

Hochwasser

Tipps für Bauherren/Hauskäufer

Das Problem

Wer ein Baugrundstück kauft, bindet sich finanziell für lange Zeit. Ist das Eigenheim oder ein Investor-Objekt erst einmal gebaut, so kann es nicht mehr oder nur unter enormen Kosten modifiziert werden. Liegt die Auswahl eines Grundstücks in einem potenziellen Hochwasser-Gebiet, so kann das zu einem finanziellen wie auch ideellen Damoklesschwert werden.

Grundsätzlich sind Hochwasserschäden als „Elementarereignisse“ nicht versichert. Dass der Staat (in Form des Bundes-, der Länder oder Kommunen) mögliche Flutschäden aus Kulanz oder gezwungenermaßen übernimmt, ist faktisch ausgeschlossen bzw. kaum noch realistisch, es sei denn, es steckt ein dramatisches und auch menschlich herausragendes Einzelereignis dahinter.

Heute sind die meisten Neubau-Häuser auf eine Nutzungszeit von ca. 80-120 Jahren ausgelegt, sie werden also faktisch von etwa drei Generationen bewohnt, der Wechsel der Bewohner- und der Eigentümer wird sich im Vergleich zur Vergangenheit eher noch beschleunigen, weil die Umzugszeiten und die dahinter stehenden sozialen Abläufe sich beschleunigen.

Dadurch, dass heute wesentlich mehr der Markt zwischen gleichberechtigten Teilnehmern den traditionellen Erb-Weg ersetzt, fließen auch die traditionellen Wissensbestände über Hochwasser nicht mehr. Denn welcher Verkäufer nimmt einen potenziellen Wertminderungsfaktor „potenziell hochwassergefährdet“ in Kauf und gibt diese Information weiter?



Ein typischer Lebenslauf einer Immobilie 1880-1994:

- 1880 Bau des Hauptgebäudes aus einem Stall durch Erstbesitzer mit dem Wissen um die Hochwassergefahr
- 1894 Übergabe an den Sohn des Erstbesitzers, Tod des Erstbesitzers
- 1902 Renovierungsarbeiten
- 1938 Übergabe an den Enkel des Erstbesitzers
- 1947 Elektrifizierung
- 1976 Renovierung/Dämmung
- 1980 Umnutzung des Wirtschaftsgebäudes zum Privat/Wohngebäude
- 1994 Tod des Sohns des Erstbesitzers

Ein möglicher Lebenslauf einer Immobilie 1980-2080:

- 1980 Bau der Immobilie durch Erstbesitzer und Bank in „hochwassergesicherten Hinterland“
- 1990 Die Immobilie ist schuldenfrei
- 1997 1. Verkauf
- 2009 2. Verkauf durch Scheidung, energetische Renovierung
- 2012 3. Verkauf an Bank
- 4. Verkauf an Privatmensch
- 2021 Renovierung und Übergabe an ein Kind
- 2028 5. Verkauf des Gebäudes wegen berufsbedingtem Umzugs

Welche Folgen hat der laxer Umgang mit potenzieller Hochwassergefahr?

Wir sehen hier einmal von der Gefahr für Leib und Leben ab, da diese (zumindest im Vergleich zu anderen Weltregionen) bei uns statistisch sehr gering ist. Bei den materiellen Schäden sieht dies ganz anders aus. Versicherungen rechneten für das „Jahrhunderhochwasser 2002“ mit etwa 9 Milliarden Euro Schäden. Dies hat drei Gründe:

Einmal hat die kommunale Baupolitik (, die anderen pol. Ebenen sind darin weniger beteiligt) in den letzten Jahrzehnten die Ausdehnung von Bauland für Wohn- und Gewerbegebiete zunehmend auch die Niederungsgebiete erschlossen, die bislang nicht bebaut wurden.

Zweitens hat aufgrund der hochwertigen und extrem wasserempfindlichen Einrichtung und Auslegung der Wohnsubstanz (z.B. aufschwemmbar Unter-Estrich-Fußbodenheizung oder auch das typische Videoschnittstudio im Keller) der Schadenspiegel für den Fall des Hochwassers verändert. Heute ist ein Hochwasserereignis auch kleineren Ausmaßes problematisch, denn die Technikdichte und damit die Anfälligkeit hat sich erhöht.

Selbst bei einem typischen einstündigen Eindringen von Wasser kann man durch Trocknung und technische Reparatur mit mehreren tausend Euro Schaden rechnen. Neben dem konventionellen Hochwasser durch Übertritt eines Gewässers gibt es noch zwei Subvarianten: Im Kanalsystem gibt es kein Rückstauventil und das Oberflächenwasser wird durch Abwasser an die Oberfläche gezerrt oder durch den Grundwasserdruck dringt Wasser ein.

Der letzte Grund ist der beunruhigendste: Durch den Klimawandel sind bereits jetzt Extremwetterereignisse auch in Deutschland häufiger geworden. Diese Tendenz wird nach Prognosen aller Wissenschaftler noch zunehmen - inklusive extremer Regenereignisse. Dabei sind lokal begrenzte Rekordergebnisse in den letzten Jahren immer wieder eingestellt oder übertroffen worden. Mittelbar hat das auf die Wirksamkeit von technischen Hochwasserschutzmaßnahmen einen negativen Einfluss.

So kommen Sie einer Hochwassergefahr auf die Spur

Tipp 1:

Verlassen Sie sich auf keinen Fall nur auf die Betonung der Sicherheit von Seiten der Grundverkäufer oder der durch die Verkäufe profitierenden Kommune. Nicht selten sind Hochwasserpotenziale von normalen (und nicht spezialisierten Büros) kostengünstig und oberflächlich abgehakt worden. Lassen Sie sich alle dementsprechenden Expertisen schriftlich in Kopie vorliegen, zwingen Sie die Kommune zu einer ausführlicheren Stellungnahme. Im Zweifelsfall können Sie damit ggf. später einen Rechtsstreit mit der Kommune unterstützen. Fordern Sie also in jedem Fall eine schriftliche Stellungnahme des Bauträgers bzw. Verkäufers, auch wenn deren juristische Formulierung wahrscheinlich so ist, dass diese keine Festlegung ist. Fragen Sie hierzu einen spezialisierten Anwalt. Wer das Geschäft kennt, wird aber von keiner Kommune und keinem Verkäufer eine Garantie erwarten.

Tipp 2:

Schauen Sie sich das Gelände an und achten Sie auf die folgenden Punkte. Treffen ein oder mehrere Punkte zu, so ist eine potenzielle Hochwassergefahr vorhanden:

- Nähe zu einem Fließgewässer, dessen Einzugsgebiet groß ist und/oder das aus alpinem oder marinen Quellen (Mündung) Wasser bekommt und/oder das in ein hochwassergefährdetes Gewässer mündet (Rückstauwirkung als indirektes Hochwasser)
- Nähe zu einem Alt-/Totarm eines Fließgewässers - oft nutzen Hochwasser diese zum Übertritt
- Nähe zu einem Deich/Sperrwerk: Indirekte Gefahr durch Grundwasserdruck oder Rückstau. Auch könnte man im Fall des Falles lieber ein weniger dicht besiedeltes Gebiet kontrolliert fluten, um größeren Schaden z.B. von einem Stadtkern abzuhalten.
- Vorkommen von Pflanzengesellschaften, die typischerweise in Feuchtgebieten leben (Binsen, Schilfgrase, Erlen, Weiden). Ggf. bitten Sie einen lokalen Experten z.B. vom NABU kontaktieren.
- Ein dauerhaft hoher Grundwasserstand, der zudem noch mit dem Wasserstand des nächstgelegenen Fließgewässers korrespondiert.

-Deutliches Zeichen des letzten Maximalwasserstandes sind die nester-artig in Bachvegetation vorhandenen Grasbüscheln, die oft auch mehr als ein Jahr später noch sichtbar sind. Hängen diese sehr hoch, können Sie von einem solchen Hochwasserstand ausgehen.



Tipp 3:
Nicht selten weist auch der Name der Straße auf Fließgewässer. Achten Sie auch auf die Bezeichnungen der Gegend z.B. alte Bauerschaftnamen in denen Flussbestandteile

vorkommen. Endungen wie -au, -becke, -beck, -furt... weisen auf die Bezogenheit aufs Wasser hin. Dies ist sicherlich kein Indiz für Hochwasser, dennoch sollten Neubaugebiete mit dem Namen „Bachstraße“ (hier in Schale/Münsterland, vgl. Fall unten) aufhorchen lassen.

Tipp 4:

Recherchieren Sie bei Alteingessenen (Bauern) die Häufigkeit und die Ausdehnung der letzten Hochwasser. Fragen Sie (allerdings ohne ihre Rolle als Käufer hervorzuheben) beim kommunalen Archiven (Stadtarchiv sowie Zeitungen/Museen) nach. Gehen Sie grob davon aus, dass diese Eintrittshöhe und Häufigkeit noch etwas steigt, da die Extremwetterereignisse durch den Klimawandel häufiger werden als bisher.

Tipp 5:

Seien Sie extrem mißtrauisch bei allen Angeboten, bei denen sogar mit der Nähe zu Gewässern als Standortfaktor geworben wird. Hier zwei Beispiele aus der „Vermarktungsstrategie“ von Kommunen. Wir haben zwei Fälle einmal herausgegriffen:

Im Fall „Wohnpark Steveraue“ wurde ein Neubaugebiet direkt an der Stever in Nottuln-Appelhülsen erschlossen und trotz der Hochwassergefahr mit niedrigen Baupreisen geworben. Im zweiten Fall (aus 2006) wird in der Nähe von Hopsten für ein Baugebiet geworben, bei dem ortsansässige Bauern sich noch an die Überschwemmungen vor wenigen Jahren erinnern. Davon ist weder auf dem Plakat noch sonstwo die Rede. Beides sind alltägliche Beispiele für die aus purer Finanznot oder Kalkül in Flussgebieten ausgewiesenen

Neubauf Flächen und eine klare Strategie des Vertuschens der Gefahren.

VERBUND- UND INDUSTRIEFÖRDERUNGSGESELLSCHAFT DER GEMEINDE NOTTULN MBH

Wohnpark „Steveraue“

Bevor der Zug für Ihr Eigenheim abgefahren ist - **BAUEN Sie jetzt!**

Attraktive **BAUGRUNDSTÜCKE** in Appelhülsen

ab **99 € / m²**

ansprechende Größen stehen sofort zum Verkauf!

Telefon: 0 2 5 0 2 / 9 4 - 2 3 4 5

www.steveraue.de

Bauen und Wohnen in Schale

Baugebiet "Langen Aa"

Bauplätze und Gewerbeflächen
in bevorzugter Lage

GEMEINDE **HOPSTEN**
hat viel...

Bunte Straße 35
48496 Hopsten

Tel.: 05458-9325-0
Fax: 05458-9325-93
email: info@hopsten.de

PS: Nach der Veröffentlichung auf www.hochwasser-special.de nahm die Betreibergesellschaft des „Wohnpark Steveraue“ offensichtlich aus Angst alle Informationen von der domain: steveraue.de

Tipp 6:

Lassen Sie die Finger von deutlich erkennbaren Hochwassergebieten! Diese Gebiete werden schnell klar, wenn Sie bei einer beliebigen Versicherung ihr Terrain nicht versichern können - sog. ZÜRSSII-Gebiete mit einer Übertrittswahrscheinlichkeit von einmal pro 10 Jahre oder darunter versichert niemand. Sie werden keine Versicherung zu angemessenen Konditionen finden und nach einem substanziellen Schaden ist der Wiederverkaufswert sowohl der Immobiliensubstanz sowie des Grundstücks im dann bekannten Risikogebiet gemindert!

Von der rot-grünen Regierung 2004 auch in das Hochwasserschutzgesetz gegossen, lehnt der Staat nur explizit jede finanzielle Verantwortung für das Bauen in Flussauen ab - auf Kulanz oder Ausgleichzahlungen kann niemand mehr vertrauen.



Hochwassermarken
in Wiesbaden

Baulicher Hochwasserschutz:

Es gibt zahlreiche Lösungen für einen Hochwasserschutz an einem Gebäude. Diese Bauweise hat allerdings einen Verteuerungsfaktor von schätzungsweise mindestens zehn bis zwanzig Prozent sowie auf die Art, wie gebaut werden kann. Nicht für jeden ist dieser Verteuerungsfaktor pro umbauten Raum tragbar.

Zum Abschluss:

Was diese Broschüre nicht leisten kann, ist, Ihnen die Entscheidung für ein Bauprojekt abzunehmen. Sie können aber systematisch mehr wissen und dies auch angehen. Und wir halten es mit dem Spruch, dass der Mensch sich zwar mit Technik gegen Naturkatastrophen wappnen kann, aber manche kluge Vorentscheidung viel Leid, Tränen und Kosten schon im Vorhinein sparen kann.

Hochwasser in Bayern
(Foto: NAJU Bayern)



