

Kolumne der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau
verfasst von Vorstandsmitglied Dr.-Ing. Ulrich Scholz
veröffentlicht in der Bayerischen Staatszeitung vom 20.06.2014

Sanierung oder Ersatzneubau

Altes Gebäude herrichten – oder besser neu bauen? Diese Frage stellen sich viele Immobilienbesitzer oder –käufer, wenn bei Bestandsgebäuden Instandsetzungen notwendig werden oder das Gebäude durch veränderte Randbedingungen anders genutzt werden soll. Der oft vorhandene Charme des Bestandsgebäudes steht den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten gegenüber. Zunächst sind einige grundsätzliche Klärungen erforderlich, bevor man Planungen in die eine oder in die andere Richtung vorantreiben kann.

Notwendige Klärungen

Als Entscheidungsgrundlage muss zunächst der bauliche Zustand des Gebäudes erfasst werden. Bei der Bewertung der Baukonstruktion kommt es darauf an, ob statische Mängel vorliegen oder im Lauf der Zeit Schäden an der Konstruktion, wie z.B. durch Korrosion, entstanden sind. Schadstoffe wie PAK-haltige Kleber, PCB-haltige Dichtmassen, Asbest, Formaldehyd und PCP oder Lindan in Holzschutzmitteln können den Wert der Bausubstanz erheblich beeinträchtigen. Für die Rohrleitungen zur Versorgung mit Gas und Wasser oder für die Heizung ist zu überprüfen, ob deren Lebensdauer bereits erreicht ist oder noch ausreichend Restlebensdauer zur Verfügung steht. Gleiches gilt für die elektrischen Installationen. Oft sind bei gründlicher Planung Rohre und Leitungen insgesamt wegen des Zustands zu erneuern. Unabhängig davon besteht wegen der technischen Entwicklung Ergänzungsbedarf durch gestiegene Anforderungen, beispielsweise die neue Energieeinsparverordnung oder neue Beleuchtungskonzepte. Neben dem baulichen Zustand ist vor allen Dingen auch die Nutzbarkeit für den vorgesehenen Zweck ein wichtiges Kriterium. Raumgrößen und Raumhöhen können meist nur schwer verändert werden, ebenso wie die Lage auf dem Grundstück. Hier ist mit dem Baurecht abzugleichen, ob noch Reserven bestehen oder das gültige Baurecht schon mehr als ausgenutzt ist. Steht der Bestand unter Denkmalschutz, so muss man herausfinden, welche Veränderungsmöglichkeiten in Abstimmung mit der Denkmalbehörde möglich sind. Diese genannten Überprüfungen können sinnvoll nur durch unabhängige Fachleute ergebnisoffen erfolgen. Der emotionale Wert eines Bestandsgebäudes kann nur vom Bauherrn selbst mit in die Waagschale geworfen werden.

Gegenüberstellung

Nach diesen Klärungen können die Vor- und Nachteile einer Sanierung und eines alternativen Neubaus gegenübergestellt werden. Erfüllen beide Alternativen den vorgesehenen Zweck in gleichem Maße? Welchen Energiestandard kann ich mit den beiden Varianten erreichen? Welche technische Ausstattung ist notwendig und sinnvoll und wie lässt sich diese in den beiden Varianten realisieren? Kann in beiden Varianten Barrierefreiheit erreicht werden? Welche Kosten entstehen, nicht nur beim Bau, sondern auch im anschließenden Betrieb? Welche Fördermöglichkeiten bestehen z.B. hinsichtlich der Einhaltung von Energiestandards? Können Zuschüsse über die Denkmalbehörde gewährt werden?

Sind für alle diese Fragen die Antworten zusammengestellt, kann man in den Prozess der Abwägung eintreten.

Entscheidung

Sinnvollerweise wird man bei der Abwägung, ähnlich wie es die Stiftung Warentest bei ihren Produkttests auch macht, den verschiedenen Kriterien eine unterschiedliche Gewichtung beimessen. Kriterien, die unbedingt eingehalten werden müssen, wie z.B. der vorgegebene Erhalt der Substanz, können ein KO-Kriterium für eine Variante sein, hier für einen Neubau. In anderen Situationen kann die vorhandene hohe Ausnutzung eines Grundstücks durch das Bestandsgebäude für den Erhalt den Ausschlag geben, wenn das Baurecht für einen Neubau geringer ausfallen würde.

Meist sind jedoch Kosten ein wesentliches Entscheidungskriterium, das oft für einen Neubau den Ausschlag gibt. Jeder Bauherr ist gut beraten, für diesen Prozess der Entscheidung kompetente Partner an seine Seite zu holen. Diese finden Sie unter www.planersuche.de.