

Nur Risiken im Baugrund oder doch auch Chancen?

Chemisch verunreinigte respektive bodenmechanisch kritische Grundstücke sind nicht so selten, wie man denkt. Welche Maßnahmen sind bei Verdacht notwendig? Eine Hilfestellung.

TEXT: PHILIPPE BRANDNER (BLP GEOSERVICES GMBH) UND ANTON ZAUSSINGER (IBBG GEOTECHNIK GMBH)

Der Boden birgt für den Bauherrn und die Baufirma auch im 21. Jahrhundert noch immer zahlreiche Risiken und Überraschungen, beginnend bei mangelnder Tragfähigkeit, Setzungs- und Rutschempfindlichkeit bis zu Kontaminationen und Staunässe. Gleichzeitig wird die Verfügbarkeit an gutem Bauland gerade in den Ballungsräumen durch die enorme Nachfrage immer kleiner, was sich in steigenden Immobilienpreisen äußert.

Bauwachstum generieren

Fakt ist, es gibt zahlreiche Flächen, die noch immer in der Tradition abergläubischer Naturreligionen stehend mit einer „Ahnung“ behaftet sind – der Ahnung eines sich (finanziell) negativ auswirkenden Bodenrisikos. Zugegeben, es gibt diese Risiken, aber nach der Erfahrung der Autoren sind diese oft sowohl technisch als auch finanziell beherrschbar, sofern sie frühzeitig identifiziert und damit entsprechend berücksichtigt werden können.

Beispiel gefällig?

In Bezug auf Kontaminationen und die Wiedernutzung von industriell vorgezogenen Liegenschaften schätzt eine bereits im Jahr 2004 durch die Umweltbundesamt GmbH publizierte Studie, dass 85 Prozent der industriell-gewerblich vorgezogenen Liegenschaften keine oder nur sehr geringe Kontaminationen aufweisen. Dennoch haftet diesen Flächen der Makel einer möglichen Kontamination an, sodass diese Flächen gar nicht in den Fokus rücken, womit auch oft wunderbare Chancen für Investoren vergeben werden. Die einzige Möglichkeit, die Risiken zu minimieren und gleichzeitig die Chancen zu wahren, lautet, entsprechende Untersuchungen durchführen zu lassen, um den erforderlichen Entscheidungsspielraum zu gewährleisten.

Zeitpunkte für Untersuchungen (angegebene Schritte können sich überschneiden):

UNTERSUCHUNGEN ZUR MINIMIERUNG DER RISIKEN			
	Art der Untersuchungen zur Prüfung auf Kontamination	Art der Untersuchung für Fragen der Geotechnik	Entscheidungsspielraum
Liegenschaftserwerb	Orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung und Wertermittlung (ÖNorm S 2093 1. 4. 09)	Vorstudie/Voruntersuchung gemäß ÖNorm B 1997-2	Alle Möglichkeiten bis hin zum „Nichtkauf“ bzw. Projektabbruch. Abbruch bspw. dadurch, da sich bereits in dieser Phase die Notwendigkeit tieferreichender Bodenverbesserungs- oder Tiefgründungsmaßnahmen zeigt
Planungsphase (glz. mit Baugrund)	Detaillierte Untersuchung für Gefährdung und Kostenermittlung (ÖNorm S 2088 1-3)	Hauptuntersuchung gemäß ÖNorm B 1997-2	Umplanungen mit Kostenersparnis (z. B. Optimierung über Sowiekosten)
Bauphase	Baubegleitend Abrissüberwachung/ Aushubüberwachung Deponieverordnung 2008, Bundesabfallwirtschaftsplan 2011	Kontrolluntersuchung und Überwachung nach ÖNorm B 1997-2	Bei der abfallwirtschaftlichen Betreuung gering. In der Geotechnik bei Objekten der Geotechnischen Kategorie 3 unerlässlich (z. B.: Verformungsmessungen an Baugrubenwänden und Anker)

TERMINAVISO

4. OÖ Geotechniktag

Das Thema der nächsten Veranstaltung lautet *Schadensfälle in der Geotechnik*

Termin & Ort: 29. 10. 2015, Bauakademie OÖ

Lesen Sie in der nächsten Ausgabe: „Projekten eine Seele geben – die neue Projektentwicklung“

IN KOOPERATION MIT DER BAUAKADEMIE, DEM AUSBILDUNGSSPEZIALISTEN FÜR DIE BAUWIRTSCHAFT.

BAU Akademie
Bildung. Karriere. Erfolg.
www.bauakademie.at