

Gebäude/Umfeld

## Vorsicht bei Neubau: Steigendes Grundwasser führt zu gravierenden Schäden an der Bausubstanz

Deutlich weniger Wasserverbrauch in Privathaushalten, Industrie und Gewerbe führt zu steigendem Grundwasser, das tiefer liegende Bauwerke angreift. Um schwerwiegende Schäden an der Bausubstanz, an Stützen und Bewehrungen von Kellern, Tiefgaragen, Fahrstuhlschächten oder Tunneln zu verhindern, rät die GTÜ - Gesellschaft für Technische Überwachung mbH zu einem Baugrundgutachten vor Beginn von Neubaumaßnahmen.



Aufsteigendes Wasser führt Schäden am Beton oder zu Korrosion an Stützen und Bewehrungen aus Metall

Damit das Grundwasser keine Bedrohung für Neubauten darstellt, sollte vorab ein detailliertes Baugrundgutachten erstellt werden. Dabei wird bei Bauwerken, die sich unterhalb des Geländes und somit innerhalb des Baugrundes befinden, wie Keller, Tiefgaragen, Fahrstuhlschächte oder Tunnel, der maximale Wasserstand bestimmt. „Ein geringerer Verbrauch des Rohstoffs Grundwasser ist im Prinzip begrüßenswert. Dabei wird oft außer Acht gelassen, dass sich daraus zwangsläufig ein Anstieg des Grundwassers ergibt, weil Wasserwerke ihre Förderleistungen für die oberflächennahen Wasserschichten senken“, sagt Dr. P. J. Wagner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen und Gutachter der GTÜ. „Erhöhtes Grundwasser kann auf zweifache Weise gefährlich werden: durch den Wasserdruck und die Chemie des Grundwassers.“

Besondere technische Maßnahmen zum Schutz gegen drückendes Wasser müssen vor allem dann ergriffen werden, wenn der maximale Wasserstand im Bereich des Bauwerks liegt. Zudem führt aggressives Wasser zu Lösungserscheinungen im Baustoff wie Beton oder zu Korrosion an Stützen und Bewehrungen aus Metall. Um möglichen Schäden vorzubeugen, werden die entnommenen Wasserproben auf ihre Beton- und Stahlaggressivität hin analysiert. „Ist alles richtig bemessen, bleibt das Bauwerk wassertechnisch schadensfrei und die Neubaumaßnahmen können beginnen“, so Dr. P. J. Wagner.

Wie sich der Wasserstand durch Absenken der Förderleistung verändert hat, zeigt ein Beispiel: Beim Bau einer Tiefgarage 1978 lag der Grundwasserstand um mehr als fünf Meter unter der Sohle und war damit weder im Hinblick auf die Dichtigkeit noch für die Gründungsform zu berücksichtigen. Heute steht Wasser im Bauwerk, aktuell in der Sohle. Die Folgen sind Schäden im Beton und in der Bewehrung. Da das Wasser

GTÜ - Gesellschaft für Technische Überwachung mbH  
Vor dem Lauch 25  
70567 Stuttgart  
Tel.: 0711 97676-101  
Fax: 0711 97676-109  
[www.gtue.de](http://www.gtue.de)

Dr. P. J. Wagner  
Gesellschaft für umwelt- und bautechnische Gutachten  
Stolpmünder Straße 15  
22147 Hamburg  
Tel.: 040 6385689-0  
Fax: 040 6385698-29  
[info@wagner-ltd.de](mailto:info@wagner-ltd.de)

noch weiter steigen wird, sind die Folgen unausweichlich. In vielen Städten wird das Grundwasser in naher Zukunft den ehemals natürlichen Stand in unmittelbarer Nähe zur Oberfläche erreichen.

Weiter erläutert Dr. Wagner: „Baugrundgutachten für den Neubau müssen nicht nur den aktuellen Grundwasserstand berücksichtigen, sondern ebenfalls die Frage klären, mit welchem Wasserstand in Zukunft zu rechnen ist.“ Es gilt: Muss von einem Einfluss des Grundwassers auf das Bauwerk ausgegangen werden, sollte das Objekt geschützt werden. Welche Verfahren sich für den Schutz am Besten eignen, klärt der Gutachter von Fall zu Fall.

Sind Bestandsbauwerke bereits durch das gestiegene Grundwasser betroffen, sind eingetretene Schäden abzustellen und die Objekte für die Zukunft zu schützen. Die beste Technik ist die, die das Wasser vom Objekt fernhält. Wenn das nicht mehr möglich ist, sind durch den Gutachter Alternativen an Wand und Sohle zu klären.

**Karen Jeratsch**

Die beste Technik ist die, die das Wasser vom Objekt fernhält.

## GTÜ - Gesellschaft für Technische Überwachung mbH:

Die GTÜ (Gesellschaft für Technische Überwachung mbH) ist die größte Überwachungsorganisation freiberuflicher Sachverständiger in Deutschland. Die GTÜ, dahinter steht der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS), bietet Sachverständigenleistungen in den Bereichen Baubegleitung, Energieberatung, Qualitätsmanagement, Anlagensicherheit und Fahrzeuguntersuchungen an. Im Rahmen der Baudienstleistungen umfasst das Kompetenzfeld der GTÜ die Baubegleitende Qualitätsüberwachung (BQÜ), die Erstellung von Energieausweisen, Schadensgutachten sowie Bauabnahmen und Baubegutachtungen sowie einen technischen Immobiliencheck. Die für Baudienstleistungen eingesetzten GTÜ-Vertragspartner sind öffentlich bestellte und vereidigte sowie qualifizierte Bausachverständige mit besonderer Fachexpertise für die einzelnen Gewerke. Die Sachverständigenorganisation GTÜ verfügt über ein flächendeckendes, bundesweites Netz von Vertragspartnern.

## Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für  
Wirtschaft und Umwelt  
Nürtingen-Geislingen

**Eine der besten Adressen**



**für die Immobilienwirtschaft**

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Studiengang Immobilienwirtschaft  
Parkstraße 4  
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520  
Fax 0 73 31 / 22-560

[www.studium-immobilien.de](http://www.studium-immobilien.de)