

Tipps für den privaten Bauherrn

Haben Sie ein Grundstück erworben oder planen Sie ein Bauvorhaben?

Dann sollten Sie folgende Tipps beherzigen, um unnötigen Ärger und Kosten zu vermeiden.

Vorab ist festzuhalten, dass das Baugrundrisiko stets der Bauherr trägt.

Die gängige Baupraxis sieht so aus, dass Firmen das Baugrundrisiko in der Regel vertraglich ausschließen, indem meist eine gewisse Mindestbelastbarkeit des Baugrundes vorausgesetzt wird. In den Bau- bzw. Werkverträgen ist dann oftmals eine zulässige Bodenpressung von 200 kN/m² angegeben. Ist die Belastbarkeit des Baugrundes geringer, sind Mehrkosten zu erwarten, die der Bauherr zu tragen hat.

Um unnötigen Ärger oder das Risiko von vorher nicht einkalkulierten Mehrkosten zu vermeiden, haben wir nachfolgend einige Tipps zusammengestellt. Bei Fragen erteilen wir Ihnen gerne weitere Auskünfte.

1. Prüfen Sie das Umfeld des Baugrundstückes und fragen bei Nachbarn, Ortskundigen oder bei den Behörden über eventuell **vorhandene Erfahrungen** mit dem Baugrund nach. Hier gewinnt man häufig bereits erste Erkenntnisse, die auf mögliche Probleme im Baugrund hindeuten können (z.B.: hoch anstehender Fels oder hoch anstehendes Grundwasser, Auffüllungen, weicher Untergrund etc.).
2. Schauen Sie sich den **Geländeverlauf und die Umgebung** genauer an.
Sind hier unnatürliche Geländeformen vorhanden (z.B. Böschungen) oder deuten vorhandene Erdmassen vielleicht auf Auffüllungen hin?
Sind Pflanzen vorhanden, die normalerweise eher in sumpfigem Gelände vorkommen?
Verlaufen Leitungen oder Kanäle durch die Baufläche?

Generell sind in folgenden Lagen häufig **Probleme** bei der Gründung zu erwarten:

- in Niederungsgebieten oder in Bachnähe (z.B. weiche Auelehme, Grundwasser etc.)
- in steil abfallenden Hangflächen (unterschiedliche Einbindetiefe bedingt unterschiedliche Baugrundverhältnisse)
- in Baulücken (neue Gründung muss vielleicht an die vorhandene Gründung des Nachbarn angepasst werden z.B. durch aufwendige Unterfangungen)
- in Bereichen mit Auffüllungen (Beschaffenheit der Auffüllungen?)

- geplante Abgrabungen im Bereich von bestehenden Bauwerken (eventuell Sicherungen erforderlich ?)

Treffen die oben genannten Punkte zu, sollten Sie in jedem Fall vor dem Grundstückskauf bzw. dem Baubeginn einen **Baugrundsachverständigen** zu Rate ziehen, der die Situation analysiert und Sie bei der weiteren Vorgehensweise beraten kann. Wird eine detaillierte Erkundung und Begutachtung des Untergrundes erforderlich, werden die anfallenden Kosten vorab anhand von Erfahrungswerten geschätzt.

Ein **Baugrundgutachten**, das auf der Grundlage der **DIN 4020** erstellt wurde, beinhaltet alle Angaben und Empfehlungen, die Sie für die Realisierung einer wirtschaftlichen und technisch optimalen Gründung/Entwässerung benötigen. Zudem werden Hinweise für eventuell anfallende Erdarbeiten ausgearbeitet. Auf Wunsch kann auch ein Konzept für eventuell geplante Versickerungsanlagen ausgearbeitet werden (sofern überhaupt machbar).

Der Vorteil eines Baugrundgutachtens liegt auf der Hand:

Beim Kauf des Grundstückes kann die Gründungsproblematik beim Kaufpreis berücksichtigt werden. Anhand der Begutachtung kann vorab geprüft werden, ob das geplante Bauvorhaben sich hier in vertretbarem Rahmen überhaupt realisieren lässt.

Die Kosten für Gründungsmaßnahmen können vorab bereits kalkuliert werden.

Es können Preisvergleiche angestellt werden.

Unkalkulierte Überraschungen lassen sich weitgehend ausschließen.

Ein technisch optimiertes Gründungskonzept spart zum Teil erhebliche Kosten.

ELS ErdbauLaboratorium Saar

Steigerstraße 51
66292 Riegelsberg
info@erdbaulaborsaar.de
<http://www.erdbaulaborsaar.de>

Institut für Erd- und Grundbau GmbH

Telefon: [06806] 987 895 30

Telefax: [06806] 987 895 25

Institut für Geotechnik & Umwelt GmbH

Telefon: [06806] 987 895 31

Telefax: [06806] 920 874