

Gebäude/Umfeld

## Vorsicht! Durch Kanalarbeiten können Schäden an Häusern entstehen

In der Bundesrepublik sind zehntausende Kilometer an Abwasserkanälen zu erneuern. Jahrelanger Sanierungsrückstau und erhöhte Anforderungen aus dem Umweltschutz sind unter anderem dafür verantwortlich. Die Kanäle befinden sich meist im öffentlichen Verkehrsraum und in Nachbarschaft von Bauwerken. Kanalbauarbeiten können zu Schäden wie Risse und Verschmutzungen an Dach und Fassaden, Schiefelagen der Bauwerke, Brüche an Grundleitungen, Feuchtschäden an Kellerwänden und Fassaden von benachbarten Gebäuden führen.



GTÜ warnt vor Schäden an Häusern durch Kanalbauarbeiten

Neben der Beseitigung von Undichtheiten, fehlerhaften Gefällen und Querschnitten sowie Korrosionsschäden werden aufgrund der Zunahme der Intensität von Starkregen größere Nennweiten für die Ableitung von Regenwasser in die Vorflut benötigt. Dies betrifft sowohl Grund- und Anschlussleitungen der Bauwerke, öffentliche Sammelkanäle als auch deren unterirdische Bauwerke. Je nach Trasse, Tiefenlage und Dimension der Kanäle, Baugrund und hydrogeologischen Verhältnissen sowie zeitlichen, verkehrstechnischen und bauwerks-spezifischen Erfordernissen sind unterschiedliche Bauverfahren notwendig. „Neben der klassischen offenen Bauweise durch Aufgrabung mit und ohne Verbau sind unterirdische Vortriebe anzutreffen,“ erklärt Dr. Dietmar Häßler, Experte für Bauschadensbegutachtung und Vertragspartner der Gesellschaft für Technische Überwachung GmbH (GTÜ).

„Bereits in der Planungsphase der Kanalsanierung sind mögliche Auswirkungen auf benachbarte Bauwerke zu berücksichtigen“, weist Dr. Häßler hin. Tiefbauarbeiten führen zwangsläufig zu Störungen im Baugrund. Be- und Entlastungen durch Aufgrabungen, Veränderungen der Bodenfeuchtigkeit durch temporäre Grundwasserabsenkungen, Anschneiden von Schichtenwasserebenen und Eintrag von Niederschlagswasser sind einige der möglichen Einflüsse. Über die Kanalgräben und die Rohrbettungen sind veränderte Wasserführungen im Baugrund möglich. Schichtenwasser kann ins Bauwerk gelangen, Brunnen versiegen möglicherweise oder Oberflächenwasser kann nicht mehr versickern. In Gebieten mit Anzuchten aus dem Altbergbau ist dies besonders problematisch.

Tiefbauarbeiten führen zwangsläufig zu Störungen im Baugrund

Bei Grabenverbau und ähnlichen Stützkonstruktionen sind Verformungen und Nachsackungen im Baugrund meist nicht zu vermeiden. Rückverankerungen von Spundwänden und Pfahlwänden, die unterhalb von Bauwerken eingebracht werden, bedürfen in der Regel der Zustimmung der Grundstückseigentümer.

Stand sicherheitsnachweise und Prognosen für das Setzungsverhalten der Nachbarbauwerke können erforderlich sein. Bohren und Rammen für den Verbau, Aufgrabungen im steinigen und felsigen Untergrund sowie das Verfüllen und Verdichten der Gräben führen in der Nachbarschaft zu spontanen oder kontinuierlichen Erschütterungen. Je nach Erschütterungsintensität sowie Konstruktion und Zustand der Häuser sind die Auswirkungen auf die Bauwerke und deren Nutzung unterschiedlich. Prognosen über zu erwartende Schwingungen, Null-Messung vor Baubeginn sowie Überwachung der Erschütterungen während der Bauzeit helfen Konflikte mit den Grundstückseigentümern und Störungen des Bauablaufes zu vermeiden.

„Eine interdisziplinäre Beweissicherung an den nachbarlichen Bauwerken durch Experten z.B. für Baugrund, Vermessung und Hochbauschäden ist ratsam. Die Aufwendungen für eine qualifizierte Beweissicherung vor, während und nach den Bauarbeiten erscheinen anfangs hoch, sind aber gut angelegtes Geld und helfen Kostensicherheit beim Bauen zu schaffen.“ rät Dr. Häßler und ergänzt: „Damit lassen sich Rechtsstreitigkeiten vorbeugen.“

red.

## GTÜ - Gesellschaft für Technische Überwachung mbH:

Die GTÜ (Gesellschaft für Technische Überwachung mbH) ist die größte Überwachungsorganisation freiberuflicher Sachverständiger in Deutschland. Die GTÜ, dahinter steht der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS), bietet Sachverständigenleistungen in den Bereichen Baubegleitung, Energieberatung, Qualitätsmanagement, Anlagensicherheit und Fahrzeuguntersuchungen an. Im Rahmen der Baudienstleistungen umfasst das Kompetenzfeld der GTÜ die Baubegleitende Qualitätsüberwachung (BQÜ), die Erstellung von Energieausweisen, Schadensgutachten sowie Bauabnahmen und Baubegutachtungen sowie einen technischen Immobiliencheck. Die für Baudienstleistungen eingesetzten GTÜ-Vertragspartner sind öffentlich bestellte und vereidigte sowie qualifizierte Bausachverständige mit besonderer Fachexpertise für die einzelnen Gewerke. Die Sachverständigenorganisation GTÜ verfügt über ein flächendeckendes, bundesweites Netz von Vertragspartnern.

[www.gtue.de](http://www.gtue.de)

---

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda [warda@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:warda@wohnungswirtschaft-heute.de)  
Hans-J. Krolkiewicz [krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de](mailto:krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de)

---