

Ersatzneubau oder Vollsaniierung – die Qual der Wahl

Kolumne von Dipl.-Ing. (FH) Alexander Lyssoudis, Vorstandsmitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau, veröffentlicht in der Bayerischen Staatszeitung am 31.10.14.

Abreißen und neu bauen oder Altes erhalten und sanieren? Manchmal spricht alles für einen Ersatzneubau, manchmal überwiegen die Vorteile der Vollsaniierung. Heißt also: Gut abwägen!

Der Ersatzneubau ist bei exakter Betrachtung und Abwägung gegenüber der Vollsaniierung unter bestimmten Voraussetzungen die wirtschaftlich und bautechnisch sinnvollere Lösung. Das belegt eine eigens dafür durchgeführte Studie, wobei die Entscheidung für oder gegen den Ersatzneubau neben finanziellen und bautechnischen Aspekten auch städteplanerische beinhalten muss.

Aus dieser Untersuchung und aus eigener Erfahrung ergibt sich: Die Kosten für eine Vollmodernisierung liegen manchmal höher als für den Abriss und einen funktional vergleichbaren Ersatzneubau. Dies gilt besonders dann, wenn ein Gebäude energetisch und altersgerecht saniert werden muss oder sich die Objekte in guten innerörtlichen Lagen befinden.

Es gibt aber Faktoren, die eine Entscheidung für den wirtschaftlich sinnvolleren Ersatzneubau behindern:

1. In den Kriterien für die KfW-Förderung der energetischen Gebäudesanierung sowie zum altersgerechten Umbau gibt es keine Förderansätze für einen Ersatzneubau. Die energetische Sanierung bestehender Gebäude wird bereits gefördert, wenn die errechnete Energieeffizienz noch oberhalb der gesetzlichen Regelungen liegt (KFW115). Ein Neubau und ein Ersatzneubau werden dagegen erst dann gefördert, wenn die gesetzlichen Vorgaben deutlich unterschritten werden. Es besteht demnach ein erhöhter Anreiz zu sanieren, anstelle neu zu bauen. 2. Ein Hemmnis stellt auch das Bauordnungsrecht dar. Selbst bei einer umfassenden Vollsaniierung behält das Gebäude seinen Bestandsschutz. Entscheidet sich der Investor aber für Abriss und Ersatzneubau, muss er die für einen Neubau geltenden Regelungen einhalten. Das ist zum Teil mit höheren Kosten verbunden bzw. in innerstädtischen Lagen manchmal nicht durchführbar.

3. Es hat sich abgezeichnet, dass die Bewilligung von Förderprogrammen auf Bundesebene zum energieeffizienten Sanieren und Bauen an strengere Qualitätsmerkmale geknüpft wird. Generell ist das begrüßenswert, da es langfristig den Qualitätsstandard getätigter Investitionen sichert, dennoch kann eine Überregulierung des Zugangs zu den wichtigsten Förderprogrammen die Nachfrage verringern und ein Hindernis für den gewünschten Investitionswillen bedeuten. Die Einführung des Energieeffizienz-Experten für Förderprogramme des Bundes beschränkt demnach indirekt den Zugang zu den wichtigen Förderprogrammen. Wünschenswert wäre eine Qualitätskontrolle mit dem notwendigen Maß.

Das Verbändebündnis Impulse für den Wohnungsbau hat vor Kurzem seine dazu gleich lautenden Anregungen öffentlich vorgestellt.

Bei der neuen Ausgestaltung der KfW-Programme für die energetische Gebäudesanierung und dem geplanten Neustart des KfW-Programms für den altersgerechten Umbau sollte künftig darauf geachtet werden, dass ein Investor, der sich für einen wirtschaftlich sinnvollen und zukunftssicheren Ersatzneubau entscheidet, keine Fördernachteile gegenüber einer Vollsaniierung hat. Dabei geht es explizit nicht um die Erhöhung der Fördermittel allgemein, sondern um eine Gleichstellung der Förderkriterien für Ersatzneubau und für die Vollsaniierung und ein deutlich vereinfachter Zugang zu den Fördergeldern.

Bei einer Novellierung des Baugesetzbuches wäre neben den Varianten Sanierung und Neubau eine Variante „Ersatzneubau“ als neue gesetzliche Definition erforderlich, die insbesondere in guten, innerörtlichen Lagen einen zur Vollsaniierung vergleichbaren,

sinnvollen Rechtsbestandsschutz auch für Ersatzneubauten gewährleistet. Eine solche Novellierung wäre nicht mit zusätzlichen Etatmitteln verbunden. Sie würde allerdings sicherstellen, dass Investoren einen wertvollen Beitrag zu einer wirtschaftlich sinnvollen und zukunftssicheren Stadtentwicklung leisten können.

Der Bund und der Freistaat Bayern sind jetzt gefragt, die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu verbessern und so die Hemmnisse für den Ersatzneubau und die Bestandssanierung zu reduzieren.