

Pressemitteilung

Rechtzeitig den Baugrund checken

Fachmännisches Bodengutachten schützt vor schiefem Haus

Bad Honnef. Für manch einen Häuslebauer kommt es knüppeldick, wenn sich sein Baugrundstück als Problemfall herausstellt. Das kann nach dem Grundstückskauf passieren. Schlimmstenfalls kommt diese Erkenntnis sogar erst nach dem Hausbau, wenn das Gebäude absinkt oder in Schiefelage gerät. „Das ist ein gravierendes, aber vermeidbares Problem“, sagt Birgit Scheer von der Gütegemeinschaft Fertiggeller (GÜF), „denn mit einem fachmännischen Baugrundgutachten lässt sich das Bauvorhaben weit im Voraus absichern.“

Wenn aus unerklärlichen Gründen die Türen oder Fenster schleifen oder das Spielzeug der Kinder von allein über den Boden rollt, könnte das Haus in Schiefelage geraten sein. Grund dafür ist meist eine fehlende oder falsche Bewertung des Baugrunds vor Baubeginn. So geschehen etwa beim berühmtesten schiefen Gebäude der Welt – dem schiefen Turm von Pisa. Teils sandiger, teils sumpfiger Boden wurde bei Baubeginn im 12. Jahrhundert übersehen oder vernachlässigt, sodass sich die ersten drei Etagen des Turms schon 12 Jahre nach Grundsteinlegung zu neigen begannen. Der Turm steht immer noch und ist das Wahrzeichen der Stadt – dennoch: ein Haus, das immer schief wird, möchte heute niemand. Birgit Scheer empfiehlt: „Ein Baugrundgutachten macht schon vor dem Grundstückskauf Sinn, um seine Investition abzusichern. Spätestens aber vor Beginn der Baumaßnahmen ist es zwingend erforderlich, die Bodenbeschaffenheit zu prüfen. Hierbei sollten sich Bauherren für einen Gutachter entscheiden, der sein Handwerk versteht, gründlich arbeitet und analysiert und schließlich detaillierte Informationen an den Bauherren weitergibt.“

Ein zuverlässiges Baugrundgutachten ist auf die individuelle Situation, Planung und Konstruktion abzustimmen und erfordert einen Aufwand, den ein Spezialist nicht zum Dumpingpreis anbieten kann. Insofern gibt mitunter schon die Kostenkalkulation Aufschluss über die Qualität des zu erwartenden Gutachtens. Formal ist ein unzureichendes Gutachten zum Beispiel an ausschließlich tabellarischen Beurteilungen komplexer geologischer Sachverhalte oder manchmal schon an der Überschrift „Kurzbericht“ erkennbar.

Inhaltlich sollte ein Bodengutachten unter anderem exakte Beschreibungen der Geologie sowie Informationen zum Grundwasser wie den Bemessungswasserstand und mögliche ökologische Belastungen umfassen. Außerdem gehören Angaben zu Erdbebenzonen, zu geologischen Untergrund- und Baugrundklassen sowie zur Frostsicherheit und Versickerungsfähigkeit in das Gutachten. Eine Lastfalleinschätzung und Vorgaben zur Bauwerksabdichtung, Ausführungen und Vorgaben zum Erdbau wie zum Beispiel bauliche Sicherungsmaßnahmen oder falls erforderlich zur Eignung und Einbaugüte von Bodenaustauschmaterialien und Geotextilien sollten ebenfalls nicht fehlen.

Überdies sollten dem Gutachten ein maßstäblicher Lageplan mit Baufeld, Bohransatzpunkten, Maßstab und Höhenbezugspunkt, die Bohr- und Rammprofile, eine Fotodokumentation des Baugeländes sowie falls erforderlich Protokolle der Gelände- und Laborversuche, Laborprüfberichte zur chemischen Analytik und rechnerische Nachweise beigelegt werden. In Einzelfällen können auch im Nachhinein weitere Untersuchungen von Nöten sein. Hier kommt es vor allem auf die individuelle Situation und die Erfahrung der Fachleute an.

„Eine vollumfängliche Ausarbeitung des Gutachters lässt sich nicht in einem Kurzbericht oder einer simplen Tabelle darstellen“, weiß die Kellerexpertin. „Gerade bei Abweichungen von Standardsituation auf dem Baugrundstück, wie etwa bei bestimmten Gründungs- oder außerordentlichen Tiefbaumaßnahmen auf sandigem, steinigem oder aufgeweichtem Boden braucht es ausführliche Erläuterungen, damit Architekt, Tragwerksplaner, Tiefbauer und Kellerhersteller die notwendigen Schlüsse für das weitere Vorgehen ziehen können und der Bauherr ein rundum sicheres Haus erhält.“

Über die bauliche Sicherheit hinaus, bekommt der Bauherr durch ein rechtzeitig angefertigtes, gründliches Baugrundgutachten auch Kostensicherheit. Hierzu Birgit Scheer abschließend: „Mit einem sicheren Fundament, wie es ein qualitätsgeprüfter Fertigg Keller auch auf sandigem oder lehmigem Boden ist, lässt sich so gut wie jedes Grundstück sicher bebauen. Wenn hierfür allerdings vorab ausufernde Vorbereitungen erforderlich sein sollten, entstehen Mehrkosten für das gesamte Bauvorhaben, die nicht jeder Häuslebauer aufbringen kann oder möchte. Das geologische Gutachten lässt von vornherein keine Fragen über notwendige Gründungs- und Tiefbaumaßnahmen offen, sondern zeigt dem Bauherrn eindeutig, wo er dran ist.“ GÜF/FT

Bild 1: Bodenproben tieferer Erdschichten sind ein wichtiger Bestandteil eines gründlichen Baugrundgutachtens. Foto: GÜF/glatthaar

Bild 2: Der schiefe Turm von Pisa dürfte wohl ohne vorheriges Bodengutachten errichtet worden sein. Foto: Pixabay/Monika Neumann

10. Dezember 2020