

Sanierung oder Neubau?

KOSTENSCHÄTZUNG IN DER PRAXIS

Sanierung oder Neubau? Vor dieser Frage stehen viele Hausbesitzer, die ein Bestandsgebäude kaufen oder erben. Die Kosten für einen Neubau lassen sich verhältnismäßig leicht berechnen oder von Fertighausherstellern anbieten. Aber was kostet die Sanierung? Die genaue Beantwortung dieser Frage ist aber unabdingbar, um zu einer Entscheidung zu gelangen, die für den Bauherrn wirtschaftlich tragbar ist.



Das ererbte Einfamilienhaus sollte modernisiert werden: Eine Kostenberechnung gab Aufschluss darüber, ob sich dies lohnt

Der Weg zum Architekten ist für eine Entscheidung, ob saniert oder neu gebaut werden soll, zwingend notwendig. Allerdings steht auch ein erfahrener Planer immer wieder vor der Aufgabe, Leistungen zu kalkulieren, die er so oder in ähnlicher Form noch nie berechnet hat. Vor dieser Problematik stand auch Dipl.-Ing. Christian von Schmidt, Produktmanager beim Münchener Softwarehaus G&W Software Entwicklung GmbH, als er sein Elternhaus erbte. Das 1957 erbaute freistehende Einfamilienhaus ist im Süden von München gelegen und hat eine Wohnfläche von 140 m². Geheizt wurde das

Gebäude seit den 1960er Jahren mit einer Nachtstromheizung, die heute alleine monatlich 500 € Kosten produziert. Christian von Schmidt ist als Produktmanager mit der Kostenplanungssoftware „California.pro“ von G&W bestens vertraut, genauso wie mit den DBD-Werkzeugen für die Kostenplanung. Da er von Haus aus Elektronikingenieur ist und kein Architekt, verfügt er allerdings aus eigener Praxis über keine detaillierten Kenntnisse in der Kostenberechnung. So suchte er sich eine Architektin, die die Kosten für eine Sanierung schätzen sollte.

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser...

Doch der Ehrgeiz ist geweckt und getreu dem Motto „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser“ nimmt Christian von Schmidt

die Kostenberechnung mit den „DBD-KostenElementen“ und „STLB-Bau“ mit „DBD-BauPreisen Regional“ sowie mit der AVA-Software und Kostenplanungslösung „California.pro“ auf eigene Faust vor.

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind vielfältig: Angefangen bei der Tieferlegung des Kellers über eine Dämmung mittels Vollwärmeschutz, Fensterwechsel und Dacherneuerung bis hin zur Erneuerung der Heizungs-, Wasser- und Abwassertechnik sowie der notwendigen Sanierung der Bäder, der Erneuerung der Bodenbeläge etc. Beim Dach galt es sogar zwei Varianten zu berücksichtigen. Entweder soll das bestehende Walmdach neu gedeckt und gedämmt werden oder das Dach soll inklusive des ersten Obergeschosses abgerissen und ein neues Geschoss mit Satteldach zur Vergrößerung des Wohnraums aufgebaut werden.

Eigene Kostenberechnung

Das Anlegen des Bauvorhabens erledigt Christian von Schmidt in „California.pro“ mit zwei Mausklicks, ebenso das Einfügen



eines leeren Raum- und Gebäudebuches. Dieses sammelt die einzelnen Maßnahmen bzw. Leistungen strukturiert und summiert sie auf. Später werden auf Knopfdruck daraus die Leistungsverzeichnisse der verschiedenen Gewerke automatisch erzeugt, so dass auch eine gewerkeweise Kostenberechnung und Ausschreibung schon vorbereitet ist. Aus dem Raum- und Gebäudebuch ruft von Schmidt die DBD-Kostenelemente auf. Da der Bestandskeller nur eine Raumhöhe von 1,95 m aufweist und gegenüber dem Erdgeschoss gedämmt werden soll, ist die relativ exotische Leistung „Keller tiefer legen“ notwendig. Im

Kosten nach drei Stunden berechnet

Das Ergebnis führt zu einem Ergebnis von 175 000 € bei der Variante mit Dachsanierung und zu 220 000 € bei derjenigen mit Erneuerung des Daches und des ersten Obergeschosses und deckt sich genau mit der Berechnung der Architektin. Dies spricht natürlich für die Architektin. Allerdings hatte diese für die Berechnung knapp zwei Tage benötigt. Christian von Schmidt kommt allerdings schon nach drei Stunden zu einem vergleichbaren Ergebnis – und das ohne Architektur-Vorkenntnisse.



Christian von Schmidt stand vor der Frage: Sanierung oder Neubau?

BT	Bezeichnung	Stichwort	Aktiv	Menge	Einheit	EP	Netto-GP	MwSt
	RGB	Raum- und Gebäudebuch					256.079,48	48.655,11
S	○	Keller					11.396,72	2.165,37
E	○	Tiefenlegung	Tiefenlegung Kellerboden 0,5m	57,5	m²	112,97	6.490,12	1.233,12
E	○	Dämmung	Bauwerksabdichtung (Bodenfeuchtigkeits) Penmeterdämmung Polystyrol-H	60	m²	81,78	4.956,60	932,25
S	○	Bodenplatte	Bodenplatte, bewehrt Beton D 22cm	1			21.201,47	4.043,49
E	○		Bodenplatte, bewehrt Beton D 22cm	1			14.542,28	2.763,05
E	○		Streifenfundament unbewehrt Beton BH 40/80cm	1			6.739,19	1.280,44
S	○	Außenwand					24.746,72	4.701,88
E	○	1 OG/Giebel	Außenwand WD 24cm Mauerziegel HLzB	137,5	m²	41,06	5.645,75	1.072,69
E	○	Dämmung	Außenbekleidung Wand WD/VS-System	249,5	m²	78,56	19.100,97	3.629,19
S	○	Anbau Treppenhaus					33.750,00	6.412,50
E	○	Anbau Treppenhaus					33.750,00	6.412,50
S	○	Dach					56.442,75	10.724,12
E	○	Abbruch	1 OG, Dachstuhl	1	psch	9.968,50	9.968,50	1.704,02
E	○	Dachstuhl	Dachkonstruktion Sparrendachstuhl Satteldach	1	St	7.898,68	7.898,68	1.500,74
E	○	Gauben	Schlappgaube Fronthöhe 1,5 m 20 - 25 Grad	1	St	824,93	824,93	156,74
E	○	Dämmung/Ddeckung	Dachbelag Doppelmuldenfalzziegel Satteldach 30 - 35 Grad	162	m²	154,57	25.040,47	4.757,70
E	○		Bodenplatte, bewehrt Beton D 22cm	1			13.710,17	2.604,92
S	○	Fenster					27.896,68	5.292,78
E	○		Fenster Holz-Aluminium 2flg. BH 1510 /1510mm	12	St	1.497,79	17.973,46	3.414,96
E	○		Fenster Holz-Aluminium 1flg. BH 510 /11010mm	8	St	502,92	4.022,54	764,29
E	○		Fenster Holz-Aluminium 2flg. BH 1635 /2010mm	3	St	1.953,56	5.860,68	1.113,53
S	○	Türen					6.741,19	1.850,82
E	○		Hausingangstür Holzwerkstoff/Vollholz 1-flg. 1135 x 2135 mm	1			2.523,98	479,55
E	○		Zimmertür Holzwerkstoff 1-flg. 885 x 2010 mm	14			515,52	7.217,21
S	○	Heizung/Wasser					39.514,81	7.507,81
E	○	Heizung	Wärmepumpe, Fußbodenheizung	176	m²	179,06	31.514,81	5.987,81
E	○	Wasser	Wasserinstallation	1	psch	8.000,00	8.000,00	1.520,00
S	○	Elektro					10.000,00	1.900,00
E	○	Elektroarbeiten					10.000,00	1.900,00
S	○	Innenanbau					21.349,14	4.056,34
E	○		Wand Trockenbau (Gipsfaserplatte) D 12cm d dB F 30 - A	83,75	m²	80,81	6.767,77	1.285,88
E	○		Deckenkonstruktion Holzbalkendecke mit Einschub/Schüttung BH 10/20c	63,75	m²	64,21	4.093,47	777,76
E	○		Bodenbauwerk Lamparat DL 8,5mm Kl. 22-01, 7000	176	m²	59,59	10.487,91	1.982,71

Mit einer detaillierten Kostenplanung werden Entscheidungen erleichtert

Ordner Sanierung wird er fündig, Parameter, so genannte Ausprägungen, wie Tiefe oder Stärke der vorhandenen Bodenplatte führen in Verbindung mit der Angabe der Fläche zum sofortigen Kostenergebnis, auch ganz ohne Kenntnis einer solchen Leistung. Bei vielen Maßnahmen sind die Ausprägungen eindeutig, beispielsweise beim Vollwärmeschutz oder dem Neudecken des vorhandenen Dachs, da die Flächen festliegen oder die Stärke der Dämmung von der KfW-Bank vorgeschrieben wird. An anderen Stellen wie zum Beispiel der Stärke der abzubrechenden Bodenplatte oder des Bestandestrichs zur Aufnahme der Fußbodenheizung traf von Schmidt Annahmen. Einige Leistungen im Bereich der Haustechnik holt er sich als Einzelpositionen direkt aus „STLB-Bau“ mit regionalen Baupreisen.

Besagte Architektin ist übrigens von diesem Ergebnis so beeindruckt, dass die sofortige Bestellung der „DBD-KostenElemente“ eine logische Konsequenz darstellt. „California.pro“ mit DBD wird zwischenzeitig von ihr produktiv eingesetzt und schafft die ideale Basis für einen erfolgreichen Einsatz von „STLB-Bau“ mit den „DBD-Baupreisen Regional“ und den „DBD KostenElementen“. Mit „California.pro“ wird aus den einzelnen Aufgaben wie Erstellung eines Raum- und Gebäudebuches, Kostenschätzung über Elementmethode, Kostenberechnung nach Gewerken über Leistungen mit ihren Orientierungspreisen, automatische Abbildung in eine Kostenermittlung nach DIN 276 für die Honorarberechnung und -abrechnung, Erstellung der Leistungsverzeichnisse für die Ausschreibung, Angebotsprüfung und

Vergabe, Abrechnung der Bauleistungen mit permanenter Kostenkontrolle bis hin zur Dokumentation im Rahmen der Kostenfeststellung ein ganzheitlicher Prozess ohne Medienbrüche. Basierend auf den ermittelten Zahlen ist die Entscheidung pro oder contra Neubau, der ja durchaus höhere Kosten verursacht, immer noch nicht leicht. Sie fußt jedoch nun auf verlässlichen Zahlen und führt im konkreten Fall vor dem Hintergrund günstiger Zinsen zum Neubau, was der Bauherr im Vorfeld eigentlich ausschloss. Christian von Schmidt dazu: „Hätte ich mich für die Sanierung entschieden, wäre es immer noch ein altes Haus gewesen.“ Außerdem konnte der Bauherr nicht sicher sein, welche unerwarteten Überraschungen im Laufe der Sanierungsphase noch auf ihn zukommen. „Bei einem Neubau können wir die gesamte Gebäudestruktur neu planen. Beim bestehenden Gebäude liegen zum Beispiel Eingangstür und Treppenhaus im Süden. Das werden wir auf jeden Fall in den Norden verlegen“, meint der Bauherr. Und mittlerweile denkt die Familie von Schmidt sogar daran, selbst in das neue Einfamilienhaus einzuziehen.

Heike Blödorn, 76227 Karlsruhe