

Diplom-Ingenieur Klaus Langer, Arnikaweg 5 B in 12357 Berlin; Tel.: (030) 662 5444

**Die Grundwassernotlage in Berlin – im Besonderen im Buckower / Rudower Blumenviertel  
mit seinen angrenzenden Gebieten (BRB)**

Erarbeitet zwischen den Jahren 1999 und 2010  
Überarbeitet im September 2013

## **Die Grundwassernotlage in Berlin – im Besonderen im Buckower / Rudower Blumenviertel mit seinen angrenzenden Gebieten (BRB)**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **I. Die Grundwassersituation im Buckower / Rudower Blumenviertel – Seiten 4 bis 9**

##### **Vorwort**

1. Die Bebauung im Einflussbereich und Einzugsgebiet des Wasserwerkes Johannisthal
2. Der Bebauungsplan und die Handhabung des Baugenehmigungsverfahrens durch das Bauaufsichtsamt Berlin Neukölln
3. Fehlendes Grundwassermanagement – der Senat von Berlin setzt tausende Gebäude unter Grundwasser und gefährdet damit ihre Standsicherheit
4. Abhilfe aus dem vom Land Berlin verursachten Grundwassernotstand
5. Die Einfügung des § 37 a in das Berliner Wassergesetz
6. Die Grundwassersteuerungsverordnung im Wortlaut

#### **II. Mängel in der Grundwassersteuerungsverordnung – Seiten 10 bis 12**

1. Z. Z. zur Verfügung stehende Instrumentarien zur Abhilfe aus dem Grundwassernotstand
2. Die aus den Vorgaben des § 37 a des Berliner Wassergesetzes von der zuständigen Senatsverwaltung entwickelte Grundwassersteuerungsverordnung weist schwere Mängel auf
3. Schreiben an den Vorsitzenden des Petitionsausschusses des Berliner Abgeordnetenhauses
4. Schreiben an den zuständigen Senator
5. Vorschläge zur Ergänzung und Anpassung der Grundwassersteuerungsverordnung

#### **III. Das Wasserwerk Johannisthal und die Bebauung in seinem Einflussgebiet und Einzugsbereich – eine Untersuchung der Eingriffe des Landes Berlin in den Grundwasserhaushalt – Seiten 13 bis 16**

##### **Vorwort**

##### **Aufgabe**

1. Das Wasserwerk Johannisthal – Grundwasserförderung und Bebauung
2. Baugrunduntersuchung im Baugenehmigungsverfahren
  - 2.1. Wie können die Untersuchungen der Baugrundverhältnisse erfolgen?
  - 2.2. Wie behandelte das Bauaufsichtsamt Neukölln seit 1959 die Baugrunduntersuchungen in den Baugenehmigungsverfahren für das Blumenviertel nach seinen eigenen Darlegungen vom Juni 1999?
  - 2.3. Eindeutige Aussage der Fachbehörde Bauaufsichtsamt gegenüber den Bauherren
  - 2.4. Vorhandene Hinweise auf hohe Grundwasserstände im Blumenviertel
  - 2.5. Grundwasser als vernachlässigbare Größe?

#### **IV. Das Verwaltungshandeln und dessen Folgen bei der im Berliner Urstromtal wirkenden Naturgewalt Grundwasser – dargestellt am Beispiel des Buckower / Rudower Blumenviertels – Seiten 17 bis 24**

1. Sachverhalt
2. Kennzeichnungspflicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
3. Amtspflichten im Baugenehmigungsverfahren; Hinweis- und Aufklärungspflichten
4. Nebenbestimmungen nach § 36 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG)
5. Der fehlerhafte Verwaltungsakt und dessen Folgen
6. Schadenersatzansprüche
7. Nutzlose Aufwendungen, Heilung
8. Anwendung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit bei der Wasserwirtschaftsbehörde
9. Renaturisierung
10. Quellenverzeichnis
11. Anlage 1: Maßnahmenkatalog zur gezielten Grundwasserregulierung
12. Anlage 2: Das Aufzeigen der Möglichkeiten für ein Grundwassermanagement im Land Berlin – Berlinweites Grundwassermanagement

V. Die Handhabung der Erlaubnisse und Bewilligungen zur Grundwasserförderung in Berlin durch die Wasserwirtschaftsbehörde des Landes Berlin – Seiten 25 bis 28

1. Wirkungen der Baugenehmigung
2. Die Renaturisierung des Grundwasserhaushaltes in Berlin – Zwang zur Koordinierung mit konkurrierenden Nutzungen
3. Ein rechtloser Zustand bei der Grundwasserförderung in den im Berliner Urstromtal fördernden Wasserwerken
4. Bewilligungen der Wasserwirtschaftsbehörde des Landes Berlin zur Grundwasserentnahme zu Trinkwasserzwecken im Wasserwerk Johannisthal durch die Berliner Wasserbetriebe (BWB) entsprechend dem Berliner Wassergesetz (BWG)
5. Offene Fragen

VI. Prüfung der Standsicherheit und Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit; Amtspflichten und Vertrauensschutz im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren – Seiten 29 bis 39

1. Prüfung der Standsicherheit nach der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauprÜfVO) für Berlin – bearbeitet nach dem von Dr. Peter Wagner im Kulturbuch-Verlag herausgegebenen Fachbuch „Bautechnische Prüfungsverordnung (BauPrüfVO) für Berlin Stand: Juli 1999“

- 1.1 Bauaufsichtliches Präventivsystem
- 1.2 Standsicherheit
- 1.3 Prüfung des Standsicherheitsnachweises
- 1.4 Baugrundverhältnisse
- 1.5 Status der Prüferingenieure
- 1.6 Haftungsfragen

2. Rechtliche Untersuchungen der Haftungsgrundlagen in BauR 5/95 durch den Rechtsanwalt Dr. Bernhard Stüer und den Wiss. Assistenten Dr. Martin Ibler

- 2.1 Dr. Stüer
- 2.2 Dr. Ibler

3. Amtshaftung und Vertrauensschutz

4. Die Handhabung des Baugenehmigungsverfahrens im Buckower / Rudower Blumenviertel durch das Bauaufsichtsamt Neukölln

- 4.1 Das Buckower / Rudower Blumenviertel im Berliner Urstromtal – Bebauungsplan – Baugenehmigung
- 4.2 Der Baugrund

5. Gesundheitsschäden
6. Die öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung
7. Verschulden
8. Verjährung
9. Heilung (November 2010)

VII. Wasserversorgungskonzept für Berlin und für das von den BWB versorgte Umland (Entwicklung bis 2040) – seine Auswirkungen auf das Buckower / Rudower Blumenviertel (kurz: BRB) – Seiten 40 bis 43

1. Das Wasserversorgungskonzept bis 2040

- 1.1 Auftraggeber und Herausgeber
- 1.2 Ziele und Vorgaben des Versorgungskonzeptes
- 1.3 Derzeitige Versorgungsgebiete
- 1.4 Antragsmengen der BWB (1996)
- 1.5 Grundwassersteuerungsverordnung

2. Die Auswirkungen des Konzeptes auf die Bebauung im Blumenviertel

- 2.1 Derzeitige Trinkwasserversorgungsgebiete
- 2.2 Ausreichende Mengen zur Wasserversorgung der Stadt Berlin vorhanden
- 2.3 Antragsmengen der BWB – falsche Angaben dazu im Versorgungskonzept bis 2040
- 2.4 Mängel in der Grundwassersteuerungsverordnung (GruWaSteuV)

3. Schlussbetrachtung

## **I. Die Grundwassersituation im Buckower / Rudower Blumenviertel - Chronik**

### **Vorwort**

Grundlage für die dauerhafte Existenz unserer Bebauung im Buckower / Rudower Blumenviertel und seinen angrenzenden Gebieten(kurz: BRB) – das Gebiet zwischen Stubenrauchstraße / Neuköllner und Rudower Straße / Johannisthaler Chaussee / Teltowkanal und den links sowie rechts angrenzenden Gebieten – ist die dauerhafte Förderung von Grundwasser zu Trinkwasserzwecken durch die Brunnengalerien des Wasserwerkes Johannisthal (WJ) am Königsheideweg 186 – 226 in Berlin – Johannisthal.

Das Wissen um die Abhängigkeit der Bebauung des Gebietes von der ausreichenden Absenkung der dortigen hohen Grundwasserstände war Essential bei der Erstellung der Bebauungspläne, bei der Erteilung der entsprechenden Baugenehmigungen und der Steuerung des Grundwasserhaushalts.

Allein im BRB bestehen heute ca. 4.000 vom Bauaufsichtsamt Berlin – Neukölln genehmigte Gebäude, in denen ca. 12.000 Bürgerinnen und Bürger leben und wohnen.

### **1. Die Bebauung im Einflussbereich und Einzugsgebiet des Wasserwerkes Johannisthal**

1. Noch zum Ende des 19. Jahrhunderts sind die so genannten Rudower Wiesen ein Sumpf- und Überschwemmungsgebiet im Berliner Urstromtal mit Grundwasserpegeln nahe den Geländeoberflächen. Beispiel: Die Geländeoberfläche des Grundstücks Arnikaweg 5 b Blumenviertel liegt bei + 33,34 Meter NN; der höchste - 1956 - gemessene Grundwasserpegel nahe dieses Grundstückes bei + 34,00 m NN.

2. Im Jahre 1901 wird das Wasserwerk Johannisthal in Betrieb genommen. Durch seine Grundwasserförderung werden die Grundwasserpegel in seinem Einflussbereich und Einzugsgebiet so weit gesenkt, dass dort nutzbarer Grund und Boden (Bauland) gewonnen wird. Die Stadt Rixdorf (das spätere Neukölln) wird von Johannisthal aus mit Trinkwasser versorgt.

3. Die Fördermengen in Kubikmetern pro Tag betragen:  
Anfangsleistung 1901: 15.000 m<sup>3</sup>; 1906: 22.000 m<sup>3</sup>; 1909: 30.000 m<sup>3</sup>; 1925: 80.000 m<sup>3</sup>;  
1949: 53.000 m<sup>3</sup>; 1957: 16.400 m<sup>3</sup>; 1970: 67.000 m<sup>3</sup>; 1975: 70.000 m<sup>3</sup>; 1985: 56.000 m<sup>3</sup>; 1989: 58.000 m<sup>3</sup>;  
1990: 53.000 m<sup>3</sup>; 1993: 33.400 m<sup>3</sup>; 1994: 29.000 m<sup>3</sup>; 1995: 40.000 m<sup>3</sup> + 18.000 m<sup>3</sup> als Abwehrmaßnahme gegen Kontaminationen; 2001 (Juni): 19.200 m<sup>3</sup> + 3.000 m<sup>3</sup> als Abschlag in den Teltowkanal.

4. Nach dem Bau des Teltowkanals in der 1. Dekade des 20. Jahrhunderts werden die ca. 7 km vor Berlin liegenden Rudower Wiesen im geringen Umfang mit ersten so genannten Kolonistenhäusern (ohne tiefe Keller – nur „Kriechkeller“) im Einflussbereich und Einzugsgebiet des Wasserwerkes Johannisthal bebaut.

5. Mitte der 20er Jahre Bau der Siedlung Weststr. / Oststr. / Eibenweg in Johannisthal im Einflussbereich und Einzugsgebiet des Wasserwerkes Johannisthal durch den Architekten Bruno Taut. Die Siedlung steht heute unter Denkmalschutz.

6. Aus politischen Gründen erfolgte Mitte der 50er Jahre eine Trennung der östlichen von den westlichen Netzen durch die Behörden der „DDR“. Der Bezirk Neukölln wurde nicht mehr aus Johannisthal versorgt. Die Grundwasserpegel stiegen zu dieser Zeit im Umkreis des Wasserwerkes. Diese Pegel werden später vom Land Berlin als „die jeder Planung zugrunde zu legenden Höchstgrundwasserpegel“ bezeichnet. Siehe dazu oben den Punkt 3.: Fördermenge 1957.

7. Im BRB wurden aus den Kolonistenhäusern in den Wohlstandjahren ab 1960 Einfamilienhäuser. Das Bauaufsichtsamt Neukölln genehmigte bis in die 90er Jahre ca. 4.000 Neubauvorhaben in diesem Gebiet. Der dafür notwendige Bebauungsplan wurde 1959 aufgestellt und festgesetzt.

## 2. Der Bebauungsplan und die Handhabung des Baugenehmigungsverfahrens durch das Bauaufsichtsamt Berlin Neukölln

1. 1959: Aufstellung und Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-25 für das Blumenviertel mit Abwägungsmängeln im Bebauungsplan:

- Kein Hinweis auf die Grundwasserverhältnisse im Planteil des Bebauungsplanes trotz der kurz vorher von den Behörden der „DDR“ getroffenen Maßnahmen im Wasserwerk Johannisthal (siehe 6.).
- Kein Hinweis auf das Wirken der Naturgewalt Grundwasser. Im Bebauungsplan werden die „jeder Planung zugrunde zu legenden Höchstgrundwasserpegel“ außer Acht gelassen.

2. Bei der Festsetzung des Bebauungsplanes war dennoch die tatsächliche Grundwassersituation im Buckower / Rudower Blumenviertel bekannt. Denn es gab im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes von der Senatsbauverwaltung am 13. Juni 1958 eine schriftliche Antwort auf eine Anfrage des Bezirksamts Neukölln vom 20.02.1958 zu Baugrund und Grundwasser.

Sie hat u. a. folgenden Inhalt:

„Die alluviale Niederung hat einen so hohen Grundwasserstand, dass der gute Baugrund zum Teil im Grundwasser liegt, so dass hier eine Unterkellerung der Gebäude kaum möglich sein wird.“  
„Der höchste Grundwasserstand wurde 1956 gemessen und lag in Höhe der Neuköllner Straße auf etwa NN + 35,0 m und von dort abfallend zum Petunienweg auf etwa NN +34,0 m.“

Dieses Wissen findet jedoch weder in der Abwägung des Bebauungsplanes noch im festgesetzten Bebauungsplan seinen Niederschlag.

Anm.: Die Verfasser fanden diesen Schriftsatz im Juli 1995 nach langem Suchen in den Unterlagen des beim Bauamt Neukölln in den Archiven vorliegenden Bebauungsplanes.

Empörend war hierbei, dass der Leiter des Rechtsamtes Neukölln die Herausgabe einer Kopie des Schriftstückes an diesem Tage verweigerte. Ein schlechtes Gewissen?

Erst auf unsere Intervention beim Regierenden Bürgermeister, Herrn Diepgen, erhielten wir eine Kopie.

3. Dem Bauaufsichtsamt Neukölln war daher auch die Grundwassersituation im Blumenviertel bekannt: Das Antwortschreiben des Senats vom 13. Juni 1958 lag ihr vor.

Am 15.10.1970 wird für das Bauvorhaben Arnikaweg 5 b im Zuständigkeitsbereich des Bebauungsplanes Nr.: XIV-25 die Baugenehmigung Nr.: 357618 erteilt. Diese ist jedoch fehlerhaft. Denn ihr wohnt eine für den Bauherrn nicht erkennbare zeitliche Beschränkung ihrer Gültigkeit inne: Wirksamwerden der Naturkraft Grundwasser durch anthropogene Eingriffe in den Grundwasserhaushalt im Bereich des Wasserwerkes Johannisthal.

Da die Baugenehmigung jedoch ausgenutzt wurde, behielt sie trotz ihrer Fehlerhaftigkeit ihre Gültigkeit:

Der Baugenehmigungsbehörde lag, wie gesagt, das oben unter Punkt 2 aufgeführte Schriftstück mit den dargelegten Texten und Messwerten vor.

Das Gebäude Arnikaweg 5 b liegt in Höhe des Petunienweges. Seine Geländeoberfläche liegt bei + 34,34 m. Der Vergleich mit dem von der Senatsverwaltung 1958 genannten Grundwasserpegel von + 34,0 m hätte bei der Bauaufsichtsbehörde alle Alarmglocken schrillen lassen müssen!

4. Die Bescheinigung der Bauaufsichtsbehörde „Kiesboden ausreichender Tragfähigkeit“ war daher angesichts der Tatsache, dass die Fachleute des Bauaufsichtsamtes um die jederzeit möglichen anthropogenen Eingriffe in den Grundwasserhaushalt (Wasserwerk Johannisthal) wussten, falsch. Schon am nächsten Tage konnte der als ausreichend tragfähig eingestufte Baugrund seine so bescheinigte Tragfähigkeit zum größten Teil eingebüßt haben.

Hinzu kam, dass der Passus „Erkundigen nach den Höchstgrundwasserpegeln....“ in den Besonderen Bedingungen zur Baugenehmigung vom 15.10.1970 als „nicht erforderliche Nebenbestimmung“ ersatzlos gestrichen wurde. Dieser Passus kann nur dann von der Bauaufsichtsbehörde gestrichen werden, wenn ihre dem Bauwerk bescheinigte ausreichende Tragfähigkeit des Bodens über die gesamte Stand- und Nutzungszeit des Gebäudes gesichert ist.

Das war hier jedoch ganz offensichtlich nicht der Fall.

Die Baugenehmigung galt nicht nur für den Tag ihrer Ausstellung.

5. Diese Bescheinigung gilt zeitlich unbegrenzt und nicht nur für den Tag ihrer Ausstellung. Den Amtsträgern des Bauaufsichtsamtes war vor (!) der Erteilung der Baugenehmigung für das Gebäude Arnikaweg 5 b bekannt, dass bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen und Naturgewalten durch die hier zu erwartenden hohen Grundwasserstände bei dem jederzeit möglichen Wegfall der Grundwasserförderung im Wasserwerk Johannisthal für das zu genehmigende Bauvorhaben notwendig waren - Einflussbereich und Einzugsgebiet des Wasserwerkes Johannisthal. Die Beurteilung, ob die Beschaffenheit des Baugrundes und seine Tragfähigkeit vollständig und mangelfrei in den Bauvorlagen angegeben sind, obliegt nach § 60 (2) der BauO Bln der Bauaufsichtsbehörde: „Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.“

### **3. Fehlendes Grundwassermanagement – der Senat von Berlin setzt tausende Gebäude unter Grundwasser und gefährdet damit ihre Standsicherheit**

1. Mit der politischen Wende 1989 / 1990 ging der Wasserverbrauch in Berlin stark zurück. Eine Drosselung der Förderkapazitäten wurde jedoch hauptsächlich bei den im Ostteil der Stadt fördernden Wasserwerken vorgenommen. Dort stiegen daraufhin in deren Einflussbereichen und Einzugsgebieten die Grundwasserpegel flächendeckend stark an. Eine geregelte Steuerung der Grundwasserentnahme durch die fachlich zuständige Wasserbehörde der Senatsumweltverwaltung fand gar nicht statt. Ein Grundwassermanagement gab es in der zuständigen Senatsverwaltung nicht.

2. Die enge Abhängigkeit der städtebaulichen Nutzungen in den Talbereichen des Berliner Urstromtales von der dortigen Grundwassergewinnung wurde in dem im Jahr 1992 im Kulturbuch-Verlag GmbH erschienenen Arbeitsheft 12 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz dargestellt. Das Heft trägt den Titel „Konzept zur zukünftigen Wasserver- und -entsorgung von Berlin“. In seinem Vorwort dazu schreibt der zuständige Senator, Dr. Hassemer, u. a.: „Die im folgenden ausgedruckten Thesen zur Berliner Wasserversorgung .... stellen meine Eckpunkte zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung dieser Stadt dar.“

Unter Punkt 3 dieser Thesen ist vermerkt:

„Eine Aufgabe von Wasserwerken kann nicht in Erwägung gezogen werden.“

Dazu heißt es:

„Die Grundwassergewinnung ist weiterhin notwendig, um die bestehenden baulichen Nutzungen in den Talbereichen zu erhalten. Eine Aufgabe der Grundwassergewinnungen bewirkt eine Anhebung der Grundwasseroberfläche und somit eine Veränderung des Baugrundes. Bauwerke müssen gegen hydraulischen Auftrieb und vor Nässe geschützt werden. Die bauliche Nutzung großer vernässter Flächen ist nicht mehr möglich.“

Den Fachleuten der Senatsumweltverwaltung war also bestens bekannt, welche Gefahren eine ungesteuerte Grundwasserentnahme in Berlin heraufbeschwören musste.

3. Seit dem Februar 1994 standen, verursacht durch die ungesteuerte, erhebliche Reduzierung der Grundwasserförderung im Wasserwerk Johannisthal (Halbierung der Wasserförderleistung von 56.000 m<sup>3</sup> / Tag auf 28.000m<sup>3</sup> / Tag bei Abschaltung wesentlicher Brunnen der Teltowkanal- Galerie), hunderte Gebäudekeller im Blumenviertel flächendeckend unter Grundwasser; so auch das Gebäude Arnikaweg 5 b. Die dem Baugrund bescheinigte ausreichende Tragfähigkeit ist dahin.

Folge: Erhebliche Gebäudeschäden.

Hier waren jetzt durch die Wasserbehörde die vorangegangenen Fehler der Verwaltungen des Landes Berlin bei der Aufstellung / Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-25, bei der Erteilung der Baugenehmigung (Streichen des „Passus“ und Bescheinigung einer ausreichenden Tragfähigkeit der Böden (mit-) im Rahmen eines Grundwassermanagements auszusteuern (zu heilen!).

Die Wasserbehörde tat es nicht. Sie hatte gar kein entsprechendes Instrumentarium.

4. Im Jahre 1998 beschrieb der Abgeordnete Peter Rzepka das „Chaos“ in der Senatsumweltverwaltung so: „Die gegensätzlichen Aussagen innerhalb nur weniger Wochen zeigen, dass in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hinsichtlich der Wasserpolitik ein völliges Chaos herrscht. Die Rohwasserförderung der Berliner Wasserbetriebe und der tägliche Pro-Kopf-Verbrauch in Berlin sind seit 1994 deutlich gesunken und das Grundwasser ist flächendeckend angestiegen, so dass in einigen Bezirken bereits die Substanz von Gebäuden bedroht ist. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wird umdenken müssen.“

5. Bisher existiert für keines der z. Z. 11, zum Teil seit 100 Jahren bestehenden Berliner Wasserwerke eine Bewilligung; es wurde kein einziges der vorgeschriebenen Verfahren abgeschlossen. Die zu diesem Zweck bei den Wasserwerken zu führenden „Wasserbücher“ sind leer.

Ein gesetzwidriger Zustand!

Am 09.12.1998 sagte der zuständige Senator, Herr Strieder, vor dem zuständigen Ausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses folgendes aus:

„Verwaltungstechnisch befinde sich die Wasserförderung in einem unglaublichen Zustand, es gebe noch nicht einmal eine Genehmigung dafür. Anträge aus dem Jahr 1965 seien noch nicht beschieden worden. Es gebe Vereinbarungen zwischen den Senatoren und Vorstandsmitgliedern und Senatsbeschlüsse, aber keine Genehmigungsverfahren.

Alles hänge daran, dass die Wasserbetriebe und die Wasserbehörde sich gut gekannt und vernünftig zusammen gearbeitet hätten.

Der Antrag werde bewirken, dass die Rechtsgrundlagen verändert werden müssten. Möglicherweise würden demnächst ordnungspolitische Steuerungsinstrumentarien benötigt.“

Diese anscheinend für Berlin typische Verfilzung von Wasserbehörde und den Berliner Wasserbetrieben war die Hauptursache für die nach 1989/7 1990 eingetretene flächendeckende Schädigung (Beeinträchtigung der Standsicherheit tausender Gebäude) der seit Jahrzehnten bestehenden, dichten innerstädtischen Bebauung im Einzugs- und Einflussbereich der im Berliner Urstromtal fördernden Wasserwerke.

#### **4. Abhilfe aus dem vom Land Berlin verursachten Grundwassernotstand**

1. Erst auf die Proteste von ca. 800 Betroffenen bei der Bürgerversammlung am 31.08.1994 am Bat – Yam - Platz und die Bildung einer Bürgerinitiative reagierte die Behörde:

Es wurde das „Hydrogeologische Gutachten zu den Möglichkeiten der Steuerung der Grundwasserentnahme in Berlin“ in Auftrag gegeben.

Zu diesem Zeitpunkt wurde offensichtlich, dass der für das Geschehen im Grundwasser Berlins zuständigen Senatsverwaltung jegliche Steuerungsinstrumente und ein Grundwassermanagement fehlten.

In dem nun angeforderten Gutachten wurden die zahlreichen Möglichkeiten der Steuerung des Grundwasserhaushaltes in Berlin aufgezeigt. Es wurde dabei u. a. der Bau einer Heberbrunnenanlage zur Senkung der Grundwasserpegel für das gesamte Blumenviertel vorgeschlagen.

2. Der Referatsleiter der Wasserbehörde bei der Senatsumweltverwaltung gab im Oktober 1994 die Richtung vor: „Mittel- bis langfristig soll in Gebieten mit sehr hohen Grundwasserständen und dichter Besiedelung das Grundwasser durch eine verstärkte Förderung der Wasserwerke stärker abgesenkt werden. Dagegen wird in den nicht betroffenen Gebieten weniger gefördert werden müssen. Entsprechend sind auch die künstlichen Grundwasseranreicherungen zurückzufahren. Hierzu müssen die in der Nachkriegszeit unterbrochenen Verbundsysteme im gesamten Stadtgebiet schnellstens wieder hergestellt werden. Der Antrag werde bewirken, dass die Rechtsgrundlagen verändert werden müssten. Möglicherweise würden demnächst ordnungspolitische Steuerungsinstrumentarien benötigt.“

3. Ab Mitte 1995 wurde die Grundwasserförderung im Wasserwerk Johannisthal erhöht:

12.000 Kubikmeter Grundwasser wurden täglich zusätzlich durch die Reaktivierung von Brunnen der Teltowkanal-Galerie in den Teltowkanal „abgeschlagen“. Dadurch sollte der unzulässig hohe Grundwasserstand im Blumenviertel nachhaltig gesenkt werden. Seit Februar 1994 bis Mitte 1995 stand das Grundwasser in tausenden Kellern.

4. Im August 1995 genehmigte der Hauptausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses den Bau der Heberanlage entlang des Glockenblumenweges zur Absenkung der unzulässig hohen Grundwasserpegel im Blumenviertel.

5. 1995 bis 1997: Bau der Heberbrunnenanlage Glockenblumenweg. Oktober 1997: Teilinbetriebnahme der Anlage. Februar 1998: vollständige Inbetriebnahme der Anlage.

6. Herbst 1997: Die Senatsumweltverwaltung teilte mit, dass das Verbundsystem aller Berliner Wasserwerke untereinander wieder hergestellt wurde.

Damit war eine der vom Referatsleiter der Wasserbehörde 1994 genannten Voraussetzungen zur Steuerung der Grundwasserentnahme in Berlin (siehe oben: Punkt 14.) erfüllt. Die gesetzlich vorgeschriebene Erteilung der 16 Bewilligungen an die BWB zur Grundwasserförderung in jedem einzelnen der 16 Berliner Wasserwerke durch die Wasserbehörde der Senatsumweltverwaltung stand jedoch weiterhin aus.

7. Die Zerschlagung des Berliner Filzes ist eine dringende Notwendigkeit innerhalb der Senatsverwaltung. Es muss dabei dringend auf die strikte Trennung der hoheitlichen Bewilligungs- und Steuerungsaufgaben der Wasserbehörde (Senat) von den Ausführungsaufgaben der Berliner Wasserbetriebe hingewirkt werden.

8. Am 24.02.1999 ließ das Land Berlin erneut die Grundwasserförderung der Brunnen der Teltowkanal-Galerie einstellen. Folge: die Grundwasserpegel in Johannisthal und im Rudower Blumenviertel stiegen stark an. Anscheinend hatte man in der betreffenden Senatsverwaltung immer noch kein tragfähiges Grundwassermanagement aufgebaut. Auch in Johannisthal bildete sich eine Bürgerinitiative.

## 5. Die Einfügung des § 37 a in das Berliner Wassergesetz

1. Im Mai 1999 beschloss das Berliner Abgeordnetenhaus die Aufnahme von Steuerungsinstrumenten in das Berliner Wassergesetz (BWG); hier Einfügung des § 37 a.

2. Lt. Einzelbegründung zur Einfügung des § 37a in das BWG „ soll die öffentliche Wasserversorgung Berlins grundsätzlich auf dem Gebiet des Landes Berlin sichergestellt werden. Die schon bisher überwiegende Wassergewinnung aus dem Stadtgebiet hat zu einer Absenkung des „natürlichen“ Grundwasserstandes geführt. In größeren Teilen der Stadt ist auf diesem Wege nutzbarer Grund und Boden entstanden.“

„Bei einer ungesteuerten Reduzierung der Wassergewinnung aus dem Fördergebiet Berlin würden in größerem Umfang Vernässungsschäden (Anm. der Verf.: eine Verharmlosung der enormen Gefährdung der Standsicherheit) an Bauwerken und Vegetationen eintreten.“

„§ 37 a bezweckt, daß der Grundwasserstand in Berlin beeinflusst werden kann, indem die jeweilige Förderleistung der Brunnenanlagen aufeinander abgestimmt wird...“

Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, Mindestförderleistungen festzulegen.“

Dem Ansinnen des § 37 a widerspricht die 10-prozentige Trinkwasserversorgung Berlins aus dem im Land Brandenburg das Grundwasser zu Trinkwasserzwecken fördernden Wasserwerkes STOLPE.

3. Da keine Reaktion des Landes Berlin in Richtung einer ausgleichenden und steuernden Grundwasserpolitik erkennbar war, beschloss das Berliner Abgeordnetenhaus in seiner 22. Sitzung am 01.02.2001 schließlich einstimmig einen Dringlichkeitsantrag aller 4 im Parlament vertretenen Parteien:

„Der Senat wird aufgefordert, sich bei den Berliner Wasserbetrieben dafür einzusetzen, dass die geplante Stilllegung des Wasserwerkes Johannisthal nicht durchgeführt wird.

Darüber hinaus soll der Senat von der Ermächtigung in § 37 a BWG Gebrauch machen und eine Verordnung erlassen, die einen umwelt- und siedlungsverträglichen Grundwasserstand bzw. die Festsetzung einer erträglichen Mindestfördermenge sicherstellt.“

4. In der 27. Kalenderwoche 2001 schrieb der Berliner Tagesspiegel:

„Der Senat will das Problem des steigenden Grundwassers im Südosten Berlins langfristig lösen. Dazu soll die Grundwasserförderung im Ostteil der Stadt von derzeit 60 Millionen Kubikmeter auf 90 Millionen Kubikmeter gesteigert werden, kündigte Stadtentwicklungssenator Peter Strieder (SPD) nach einer Sitzung der Landesregierung an. Dazu ist die vorübergehende Außerbetriebnahme und anschließende Modernisierung des Wasserwerkes Johannisthal in Treptow erforderlich.“

Der Bezirk Neukölln könnte wieder traditionell aus dem Wasserwerk Johannisthal mit Trinkwasser versorgt werden.

5. Nicht hinzunehmen ist die „angedachte“ Übertragung der hoheitlichen Aufgabe der Senatsumweltverwaltung „Steuerung der Grundwasserentnahme“ an die Berliner Wasserbetriebe. Die BWB sind einer unter mehreren Nutzern. Damit trieb man den Teufel mit dem Beelzebub aus. Das führte zu einer zusätzlichen Belastung des Berliner Haushaltes mit immer neuen finanziellen Forderungen der BWB und zu einem erneuten „Chaos in der Wasserförderung“.

Die wirtschaftspolitischen Belange der BWB würden zu Lasten der anderen Nutzer obsiegen.

6. Es muss daher weiter darauf eingewirkt werden, dass die gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen (!) Bewilligungsverfahren für die 11 Berliner Wasserwerke, auch für das Wasserwerk Johannisthal, nun endlich durchgeführt bzw. abgeschlossen werden, und die hoheitliche Aufgabe „Steuerung der Grundwasserentnahme in Berlin“ von der für die Ordnung im Grundwassergeschehen der Stadt verantwortlichen Wasserbehörde **dauerhaft** im Einklang mit § 37 a BWG wahrgenommen wird:

Festlegung von Mindestfördermengen zum Schutze Tausender in den Einflussbereichen und Einzugsgebieten der Wasserwerke z. T. seit Generationen bestehender Bauwerke und der Vegetationen.

Berlin, im August 2001



## **6. Die Grundwassersteuerungsverordnung im Wortlaut**

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 57. Jahrgang Nr. 45 vom 27. Oktober 2001 wurde die Verordnung über die Steuerung der Grundwassergüte und des Grundwasserstandes (Grundwassersteuerungsverordnung – GruWaSteuV) vom 10. Oktober 2001 wie folgt veröffentlicht:

Auf Grund des § 37 a Abs. 5 Satz 2 des Berliner Wassergesetzes in der Fassung vom 3. März 1989 (GVBl.S.605), zuletzt geändert durch Artikel LV des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl.S.260), wird verordnet:

### **§ 1 Grundsatz**

Die Förderung von Grundwasser für die öffentliche Wasserversorgung kann unter Bedingungen oder Erteilung von Auflagen zugelassen werden, die sicherstellen, dass die Anforderungen nach den §§ 2 und 3 eingehalten werden.

### **§ 2 Anforderungen an die Grundwassergüte**

(1) Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften und zu fördern, dass es eine gleich bleibend hohe Qualität behält und mit einfachen technischen Mitteln zu Trinkwasser aufbereitet werden kann.

(2) Schädigende Einflüsse auf die Grundwasserqualität aus dem Uferfiltrat (in den Untergrund einströmendes Oberflächenwasser) und den Altlasten sind durch entsprechende Steuerung der Fördereinrichtungen zur öffentlichen Wasserversorgung zu begrenzen und zu minimieren. Die uferfiltratsunabhängige Förderung von Grundwasser zur Wassergewinnung für das Land Berlin ist zukünftig zu verstärken.

### **§ 3 Anforderungen an die Grundwasserstände**

(1) Die Grundwasseroberfläche in den Fördergebieten der öffentlichen Wasserversorgung für das Land Berlin soll sich innerhalb bestimmter Schwankungsbreiten bewegen. Tief greifende Absenktrichter der Grundwasseroberfläche außerhalb der Fassungsgebiete und der engeren Schutzzonen sind zu vermeiden. Über Jahrzehnte künstlich abgesenkte Grundwasserstände dürfen nicht in unverträglichem Ausmaß angehoben werden.

(2) Die Fördereinrichtungen (Brunnen) der öffentlichen Wasserversorgung und die vorhandenen Anlagen zur künstlichen Grundwasseranreicherung einschließlich der Oberflächenwasseraufbereitungsanlagen sind entsprechend der aktuellen Grundwassersituation nach Vorgaben der für die Wasserwirtschaft und Bodenschutz zuständigen Senatsverwaltung ausgewogen und aufeinander abgestimmt zu betreiben.

(3) Die für das Gebiet des Landes Berlin anzustrebenden Grundwasserstände ergeben sich aus der Grundwassergleichenkarte. Die Anlagen zur Förderung und zur künstlichen Grundwasseranreicherung sind zur Steuerung der Grundwasserstände entsprechend einzusetzen. Hierbei dürfen die in der Grundwassergleichenkarte festgelegten Grundwasserstände anlagenbedingt in der Regel nicht mehr als 0,50 Meter über- oder unterschritten werden.

(4) Die Grundwassergleichenkarte ist Bestandteil dieser Verordnung Ihre Urschrift ist beim Landesarchiv zur kostenfreien Einsicht niedergelegt. Beglaubigte Abzeichnungen der Grundwassergleichenkarte können bei:

1. der für Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung und
  2. den Berliner Wasserbetrieben (BWB)
- während der Dienstzeiten kostenlos eingesehen werden.

### **§ 4 Grundwasserüberwachung und Datenübermittlung**

Die Grundwasserstände sind durch die für Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung und die Berliner Wasserbetriebe laufend zu messen und zu überwachen. Die Berliner Wasserbetriebe haben die zur Bewirtschaftung des Grundwassers benötigten Daten wie Grundwasserstände, Grundwasserförderung und -anreicherung sowie Parameter zur Grund- und Trinkwasserqualität der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung umfassend und laufend zu übermitteln. Zur Kontrolle der Schadstoffverlagerungsprozesse im Bereich der Fassungsanlagen der Wasserwerke sollen beim Auftreten von Schadstoffbelastungen als Steuerungsmaßnahme Sondergütemessnetze eingerichtet werden. Diese sind gemeinsam zwischen den Berliner Wasserbetrieben und der für die Wasserwirtschaft und Bodenschutz zuständigen Senatsverwaltung festzulegen.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 10. Oktober 2001

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Peter Strieder

## II. Mängel in der Grundwassersteuerungsverordnung (GruWaSteuV)

### 1. Z. Z. zur Verfügung stehende Instrumentarien zur Abhilfe aus dem Grundwassernotstand

Nach Eintritt des Grundwassernotstandes im Südosten Berlins setzten zahlreiche Bemühungen ein, die flächendeckende Schädigung ganzer Stadtteile zu beenden.

Wir fassen sie hier noch einmal zusammen:

- Ab Herbst 1995 ließ die Wasserbehörde die Grundwasserförderung im Wasserwerk Johannisthal wieder anheben.
- Die Mitglieder des Hauptausschusses des Berliner Abgeordnetenhauses bewilligten im August 1995 den Bau der Heberbrunnenanlage am Glockenblumenweg im Blumenviertel. Inbetriebnahme im Herbst 1997 / Frühjahr 1998.
- Im Mai 1999 beschlossen die Mitglieder des Berliner Abgeordnetenhauses, den § 37 a mit Schutzfunktion für die in den Einzugsgebieten und Einflussbereichen der Berliner Wasserwerke bestehenden Siedlungen und Bauwerke in das BWG aufzunehmen.
- Am 01. Februar 2001 forderten alle im Berliner Parlament vertretenen Parteien den Senat einstimmig dringlich auf, eine Verordnung gemäß § 37 a BWG zu erlassen, die einen siedlungsverträglichen Grundwasserstand bzw. die Festsetzung einer erträglichen Mindestfördermenge sicherstellt.
- Im Oktober 2001 erließ die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung daraufhin die Grundwassersteuerungsverordnung (GruWaSteuV).

Mit der Einfügung des § 37 a in das BWG haben die seit Jahrzehnten in den betroffenen Gebieten lebenden Bürgerinnen und Bürger nun eine gesetzliche Grundlage, Ansprüche an das Land Berlin auf eine siedlungsverträgliche Steuerung der Wassergewinnung und deren Finanzierung durch das Land Berlin zu stellen.

### 2. Die aus den Vorgaben des § 37 a des Berliner Wassergesetzes von der zuständigen Senatsverwaltung entwickelte Grundwassersteuerungsverordnung weist schwere Mängel auf

Die GruWaSteuV vom 10. Oktober 2001 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sieht Toleranzen zu den in den Grundwassergleichenkarten (Bestandteil der GruWaSteuV) von ihm selbst vorgegebenen Grundwasserständen vor. Diese Werte lassen jetzt – scheinbar rechtlich abgesichert und anscheinend zeitlich unbegrenzt – flächendeckend eine Wiederholung der siedlungsunverträglichen Grundwasserstände von 1994 zu, weil sie eine Überschreitung von 0,5 m zulassen.

Das widerspricht dem Sinn und dem Anspruch des § 37 a Berliner Wassergesetz (BWG) sowie der vom Berliner Abgeordnetenhaus am 01.02.2001 ergangenen Forderung an den Senat, siedlungsverträgliche Grundwasserstände durch eine Verordnung nach § 37 a BWG sicherzustellen. § 37 a BWG und die GruWaSteuV wurden gerade wegen der umfangreichen Schädigungen Tausender Bauwerke ab 1994 in den bedrohten Gebieten erlassen.

Die Irreführung der zuständigen Senatsverwaltung besteht darin, dass sie mit einer auch in die Öffentlichkeit lancierten „hypothetischen Kellersohle minus 2,5 m“ **unter Straßenniveau** operiert. Das ist sachlich und fachlich falsch und hat nichts mit den tatsächlichen Tiefenlagen der Gebäude zu tun. Tatsächlich liegen die Gebäude im BRB nicht auf dem Niveau der aufgeschütteten Straßen, sondern ca. 1 m tiefer auf dem der angrenzenden Grundstücke, die von der Straße her abfallen. Maßgeblich ist somit das **Grundstücksniveau**.

Trotz unserer zahlreichen Hinweise auf diese Irreführung blieb die Senatsverwaltung bei ihrer falschen Darstellung. Die in der Grundwassergleichenkarte aufgeführten Grundwasserstände sind maßgebend zur Regulierung der Grundwasserstände. Sie orientieren sich am **Straßenniveau**. Die dort empfohlenen Pegelstände müssen jedoch der Realität angepasst werden.

### 3. Schreiben an den Vorsitzenden des Petitionsausschusses des Berliner Abgeordnetenhauses

Mit unserem Schreiben vom 06.04.2002 trugen wir den Sachverhalt dem Vorsitzenden des Petitionsausschusses vor, machten auf die Mängel in der GruWaSteuV aufmerksam und baten ihn um Unterstützung bei der notwendigen Änderung / Ergänzung der GruWaSteuV:

„Die nach § 37 a BWG vorgesehene und von den Berliner Abgeordneten am 01.02.2001 angeforderte Rechtsverordnung liegt seit dem Oktober 2001 als GruWaSteuV vor. Diese Verordnung soll u. a. bewirken, dass über Jahrzehnte künstlich (!) abgesenkte Grundwasserstände nicht in unverträglichem Ausmaß angehoben werden (§ 3 (1) GruWaSteuV). Hier fehlt im Text die Umsetzung der Aufforderung des Berliner Parlamentes vom 01.02.2001 an das Land Berlin, mit der Verordnung u. a. *siedlungsverträgliche Grundwasserstände sicherzustellen*. Das sollte zur Klarstellung nachgeholt werden.

Nach § 3 (3) GruWaSteuV ist es gestattet und anscheinend auch *auf Dauer (!)* tolerierbar, die Grundwasserstände, die in der zur GruWaSteuV gehörenden Grundwassergleichenkarte aufgeführt werden, bis zu **0,5 Metern** zu über- oder zu unterschreiten.

So legt die GruWaSteuV in der Grundwassergleichenkarte z.B. für die Messstelle 205 am Petunienweg den Grundwasserstand auf ca. **+ 32,50 Meter über NN** fest. Damit wird nach § 3 (3) GruWaSteuV ein Grundwasserstand von **+ 33,00 Meter über NN (32,50 Meter + 0,50 Meter)** sogar auf Dauer ermöglicht. Das wäre jedoch wieder der Grundwasserstand, der dort 1994 bei Eintritt der Schadeneignisse gemessen wurde. Das gilt auch für weitere Messstellen im Blumenviertel.

In der GruWaSteuV wird nicht berücksichtigt, dass es dem Land Berlin bereits seit 1996 und insbesondere nach Inbetriebnahme der Heberbrunnenanlage Glockenblumenweg im Jahre 1997 z.B. im Blumenviertel erfolgreich gelang, dauerhaft eine Absenkung der hohen Grundwasserstände der Jahre 1994 und 1995 weit unter die Werte des § 3 (3) zu erreichen. Seit 1996 wurde z.B. an der Messstelle 205 ein maximaler Wert von ca. **+ 32,60 Meter über NN (statt nun möglicher + 33,00 Meter über NN)** eingehalten und auch nach den seit 100 Jahren stärksten Niederschlägen im September 2001 nicht mehr überschritten. Die seit Jahren erfolgreich im Grundwassermanagement des Landes Berlin betriebenen Anlagen zur gezielten Steuerung der Grundwasserstände bleiben aber in der GruWaSteuV außen vor.

Die GruWaSteuV lässt somit Missdeutungen zu. Gerichte können aus den unklaren Formulierungen in der GruWaSteuV und der dazu gehörenden Grundwassergleichenkarte falsche Schlüsse ziehen und z.B. die oberen Grenzwerte (bis zu 0,5 Metern über dem Wert, der in der Grundwassergleichenkarte ausgewiesen wird) als *auf Dauer (!) regelkonform* auslegen. Damit wäre aber diese Verordnung für die Gebiete, für die sie ursprünglich entwickelt wurde, wertlos und widerspräche § 37 a BWG und sich selbst.“

Die vom Petitionsausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses befragte Senatsverwaltung sah keinen Grund zu einer Änderung der GruWaSteuV. Der Petitionsausschuss machte die Meinung der Senatsverwaltung zu seiner eigenen.

### 4. Schreiben an den zuständigen Senator

Wir machten den zuständigen Senator für Stadtentwicklung mit unserem Schreiben vom 25.01.2002 auf die oben beschriebenen Mängel in der GruWaSteuV aufmerksam. In seinem Antwortschreiben vom 25.02.2002 weist der Senator zwar zu Recht auf die vorliegenden Erfolge seit 1996 und 1997 (Inbetriebnahme der besonderen Anlage am Glockenblumenweg) hin, äußert sich jedoch nicht zu unseren Hinweisen auf die in der GruWaSteuV bestehenden Mängel.

So wird die Senatsverwaltung – trotz der Vorgaben des Parlamentes im § 37 a BWG und der dazugehörigen Einzelbegründung, in denen eine **siedlungsverträgliche Grundwasserförderung** ausdrücklich gefordert wird – im Rahmen ihres Grundwassermanagements Schäden im großen Umfang an tausenden Gebäuden anrichten können, ähnlich wie sie es bereits 1994 tat.

Wir warnen vor den drohenden Gefahren für die Gesundheit und das Leben der hier lebenden Bürgerinnen und Bürger.

Das Land Berlin lässt wissentlich\* im Rahmen seines Grundwassermanagements (siehe GruWaSteuV) einen gefährlichen Zustand für das Leben und die Gesundheit der Betroffenen andauern. Die Standsicherheit fast aller Gebäude im Blumenviertel ist gefährdet.

\* Dem Land Berlin sind die tatsächlichen Tiefenlagen der 4.000 Gebäude im Blumenviertel bekannt.

## 5. Vorschläge zur Ergänzung und Anpassung der GruWaSteuV

Das Land Berlin ist in der Pflicht, alle ihm zumutbaren Maßnahmen (siedlungsverträgliche Grundwasserstände mit Orientierung an den Grundstücks- statt Straßenoberflächen) zu treffen, um eine Schädigung anderer zu verhindern.

Wir schlagen daher die folgenden Ergänzungen und Anpassungen in der GruWaSteuV vor:

1. Ergänzung des § 3 (1), letzter Satz in:

„Über Jahrzehnte künstlich abgesenkte Grundwasserstände dürfen nicht **in für die bestehende Besiedelung und die Vegetationen** unverträglichem Ausmaß angehoben werden.“

Anmerkung dazu: Die Vegetation hat sich an den seit Jahrzehnten bestehenden, künstlich erzeugten Zustand angepasst (siehe Einzelbegründung zu § 37 a Abs. 3).

2. Anpassung der in der Grundwassergleichenkarte ausgewiesenen Pegelstände vom **Straßenniveau** auf das **Grundstücksniveau**.

### III. Das Wasserwerk Johannisthal und die in seinem Einflussgebiet und Einzugsbereich errichtete Bebauung – eine Untersuchung der Eingriffe des Landes Berlin in den Grundwasserhaushalt

#### Vorwort

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts lagen die dünn besiedelten Dörfer Johannisthal und Rudow außerhalb Berlins im Sumpf- und Überschwemmungsgebiet der Spree im alluvialen Talbereich des Berliner Urstromtales. Das Grundwasser stand bis zur Geländeoberfläche an. In den vergangenen 100 Jahren konnten mit Baugenehmigungen der Stadt und des Landes Berlin in den inzwischen eingemeindeten Stadtteilen von Berlin mehrere tausend Bauwerke errichtet werden, weil dieses Gebiet künstlich durch die Grundwasserförderung des Wasserwerkes Johannisthal entwässert wurde.

#### Aufgabe

Es ist zu klären, inwieweit dieser künstliche Eingriff in das Grundwassergeschehen Bestand haben kann / muss.

#### 1. Das Wasserwerk Johannisthal – Grundwasserförderung und Bebauung

Seit Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgte im Wasserwerk Johannisthal eine Grundwasserförderung zu Trinkwasserzwecken. Durch eine dauerhafte und ausreichende Förderung des Grundwassers wurden die bis dahin oberflächennahen Grundwasserpegel in dessen Einflussgebiet und Einzugsbereich sehr stark bis zu mehreren Metern abgesenkt – Absenktrichter im Grundwasser. Auf diese Weise wurde in Johannisthal und Rudow in großem Umfang aus Sumpf- und Überschwemmungsgebiet im alluvialen Talbereich des Berliner Urstromtales nutzbarer Grund und Boden - Bauland - gewonnen.

Die Fördermengen in Kubikmetern pro Tag betragen:

Anfangsleistung 1901: 15.000 m<sup>3</sup>; 1906: 22.000 m<sup>3</sup>; 1909: 30.000 m<sup>3</sup>; 1925: 80.000 m<sup>3</sup>; 1949: 53.000 m<sup>3</sup>; 1957: 16.400 m<sup>3</sup>; 1970: 67.000 m<sup>3</sup>; 1975: 70.000 m<sup>3</sup>; 1985: 56.000 m<sup>3</sup>; 1989: 58.000 m<sup>3</sup>; 1990: 53.000 m<sup>3</sup>; 1993: 33.400 m<sup>3</sup>; 1994: 29.000 m<sup>3</sup>; 1995: 40.000 m<sup>3</sup> + 18.000 m<sup>3</sup> als Abwehrmaßnahme gegen Kontaminationen; 2000 (April): 20.800 m<sup>3</sup> + 2.700 m<sup>3</sup> als Abwehrmaßnahme gegen Kontaminationen.

Das Gebiet im Umkreis des Wasserwerkes wurde ausschließlich durch die Grundwasserförderung des Wasserwerkes Johannisthal flächendeckend trockengelegt.

#### Dieser Zustand währt somit 100 Jahre.

Im Laufe dieser Zeitspanne wurden Bebauungspläne festgesetzt (siehe Bebauungsplan XIV – 25 vom Februar 1959 für das Blumenviertel in Rudow).

Mit Baugenehmigungen der Stadt und des Landes Berlin errichteten in Johannisthal und Rudow Generationen von Bürgerinnen und Bürgern ihre Ein- und Mehrfamilienhäuser.

In Johannisthal stehen heute hunderte in der Mitte der 20er Jahre vom Architekten Bruno Taut gebaute Siedlungsbauten unter Denkmalschutz.

Im Buckower / Rudower Blumenviertel mit seinen angrenzenden Gebieten (BRB) leben ca. 12.000 Bürgerinnen und Bürger in ca. 4.000 Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die oben dargestellten Daten zeigen über das Jahrhundert hinweg eine andauernde hohe Förderleistung an.

**Ausnahme:** Mitte der 50er Jahre erfolgte aus politischen Gründen eine Trennung der östlichen von den westlichen Netzen. Der Bezirk Neukölln wurde nicht mehr durch das Wasserwerk Johannisthal mit Trinkwasser versorgt. Die Grundwasserpegel im Einzugsbereich und Einzugsgebiet des Wasserwerkes stiegen vorübergehend annähernd auf die vor der Jahrhundertwende herrschenden Werte - siehe Förderwert von 1957.

Langfristig und auf Dauer jedoch wurden die Grundwasserpegel im Einzugsbereich und Einflussgebiet des Wasserwerkes Johannisthal durch den ununterbrochenen und ausreichenden Betrieb des Wasserwerkes so weit abgesenkt, dass der dort auf diese Weise gewonnene Grund und Boden dauerhaft zur Aufnahme der Bauwerksgründungen geeignet war.

Die immer wieder – auch von Gerichten – angeführte, den Grundstücken angeblich innewohnende „Schranke“ hoher Grundwasserstände besteht durch die nun 100 Jahre währende, anthropogen bedingte künstliche Grundwasserabsenkung somit nicht.

## 2. Baugrunduntersuchungen im Baugenehmigungsverfahren

### 2.1 Wie können die Untersuchungen der Baugrundverhältnisse erfolgen?

Nach dem von Dr. Peter Wagner im Kulturbuch -Verlag herausgegebenen Fachbuch „Bautechnische Prüfungsverordnung (BauPrüfVO) für Berlin Stand: Juli 1999.“ sind die Beschaffenheit des Baugrundes, die Grundwasserverhältnisse und die Wahl einer geeigneten Gründung von ausschlaggebender Bedeutung für die Gewährleistung der Standsicherheit einer baulichen Anlage.

Mit dem Bauantrag ist die Eignung des Baugrundes für die Gründung der geplanten baulichen Anlage nachzuweisen.

Zum Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit der Böden wird der höchste in der Vergangenheit gemessene Grundwasserstand oder die in der Zukunft zu erwartende Grundwassersituation als vorhandene Beanspruchung angesetzt:

→ In einfachen Fällen können örtliche Erfahrungen ausreichenden Aufschluss über die Beschaffenheit des Baugrundes und seine Tragfähigkeit geben. Die örtlichen Erfahrungen schließen das Wissen um die Grundwassersituation in der Vergangenheit ein.

→ Geben die örtlichen Erfahrungen keinen Aufschluss, so sind die Beschaffenheit des Baugrundes und seine Tragfähigkeit sowie der zu erwartende höchste Grundwasserstand durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen.

### 2.2 Wie behandelte das Bauaufsichtsamt Neukölln seit 1959 die Baugrunduntersuchungen in den Baugenehmigungsverfahren für das Blumenviertel nach seinen eigenen Darlegungen vom Juni 1999?

Das Bauaufsichtsamt Neukölln gab zu seiner Prüfung der Standsicherheit im bauaufsichtlichen Verfahren für die von ihm zu genehmigenden Neubauten im vom Grundwasser betroffenen Blumenviertel folgende Auskunft:

*„Der Baugrund in dem betroffenen Gebiet war zum Zeitpunkt der Baugenehmigung unproblematisch. Sand-, Kies- und Lehmböden herrschten vor, Grundwasser war nicht erkennbar. Eine Untersuchung des Baugrundes war deshalb nicht erforderlich.“*

Kein Hinweis der Baubehörde auf die 100-jährige anthropogene Grundwasserabsenkung!

In den „Besonderen Bedingungen zur Baugenehmigung Nr. ....“ wurde für dieses Gebiet vom Amtsträger des Bauaufsichtsamtes entsprechend seiner vorstehenden Darlegung der formblattmäßig vorgesehene Passus:

*„Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Baugrund auf seine Beschaffenheit und Tragfähigkeit unter Berücksichtigung des höchsten Grundwasserstandes zu untersuchen.“* als „nicht erforderliche Nebenbestimmung“ gestrichen.

Nach § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz (Nebenbestimmungen) dürfen Baugenehmigungen mit Nebenbestimmungen in Form von Auflagen und Bedingungen versehen werden. Die Nebenbestimmungen müssen (!) angewandt werden, wenn sich auf diese Weise eine sonst erforderliche Ablehnung des Bauantrages vermeiden lässt.

Bauanträge, in denen der Nachweis der Tragfähigkeit der Böden ohne die Berücksichtigung der langfristigen Grundwassersituation erfolgte, waren entweder zurückzuweisen oder mit einer solchen Nebenbestimmung zu bescheiden, die das Erkunden der Grundwasserverhältnisse bedingte.

Der Amtswalter des Bauaufsichtsamtes Neukölln begründete, warum er diese Nebenbestimmung in den von ihm durchgeführten Baugenehmigungsverfahren strich, wie folgt:

*„Bei der Prüfung der Frage, warum der Passus gestrichen wurde, ist Sinn und Zweck der Nebenbestimmungen im Gesamtzusammenhang zu sehen: Die gestrichene Nebenbestimmung bezog sich zunächst auf den Baugrund, seine Beschaffenheit und seine Tragfähigkeit unter Berücksichtigung des höchsten Grundwasserstandes. Der Baugrund in dem betroffenen Gebiet war zum Zeitpunkt der Baugenehmigung unproblematisch. Sand-, Kies- und Lehmböden herrschten vor, Grundwasser war nicht erkennbar. Lediglich im Bereich des Landwehrkanals/Maybachufers war bekannt und erforderlich, Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Dort wurde der Passus auch nicht gestrichen. In dem im vorliegenden Fall betroffenen Gebiet (Anm. d. Verf.: das Buckower / Rudower Blumenviertel) war der Baugrund jedoch bekannt. Eine Untersuchung des Baugrundes war deshalb nicht erforderlich. Auch der Statiker (Anm. d. Verf.: gemeint ist der vom Bauaufsichtsamt bestellte externe Prüflingenieur) hat, wie oben ausgeführt, den Baugrund als Kiesboden bestätigt und als tragfähig erkannt. Darauf kam es jedoch auch nur an, wenn der Passus in den besonderen Bedingungen zur Baugenehmigung nicht gestrichen war.“*

*„... die Betonung auf die Berücksichtigung des höchsten Grundwasserstandes abzustellen, liegt daher neben der Sache. Vielmehr ging es bei den allgemeinen Bestimmungen um die Frage, ob der Baugrund geeignet war, das beabsichtigte Bauwerk zu tragen. Hieran bestanden im vorliegenden Fall keine Zweifel.“*

### **2.3 Eindeutige Aussagen der Fachbehörde Bauaufsichtsamt gegenüber den Bauherren**

Die Frage, ob der Baugrund geeignet war, das beabsichtigte Bauwerk zu tragen (dauerhafte Tragfähigkeit der Böden), wurde den Bauherren von der Fachbehörde zweifelsfrei positiv beantwortet (siehe Punkt 2.2):

“*Es bestanden keine Zweifel daran, daß der Baugrund geeignet war, das beabsichtigte Bauwerk zu tragen.*“ (siehe Punkt 2.2, letzter Absatz).

Damit war für die Bauherren auch die Frage nach den Höchstgrundwasserpegeln beantwortet.

Denn: Um diese klare Aussage über die Tragfähigkeit der Böden in dem betroffenen Gebiet machen zu können, musste (!) der Amtswalter des Bauaufsichtsamtes seiner Aussage gegenüber den Bauherren die ihm aus der Vergangenheit bekannte langfristige Grundwassersituation in dem betroffenen Gebiet - Einflussgebiet und Einzugsbereich des Wasserwerkes Johannisthal - zugrunde legen (siehe Punkte 2.1 und 2.4).

Die Aussage des Bauaufsichtsamtes gegenüber den Bauherren über die ausreichende Tragfähigkeit der Böden galt nicht nur für den Zeitpunkt der Baugenehmigung, sondern selbstverständlich über die gesamte Stand- und Nutzungszeit des zu genehmigenden Bauwerkes.

Nur unter dieser Voraussetzung konnte der Amtswalter den Passus in den „Besonderen Bedingungen“ streichen.

Die Bauherren mussten selbstverständlich darauf vertrauen können, dass die Auskünfte der bauaufsichtlichen Fachbehörde zur ausreichenden und dauerhaften (!) Tragfähigkeit der Böden sach- und fachgerecht erfolgten. Auch der vom Bauaufsichtsamt bestellte Prüfenieur bescheinigte in seinem Prüfbericht über die vorgelegten statischen Unterlagen dem Boden eine ausreichende Tragfähigkeit.

Den oben gemachten Ausführungen des Amtswalters des Bauaufsichtsamtes (siehe Punkt 2.2) wird niemand entnehmen wollen und können, dass er den Passus in den „Besonderen Bedingungen“ hauptsächlich deshalb gestrichen hatte, weil er zum Ausdruck zu bringen wollte, dass er die Baugenehmigung nicht wegen des Fehlens einer Bodenuntersuchung verweigern werde (siehe dazu VI. Prüfung der Standsicherheit 4.1 und 4.2).

### **2.4 Vorhandene Hinweise auf hohe Grundwasserstände im Buckower / Rudower Blumenviertel**

Im Jahre 1958 gab der Senator für das Bau- und Wohnungswesen im Rahmen des damals anstehenden Bebauungsplanverfahrens XIV – 25 in seinem Schreiben VII E 215 – 675 802 / 14 V B 2 – 6505 / 24 vom 13. Juni 1958 der Abteilung Bau- und Wohnungswesen des Bezirksamtes Neukölln folgende Hinweise:

„Die alluviale Niederung hat einen so hohen Grundwasserstand, daß der gute Baugrund zum Teil im Grundwasser liegt, so daß eine Unterkellerung der Gebäude kaum möglich ist.“

„Der höchste Grundwasserstand wurde 1956 gemessen und lag in Höhe der Neuköllner Straße auf etwa NN + 35,0 m und von dort abfallend zum Petunienweg auf etwa NN + 34,0 m.“

Anmerkung: Die Oberfläche des Grundstückes Arnikaweg 5 b - in unmittelbarer Nähe des Petunienweges - liegt bei NN + 34,34 m.

Diese hohen Grundwasserstände im Blumenviertel wurden Mitte der 50er Jahre durch die politisch bedingte, drastische Reduzierung der Grundwasserförderung im Wasserwerk Johannisthal verursacht (siehe Punkt 1: Grundwasserfördermenge 1957).

Bis dahin waren die Grundwasserstände im Einflussbereich dieses Wasserwerkes über ein halbes Jahrhundert künstlich durch die hohe Grundwasserförderung stark abgesenkt.

Sah das Bauaufsichtsamt Neukölln diese politisch bedingte, vorübergehende Reduzierung der Grundwasserförderung in der Mitte der 50er Jahre als vernachlässigbar an?

### **2.5 Grundwasser als vernachlässigbare Einflussgröße?**

Voraussetzung für die Standsicherheit der Gebäude ist die ausreichende Tragfähigkeit der Böden.

Das Bauaufsichtsamt Neukölln legte den seit 1959 über Jahrzehnte durchgeführten bauaufsichtlichen Verfahren für die im Blumenviertel beabsichtigten Bauwerke zum Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit der Böden seine örtlichen Erfahrungen und Erkenntnisse zugrunde.

Keine Rolle spielte dabei die Grundwassersituation in der Vergangenheit und in der Zukunft in diesem Gebiet, obwohl es seit 1901 im Einflussbereich und Einzugsgebiet des Wasserwerkes Johannisthal liegt.

In diesem Gebiet musste jedoch immer mit anthropogenen Eingriffen in den Grundwasserhaushalt durch Änderungen der Grundwasserfördermengen gerechnet werden.

Die Grundwasserschwankungen durch derartige Eingriffe konnten bis zu mehreren Metern betragen, während sich die Beaufschlagungen durch Niederschläge im Zentimeter- und Dezimeterbereich bewegten.

Im Jahre 1994 ließ die Senatsumweltverwaltung in Zusammenarbeit mit den Berliner Wasserbetrieben die Förderbrunnen der Teltowkanal - Galerie des Wasserwerkes Johannisthal stilllegen. Die Grundwasserförderleistung des Wasserwerkes wurde damit ungesteuert schlagartig von 56.000 m<sup>3</sup> / Tag auf 29.000 m<sup>3</sup> / Tag reduziert.

Kurz darauf stand das Grundwasser in hunderten Kellern von Gebäuden, deren Bau seit 1959 im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren des Bauaufsichtsamtes Neukölln genehmigt worden war.

Die Tragfähigkeit der Böden wurde durch das von unten drückende Grundwasser so erheblich gemindert, dass die Standsicherheit der Gebäude gefährdet wurde.

Es reichte nicht aus, dass das Bauaufsichtsamt in diesem Gebiet nur den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erkennbaren Grundwasserstand zur Grundlage der Beurteilung der Tragfähigkeit der Böden machte. Hohe Grundwasserstände (statisch: drückendes Wasser) erfordern eine Herabsetzung der zulässigen Bodenpressungen bei der Ermittlung der Tragfähigkeit der Böden und damit eine andere Dimensionierung der Bauwerksgründungen.

Das Bauaufsichtsamt Neukölln, hier: der von ihm bestellte Prüfenieur, bescheinigte jedoch auf den vorgelegten Statischen Unterlagen für das beabsichtigte Gebäude auf dem Grundstück Arnikaweg 5 b:

„Baugrund: Kiesboden ausreichender Tragfähigkeit.

Prüfbemerkungen: Die geprüften statischen Unterlagen umfassen alle erforderlichen Nachweise. Die geltenden Bestimmungen wurden beachtet.

Schlußbemerkung: Gegen die Genehmigung des Bauvorhabens bestehen in statischer Hinsicht keine Bedenken.“

Diese Feststellungen waren falsch, weil eine ausreichende Tragfähigkeit der Böden bei sich verändernden Grundwasserständen - Aufgabe oder starke Reduzierung der Grundwasserförderung im Wasserwerk Johannisthal - nicht mehr gegeben war.

Deshalb waren Bauvorlagen, in denen solche Grundwasserverhältnisse nicht berücksichtigt waren, entweder zurückzuweisen oder mit entsprechenden Bedingungen (Nebenbestimmungen) - siehe den gestrichenen Passus - zu bescheiden.

Die vorstehend geschilderte jahrzehntelang geübte Handhabung der Untersuchung der Baugrundverhältnisse durch das Bauaufsichtsamt Neukölln führte dazu, dass tausende der in diesen Jahren im Blumenviertel vorgenommenen Gebäudegründungen statisch nicht für hohe Grundwasserstände (statisch: drückendes Wasser) ausgelegt waren.

Dem Bauaufsichtsamt Neukölln war zum Zeitpunkt der Erteilung seiner Baugenehmigungen jedoch auch bekannt:

Eine allgemeine Befristung der ausgenutzten Baugenehmigungen bis zu einer möglichen Abschaltung oder Reduzierung der Grundwasserförderung des Wasserwerkes Johannisthal ist unzulässig und mit Artikel 14 (1) des Grundgesetzes nicht zu vereinbaren.

Die Geltungsdauer der ausgenutzten Baugenehmigung bezieht sich auf die gesamte Zeit, in der das Bauwerk und seine Nutzung bestehen.

Damit ist auch die am Anfang gestellte Frage, ob die künstlichen Grundwasserabsenkungen im Einflussbereich und Einzugsgebiet des Wasserwerkes Johannisthal auf Dauer erfolgen müssen, positiv beantwortet worden. Die vorhandenen, vom Bauaufsichtsamt Neukölln so genehmigten 2.500 Bauwerke dürfen nicht in der ihnen bescheinigten Standsicherheit gefährdet werden.

Berlin, im August 2001



#### **IV. Das Verwaltungshandeln und dessen Folgen bei der im Berliner Urstromtal wirkenden Naturkraft / Naturgewalt Grundwasser – dargestellt am Beispiel des Buckower / Rudower Blumenviertels mit seinen angrenzenden Gebieten (BRB)**

##### **1. Sachverhalt**

Das Buckower / Rudower Blumenviertel ist ein potentiell Sumpf- und Überschwemmungsgebiet im Berliner Urstromtal mit natürlichen Grundwasserpegeln um die Geländeoberflächen.

Beispiel: Ein Grundstück am Arnikaweg in diesem Viertel

Geländeoberfläche bei + 34,34 m NN, Höchstgrundwasserpegel bei + 34,0 m NN.

Im Jahre 1900 wurde das nahe gelegene Wasserwerk Johannisthal in Betrieb genommen.

Durch die Förderung des Grundwassers zu Trinkzwecken – künstliche Grundwasserabsenkung – entstand ein Absenktrichter im Grundwasser im Einzugs- und Einflussbereich dieses Wasserwerkes, der die Grundwasserpegel im Blumenviertel soweit absenkte, dass hier nutzbarer Grund und Boden (Bauland!) gewonnen wurde.

Dieser Absenktrichter konnte nur so lange Bestand haben, wie das Grundwasser in diesem Wasserwerk ausreichend gefördert wurde.

„Die Naturkraft / Naturgewalt Grundwasser mit jederzeit möglichen Höchstständen um die Geländeoberfläche“ ist im Blumenviertel daher die wesentliche Tatsache.

Lt. Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin unter dem Az.: VG 1 A 116.99 vom 22.07.1999:

„eine naturgegebene Tatsache“ und „hohe HGW (Höchstgrundwasserstände; Anm. d. Verf.) als immanente Schranke in diesem Gebiet“, die bei einer Bebauung zu beachten sind – siehe 2.

##### **2. Kennzeichnungspflicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

Am 24.02.1959 wurde der Bebauungsplan XIV-25 für den Arnikaweg und Umgebung vom Senator für das Bau- und Wohnungswesen festgesetzt. Der Bebauungsplan sah die Baustufe II / 2 und eine offene Bebauung vor.

Lt. § 9 Abs. 5 BauGB, das erstmals am 23.06.1960 im BGBl. I S. 314 veröffentlicht wurde, sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; ...

§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB schreibt dieselbe Kennzeichnungspflicht bereits im Flächennutzungsplan vor.

Diesen Tatbestand der Kennzeichnungspflicht gab es auch davor beim Vorliegen derartiger Sachverhalte. So auch im Falle der Bebauung des Rudower / Buckower Blumenviertels.

Die jederzeit möglichen extrem hohen Grundwasserpegel – bei Wegfall der oder Reduzierung der Grundwasserförderung im Wasserwerk Johannisthal – erfordern bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen das Grundwasser als Naturgewalt- statisch: drückendes Wasser.

Der Kennzeichnungspflicht kamen die planenden und Plan feststellenden Behörden des Landes Berlin 1959 bei der Festsetzung des Bebauungsplanes XIV – 25 nicht nach:

Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens XIV – 25 vom 24.02.1959 ist das Schreiben VII E 675802 / 14, V B 2 – 6505 / 24 vom 13. Juni 1958 der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen an das Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen – Amt für Stadtplanung zu Baugrund und Grundwasser. Hierin stellt die Senatsverwaltung u. a. fest:

„Die alluviale (eiszeitliche; Anm. d. Verf.) Niederung hat einen so hohen Grundwasserstand, daß der gute Baugrund zum Teil im Grundwasser liegt, so dass hier eine Unterkellerung der Gebäude kaum möglich sein wird.“  
„Der höchste Grundwasserstand wurde 1956 gemessen und lag in Höhe der Neuköllner Straße auf etwa NN + 35,0 m und von dort abfallend zum Petunienweg auf etwa NN+ 34,0 m.“

Die Flächen in dem Baugebiet Arnikaweg und Umgebung waren nach seinerzeitigem Stand zwar als Gebiete mit einer immanenten Schranke – hohe natürliche Grundwasserstände als Naturgewalten – bekannt. Das fand jedoch im festgesetzten Bebauungsplan keinen Niederschlag!

### 3. Amtspflichten im Baugenehmigungsverfahren; Hinweis- und Aufklärungspflichten

Die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ab Juni 1960 erforderliche Kennzeichnungspflicht der Gefährdungssituationen im Bebauungsplan stellt keinen Selbstzweck dar.

- Da diese Pflicht bereits den planenden und Plan feststellenden Behörden im BauGB ab Juni 1960 als Sollvorschrift vorgegeben wurde, erwuchs spätestens ab diesem Zeitpunkt daraus der Bauaufsicht die Amtspflicht, nicht zu genehmigen, was planungsrechtlich unzulässig ist.
- Den Amtsträgern in der Baugenehmigungsbehörde war vor (!) der Erteilung der Baugenehmigungen im Blumenviertel bekannt (siehe 2.), dass besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen und Naturgewalten bei den hier zu erwartenden extrem hohen Grundwasserständen für die zu genehmigenden Bauvorhaben notwendig waren: z. B.: statisch berechnete und dimensionierte Betonwannen, die den zu erwartenden enormen Grundwasserdrücken standhalten können oder der Verzicht auf eine Unterkellerung der Gebäude. Waren diese Voraussetzungen lt. Bauantrag und Bauvorlagen nicht gegeben, so war es Amtspflicht der den Bau genehmigenden Behörde, die Genehmigung nur unter entsprechenden Auflagen zu erteilen – siehe 4. – oder ganz zu verweigern.
- Es gab im vorliegenden Fall nicht nur den Verdacht (!) auf das Wirken von Naturgewalten. Aufgrund der oben aufgeführten Dokumente, die Bestandteil des Bebauungsplanes XIV – 25 sind, waren den Amtswaltern des Bauaufsichtsamtes sowohl das reale Vorhandensein als auch aufgrund der Anforderungen, die an die Amtswalter zur Ausübung ihres Amtes allgemein zu stellen sind, die Wirkungen dieser Naturgewalten bekannt. Daher war der Genehmigungsbehörde neben der Hinweispflicht (bei Verdacht) auch die Aufklärungspflicht über das Vorhandensein und das Wirken (statisch: drückendes Wasser) der Naturgewalt Grundwasser in diesem Gebiet auferlegt.
- Zu prüfen ist, ob hier eine fehlende Mitwirkung einer anderen Behörde zu vermuten ist. Sämtliche Behörden desselben Hoheitsträgers bilden als Organ eine Einheit. Daher ist die nach außen zu vertretende Auffassung der Behörde intern abzustimmen. Da im Blumenviertel die Einwirkungen der Naturgewalt Grundwasser auf die genehmigten und errichteten Bauwerke eine so wesentliche Rolle spielen, war sicher bereits während der Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung zwischen dem Bauaufsichtsamt und der Wasserbehörde des Landes Berlin in dieser Sache dringend erforderlich.
- Erst im März 1999 (!) bot die Senatsumweltverwaltung an, zukünftig Informationen über die hydrologische Entwicklung des Blumenviertels an das Bezirksamt Neukölln weiter zu geben. Siehe dazu das Schreiben des Leiters der für die Wasserbewirtschaftung in Berlin verantwortlichen Abteilung der Senatsumweltverwaltung vom 16.03.1999 an das Bezirksamt Neukölln, dargelegt in der Ausarbeitung „Prüfung der Standsicherheit ...“ vom 23.08.1999 unter Punkt 6.
- Eine allgemeine Befristung der ausgenutzten Baugenehmigung – bis zum Wirksamwerden der Naturgewalten – ist unzulässig und mit Art. 14 GG nicht zu vereinbaren.

Die tatsächliche Handhabung der bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren der Amtsträger des Bauaufsichtsamtes Neukölln während einer Zeit von über 30 Jahren bei mehr als 4.000 Genehmigungsverfahren für Neubauten im Buckower / Rudower Blumenviertel mit angrenzenden Gebieten (BRB) entsprach nicht den Ansprüchen an ihre Amtspflichten.

Zudem handelte es sich in diesen ca. 4.000 Fällen nicht um „überzogene Anforderungen an die Prüfungs- und Aufklärungspflichten“ der Bauaufsichtsbehörde.

Die Äußerungen der Amtsträger zu der Art und Weise der Handhabung ihrer Prüftätigkeiten in den bauaufsichtlichen Verfahren wurden ausführlich in der Ausarbeitung VI. „Prüfung der Standsicherheit und Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit; Amtspflichten und Vertrauensschutz im bauaufsichtlichen Verfahren“ vom 23. August 1999 dargelegt.

### 4. Nebenbestimmungen nach § 36 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG)

Der Verwaltungsakt (VA), z. B. die Baugenehmigung, darf mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des VA erfüllt werden - § 36 VwVfG.

Bei den Baugenehmigungen finden sich vor allem Auflagen und Bedingungen als Nebenbestimmungen. Die Baubehörde kann jedoch hierüber nicht frei verfügen, sondern darf sie nur einsetzen, um sicherzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen der Baugenehmigung erfüllt werden. Sie muss (!) diesen Weg sogar beschreiten, wenn sich auf diese Weise eine sonst erforderliche Ablehnung des Bauantrages vermeiden lässt.

Bauanträge und Bauvorlagen, die den Anforderungen der §§ 4, Abs. 3 und 9, Abs. 5 des BauGB gegen äußere Einwirkungen oder Naturgewalten nicht entsprachen, waren entweder zurückzuweisen oder nur mit solchen Nebenbestimmungen – Bedingungen oder Auflagen – zu genehmigen, dass sich die sonst erforderliche Ablehnung des Bauantrages vermeiden ließ.

Im vorliegenden Fall waren besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen die Naturgewalten – hohe Grundwasserstände – notwendig – siehe 3.

Dazu war es notwendig, den in den „Besonderen Bedingungen zur Baugenehmigung Nr. ...“ formblattmäßig bereits vorgegebenen Passus „Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Baugrund auf seine Beschaffenheit und Tragfähigkeit unter Berücksichtigung des höchsten Grundwasserstandes zu untersuchen.“ als erforderliche Nebenbestimmung aufzuerlegen.

Die Amtsträger des Bauaufsichtsamtes Neukölln kamen jedoch dieser Amtspflicht auch hier nicht nach – siehe Ausarbeitung VI. „Prüfung der Standsicherheit vom 23.08.1999, Punkt 4.2 und 7.

Der Passus wurde vom Amtswalter ersatzlos gestrichen – nach dessen Aussagen als „nicht erforderliche Nebenbestimmung“.

## **5. Der fehlerhafte Verwaltungsakt und dessen Folgen**

Fehlerhaft und deswegen rechtswidrig ist ein Verwaltungsakt, der von einem gar nicht vorliegenden Sachverhalt ausgeht: materieller Fehler.

In den während der vergangenen 30 Jahre durchgeführten Baugenehmigungsverfahren wurden von den Amtsträgern der Baugenehmigungsbehörde des Bezirks Neukölln trotz der jederzeit drohenden Naturgewalt Grundwasser solche dauerhaften (!) Grundwasser- und Baugrundverhältnisse unterstellt, die real nicht vorlagen. Die tatsächlichen Sachverhalte, wie sie unter 1., 2. und 3. beschrieben wurden und den Amtsträgern bekannt sein mussten, wurden in diesen VA nicht berücksichtigt.

Der fehlerhafte VA hat jedoch nicht seine totale Wirkungslosigkeit zur Folge. Der VA hat vielmehr die Vermutung der Gültigkeit und Richtigkeit für sich. Er ist eine Äußerung der Staatsautorität, die Anspruch auf Beachtung verdient und auf die der Bürger vertrauen können soll. Deswegen ist der VA zunächst wirksam. Er behält seine Wirksamkeit, wenn er nicht angefochten wird.

Auch ein fehlerhafter, nicht angefochtener VA kann zu Schadenersatzansprüchen führen.

Das legal aufgrund der bestandskräftigen, ausgenutzten Baugenehmigung errichtete Bauwerk unterliegt auch hier dem eigentumsrechtlichen Bestandsschutz.

Die Geltungsdauer der ausgenutzten Baugenehmigung bezieht sich auf die gesamte Zeit, in der das Bauwerk und seine Nutzung bestehen.

## **6. Schadenersatzansprüche**

Verletzt die Bauaufsichtsbehörde schuldhaft Amtspflichten, die ihr Dritten gegenüber obliegen, so macht sie sich diesen gegenüber unter dem Gesichtspunkt der Amtshaftung (§ 839 BGB i. V. m. Art. 34 GG) schadenersatzpflichtig. Drittbezogene Amtspflichten bestehen im Baugenehmigungsverfahren vor allem gegenüber dem Antragsteller. Sie sind bei unrichtiger Beratung, Auskunft oder Aufklärung verletzt – siehe 3.

Der Bürger darf nicht in die Situation gebracht werden, nutzlose Aufwendungen zu machen. Auch die rechtswidrige Erteilung einer Baugenehmigung – siehe 5. – kann zu einem ersatzpflichtigen Schaden führen, wenn der Begünstigte im Vertrauen auf ihren Bestand nutzlose Aufwendungen gemacht hat.

Wie dieses schutzwürdige Vertrauen bei den gutgläubigen Antragstellern aufgrund des Verhaltens des Amtswalters und seiner objektiven Handlungen erweckt wurde, ist in der Ausarbeitung VI. „Prüfung der Standsicherheit ... „ vom 23.08.1999 unter 4.2 und 7. anhand seiner eigenen Aussagen dazu dargelegt.

Aufgrund dessen mussten die geschädigten Bürgerinnen und Bürger auf die Beständigkeit der von der Baugenehmigungsbehörde unterstellten Situation vertrauen können.

## 7. Nutzlose Aufwendungen, Heilung

Aufgrund der mangelhaften Aufklärung über das Vorhandensein und das Wirken der Naturgewalt Grundwasser im Buckower / Rudower Blumenviertel durch die Baugenehmigungsbehörde des Bezirksamtes Neukölln wurden nutzlose Aufwendungen für die Herstellung der Keller der Gebäude im Blumenviertel gemacht. Die Gebäudekeller konnten den Naturgewalten bei deren Wirksamwerden nicht standhalten, da sie in ihren statischen Dimensionierungen nicht auf derartige Naturkräfte abgestellt waren.

Nachträglich lässt sich eine Heilung eventuell nur durch eine äußerst kostspielige Innentrogabdichtung (sechsstelliger €- Bereich) erreichen. Hinzu kommen Kosten für den Ausbau und anschließendem erneuten Einbau fester Einbauten. Hinzu kommen u. U. Außenabdichtungen und ggf. Fundamentunterfangungen.

Die Kosten für diese nachträglichen Aufwendungen liegen weit über denen, die ein statisch den Naturgewalten entsprechend dimensioniertes und abgedichtetes Bauwerk bei seiner Errichtung verursacht hätte. Welche Bürgerin, welcher Bürger kann das bezahlen?

## 8. Anwendung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit bei der Wasserwirtschaftsbehörde

Nach der politischen Wende 1989 / 1990 sank der Wasserverbrauch in Berlin aus bekanten Gründen von ca. 374 Mio. m<sup>3</sup> im Jahre 1989 auf ca. 218 m<sup>3</sup> Mio. in 1998 – Tendenz: weiter fallend.

Die für die Grundwasserbewirtschaftung in Berlin zuständige Senatsumweltverwaltung stand dabei vor der ordnungspolitischen Aufgabe, diese notwendige Reduzierung der Förderleistungen der 15 Berliner Wasserwerke im Gebiet des Landes Berlin, dazu gehören auch die 1945 neu festgesetzten Bebauungsgebiete, so stadt-, siedlungs- und umweltverträglich vorzunehmen, dass sowohl der nun dort bestehenden dichten innerstädtischen Bebauung als auch der Vegetation keine Schäden durch die Naturgewalt Grundwasser (ansteigendes, drückendes Wasser) zugefügt werden.

Das gilt insbesondere für die bestehende Bebauung im Berliner Urstromtal im Einzugs- und Einflussgebiet der dort fördernden Wasserwerke – siehe das 1959 ausgewiesene Buckower / Rudower Blumenviertel im Einfluss- und Einzugsbereich des um 1900 in Betrieb genommenen Wasserwerkes Johannisthal – mit heute ca. 2.500 Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Im Einfluss- und Einzugsbereich des Wasserwerkes Johannisthal liegt auch die u. a. von dem Architekten Bruno Taut 1925 / 1926 erbaute Gartensiedlung Eibenweg / Weststraße in Johannisthal, die heute unter Denkmalschutz steht.

Der das gesamte Verwaltungsrecht beherrschende Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der Verfassungsrang hat (BVerf.G in DÖV 74, 58), besagt:

- Die Verwaltung darf unter mehreren möglichen und zur Erreichung eines rechtmäßigen Ziels geeigneten Maßnahmen nur diejenige wählen, die den Betroffenen und die Allgemeinheit am wenigsten beeinträchtigt (Gebot der Anwendung des Mildesten Mittels – Übermaßverbot).
- Der von einer rechtmäßigen Maßnahme zu erwartende Schaden darf nicht in krassem Missverhältnis zu dem erstrebten (rechtmäßigen) Erfolg stehen.

Die Senatsumweltverwaltung hatte die Möglichkeit, die notwendige Reduzierung der Grundwasserfördermengen in Berlin entweder

- unkontrolliert und ungesteuert, sich selbst überlassend oder
- durch kontrollierte und gesteuerte wasserwirtschaftliche Eingriffe – siehe Anlage 1 – im Rahmen eines Berlin weiten Grundwassermanagements – siehe Anlage 2 – im Einklang mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Berliner Wassergesetz (BWG) durchzuführen.
- 

Wir wissen heute, dass die Senatsumweltverwaltung diese Reduzierung unabgestimmt, unreguliert, unkontrolliert, ungesteuert und unausgewogen vornahm.

Bereits im Jahre 1992 lag der Wasserbehörde das Gutachten „Konzept zur zukünftigen Wasserver- und -entsorgung von Berlin“ vor. Bereits hier wurde die Behörde gewarnt:

„Eine Aufgabe der Grundwassergewinnungen bewirkt eine Anhebung der Grundwasseroberfläche und somit eine Veränderung des Baugrundes. Bauwerke müssen gegen hydraulischen Auftrieb und vor Nässe geschützt werden. Die bauliche Nutzung großer Flächen in den Talbereichen ist nicht mehr möglich. Die AHU geht u. a. deshalb in ihrem Konzept von der Aufrechterhaltung der Grundwasserförderung in allen Wassergewinnungsanlagen aus.“

Ein Plan zur gezielten stadt-, siedlungs- und umweltverträglichen Steuerung der Reduzierung der Grundwasserfördermengen in den 15 Berliner Wasserwerken existierte gleichwohl nicht.

Die Verwaltung verstieß damit eindeutig gegen das Gebot der Verhältnismäßigkeit. Sie fügte dadurch tausenden Bürgerinnen und Bürgern leicht vermeidbare Schäden zu.

Denn die unausgewogene und ungesteuerte Reduzierung der Grundwasserfördermengen, hauptsächlich in den Einzugs- und Einflussbereichen der im Berliner Urstromtal das Grundwasser fördernden Wasserwerke im Südosten Berlins, führte dort zu einem starken Anstieg der Naturgewalt Grundwasser.

Im Blumenviertel brach der durch die Grundwasserförderleistung des Wasserwerkes Johannisthal gebildete Absenktrichter im Grundwasser nach der unabgestimmten, völligen Abschaltung der Teltowkanalgalerie dieses Wasserwerkes und der Total-Abschaltung des Wasserwerkes Altglienicke weg. Das führte im Frühjahr 1994 zu einem Einbruch der Naturgewalt Grundwasser in die Fundamente und Keller der dortigen Gebäude mit den bekannten Schäden an den Bausubstanzen und der Gesundheit der Bewohner. Erst hier reagierte die Senatsverwaltung.

Im Herbst 1994 gab sie das „Hydrogeologische Gutachten zu den Möglichkeiten der Steuerung der Grundwasserentnahme in Berlin“ in Auftrag. Es wurde im Januar 1995 veröffentlicht.

Exemplarisch erarbeiteten wir u. a. aus dem Gutachten die zahlreichen Möglichkeiten einer gezielten Grundwasserregulierung – siehe Anlage 1.

## **9. Renaturisierung**

Der Umweltschutzbericht Berlin 1995 gibt als Grundsätze und Ziele der Wasserwirtschaft an, die Grundwasserspiegel auf einem hohen Niveau zu halten. Generell ist eine Renaturisierung vorgesehen. Damit stehen im dicht bebauten Stadtgebiet diese vorgegebene ökologische Zielsetzung und die bestehende schutzbedürftige Bebauung in einem stark konkurrierenden Verhältnis zueinander – konkurrierende Nutzungen, Zwang zur Koordinierung.

Die grundlegende Voraussetzung zur Durchführung eines solchen Programms im dicht bebauten Stadtgebiet ist daher die Aufstellung eines Renaturisierungskonzeptes.

Darin sollten Ziele, Maßnahmen, zeitliche Abfolge und Steuerungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Schäden an Bauwerken und der Vegetation festgelegt werden.

Wenn die angestrebte Veränderung abrupt und künstlich beeinflusst geschieht, so handelt es sich um einen wesentlichen Eingriff in den Grundwasserhaushalt.

In diesem Falle sind das planfeststellungspflichtige Maßnahmen – siehe Ausarbeitung „Die Handhabung der Erlaubnisse und Bewilligungen ...“ vom 27.09.1999, Punkt 2: Festlegung von maximal und minimal zulässigen Fördermengen für jedes einzelne Wasserwerk.

Berlin, den 14. Februar 2000

## Anlagen

### 1. Quellenverzeichnis

- Bebauungsplan XIV – 25
- Baugesetzbuch BauGB
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)
- Berliner Wassergesetz (BWG) mit dem eingefügten § 37 a und den dazu gehörigen Einzelbegründungen- A. Wittern, Grundriss des Verwaltungsrechts, Kohlhammer 17. Auflage 1990
- Odiges, Baurecht in Besonderes Verwaltungsrecht, c.F. Müller Jur. Verlag, 1988
- Bömer, Amtshaftung und Vertrauensschutz NVwZ 1996, Heft 8
- Dr. r. Knauber, Rechtliche Probleme einer Fließgewässer-Revitalisierung, NVwZ 1992, Heft 3
- Umweltschutzbericht Berlin 1995 des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz
- Arbeitsheft 12 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit dem Titel „Konzept zur zukünftigen Wasserver- und -entsorgung in Berlin“, erschienen im Kulturbuch-Verlag GmbH
- „Hydrogeologisches Gutachten zu den Möglichkeiten der Steuerung der Grundwasserentnahme in Berlin“ der Senatsumweltverwaltung, veröffentlicht im Januar 1995

### 2. Maßnahmenkatalog zur gezielten Grundwasserregulierung

- Berlinweites Grundwassermanagement – siehe Anlage 2
- Herstellen des Ost-West-Verbundnetzes der Berliner Wasserwerke
- Nutzen des Ost-Berliner Verbundnetzes
- Herstellen des Verbundnetzes aller Berliner Wasserwerke untereinander. Seit Mitte 1997 steht dies es Netz wieder zur Verfügung
- Reduzierung des Wiedereinleitungsgebots des Grundwassers an großen Baustellen (>3.000m<sup>3</sup>) im gesamten Stadtgebiet
- Starke Reduzierung der Grundwasseranreicherungen zur Entlastung der angespannten Grundwassersituation in Berlin
- Politische Einflussnahme auf die Wasserpreise
- Abschaffung oder Reduzierung des Grundwasserentnahmeentgeltes
- Weitgehende Umstellung der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung auf die nächstgelegenen Wasserwerke. Dadurch entfällt dann z. B. die Trinkwasserversorgung Neuköllns über 30 km lange Rohrleitungen aus den Wasserwerken Tegel, Jungfernheide oder Beelitzhof und kann über das Wasserwerk Johannisthal vorgenommen werden. Das Urstromtal wäre somit im Grundwasserbereich im Südosten der Stadt entlastet.
- Abwehrbrunnen und Strippanlagen gegen kontaminierte Grundwasserzuflüsse
- Ableiten des überschüssigen Grundwassers in Flüsse und Kanäle. Sofortmaßnahme!
- Meliorationsmaßnahmen (Verbesserung der Grundwassersituation) als gezielte Maßnahmen vor Ort. Beispiel: Heberbrunnenanlage am Glockenblumenweg im Blumenviertel
- Abwasserrecycling. Wiederaufbereiten der Abwasser in den Klärwerken Waßmannsdorf und Ruhleben. Zuführen der geklärten Abwasser in den Grundwasserhaushalt Berlins führt zu einer zusätzlichen hohen Grundwasserbeaufschlagung im Südosten der Stadt
- Festlegen und Einhalten von minimal und maximal zulässigen Fördermengen für alle Berliner Wasserwerke zur Vermeidung von Schäden an Bauwerken und an der Vegetation – siehe § 37 a des BWG
- Festlegung der Margen unter Berücksichtigung der Bedarfsprognose 2010. Nutzen des inzwischen wieder hergestellten Verbundnetzes
- Gebot der Gewinnung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken auf dem Gebiet des Landes Berlin – siehe § 37 a BWG

### 3. Das Aufzeigen der Möglichkeiten für ein Grundwassermanagement im Land Berlin – Berlinweites Grundwassermanagement

Die ohne (!) Steuerungskonzept durchgeführte Abschaltung wesentlicher Brunnen der Teltowkanalgalerie des im Berliner Urstromtal das Grundwasser zu Trinkwasserzwecken fördernden Wasserwerkes Johannisthal in den Jahren 1991 bis 1994 bewirkte den rapiden Grundwasseranstieg (im Bereich von Metern) in dem im Einzugsgebiet dieses Wasserwerkes liegenden Buckower / Rudower Blumenviertels bis in die Fundamente und Keller der Gebäude – sichtbar dort seit Februar 1994, mit verheerenden Folgen für die Gesundheit der Bewohner und die Gebäudesubstanzen.

Auf die gleiche Weise wurde auch bei anderen Wasserwerken – überproportional im Südosten Berlins – die Reduzierung der Wasserförderleistung vorgenommen. Auch hier erfolgte ein enormer Grundwasseranstieg mit den bekannten Folgen.

#### 4. Gutachten

Das daraufhin im Herbst 1994 von der Wasserbehörde in Auftrag gegebene „Hydrogeologische Gutachten zu den Möglichkeiten der Steuerung der Grundwasserentnahme in Berlin“ sollte die Möglichkeiten zur Abhilfe aus dem Grundwassernotstand aufzeigen.

Es lässt vom Titel her bereits den Schluss zu, dass der Auftrag gebenden Fachbehörde die wesentlichen Steuerungsmöglichkeiten des Grundwasserhaushaltes und die Notwendigkeit, ihn zu steuern, zum Zeitpunkt des Schadeneintritts nicht bekannt waren.

Die Gutachter schreiben:

unter 2.2.3:

„Dem eigentlichen Ziel des Ausgleichs der Zustandsstörung adäquate Maßnahmen müssten also an hierfür tauglichen Parametern gemessen werden. Dies sind neben Wassermengen vorrangig sicherlich ortsabhängig vorzuziehende minimal und maximal zulässige Grundwasserstände.“

Unter 2.4.2:

„Der Versorgungsaufgabe und der Wasserbehördlichen Erlaubnis nicht widersprechen dürfte wohl die weitestgehende Ausrichtung des Betriebes von wasserwirtschaftlichen Förderbrunnen in einer Art und Weise, die einerseits die Aufgaben der Wasserversorgung sichert und andererseits einen größtmöglichen Beitrag zur Grundwasserspiegelabsenkung in Gebieten mit für die Besiedelung unerträglich hohen Grundwasserständen liefert.

Dies kann durch Erhöhung der Förderung bestimmter Brunnengalerien in betroffenen Gebieten und Minderung der Entnahme aus Brunnen nicht betroffener Gebiete bewerkstelligt werden...“

„Hieraus ergibt sich die Möglichkeit und im Sinne einer kommunalen Gemeinschaftsaufgabe vielleicht auch die Pflicht der Mitwirkung von Wasserversorgungsbetrieben – hier der BWB bei der Durchführung von grundwasserregulierenden Maßnahmen zur Schadensabwendung und -minderung unter zielgerichteter Ausnutzung der ihnen zur Verfügung stehenden technischen und organisatorischen Möglichkeiten...“

#### 5. Umweltschutzbericht

Im Umweltschutzbericht Berlin 1995 stellt die Umweltverwaltung fest:

„Im Einzugsgebiet einzelner Wasserwerke kann der Grundwasseranstieg ... auch mehrere Meter betragen. Das führt in ganzen Stadtteilen durch nasse Keller zu erheblichen Bauwerksschäden.“

„...wird hier aufgrund der flächenhaften Ausdehnung des Grundwasseranstieges ein steuernder und wasserwirtschaftlicher Eingriff erforderlich.“

#### 6. Erkenntnis der Wasserbehörde

Der Referatsleiter der Wasserbehörde, Dr. Jahn, schrieb am 18.10.1994 zu den in mittlerer Perspektive von seiner Behörde zu erbringenden Abhilfemaßnahmen aus dem Grundwassernotstand in Rudow an den Eigenheim- und Grundbesitzer Verein Rudow:

„Mittelfristig soll in Gebieten mit sehr hohen Grundwasserständen und dichter Besiedelung das Grundwasser durch eine verstärkte Förderung der Wasserwerke stärker abgesenkt werden. Dagegen wird in den nicht betroffenen Gebieten weniger gefördert werden müssen.

Entsprechend sind die künstlichen Grundwasseranreicherungen zurückzufahren. Hierfür müssen die in der Nachkriegszeit unterbrochenen Wasserverbundsysteme im gesamten Stadtgebiet schnellstens wieder hergestellt werden.“

## 7. Die Konsequenzen aus den Erkenntnissen

Die hier geschilderten eigenen Erkenntnisse des Referatsleiters der Wasserbehörde, Dr. Jahn, und die Ausführungen der beauftragten Gutachter hätten zwangsläufig zu neuen Erlaubnissen und Bewilligungen für die BWB führen müssen.

Denn das verstärkte Fördern des Grundwassers in den betroffenen Gebieten kann nur dadurch praktisch umgesetzt werden, dass man dem Betreiber, den BWB, für die einzelnen Wasserwerke Maximal- und Minimalfördermengen, die nicht über- bzw. unterschritten werden sollen, vorgibt.

Das entspricht auch den Intentionen des vom Berliner Abgeordnetenhaus am 31.05.1999 beschlossenen geänderten Berliner Wassergesetzes mit Einfügung des § 37 a.  
In der Einzelbegründung zu § 37 a heißt es u. a.:

„§ 37 a Abs. 5 bezweckt, dass der Grundwasserstand in Berlin beeinflusst werden kann, indem die jeweilige Förderleistung der einzelnen Brunnenanlagen aufeinander abgestimmt wird. Es soll über die Neuregelung zusätzlich die Möglichkeit eröffnet werden, Mindestfördermengen festzulegen.“

Die Festlegung einer Mindestfördermenge ist daher nicht rechtswidrig, und sie stellt insofern auch keinen unzulässigen Eingriff in den Grundwasserhaushalt dar; sie ist unumgänglich und, auch rechtlich gesehen, korrekt. Diese Feststellung muss daher auch für die seit Jahrzehnten unverändert genutzten Erlaubnisse bzw. Bewilligungen gelten.

Das Wasserbuch für das Wasserwerk Johannisthal enthält keine Eintragungen über Erlaubnisse und Bewilligungen über seit Jahrzehnten durchgeführte Grundwasserförderungen; es ist schlicht leer.

Wie kommt eine Halbierung von Wasserförderleistungen im Wasserwerk ohne ein Bewilligungs- und Erlaubnisverfahren zustande?

Das Verbundsystem der Wasserwerke untereinander besteht seit Mitte 1997:  
Alle Wasserwerke werden seitdem im Verbund gefahren.  
Inzwischen wurde von den BWB auch die Bedarfsprognose 2010 erstellt.

Damit kann auf wirtschaftliche Weise die Grundwasserfördermenge (minimal und maximal zulässige Grundwasserfördermengen) für jedes einzelne Wasserwerk unter Berücksichtigung der von den Gutachtern und Dr. Jahn genannten Kriterien – verstärkte Förderung in den Einzugsgebieten der Wasserwerke mit für die dort bestehende Bebauung unerträglich hohen Grundwasserständen; verminderte Förderung in den nicht betroffenen Gebieten – festgelegt werden.

Eine „allgemeine Anordnung zur erhöhten Wasserförderung durch das Wasserwerk Johannisthal zur Sicherung eines niedrigen Grundwasserspiegels im Blumenviertel“, losgelöst aus dem Verbund der Wasserwerke und ohne ein entsprechendes öffentliches Verfahren, ist nicht denkbar und wird auch von niemandem gefordert. Umso erstaunlicher ist es, dass gerade die Verwaltung, die eine „allgemeine Anordnung“ für nicht statthaft erklärte, bei ihrer ungesteuerten und ohne öffentliches Verfahren durchgeführten Halbierung der Wasserförderleistung im Wasserwerk Johannisthal keine Skrupel hatte.

Das Verbundsystem der Wasserwerke wurde „schnellstens“ aufgebaut, um es im Rahmen eines Computer gestützten Grundwassermanagements zu nutzen und damit den Ausgleich unter den einzelnen Wasserwerken zu managen – siehe dazu Einzelbegründung zu § 37 a BWG.  
Dazu müssen die im Maßnahmenkatalog – Anlage 1 – dargestellten Möglichkeiten einer gezielten Steuerung des Grundwasserhaushaltes in Berlin genutzt werden.

Somit treten im Rahmen dieses ausgleichenden und wohlverstandenen, im Einklang mit dem WHG stehenden Grundwassermanagements für Berlin in Verbindung mit den Werten der Bedarfsprognose 2010 auch keine erhöhten Fördermengen auf.

Gefördertes Grundwasser muss nicht „sinnlos entsorgt“ werden.



## **V. Die Handhabung der Erlaubnisse und Bewilligungen zur Grundwasserförderung in Berlin durch die Wasserwirtschaftsbehörde des Landes Berlin**

### **1. Wirkungen der Baugenehmigung**

In der Ausarbeitung VI. „Prüfung der Standsicherheit und Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit, Amtspflichten und Vertrauensschutz im bauaufsichtlichen Verfahren“ vom 23. August 1999 wurde unter Punkt 4. die Handhabung des Baugenehmigungsverfahrens durch das Bauaufsichtsamt Neukölln für die Bebauung im Buckower / Rudower Blumenviertel ausführlich dargestellt.

Diese Handhabung führte letztlich zu tausenden Neubauten in diesem Gebiet, die überwiegend statisch ungeschützt gegen hohe Grundwasserstände – drückendes Wasser – errichtet wurden.

Die Baugenehmigung stellt die Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften fest und erlaubt die Ausführung des Vorhabens. Ist die Baugenehmigung bestandskräftig, so bleiben nachfolgende Rechtsänderungen zu Lasten des Bauherrn unberücksichtigt. Der Bauherr kann vielmehr auf der Grundlage einer bestandskräftigen Baugenehmigung das Vorhaben verwirklichen.

Da die Baugenehmigungen für die im Blumenviertel zu errichtenden Bauwerke nicht aufgehoben wurden, waren die entsprechend der Baugenehmigung errichteten Vorhaben auch formell rechtmäßig.

Die rechtmäßig erteilte Baugenehmigung verleiht dem entsprechend verwirklichten Vorhaben einen Bestandsschutz, der auf einer verfassungsrechtlich verfestigten Anspruchsposition nach Art. 14 I GG beruht.

Die Geltungsdauer der ausgenutzten Baugenehmigung bezieht sich auf die gesamte Zeit, in der das Bauwerk und seine Nutzung bestehen.

### **2. Die Renaturisierung des Grundwasserhaushaltes in Berlin – Zwang zur Koordinierung mit konkurrierenden Nutzungen**

Hauptsächlich nach der politischen Wende wurden von der für die Wasserwirtschaft zuständigen Behörde des Landes Berlin forciert naturnahe Grundwasserstände für den Grundwasserhaushalt im dicht bebauten Stadtgebiet Berlins angestrebt: Renaturisierung!

Dieses Ziel wurde im Umweltschutzbericht 1995 des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz ausführlich dargelegt.

Diesem Ziel dienen u. a. die nachstehend aufgelisteten Maßnahmen und Vorhaben, die im Rahmen von Gesetzen und Verordnungen durchgeführt werden sollen:

1. Grundwasseranreicherungen von ca. 55 Mo. m<sup>3</sup> / Jahr – bei einem nutzbaren Grundwasservorrat von ca. 370 Mio m<sup>3</sup> / Jahr und einem Verbrauch von ca. 239 m<sup>3</sup> / Jahr.
2. Gebot der Wiedereinleitung des Grundwassers an großen Baustellen -> 3.000 m<sup>3</sup> - in Berlin.
3. Grundwasserentnahmeentgelt von DM 0,60 je m<sup>3</sup>
4. Preispolitik
5. Abwasserkreislauf innerhalb Berlins (Klärwerke Ruhleben und Waßmannsdorf);  
Stichwort: Abwasserrecycling – siehe Umweltschutzbericht von 1995
6. Abschalten von Wasserwerken (z. B. Wasserwerk Altglienicke)
7. Reduzierung der Grundwasserförderung von Wasserwerken (z. B. Johannisthal, Wuhlheide und Kaulsdorf)
8. Bodenentsiegelung

Diese umfangreichen Eingriffe in den Grundwasserhaushalt Berlins setzten eine Koordination mit konkurrierenden Nutzungen zwingend voraus. Werden diese Eingriffe ungesteuert und unkoordiniert mit den konkurrierenden Nutzungen durchgeführt, so besteht die enorme Gefahr der Beeinträchtigung oder sogar der Schädigung der konkurrierenden Nutzungen.

Unter Punkt 1. wurde dargestellt, dass eine rechtmäßig erteilte Baugenehmigung dem entsprechend verwirklichten Bauvorhaben einen verfassungsrechtlich verbürgten Bestandsschutz verleiht. Dieser Schutz kann nicht durch die oben aufgelisteten Maßnahmen und Vorhaben des Landes Berlin ausgehebelt werden.

Eine konkurrierende Nutzung ist die dichte innerstädtische Bebauung und Besiedelung im Einfluss- und Einzugsbereich der im Berliner Urstromtal das Grundwasser fördernden Wasserwerke – siehe das Buckower / Rudower Blumenviertel im Einzugsbereich des Wasserwerkes Johannisthal.

Indem § 36 II des WHG bestimmt, dass die wasserwirtschaftliche Rahmenplanung und die Erfordernisse der Raumordnung in Einklang zu bringen sind, ist hierin bereits auf der Ebene der Landesplanung grundsätzlich der Zwang zur Koordination der beteiligten Behörden angelegt.

Zu prüfen ist, ob bereits im bauaufsichtlichen Verfahren eine fehlende Mitwirkung einer anderen Behörde zu vermuten ist. Sämtliche Behörden desselben Hoheitsträgers bilden ein Organ eine Einheit. Daher ist die nach außen zu vertretende Auffassung der Behörde intern abzustimmen. Da im Blumenviertel die Einwirkungen der Naturgewalt Grundwasser auf die genehmigten und errichteten Bauwerke eine so wesentliche Rolle spielen, war sicher bereits während der Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung zwischen dem Bauaufsichtsamt und der Wasserbehörde des Landes Berlin in dieser Sache dringend erforderlich.

Erst im März 1999 (!) bot die Senatsumweltverwaltung an, zukünftig Informationen über die hydrologische Entwicklung des Blumenviertels an das Bezirksamt Neukölln weiter zu geben.

Siehe dazu das Schreiben des Leiters der für die Wasserbewirtschaftung in Berlin verantwortlichen Abteilung der Senatsumweltverwaltung vom 16.03.1999 an das Bezirksamt Neukölln, dargelegt in der Ausarbeitung „VI. Prüfung der Standsicherheit ...“ vom 23.08.1999 unter Punkt 6.

### **3. Ein rechtloser Zustand bei der Grundwasserförderung in den im Berliner Urstromtal fördernden Wasserwerken**

Die Abschaltung von Wasserwerken im Berliner Urstromtal oder deren starke Reduzierung in ihrer Grundwasserförderleistung führte in den dortigen kiesigen und sandigen Böden zu einem rapiden Grundwasseranstieg in ihrem Einzugs- und Einflussbereich um mehrere Meter – siehe Umweltschutzbericht des Berliner Senats 1995.

Die ungesteuerte und unkoordinierte Abschaltung wesentlicher Brunnen des Wasserwerkes Johannisthal bewirkte durch den damit einhergehenden enormen Grundwasseranstieg bei der im Einzugs- und Einflussbereich dieses Wasserwerkes bestehenden Bebauung und Besiedelung im Buckower / Rudower Blumenviertel 1994 große Bauwerksschäden – siehe Ausarbeitung „VI. Prüfung der Standsicherheit...“ vom 23.08.1999.

Das Wasserbuch für das Wasserwerk Johannisthal enthält keine Eintragungen über Erlaubnisse und Bewilligungen über seit Jahrzehnten durchgeführte Grundwasserförderungen; es ist schlicht leer.

Wie kommt eine Halbierung von Wasserförderleistungen im Wasserwerk ohne ein Bewilligungs- und Erlaubnisverfahren zustande?
--

Hier herrschte ein rechtloser Zustand, bei dem anscheinend nur „auf Zuruf“ zwischen der Senatsverwaltung und den BWB gearbeitet wurde, mit den geschilderten Folgen.

Die bisherigen Aussagen der zuständigen Senatsverwaltung dazu lassen die Vermutung zu, dass die z. Z. bestehenden Erlaubnisse oder Bewilligungen keine derartigen Festlegungen enthalten. Oder bestehen überhaupt keine Erlaubnisse oder Bewilligungen des Senats nach §§ 7 oder 8 WHG für die BWB? Das leere Wasserbuch im Wasserwerk Johannisthal lässt diese Vermutung offen.

Um diesen Gefahren zukünftig vorzubeugen und den verfassungsrechtlich verbürgten Schutz der bestehenden Bebauung zu gewährleisten, müssen die zukünftigen Erlaubnisse und Bewilligungen der Wasserwirtschaftsbehörde zur Grundwasserförderung entsprechende Margen für die einzuhaltenden Fördermengen enthalten – siehe 5.

### **4. Bewilligungen der Wasserwirtschaftsbehörde des Landes Berlin zur Grundwasserentnahme zu Trinkwasserzwecken im Wasserwerk Johannisthal durch die Berliner Wasserbetriebe (BWB) entsprechend dem Berliner Wassergesetz (BWG)**

Nach § 36 BWG kann die Wasserbehörde – das ist lt. § 85 BWG das für die Wasserwirtschaft zuständige Mitglied des Senats – bestimmen, dass in Fällen des § 33 Abs.1 WHG eine Erlaubnis oder Bewilligung erforderlich ist.

Nach § 86 BWG bedürfen die Erlaubnisse (§ 7 WHG) oder die Bewilligungen (§ 8 WHG) eines förmlichen Verfahrens der Wasserbehörde.

Für das Land Berlin gilt z. Z.:

Bei einem Antrag der BWB auf Grundwasserentnahme zu Trinkwasserzwecken wird vom Land Berlin ein öffentliches Bewilligungsverfahren durchgeführt.

Nach § 14 Abs. 1 BWG sind Benutzungsbedingungen und Auflagen insbesondere zulässig, um nachteilige Wirkungen für..., ... und das Wohnungs- und Siedlungswesen zu verhüten und auszugleichen.

§ 15 Abs. 1 BWG besagt: Für das auf Grund der Bewilligung nach § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes erlangte Recht gelten die Vorschriften des bürgerlichen Rechts zum Schutze des Eigentums entsprechend.

Fazit: Bereits die bisherigen gesetzlichen Vorgaben - § 36 II WHG, §§ 14 und 15 BWG – sahen den Zwang zur Koordinierung mit konkurrierenden Nutzungen und die Beachtung des bürgerlichen Rechts zum Schutze des Eigentums vor.

Eine Präzisierung dieser Vorgaben wurde mit der im Mai 1999 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossenen Novellierung des BWG vorgenommen.

Neu eingefügt wurde der § 37 a:

Er sieht die Festsetzung von bestimmten Grundwasserständen im Fördergebiet (Land Berlin) vor.

In der Einzelbegründung zu § 37 a BWG wird ausgeführt:

„Die öffentliche Wasserversorgung Berlins soll grundsätzlich auf dem Gebiet des Landes Berlin sichergestellt werden. Die schon bisher überwiegende Wassergewinnung aus dem Stadtgebiet hat zu einer Absenkung des „natürlichen“ Grundwasserstandes geführt. In größeren Teilen der Stadt ist auf diesem Wege nutzbarer Grund und Boden entstanden; die Vegetation hat sich diesem Zustand angepasst.

Bei einer ungesteuerten Reduzierung der Wassergewinnung aus dem Fördergebiet Berlin würden in größerem Umfang Vernässungsschäden an Bauwerken und Vegetation eintreten.

§ 37 a Abs. 5 bezweckt, dass der Grundwasserstand in Berlin beeinflusst werden kann, indem die jeweilige Förderleistung der einzelnen Brunnenanlagen aufeinander abgestimmt wird. Dies geschieht durch die BWB bereits heute auf freiwilliger Basis. Es soll über die Neuregelung zusätzlich die Möglichkeit eröffnet werden, Mindestfördermengen festzulegen.“

## 5. Offene Fragen

Die BWB beantragten am 15.05.1996 (!) bei der zuständigen Wasserbehörde des Landes Berlin nach den §§ 86 bis 88 BWG die Grundwasserentnahme zu Trinkwasserzwecken für das Wasserwerk Johannisthal. Nach § 37 a BWG muss die Wasserwirtschaftsbehörde Mindestfördermengen zur Verhütung von Schädigungen der konkurrierenden städtebaulichen Nutzung im Einzugs- und Einflussbereich des Wasserwerkes in dem jetzt anstehenden Bewilligungsverfahren festlegen.

Dieses Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Daher gelten für die Grundwasserentnahme zu Trinkwasserzwecken für das Wasserwerk Johannisthal noch die älteren Erlaubnisse / Bewilligungen / Genehmigungen.

Zu diesen stellen sich folgende Fragen:

- Seit wann gelten die heute angewandten Erlaubnisse / Bewilligungen / Genehmigungen?
- Von wem wurden sie erteilt?
- Welche minimal und maximal zulässigen Fördermengen wurden darin genehmigt?
- Durch welche Anordnungen oder Auflagen wurde der Schutz der im Einzugs- und Einflussbereich der Wasserwerkes Johannisthal bestehenden Bebauung und Besiedelung sichergestellt?
- Bis wann sind die bestehenden Erlaubnisse / Bewilligungen / Genehmigungen befristet?
- Wurden Erlaubnisse / Bewilligungen / Genehmigungen noch von den Behörden der DDR erteilt?
- Welche Auflagen und Bedingungen enthielten sie gegebenenfalls?
- Wie wurden die ggf. von den DDR-Behörden erteilten Erlaubnisse / Bewilligungen / Genehmigungen in bundesdeutsches Recht überführt?
- Gelten die Erlaubnisse / Bewilligungen / Genehmigungen uneingeschränkt weiter?
- Wurden besondere Anordnungen / Verordnungen der nunmehr zuständigen Wasserbehörde dazu erlassen?

- Wurden nach der politischen Wende neue Erlaubnisse / Bewilligungen / Genehmigungen erteilt?
- Wann erfolgte die Vereinigung der Ostwasserbetriebe mit den Westwasserbetrieben?
- In welcher Form wurden dabei die Erlaubnisse / Bewilligungen / Genehmigungen auf das neue Gesamtunternehmen BWB übertragen / übergeleitet / überführt?
  
- Welche Auflagen enthalten die z. Z. maßgebenden und gültigen (?) Erlaubnisse / Bewilligungen / Genehmigungen? Wurden die Anforderungen der §§ 14 und 15 BWG berücksichtigt?

Berlin, 27. September 1999

## **VI. Prüfung der Standsicherheit und Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit; Amtspflichten und Vertrauensschutz im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren**

### **1. Prüfung der Standsicherheit nach Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauprüfVO) für Berlin – bearbeitet nach dem von Dr. Peter Wagner im Kulturbuch-Verlag herausgegebenen Fachbuch „Bautechnische Prüfungsverordnung (BauPrüfVO) für Berlin Stand: Juli 1999“**

#### **1.1 Bauaufsichtliches Präventivsystem**

Im Mittelpunkt des Systems steht der Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr. Als zentrales Schutzziel wird in der „bauaufsichtlichen Generalklausel“ (§ 3 BauO Bln) formuliert:

*(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzuordnen, zu errichten zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Sie müssen ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände zu nutzen sein.*

Der Leitgedanke hierbei ist die Prävention.

Präventionssystem:

Prüfen → Genehmigen → Bauen

#### **1.2 Standsicherheit**

Die in der bauaufsichtlichen Generalklausel definierten allgemeinen Anforderungen werden in den weiteren Einzelvorschriften (Paragraphen) der BauO Bln konkretisiert. Als eine der wesentlichsten Vorschriften zur inhaltlichen Ausfüllung der Generalklausel unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr sind die Anforderungen an die Standsicherheit nach § 13 BauO Bln anzusehen:

*(1) Jede bauliche Anlage muß im ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes des Nachbargrundstückes dürfen nicht gefährdet werden.*

Den Regeln der Statik entsprechend ist unter Standsicherheit die Sicherheit gegen Störungen des Gleichgewichts der inneren und äußeren Kräfte eines Bauwerkes zu verstehen. Eine bauliche Anlage ist so zu bemessen, dass sie mit angemessener Zuverlässigkeit den Einwirkungen und Einflüssen standhält, die während ihrer Ausführung und während ihrer Nutzung auftreten können – Standsicherheit und Dauerhaftigkeit.

#### **1.3 Prüfung des Standsicherheitsnachweises**

Kernstück der bautechnischen Prüfung ist die Prüfung des Standsicherheitsnachweises. Ohne geprüften Standsicherheitsnachweis darf mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen werden.

Zu prüfen ist u. a.:

- Prüfung der Richtigkeit und Vollständigkeit der Voraussetzungen und Annahmen der statischen Tragsysteme
- Prüfung der lückenlosen Weiterleitung aller Einwirkungen bis in den Baugrund

Für wie wesentlich die Prüfung der Standsicherheitsnachweise gehalten wird, zeigt sich daran, dass auch im Rahmen des reduzierten Prüfungsumfanges bei Gebäuden bis zu 3 Vollgeschossen nach der neuen BauO Bln der dortige § 56 a Abs. 3 Satz 3 unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr eine Prüfung der Standsicherheit vorschreibt.

#### **1.4 Baugrundverhältnisse**

Die Beschaffenheit des Baugrundes, die Grundwasserverhältnisse und die Wahl einer geeigneten Gründung sind von ausschlaggebender Bedeutung für die Gewährleistung der Standsicherheit einer baulichen Anlage. Mit dem Bauantrag ist die Eignung des Baugrundes für die Gründung der geplanten Anlage nachzuweisen.

Der Nachweis kann wie folgt geschehen:

- In einfachen Fällen können örtliche Erfahrungen ausreichenden Aufschluss über die Beschaffenheit des Baugrunds und seine Tragfähigkeit geben.
- Geben die örtlichen Erfahrungen keinen Aufschluss, so sind die Beschaffenheit des Baugrundes und seine Tragfähigkeit sowie der zu erwartende höchste Grundwasserstand durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen.

### **1.5 Status der Prüferingenieure**

Die Prüfung der Standsicherheitsnachweise obliegt vom Grundsatz her der Bauaufsichtsbehörde. Durch behördliche Beauftragung werden die Prüferingenieure in die hoheitliche Verwaltung einbezogen und stehen in einem öffentlich-rechtlichen Auftragsverhältnis (Beleihung).

Der Prüferingenieur tritt in seiner Prüftätigkeit weder zum Bauherrn noch zum Aufsteller der bautechnischen Nachweise in eine Rechtsbeziehung.

### **1.6 Haftungsfragen**

Der Prüferingenieur prüft eigenverantwortlich.

Nach außen, d. h. gegenüber dem Bauherrn, trägt in jedem Falle die Bauaufsichtsbehörde die Verantwortung für die statische Prüfung.

Mit der Baugenehmigung bescheinigt die Bauaufsichtsbehörde nach § 62 BauO Bln dem Bauherrn, dass sein Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, wozu selbstverständlich auch die Anforderungen an die Standsicherheit nach § 13 BauO Bln zählen.

Die Amtshaftung ist nach Artikel 34 Satz 1 GG in Verbindung mit § 839 BGB gegeben.

Die bautechnische Prüfung stellt jedoch keine dem Bauherrn gegenüber obliegende Amtspflicht dar. Sie wird vielmehr im öffentlichen Interesse vorgenommen, um Gefahren vorzubeugen, die der Allgemeinheit durch den Einsturz standunsicherer Bauwerke drohen.

Der Schutzzweck des Artikels 34 Satz 1 GG kommt jedem zugute, der als Bewohner, Benutzer, Besucher, Vorübergehender oder Arbeiter zu dem Bauwerk in Beziehung tritt und auf dessen Standsicherheit vertrauen darf: Drittschutz.

Es muss sich aber stets um die Auswirkungen einer Gefahr handeln, vor der die bautechnische Prüfung die Allgemeinheit und damit jeden im Einzelfall Bedrohten schützen soll.

Hieran fehlt es, wenn nur das Bauwerk selbst und kein sonstiges Gut beschädigt sind.

Es ist nicht die Aufgabe der Behörde, die rein wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn zu schützen.

## **2. Rechtliche Untersuchungen der Haftungsgrundlagen in BauR 5/95 durch den Rechtsanwalt Dr. Bernhard Stürer und den Wiss. Assistenten Dr. Martin Ibler**

### **2.1 Dr. Stürer**

In seinem Vortrag zu „Baugrundrisiken und öffentliches Recht – Reformbedarf?“ stellt Dr. Stürer dar:

Im Baugenehmigungsverfahren geht es um die Abwägung

- der Untersuchungs- und Prüfungspflichten der Baubehörden von
- der eigenen Risikosphäre der Bauherren, Architekten, Ingenieure und sonstigen Baubeteiligten

Die Pflicht aus den Landesbauordnungen zum Schutze von Leben und Gesundheit entfaltet Schutzwirkung für den Bauherrn insoweit, als das von ihm errichtete Bauwerk selbst mit Gefahren für das Leben und die Gesundheit der Bewohner behaftet ist.

Die Amtshaftung ist vom Grundsatz her auf die erforderlichen Sanierungsaufwendungen beschränkt, die einer Beseitigung von Gesundheitsgefahren dienen.

## 2.2 Dr. Ibler

Auch Dr. Ibler hebt die dem BauGB innewohnende Pflicht zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hervor.

Er führt u. a. aus:

*Abwehr von Gefahren für die Standsicherheit: Schon 1963 hat der BGH eine Amtspflicht der Baugenehmigungsbehörde zur Prüfung der statischen Berechnung eines Bauvorhabens bejaht und sich dabei auf die entsprechende Vorschrift der BauO berufen. Diese Amtspflicht soll Gefahren vorbeugen, die durch den Einsturz standunsicherer Bauwerke drohen und zwar an Körper, Gesundheit und Eigentum.*

*Pflicht zur Wahrung gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Für die Amtspflicht zur Wahrung gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse macht der BGH aber eine Ausnahme. Diese Pflicht sei drittschützend für die Grundeigentümer im Plangebiet z. Zt. des Beschlusses über den Bebauungsplan, für die sonst an Grundstücken im Bebauungsplangebiet dinglich Nutzungsberechtigten, für die Ersterwerber vom Bauträger, für die Bauträger-Eigentümer, für die im Plangebiet tätigen Arbeitnehmer und für ihre Arbeitgeber.*

*Pflicht zur Abwehr von Gesundheitsgefahren: Die Pflicht aus den Landesbauordnungen zum Schutz von Leben und Gesundheit entfalte Schutzwirkung für die Bauherren, aber „nur insoweit, ... als das von ihnen errichtete Bauwerk selbst mit Gefahren für Leben und Gesundheit der Bewohner behaftet ist.“  
Ohne Gesundheitsgefährdung wären die Bauherren nicht Opfer der Gefahren, vor der sie diese Amtspflicht schützen sollte.*

*Pflicht zur Abwehr von Standsicherheitsgefahren: Die Pflicht zur Prüfung der Baustatik im Baugenehmigungsverfahren nennt der BGH zwar drittgerichtet. Sie schütze als Dritten i. S. von § 839 BGB jedes Mitglied der Allgemeinheit, das von der Gefahr mangelnder Sicherheit bedroht wird, also jeden, der als Bewohner, Benutzer, Besucher oder Vorübergehender oder Arbeiter zu dem Bauwerk in Beziehung tritt und auf dessen Standsicherheit vertrauen darf, auch Eigentümer und Bauherren.  
Aber dann schränkt der BGH ein: „Das gilt jedoch nicht nach der Richtung, dass der Bauherr davor bewahrt werden soll, durch einen statisch falsch berechneten Bau nutzlose finanzielle Aufwendungen zu machen.“*

Die Amtspflicht zur Wahrung sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezeichnet der BGH also als drittschützend. Dazu muss jedoch nicht nur der Kreis der Dritten abgegrenzt sein, sondern auch herausgehoben sein. Besonders dürfen Leben und Gesundheit nicht bedroht werden. Die Pflicht der Baugenehmigungsbehörde zur Wahrung der Standsicherheit ist auf den besonderen Schutz der speziellen Rechtsgüter Leben und Gesundheit ausgerichtet.

Wurde eine Dritte schützende Amtspflicht verletzt, so besteht ein Ersatzanspruch erst dann, wenn der Schaden im Schutzbereich dieser Amtspflicht anfällt.

Ersatzpflichtig sind Aufwendungen zur Wahrung gesunder und sicherer Wohnverhältnisse.

## 3. Amtshaftung und Vertrauensschutz

Die Rechtsanwälte Dr. Frank Lansnicker und Thomas Schwirtzek schrieben in Heft 8 der NVwZ 1996 bei der Untersuchung der Amtshaftung der Bauordnungs- Bauplanungsbehörden u. a.:

*Es gehört zu den unbestrittenen Amtspflichten der Bauaufsichtsbehörden, eine den baurechtlichen Vorschriften widersprechende Baugenehmigung nicht zu erteilen.  
Diese Pflicht obliegt der Baugenehmigungsbehörde zunächst gegenüber dem antragstellenden Bauherrn, da die Erteilung der Baugenehmigung für den Bauherrn grundsätzlich einen **Vertrauenstatbestand** begründet.  
Der Bauherr darf nicht in die Gefahr gebracht werden, einen vorschriftswidrigen Bau auszuführen, der keinen Bestand haben kann und unter Umständen wieder beseitigt werden muß; insoweit soll ihm mit der Baugenehmigung eine verlässliche Grundlage für seine wirtschaftliche Disposition gegeben werden.  
Für die Verschuldensfrage kommt es auf die Kenntnisse und Einsichten an, die für die Führung des übernommenen Amtes im Durchschnitt erforderlich sind, nicht auf die Fähigkeit, über die der Beamte tatsächlich verfügt.*

Im selben Heft untersucht stud. iur. Guido Bömer Amtshaftung und Vertrauensschutz

*Da der Vertrauensschutz bei Anerkennung einer Amtspflicht, keine ungesicherten Vertrauenstatbestände zu setzen, die Grundlage des dem Bürger in diesen Fällen grundsätzlich gewährten Amtshaftungsanspruches bildet, muß dieser Anspruch dann begrenzt werden, wenn das Vertrauen des Bürgers im Einzelfall nicht oder nicht uneingeschränkt schutzwürdig ist. Wo im Anspruchsaufbau zu prüfen ist, ob und inwieweit das vom Bürger konkret betätigte Vertrauen schutzwürdig war, ist umstritten.*

*Nach neuer Auffassung sind Vermögensschäden des geschädigten Bürgers nur dann vom Schutzzweck der Amtshaftung erfasst, wenn dieser selbst aufgrund des Amtswalterverhaltens Anlaß hatte, auf die Beständigkeit der geschaffenen Situation zu vertrauen. Das Verhalten des Amtswalters muß also geeignet sein, beim konkret geschädigten Bürger schutzwürdiges Vertrauen zu wecken.*

#### **4. Die Handhabung des Baugenehmigungsverfahrens im Buckower / Rudower Blumenviertel durch das Bauaufsichtsamt Neukölln**

##### **4.1 Das Buckower / Rudower Blumenviertel im Berliner Urstromtal – Bebauungsplan – Baugenehmigung**

Das Blumenviertel in Rudow ist ein potentielles Sumpf- und Überschwemmungsgebiet im Berliner Urstromtal mit natürlichen Grundwasserpegeln um die Grundstücksoberflächen; früher: Rudower Wiesen. Durch eine ausreichende Grundwasserförderleistung des um 1900 errichteten Wasserwerkes Johannisthal wurde dieses vollständig im Einzugs- und Einflussbereich dieses Wasserwerkes liegende Blumenviertel soweit entwässert, dass hier nutzbarer Grund und Boden – Bauland – gewonnen wurde.

Im Februar 1959 wurde der Bebauungsplan XIV-25 mit der Baustufe II/2 festgesetzt.

Im Bebauungsplanverfahren, nicht jedoch im festgesetzten Bebauungsplan wurde auf die Baugrund- und Grundwassersituation im Blumenviertel u. a. wie folgt hingewiesen:

Die alluviale Niederung hat einen so hohen Grundwasserstand, dass der gute Baugrund zum Teil im Grundwasser liegt, so dass hier eine Unterkellerung der Gebäude kaum möglich sein wird.  
Der höchste Grundwasserstand wurde 1956 gemessen und lag in Höhe der Neuköllner Straße auf NN + 35,0 m und von dort abfallend zum Petunienweg auf etwa NN + 34,0 m.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-25 wurden nach Auskunft des Herrn Schlegel, BWB, Bedenken der BWB gegen eine Bebauung des Blumenviertels eingebracht. Diese Unterlagen sollen heute bei Herrn Dr. Rohrbach, BWB, lagern, müssten jedoch auch im Archiv bei den Akten des Bebauungsplanes zu finden sein.

Im Umweltschutzbericht 1995 des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz heißt es:

„Im Einzugsgebiet einzelner Wasserwerke kann der Grundwasseranstieg jedoch auch mehrere Meter betragen. Das führt in ganzen Stadtteilen durch nasse Keller zu erheblichen Bauwerksschäden.“

„In den Wasserwerkseinzugsgebieten, in denen das Grundwasser durch die hohe Grundwasserförderung vor 1989 über Jahrzehnte stark abgesenkt war, ist der Grundwasseranstieg durch den Rückgang der Entnahme jetzt besonders hoch. Im Einzugsgebiet der Wasserwerke Kaulsdorf, Friedrichshagen, Johannisthal u. a. beträgt der Anstieg mehrere Meter.“

Eine Aufklärung der Bauherren im Baugenehmigungsverfahren über die vollständige Abhängigkeit der Grundwasserpegel im Blumenviertel von der Grundwasserförderleistung des Wasserwerkes Johannisthal – künstliche, anthropogene Grundwasserabsenkung – erfolgte nicht; obwohl dem Bauaufsichtsamt selbst durch die Hinweise im Bebauungsplan von Beginn an bekannt war, dass es seine Baugenehmigungen für Bauwerke in einem potentiellen Sumpf- und Überschwemmungsgebiet des Berliner Urstromtales mit möglichen Grundwasserpegeln um die Grundstücksoberflächen erteilte.

Zwangsläufig musste das Blumenviertel bei Wegfall der Grundwasserförderleistung des Wasserwerkes Johannisthal mit der damit verbundenen künstlichen Grundwasserabsenkung wieder zu dem früheren unbesiedel- und unbewohnbaren Sumpf- und Überschwemmungsgebiet werden.

Dennoch wurden in diesem Gebiet in über 30 Jahren mehr als 2.500 Bauvorhaben für Ein- und Mehrfamilienhäuser genehmigt, die überwiegend statisch nicht den Anforderungen nach § 13 BauO Bln an die Standsicherheit der Bauwerke bei hohen Grundwasserständen genügten.



## 4.2 Der Baugrund

Die Standsicherheit – siehe 1.2 – des zu genehmigenden Bauwerks hängt wesentlich von der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes ab – siehe 1.4. Diese Tragfähigkeit muss über die gesamte Lebensdauer des Bauwerkes gegeben sein: Dauerhaftigkeit!

In dem von der Senatsumweltverwaltung angeforderten „Gutachten über Schäden an Kellern von Einfamilienhäusern durch ansteigendes Grundwasser vom 29.12.1994 wird zur Baugrundproblematik folgendes geschrieben:

### **Gründungstechnische Probleme und deren Ursachen**

*Für die Planung der Gründung eines Gebäudes ist außer der Kenntnis über die Untergrundverhältnisse wie Schichtenfolge, Tragfähigkeit der anstehenden Böden generell auch die Kenntnis des höchsten Grundwasserstandes erforderlich. Wenn der Grundwasserspiegel in Höhe der Gründungssohle liegt, hat er unmittelbare Auswirkungen auf die Standsicherheitsberechnungen.*

*In DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrundes“ sind für Flächengründungen folgende Standsicherheitsuntersuchungen gefordert:*

- *Kippsicherheit (klaffende Fuge)*
- *Gleitsicherheit*
- *Grundbruchsicherheit*
- *Auftriebssicherheit*

*Bei Einfamilienhäusern wird die Gründung vorwiegend durch vertikale Lasten beansprucht, so dass Gefährdungen der Kipp- und Gleitsicherheit durch ansteigendes Grundwasser im vorliegenden Fall nicht in Frage kommen.*

*Außer den oben beschriebenen Gefährdungen der Standsicherheit sind im vorliegenden Fall auch Unterspülungen durch Erosionen im Bereich der Gründungssohle nicht auszuschließen.*

### **Grundbruch**

*Bei Einfamilienhäusern werden die Bauwerkslasten in der Regel über Einzel- und Streifenfundamente oder Stahlbetonplatten auf den Baugrund übertragen, wobei eine ausreichende Grundbruchsicherheit nachgewiesen sein muß. Die Fundamentabmessungen (Grundfläche und Gründungstiefe) werden im Regelfall über zulässige Bodenpressungen, die in Tabellen der DIN 1054 in Abhängigkeit vom Baugrund und bei nicht bindigen Böden auch in Abhängigkeit von der Setzungsempfindlichkeit des Bauwerkes zusammengestellt sind, bestimmt. Der Grundbruchnachweis gilt mit dem Einhalten dieser Tabellenwerte als erbracht.*

*Die Benutzung der Werte für die zulässigen Bodenpressungen nach DIN 1054 bedingt die Einhaltung der zugrundegelegten Anwendungsgrenzen. Jede Abweichung von den angenommenen Voraussetzungen ist durch entsprechende Korrekturen der Tabellenwerte zu berücksichtigen. Ein Grundwasserspiegel, der in die Grundbruchfigur hineinreicht, erfordert eine prozentuale Abminderung der zulässigen Bodenpressungen und damit eine Vergrößerung der Fundamentabmessungen. Beispielsweise fordert DIN 1054 bei nichtbindigem Baugrund (Sande und Kiese) und setzungsunempfindlichen Bauwerken eine Herabsetzung der zulässigen Bodenpressungen um 40 %, wenn der Grundwasserspiegel die Fundamentsohle berührt. Steht der Grundwasserspiegel über der Fundamentsohle an, ist ein genauer Nachweis der zulässigen Bodenpressungen über eine Grundbruchberechnung nach DIN 4017 erforderlich.*

*Bei der konkreten Überprüfung einzelner durch Grundwasseranstieg gefährdeter Gebäude sind die in der statischen Berechnung angesetzten zulässigen Bodenpressungen kritisch zu werten. Sind keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden, sind gegebenenfalls Sondierungen, Bodenprobenentnahmen und Laborversuche zur Feststellung der Festigkeitseigenschaften der unter der Fundamentsohle anstehenden Böden notwendig. Da in der Regel bei Einfamilienhäusern die Fundamentabmessungen nicht über Grundbruchberechnungen nach DIN 4017 ermittelt werden, die im allgemeinen eine Erhöhung der zulässigen Bodenpressungen ergeben, kann in Einzelfällen bei Kenntnis der Bodeneigenschaften und Überprüfung durch eine Grundbruchberechnung eine aufwendige Sanierung der Gründung vermieden werden.*

*Im Einzelfall ist in den vorliegenden statischen Berechnungen nachzuprüfen, welche Grundbruchsicherheiten für die Gründungen eingehalten sind. Ist die Grundbruchsicherheit  $>2$ , so besteht bei Anstieg des Grundwassers bis zur Gründungssohle noch keine Gefahr des Grundbruches, da immer noch eine Sicherheit von etwa 1,2 eingehalten ist. Liegt die Grundbruchsicherheit in der statischen Berechnung dagegen bereits unterhalb der geforderten Sicherheit von 2, so sind bei Grundwasseranstieg Probleme für die Standsicherheit der Gebäude nicht auszuschließen.*

### **Auftrieb**

*Steigt das Grundwasser über die Kellersohle an, ist neben der Abdichtungssanierung eine Überprüfung der Auftriebssicherheit der dichten Wanne erforderlich. Nur bei sehr tief in das Grundwasser hineinreichenden Kellern ist zu befürchten, dass das Bauwerkseigengewicht nicht größer ist als die nach oben wirkenden Auftriebskräfte, multipliziert mit dem erforderlichen Sicherheitsbeiwert nach DIN 1054.*

*Die ausreichende Dimensionierung der Wände und der Kellersohle gegen den hydrostatischen Druck aus dem höchsten Grundwasserstand ist dagegen in jedem Fall zu überprüfen.*

### **Erosion**

*Stehen im Bereich der Gründungssohle Feinsande an, kann die Standsicherheit der Gründung durch Unterspülung infolge Erosionserscheinungen gefährdet sein. Diese Erosionen können beispielsweise bei Fehlstellen (Löchern) zwischen Fundament und Kellerfußboden auftreten. Diese Fehlstellen werden aufgrund der Wasserspiegeldifferenz zwischen äußerem Grundwasserspiegel und des in Höhe der Kellersohle anstehenden Wasserspiegels verstärkt angeströmt. Die konzentrierte Anströmung bewirkt einen Transport des unter der Kellersohle befindlichen Sandes in den Kellerraum hinein. Der ausgespülte Sand häuft sich kegelförmig um die Fehlstelle herum an. Wird diese Fehlstelle nicht schnellstens abgedichtet, schreitet die Erosion fort und kann die gesamte Gründung unterspülen. In diesem Fall ist umgehend ein Sachverständiger einzuschalten.*

Nur unter der Voraussetzung, dass die vom Amtswalter als ausreichend bescheinigte Tragfähigkeit über die gesamte Lebensdauer erhalten bleibt, war das Bauvorhaben genehmigungsfähig. Die Geltungsdauer der ausgenutzten Baugenehmigung bezieht sich auf die gesamte Zeit, in der das Bauwerk und seine Nutzung bestehen. In den Bauvorlagen, die zur Prüfung der Standsicherheit (Standsicherheitsnachweis) eingereicht werden, ist die Beschaffenheit des Baugrundes und seine Tragfähigkeit anzugeben - § 5 der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO).

Unter 1.4 wurde dargelegt, dass die Beschaffenheit des Baugrundes und seine Tragfähigkeit entweder durch örtliche Erfahrungen oder, wenn diese nicht vorliegen, durch Baugrundgutachten mit Angabe des höchsten Grundwasserpegels nachgewiesen werden können.

Über die wesentlichen örtlichen Erfahrungen verfügt ohne Zweifel die Bauaufsichtsbehörde. Die Beurteilung, ob die Beschaffenheit des Baugrundes und seine Tragfähigkeit ausreichend und mangelfrei nachgewiesen wurden, obliegt nach § 60 (2) der BauVorlVO der Bauaufsichtsbehörde:

*Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.*

Der kiesige Boden in diesem Viertel hatte durch die Absenkung des oberflächennahen Grundwassers um mehrere Meter durch eine über viele Jahre hinweg konstante Grundwasserförderleistung des Wasserwerkes Johannisthal – auch zu DDR-Zeiten – nur scheinbar eine ausreichende Tragfähigkeit erlangt. Denn bei einer jederzeit möglichen Stilllegung des Wasserwerkes mussten die Grundwasserpegel im gesamten Gebiet (Blumenviertel und angrenzende Gebiete) wieder ihre oberflächennahen Zustände einnehmen. Dadurch war die dauerhafte (!) Standsicherheit der Bauwerke und die dauerhafte (!) Tragfähigkeit der Böden gefährdet und nicht über die gesamte Zeit, in der das Bauwerk und seine Nutzung bestehen, gesichert. Diese Zusammenhänge mussten den Fachleuten des Bauaufsichtsamts gut bekannt sein.

Über viele Jahre hinweg wurde jedoch vom Bauaufsichtsamt Neukölln als Amtswalter der formblattmäßig in den „Besonderen Bedingungen zur Baugenehmigung ...“ enthaltene Passus: „Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Baugrund auf seine Beschaffenheit und Tragfähigkeit unter Berücksichtigung des Höchsten Grundwasserstandes zu untersuchen“ als – nach Angaben des Bauaufsichtsamtes – nicht erforderliche Nebenbestimmung – gestrichen.

Dazu erklärte der Amtswalter des Bauaufsichtsamtes Neukölln folgendes:

*Bei der Prüfung der Frage, warum der Passus gestrichen wurde, ist Sinn und Zweck der Nebenbestimmungen im Gesamtzusammenhang zu interpretieren: Die gestrichene Nebenbestimmung bezog sich zunächst auf den Baugrund, seine Beschaffenheit und seine Tragfähigkeit unter Berücksichtigung des höchsten Grundwasserstandes. Der Baugrund in dem betroffenen Gebiet war zum Zeitpunkt der Baugenehmigung unproblematisch. Sand-, Kies- und Lehmböden herrschten vor, Grundwasser war nicht erkennbar. Lediglich im Bereich des Landwehrkanals /Maybachufers war bekannt und erforderlich, Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Dort wurde der Passus auch nicht gestrichen. In dem im vorliegenden Fall betroffenen Gebiet (das Blumenviertel; Anm. d. Verf.) war der Baugrund jedoch bekannt. Eine Untersuchung des Baugrundes war daher nicht erforderlich.*

Der Amtswalter äußert sich weiter:

*...ging es bei den allgemeinen Bestimmungen um die Frage, ob der Baugrund geeignet war, das beabsichtigte Bauwerk zu tragen. Hieran bestanden im vorliegenden Fall (für das Gebäude Arnikaweg 5 B; Anm. d. Verf.) keine Zweifel.*

Den Bauherren wurde vom Amtswalter ganz eindeutig vermittelt, dass die von Amts wegen bereits vorliegenden örtlichen Erfahrungen zur Beurteilung des Baugrundes ausreichten: *Der Baugrund war bekannt. `Er konnte das beabsichtigte Bauwerk ohne Zweifel tragen`.*

Ein Baugrundgutachten war nicht beizubringen: der Passus zur Untersuchung des Baugrundes wurde als nicht erforderliche Nebenbestimmung gestrichen.

Die danach mit der Sache befassten Richter stimmten der Argumentation des Bezirksamtes Neukölln zu: Die Nebenbestimmung wurde ihrer Meinung nach nur gestrichen, um das Bauvorhaben nicht ablehnen zu müssen. Eine unglaubliche Argumentation.

Das daraus resultierende Gerichtsurteil nutzt die zuständige Senatsverwaltung heute, um einen Anspruch betroffener Bürgerinnen und Bürger auf einen ausreichenden (!) Schutz der auf Lebensdauer genehmigten Bauvorhaben abzulehnen.

Auch der entsprechend der BauPrüfVO tätige, vom Bauaufsichtsamt beauftragte Prüflingenieur, konstatierte in seinem Prüfbericht zum Standsicherheitsnachweis:

*Baugrund: Kiesboden ausreichender Tragfähigkeit.*

*Schlussbemerkung: Gegen die Genehmigung des Bauvorhabens bestehen in statischer Hinsicht keine Bedenken.*

## **5. Gesundheitsschäden**

Durch den Einbruch des Grundwassers in die Gebäudekeller bildeten sich Schimmel, Schwamm und Pilze in den Gebäudekellern. Im Mauerwerk stieg die Nässe auf.

Seither leiden die Bewohner an rheumatischen und asthmatischen Erkrankungen.

Sehr gefährlich sind die Sporen des Schimmels, die sich im gesamten Haus verteilen. Sie können beim Menschen tödliche Lungenerkrankungen verursachen. Eine Bekämpfung bringt meist nur einen vorübergehenden Erfolg.

Besonders bedroht sind ältere Menschen.

Siehe auch 1.1: Bauaufsichtliche Generalklausel - § 3 BauO Bln, sowie 2.1 und 2.2.

Der Fachanwalt Christoph Kneissl aus Ludwigshafen erarbeitete ein Kurzgutachten zur Gefährdung eines Baugebietes im Bereich der Stadt Frankenthal durch drückendes Grundwasser unter Az.: K/K/98/0263 vom 18. März 1998. Darin führt er u. a. aus:

*Zu unterscheiden :*

*Schadenersatzanspruch wegen Unbewohnbarkeit des Gebäudes nach Grundwassereinbruch einerseits und Anspruch auf schützendes Tätigwerden des Staates bzw. der Stadt Frankenthal andererseits.*

### *Anspruch auf Erfüllung einer Schutzpflicht des Staates:*

- *Möglicher Inhalt einer Schutzpflicht: Staat (z. B. Bezirksregierung) oder Gebietskörperschaft (Stadt Frankenthal) muß aktiv Maßnahmen zum Schutz der Grundstückseigentümer ergreifen.*
- *Rechtssprechung des Bundesverfassungsgerichts erkennt Schutzpflichten des Staates und seiner Organe grundsätzlich an, allerdings gewährt es den zuständigen Stellen weite Gestaltungsfreiheit bei der Erfüllung von Schutzpflichten. Thematik erst kürzlich wieder in der „Nichtraucherschutzentscheidung“ des Bundesverfassungsgerichts angedeutet. Eine Verletzung von Schutzpflichten kann nur festgestellt werden, wenn die öffentliche Gewalt Schutzvorkehrungen überhaupt nicht getroffen hat oder die getroffenen Maßnahmen gänzlich ungeeignet oder völlig unzulänglich sind, das gebotene Schutzziel zu erreichen oder erheblich dahinter zurückbleiben. Der Staat muß Maßnahmen normativer und tatsächlicher Art treffen, die dazu führen, dass ein unter Berücksichtigung entgegenstehender Rechtsgüter angemessener und wirksamer Schutz von Grundrechten erreicht wird.*
- *Also: Im wesentlichen nur Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Nur unter ganz besonderen Umständen kann sich diese Gestaltungsfreiheit in der Weise verdichten, dass der Schutzpflicht allein durch eine bestimmte Maßnahme Genüge getan werden kann.*
- *Wichtig: Abwägung mit anderen möglicherweise betroffenen Rechten und Interessen sowie politischen Zielvorgaben.*
- *Eine aus der Schutzpflicht folgende Handlungspflicht wird erst ausgelöst, wenn das zu schützende Recht in seinem Bestand bedroht ist. Nochmals: in welcher Weise diese Schutzpflicht erfüllt wird, obliegt grundsätzlich der Entscheidung des Gesetzgebers oder sonstiger staatlicher Organe, z. B. Behörden oder Gebietskörperschaften.*
- *Schutzpflichten hat die Rechtssprechung des Bundesverfassungsgerichts bislang vorrangig an Art. 2 Abs. 2 1 GG festgemacht: Jeder hat das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit.*
- *Also: Auch hier wieder Bezug zu dem ganz besonders hochgestellten Rechtsgut der Gesundheit. Eine Übertragung der von der Rechtsprechung entschiedenen Sachverhalte, in denen aktive Schutzpflichten im Zusammenhang mit dem Gesundheitsschutz angenommen wurden, auf Sachverhalte, in denen lediglich Eigentum – wenngleich auch dieses in Art. 14 GG grundrechtlich geschützt ist – gefährdet wird, möchte ich mit einem großen Fragezeichen versehen, aber nicht ausschließen. Hier müsste also juristisches Neuland beackert werden.*
- *Wenn eine Schutzpflicht im vorliegenden Fall bejaht würde, bleibt den zur Erfüllung dieser Pflicht angehaltenen staatlichen/kommunalen Stellen ein weiter Gestaltungsspielraum. Besonders genau wird zu prüfen sein, ob z. B. durch grundwasserabsenkende Maßnahmen nicht andere Grundstückseigentümer nachteilig betroffen sind und die allgemeinen Ziele der Wasserwirtschaft berücksichtigt bleiben.*

### *Fazit:*

*Der politische Kampf um den Schutz Ihres Eigentums kann flankiert werden mit juristischen Maßnahmen, wenn zumindest auch eine konkrete Gesundheitsgefahr besteht.*

### **6. Die öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung**

Auf eine „Kleine Anfrage“ des Abgeordneten Rzepka zu den bürokratischen und lang andauernden Genehmigungsverfahren in Berlin antwortete der Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr, Herr Klemann, am 16.09.1996 vor dem Berliner Abgeordnetenhaus:

*Die in der „Wirtschaftswoche“ Nr. 52 zitierte Meinungsäußerung verkennet deutlich den Charakter der Baugenehmigung als öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung. Mit der Baugenehmigung wird nämlich über das öffentliche Recht hinaus die Übereinstimmung mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bestätigt. Diese Serviceleistung ist notwendig, um die verschiedenen auf ein Gebäude wirkenden Anforderungen ... zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen.*

Laut Senator Klemann erfasste seine Behörde 34 Behörden und Dienststellen, mit denen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Abstimmungsbedarf besteht.

Den hohen Anforderungen an die Baugenehmigung im bauaufsichtlichen Präventivsystem – siehe 1.1 – als „öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung“ wurden die über 30 Jahre praktizierten Baugenehmigungsverfahren bei der Erteilung von mehr als 2.500 Baugenehmigungen für die von hohen Grundwasserständen bedrohte städtebauliche Nutzung im Buckower / Rudower Blumenviertel nie gerecht. Wo blieb die erforderliche Abstimmung zumindest mit der Wasserbehörde bei der Erteilung der Baugenehmigungen für das Blumenviertel?

Die bekannte, vollständige Abhängigkeit der Standsicherheit der Bauwerke und der Tragfähigkeit des Baugrundes in diesem Viertel von der Grundwasserförderung des Wasserwerkes Johannisthal blieben in den bauaufsichtlichen Verfahren unberücksichtigt.

Eine Abstimmung (Koordination) oder wenigstens eine Konsultation oder ein ständiger Informationsaustausch zwischen dem Bezirksamt Neukölln (Bauaufsichtsamt) und der für die Wasserbewirtschaftung (u. a. wasserbehördliche Erlaubnisse und Bewilligungen) verantwortlichen Ordnungsbehörde des Landes Berlin zur Abklärung der „auf die Gebäude wirkenden Anforderungen“ fand während der gut 30 Jahre, in denen das Gebiet vollständig bebaut wurde, nie statt.

Das Leben und die Gesundheit im Sinne des § 3 BauO Bln (bauaufsichtliche Generalklausel) blieben ungeschützt – siehe 5.

Die Einsicht in diese seit Jahrzehnten erforderliche Notwendigkeit, Informationen über die Gefährdung der städtebaulichen Nutzung durch Grundwasser in den Einzugsgebieten der im Berliner Urstromtal fördernden Wasserwerke auszutauschen bzw. weitergeben zu müssen, kam im März 1999 (!). Zu spät für die ca. 2.500 bereits errichteten Bauwerke.

Mit seinem Schreiben II A 3 vom 16.03.1999 an das Bezirksamt Neukölln von Berlin, Herrn Lenhart BzBm I, schreibt der Leiter der für die Wasserbewirtschaftung verantwortlichen Abteilung der Senatsumweltverwaltung, Herr Schirmer:

*Die Grundwassersituation im Blumenviertel wird von uns laufend überwacht und durch die Heberanlage am Glockenblumenweg reguliert.*

*Das Grundwassermanagement für das Blumenviertel (das seit Oktober 1997 (!) besteht; Anm. d. Verf.) soll transparenter gestaltet werden. Dazu wird das bisherige Überwachungssystem optimiert, so dass es schneller mit einem im Online-Modus arbeitenden PC gesteuert werden kann. Der jeweilige Zustand der Anlage und die hydrologische Entwicklung des Gebietes sollen für jeden Bürger bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie einsehbar sein. Diese Informationen sollen zusätzlich in gedruckter Form regelmäßig an das Bezirksamt weitergegeben werden. Der Auftrag für das verbesserte Steuerungsmodell soll kurzfristig erteilt werden.*

## **7. Verschulden**

Das Land Berlin misst und registriert seit 1945 über ein dichtes Messnetz täglich im gesamten Stadtgebiet die Höhe der Grundwasserpegel in + .., .. Meter über Normal Null (NN).

Dadurch war dem Land Berlin das Gefährdungspotential (Standsicherheitsgefährdung) der städtebaulichen Nutzung durch extrem hohe Grundwasserstände insbesondere in den Einzugs- und Einflussgebieten (Einflusszonen) der im Berliner Urstromtal das Grundwasser fördernden Wasserwerke genau bekannt: Künstlich (!) erzeugte Grundwasserschwankungen von mehreren Metern in den Einflusszonen der Wasserwerke im Urstromtal – siehe auch 4.1. Diese gravierenden Eingriffe in den Untergrund beeinflussen bekanntlich im besonderen Maße die Tragfähigkeit der Böden in den Einflusszonen dieser Wasserwerke.

Dieses Wissen hatte das Land Berlin (die Bauaufsichtsbehörden) – ungefragt (!) – verantwortlich seiner nach der BauO Bln vorgeschriebenen Prüfung der Standsicherheit im bauaufsichtlichen Verfahren – penibel – in diesen besonderen Grundwassergefährdungsgebieten (Einflusszonen der Wasserwerke) zugrunde zu legen – siehe 1.1 und 1.2: Bauaufsichtliche Generalklausel!

Der Amtswalter musste durch seine Fachkenntnisse, Ortskenntnisse und Einsichten um die jederzeit mögliche Gefährdung der im Buckower / Rudower Blumenviertel zu genehmigenden Bauwerke durch hoch anstehendes Grundwasser im Einzugsbereich (Einflusszone) des Wasserwerkes Johannisthal wissen – siehe 4.1 und 4.2 sowie Anlage

Das muss ihm zur Führung des übernommenen Amtes unterstellt werden!

Der Bauherr musste darauf vertrauen können, dass die Behörde ihn nicht in die Gefahr bringt, einen vorschriftswidrigen Bau auszuführen, der aufgrund der ihr bekannten Grundwassergefährdung keinen Bestand auf Dauer haben konnte. Denn der Bau konnte nur so lange Bestand haben, als der Baugrund seine Tragfähigkeit durch ansteigendes Grundwasser nicht verlor.

Das unter 4.2 durch seine eigenen Aussagen dokumentierte Verhalten des Amtswalters im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erweckte beim Bauherrn schutzwürdiges Vertrauen:

*Der Baugrund in dem betreffenden Gebiet war zum Zeitpunkt der Baugenehmigung unproblematisch. Grundwasser war nicht erkennbar.*

So dokumentierte die Baugenehmigungsbehörde die Handhabung ihrer Prüfpflichten im Baugenehmigungsverfahren trotz besseren Wissens (siehe Anlage: Schreiben des Senators für das Bau- und Wohnungswesen vom 13. Juni 1958) und obwohl die Prüfung der Standsicherheit zu ihren herausgehobenen Pflichten gehört.

Die Geltungsdauer der ausgenutzten Baugenehmigung bezieht sich auf die gesamte Zeit, in der das Bauwerk und seine Nutzung bestehen. Nicht nur am Tage der Erteilung.

Der Amtswalter legte seine Fachkenntnisse, Ortskenntnisse und Einsichten nicht seiner Amtspflicht, keine ungesicherten Vertrauenstatbestände zu setzen, zugrunde.

Der Bauantrag hätte nach § 60 (2) BauO Bln (§ 85 (2) BauO Bln von 1967) zurückgewiesen werden müssen.

Die überwiegende Anzahl – anscheinend mehr als 80 % - der vom Bauaufsichtsamt Neukölln für das durch hohe Grundwasserstände gefährdete Blumenviertel genehmigten Bauwerke entsprach nicht den öffentlich-rechtlichen Ansprüchen der §§ 3 und 13 BauO Bln – siehe 1.1 und 1.2 – an den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die dauerhafte Standsicherheit.

Die erteilten Baugenehmigungen waren rechts-, vorschrift- und pflichtwidrig.

## 8. Verjährung

Amtshaftungsansprüche verjähren nach § 852 BGB in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in welchem der Geschädigte von dem Schaden und der Person des Ersatzpflichtigen Kenntnis erlangt. Die Verjährung beginnt allerdings nicht, solange dem Geschädigten die Erhebung einer Klage deswegen nicht zumutbar ist, weil die aussichtsreiche Möglichkeit besteht, durch Verhandlungen mit der Behörde zwar nicht Schadenersatz im engeren Sinne zu erlangen, wohl aber eine anderweitige Kompensation, durch die die Schadeneinbuße ausgeglichen wird, ohne dass eines Schadenersatzprozesses bedarf – siehe Artikel des stud. iur. Guido Bömer im Heft 8 der NVwZ 1996.

Durch einen seit dem Frühjahr 1994 andauernden Schriftwechsel mit den zuständigen Behörden des Landes Berlin, der zahlreiche Aktenordner füllt, wurde von den Geschädigten versucht, eine anderweitige Kompensation mit dem Schädigendem, dem Land Berlin, zu erreichen.

Diese Kompensation hätte darin bestanden, dass das Land Berlin die Grundwasserpegel auf Dauer (!) – rechtlich gesichert – auf einem für die städtebauliche Nutzung im Buckower / Rudower Blumenviertel zuträglichen Maß festlegen und einhalten würde.

Dazu war das Land Berlin bisher nicht bereit.

Auch mit dem Schreiben des Senators für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Herrn Strieder, vom 06. Juli 1999 an die Verfasser wurde die Grundwasserförderung der Heberanlage am Glockenblumenweg – zum wiederholten Male – als Maßnahme ohne Anerkennung einer Rechtspflicht zu deren Betreiben dargestellt.

Berlin, den 23. August 1999

## 9. Heilung (November 2010)

Der Tatbestand der Generalklausel setzt eine Gefahr für ein Schutzgut, hier das Recht auf körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und die Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) voraus. Die Gefahr hat sich bereits realisiert. Sie erhöht sich bei einem weiter gleich hoch bleibenden oder noch ansteigenden Grundwasser. Während die Generalklausel solche Gefahren präventiv hätte verhindern können, muss nun bei Erfüllung der Gefahr wegen des rechtswidrigen Vorverhaltens der Bauaufsichtsbehörde eine Folgenbeseitigungslast greifen.

Die Folgenbeseitigungslast: Die einzige Maßnahme, den Gefahren für Leben und Gesundheit zu begegnen, muss die dauerhafte Senkung des Grundwasserspiegels durch eine ausreichende Grundwasserförderleistung für dieses Gebiet sein.

Z. Z. (2010) sollen täglich ca. 40.000 m<sup>3</sup> aus den Brunnen der Teltowkanalgalerie des stillgelegten Wasserwerkes Johannisthal (Abschlag in den Teltowkanal) und der Heberbrunnengalerie am Glockenblumenweg gefördert werden.

Diese Menge ist jedoch anscheinend durch eine Drosselung der Fördermengen der Anlage am Glockenblumenweg so stark reduziert worden, dass das Grundwasser bei hunderten Gebäuden wieder in den Bereich der Fundamente angestiegen ist.

In der Grundwassergleichenkarte wird für den Petunienweg ein durchschnittlicher Grundwasserpegel von + 32, 50 m NN angegeben. Lt. GruWaSteuV kann dieser Wert um 50 cm unter- oder überschritten werden. Er liegt im November 2010 bei ca. + 32,85 m NN. Damit stehen unzählige Gebäude im Blumenviertel wieder mit ihren Fundamenten im Grundwasser.

Dadurch hat sich die Gesundheitsgefährdung erfüllt: Das Leben und die Gesundheit der Bewohner werden bedroht.

Im Teil II beschreiben wir die Mängel in der Grundwassersteuerungsverordnung.

Die heutige finanzielle Situation des Landes Berlin ist kein Argument für die zuständige Senatsverwaltung für **Gesundheit**, Umwelt und Verbraucherschutz, die Bedrohung der körperlichen Unversehrtheit tausender Bürgerinnen und Bürger billigend in Kauf zu nehmen.

Eine Erhöhung der Förderleistung der Anlage am Glockenblumenweg ist daher heute(!) dringend erforderlich. Die Anlage ist auf eine Förderleistung von ca. 6.200 m<sup>3</sup> / Tag ausgelegt.

Nach dem von der zuständigen Senatorin für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz sowie den BWB im Mai 2008 vorgestellten Versorgungskonzept 2040 soll auf dem Gelände des Wasserwerkes Johannisthal bis 2014 ein neues Wasserwerk errichtet werden. Für dieses neue Wasserwerk ist eine Wasserförderleistung von 12 Mio. m<sup>3</sup> / Jahr geplant, das sind ca. 32.877 m<sup>3</sup> / Tag. Wenn dann auch die Heberbrunnenanlage am Glockenblumenweg entfällt, käme man nur in etwa auf die Fördermenge von ca. 28.000 m<sup>3</sup> / Tag, mit der man im Jahre 1994 den Grundwassernotstand mit den bekannten Folgen auslöste.

Um siedlungs- und bauwerksverträgliche Grundwasserstände auf Dauer sicher zu stellen, sind als Folgensbeseitigungslast folgende Grundwasserförderungen mindest erforderlich:

#### **Heute:**

Die Förderleistung der Anlage am Glockenblumenweg muss zusammen mit dem Abschlag in den Teltowkanal aus dem Gelände des Wasserwerkes Johannisthal (einschließlich der Teltowkanalgalerie) auf mindestens 40.000 m<sup>3</sup> /Tag gehalten werden.

#### **Zukünftig:**

Im § 3 der Grundwassersteuerungsverordnung (GruWaSteuV) ist festgelegt:

*Über Jahrzehnte künstlich abgesenkte Grundwasserstände dürfen nicht in unverträglichem Ausmaß angehoben werden.*

Die Definition für das unverträgliche Ausmaß lieferte die Senatsumweltverwaltung selbst:

In dem von der Senatsumweltverwaltung 1994 in Auftrag gegebenen „Gutachten über Schäden an Kellern von Einfamilienhäusern durch ansteigendes Grundwasser“ wird die Standsicherheit der Gebäude u. a. durch die Grundbruchsicherheit definiert. Bei einem Grundwasserstand bis zur Fundamentsohle ist die Standsicherheit in den sandigen und kiesigen Böden zwar auf 60 % reduziert, hat aber bei einer normalerweise 2-fachen Sicherheit dann immer noch eine 1,2- fache Sicherheit.

Steigt das Grundwasser weiter in die Fundamente, wie es bei allen Gebäuden dann der Fall ist, wenn die Grundwasserförderung stark reduziert wird (bereits heute!) bzw. ausfällt, ist die Grundbruchsicherheit und die Standsicherheit der Gebäude nicht mehr gewährleistet.

Daher können sich die einzuhaltenden Pegelstände in der GruWaSteuV nicht an den aufgeschütteten Straßen, sondern nur an den tatsächlichen Tiefenlagen der Grundstücke mit den darauf errichteten Gebäuden orientieren.

Die tatsächlichen Tiefenlagen der Gebäude sind der Senatsumweltverwaltung bekannt oder ggf. über das Bauamt Neukölln zu ermitteln.

Die Mindestfördermenge (Wasserwerk Johannisthal) selbst orientiert sich an den einzuhaltenden Pegelständen. Dabei spielt die Heberbrunnenanlage am Glockenblumenweg voraussichtlich eine wesentliche Rolle und setzt den einwandfreien Instandhaltungszustand dieser Anlage voraus.

## **VII. Wasserversorgungskonzept für Berlin und für das von den BWB versorgte Umland (Entwicklung bis 2040) – seine Auswirkungen auf das Buckower / Rudower Blumenviertel (kurz: Blumenviertel)**

### **1. Das Wasserversorgungskonzept bis 2040 – eine Beschreibung**

#### **1.1 Auftraggeber und Herausgeber**

Im September 2008 wurde das „Wasserversorgungskonzept bis 2040“ herausgegeben. Bereits im Mai 2008 stellte die zuständige Senatorin, Frau Lompscher, das Konzept auf einer Pressekonferenz im alten Wasserwerk Johannisthal vor.

Auftraggeber: Berliner Wasserbetriebe (BWB).

Herausgeber: Dr. Klaus Möller UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH und Dr. Jens Burgschweiger, BWB.

Kenntnisstand: 2006/2007.

In Zusammenarbeit mit : Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referate II E, II D und III C.

#### **1.2 Ziele und Vorgaben des Versorgungskonzeptes**

Das Konzept soll den unternehmerischen Entscheidungen der BWB zum Ausbau und Weiterbetrieb einzelner Wasserwerke als auch der Begleitung der einzelnen Bewilligungsverfahren der Wasserwerke der BWB dienen. Es wird gezeigt, dass die Wasserversorgung der Stadt von der Menge her als gesichert angesehen werden darf. Aus den aufgearbeiteten Daten wurde „einvernehmlich“ eine angestrebte Bewilligungsmenge abgeleitet. „Sie steckt den Rahmen für die Wasserversorgung bis 2040 ab“.

#### **1.3 Derzeitige Versorgungsgebiete**

In der Tabelle 2 unter 1.6 (Seite 12) des Konzeptes werden die Kern- und Nebengebiete der bestehenden Wasserwerke dargestellt.

Die Versorgungsgebiete der einzelnen Wasserwerke reichen weit über die eigenen Hauptversorgungsgebiete hinaus.

Danach wird der Bezirk Neukölln von den Wasserwerken Spandau, Tegel, Tiefwerder Beelitzhof und Kladow mit Trinkwasser versorgt.

#### **1.4 Antragsmengen der BWB (1996)**

In Tabelle 2 (Seite 22) unter 2. des Konzeptes wird eine „Antragsmenge BWB (1996)“ für das Wasserwerk Johannisthal von 12,8 Mio m<sup>3</sup> / a (Jahr) aufgeführt.

#### **1.5 Grundwassersteuerungsverordnung**

Unter 7. wird zur Grundwassersteuerungsverordnung folgendes ausgeführt:

*Das Berliner Wassergesetz BWG) legt fest, dass die öffentliche Trinkwasserversorgung für Berlin aus dem eigenen Gebiet zu erfolgen hat. Die Trinkwassergewinnung Berlins kann danach unter Auflagen zugelassen werden, um u. a. einen bestimmten Grundwasserstand im Einflussbereich der Wasserwerke sicherzustellen. Näheres dazu regelt die im Oktober 2001 erlassene Grundwassersteuerungsverordnung (GruWaSteuV).*

*Die GruWaSteuV gibt für das Land Berlin im Hinblick auf die Siedlungsverträglichkeit anzustrebende Grundwasserstände vor, die sich aus der dazugehörigen Grundwassergleichenkarte ergeben. Die Förderbrunnen der Wasserwerke und die künstlichen Grundwasseranreicherungsanlagen sind im Rahmen der Trinkwasserproduktion demnach so einzusetzen, dass die festgelegten Grundwasserstände im Einflussbereich der Wasserwerke nicht mehr als 0,5 Meter über- oder unterschritten werden.*

Lt. Tabelle 18 unter 7. des Konzeptes wird belegt, dass die Vorgaben der GruWaSteuV für das Wasserwerk Johannisthal überschritten (nicht eingehalten) wurden.



*Zum Zeitpunkt der empirischen Berechnung der Grundwassergleichkarte, die Grundlage für die Grundwassersteuerungsverordnung von 2001 war, ist von einer Trinkwasserförderung von 230 Mio. m<sup>3</sup>/a ausgegangen worden. Da der Trinkwasserbedarf bis heute auf 202 m<sup>3</sup>/a zurückgegangen ist, können die vorgegebenen Grundwasserstände im Rahmen der Trinkwasserförderung nur noch zum Teil eingehalten werden. Daher wird die Grundwassersteuerungsverordnung zur Zeit überarbeitet, um sie den derzeitigen und zukünftigen Gegebenheiten im Hinblick auf eine mögliche Siedlungsverträglichkeit anzupassen.*

## **2. Die Auswirkungen des Konzeptes auf die Bebauung im Blumenviertel**

### **2.1 Derzeitige Trinkwasserversorgungsgebiete**

Z. Z. wird der Bezirk Neukölln noch immer über 30 Kilometer lange Rohrleitungen aus weit entfernten Wasserwerken (z. B.: Beelitzhof) mit Trinkwasser versorgt. Umso unverständlicher ist es, dass die Senatsverwaltung dem Wunsch der BWB nachkam, das Wasserwerk Johannisthal nicht wie ursprünglich geplant 2009 in Betrieb zu nehmen, sondern erst 2014/2015. Das Wasserwerk könnte auf kurzem Wege den Bezirk Neukölln mit Trinkwasser versorgen; er liegt direkt vor der Haustür.

### **2.2 Ausreichende Mengen zur Wasserversorgung der Stadt Berlin vorhanden**

Die jährlichen Wasserverkaufsmengen an Trinkwasser sind seit 1991 von 280 Mio. m<sup>3</sup>/a auf 202 Mio. m<sup>3</sup>/a im Jahr 2006 zurückgegangen. Schon 1991 zeigten die hohen Grundwasserstände in den Einflusszonen der das Grundwasser zu Trinkwasserzwecken fördernden Wasserwerke, dass kein Mangel am Grundwasserangebot herrschte.

Dennoch wurde trotz der verringerten Fördermengen von der zuständigen Senatsverwaltung Sen. Stadt Um Tech ab Mitte der 90er Jahre ein Konzept zum Abwasserrecycling der Berliner Abwasser unter dem Angst machenden Motto „Berlin trocknet aus“ entwickelt und u. a. mit dem milliardenschweren (1,3 Milliarden DM) Ausbau des Klärwerkes Waßmannsdorf (Brandenburg) realisiert.

Seitdem fließen zusätzlich riesige Mengen Abwassermengen aus Berlin bergauf nach Waßmannsdorf, um dann geklärt in den Südosten Berlins, in die Tiefebenen des Berliner Urstromtales, herabgeleitet zu werden. Sie füllen zusätzlich die schon hohen Grundwasserbestände auf. Davon betroffen ist auch das Blumenviertel.

Das jährliche Grundwasserdargebot für das Wasserwerk Johannisthal betrug zu DDR-Zeiten 23,70 Mio. m<sup>3</sup>. Es wurde vollständig genutzt.

Durch das Abwasserrecyclingsystem dürfte die Vorratsmenge heute noch höher sein.

Die Nachhaltigkeit im Grundwasservorrat für das Wasserwerk ist deshalb auch bei weitaus höheren Fördermengen als den jetzt geplanten gewährleistet.

Diese enormen Grundwassermengen müssen derzeit aufwändig durch die eigens 1996/1997 zur Grundwasserabsenkung im Blumenviertel in Betrieb genommene Heberbrunnenanlage am Glockenblumenweg und einen Abschlag vom Gelände des stillgelegten Wasserwerkes Johannisthal in den Teltowkanal wieder entsorgt werden.

### **2.3 Antragsmengen der BWB – falsche Angaben dazu im Versorgungskonzept bis 2040**

Die BWB beantragten am 15.05.1996 zum Zweck der Trinkwassergewinnung für das Land Berlin die wasserbehördliche Bewilligung zur Grundwasserentnahme in Höhe von **17,2 Mio. m<sup>3</sup>/a** für das Wasserwerk Johannisthal. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.09.1998 bis 03.10.1998. Einwendungen dazu wurden von Rosemarie und Klaus Langer ausführlich schriftlich erhoben. Die Belange als Bürgerin und Bürger ihres von hohen Grundwasserständen bedrohten Gebäudes im Blumenviertel wurden beim Erörterungstermin am 09.12.1998 eingehend vertreten. Dabei wurde u. a. auch die Forderung nach Mindestfördermengen für das Wasserwerk Johannisthal vorgetragen.

Nach weiteren Schriftwechseln schrieb die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen, Umwelt und Verkehr mit ihrem Schreiben VIII D 105-6793/06-K-166 + 06-A-7 vom 14.03.2000 zum Bewilligungsverfahren zur Grundwasserförderung für das Wasserwerk Johannisthal sinngemäß:

*Der Bitte, für das Wasserwerk Johannisthal Mindestfördermengen aufgrund des § 37 a BWG zum Schutz vor „Vernässungen“ (eine Verniedlichung der Bedrohung; Anm. d. Verf.) an Bauwerken festzulegen, kann nicht stattgegeben werden, da der ursprüngliche Antrag der BWB keine Festlegung von Mindestfördermengen beinhaltete.*

**Die Einbeziehung und Festlegung von Mindestfördermengen würde einen neuen Tatbestand bedeuten, was ein neues förmliches Verfahren zur Folge hätte.**

Schon hier hätte allerdings die Senatsverwaltung die Möglichkeit gehabt, den § 37 a BWG zum Schutze von Leben und Gesundheit der Bevölkerung anzuwenden. Sie tat es nicht

Das Verfahren wurde nicht zu Ende geführt, da das Wasserwerk Johannisthal im Jahre 2001 stillgelegt wurde.

Die im „Versorgungskonzept bis 2040“ jetzt genannte „Antragsmenge 1996“ mit **12,8 Mio. m<sup>3</sup>/a** ist **falsch**. Sie betrug tatsächlich **17,2 Mio. m<sup>3</sup>/a** (siehe oben).

Wird hier versucht, ein neues förmliches Verfahren auszuhebeln und den Bürgerinnen und Bürgern die gesetzlich vorgeschriebene Einwendungsmöglichkeit zu nehmen?

Die jeweilige Argumentation der Wasserwirtschaftsbehörde für oder gegen ein erneutes Verfahren ist nicht in das Belieben dieser Verwaltung gestellt, sondern folgt gesetzlichen Vorgaben:

Die zuständige Senatsverwaltung ist aufgrund des § 37 a und der GruWaSteuV verpflichtet, von sich aus die Wasserfördermengen der einzelnen Wasserwerke aufeinander abzustimmen und siedlungsverträglich festzulegen. Das kann erst dann geschehen, wenn auch die Belange der Bevölkerung im ausreichenden Maße, nach Vortrag durch sie, Eingang in das Verfahren finden.

Der von den BWB (!) und der Firma UBB vorgeschlagene Antragswert von **12,8 Mio. m<sup>3</sup> /a** ignoriert erkennbar die Belange der Bevölkerung in der dichten innerstädtischen Bebauung im Blumenviertel.

Die stark verringerten Antragsmengen gegenüber 1996 und die Verpflichtung, Mindestfördermengen (neuer Tatbestand! – siehe oben) zum Schutz der bestehenden Besiedelung im Blumenviertel festzulegen, erfordern ein erneutes förmliches Bewilligungsverfahren für das nun für 2014/2015 geplante neue Wasserwerk Johannisthal. Den Bürgerinnen und Bürgern steht ein Einwendungsrecht zu, mit dem sie ihre Belange vertreten können.

#### **2.4 Mängel in der Grundwassersteuerungsverordnung (GruWaSteuV)**

Im Internet, Kapitel II beschreiben wir die Mängel in der Grundwassersteuerungsverordnung (GruWaSteuV).

Die Grundwasserstände in der zur GruWaSteuV gehörenden Grundwassergleichenkarte wurden 2001 bei einer Trinkwasserförderung von 230 Mio. m<sup>3</sup> / a empirisch festgelegt.

Da der Trinkwasserverbrauch jedoch auf 202 Mio. m<sup>3</sup> / a in 2006 schrumpfte, sollen nach dem „Wasserversorgungskonzept bis 2040“ die in der Grundwassergleichenkarte festgelegten Grundwasserstände an die neue Situation angepasst werden.

Wir bemängelten bereits im Internet- Kapitel II die nicht an den realen Grundstücksoberflächen orientierten Grundwasserstände in der Grundwassergleichenkarte.

Wenn die Wasserwirtschaftsbehörde nun eine weitere Verschärfung der Grundwassersituation im Blumenviertel durch Erhöhung der zulässigen Grundwasserstände durch Anpassung an den geringeren Trinkwasserverbrauch vornimmt, ist der Schutz des § 37 a mitsamt der GruWaSteuV, den die Berliner Abgeordneten dem Schutz der Bevölkerung und der Bebauung im Jahre 1999 zugrunde legten, völlig zerschlagen.

Hinzu kommt, dass die so festgelegten, zulässigen Grundwasserstände um 0,50 Meter überschritten werden können.

Die Höhe der Grundstücksoberflächen verändert sich nicht. Sie kann nicht an die Grundwasserstände angepasst werden. Umgekehrt wird ein Schuh daraus:

Die Höhe der Grundwasserpegel in den Grundwassergefährdungsgebieten im Einflussbereich gerade der im Berliner Urstromtal das Grundwasser fördernden Wasserwerke muss siedlungsverträglich an die örtlichen baulichen Gegebenheiten angepasst werden.

Dazu gehört auch die 1997 in Betrieb genommene Heberbrunnenanlage Glockenblumenweg, die mit einer Förderleistung von 2.230.150 m<sup>3</sup> / a als **dauerhafte Lösung** der Grundwasserproblematik im Blumenviertel entwickelt wurde (Schreiben SenUm IV A 3 vom 27.03.1998).

Lt. Schreiben des Staatssekretärs der Senatsumweltverwaltung vom 13. Juli 2007 soll diese Anlage künftig ersetzt werden. Dann steht zur Regulierung der Grundwasserstände für das Blumenviertel nur noch der in dem Konzept 2040 vorgeschlagene Antragswert von 12, 8 Mio. m<sup>3</sup> / a zur Verfügung.

### 3. Schlussbetrachtung

Das „Wasserversorgungskonzept bis 2040“ wurde von der Firma UBB im Auftrag und unter Mitarbeit der BWB erstellt. Eine Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz soll stattgefunden haben.

Es ist zu begrüßen, dass das Wasserwerk Johannisthal als einziges neu gebaut werden soll.

Das Konzept lässt darüber hinaus jedoch die Belange der dichten innerstädtischen Bebauung im Einflussbereich der im Urstromtal fördernden Wasserwerke, gerade das Wasserwerk Johannisthal (WJ), weitgehend außen vor:

- Die Antragsmengen für 1996 für das WJ werden falsch angegeben: Statt **17,2 Mio. m<sup>3</sup>/a** **12,8 Mio. m<sup>3</sup>/a**. Das dann 1998 eröffnete, später abgebrochene Bewilligungsverfahren sah **17,2 Mio. m<sup>3</sup>/a** vor.
- Das verfügbare Grundwasserdargebot im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Johannisthal übersteigt bei Weitem die 1996 tatsächlich beantragte Fördermenge von 17,2 Mio. m<sup>3</sup> pro Jahr. Schon ohne das Abwasserrecyclingsystem betrug die verfügbare Grundwassermenge **23,7 Mio. m<sup>3</sup>/a**.
- Durch das Abwasserrecyclingsystem über das Klärwerk Waßmannsdorf wird das Grundwasserdargebot im Südosten zusätzlich enorm erhöht.
- Die geringe Antragsmenge von **12,8 Mio. m<sup>3</sup>/a** lässt weiterhin unzulässig hohe Grundwasserstände im Blumenviertel zu.
- Die Ertüchtigung und das dauerhafte Betreiben der Heberbrunnenanlage am Glockenblumenweg sind bei einer Antragsmenge von **12,8 Mio. m<sup>3</sup>/a** unumgänglich. Daneben wird sogar der Bau und das Betreiben einer zweiten Heberbrunnenanlage durch das Land Berlin entlang des Seidelbastweges notwendig werden.
- Es hat den Anschein, dass das öffentliche Bewilligungsverfahren unzulässig durch Manipulation der Antragsmengen umgangen werden soll. Die Bürgerinnen und Bürger haben ein Anrecht auf Anhörung und Vertretung ihrer Belange.
- Die Grundwassergleichenkarte der GruWaSteuV orientiert sich nicht an den realen Grundstücksoberflächen im Blumenviertel (siehe unten: aktueller Flurabstand).
- Die Werte der Grundwassergleichenkarte von 2001 für das Blumenviertel erlauben bereits heute Grundwasserstände, bei denen die meisten Gebäude im Blumenviertel mit ihren Fundamenten im Grundwasser stehen. Dazu wird die in der GruWaSteuV verankerte Marge von + 0,50 Meter über die Werte in der Grundwassergleichenkarte hinaus von der Behörde zur Steuerung des Grundwasserhaushaltes im Blumenviertel anscheinend auf Dauer genutzt.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt aktuell (Ende November 2010) bei **1,47 Meter**, mehr als einen Meter unter den Maßen der „hypothetischen Kellersohle minus 2,5 Meter“.

Das Konzept lässt eine siedlungsverträgliche Grundwasserstandssteuerung über die in Berlin fördernden Wasserwerke nicht mehr zu.

Das im Jahr 1996 bis 1998 unter dem seinerzeit schon fehlgehenden Motto „Berlin trocknet aus“ eingeführte Abwasserrecycling führt dem Grundwasserhaushalt Berlins mehrere hundert Millionen m<sup>3</sup> geklärte Abwasser zu. Das Konzept sieht sogar vor, ca. 10 % der in Berlin benötigten Trinkwassermenge aus dem Land Brandenburg (Wasserwerk Stolpe) einzuführen. Dadurch fehlt im Land Berlin die entsprechende Grundwasserfördermenge zur siedlungsverträglichen Grundwasserstandssteuerung.