

Auf den Grund gehen

Unsere Baugruppe klärt den Zustand des Bodens

SERIE



Bauen? Trauen!

Nächste Seite:
FOLGE 4

Sie versuchen es lieber in der Gruppe statt alleine: Wir berichten über neun Wohnungskäufer, die das Projekt „Am Park“ in der Kreuzberger Möckernstraße anpacken – und erzählen, was von der Idee Mitte 2007 bis zum Einzug so alles passiert.

Meter über das Haus hinaus, deswegen war vor zwei Monaten noch nicht sicher, ob man Haus und Tiefgarage besser gemeinsam oder getrennt isoliert. Das ist noch immer nicht entschieden.

Diesmal geht es wieder um die Basis: Grund und Boden. Ist er nass? Ist er schlecht? Und was ist mit den Nachbarhäusern? Haben die ihre Fundamente dort, wo es auf den Plänen steht? Das muss passen, wegen der Statik und wegen des Grundwassers. Deshalb ist inzwischen ein Bagger angerückt. Er hat Löcher ausgehoben, gut drei Meter tief. Dann wurde gemessen, wo der Grundwasserspiegel liegt – im Wasser ist schlecht bauen. Auf Schlamm ebenfalls. Auch noch wichtig: Was liegt sonst noch im Boden? Denn da, wo die Baugruppe ihr Haus plant, stand

früher mal ein anderes Haus. Man muss nicht gerade eine Bombe aus dem Zweiten Weltkrieg erwarten, aber es kann durchaus sein, dass von dem alten Haus noch Trümmer übrig sind.

Wir sind dabei! Der Tagespiegel begleitet eine Baugruppe von der Idee bis zum Einzug. Zur Erinnerung: Mitte August haben wir den Architekten und sein Projekt vorgestellt. Mitte Oktober berichteten wir über Startschwierigkeiten mit den Nachbarn: Neben dem Baugrundstück befindet sich eine Kita, und einige Eltern sind von dem Bauvorhaben nicht eben begeistert. Im Januar ging es gleich um mehrere Themen. Erstens stellte sich die Frage nach der Heizung: Fernwärme oder Geothermie? Diese Entscheidung ist inzwischen gefallen: Geothermie. Zweites Thema: die Isolierung gegen das Wasser von unten. Auch das ist entschieden: Unter das Haus wird eine sogenannte „weiße Wanne“ gebaut. Die besteht aus Beton und ist ziemlich wasserdicht. Eine „schwarze Wanne“ aus Bitumen oder Kunststoff wäre noch ein bisschen dichter, aber auch so wird's im Keller nicht nass. Drittens musste der Statiker ran: Die Tiefgarage ragt etwa zehn



Ganz genau. Der Vermessungsingenieur muss exakt arbeiten, denn er steht mit seinem Namen gerade für die Angaben im Lageplan. Und der bildet eine Grundlage für die Erteilung der Baugenehmigung.

Fotos (2): Mike Wolff

Nicht ohne Grund

Wo ist Wasser? Und wo laufen die Fundamente? Die Baugruppe wartet auf Gutachter und Vermesser

VON ÜLRIKE HEITMÜLLER

Wieder: Kreuzberg, Möckernstraße, die Baulücke. Hier will unsere Baugruppe ihr Mehrfamilienhaus bauen. In diesen Wochen können die zukünftigen Bewohner nicht viel tun. Nur grübeln und warten: Jetzt wird nämlich Grundsätzliches geklärt – im wahrsten Sinne des Wortes: Der Baugrund wird untersucht. In diesen Wochen finden Messungen statt: Wo steht der Grundwasserspiegel? Befinden sich Trümmer im Boden? Und wo befinden sich die Fundamente des Nachbarhauses? Außerdem muss der öffentlich bestellte Vermesser einen amtlichen Lageplan erstellen.

Erst mal war der Bagger da. Er hat drei Meter tiefe Löcher ausgehoben, so dass man Trümmer, Fundamente und Grundwasser sehen kann. Kann? Naja: Können sollte! Vom Wasser sieht man nämlich nichts mehr. „Da ist vielleicht Sand nachgerieselt“, mutmaßt Architekt und Organisator Alois Albert. Nun muss die Baufirma noch mal kommen und das Loch tiefer machen.

Außerdem wurde ein amtlicher Lageplan erstellt. Den hat Knut Seibt gemacht und als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur trägt er für ihn auch die Verantwortung. Auf diesen Plan zeichnet er die Lage des Grundstücks, seine Grenzen sowie die Nachbarhäuser ein. „Der Lageplan ist eine Grundlage für die Baugenehmigung“, erklärt Knut Seibt, „er ist die Gewährleistung dafür, dass das Gebäude auf dem Baugrund steht“. Und nicht auf dem Grundstück der Nachbarn.

Für den Lageplan werden aber nicht nur Länge und Breite des Geländes vermessen, sondern auch seine Höhe über Null. Zum Beispiel deshalb, weil das Haus an die Kanalisation angeschlossen werden muss und die Rohre in der richtigen Höhe verlegt werden müssen.

Gerade in Berlin ist die Höhenmessung aber noch aus einem anderen Grund sehr wichtig: wegen des Grundwasserspiegels. Dessen Entwicklung hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in ihrem „Digitalen Umweltatlas“ veröffentlicht (www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/ib207.htm). Dort sieht man: Der Grundwasserspiegel war jahrzehntlang gesunken, aber seit der Wende steigt er wieder, weil seitdem in Berlin weniger Wasser verbraucht wird. Darum bekämen manche älteren Gebäude gerade „nasse Füße“, erklärt der Vermesser: Es dringt Wasser von unten ein. Bei Bauvorhaben muss der steigende Wasserspiegel bedacht werden: Falls nämlich in Berlin mal gar kein Wasser verbraucht werden sollte, würde der Pegel womöglich weiter steigen bis zu seiner ursprünglichen Höhe. Darum muss dieser historische Stand bei jedem



Bauen? Trauen!

FOLGE 4
Der Baugrund

Sie versuchen es lieber in der Gruppe statt alleine: Wir berichten über neun Wohnungskäufer, die das Projekt „Am Park“ in der Kreuzberger Möckernstraße anpacken – und erzählen, was von der Idee Mitte 2007 bis zum Einzug so alles passiert.

Neubau berücksichtigt werden. Für unsere Baugruppe ist das schwierig: Die natürliche Erdoberfläche, also der Gehweg, liegt in der Gegend bei knapp 35 Meter NNH-Höhe. Das heißt Normalhöhennull und bezieht sich auf den sogenannten „Amsterdamer Pegel“, so hoch steht bei Amsterdam im Schnitt das Wasser.



Zentimeterarbeit. Wenn das Fundament höher wird, muss die Tiefgarage... Erst nach der Vermessung kennt man die exakten Gegebenheiten. Die Bauplanung wird angepasst.

Wo das Grundwasser in Berlin beginnt, weiß man noch nicht genau. „Aber es wird knapp“, sagt Alois Albert. Man könnte natürlich das Fundament ein bisschen höher machen – aber nicht das gesamte Haus höher setzen, denn es ist nur eine bestimmte Gesamthöhe erlaubt. „Da muss ich umplanen, da ist noch Luft. Aber ob das geht, weiß ich nicht“, seufzt der Architekt. Aber vielleicht genügt es, wenn man ein bisschen Höhe in der Tiefgarage einspart, also ihren Boden hebt, aber ihre Decke da lässt, wo sie hin soll. Eine andere Möglichkeit: Man könnte während der Bauarbeiten das Wasser absenken, indem man kleine Brunnen baut und diese regelmäßig leerpumpt.

Demgegenüber ist die Trümmerfrage fast ein Klacks: Die Überreste eines Hauses, das früher mal auf dem Areal gestanden hatte, stören nämlich: „Die Trümmer

müssen auf jeden Fall weg, da steht unser Haus“, sagt der Architekt. „Die Frage ist bloß, wie macht man sie weg?“ Eine Möglichkeit ist, sie mit dem Bagger wegzubringen, „wenn nebenan nichts kritisch ist“, spricht: wenn die Fundamente des Nachbarhauses weit genug entfernt sind. Das ist aber nicht so sicher, denn das Nachbarhaus zur Rechten wurde schon um das Jahr 1900 herum erbaut. Bei so alten Häusern weiß man nie so recht. Zu allem Überfluss hat dessen Fundament eine merkwürdige Beule, die dem Fundament unserer Baugruppe im Weg sein dürfte.

Aber immerhin, der Baugrund selbst ist in Ordnung, sagt Gutachter Peter Raimund: „Früher stand da ein Haus, das wurde nach dem Krieg abgerissen und der Boden mit Sand und Schutt aufgefüllt. Darunter befindet sich Sand bis in größere Tiefe, guter Baugrund.“

BAUGRUPPE „AM PARK“

Stand der Dinge:
29. März 2008

WAS IST FERTIG?

Der Bauantrag ist abgegeben. Auch der Statiker war da: „Er hat alle Wände und Decken durchgerechnet und festgestellt, dass es so passt. Nur ein paar Elemente müssen vielleicht ein bisschen dicker sein“, meint Architekt Alois Albert. „Jetzt geht’s zum Prüfstatiker. Der ist öffentlich bestellt und rechnet alles noch mal nach.“

WAS LIEGT JETZT AN?

Bürokratisches und Bauliches. Der Pachtvertrag „ist in der Zielgeraden“, sagt Albert, „die Verhandlungen mit der Kirche laufen gerade wieder an.“ Schwieriger ist’s mit dem Baulichen. Vor allem müssen der Architekt und die Gutachter die Gründungsverhältnisse klären: Wie hoch ist der Grundwasserspiegel, was liegt noch an Trümmern im Boden, wo befinden sich die Fundamente des Nachbarhauses? Was bedeutet das alles für den Bau? Und vor allem: Was kostet das?

WAS BESONDERS GUT GING...

Die Vergabe: Sieben Bauherren sind jetzt Mitglied der Baugruppe, sieben der neun Wohnungen sind also vergeben. Vor ein paar Tagen wurde noch ein weiterer Aufnahmeantrag abgegeben, so dass nur noch eine Wohnung frei ist. „Aber auch für die gibt es schon mehrere Bewerbungen“, sagt Alois Albert, „wir suchen auch nicht mehr aktiv nach Mitgliedern für die Baugemeinschaft. Das Bauschild steht natürlich da, wir reden auch im Büro darüber, aber wir schalten keine Anzeigen.“

...UND WAS WENIGER

„Hmmm, also in letzter Zeit“, überlegt der Architekt, „nein, da gab’s, mal abgesehen von den Gründungsverhältnissen, nix zu maulen. Erstaunlicherweise, denn sonst ist eigentlich immer was. Naja, muss auch mal sein!“ *uh*