

Problemstellungen und Lösungsansätze bei der Tragfähigkeit von Böden aus der Sicht einer Gemeinde

Erich MOSER

Vorwort aus dem Buch von Frau Rafaela Schätzle, gebürtige Hinterbrühlerin, Teilnehmerin beim heurigen Bachmann Preis und Trägerin des Publikumspreises aus ihrem Buch „Das Loch“, welches sich mit der Problematik eines Gips Bergwerks in einem Ort beschäftigt.

„Es ist eines jener Hau-Ruck-Projekte, bei denen man von den Gemeinderäten im Nuschelton instruiert wird, weil jedes zu laut gesagte Wort die in der Vorstadt zärtlich genährten Immobilienpreise und die von Hand aufgezogenen Kommunalsteuern in die Ohnmacht führen würde. Wir möchten, sagte der Bürgermeister wie beiläufig, die Dinge nicht an die große Glocke hängen – auch wenn sich uns gewisse Problematiken und unerwartete Umstände mitteilen, sagte er, müssten wir diese nicht unbedingt in die Welt hinausposaunen, wozu im Übrigen ja auch weder Verpflichtung noch Anlass bestünde.“

Von diesem literarischen Werk, das von einem Dorf mit einem Loch in der Mitte, einem ehemaligen Bergwerk -das durchaus fiktional an die Seegrotte erinnert- handelt, kommt man unweigerlich zu der Fragestellung, wie man als in der Verantwortung stehende Amtsperson, mit diesen Fragen umzugehen hat, die irgendwo auf der langen Skala zwischen Hysterie auf der Einen und Verharmlosung bzw. „unter den Tisch kehren“ auf der anderen Seite stehen.

1. Allgemeines über die Gemeinde Hinterbrühl

- rund 4.000 Einwohner (Hauptwohnsitz), rund 1.200 Zweitwohnsitzer
- rund 17km² Fläche inklusive der beiden KGs Weißenbach und Sparbach
- urbane, bildungsnahe, eher ältere Bevölkerung hohe Grundstückspreise, äußerst restriktive Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

2. Ausgangslage über die Gipssituation in Hinterbrühl, unter der besonderen Berücksichtigung der Seegrotte

Im Ort Hinterbrühl und den beiden KGs Weißenbach und Sparbach kam es immer wieder zu kleineren Einbrüchen oder Lochbildungen, z.B. auf Feldern oder auch manchmal auf Straßen. In der Vergangenheit wurden diese verfüllt und neu befestigt. Speziell im Gebiet der Seegrotte, eines ehemaligen Gipsbergwerks, das heute als Schaubergwerk dient und jedes Jahr hunderttausende Besucher anzieht und im Privatbesitz steht, ist diese Problematik offensichtlich. Oberhalb der Seegrotte gibt es Baugründe, die seit jeher nur äußerst restriktiv bebaut werden können.



Bei Verhandlungen über die gewerbliche Nutzung der Seegrotte (für die Seegrotte ist die Montanbehörde in den meisten Belangen zuständig) kam es immer wieder zur Forderung des Baus bzw. der Sanierung eines Regenwasserkanals durch die Gemeinde, um Gefahren im Gebiet der Grotte zu vermeiden. Ca. 2014/15 wurde im Zuge einer aufwendigen Straßensanierung ein RW-Kanal weitergeführt bzw. saniert und auch der SW Kanal erneuert.

3. Problemstellung: hinschauen oder wegschauen?

Im Zuge dieser Arbeiten kam es zur Kontaktaufnahme mit der NÖ Landesgeologie insbesondere mit dem Landesgeologen Mag. Klemens Grösel. Die Situation präsentierte sich Folgendermaßen:

- Mehrere Behörden machen die Gemeinde darauf aufmerksam, dass die Tragfähigkeit der Böden in unserem Ort durch die nachweislichen Gipsvorkommen nicht vollständig gewährleistet ist!
- zusätzliche Erkenntnis: es betrifft nicht nur das Gebiet der Seegrotte, sondern auch weite Teile des gesamten Ortsgebietes, ersichtlich aus der Analyse bestehender Materialien und Unterlagen.

Das bedeutet für die Baubehörde: Eine Entscheidung über eine weitere Vorgangsweise muss getroffen werden!

Auf Grund der sich stetig ändernden Rechtslage, die einem Bürgermeister immer mehr Verantwortung auferlegt, kam ich nach reiflicher Überlegung zu dem Entschluss, die Sache nicht mehr aufzuschieben, sondern aufzugreifen. Im Gegenzug musste man sich im Klaren sein, dass das für die künftige Ortsentwicklung bzw. für die Bevölkerung sehr wohl umfassende Konsequenzen haben würde:

- Wenn ein Nachweis der Tragfähigkeit des Bodens erbracht werden muss, dann könnte dies bedeuten, dass die Bürger unter Umständen im Falle einer Bauführung aufwendige Bohrungen in Kauf nehmen müssen. Im schlimmsten Fall könnte es eventuell dazu führen, dass als Bauplatz gewidmete Grundstücke, als solche nicht genützt werden bzw. Zubauten erschwert oder nicht möglich sein könnten.
- Das bedeutet in der Endkonsequenz
 - einen möglichen Verfall von Grundstückspreisen (in einer Gegend, in der diese sehr hoch sind!), also eine massive Auswirkung auf das Vermögen von Mitbürgern!
 - möglicher Verlust von Baulandwidmungen
 - mögliche Erschwernis von Bauprojekten
 - massiv gehemmte Ortsentwicklung

Diese beiden Situationen gegeneinander abzuwiegen war eine schwierige Frage. Ein häufiges Argument in der internen Diskussion war auch immer wieder: Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass etwas passiert, kann man unter dem Deckmantel der Sicherheit nicht auch einen nachhaltigen Schaden in der Entwicklungsmöglichkeit eines Ortes anrichten?

4. Lösungsansätze oder: wie gehen wir´s an?

- Geologischer Dienst des Landes NÖ: der erste Ansprechpartner, in Person von Mag. Grösel. Mit ihm wurde die weitere Vorgangsweise erarbeitet.
- Die Geologische Bundesanstalt wurde mit einem Gutachten beauftragt, welches zunächst aus bisherigen Quellen (Gipsgehalt von Flüssen, historischen Unterlagen, Bohrkernen etc.) die Gefahrenzonen im Ort und den –möglicherweise unterschiedlichen – Grad der Gefahr beurteilen sollte.
- Dazu sollten die Erkenntnisse der diversen Gutachten der Seegrotte bzw. der Montanbehörde ebenfalls hinzugezogen werden. Etablierung einer „Gipsrunde“ bestehend aus Bürgermeister, Landesgeologie, Gebietsbauamt, örtliches Bauamt, juristischer Berater und Bausachverständiger. Diese Gipsrunde sollte die weiteren
- Schritte definieren bzw. Erkenntnisse entsprechend verwerten.
- Das Ergebnis des Gutachtens der Geologischen Bundesanstalt war, dass es über den ganzen Ort verteilt Gipszonen unterschiedlichen Grades gibt. Es wurde eine Einteilung in die Zonen I (Gipsgehalt vorhanden) und Zone II (Gebiet über der Seegrotte inclusive Neigungswinkel, neben der Gipsproblematik auch Grubenproblematik).
- Damit war eine Grundlage für weitere Maßnahmen gegeben, die im Zuge der Gipsrunde besprochen wurden. Eine weitere Problematik ergab sich in der Frage, wie man die Maßnahmen gestalten kann, dass die Kosten und die Verantwortung dafür nicht die Marktgemeinde treffen, da beides enorme Auswirkungen auf den Finanzhaushalt bzw. die personelle Ausstattung hätte.
- Außerdem sollte ein Erkenntnisgewinn im Laufe der Zeit möglich sein durch technischen Fortschritt. Aufschließungen von großen Liegenschaften sollten zeitgerecht im Ablauf mit dem Tragfähigkeitsthema verknüpft werden, damit nicht unnötig Grundstücke, die eventuell gipshaltig und damit nur eingeschränkt bebaubar sind, aufgeschlossen werden.

5. Umsetzung: Die Bausperre samt allen dazugehörenden Konsequenzen

Auslöser für eine Bausperre als erste Handlung in der Gipsproblematik war die Kenntnisnahme eines beabsichtigten Liegenschaftsverkaufs, wo das Grundstück in Zone II lag. Damit war es für mich als Bürgermeister notwendig, die notwendige Publizität herstellen zu müssen, dass ein eventueller Erwerber nicht nach dem Kauf zur Baubehörde geht und Schadenersatz verlangt, weil sein Grundstück beeinträchtigt ist und niemand ihn davor gewarnt hat, obwohl es davon Kenntnis gegeben hat.

Daher wurde im Gemeindegebiet über das gesamte Ortsgebiet eine Bausperre verhängt, mit dem Ziel: im Falle einer Bauführung das Gutachten eines dafür geeigneten Sachverständigen vorzuweisen, welches attestiert, dass die Tragfähigkeit für das entsprechende Bauwerk gegeben ist (ob dies nun durch Bohrung oder anders festgestellt werden konnte, liegt in der Zuständigkeit des SV). Dieses Gutachten gilt für die Zone I. Bei Zone II wird das Gutachten auf einen SV für Grubenmechanik erweitert, um der Seegrottenproblematik gerecht zu werden.

Bei Grundstücksteilungen wird dasselbe Procedere fordert, damit der Bürger davor geschützt wird, Aufschließungsabgaben etc. zu bezahlen, obwohl sein Grundstück beeinträchtigt wird.

6. Das Leben mit der Bausperre - Reaktionen aus der Bevölkerung

- Kommunikation nach außen durch Benachrichtigung / Gemeindezeitung, in der der Sachverhalt erklärt wird und die Gipszonen auch grafisch ersichtlich sind
- Nach anfänglicher Irritation kam es zu Etablierung einer Struktur, die im Bauverfahren vorsieht, dass der Bauwerber vom Bauamt informiert wird, dass er in der Gipszone liegt, einen SV benötigt etc. In der Praxis zeigt sich, dass in den meisten Fällen von den SV eine 25m tiefe Probebohrung gefordert wird. Der Aufwand für den Bauwerber beträgt durchschnittlich 10.000.- bis 12.000.- €
- Ein gewisser Unmut bzw. Unsicherheit ist in der Bevölkerung jedenfalls festzustellen. Man wird oft darauf angesprochen, es kommt zu einem leichten Einbruch der Immobilienpreise bzw. zu einer Umkehr insofern, dass Grundstücksverkäufer nun fallweise schon die Gutachten anfertigen lassen, um ihr Grundstück leichter verkaufen zu können.
- Es kristallisieren sich Ortsteile heraus, in denen es häufiger zu Maßnahmen wie Verfüllungen etc. kommt.
- Auch an zwei öffentlichen Stellen (Landesstraße in Weißenbach und Loch auf dem Kröpfelsteig/Gemeindestraße) kommt es zu massiven Einbrüchen bzw. einer Lochbildung. Es muss gebohrt bzw. entsprechend verfüllt werden.
- Eine Schwierigkeit besteht auch darin, dass bei kleineren baulichen Maßnahmen (Carports, Einfriedungen, kleine Zubauten) es immer wieder zu Diskussionen über die Verhältnismäßigkeit kommt.



Probebohrung nach einem Erdfall unter einer Straße

7. Endgültige Aufhebung der Bausperre durch Änderung der örtlichen Bebauungsvorschriften

Nach mehreren Abstimmungsgesprächen, Abstimmungen mit der Rechtsabteilung des Landes sowie diversen Entwürfen ist es nun soweit, dass voraussichtlich die Bausperre im Herbst 2019 aufgehoben werden kann und die einzelnen Punkte derselben mit verschiedenen Ergänzungen (z.B. die Verhinderung des Wassereintrags, Pool-Problematik da keine Anzeigepflicht etc.) als eigener Paragraph in die örtlichen Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Hinterbrühl übernommen werden können.

8. Wünsche eines Bürgermeisters und Danksagungen

Im Großen und Ganzen konnte die Problematik der Tragfähigkeit der Böden auf Grund Gipsvorkommen in unserem Ort Hinterbrühl auf die oben erläuterte Art gelöst werden, allerdings auch um einen Preis: die Bürger haben in der Phase der Bautätigkeit hohe zusätzliche Kosten, auch die Grundstückspreise/Entwicklungsmöglichkeit des Ortes sind natürlich davon massiv betroffen. Allerdings gibt es im Einzelfall eine relativ hohe Sicherheit für den Bauwerber, und die Gemeinde hat eine rechtliche Absicherung.

In meinen Augen wäre es erstrebenswert, die Erkenntnisse bisheriger Bohrungen/Untersuchungen auch als Gemeinde weiter verwenden zu können, um über einen längeren Zeitraum auch die Möglichkeit zu haben, gewisse Ortsteile von der Gipsproblematik wieder „freizusprechen“, damit nicht künftige Generationen damit ständig gefesselt werden. Auch die Gewinnung neuer technischer Messtechniken sollte in dieser Problematik immer wieder forciert werden, um unsere Bürger nicht unnötig zu belasten.

Ohne Unterstützung der Landesgeologen – auch bei der Beurteilung einzelnen Situationen in konkreten Bauverfahren – wäre es für eine kleine Gemeinde nicht möglich gewesen, einen solchen Weg zu beschreiten.

Weitere Konsequenzen für den Ort sind eine ständige Sanierung von Kanälen bzw. ein Weiterbau von RW-Kanälen, was eine ungeheure finanzielle Belastung darstellt, und nur mit Hilfe des Landes geschultert werden kann- das sei an dieser Stelle auch gesagt.

Mein Dank gilt allen, die uns auf diesem Weg unterstützt haben offen und vorurteilsfrei an dieser Problematik mitgearbeitet haben, und zwar im Besonderen:

- Amt der NÖ Landesregierung, Geologischer Dienst, Mag. Klemens Grösel
- Amtsleitung und Bauamt der MG Hinterbrühl, Carolin Wit, DI Michaela Weinwurm
- Leiter des Gebietsbauamtes V Mödling, DI Peter Allen
- bautechnischer SV Hofrat DI Leopold Kuderer
- Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung RU1, Dr. Gerald Kienastberger und Mag. Regine
- Lampl
- Geologische Bundesanstalt, Gerlinde Posch-Trotzmüller