

**Schutz von Leben und Gesundheit im Buckower-Rudower Blumenviertel
und die Brunnengalerie im Glockenblumenweg**

Die „definitiv“ zum 31.12.2021 vom Berliner Senat vorgesehene Abschaltung der Brunnengalerie im Glockenblumenweg macht es sinnvoll, noch einmal an die Arbeitsweisen des Bauaufsichtsamtes Neukölln bei der Erteilung der Baugenehmigungen im Buckower-Rudower Blumenviertel zu erinnern.

So handelte das Bauaufsichtsamt Neukölln

Dass wir uns auch im Jahr 2021 mit dem Schutz unserer auf ca. 2.250 Grundstücken errichteten Gebäude im Buckower-Rudower Blumenviertel vor extremen Grundwasserständen befassen müssen, beruht wesentlich auf den fragwürdigen Amtshandlungen des Bauaufsichtsamtes Neukölln in den Jahren 1958 bis 1990 bei der Erteilung tausender Baugenehmigungen.

Wir fragen noch einmal: Welche Rolle spielte das Grundwasser in jenen Jahren bei der dem Amt nachweislich bekannten Grundwasserproblematik im Blumenviertel?

Ersatzlos wurde über Jahre hinweg in den zur Baugenehmigung gehörenden Besonderen Bedingungen der Passus „... *ist der Baugrund auf seine Beschaffenheit und Tragfähigkeit unter Berücksichtigung des höchsten Grundwasserstandes zu untersuchen*“ als anscheinend nicht erforderliche Nebenbestimmung gestrichen.

Dazu äußerte sich der Berliner Senat am 14.06.1999 vor dem Verwaltungsgericht:

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 vorliegenden Fall betroffenen Gebiet war der Baugrund bekannt. Eine Untersuchung des Baugrundes war daher nicht erforderlich.

Und weiter äußerte der Senat:

...ging es bei den allgemeinen Bestimmungen um die Frage, ob der Baugrund geeignet war, das beabsichtigte Bauwerk zu tragen. Daran bestanden im vorliegenden Fall keine Zweifel.

Wir meinen: Vertrauensmissbrauch

Wir stellen fest: **Grundwasser im Blumenviertel spielte für das Bauaufsichtsamt keine Rolle!**

Die DIN-Normen verlangen eine Herabsetzung bzw. Berechnung der zulässigen Bodenpressungen bei jederzeit möglichen hohen Grundwasserständen. Das Amt genehmigte den Bau hunderter Gebäude, die nicht dementsprechend bemessen waren: Gefahren für Leben und Gesundheit.

Das Streichen des Passus erfolgte trotz Wissens um die Grundwasserproblematik im Blumenviertel. Die mit öffentlich-rechtlicher Prüfung der Standsicherheit erteilten Baugenehmigungen für tausende Gebäude im Blumenviertel gelten nicht nur für den Zeitpunkt der Baugenehmigung. Die ausgenutzten Baugenehmigungen müssen solange gelten, wie die Gebäude und ihre Nutzung bestehen.

Über 30 Jahre hinweg missbrauchte das Bauaufsichtsamt Neukölln so das Vertrauen tausender Antragstellerinnen und Antragsteller in eine fachgerechte Arbeitsweise dieses Amtes .

Dessen Amtspflichten waren es, Gefahren für Gesundheit und Leben der Menschen zu verhindern.

Tatsächlich mussten aufgrund von Altlasten im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Johannisthal die Fördermengen des Wasserwerkes nach 1990 quasi halbiert werden. Dadurch stieg das Grundwasser im Blumenviertel extrem an. Zum Schutz des Blumenviertels vor den hohen, siedlungsunverträglichen und gesundheitsgefährdenden Grundwasserständen genehmigte das Berliner Abgeordnetenhaus im Jahr 1995 die Finanzierung, den Bau und den Betrieb der Brunnengalerie im Glockenblumenweg.

Die Meinung des Verwaltungsgerichts Berlin vom 14.12.1999 (Auszug)

Aus ähnlichen Gründen (Anm.: wie beim Erlass eines Bebauungsplans) kommt die Verletzung einer drittgerichteten Amtspflicht bei der Erteilung der Baugenehmigung im Jahre 1970 nicht in Betracht. Es erscheint bereits zweifelhaft, ob es als amtspflichtwidrig anzusehen ist, daß die Genehmigungsbehörde in den „Besonderen Bedingungen“ den Passus gestrichen hat, daß der Baugrund auf den höchsten Grundwasserstand zu untersuchen sei. Denn damit hat der Beklagte in erster Linie zum Ausdruck gebracht, daß er die Baugenehmigung nicht wegen des Fehlens einer solchen Untersuchung verweigern werde.

Soweit damit in zweiter Linie indirekt zum Ausdruck gekommen ist, daß der Beklagte davon ausging, dass die höchste Grundwasserlinie in keiner Weise für die Errichtung des Gebäudes Probleme aufwerfen würde, handelt es sich dabei nicht um eine rechtsgeschäftliche Erklärung des Inhalts, daß er den Bauherrn dafür einstehen wolle, daß diese Erwartungshaltung richtig ist.

Es sind auch keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür vorhanden, daß der Beklagte damit bei den Bauherrn den Eindruck erwecken wollte, daß die Frage der höchsten Grundwasserlinie nicht virulent werden könnte.

Soweit es um die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften geht, wird Drittschutz ähnlich wie im Verfahren zum Erlaß eines Bebauungsplans lediglich zugunsten von Leben und Gesundheit gewährt. Nicht geschützt sind dagegen Vermögensinteressen des Bauherrn, die durch den Einsturz oder die Beschädigung des Bauwerks selbst beeinträchtigt worden sind.

Wir meinen: Heilen statt zerstören – Kein Abschalten der Brunnengalerie zum 31.12.2021

Das Verwaltungsgericht Berlin befand,

- dass das Bezirksamt Neukölln Baugenehmigungen aufgrund von Bauvorlagen, die nicht den öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Standsicherheit und dem Schutz vor extremen Grundwasserständen genügten (fehlende Untersuchung ..), nicht zu verweigern brauchte.
- dass ein Drittschutz nur für das Leben und die Gesundheit der Menschen gilt.

Drittschutz gilt für alle Menschen, die mit einem Gebäude in eine Beziehung treten, somit auch für seine Bewohner. Der vom Gericht betonte Drittschutz kann aber nicht im Nachhinein gewährt werden, wenn das Amt generell den Schutz vor Gefahren für Leben und Gesundheit, die bei extremen Grundwasserständen immer drohen, von vornherein außer Acht lassen kann.

Ein zerstörender Eingriff des Senats in ein weitgehend ungeschütztes Stadtviertel, wie er jetzt für die Zeit nach dem 31.12.2021 „definitiv“ mit dem Abschalten der Brunnengalerie am Glockenblumenweg – mit weiteren Gefahren für Gesundheit und Leben – angedroht wird, muss daher definitiv unterbunden werden. Siehe dazu unsere Petition vom 23.03.2021 und den nachstehenden Kompromissvorschlag.

Es sollte nicht noch eine Unterlassungsklage der Anwohnerinnen und Anwohner des Blumenviertels notwendig werden.

Fazit und Kompromissvorschlag zum Blumenviertel

Der Berliner Senat befindet sich in der Nachfolge seiner Amtsvorgänger. Er sollte heute nicht das zerstören, zu dessen Aufbau die Vorgänger in politisch schwierigen Zeiten mit öffentlichen Finanzmitteln beitrugen: Zur Bebauung des Buckower-Rudower Blumenviertels – leider mit einer folgenschweren, das Vertrauen missbrauchenden Amtsausübung eines seiner Vorgänger – siehe oben!

Unser wiederholter Kompromissvorschlag zur nachhaltigen Grundwasserregulierung im Blumenviertel:

Der Berliner Senat finanziert vorab die Planung und Errichtung einer Neuen Zentralen Brunnenanlage im Buckower-Rudower Blumenviertel und hält den Betrieb und die Instandhaltung der Brunnengalerie im Glockenblumenweg bis zur Inbetriebnahme der neuen Anlage fachgerecht aufrecht. Die BWB planen, bauen und betreiben im Auftrag des Senats die neue Anlage. Die davon profitierenden Eigentümer (nachhaltiger Schutz vor den HGW bzw. zeHGW und Schutz von **Leben** und **Gesundheit**) könnten per Satzung sozialverträglich – jährlich in max. zweistelliger Eurohöhe je Grundeigentümer – an den Betriebskosten der neuen Anlage beteiligt werden.

Heilen statt zerstören!