230 Baufachliche Gutachten über das Baugrundstück

Abhängig von der Art der Bauaufgabe sind folgende Punkte zu prüfen:

1. Lage

Landschaftscharakter, Lage im bzw. zum Ort, Himmelsrichtung, Nachbarschaft und Umgebung, störende Anlagen, Ausbau und Belastbarkeit angrenzender Verkehrsflächen, Beeinträchtigung durch unterirdische Hohlräume (Zivilschutz o. ä.), öffentliche Verkehrseinrichtungen und -verbindungen usw., derzeitige Nutzung des Grundstücks, klimatische Verhältnisse, insbesondere aber Höhenlage, Höhen innerhalb des Grundstücks, Straßen- bzw. Wege-, evtl. auch Wasserstraßen-, Bahnanschlüsse usw.

1.1. Grundbuchliche Eintragungen

Grundstücksgröße, Eigentümer, dingliche Belastungen, Bau- und Nutzungsbeschränkungen

1.2. Baugrundverhältnisse

- Schichtenfolge, Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes,
- Grundwasserverhältnisse mit Angabe der wichtigsten Wasserstände (langfristige Grenz- und Mittelwerte),
- evtl. baustoffschädigende Bestandteile im Baugrund und Grundwasser,
- Besonderheiten des Baugrundes (z. B. Standsicherheit von Böschungen, vorhandene Bauwerke, kulturhistorische Funde und Leitungen),
- frühere Nutzung des Grundstücks und ggf. Art der hieraus vorhandenen, das Grundwasser oder die künftige Nutzung gefährdenden Stoffe (Altlasten), Kampfmittel,

Bei der Beschreibung und Beurteilung der Baugrundverhältnisse sind bereits vorhandene Unterlagen und Erfahrungen auszuwerten, insbesondere:

- Karten (z. B. topographische, geologische und hydrologische Karten, Baugrundkarten),
- Unterlagen der für Wasserwirtschaft und Geologie zuständigen Verwaltung,
- örtliche Erfahrungen.

Sind die vorhandenen Unterlagen nicht ausreichend oder bestehen sonstige Zweifel, so sind Bodenaufschlüsse (Bohrungen, Sondierungen) nach DIN 1054 vorzunehmen. Art und Umfang sind vom Einzelfall abhängig.

1.2.1. Soweit die Tragfähigkeit des Baugrundes nicht bekannt ist und Probebohrungen notwendig sind, ist vor Ausführung der Bohrungen bei der für Landesgeologie zuständigen Senatsverwaltung schriftlich unter Beifügung eines Lageplans mit den Standorten der vorgesehenen Bohrungen und den Bohrtiefen anzufragen, ob bereits entsprechende Bohrergebnisse vorliegen. Nach Durchführung neuer Bohrungen sind die Unterlagen über neue Bohrungen (Lagepläne und Schichtenverzeichnisse) der für Landesgeologie zuständigen Senatsverwaltung zur Aufnahme in das Bohrarchiv zuzuleiten.

1.2.2. Bodenbelastungskataster

Die Prüfung der Nutzungseignung ist grundsätzlich vor Beginn der Planung durchzuführen. Es ist zu prüfen, ob für das Grundstück der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht. Hierzu ist das von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung bereitgestellte Bodenbelastungskataster heranzuziehen. In dieses Kataster werden sowohl Flächen aufgenommen, auf denen eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast bekannt ist, als auch Verdachtsflächen und altlastenverdächtige Flächen, bei denen aufgrund ehemaliger bzw. aktueller Nutzungen mit einer schädlichen Bodenveränderung gerechnet werden kann.

Zum Bodenbelastungskataster wird eine Karte geführt. Die Karte enthält die im Bodenbelastungskataster geführten Flächen in wertneutraler Ausprägung, d.h., Aussagen über Art der Altlast/schädlichen Bodenveränderung, Umfang der nachgewiesenen oder vermuteten Bodenverunreinigung, Bearbeitungsstand usw. sind nicht ausgeprägt. Auch

zwischenzeitlich (d.h. seit der Aufnahme in das Kataster) vom Verdacht auf Bodenverunreinigung befreite Flächen werden weiter im Kataster und damit auch in der Karte geführt. Bei den Daten handelt es sich um personenbezogene Angaben, die den Bestimmungen des Berliner Bodenschutzgesetzes und des Berliner Datenschutzgesetzes unterliegen. Eine Datenübermittlung durch automatisiertes Abrufverfahren ist gemäß Berliner Bodenschutzgesetz an die für das Bauen und für Finanzen zuständigen Senatsverwaltungen und an betroffene Abteilungen der Bezirksämter zulässig, wenn dies zur rechtmäßigen Erfüllung der dem Empfänger durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben, insbesondere zum Zwecke der Gefahrenabwehr, der Bauleitplanung oder der Planung nach naturschutzrechtlichen Vorschriften erforderlich ist. Eine Zugriffsberechtigung wird auf formlosen Antrag von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung geprüft und genehmigt.

Besteht ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, sind zur Gefahrenabwehr und zur Feststellung eventueller Sanierungserfordernisse Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der jeweils zuständigen Bodenschutzbehörde (für Bodenschutz zuständige Senatsverwaltung und Stellen der Bezirksämter) durchzuführen, damit eine Gefahrenbeurteilung durchgeführt und abgeschätzt werden kann, ob zusätzlich Kosten für Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen anfallen, bzw. ob eine Planungsanpassung oder Neuorientierung erfolgen muss. Auf Grundlage der durchgeführten Bodenuntersuchungen ist die Verteilung der Funktionsflächen vorzunehmen. Bei den sensibel genutzten Freiflächen ist darauf zu achten, dass zusätzliche Anforderungen an die Qualität des Bodens zu stellen sind. Es ist deshalb zu prüfen, ob durch eine geeignete Anordnung der Funktionsflächen zusätzliche Kosten, z. B. bei Kinderspielplätzen, für Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen dadurch vermieden werden können, dass gering oder nicht belastete Flächen für diese Nutzung ausgewiesen werden.

1.3. Erschließung

- Abwasserbeseitigung mit Angabe der Entfernung zur Anschluss- bzw. Einleitungsstelle und ggf. zu erwartender öffentlich-rechtlicher Auflagen,
- Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) mit Angabe der Entfernung zur Anschluss- bzw. Entnahmestelle und ggf. zu erwartender öffentlich-rechtlicher Auflagen,
- Versorgung mit Fernwärme, Gas, Strom,
- Anschluss von Fernmelde- und Informationstechnischen Anlagen an das öffentliche und andere Netze,
- Verkehrsanlagen, ggf. einschl. der zu erwartenden öffentlich-rechtlichen Auflagen.

1.4. Vorhandene bauliche Anlagen

Die Eignung der vorhandenen baulichen Anlagen ist mit Bezug auf die beabsichtigte Verwendung zu prüfen. Der bauliche und technische Zustand der Anlagen ist zu untersuchen. Dazu gehört u. a.:

Zustand und Nutzung, Eignung für die vorgesehene Verwendung, voraussichtlicher Kostenaufwand für zu erwartende Instandsetzungsarbeiten, denkmalwerte Aufbauten, qualifizierte Aussagen zur Standsicherheit, zum Brandschutz sowie zur Schadstoffbelastung.

1.5. Wertverhältnisse des Grundstücks, Bodenrichtwerte

Als Information zu den Wertverhältnissen unbebauter Grundstücke kann z. B. der Bodenrichtwert herangezogen werden. Der Bodenrichtwert wird jährlich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ermittelt und veröffentlicht. Neben dem gedruckten Bodenrichtwert-Atlas und der CD-ROM stehen die Bodenrichtwerte auch im Internet unter der Adresse http://www.Gutachterausschuss-Berlin.de zum Online-Abruf bereit. Eine weitere online abrufbare Information sind die Ad hoc Marktreports, die für das Bauland der offenen Bauweise (Einfamilienhausgrundstücke) die Preisentwicklung monatlich fortschreiben und somit eine Ergänzung zu den Bodenrichtwerten darstellen. Darüber hinaus stehen auch vielfältige Informationen zu bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen sowie Wertermittlungsdaten im Online Shop bereit.

1.6 Vermessungsleistungen

Die Notwendigkeit von hoheitlichen Vermessungsleistungen ist zu klären und durch die Baudienststelle zu beauftragen. Über Umfang und Art der Vermessung ist möglichst frühzeitig zu entscheiden. Mit einer frühzeitigen Erfassung des Bestands, der in den verschiedenen Planungsphasen genutzt werden kann, lassen sich Synergien erzielen. Soweit hoheitliche Vermessungsleistungen erforderlich sind, ist zu entscheiden, ob diese - gemeinsam mit den im Rahmen einer Bauaufgabe durch die Baudienststelle zu beauftragenden sonstigen Vermessungsleistungen - an eine Vermessungsstelle vergeben werden (siehe II 260 – Vermessungstechnische Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen Berlins).

Dieses bietet sich an, wenn für die Bauaufgabe

a) Die Bildung eines neuen Baugrundstücks im Vorfeld bzw. im Rahmen einer Schlussvermessung,

b) Die Erstellung eines Lageplanes einschließlich der Nutzungsberechnung als Bauvorlage

c) Die Gebäudeabsteckung bzw. eine Lage- und Höhenbescheinigung im Rahmen der Bauüberwachung gefordert wird

d) Bei hoch ausgenutzten Grundstücken, bei denen die Abgrenzung der Abstandsfläche auf die Grundstücksfläche fällt.

1.7 Gesamtbeurteilung

Zusammenfassende baufachliche und wirtschaftliche Beurteilung des Grundstückes für die vorgesehene Bebauung einschließlich späterer Erweiterungsmöglichkeiten, ggf. unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Baugrundverhältnisse auf die Gründung und Erschließung.