

Göttingen

Nicht auf Sand bauen - Gutachten zum Baugrund bietet Schutz

Von Von Stephanie Hoinig, dpa

Ein Stückchen grüne Wiese in einer schönen Nachbarschaft, Kinder spielen auf der Straße - es könnte der Ort für ein Traumhaus sein. Doch im Erdreich unter der Idylle lauern vielleicht böse Gefahren. Sandböden oder Wasser können Wände reißen lassen. (Veröffentlicht am 28.01.2013)



Foto 1 / 3

Wer ein Haus hochziehen will, sollte sichergehen, dass der Boden darunter es auch trägt. Foto: Britta Pedersen
Foto:

Schlagwörter

[...Bau](#)
[...Bauen](#)
[...Wohnen](#)
[...Ratgeber](#)

Bauland ist knapp. Viele Gemeinden weisen daher inzwischen Gebiete für Neubauten aus, deren Bodenqualität durch steile Hanglagen, weiche Böden oder nah an der Oberfläche liegendes Grundwasser beeinträchtigt ist. Doch das kann schwerwiegende Folgen wie Risse oder Feuchtigkeit in den Wänden haben. Wenn unklar ist, wie der Boden des Bauplatzes sich zusammensetzt, können sich Bauherren gegen solche Risiken mit einem geologischen Gutachten schützen. Jan Helge Schröder vom Verein zur Qualitätskontrolle am Bau in Göttingen sagt sogar: «Ohne ein Baugutachten zu bauen, ist Harakiri.»

Das Problem ist bereits seit Jahrhunderten bekannt: «Das weltweit wohl bekannteste Beispiel für eine falsche Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes ist der Schiefe Turm von Pisa», sagt Schröder. Schon während des Baus im 12. Jahrhundert bemerkte man, dass das Gebäude sich zur Seite neigt. Denn lockerer Lehm und Sand im Boden konnten ihn nicht tragen.

«Bei einer Baugrunduntersuchung wird an den späteren Hausecken mit einem Kernbohrer in die Erde gebohrt», erklärt der Geologe Hans-Joachim Betko vom TÜV Süd in München. Bei einem Haus mit einem zwei Meter hohen Keller gehe man rund fünf bis sechs Meter tief in die Erde. Das ist drei Meter tiefer als die spätere Gründung des Hauses. Die Bodenprobe aus der Tiefe zeigt verschiedene Erdschichten, die einem Fachmann Rückschlüsse auf die Tragfähigkeit des Bodens und auf die Wasserverhältnisse im Erdreich gibt.

«Stellt sich heraus, dass der Bauuntergrund für das geplante Objekt nicht ausreichend standfest ist, erarbeitet ein Gutachter umfassende Empfehlungen für die richtige Gründung des neuen Hauses», erläutert Betko. Dann könne entweder teilweise oder auf der gesamten Fläche der Boden ausgetauscht oder verdichtet werden. Oder es werden Pfähle tief in den Boden gestoßen.

Ganz wichtig sei, zu ergründen, wie sich das Wasser in der Tiefe verhält. Probleme bereite oft sogenanntes drückendes Wasser, das Druck auf die Abdichtung des Gebäudes ausübt. Das geschieht etwa, wenn sich Sickerwasser staut oder der Grundwasserspiegel hoch ist. Das muss bei der Planung und Abdichtung des Kellers

berücksichtigt werden, er braucht etwa eine gute Drainage. Sonst können die Wände mit der Zeit feucht werden.

Bei einem hohen Grundwasserstand entscheiden sich Architekten oft für eine Weiße Wanne. Für diese Kellerwände wird Beton verwendet, der durch eine besondere Mischung und Verarbeitung wasserundurchlässig ist. Auch Häuser ohne Keller, die auf einer Bodenplatte stehen, seien nicht gegen Wasser im Boden sicher, sagt Schröder. «Auch hier müssen Maßnahmen ergriffen werden, damit die Bodenplatte nicht aufschwimmt.»

Die Untersuchungen kosten bei Spezialfirmen zwischen etwa 500 bis 1000 Euro, sagt Eva Reinhold-Postina von Verband Privater Bauherren (VPB) in Berlin. Sollte ein Gutachten mit detaillierten Angaben für Baumaßnahmen notwendig sein, müsse man je nach Aufwand meist mit 2000 bis 2500 Euro rechnen. Dieses Geld sei aber im Verhältnis zu möglichen Kosten für Mängelbeseitigung in der Gründung und Abdichtung gut angelegt, sagt Reinhold-Postina.

Das Gutachten lassen künftige Hausbauer möglichst schon während des Grundstückskaufs machen, spätestens bei der Bauplanung. «Es sollte unbedingt im Bau- oder Kaufvertrag mit vereinbart werden», empfiehlt die Architektin Reinhold-Postina. Sie rät dazu besonders bei schlüsselfertigen Bauten mit Festpreis. Nur eine Erkundung des Baugrundes erlaube eine seriöse Kalkulation der Kosten, denn zum Beispiel eine Weiße Wanne koste schnell 5000 Euro mehr als ein Standardkeller.

TÜV-Experte Belko rät von Grundstücken mit Altlasten etwa durch Industriebetriebe oder Tankstellen kategorisch ab. Selbst wenn der neue Besitzer Schadstoffe im Boden nicht zu verantworten habe, müsse er sie dennoch beseitigen. Das seien hohe Zusatzkosten. Wer dennoch kaufen will, sollte sich vertraglich mit dem Passus absichern, dass dem Verkäufer keine Altlasten bekannt seien, empfiehlt der Experte. Wer ganz sicher gehen will, kann eine Baugrunduntersuchung mit einer Altlastenuntersuchung kombinieren.