

| KNOW-HOW | «Bauerneuerung rechnet sich nicht immer»

Das Beispiel «Schulhaus Zelgli, Schlieren» – 1964 erstellt, 2010 erneuert – zeigt exemplarisch, dass es sich künftig nur noch in Ausnahmefällen lohnt, Gebäude mit grosser Personenbelegung (≥ 50 Personen) grosszyklisch zu erneuern. Die aktuellen technischen Auflagen führen zu derart hohen Instandsetzungskosten, dass der Restwert weitestgehend aufgelöst wird.

Im Jahre 1990 erarbeitete ein Team des Impulsprogrammes Bau, Erhaltung und Erneuerung (IPBAU) im Auftrag des Bundesamtes für Konjunkturfragen die Dokumentation «Bauerneuerung – Was tun?». Dieses Arbeitspapier mit der Nummer 724.426 d vom August 1991 gab einen ersten Überblick über das geplante Impulsprogramm – ein interessanter Einstieg in die Thematik, dessen Inhalt in weiten Teilen auch heute noch Gültigkeit hat; die Annahmen über die Gesamtlebensdauer von Bauteilen wurden teilweise überholt.

Das Papier 724.426 d beleuchtet an fünf gebauten Fallbeispielen Planungsprozess, Kosten und Realisierung. Der theoretische Teil befasst sich in den Kapiteln «Erneuern geht uns alle an» und «Erneuern ist ein kulturelles Anliegen» mit dem hohen Stellenwert der Bauerneuerung und stellt dazu fest: «Bei der Erneuerung von Bauten geht es nicht allein um einen bautechnischen Vorgang. Es geht vielmehr um ein kulturelles Anliegen, um Architektur, um die Anpassung der Bausubstanz an veränderte gesellschaftliche Bedingungen.» Und später: «Beim Umbau und der Erneuerung unserer Städte müssen wir auch darauf bedacht sein, möglichst wenig Landschaft zu verbrauchen.» Die Verfasser des Dokumentes gingen – ohne es explizit zu erwähnen – davon aus, dass die Bauerhaltung und -erneuerung – und nicht etwa der Abbruch mit anschliessendem Neubau – der sinnvolle Weg ist, um die bereits gebauten Städte und Agglomerationen mit vernünftigen finanziellen Mitteln für die kommende Zeit auf- und nachzurüsten. Der Titel: «Bauerneuerung – Was tun?» ist deshalb nicht als grundsätzliche Frage, sondern als Anleitung zu verstehen.

Eine Rettung lohnt sich oft nicht mehr

Bauerneuerung rechnet sich aber nicht immer. Die Bausubstanz entwertet sich im Laufe der Zeit durch den Alterungsprozess. Man spricht von technischer Entwertung, aber auch von Minderwert oder Altersabzug. Die Höhe des Geldbetrages für diese technische Entwertung entspricht der Höhe der Kosten, die benötigt werden, um die Bausubstanz

«Doch für erneuerte Bauten gilt dasselbe wie für Neubauten: Erdbebensichere, blitzgeschützte oder behindertengerechte Gebäude erzeugen keinen höheren Ertrag» Martin Halter

wieder in einen neuwertigen Zustand zu bringen; ohne Verbesserung des Komforts, ohne Mehrnutzen oder Ertragssteigerung. IPBAU definiert diese Aktion als Instandsetzung: «Mit der Instandsetzung wird ein Massnahmenplan definiert, mit dem der technische und funktionale Neuzustand – unter Berücksichtigung der aktuellen Bauvorschriften – wieder erreicht wird.» Immer häufiger werden aufgrund der technischen Entwertung Bauten abgebrochen, weil der Restwert so gering ist, dass sich die Rettung nicht mehr lohnt.

Die Frage nach dem Mehrwert

Das Problem ist die ständig wachsende Zahl von technischen Vorschriften, die im Rahmen einer grosszyklischen Erneuerung erfüllt werden müssen, und die damit verbundene Frage, ob die Erfüllung aktueller Bauvorschriften überhaupt einen Mehrwert erzeugt. Ist die Realisierung des von der Gemeinde geforderten Blitzschutzes eine

Steigerung des Komforts? Ist der Ersatz der Wohnungseingangstüre als Folge von feuerpolizeilichen Vorschriften ein Mehrnutzen? Gemäss IPBAU ist die Erfüllung behördlicher Vorschriften Teil des Massnahmenplanes «Instandsetzung» und somit nicht wertvermehrend. Und was bedeuten sie für den Immobilienbewerter?

Diese Frage hat sich in den 90er Jahren noch nicht in gleichem Ausmass gestellt wie heute: Der Regelungswahn der letzten 20 Jahre hat Konsequenzen auf die Struktur der Kosten einer Erneuerung. Bei einem Neubau ist die Einhaltung dieser Vorschriften selbstverständlich und mit verhältnismässig geringem Zusatzaufwand realisierbar. Nicht so bei einer Erneuerung. So oder so gilt für erneuerte Bauten dasselbe wie für Neubauten: Erdbebensichere, blitzgeschützte oder behindertengerechte Gebäude erzeugen keinen höheren Ertrag.

Gesetzliche Vorschriften, deren bauliche Massnahmen teilweise sogar eine Veränderung des Rohbaus bedingen, wurden oder werden laufend verschärft:

- die Elektrovorschriften
- die feuerpolizeilichen Vorschriften
- die Empfehlungen des Unfallschutzes (Beispiel: Einsatz von Verbund Sicherheitsgläsern)
- die SIA-Empfehlungen für den Erdbebenschutz
- die Folgen des Gleichstellungsgesetzes (Behindertengängigkeit)
- die Blitzschutzvorschriften
- der Einbruchschutz (ohne behördliche Auflagen)

Je nach Objekt kann dies bedeuten, dass der Restwert zum Zeitpunkt der grosszyklischen Erneuerung massiv abnimmt. Vor allem Gebäude mit grosser Personenbelegung, wie

«Und mit jedem Gebäude, das abgebrochen wird, verliert ein Ort seine ursprüngliche Identität und ein Stück Lebensgeschichte.» Martin Halter

Um die aktuellen Bauvorschriften zu erfüllen, entstehen bei einer Erneuerung exorbitante Nachrüstkosten. Am Beispiel des Objektes Schulhaus Zelgli in Schlieren macht dies zusätzlich rund 30% der Instandsetzungskosten aus. Das erhöhte Sicherheitsbewusstsein, das sich in neuen Normen niederschlägt, hat finanzielle Folgen für den Eigentümer einer Liegenschaft – und genau dessen muss sich auch ein Immobilienbewerter bewusst sein. Wie teuer auch immer die bauliche Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften (s. Box) ist, sie erzeugen – wie bereits aufgezeigt – keinen Mehrwert. Und dies wirkt sich negativ auf die Berechnung des Restwertes aus.

öffentliche Gebäude oder grosse Bürokomplexe, sind von diesen Normen in vollem Ausmass betroffen; Einfamilienhäuser weniger.

Wenn zu den unumgänglichen «Objektverbesserungen» zusätzlich die Energiesparthematik aufgeladen wird, sind Abbruch oder Rückbau eines Gebäudes, wie man beschönigend zu sagen pflegt, der einzig verbleibende Weg. Die Konsequenz für Immobilienbewerter: Der Restwert eines Gebäudes aus den 60ern ist kurz vor einer grosszyklischen Erneuerung mit weniger als 30% des Rekonstruktionswertes, im schlechtesten Fall sogar mit Null einzusetzen.

Für den Immobilienbewerter, der nicht zum simplen «Entwerter» (siehe SIV-Infos Nr. 33/Mai 2010) werden will, ist die Situation schwierig. Einerseits muss er den Eigentümer einer solchen Liegenschaft aufklären, dass bei einer grosszyklischen Erneuerung ein Restwert von Null resultieren kann, dass andererseits aber mit reinen Instandsetzungsmassnahmen (ohne Baubewilligung) nach wie

vor ein Restwert existent ist. Wobei selbstredend die Folgen des Alterungsprozesses dadurch nur verzögert werden.

Auch für die Gesellschaft ist die Entwicklung problematisch: Die gebaute, sukzessive gewachsene Umgebung ist Teil des Heimatgefühles, ist Teil der menschlichen Verwurzelung. Und mit jedem Gebäude, das abge-



Martin Halter
dipl. Arch. ETH/SIA,
Bauerneuerer und Dozent,
Wädenswil

brochen wird, verliert ein Ort seine ursprüngliche Identität und ein Stück Lebensgeschichte.

Am Beispiel: Erneuerung Schulhaus Zelgli, Schlieren Baujahr: 1964, Erneuerung: 2010

... ein schwieriger Grenzfall für den Bauerneuerer.

Die Baukosten für die Instandsetzung waren derart hoch, dass ein Restwert von gegen Null resultiert hätte, wären da nicht die hohe räumlich-architektonische Qualität – gleichbedeutend mit einer starken Bindung der Bevölkerung an das Objekt – und das im Gebäude schlummernde Potenzial vorhanden gewesen. Innerhalb des bestehenden Volumens konnten – zusätzlich zu den bereits vorhandenen 2'800 m² – mit verhältnismässig einfachen Massnahmen, wie etwa durch Aufheben von Zivilschutzanlagen oder Umnutzen von zu grossen Verkehrsflächen, rund 500 m² Nutzfläche dazugewonnen werden.

Durch die Synergien, die sich aus den wertvermehrenden und den Instandsetzungsmassnahmen ergaben, konnte beispielsweise die Erdbebenertüchtigung «quersubventioniert» werden und es resultierte gegenüber einem Neubauprojekt sogar ein kleiner wirtschaftlicher Vorteil.

Erkenntnis: Das Erneuern eines Gebäudes (für hohe Personenbelegung) aus den 60ern ist nur dann möglich, wenn sich die Gebäudestruktur (ohne Veränderungen) für die künftige Nutzung eignet und das Gebäude selbst noch eine Flächenreserve hat, die mit einfachen Mitteln freigelegt und nutzbar gemacht werden kann. Fehlt eine solche «Mitgift», sind Gebäude aus dieser Zeit – wegen der grassierenden Normierungswut – wohl dem Abbruch geweiht.



Im Singsaal des Schulhauses Zelgli, Schlieren, musste nahezu alles weichen: Holzverkleidungen, Türen, Vorhänge und die gesamte Bühnenausrüstung wegen der Feuerpolizei, die Beleuchtung wegen des Energiegesetzes und der elektrischen Sicherheitsvorschriften. Der Bodenbelag war asbesthaltig und musste als Sondermüll entsorgt werden. Mit grossem Aufwand musste zudem die Statik für die Erdbebenertüchtigung nachgerüstet werden.



Die Erdbebenertüchtigung sichtbar gemacht: Jedes Klassenzimmer des Schulhauses wurde mit einer Stahlkonstruktion versehen, die – für eine maximale Stabilisierung – windmühlenartig durch das gesamte Gebäude eingebaut wurde. Heute ist sie hinter einer unbrennbaren Verkleidung versteckt.



Nachgerüstet: Im Treppenhaus befindet sich der Lift für Behinderte. Sämtliche Decken sind neu mit Gipskarton verkleidet und im Vordergrund steht eine Glastrennwand mit dem erforderlichen Brandwiderstand, die ein Klassenzimmer vom Treppenhaus trennt, aber trotzdem die natürliche Belichtung ermöglicht. Die weiss gestrichene Stahlkonstruktion (Stützen und horizontale Zugbänder) ist der sichtbare Teil der Erdbebenertüchtigung.