

# Info-Schrift Nr. 02

---

## Altbausanierung und Instandsetzung

### Defizite, mangelnde Fachkompetenz und fehlende Kooperation bei der Planung und die Folgen

Vor kurzem wurde in der Süddeutschen Zeitung die Frage erörtert, wer für Bauleistungen im allgemeinen und im Besonderen prädestinierter sei: Architekt oder Bauingenieur.

Es ist sicher nicht immer einfach, einen einigermaßen verbindlichen und günstigen Kostenvoranschlag für eine Altbausanierung in den Griff zu bekommen. Änderungswünsche des Bauherrn machen der Termin- wie der Kostenrechnung oft genug einen Strich durch die Selbe... Insbesondere Nutzungsänderung, Raumaufteilung u. v. m. führen oft zu erheblichen Mehrkosten. Dies allerdings sollte jedem Verantwortlichen mit ausreichender Fachkompetenz in Sachen Altbaumodernisierung bewusst sein, denn nur so kann die Kostensituation überschaubar bleiben.

### Koordination, Planung und Bauleitung

Mehr- und mehr Bauträgern wird heute die gesamte Bauleitung übertragen, insbesondere für Altbauinstandsetzungen. Daraus ergibt sich die Frage, wer für mangelnde Qualität oder Kostenüberschreitungen verantwortlich ist.

Allgemein ist bekannt, dass mangelhaft geplante Objekte sich als viel kostenintensiver erweisen als errechnet. Kostenvoranschläge und die damit zusammenhängende Finanzierung werden so meist Makulatur.

Unter der Devise »Schau'n wir mal, dann werden wir schon seh'n«, wird erschreckend oft einfach drauflosgebaut. Ein ebenso unübersehbares wie häufiges Beispiel sind Projekte im Straßenbau: Straßen werden innerhalb kurzer Zeit zwei- bis dreimal geöffnet, weil immer wieder eine neue Leitung verlegt wird. - Eine gute Planung, Jahre im Voraus von kompetenten Kräften erarbeitet, welche Leitung wo und wann verlegt wird, ist für eine zuverlässige Kostenplanung also unerlässlich. Doch grobe Fehlplanungen dieser und ähnlicher Art gibt es leider auch bei anderen Bauprojekten. Ähnliches geschieht auch im Hochbau bei so manchem öffentlichen Gebäude. Anhand der Beispiele Hochstraße und Kirchenstraße in München wird erläutert, wie ohne ausreichende Vorleistung (Planung) Geld buchstäblich aus dem Fenster geworfen wird. Nicht nur hier wurde mit viel Aufwand saniert, nur damit kurze Zeit darauf eine andere Abteilung eine sogenannte Generalsanierung vornehmen konnte. Dabei wurden einige Jahre zuvor durchgeführte Arbeiten, nicht selten schlechtweg ignoriert:

In diesem Fall wurde vor etwa zehn Jahren eine Schule saniert. Nach Begutachtung, Beratung und Bewertung durch ein qualifiziertes Fachplanungsbüro wurde damals ein Instandsetzungsvorschlag ausgearbeitet, nachdem von innen saniert werden sollte. Nach Abwägen der Kosten-/ Nutzenrelation wurde eine Instandsetzung von innen als ausreichend befunden. Somit konnte das Aufgraben sowie das aufwendige und daher teure Abdichten an der Außenseite entfallen. So wurden nur die Außenwände an der Innenseite saniert, die übrigen Innenwände zunächst nur oberflächlich durch neue Anstriche behandelt. Zu einem späteren Zeitpunkt sollten auch die übrigen Zwischenwände mit Sanierputz neu verputzt werden. Man bedenke: ein Quadratmeter Sanierputzaufbau (der im Keller an der Innenseite notwendig ist) kostet ca. 150,00- 200,00 €! Und hier kommen schon einige hundert Quadratmeter zusammen.

Kaum zehn Jahre später, als die Verantwortung für den Bauunterhalt nicht mehr bei dem gleichen Fachbereich lag, wurde ohne Rücksicht auf die damals erfolgten Sanierungen eine sogenannte Generalsanierung durchgeführt. Die teuren, noch unversehrten Verputzflächen wurden einfach abgeschlagen und neu hergestellt - nach dem Motto »Jetzt machen wir alles gleich gescheit, wenn wir schon einmal dran sind«. Die Schule wurde also nochmals, jetzt von außen und von innen, saniert.

Bei dieser neuen Sanierung war kein Fachplanungsbüro eingeschaltet worden, man verzichtete darauf - wohl aus Kostengründen.

Ob es notwendig ist, ein Haus von außen aufzugraben und abzudichten, obwohl feststeht, dass über hundert Jahre im Keller nie Wasser eingedrungen ist, wage ich zu bezweifeln. Noch dazu direkt am Isar-Hochufer, also weit entfernt von jedem Grundwasser.

Nun zum Beispiel Kirchenstraße: Hier wurden im Zuge der Gesamtsanierung innerhalb von fünf Jahren zwei Meter hoch um das Gebäude die Fassadenflächen erneuert - das sind immerhin auch einige hundert Quadratmeter Sanierputzflächen, obwohl diese keinerlei Schäden aufwiesen. Ein gut verarbeiteter Sanierputz kann in dieser kurzen Zeit auch keine Schäden haben!

Die Ursache für gravierende Fehler solcherart liegt nicht nur in der mangelnden Qualifikation eines einzelnen Sachbearbeiters, sondern auch in der Problematik begründet, dass es nur wenige Spezialisten für die Altbausanierung gibt. Außerdem hapert es in solchen Fällen auch an der nötigen Kooperation dieser Spezialisten - ganz abgesehen von den zumeist fehlenden qualifizierten Leistungsbeschreibungen.

Wie lange können wir uns Energieverluste und Nachfinanzierungen durch unzureichende Planung und mangelnde Kooperation noch leisten?

### **Wer überprüft die Qualität der Baufirmen?**

Zunächst ist es unverzichtbar, mindestens drei Angebote einzuholen, was häufig auch gemacht wird. Doch dann bekommt meistens der »billigste« Unternehmer den Auftrag. Dabei bleiben die Prüfung der Einzelheiten und die Qualität der Arbeit oft auf der Strecke. Wie sonst ist es zu erklären, dass so viele Objekte kurz nach der Sanierung wieder Schäden aufweisen? Wieso werden die dafür Verantwortlichen nie zur Rechenschaft gezogen?

Selten wird geprüft, ob die am Objekt Beschäftigten ausreichend qualifiziert sind. Und noch weniger wird danach gefragt, ob im Betrieb aus- und - was noch wichtiger ist - weitergebildet wird! Hin und wieder erkundigt man sich lediglich nach eventuellen Subunternehmern und danach, ob diese auch die geeigneten Materialien kennen und verwenden.

Die Stadt München unterhält zum Beispiel große Bauabteilungen, die für Bauplanung, -leitung und -überwachung zuständig sind. Dort sitzen nicht nur Bauingenieure und Architekten, sondern auch eine ganze Reihe von Mitarbeitern: Werkmeister, Poliere und sonstige technische Angestellte. Auch die Verwaltung darf man nicht vergessen! Die jeweiligen Sachbearbeiter bemühen sich oft redlich, »ihr« Objekt, ob Schule, Rathaus u. a., oft unter Denkmalschutz stehende Gebäude, zu pflegen, zu unterhalten und zu modernisieren.

### **Die eigene Verantwortung für das Objekt ist nicht mehr gefragt! Das hat verhängnisvolle Folgen.**

In den vergangenen Jahren ergab sich ein enormer Schwachpunkt des gesamten Bauunterhaltes, nachdem die Entscheidungsfreiheit eines »Bauleiters« stark eingeschränkt worden ist - Konsequenz aus dem Missbrauch der Auftragsbefugnis einzelner Mitarbeiter und diverser betrügerischer Machenschaften.

Was jedoch unverständlich bleibt, ist, dass sich kaum noch jemand für dieses Objekt persönlich verantwortlich fühlt. In den siebziger Jahren bekam man einen Auftrag noch deswegen, weil der Bauleiter wusste, dass sauber und korrekt gearbeitet werden würde. Er konnte die Bauarbeiten kontrollieren und übernahm daher auch die Verantwortung für das Projekt.

Man kann nicht jeder Firma ein Denkmal wie z. B. das Isartor oder die Propyläen zur Sanierung anvertrauen, nur weil er gerade der billigste ist erst recht nicht bei mangelhafter Ausschreibung.

### **Realistische Kostenrechnung erspart unangenehme Überraschungen.**

Zunächst einmal generell: Für die Instandsetzung und Modernisierung eines Altbaus gibt es keine Normen!

Nach fast 30 Jahren Berufserfahrung im Bereich Altbau, speziell in der Mauerwerksanierung, erlebe ich tagtäglich, dass es an kompetenter und wohldurchdachter Planung und damit den Grundlagen für eine gute Ausschreibung mangelt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Mauertrockenlegung und Beseitigung von Feuchteschäden sowohl im Keller als auch an der Fassade sowie Hausschwammabeseitigung keine Standardleistungen sind. Es gehört sehr viel Fachwissen dazu, und man muss sich ständig weiterbilden. Dabei ist es gar nicht einfach, die Gesetze der Physik und der Chemie in Einklang mit der Architektur sowie den Aspekten Denkmalpflege und handwerkliche Ausführbarkeit zu bringen. Ob man diesen Ansprüchen als Einzelperson gewachsen sein kann, ist zweifelhaft.

Es gibt zwar eine Reihe von Seminaren und spezielle Arbeitskreise zur Weiterbildung, doch ist der Erfolg vieler dieser Seminare umstritten. Sicher ist, dass bei einigen Seminaren äußerst fragwürdige Methoden und Verfahren angeboten werden. Oft dienen diese weniger der Sicherheit und Dauerhaftigkeit als vielmehr der Umsatzsteigerung.

### **Lehrberuf für »Bautenschutz« und »Instandsetzer«?**

Es gibt keinen - leider! Dieser Stoff wird in den Schulen (Berufs-, und Fachhochschulen) nur unzureichend gelehrt.

*[ Anmerkung 2013: Der Deutsche Holz- und Bautenschutz Verband (DHBV) hat es nach Jahrzehnte langem Engagement 2008 geschafft einen Ausbildungsberuf zu etablieren. Seit 2012 haben die fertigen Gesellen auch die Möglichkeit die Meisterprüfung als Holz- und Bautenschützer abzulegen. Der Grundstein für mehr Fachwissen und Qualität in der Ausführung ist damit gelegt. ]*

Für den Fachbereich »Instandsetzung von Altbauten« fehlt es an Normen, die Grundlagen für eine gute Leistungsbeschreibung sein könnten.

Seit einiger Zeit wird mit Unterstützung des Bundesbauministeriums ein Standardleistungsbuch erarbeitet. Dieses Buch für das Bauwesen »Bauen im Bestand« (Leistungsbereich 385 Bauwerkstrockenlegung), in dem Daten und Fakten aus Theorie und Praxis miteinander verknüpft sind, wird in Kürze erscheinen (Hrsg. DIN Deutsches Institut für Normung e.V.). Es ist zu hoffen, dass es schnell in die praktische Arbeit übernommen werden kann und somit die bisherigen Normen und Regelwerke, die für den Neubau gelten, ergänzen, wenn nicht gar ersetzen!

### **Sanierung der Sanierung**

Ärgerte ich mich früher über einen verlorenen Auftrag, so lautet heute die Devise »abwarten«. Die »Sanierung der Sanierung« ist nämlich das einträglichere Geschäft geworden. Inzwischen wird allerdings vorsichtiger mit der Materie umgegangen, der Preis allein ist nicht immer ausschlaggebend.

Stellvertretend für Pfusch bei Instandsetzungen sei der Altbau des Landratsamtes (das sogenannte Paulanerklöster) in München genannt. Obwohl schon kurz nach Entfernen des Gerüsts die ersten

deutlich sichtbaren Feuchteschäden auftauchen, wird offensichtlich wieder einmal solange gewartet, bis die Gewährleistung abläuft, statt sofort zu reklamieren. Wer übernimmt hier die Verantwortung?

Hier geht es um mehr als nur die optischen Feuchte,- und Putzschäden, nämlich auch um Mehrkosten für die Heizung - hat eine feuchte Mauer doch eine schlechte Wärmedämmung! Und einmal mehr waschen alle Beteiligten ihre Hände in Unschuld...

### **Gut geplant ist halb gebaut!**

Seit über 25 Jahren bin ich für öffentliche Auftraggeber und Behörden tätig und wundere mich immer wieder, wie schnell ein Wechsel in der Objektbetreuung stattfindet. Grund dafür liegt nicht allein in der üblichen Personalfuktuation, sondern auch die Tatsache, dass viele Abteilungen unterschiedliche Aufgaben haben. Oft weiß eine Hand nicht, was die andere tut.

Es kommt oft zum Zuständigkeitswechsel: größere Bauvorhaben müssen von einer Abteilung ausgeschrieben werden, die speziell dafür ins Leben gerufen wurde - dies ist oft ebenso kostenbewusst wie kurzfristig -, damit dann von einer anderen Abteilung die Instandsetzung durchgeführt wird.

Häufig werden auch außenstehende Fachberater für die Planung mit eingesetzt, und zuweilen werden Ausschreibungen von externen, speziellen Planungsbüros angefertigt.

Immer wird der Vorwurf erhoben, dass zuständige Fachleute für die Ausschreibung keine Ahnung von der Praxis bzw. deren Ausführung haben. So kommt es zu Nachträgen und damit zu erheblichen Kostensteigerungen.

Neben sachkundiger Aus- bzw. Weiterbildung im Ingenieur- und Architekturbereich wie auch im Handwerk müsste eine Kontrollinstanz für die Altbauinstandsetzung und Modernisierung geschaffen werden.

### **Der gläserne Bau - Kontrollmöglichkeiten bei Bauvorhaben**

Es sollte heute kein Problem mehr sein, eine Dokumentations- und Kontrolleinrichtung zu schaffen, die genau festhält, wer was, wann und wo aus welchem Grunde verändern bzw. instand setzen will. Außerdem ist es heute im Computerzeitalter sehr einfach, für jedes Objekt eine Checkliste anzulegen.

Forschung und Ausbildung zum Ingenieur oder Architekten, als auch zum qualifizierten Handwerker, sollten besser aufeinander abgestimmt werden, so dass auf den Baustellen Kooperation statt Konfrontation den Alltag bestimmt (inzwischen sollte man über berufsspezifische Standesdünkel und falsch verstandene »Berufsehre« erhaben sein). Dazu der Erfahrungsaustausch auf der Grundlage gegenseitiger Anerkennung mit dem Ziel, kostengünstig und effektiv gleichzeitig umweltfreundlich zu arbeiten.

So viel Verantwortungsgefühl sollte vorhanden sein, nach mindestens zehn Jahren die Arbeiten zu überprüfen, denn auch so könnte vermieden werden, dass gleiche Fehler mehrfach gemacht werden.

### **Erste Schritte zum Ziel**

Zugegeben, es ist nicht möglich, alles allein und möglichst sofort zu können. Um sich jedoch weiterzubilden, gibt es Vereinigungen, Verbände, Kammern und Innungen etc. , außerdem Arbeitsgemeinschaften wie z. B. WTA, (Wissenschaftliche Technische Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege e. V; WTA – Geschäftsstelle D-85276 Pfaffenhofen, Ingolstädter Str. 102, [www.wta.de](http://www.wta.de), an die man sich wenden sollte. Zugleich böte sich die WTA als gemeinsame Plattform für alle Bauberufe an. Der eingetragene Verein, dem inzwischen mehr als vierhundert Mitglieder aus Wissenschaft und Praxis angehören, wird in diesem Jahr sein

zwanzigjähriges Bestehen feiern. Die hier geleisteten Arbeiten, wie z. B. das Erstellen von Merkblättern - bisher erschienen mehr als fünfzig -, dienen als Ergänzung bzw. als Ersatz für fehlende Normen und Richtlinien. Zum Beispiel wurden auch Anforderungs- und Prüfungskriterien für verschieden Arbeitszweige erstellt. Seminare und Veranstaltungen im In - und Ausland und das Zusammenführen aller am Bau tätigen ist, neben vielen anderen Aspekten, ebenso Ziel wie das Ausarbeiten von Richtlinien für das Sachverständigenwesen.

Die Qualitätssicherung (ISO 9000 u. w.) wird allen Beteiligten am Bau noch so manches abverlangen. Glücklicherweise, denn so kommen wir nicht umhin, uns ständig weiterzubilden - ein großer Schritt auf dem Weg, den Gebäuden ein längeres und den darin wohnenden Menschen ein gesünderes Leben zu sichern!