

18. Wahlperiode

**Vorlage – zur Kenntnisnahme –**

---

**Weiterbetrieb der Grundwasserregulierungsanlage im Rudower Blumenviertel**

---



Der Senat von Berlin  
- UVK II B 30 - -  
Tel.: 9025 - 2007

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

-zur Kenntnisnahme –

des Senats von Berlin

über

Weiterbetrieb der Grundwasserregulierungsanlage im Rudower Blumenviertel  
-----

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

## **I. Ausgangslage**

Seit dem Jahr 1989 ist es zu zahlreichen Vernässungen bei Gebäuden gekommen, die nicht fachgerecht gegen Grundwasser abgedichtet sind. Ursache dafür war der Grundwasserwiederanstieg durch die rückläufige Grundwasserförderung der Berliner Wasserwerke und der Industriebetriebe im Urstromtal sowie das temporäre Ansteigen oberflächennahen Grundwassers (Schichtenwasser) nach starken Niederschlagsereignissen auf den Hochflächen.

### **Grundwasserregulierungsanlage im Rudower Blumenviertel**

Im Rudower Blumenviertel wurde eine Grundwasserregulierungsanlage mit 27 Brunnen errichtet, die seit Herbst 1997 das Grundwasser in diesem Bereich absenkt. Diese Anlage diente der Unterstützung der Altlastensanierung im Raum Johannisthal und sorgte gleichermaßen ohne Anerkennung einer Rechtspflicht für die Trockenhaltung der Keller im Rudower Blumenviertel. Die gegenwärtig geltende wasserbehördliche Erlaubnis für den Betrieb der Anlage wurde mit der Unterstützung der Altlastensanierung begründet. Sie reicht aktuell bis zum 31.12.2017. Da inzwischen die Altlastensanierung in diesem Bereich weitgehend abgeschlossen ist, entfällt der wasserbehördliche Erlaubnisgrund für den Weiterbetrieb der Anlage. Somit ist die Anlage zum Ende dieses Jahres abzuschalten.

Die Grundwasserregulierungsanlage läuft zudem konstruktionsbedingt seit 20 Jahren unter Vollast und das normative Alter der Brunnen ist bei weitem überschritten. Für einen dauerhaften Weiterbetrieb der Anlage müsste diese – ungeachtet der auslaufenden Genehmigung – unter technischen Gesichtspunkten entweder grundinstandgesetzt oder neu gebaut werden.

## **Runder Tisch Grundwassermanagement 2012 und Senatsbeschluss 2014**

Basierend auf den Richtlinien der Regierungspolitik für die Jahre 2011-2016 hatte der Senat sich dieses für die Betroffenen sehr gravierenden Problems erneut angenommen und dazu im Jahr 2012 einen Runden Tisch Grundwassermanagement einberufen. Dieser hat dreimal mit Betroffenen, Interessenvertretungen, Vertretern aus den Bezirken und den Parteien, den Berliner Wasserbetrieben und Experten aus der Fachbehörde getagt.

Der Abschlussbericht zum Runden Tisch Grundwassermanagement war Ausgangspunkt einer neuerlichen Senatsbefassung und wurde als Anlage einer Senatsvorlage 2014 auch dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis übersandt (Drucksache 17/1786, "Bericht zum Runden Tisch Grundwassermanagement in Berlin").

Mit Senatsbeschluss vom 12.08.2014 wurden die zentralen Ergebnisse des Runden Tisches bekräftigt:

- Das Land Berlin und die Berliner Wasserbetriebe sind gesetzlich nicht verpflichtet, das Grundwasser dauerhaft künstlich abzusenken, um die Keller trocken zu halten.
- Eine flächendeckende Betroffenheit durch nasse Keller ist in Berlin nicht gegeben.
- Die Betroffenen sind und waren schon immer selbst verpflichtet, ihr Gebäude gegen aufsteigendes Grundwasser abzudichten.

Zudem wurde festgehalten, dass der Senat ungeachtet seiner genannten Grundpositionen jedoch weiterhin bemüht sei, zur Lösung beizutragen.

Daher wurde die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragt, einerseits die Investitionsbank Berlin (IBB) prüfen zu lassen, inwieweit zinsgünstige Kredite für die Behebung von Kellerwasserschäden bereitgestellt werden können und andererseits Pilotprojekte zum lokalen Grundwassermanagement durchzuführen.

### **Ergebnisse der Pilotprojekte**

- Zinsgünstige Kredite

Die IBB hat die Behebung von Kellerwasserschäden explizit in bestehende Förderprogramme aufgenommen.

- Nachträgliche bauliche Abdichtung im Rudower Blumenviertel

Als Hilfe zur Selbsthilfe hat die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige beauftragt, anhand von im Sinne der Übertragbarkeit ausgewählten Objekten, Möglichkeiten der nachträglichen baulichen Abdichtung aufzuzeigen. Die Ergebnisse wurden im Februar 2016 vorgestellt und sind auf den Senatsseiten im Internet als Download verfügbar:

Eine nachträgliche bauliche Abdichtung von Kellerräumen gegen drückendes Grundwasser ist grundsätzlich möglich, aber mit hohen Kosten für die Betroffenen verbunden, je Objekt im Rudower Blumenviertel ca. 15 T € bis 92 T €.

- Grundwasserabsenkung im Rudower Blumenviertel

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat einen externen Dienstleister beauftragt alternativ mögliche Grundwasserabsenkungsmaßnahmen zur Trockenhaltung von Kellerräumen im Pilotgebiet Blumenviertel zu erarbeiten und zu prüfen, ob ein von den Betroffenen zu gründender Verein oder Verband eine Grundwasserregulierungsanlage für das Blumenviertel in Eigenverantwortung betreiben kann.

Die Ergebnisse wurden im April 2017 vorgestellt und sind auf den Senatsseiten im Internet als Download verfügbar.

Der Neubau einer Grundwasserregulierungsanlage zur Trockenhaltung von Kellerräumen im Blumenviertel ist grundsätzlich möglich. Es ist rechtlich und technisch möglich, dass ein von den Betroffenen zu gründender Verein oder Verband eine solche Anlage in Eigenverantwortung plant, baut und betreibt. Grundsätzlich ist der Neubau und Betrieb einer Grundwasserregulierungsanlage zur Trockenhaltung von Kellerräumen im Blumenviertel erlaubnis-, bzw. genehmigungsfähig.

Sämtliche Kosten der Anlage würden von dem Verein oder Verband über die Mitgliedsbeiträge bestritten werden. Die Höhe der Mitgliedskosten berechnet sich nach der Mitgliederzahl – je mehr Betroffene sich beteiligen, desto geringer sind die Kosten für die Einzelnen.

Hier eröffnet sich für den Einzelnen als Alternative zur sehr teuren baulichen Sanierung eine preiswerte Lösung des Problems, wenn sich genügend Betroffene beteiligen.

Das Ingenieurbüro hat für die Vorzugsvariante folgende maximalen Kosten ermittelt:

Bei 500 Mitgliedern:	ca. 500 €/Jahr oder ca. 42 €/Monat
Bei 1.000 Mitgliedern:	ca. 250 €/Jahr oder ca. 21 €/Monat
Bei 1.500 Mitgliedern:	ca. 167 €/Jahr oder ca. 14 €/Monat
Bei 4.000 Mitgliedern:	ca. 62 €/Jahr oder ca. 5,2 €/Monat

Die genannten Beträge stellen die Maximalwerte bei Eintreten des zu erwartenden höchsten Grundwasserstandes dar. Im Regelfall werden die jährlichen und monatlichen Beitragskosten deutlich geringer sein.

## **II. Weiteres Vorgehen**

Der Senat bekräftigt neuerlich seine schon mit Beschluss zur Errichtung der Anlage 1995 geltend gemachte Auffassung, dass die Kosten einer solchen Anlage im Blumenviertel grundsätzlich von den Betroffenen zu tragen sind und insofern eine längerfristige und dauerhafte Absenkung des Grundwasser nur zur Trockenhaltung von Kellerräumen nicht durch die öffentliche Hand getragen werden kann, zumal sich damit erhebliche rechtliche Risiken ergeben. Es gilt zu bedenken, dass eine Finanzierung von grundwasserabsenkenden Maßnahmen allein zur Trockenhaltung von nicht fachgerecht abgedichteten Kellern durch das Land Berlin einen unkalkulierbaren Präzedenzfall darstellen könnte. Private wie gewerbliche Eigentümerinnen und Eigentümer mit Kellervernässungen könnten auf ähnliche grundwassersteuernde Maßnahmen klagen und diejenigen, die ihr Gebäude fachgerecht abgedichtet haben, könnten auf Erstattung ihrer durch die Abdichtung entstandenen Mehrkosten klagen.

### **Befristeter Weiterbetrieb der Grundwasserregulierungsanlage im Glockenblumenweg**

Falls ein Verein oder Verband eine Grundwasserregulierungsanlage bauen will, vergehen bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme dieser Anlage drei bis vier Jahre. Eine Abschaltung der bestehenden Grundwasserregulierungsanlage zum Jahresende 2017 würde für die Betroffenen, die grundsätzlich bereit sind, an einer Lösung des Problems mitzuwirken, eine große Härte darstellen. Es ist bei Abschaltung der Anlage auch damit zu rechnen, dass erneut zahlreiche nicht fachgerecht abgedichtete Keller durch einen Wiederanstieg des Grundwassers Schäden erleiden würden.

Der Senat bietet den Betroffenen im Blumenviertel an, die bestehende Grundwasserregulierungsanlage, deren wasserbehördliche Erlaubnis am 31.12.2017 ausläuft, unter bestimmten Voraussetzungen maximal für weitere drei bis vier Jahre weiterzubetreiben.

Zu diesen Voraussetzungen gehört zunächst und ganz grundsätzlich, dass eine verbindliche Bereitschaft vorhanden ist und auch deutlich wird, einen Verein oder Verband zu gründen,

um eine neue Grundwasserregulierungsanlage für das Blumenviertel in Eigenverantwortung zu planen, zu bauen und zu betreiben. Diese verbindliche Bereitschaft wird bis Ende September 2017 durch eine flächendeckende Umfrage im Blumenviertel ermittelt.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz beabsichtigt zudem, die Betroffenen bei der Gründung eines Vereins oder Verbands organisatorisch und mittels externer Dienstleister auch rechtlich zu unterstützen. Hierfür stehen in der Haushaltsanmeldung 2018/19 Mittel zur Verfügung.

Der Weiterbetrieb der Heberanlage im Glockenblumenweg wird dabei an folgende Bedingungen und zu erreichenden Meilensteine (einzuhaltender "Fahrplan") für die Betroffenen im Blumenviertel geknüpft:

#### **Zeitplan:**

- **Bis Ende des Jahres 2017** muss die verbindliche Bereitschaft der Betroffenen erkennbar sein, einen Verein oder Verband zu gründen, um eine neue Grundwasserregulierungsanlage für das Blumenviertel in Eigenverantwortung zu planen, zu bauen und zu betreiben.
- **Bis Ende des Jahres 2018** muss die Vereins- oder Verbandsgründung bereits abgeschlossen sein oder kurz vor Abschluss stehen.
- **Bis Ende des Jahres 2019** muss der Verein oder Verband die Planung einer Grundwasserregulierungsanlage in Auftrag gegeben haben.
- **Bis Ende des Jahres 2020** muss die neue Grundwasserregulierungsanlage für das Blumenviertel in Betrieb gehen oder kurz vor Inbetriebnahme stehen.

#### **Kosten:**

Die Finanzierung des Weiterbetriebs (Wartungs- und Betriebskosten) der bestehenden Grundwasserregulierungsanlage im Glockenblumenweg erfolgt aus Kapitel 0740, Titel 52105 und soll durch die Haushaltspläne für die Jahre 2018-2020 sichergestellt werden. Der Regelbetrieb verursacht für die kommenden drei bis vier Jahre Kosten in Höhe von **ca. 215 T €a**, die in den Haushaltsplänen eingestellt werden müssen.

Darüber hinausgehende Kosten für erforderliche Instandsetzungsarbeiten und/bzw. für den notwendigen Ersatzneubau einzelner Brunnenanlagen zur Sicherstellung eines funktionsfähigen Betriebes sind nicht Bestandteil der vorgenannten Kosten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass es im Übergangszeitraum bis Ende 2020 zu Funktionseinschränkungen der Anlage und einen dadurch bedingten Grundwasseranstieg kommen kann.

Der Senat und das Abgeordnetenhaus werden über das Erreichen der Meilensteine entsprechend informiert.

### **III. Handlungsalternativen**

Dem Senat liegen insgesamt für das gesamte Stadtgebiet lediglich knapp 1.400 Meldungen von Schäden durch Grundwasser aufgrund von nicht fachgerecht abgedichteten Kellern vor, d.h. dass weniger als 1% der Berliner Gebäude betroffen sind. Es handelt sich demnach wie oben dargestellt um kein flächendeckendes Problem.

Ein Neubau oder eine Grundinstandsetzung für einen dauerhaften Weiterbetrieb der seit Herbst 1997 betriebenen Grundwasserregulierungsanlage durch den Senat stellt keine Alternative dar, da es dafür keine rechtliche Grundlage gibt und außerdem die Anlage zudem ihr normatives Alter überschritten hat.

Zur Prüfung und Darstellung von Handlungsmöglichkeiten wurden Pilotprojekte initiiert, um beispielhafte und übertragbare Lösungen zu prüfen und anzubieten.

Zur vorliegenden Senatsvorlage bieten sich demnach folgende Handlungsalternativen:

1. **Abschaltung der Grundwasserregulierungsanlage** zum 31. Dezember 2017 ohne Unterstützung für die Anwohnerinnen und Anwohner. Dies würde für die Betroffenen, die grundsätzlich bereit sind, an einer Lösung des Problems in Form einer Vereins- oder Verbandsgründung für die Fertigstellung und Inbetriebnahme einer neu zu errichtenden Grundwasserregulierungsanlage mitzuwirken, eine große Härte darstellen. Der Senat würde außerdem billigend in Kauf nehmen, dass bei Abschaltung der Anlage erneut zahlreiche nicht fachgerecht abgedichtete Keller durch einen Wiederanstieg des Grundwassers Schäden erleiden würden.
2. **Eine nachträgliche Abdichtung** durch die betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner wäre aus Sicht der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz die beste Lösung gegen Kellervernässungen bei nicht fachgerecht abgedichteten Kellern. Die Empfehlung dieser Lösung wird daher seit vielen Jahren kommuniziert. So ist diese Lösung bspw. im Pilotgebiet Boxhagener Platz mit Mehrfamilienhaus-Bebauung u.a. durch die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) gewählt worden. Dort wurden in den vergangenen Jahren mind. acht Objekte im Pilotgebiet nachträglich erfolgreich abgedichtet und saniert.

Die nachträgliche bauliche Abdichtung von Kellerräumen gegen drückendes Grundwasser wäre, wie oben dargestellt, je Objekt im Rudower Blumenviertel mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. **15 T € bis 92 T €** verbunden. Die Investitionsbank Berlin (IBB) hat, z.T. in Zusammenarbeit mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Kredite für die Behebung von Kellerwasserschäden explizit in bestehende Programme aufgenommen.

Im Gebiet Rudower Blumenviertel findet sich überwiegend eine Einfamilienhaus-Bebauung, so dass in Einzelfällen die Kosten einer baulichen Abdichtung gegenüber dem Wert der Immobilie unverhältnismäßig sein könnten.

Berlin, den 15.08.2017

Der Senat von Berlin

L e d e r e r  
.....  
Bürgermeister

G ü n t h e r  
.....  
Senatorin für  
Umwelt, Verkehr und Klimaschutz