

Bewahren was wir haben, *das* ist Bauen im Bestand!

Wer? Dipl.-Ing. (FH) Gudrun Schneider, www.bps-forst.de
Wann? CottbusBau 2010 (27. und 28. März 2010)

Bauen im Bestand

- Was erwartet mich?
- Wo finde ich Hilfe?
- Wie wird das Ergebnis?

Zielgruppe

Nachfolgende Hinweise richten sich an private Bauherren im Land Brandenburg, die stolze Besitzer eines Gebäudes sind und bauliche Veränderungen anstreben.



Bestandsaufnahme

„Umbauen kann doch jeder!“ - Oder?

- Zustand des Gebäudes und Schäden erfassen
- alte Zeichnungen und Unterlagen heraussuchen
- Baumaterialien von Fundamenten, Wänden, Decken und Dach ermitteln
 - ... Holzbalkendecke oder Steindecke oder...?
 - ... massive Wand, aber aus welchen Steinen?
- Probleme durch veränderte Nutzung abklären
- Anforderungen aus Gesetzlichkeiten erfüllen
- Bauen im genutzten Zustand
- Was, wenn es den lieben Nachbarn nicht gefällt?



Worauf ist noch zu achten?

Gebäude

- Änderungen gegenüber Erstplanung oder Errichtung
- Veränderung der eingebauten Materialien
- ...Alterung, Schäden

Bauen

- Baustoffe (... Dämmstoffe, Bauplatten)
- Baugeräte (... Baustellenlaser, Bagger)
- Bauverfahren (... Untergrundstabilisierung durch Injektage)

Fazit

Veränderungen im Bestand sind *immer Eingriffe in den Baukörper* - und dementsprechend individuell zu behandeln!



Rahmenbedingungen

- Was sind die Vorstellungen des Bauherren?
- Was ist nötig? (Instandsetzung, Umbau, Ausbau ...)
- Gesetze und Vorschriften?
- Einspruchsrecht von Behörden oder Nachbarn?
- Bauliches Umfeld (spezielle Satzung, Denkmalschutz ...)
- Welche Partner sind nötig?
- Theoretische Machbarkeit und Umsetzung (bspw. Statik)
- Bauliche Umsetzung und deren Kontrolle beim Bau



Genehmigung im Bestand - wofür?

genehmigungsfrei

- Instandhaltung
- Modernisierung

mit Genehmigung

- Eingriff in die Statik des Gebäudes
 - 📏 Statik: die Lehre sder Stabilität von Tragwerken
- Veränderung der Kubatur¹ des Gebäudes
 - ... wie Anbau und Aufstockung
- Um- und Ausbau
- Nutzungsänderung
 - ... wie ungenutzter Dachraum zur Wohnung

¹Das Volumen, bzw. der umbaute Raum



Zeitlicher Ablauf

Welche Schritte sind nötig, bevor das Schmuckstück erstrahlt?

1. **Kontakt zum Planer** - Grundlagen abklären
2. **Bestandsunterlagen** - Bauherr, Archiv oder erstellen
3. **Entwurf/Genehmigung**
 - Lösungsansätze und planerische Umsetzung
 - Abstimmung mit allen Beteiligten, ggf.
 - ... Erstellung Genehmigungsplanung
 - ... Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung
 - ... Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung



Zeitlicher Ablauf II

4. **Ausführungsplanung** - also zusätzliche Zeichnungen, Details, Listen
5. **Leistungsverzeichnis** - ist die Aufstellung der zu erbringenden Leistungen im Rahmen eines Auftrages
 - ... Beschreibung der Arbeit (Leistung)
 - ... Beschreibung der Qualität
 - ... Mengenangabe

Erst damit ist ein korrekter Vergleich möglich!



Zeitlicher Ablauf III

6. **Ausschreibung** - Leistungsverzeichnis, Zeichnungen, Vertragsbedingungen an Baufirmen geben für Angebote
7. **Angebotsvergleich** - sowie fachliche Wertung durch den Planer
8. **Bauvertrag** - zwischen Bauherr und Baufirma
📄 ggf. Hilfe bei Vertrag durch Rechtsanwalt für Baurecht
9. **Baubeginn** - Bei Vorliegen einer Baugenehmigung erst nach Freigabe durch den Prüfstatiker



Zeitlicher Ablauf IV

10. Bauablauf

- a. ggf. Rohbau
- b. Beseitigung von Schäden (Trockenlegung, ...)
- c. Erneuerung von Bauteilen (Deckenbalken, Dachkonstruktion, ...)
- d. Ausbau (Trockenbau, Maler, ...)
- e. Ausrüstung (Heizung, Sanitär, ...)
- f. ggf. Hausanschlüsse

11. Bauüberwachung und Prüfung der Baurechnungen durch den Planer

12. **Abnahmen** durch Planer und Prüfstatiker, sowie Fertigstellungsanzeige

13. **Fertigstellung**



Geldfragen: Kosten wofür

Jeder Schritt der Vorbereitung und Durchführung kostet Geld

- Planer, Statiker, Spezialplaner (Gebühren nach Baukosten laut Honorarordnung)
- Baugenehmigung, Prüfstatiker (nach Gebührenordnung)
- Bezahlung der Baufirma nach Baufortschritt; teils Rechnungen nach Materiallieferung
- ggf. Richtfest, Ausstattung Wohnung
- Außenanlagen
- Finanzierungskosten



Geldfragen: Grundsätzliches

- Möglichst hoher Anteil **Eigenkapital** („Barvermögen“) empfehlenswert sind $\approx 30\%$ der Gesamtkosten als Bareinlage
- **Fördermöglichkeiten**
Prüfen der unterschiedlichen Förderprogramme
- **Kredit**, o.ä.
gekauft Geld, welches zurückgezahlt werden muß – der Zins ist der Preis
- **Eigenleistungen** sorgfältig prüfen
„Zeit gegen Geld abwägen“
- **geänderte Planung** kann Material und Geld sparen



Vorsicht statt Nachsicht

Warum ist „gute“ Planung so wichtig

- Andere Bauherren nach Erfahrungen mit Planern, Baufirmen fragen: Referenzen, Leistungsfähigkeit
- genügend Vorbereitungszeit für Baumaßnahme (Planung) lassen, da bereits die Bestandsaufnahme zeitintensiv ist
- Archivrecherche, Baugrundgutachten, Holzschutzgutachten, Laboruntersuchungen
- Leistungsbeschreibungen erstellen lassen und auf deren Grundlage bauen



Vorsicht statt Nachsicht II

- Leistungsfähigkeit der Firmen
(Fachbereich, Qualifikation, Meisterbrief)
- regionale Firmen bevorzugen (Erreichbarkeit)
- Preisverhandlung ja, aber bedenken,
Preis setzt sich aus Kosten für Material, Geräte, Lohn
und Steuern zusammen
- Überwachung der Bauarbeiten
(*Pflicht* in Brandenburg bei genehmigungspflichtigen
Bauvorhaben)
- Gute Arbeit kostet Geld, schlechte jedoch oft noch mehr
(Nacharbeiten, Schäden)



Zitat

Es gibt kaum etwas auf der Welt, das nicht irgend jemand ein wenig schlechter machen kann und etwas billiger verkaufen könnte, und die Menschen, die sich nur am Preis orientieren, werden die gerechte Beute solcher Machenschaften.

Es ist unklug, zu viel zu bezahlen, aber es ist noch schlechter, zu wenig zu bezahlen.

Wenn Sie zuviel bezahlen, verlieren Sie etwas Geld, das ist alles.

Wenn Sie zu wenig bezahlen, verlieren Sie manchmal alles, da der gekaufte Gegenstand die ihm zugedachte Aufgabe nicht erfüllen kann.

Das Gesetz der Wirtschaft verbietet es, für wenig Geld viel Wert zu erhalten.

Nehmen Sie das niedrigste Angebot an, müssen Sie für das Risiko, das Sie eingehen, etwas hinzurechnen.

Und wenn Sie das tun, dann haben Sie auch genug Geld, um für etwas Besseres zu bezahlen.

John Ruskin, engl. Sozialreformer, (1819 - 1900)



Fragen Sie jemanden der sich auskennt

Frei nach der Arzneimittelwerbung:

Fragen Sie Ihren Bauplaner oder Architekten!

Als Experte

- Kennt er das Verfahren und kann weitere erste Ansprechpartner nennen
- Weiß vielleicht nicht alles selbst, kennt aber Partner, die das nötige Spezialwissen haben
- Ist während der gesamten Zeit Ihr Ansprechpartner!
- Erwartet selbstverständlich für seine Leistungen eine faire Entlohnung (Honorar)



Weitere Informationen

Bücher

Am Beispiel des Neubaus für Laien gut erklärt und übersichtlich:

- Start! Wir planen unser Haus - Vom Wunsch bis zur Baugenehmigung
von Beate Bühl (ISBN 978-3-7667-1601-9)
- Start! Wir bauen unser Haus - Vom ersten Spatenstich bis zum Einzug
von Beate Bühl (ISBN 978-3-7667-1602-2)



Abschließende Gedanken

Schick Altbauten, die ordentlich instandgesetzt oder baulich unseren modernen Ansprüchen angepasst werden, können echte Schmuckstücke sein.

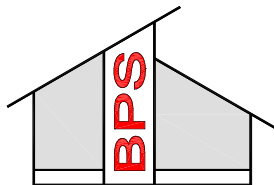
Lohnend Planen und Bauen lohnen sich im Bestand.

Reizend Charme und Individualität alter Gebäude sind dazu noch ein besonderer Reiz.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt



BAUPLANUNG
Gudrun Schneider
Am Waldgürtel 25
03149 Forst/Lausitz

Telefon: 03562 - 69 99 38
www.bps-forst.de

Hinweise

Kostenfrei herunterladen: <http://www.bps-forst.de/cbb>

Alle Rechte vorbehalten. Weiterveröffentlichung nur nach schriftlicher Zustimmung durch die Autorin. Eine Haftung für Schäden die aus der Nutzung dieses Materials direkt oder indirekt folgen wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.  19/19