



Sanierung Wasserschaden Neusatz

ER-Sitzung vom 20.03.2017

Geschäft Nr. 37: Investitionsausgabe Sanierung Wasserschaden Neusatz

Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Ausgangslage

An der ER-Sitzung vom 20. März 2017 hat der Gemeinderat mit einer Tischvorlage ohne Akten erstmals orientiert, dass die Vorlage Nr. 37: Sanierung Wasserschaden Neusatz zur Zeit in Arbeit ist und an der ER-Sitzung vom 22. Mai 2017 im Einwohnerrat behandelt werden soll. Dieses Geschäft steht nach Ansicht des Gemeinderats unter hoher Dringlichkeit, da beabsichtigt ist, die Sanierungsarbeiten bis zum Herbst 2017 abzuschliessen. Deshalb wurde das Geschäft ohne inhaltliche Kenntnis der Vorlage durch den Einwohnerrat zur beförderlichen Abwicklung direkt an die Bau- und Planungskommission überwiesen. Die BPK sollte in Absprache mit dem BPK-Präsidenten frühestmöglich mit den Unterlagen zu diesem Geschäft dokumentiert werden.

Am 28. März 2017 wurden den BPK-Mitgliedern die ersten vertraulichen Unterlagen der Fachexperten zur Beurteilung der Sanierung zugestellt. Zu diesem Zeitpunkt lag die angekündigte ER-Vorlage Geschäft Nr. 37: Sanierung Wasserschaden Neusatz noch nicht vor.

2. Beratung

2.1 Organisation und Eintreten

Mit der klaren Zielvorgabe des Gemeinderates, die Sanierungsarbeiten in einer sogenannten Vorleistung möglichst rasch zu beginnen und den dazu notwendigen Investitionskredit an der ER-Sitzung vom 22. Mai 2017 beim Einwohnerrat genehmigen zu lassen, hat sich die BPK am 6. April 2017 zu einer ersten Sitzung getroffen. In Anwesenheit des zuständigen GR Philippe Meerwein und dem Verwalter Christian Häfelfinger wurde der detaillierte Sachverhalt des Wasserschadens in den Unterkellerungen der Turnhalle nochmals erklärt. Der BPK wurde die ER-Vorlage Geschäft Nr. 37: Investitionsausgabe Wasserschaden Neusatzschulhaus (Entwurf 04.04.2017; unverändert in die definitive Version für den 22.05.2017 übernommen) als Tischpapier zur Verfügung gestellt.

Die abgegebenen Unterlagen des Schadensexperten, der Sanierungsvorschlag des Ingenieurbüros und die ergänzenden Erläuterungen des Gemeinderates machten das Eintreten auf diese Vorlage unbestritten.

Da die Verhandlungen mit dem Schadensverursacher resp. deren Versicherungsgesellschaften noch laufen, sind die abgegebenen Unterlagen vertraulich und können für die gemachten Überlegungen der BPK nur in den Grundsätzen erklärt werden. Grosses Unverständnis und auch Unbehagen herrscht in der BPK nicht nur wegen dem soweit ersichtlich manifesten Bauplanungsfehlers, sondern auch wegen der offenbar fehlenden Bereitschaft der hierfür verantwortlichen Personen/Unternehmen, für eine rasche Lösung Hand zu bieten. Die BPK konnte sich aber davon überzeugen, dass der Gemeinderat in seinen Überlegungen Fachleute mit einer qualitativen Beurteilung beigezogen hat und auch mit der vorgezogenen Sanierung im Sinne einer Vorleistung einen nachvollziehbaren Ablauf gewählt hat. Auch die BPK teilt die Meinung, dass die Auslösung der Vorleistung der Sanierung keinen negativen Einfluss auf die Schadenabwicklung hat und letztlich der zeitnahen Wiederinbetriebnahme der Räumlichkeiten dient.

Die BPK hat die Gutachten und die dazugehörigen Stellungnahmen zur Erklärung des Wasserschadens in der Turnhallenunterkellerung zur Kenntnis genommen und geht auf dieses Thema nicht näher ein. Letztlich dienen diese Informationen den BPK-Mitgliedern zur besseren Verständlichkeit der vorgeschlagenen Sanierungsmöglichkeiten.

Der Gemeinderat wird nach Streitbeilegung und Vorliegen der Kreditabrechnungen dem Einwohnerrat einen Abschlussbericht über die Abwicklung „Gesamtmassnahme Sockelgeschoss unter Turnhalle Neusatz“ mit allen Detailinformationen vorlegen.

2.2 Sanierungsvorschlag und Risikobetrachtung

2.2.1 Variante „Wand“ (Vorschlag GR)

In einem detaillierten Variantenvergleich werden die beiden Möglichkeiten von nachträglichen Abdichtungsarten (Innenabdichtung und Aussenabdichtung) für die Wände untersucht. Die BPK will auf diese Untersuchung nicht näher eingehen, da von den Fachleuten eindeutig die Aussenabdichtung empfohlen wird. Die ebenfalls untersuchte Instandsetzung mit Innenabdichtung ist bei von aussen zugänglichen Untergeschossen keine übliche Instandsetzungsmethode.

Die Aussenabdichtung ist bei Belastungen mit aufstauendem Sickerwasser die bewährte Lösung. Die Abdichtung wird durch den Wasserdruck an das Bauteil gedrückt. Eine saubere Sockelabdichtung kann an die Wandabdichtung des Untergeschosses angeschlossen werden und alle Bauteile sind stets trocken (keine Durchfeuchtung).

Mit dem gewählten Lösungsvorschlag wird eine kostenverträgliche Instandsetzung vorgeschlagen. Die Arbeiten können hauptsächlich von aussen ausgeführt werden. Für die neue aussen vollflächig aufzutragende Wärmedämmung sind bezüglich der Bauphysik keine Vorbehalte zu machen.

Für die gewählte Sanierungsvariante (Wandsanierung ohne Miteinbezug der Bodenplatte) besteht ein Restrisiko aufgrund möglicher aufsteigender Feuchtigkeit durch die Bodenplatte. Der beauftragte Geologe stellt fest, dass die Dichtigkeit des Untergeschosses bei einer Instandsetzung nicht restlos gewährleistet werden kann; dies aufgrund der heute bestehenden Bauteile (Mix alt-neu, aufgehende bestehende Innenwände oder einspringende Ecken). Ein Wasserzufluss durch Schichten des Lösslehms von der Südseite her (Hang) ist anzunehmen, und die Lagen der wasserführenden Schichten kann nicht abschliessend bestimmt werden. Mit zusätzlichen Sickerpackungen und einer Sickerleitung gegen den Hang wird das Risiko minimiert.

Die Kosten für die Variante „Wand“ (Aussenabdichtung mit aussenliegender Wärmedämmung) belaufen sich gemäss Vorlage auf CHF 425'000.-.

2.2.2 Variante „Wand & Bodenplatte“ (Überlegung BPK)

Die BPK kann die Überlegungen der Fachexperten und den Entscheid des Gemeinderates in der Kosten-/Nutzenanalyse in gewisser Weise nachvollziehen. Letztlich besteht aber bei der vorgeschlagenen Sanierungsvariante ein nicht abschätzbares Restrisiko, dass der Bauherr im Falle des Eintretens akzeptieren muss. Im ungünstigsten Fall treten Feuchtigkeitsschäden an der Bodenplatte auf. Dann würde die „Baustelle der Baustelle zu einer Baustelle“ und es müssen weitere Sanierungsmassnahmen ausgeführt werden.

Die BPK hat deshalb dem GR eine Zusatzabklärung in Auftrag gegeben und wollte wissen, ob eine zusätzliche Abdichtung der Bodenplatte technisch möglich ist und was eine solche Lösung kostet. Mit dem Ergebnis dieser Zusatzabklärung kann das bestehende Restrisiko zwar nicht ausgeschlossen werden. Die BPK wollte jedoch geklärt haben, ob mit einem vernünftigen resp. vertretbaren finanziellen Aufwand das Risiko noch zusätzlich minimiert werden kann.

Eine zusätzliche Innenabdichtung der Bodenplatte ist grundsätzlich möglich und kostet zusätzlich CHF 200'000.-. Es handelt sich nicht um eine übliche Instandsetzungsmassnahme. Sie wird nur angewendet, wenn die Zugänglichkeit zum Aussenbereich nicht gewährleistet ist. Die zusätzlichen Innenabdichtungsmassnahmen verursachen eine ca. 4 Wochen längere Bauzeit in den Innenräumen. Die Inbetriebnahme der Räumlichkeiten wäre erst auf Mitte November 2017 möglich.

Der Fachexperte schlägt bei der Sanierungsvariante „Wand & Bodenplatte“ ein zweistufiges Vorgehen vor. Zuerst werden die beschriebenen Wand-Abdichtungsmassnahmen mit der zusätzlichen Wärmedämmung ausgeführt. Zur Prüfung der Dichtigkeit der neu aufgetragenen Abdichtung und Wiedereinfüllung des Erdmaterials wird die Umgebung des Sockelgeschosses eingehend bewässert (Nachstellung eines Starkregenereignisses). Sollte wider Erwarten Wasser von unten durch die Bodenplatte eindringen, müsste die Bodenplatte inklusive Wandanschluss in einem weiteren Schritt von innen abgedichtet werden.

Die Kosten für die Variante „Wand & Bodenplatte“ (Wände: Aussenabdichtung mit aussenliegender Wärmedämmung; Bodenplatte: Innenabdichtung) belaufen sich gemäss Vorschlag auf CHF 625'000.-.

2.2.3 Variante „Neubau statt Sanierung“

Um sämtliche Risiken bei einer Instandsetzung auszuschliessen respektive zur Gewährleistung der Wasserdichtigkeit des Untergeschosses müsste das Untergeschoss grundsätzlich neu gebaut werden (kompletter Abbruch). Da dies eine „unverhältnismässige“ und sehr kostspielige Instandsetzung wäre, wird sie nicht weiterverfolgt und soll nur zu Vergleichszwecke in der Kostenbetrachtung verwenden werden.

Die Realisierung einer kompletten Untergeschossabdichtung (garantiefähige Bauabdichtung ohne Restrisiko der Bauherrschaft) würde ca. CHF 1,8 Mio. kosten.

Es ist festzuhalten, dass eine Instandsetzung des Bestandes (Mix von alten Stampfbetonwänden, neue Betonbauteile, Bodenplatte 20cm – nicht wasserdicht) immer ein Restrisiko aufweisen wird. Eine Garantie für die Wasserdichtigkeit wird seitens Planer nicht abgegeben und voraussichtlich auch nicht von den Unternehmern.

2.3 Fazit und Empfehlungen

Die BPK hat die verschiedenen Sanierungsvarianten eingehend diskutiert und schliesst in den weiteren Überlegungen die Variante „Neubau statt Sanierung“ aus Kostengründen aus.

Bei allen technischen Lösungsvorschlägen ist die Abschätzung des Restrisikos die grosse Unbekannte. Das Restrisiko ist nicht eine Schwäche des Projektes, sondern eine Eigenheit, die aus der Problemsituation resultiert. Da es sich beim untersuchten Vorfall um einen „Spezialfall“ handelt, gibt es keine greifbare Statistik dazu und es ist daher auch keine Deklaration einer Eintretenswahrscheinlichkeit möglich.

Das bei der Variante „Wand & Bodenplatte“ vorgeschlagene mehrstufige Vorgehen mit dem Bewässerungstest kann von der BPK letztlich fachlich nicht abschliessend beurteilt werden. Gewisse Bedenken in Bezug auf die Nebenwirkungen (Grundwasser Nachbarparzellen bei Bewässerungsversuch) und die erhofften Resultate (Kurzzeitverhalten Versuch / Langzeitverhalten Bodenbeschaffenheit) bestehen und können nur vor Ort während den Sanierungsarbeiten mit fachlichen Begleitungen beurteilt werden. Dieses Vorgehen bringt letztlich eine zusätzliche Minimierung des erwähnten Restrisikos.

Das mehrstufige Vorgehen bei der Sanierung (mit Bewässerungstests) wird durch die Schlussbeurteilung des beauftragten Ingenieurbüros als sinnvolles und zweckmässiges Vorgehen empfohlen.

Damit die Sanierungsarbeiten möglichst rasch ausgeführt werden können, soll dem Gemeinderat der finanzielle Spielraum für die situative Entscheidung der optimalen Sanierungsvariante eingeräumt werden. Die BPK schlägt deshalb vor, dass die Variante „Wand & Bodenplatte“ in einem mehrstufigen Verfahren mit Bewässerungstest ausgeführt werden soll. Der Gemeinderat entscheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den Untersuchungsergebnissen während dem Bauvorgang selber, ob er die Innenabdichtung der Bodenplatte ausführen will.

3. Würdigung

Die Kenntnisnahme dieses Wasserschadens über die Medien im Herbst 2016 und die Antworten des GR an der ER-Sitzung vom 12. Sept. 2016 und der Umstand, dass es überhaupt so weit kommen musste, sind sehr unerfreulich und werfen bezüglich Verantwortung viele Fragen auf. Wieviel der Schadenssumme letztlich durch die Schadensverursacher bzw. deren Versicherungen getragen wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht gesagt werden.

Aufgrund der laufenden Verhandlungen zwischen dem Bauherr und den Versicherungen verzichtet die BPK zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Stellungnahme und wird diese zur gegebenen Zeit beim Vorliegen des versprochenen Abschlussberichtes mit allen Fakten, Resultaten und Feststellungen nachholen.

Aufgrund der sehr guten Untersuchungsunterlagen der ausgewählten Fachexperten konnte sich die BPK in sehr kurzer Zeit ein gutes Bild über den technisch komplexen Sachverhalt machen. Der vorliegende BPK-Bericht bezieht sich in seinen Aussagen sehr stark auf die schriftlichen Formulierungen und Interpretationen der Fachleute, die sich den von der BPK eingesehenen Unterlagen entnehmen lassen.

Das vorgeschlagene Vorgehen einer Direktüberweisung in die BPK hat im Einwohnerrat zu Diskussionen geführt und mit dem notwendigen Vertrauen wurde diesem Geschäftsverlauf zugestimmt. Auch die BPK ist der Meinung, dass solche Vorgehensweisen zur Behandlung von dringlichen Geschäften nur die absolute Ausnahme sein können. Der Gemeinderat muss sich mit einer „vorausschauenden Planung“ bei zukünftigen ER-Vorlagen dem politischen Entscheidungsprozess anpassen.

Der Verwaltung, im speziellen Frau Linda Weick, sei für die hervorragende und speditive Protokollierung bei dieser Geschäftsbehandlung recht herzlich gedankt.

4. Anträge der Bau- und Planungskommission

Die Bau- und Planungskommission BPK stellt dem Einwohnerrat einstimmig folgende Anträge:

- 4.1 Die Investitionsausgabe über CHF 425'000.- für die Behebung des Wasserschadens (Variante Wand mit Aussenisolation) wird genehmigt.
- 4.2 Eine zusätzliche Investitionsausgabe über CHF 200'000.- für die Behebung des Wasserschadens (Variante Bodenplatte mit Innenisolation) wird genehmigt.
- 4.3 Über die Ausführung von Antrag 4.2 entscheidet der Gemeinderat während den Sanierungsarbeiten aufgrund der Untersuchungsergebnisse vor Ort (Bewässerungsversuch).
- 4.4 Die gesamten Investitionsausgaben in der Höhe von CHF 625'000.- werden als Nachtragskredit zum bereits bewilligten Kredit „Unterkellerung der Turnhalle“ (CHF 0.9 Mio., ER-Sitzung 10.12.12) verbucht und abgerechnet.
- 4.5 Dem Einwohnerrat wird nach Abschluss des kompletten Schadenfalls ein zeitnaher Abschlussbericht über die Abwicklung „Gesamtmassnahme Sockelgeschoss unter Turnhalle Neusatz“ vorgelegt.

Beilage:

- Kostenschätzung für zusätzliche Innenabdichtung der Bodenplatte (Stand März 2017)

Für die Bau- und Planungskommission BPK

Binningen, 24. April 2017



Daniel Zimmermann
Präsident