

Die Tücken von Baugründen

Verborgene Probleme. Baugrundrisiken trägt der Bauherr! Daher ist eine Analyse des Bodens ratsam, um Mehrkosten in der Baukalkulation von Anfang an miteinrechnen zu können



Zuerst dauert es monatelang, bis das geeignete Grundstück für das Traumhaus gefunden wird. Endlich passt die Lage und leistbar ist es auch. Dann die Vorfreude: Nun kann der Bau beginnen. Die Bagger rücken an und plötzlich läuft alles anders als geplant. Die Bauarbeiter finden in der Erde Kriegsrelikte am Grundstück. Der sofortige Baustopp wird eingeleitet. Aber wer trägt nun die Kosten für die fachgerechte Entsorgung?

Drum prüfe, wer sich ewig bindet

Die richtige Beurteilung des Baugrundes ist eine wichtige Voraussetzung für die fehlerfreie Errichtung des Gebäudes. „Die Verantwortung für die Qualität des Untergrundes trägt der Grundeigentümer und damit auch das sogenannte Baugrundrisiko“, sagt Thomas Pirkner, Geschäftsführer der Vereinigung Österreichischer Bohr-, Brunnen- und Spezialtiefbauunternehmungen (VÖBU). Aus diesem Grund rät er dazu, ausreichende Informationen zum Grundstück vor dem Kauf einzuholen.

Eine erste Anlaufstelle sind Nachbarn, die selbst gebaut haben und daher über die Grundstücksverhältnisse Bescheid wissen könnten. „Oder man fragt direkt bei der Gemeinde nach, die Informationen zur Vornutzung der Grundstücke archiviert haben. Anderenfalls rate ich dazu, unbedingt Erkundigungen bei kompetenten Personen oder Firmen einzuholen und eventuell Baugrunduntersuchungen zu beauftragen. Denn die Baugrundrisiken während eines Baus kommen die Eigentümer immer teurer als



Noch vor dem Grundstückskauf sollten in der Gemeinde Informationen dazu eingeholt werden

Baugrunduntersuchungen vorab“, warnt Pirkner. Grundeigentümern muss bewusst sein, dass Fehler, die in der Planungsphase begangen wurden, später nur mit erheblichen finanziellen Mitteln ausgebessert werden können. „Der Baumeister bekommt vom Eigentümer das Grundstück nur zum Bebauen zur Verfügung gestellt“, so Pirkner.

Bodenanalyse vorab

Neben Kriegsrelikten könnten auch folgende Risiken den Bau verzögern: Der Boden ist nicht standfest genug und kann ohne zusätzliche Maßnahmen das Gebäude nicht alleine tragen. Auch bei sehr hoch stehendem Grundwasser kommt es zu einer schwierigen Bau-

führung. Aufwendige Baugrubensicherung, Abdichtung und Auftriebssicherung sind die Folge. Der Boden kann aber auch kontaminiert sein, was hohe Entsorgungskosten verursacht. Und selbstarchaische Funde können dem Bau vom Traumhaus im Wege stehen.

Diese Faktoren sind zu prüfen, wenn entsprechende Verdachtsmomente vorliegen, raten Experten. Es gehört zur Sorgfaltspflicht eines Baumeisters, den Bauherrn auf eine eventuell notwendige Baugrunduntersuchung hinzuweisen. Oft wird genau das aber bis zum Baugrubenaufschluss hinausgeschoben, um Kosten zu sparen. Eine Bodenanalyse gibt rechtzeitig Auf-

schluss über die Zusammensetzung des Untergrundes, der meist nicht homogen und von dem die Tragfähigkeit abhängig ist. Da sich der Baugrund unter der Last des Bauwerks verformt, kann es im Laufe der Jahre zu Setzungen oder Horizontalverschiebungen oder Verkantungen kommen.

Bodengutachten werden vorwiegend von geotechnischen Gutachtern erstellt. Die Kosten für einfache Begutachtung belaufen sich auf ca. 1500 bis 5000 Euro – je nach Erfordernis bzw. Fragestellung.



Eine Bodenanalyse gibt Aufschluss über mögliche Risiken wie Kriegsrelikte, kontaminierte Böden und Ähnliches



Wer trägt die Kosten bei Fliegerbomben?

**Baurat h.c. DI Dr. Rainer Pawlick
Innungsmeister Landesinnung Bau Wien**

Experten vermuten noch immer 15.000 Fliegerbomben in österreichischer Erde. Die derzeitige Gesetzeslage sieht vor, dass im Fall eines Verdachts auf Fliegerbomben der Grundstückseigentümer alle Kosten tragen muss. Die Stadt Graz und Salzburg/Land führen ein sogenanntes Bombenkataster, in dem verzeichnet ist, wo Fliegerbomben-Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg im Erdreich vermutet werden. Die Stadt Wien MA 29 wiederum bietet im Baugrunderkaster Informationen über bodenphysikalische Untersuchungen und Analysen des Grundwassermechanismus. Die Daten können online oder direkt vor Ort eingesehen werden. Da der Bauherr für den Baugrund verantwortlich ist, ist es auch seine Aufgabe, eine Baugrunduntersuchung zu veranlassen und die Kosten dafür zu tragen. Natürlich ist der Baumeister aufgrund seiner Erfahrung zurate zu ziehen und mit ihm die erforderlichen Maßnahmen abzuklären. Rät er zu einer Bodenuntersuchung, ist diese zur eigenen Sicherheit durchzuführen, sodass die Baumaßnahmen dann zügig und ohne Komplikationen durchgeführt werden können.



So werden Grundstücke bewertet

Grundstückseigenschaften. Folgende Faktoren geben Aufschluss über Werte und Risiken.

Bei Verkäufen, Zwangsversteigerungen und anderen Vorkommnissen müssen Grundstücke bewertet werden. Dies sind die wichtigsten Faktoren, die für die Bewertung herangezogen werden:

– die Größe des Grundstücks

Benötigt werden entweder 200 bis 300 Quadratmeter Grundfläche für eine Doppelhaushälfte bzw. für Reihenhäuser oder 500 bis 800 Quadratmeter Grundfläche für den Bau eines freistehen-

den Hauses oder über 800 Quadratmeter Grundfläche für die zusätzliche Anlage eines Nutzgartens.



Durch Infos vorab werden Zusatzkosten vermieden

– Lage des Grundstücks

Lage und Form des Grundstücks prägen in weiterer Folge das Aussehen und den Charakter des Hauses, deshalb sollte schon vor dem Grundstückskauf der Baumeister zu Rate gezogen werden, um zu klären, ob die Bebauungswünsche überhaupt realisierbar sind.

– Bodenverhältnisse

Vom Aufbau der Bodenschichten hängt es ab, mit welchen Risiken man bei den Fundamentierungsarbeiten rechnen muss.

– Grundwasserstand

Die Nutzbarkeit von Baugründen kann auch von der Höhe des Grundwasserspiegels abhängig sein. Bei zu hohem Grundwasserstand können sich bei Überschwemmungen folgenschwere Konsequenzen ergeben, die zu Zusatzkosten führen.

– Baumbestand

Bei der Baugenehmigungsbehörde muss nachgefragt werden, ob ein behördlicher Schutz von Bäumen oder Hecken besteht.