

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. August 2012

Gesch. Nr. 069/12

28.03.22 Liegenschaften, Grundstück; Garagen, Tiefgaragen

Beantwortung der Anfrage von Gemeinderat Stefan Eichenberger, JLIE, und Mitunterzeichnende betreffend Tiefgarage Station Illnau

AUSGANGSLAGE

In der Überbauung Station Illnau wurde seit einiger Zeit beanstandet, dass bei starkem Regen stehendes Wasser in der Tiefgarage verbleibt. Gemeinderat Stefan Eichenberger, JLIE (selbst Bewohner der Überbauung), sowie zwei Mitunterzeichnende haben am 26. April 2012 folgende Anfrage eingereicht:

ANFRAGE BETREFFEND TIEFGARAGE STATION ILLNAU

Die Überbauung Station Illnau wurde im Oktober 2010 von den ersten Bewohnern bezogen und seither ist die teilweise öffentliche Tiefgarage in Betrieb. Die Stadt Illnau-Effretikon ist Eigentümerin von 20 Parkplätzen. Seit der Eröffnung kam es zu mehreren Überschwemmungen in der Tiefgarage, wobei die Feuerwehr mehrmals ausrücken musste. Dabei wurde festgestellt, dass die Tiefgarage über keinen funktionierenden Abfluss verfügt, was die Feuerwehr sowie der Erstunterzeichnende dem zuständigen Ressort Hochbau vor ca. 9 Monaten erstmals mitgeteilt haben. Mangels Abfluss blieb das Wasser wochenlang in der Garage liegen und insbesondere diejenigen Parkfelder, welche der Stadt gehören, standen unter Wasser. Das Ressort Hochbau hat daraufhin Abklärungen vorgenommen, der offensichtliche Mangel wurde jedoch noch nicht behoben.

Die Jungliberalen Illnau-Effretikon bitten deshalb den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

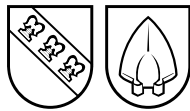
1. Liegt ein Werkmangel vor, sodass die Stadt als Eigentümerin vertragliche Ansprüche gegen Dritte geltend machen kann?
2. Fand bereits eine Bauabnahme der Tiefgarage Station Illnau statt?
3. Bis wann kann mit der Behebung, dieses Mangels gerechnet werden?

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

RESSORTZUSTÄNDIGKEIT

Die Abteilung Hochbau ist aus zwei Gründen mit der Beantwortung der Anfrage beauftragt worden:

- einerseits hat das Bausekretariat die Kanalisationsbewilligung ausgestellt und ist für die Kontrolle der baurechtlichen Belange zuständig,
- andererseits hat die Stadt über einen Dienstbarkeitsvertrag das Nutzungsrecht für 20 öffentliche Parkplätze in der Tiefgarage, was in den Zuständigkeitsbereich der städtischen Liegenschaftenverwaltung fällt.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 23. August 2012

ERWÄGUNGEN AUS BAURECHTLICHER SICHT

Die Liegenschaftsentwässerung ist im Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) und damit im öffentlichen Recht verankert. Die zuständigen kommunalen Behörden haben, gestützt auf den generellen Entwässerungsplan (GEP), in der Kanalisationsbewilligung anzuordnen, wie das Regenwasser zu beseitigen ist. Für die Liegenschaftsentwässerung ist zudem die Richtlinie VSA, Regenwasserentsorgung, Ausgabe 2002, mit Update 2008, beachtlich (Ziffer 2.72 Anhang der Verordnung über die ordentlichen technischen und übrigen Anforderungen an Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen der besonderen Bauverordnung I) massgebend.

Bauten und Anlagen sind entsprechend § 239 Absatz 1 Planungs- und Baugesetz so zu erstellen, dass sie weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Die Verordnung über die Abwasseranlagen der Stadt Illnau-Effretikon statuieren in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass weder aus der behördlichen Mitwirkung, noch aus der Prüfung und Kontrolle der Anlagen eine über die gesetzliche Haftpflicht hinausgehende Verantwortlichkeit des Gemeinwesens abgeleitet werden kann. Diese Rechtslage steht auch im Einklang mit den nachbarschützenden, privatrechtlichen Grundsätzen, insbesondere dem Artikel 689 Absatz 1 Zivilgesetzbuch.

Die anlässlich der öffentlichrechtlichen Bauabnahme vom 30. März 2011 festgestellten Mängel bezüglich der Kanalisationsanlage wurden im Zeitraum bis zur Nachkontrolle vom 4. August 2011 behoben.

Die kommunale Baubehörde ist nach dem Gesagten, gestützt auf die angeführten baurechtlichen Bestimmungen, nicht befugt, die Behebung des Werkmangels durchzusetzen.

ERWÄGUNGEN AUS SICHT DES DIENSTBARKEITSNEHMERS

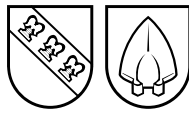
Am 3. Februar 2009 wurde zwischen der Baugenossenschaft Werdmühle und der Stadt ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Dieser räumt der Stadt das Benutzungsrecht von 20 Parkplätzen zu Gunsten der Öffentlichkeit (von insgesamt 126 Parkplätzen) in der Unterniveaugarage der Station Illnau ein.

ABKLÄRUNGEN ZUR PROBLEMBEHEBUNG

Nach heutigem Erkenntnisstand staut bei Starkregenereignissen ausserhalb der Gebäude Wasser im Untergrund auf und dringt über die Schächte in die Tiefgarage, die deshalb schon mehrmals ausgepumpt werden musste.

Grundsätzlich kann nochmals zusammengefasst werden, dass die Entwässerung nach Vorgaben der gesetzlichen Bestimmungen erfolgte, das Problem also nicht an der Kanalisation liegen kann. Die Problematik vom schlecht sickerfähigen Baugrund und der Veränderungen auf dem Grundstück durch unterirdische Bauwerke wurde aber offenbar allgemein unterschätzt.

Nach umfassenden Abklärungen haben die Baugenossenschaft Werdmühle und die Pensionskasse der SADA zusammen mit der Arigon Generalunternehmung und unter Beizug von Fachexperten beschlossen, dass als provisorische Massnahme Entlastungsleitungen ab den Schächten direkt an die Leitungen der Bodenabläufe angeschlossen werden. Dafür hat die Baubehörde eine ergänzende, befristete Bewilligung erteilt. Längerfristig darf das Regenwasser jedoch nicht über den Schmutzwasserpumpensumpf abgeleitet werden. Um eine definitive Lösung erreichen zu können, müssen zuerst Abklärungen zum aktuellen Grundwasserspiegel getroffen werden. Dafür wird der Geologe an zwei Stellen Piezometer installieren, die über längere Zeit beobachtet werden, um verlässliche Aussagen über das Verhalten des Grundwasserspiegels, auch über die unterschiedlichen Jahreszeiten machen zu können. Erst auf dieser Basis kann über definitive, funktionsfähige unterirdische Retentions- und Versickerungsmassnahmen entschieden werden.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 23. August 2012

BEANTWORTUNG DER KONKRETEN FRAGEN:

FRAGE 1:

Liegt ein Werkmangel vor, sodass die Stadt als Eigentümerin vertragliche Ansprüche gegen Dritte geltend machen kann?

- Ja, es ist davon auszugehen, dass ein Werkmangel vorliegt. Die Stadt als Dienstbarkeitsnehmerin hat den Mangel des eindringenden Wassers gerügt, um zu erreichen, dass die dafür verantwortlichen Unternehmen die Mängelbehebung vornehmen.

FRAGE 2:

Fand bereits eine Bauabnahme der Tiefgarage Station Illnau statt?

- Ja, am 30. März 2011, mit Nachkontrolle am 4. August 2011.

FRAGE 3:

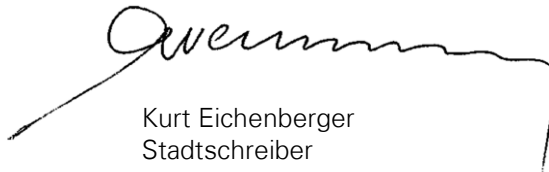
Bis wann kann mit der Behebung, dieses Mangels gerechnet werden?

- Als kurzfristige Massnahme wurden provisorische Entlastungsleitungen aus den Schächten direkt an die Leitungen der Bodenabläufe angeschlossen, so dass das allenfalls eindringende Oberflächenwasser direkt abgeführt wird. Die definitive Lösung wird realisiert, wenn die Erkenntnisse aus der Langzeit-Grundwasserspiegelmessungen (siehe Abhandlung in den Erwägungen) vorliegen.

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Versandt am: 28.08.2012

iv/RF/KE