

Pressemitteilung

Frühzeitig den Baugrund prüfen:

Ein Bodengutachten schützt Bauherren vor bösen Überraschungen

Bad Honnef. Vor dem Hausbau braucht es ein geeignetes Grundstück. Ein solches zu finden ist oft keine leichte Aufgabe. Dennoch empfiehlt die Gütegemeinschaft Fertiggeller (GÜF) angehenden Bauherren, sich nicht voreilig zu entscheiden, wenn ihnen ein vermeintlich attraktiver Bauplatz zum Kauf angeboten wird. „Die Qualität des Baugrunds hat maßgeblichen Einfluss auf die Baukosten. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollte der Grundstückskauf durch ein fachmännisches Baugrundgutachten abgesichert werden – spätestens für eine zuverlässige Hausplanung ist ein Gutachten unabdingbar“, sagt Bernd Hetzer von der GÜF.

Bereits Straßennamen können Aufschluss über die Beschaffenheit des Baugrunds geben. Straßen, die „In der Aue“, „Zum Steinbruch“ oder „Am Lehmberg“ heißen, tragen ihren Namen selten grundlos. Wer dort ein Baugrundstück kaufen möchte, sollte darauf vorbereitet sein, dass bestimmte Gründungsmaßnahmen erforderlich werden können: Bei einem Felsboden etwa erschweren sich die Tiefbauarbeiten mitunter erheblich, während bei hochstehendem Grundwasser gerade auch auf eine fachmännische Abdichtung des untersten Stockwerks zu achten ist. Besonders weiche Böden müssen vor dem Hausbau entweder aufwendig verbessert oder ganz ausgetauscht werden. In Sonderfällen können auch vergleichsweise kostenintensive Spezial-Tiefbaumaßnahmen wie zum Beispiel Bohrpfähle oder andere Stützkonstruktionen zum Einsatz kommen, ehe der eigentliche Hausbau beginnt. „Es ist immer besser und auch günstiger für den Bauherrn, wenn er frühzeitig über die Tragfähigkeit des Bodens oder gar über gesundheitsgefährdende Altlasten im Erdreich Bescheid weiß“, so Fertiggeller-Experte Bernd Hetzer, Prokurist bei Knecht Kellerbau. Zwar schaffe es gerade ein qualitätsgeprüfter Fertiggeller aus wasserundurchlässigem Beton viele Besonderheiten des Baugrunds gut und sicher aufzufangen, aber ohne geologisches Gutachten tappt der Kellerhersteller ebenso wie Architekten, Tragwerksplaner und Tiefbauer im Dunkeln. „Das Gutachten gibt frühzeitig und detailliert Aufschluss darüber, welche Maßnahmen vor einem etwaigen Hausbau zu

treffen sind und ob diese in das Budget der Baufamilie passen beziehungsweise aus wirtschaftlicher Sicht überhaupt Sinn ergeben.“

Beim Baugrundgutachten auf Qualität achten

Bei der Auswahl des Baugrundgutachters empfiehlt die GÜF auf Qualität zu setzen. Diese könne der Bauherr oftmals an der Kostenkalkulation des vermeintlichen „Fachmanns“ erkennen. „Ein detailliertes Baugrundgutachten ist auf die individuelle Situation, Planung und Konstruktion abzustimmen und erfordert einen Aufwand, den ein Spezialist nicht zum Dumpingpreis erbringen kann“, weiß Hetzer. Formal sei ein unzureichendes Gutachten zum Beispiel an ausschließlich tabellarischen Beurteilungen komplexer geologischer Sachverhalte oder manchmal schon an der Überschrift „Kurzbericht“ erkennbar. „Derart reduzierte Ausführungen sind gerade bei Abweichungen von Standardsituationen auf dem Baugrundstück einfach zu wenig. Da braucht es ausführliche Erläuterungen, damit die am Bau beteiligten Gewerke die notwendigen Schlüsse für das weitere Vorgehen ziehen können.“

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. Welche weiteren Prüfungen und Auskünfte für ein fachmännisches geologisches Gutachten erforderlich sind, hat die GÜF in einem [Merkblatt](#) zusammengefasst.

„Ein ordnungsgemäßes Baugrundgutachten ist immer eine sinnvolle Investition, denn es gibt Planungs- und auch Rechtssicherheit für das Bauvorhaben. Ohne ein solches Gutachten begeben sich Bauherren auf dünnes Eis und riskieren deutliche Mehrkosten und Verzögerungen im Bauablauf oder auch schwerwiegende Bauschäden. Daher gilt: Am besten so früh wie möglich und mit fachmännischer Unterstützung mit einem etwaigen Bauplatz auseinandersetzen“, schließt Hetzer. GÜF/FT

Bild 1: Erdbohrungen in ausreichender Tiefe geben Aufschluss über den Baugrund.

Foto: GÜF/Glatthaar Keller

Bild 2: Die Bodenbeschaffenheit hat Einfluss auf die weitere Bauplanung und -ausführung.

Foto: GÜF/Knecht Kellerbau

Weitere Informationen unter www.kellerbau.info

15. August 2022