

Umfrage der *Architects for Future* an planende Kolleg*innen zu den Hindernissen beim Bauen im Bestand

*Bericht über die
Ergebnisse*



**Umfrage der Architects for Future an planende Kolleg*innen
zu den Hindernissen beim Bauen im Bestand**
- Bericht über die Ergebnisse

AG Bauen im Bestand
Architects for Future Deutschland e.V.



Idee und Projektleitung:

Christina Patz

Mitarbeit:

Veronika Eder
Cindy Carl
Anja Sethi-Rinkes
Marlene Korff
Inga Lill-Kuhne

Grafik:

Falko Kühnel
J. Miguel Arango Parra

Lektorat:

Hans Arold

Das Projektteam dankt folgenden Personen für ihre Unterstützung und Feedback:
Caroline Thaler, Stefanie Franzkowiak, Ole Frenzen, Eva Dittrich, Lars Hoffmann,
Naomi Morishita-Steffen, Léa Linden Reyne

Herausgeber:

Architects for Future Deutschland e.V.
Bismarckstr. 156, 28205 Bremen

Publikationen als pdf:
<https://www.architects4future.de>

Ansprechperson:

Christina Patz;
info@architects4future.de

München, 20. Dezember 2020
Ein weiteres Verbreiten der Ergebnisse dieser Umfrage ist ausdrücklich erwünscht.

Einleitung

Der Gebäudesektor ist mit 122 Mio Tonnen CO₂-Äquivalenten direkt für ca. 15 % der deutschen Treibhausgas-Emissionen verantwortlich. Werden auch indirekte Emissionen, die durch die öffentliche Versorgung der Gebäude mit Strom und Wärme (z.B. Fernwärme) hinzugezählt, erhöht sich der Anteil des Gebäudesektors an den Gesamtemissionen auf etwa 30 % [Klimaschutz in Zahlen]. Fast 40% des Energieverbrauchs und 60 % des Abfallaufkommens in Deutschland [Abfallwirtschaft in Deutschland] gehen zurück auf den Gebäudesektor.

Für das Erreichen des **1,5°-Ziels** ist es laut einer Studie des Wuppertal Institutes essentiell, dass unser **gesamter** Gebäudebestand bis **2035** klimaneutral wird [Wuppertal 1,5° Ziel]. Der Gebäudebestand in Deutschland wurde zum Großteil (62% Wohngebäude) [dena Gebäudereport 2016] vor 1977 und somit vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet und erfüllt daher noch keine Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz und Klimaschutz. Abriss & Neubau ist jedoch keine Lösung, da durch jeden Neubau Emissionen durch die mit der Errichtung verbundenen Graue Energie [UBA Lebenszyklus] entstehen. Daher ist es wesentlich, dass wir Architekt*innen uns mit Altbauten beschäftigen und mit gut durchdachten und ausgeführten Sanierungen und Umbauten die vorhandenen Einsparpotentiale von CO₂ und Energie ausschöpfen.

Ohne eine Veränderung der aktuellen Praxis im Umgang mit Bestandsbauten werden wir die gesetzten Klimaschutzziele weit verfehlen. Architects for Future fordert daher:

**Hinterfragt Abriss kritisch!
Saniert den Gebäudebestand!**

Es gibt viele Studien, die analysieren, warum, wann und wie Eigentümer sanieren - bisher wurden jedoch nie die Planenden selbst befragt.

*Architects for Future wollte daher wissen, was die in der Planung tätigen Kolleg*innen beim Sanieren, Umbauen und Erweitern von bestehenden Gebäuden hindert und welche konkreten Hemmnisse vorliegen.*

Die AG Bauen im Bestand der Architects for Future ist diesen Fragen nachgegangen und hat von Juli bis September 2020 eine Umfrage unter Architekt*innen¹ durchgeführt - mit dem Ziel, Erkenntnisse darüber zu gewinnen, wie die weitere Arbeit von Architects for Future ausgerichtet sein soll, um das Bauen im Bestand zu fördern aber auch um die eigenen Forderungen „Hinterfragt Abriss kritisch“ und „Saniert den Gebäudebestand“ inhaltlich zu stärken und mit einer konkreten Strategie - sowie Lösungsansätzen auszustatten.

¹ und anderen Planenden

Index

Zusammenfassung	6
1. Unsere Umwelt ist gebaut!	10
Kontext: Einordnung der Wichtigkeit von Sanierungen	10
1,5°-Ziel - Was muss dafür im Gebäudesektor geschehen?	11
Gebäudebestand nach Baualter und Gebäudegröße	12
Zusammenfassung	14
2. Konzeption der Umfrage	15
3. Teilnehmer*innen der Umfrage	16
Sind die Planenden für wesentliche Themen beim Bauen im Bestand und dem Klimaschutz sensibilisiert?	18
Für welche Auftraggeber*innen und an welchen Objekten arbeiten die Architekt*innen?	20
4. Welche Hemmnisse erfahren die Architekt*innen beim Bauen im Bestand?	22
Welche sind die wesentlichsten Hemmnisse?	23
5. Detailanalyse der Hemmnisse - TOP 10 – Wo und weshalb?	27
Bei welchen Objekten sind die Hemmnisse wie stark?	27
In welchem Ursprungszustand waren die Objekte mit den größten Hemmnissen vor Planungsbeginn?	28
Welche Baumaßnahmen führen die Bestandserfahrenen durch?	28
Welche Anforderungen sind beim Bauen im Bestand schwierig zu realisieren bzw. sind Kostentreiber?	29
Welche Förderungen werden in Anspruch genommen?	29
Welche Planungsleistungen werden bei den Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsprojekten durchgeführt?	31
Wie sind die Teilnehmer*innen qualifiziert?	32

6. Gibt es noch weitere Hemmnisse?	33
7. Lösungsansätze - Vorschläge der Teilnehmer*innen	35
8. Warum sind es nicht mehr? Was hindert Architekt*innen daran, im Bestand zu bauen?	38
9. Erkenntnisse aus der Umfrage	39
Ausblick	42
Anhang	44
Quellenverzeichnis	
Bildverzeichnis	
Glossar	
Detaillierte Analyse der Fragen 16-20: "Wie stark hemmen nachfolgende Aspekte Ihre Sanierungs,- Umbau- Erweiterungs-Projekte?"	
Überprüfung der Ergebnisse	
Frei formulierte Antworten der Bestandserfahrenen auf die Frage: "Gibt es noch weitere Hemmnisse?"	
Frei formulierte Antworten aller Planenden auf die Frage: "Mit welchen Maßnahmen könnten, Ihrer Meinung nach, die Hemmnisse beim Bauen im Bestand überwunden werden?"	

Zusammenfassung

Insgesamt haben 809 Teilnehmer*innen an der Umfrage teilgenommen. Über 500 "bestands-erfahrene" Planende, die in allen Leistungsphasen tätig sind und zum Großteil (67%) mehr als fünf Jahre Berufserfahrung aufweisen, haben die Umfrage beantwortet. Die Zielgruppe der Umfrage wurde somit erreicht. In über 160 Antworten auf Fragen mit freier Antwortmöglichkeit, haben wir weitere Anregungen dazu erhalten, welche Hemmnisse noch vorhanden sind. Die planenden Kolleg*innen, die noch keine Erfahrungen beim Bauen im Bestand haben, wurden zu einem anderen Fragenteil weitergeleitet. Hier galt das Interesse von *Architects for Future* der Frage, warum sich die Kolleg*innen bisher noch nicht mit Bestandsgebäuden beschäftigt haben und was benötigt wird, damit sie sich diesen Planungsaufgaben annehmen.

Um die Antworten besser einordnen zu können, wurden im vorhandene zusätzlichen Qualifikationen und besuchte Fortbildungen zu verschiedenen Themen des Bauens im Bestand und des nachhaltigen Bauens abgefragt. Auffallend ist, dass von den 537 bestandserfahrenen Teilnehmer*innen 44 % angegeben haben, bisher keine Fortbildungen zu EnEV bzw. Gebäudeenergiegesetz besucht zu haben. Zum Thema Bauschäden im Bestand sind es 47 %, zum Thema Schadstoffe 65 % und zu Baubiologie sogar bei 69 % der Bestandserfahrenen. Ob das erforderliche Grundwissen zum Bauen im Bestand anderweitig z.B. in der Berufspraxis erlernt wurde, konnte nicht ermittelt werden. Die Teilnehmer*innen, die noch nicht im Bestand bauen, wurden um eine Einschätzung ihres Wissens zum Bauen im Bestand gefragt. Keine/r der Nicht-Bestandserfahrenen gibt an "gut" bzw. "sehr gutes" Grundlagenwissen zu besitzen.

Die „Bestands-Erfahrenen“ hat Architects for Future zu den Hemmnissen befragt, die sie bei ihren Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsprojekten erfahren. Insgesamt haben die Teilnehmer*innen eine Liste von 41 Aspekten in Bezug auf deren Stärke als Hemmnis bei Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsprojekten bewertet. Die fünf Auswahlmöglichkeiten waren: gar nicht - wenig - etwas - stark - sehr stark.

Diese waren in die Themenblöcke

- baurechtliche Aspekte,
- andere rechtliche Aspekte,
- Bausubstanz & räumliche Möglichkeiten,
- Bauherr*innenwünsche, sowie
- Kostenaspekte aufgeteilt.

Aus dieser Liste wurden die zehn Top-Hemmnisse, die die bestandserfahrenen Planer*innen beim Bauen im Bestand erfahren, ermittelt und in anschließend einer Überprüfung unterzogen. Dieser Schritt war erforderlich da teilnehmenden Architekt*innen, bei ihren Projekten im Gebäudebestand „nie“ vor Ort Besuche (3 %), Sanierungsfahrpläne (10 %) oder Schadstoffanalysen (14%) durchführen bzw. durchführen lassen und auch noch nie Fortbildungen zu den Bauschäden im Bestand (47 %) besucht haben. Die Antworten wurden daher gefiltert und erneut einer Analyse unterzogen. Die ermittelten zehn Top Hemmnisse wurden in der Überprüfung bestätigt, es ergab sich jedoch eine andere Rangfolge:

Top 10 Hemmnisse

1. Kostenrisiken sind den Auftraggeber*innen zu groß (zu viele Unbekannte)
2. Gesamtanierung nicht günstiger als Abriss und Neubau
3. Erforderliche Gesamtmaßnahmen übersteigen Budget der Auftraggeber*innen
4. Bauteil-Brandschutzanforderungen nicht erfüllt im Bestand
5. Angst vor Überraschungen beim Bauen seitens Auftraggeber*in
6. Fehlendes ökologisches Bewusstsein seitens Auftraggeber*in
7. Fluchtwegbreiten nicht realisierbar
8. Maßnahmen amortisieren sich nicht
9. Hohes Haftungsrisiko für Architekt*in
10. Auftraggeber*in agiert nur nach Dringlichkeit

Um weitere Detailinformationen zu erhalten, wurden die Top 10 Hemmnisse anschließend in Bezug auf die Antworten zu nachfolgenden Fragen analysiert:

- wer die Auftraggeber*innen der beauftragten Projekte im Bestand sind,
- an welchen Objekten gearbeitet wird,
- in welchem Zustand diese Objekte vor Planungsbeginn waren,
- welche Maßnahmen durchgeführt werden,
- welche Planungsleistungen dafür durchgeführt und
- welche Förderungen bei den Projekten in Anspruch genommen werden.

Auffallend oft befinden sich die Objekte, bei denen die Bestandserfahrenen den größten Hemmnissen begegnen, im ursprünglichen Zustand ohne erfolgte Instandhaltung (21,4 %) bzw. mehrfach umgebauten Zustand (24,2 %). Als größte Kostentreiber bzw. als die am schwierigsten zu realisierenden Anforderungen werden die Themen Brandschutz (89 %), gefolgt von energetischen Anforderungen (70 %) und Schallschutzanforderungen (58 %) genannt.

Zusätzliche Hemmnisse

Als weitere starke Hemmnisse wurden das Unverständnis der Bauherr*innen (24 %), der Zeitdruck beim Bauen (10 %), sowie das Halbwissen bei beteiligten Fachplaner*innen und Handwerker*innen (13 %) und die Überregulierung allgemein (11 %) genannt. Kritisiert werden die Dauer von Genehmigungsverfahren (7 %), die Bauämtern bzw. deren Mitarbeiter*innen selbst (16 %), sowie die Banken und deren Kriterien für die Kreditvergabe (4 %).

Lösungsvorschläge zur Reduzierung der Hemmnisse

Die häufigsten Vorschläge der Teilnehmer*innen beziehen sich dabei mit 21 % auf die Etablierung anderer Anforderungen für das Bauen im Bestand („Umbauordnung“), sowie der Ruf nach mehr **Aufklärung** über den Wert des Gebäudebestandes und dessen Potenziale in Bezug auf die Klimaschutzziele für die Bevölkerung allgemein, wie auch die Bauherr*innen (18 %) und anderen Baubeteiligten einschließlich der Bauämter.

Erkenntnisse aus der Umfrage

Von den zehn größten Hemmnissen, die bestands-erfahrene Planende beim Bauen im Bestand erfahren, liegen

- drei im Bereich der Kosten,
- drei bei Unsicherheiten der Bauherr*innen bzw. Planenden,
- zwei beim Thema Brandschutz bzw. den baurechtlichen Anforderungen beim Bauen im Bestand und
- zwei beim Informationsstand der Bauherr*innen und Planenden.

Die AG Bauen im Bestand von Architects for Future zieht aus den Antworten der Teilnehmer*innen folgende Erkenntnisse.

Problem 1: Zu hohe RISIKEN beim Bauen im Bestand

Die Risiken beim Bauen im Bestand sind sowohl für die Auftraggeber*innen, als auch für die Planenden im Vergleich zum Neubau zu hoch und stellen so ein großes Hemmnis dar. Bauherr*innen unterlassen Baumaßnahmen oder entscheiden sich direkt für Abriss & Neubau, da sie negative Überraschungen beim Bauen und Kostensteigerungen befürchten.

Laut den Ergebnissen erfolgt in vielen Fällen keine ausreichende Grundlagenermittlung. Projekte im Bestand, bei denen weder Vor-Ort-Begehungen, noch Energieberatungen, noch Schadstoffanalysen als Teil der Grundlagenermittlung stattfinden, können keine Sicherheiten bzgl. Überraschungen beim Bauen und den zu erwartenden Kosten liefern. *Architects for Future* sieht hier einen der Gründe, der bei Bauherr*innen zu Unsicherheiten im Allgemeinen in Bezug auf Baukosten und beim Bauen im Bestand im Speziellen führt.

Die oft fehlende Planungssicherheit in Bezug auf die Baugenehmigung bzw. die Genehmigung von erforderlichen Abweichungen, stellt für Bauherr*innen und Planende ein Hemmnis dar. Alternative Lösungskonzepte, die von den Standardanforderungen abweichen, werden von den genehmigenden Behörden aufgrund fehlender Bezugsgrundlagen meist nicht freigegeben. Bauen im Bestand ist mit den hohen Haftungsrisiken für die Planenden verbunden.

Problem 2: Zu hohe KOSTEN beim Bauen im Bestand

Bauen im Bestand ist oftmals nicht günstiger als Abriss und Neubau. Dieses Hemmnis wird laut den Teilnehmer*innen durch die Genehmigungsfreiheit von Abriss und niedrigen Entsorgungskosten verursacht. Da in Energieausweisen bisher nur die Betriebsenergie dargestellt wird und die "Graue Energie" nicht bilanziert wird, erfahren Bestandsgebäude einen zusätzlichen Wettbewerbsnachteil gegenüber Neubauten.

Die Unsicherheiten bzgl. der Genehmigungsfähigkeit von erforderlichen Abweichungen bei Umbau- und Erweiterungsprojekten sowie lange Genehmigungsprozesse (ggf. mit Bauvoranfragen) erhöhen die Kosten von Umbauprojekten.

Den Bestandserfahrenen sind die vorhandenen Fördermittel großteils bekannt. Dennoch werden diese nur zum Teil durch die Auftraggeber*innen bei den Bauprojekten im Bestand abgerufen. Die Fördermittel-Landschaft wird von den Teilnehmer*innen als unübersichtlich und die Nachweisführung als sehr aufwendig kritisiert.

Problem 3: Nicht bzw. nur aufwendig (teuer/schwierig) umsetzbare Brandschutzanforderungen

Aktuell gelten für Baumaßnahmen im Bestand dieselben gesetzlichen Anforderungen wie für Neubauten. Diese Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, können mit den vorhandenen Zwängen im Gebäudebestand oft nicht - oder nur mit erheblichem Aufwand oder Abweichungen - erfüllt werden, was wiederum die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen massiv negativ beeinflusst. Abriss & Neubau wird so gefördert.

Aus Befürchtung, den “Bestandsschutz¹” zu verlieren, werden Baumaßnahmen von Bauherr*innen unterlassen und erforderliche Maßnahmen erst bei Dringlichkeit durchgeführt.

Problem 4: Generelle “Unattraktivität” des Bauens im Bestand

Nach wie vor finden viele Baumaßnahmen nur aufgrund von Dringlichkeit statt - es wird nicht vorausgedacht und in Bezug auf die Klimaschutzziele zielkonform geplant, saniert und gebaut. Bauherr*innen und auch die Öffentlichkeit im Allgemeinen haben zu wenig Kenntnis über die Verantwortung des Gebäudesektors für die Gesamt-Treibhausgasemissionen und die vorhandenen Potenziale zur Reduktion der Emissionen. Aufgrund eines allgemein schlechten Images von Bestandsgebäuden gegenüber Neubauten wird von Bauherr*innen oftmals ein möglicher Umbau gar nicht in Betracht gezogen.

Die Potenziale von zielkonformen Gebäudesanierungen in Bezug auf das Erreichen der Klimaschutzziele werden aber nicht nur von den Auftraggeber*innen nicht erkannt, sondern auch von den anderen Baubeteiligten. Die Bestandserfahrenden kritisieren diesbezüglich auch die Qualität der Leistungen durch Fachplaner*innen und Handwerker*innen.

Problem 5: Qualität der Planung und Ausbildung der Planenden

Die Umfrage zeigt, dass die (nicht-bestandserfahrenen) Planenden sich durch ihr Studium nicht ausreichend für Bauaufgaben im Gebäudebestand vorbereitet fühlen. Auch die Bestands-erfahrenen haben zu vielen wesentlichen Themen, die das Planen im Bestand betreffen, wie z.B. das Erkennen von Schadstoffen oder Bauschäden am Bestand, noch keine Fortbildungen besucht.

Wie bereits o.a. erfolgt laut den Ergebnissen in vielen Fällen keine ausreichende Grundlagen-ermittlung. Ob dies an der fehlenden Zustimmung für die Durchführung dieser Leistungen durch die Auftraggeber*innen oder einem Defizit der angebotenen Planungsleistungen liegt, konnte durch die Umfrage nicht ermittelt werden. Wir stellen jedoch fest, dass in vielen Fällen qualitätsvolle Grundlagenermittlungen fehlen, die wiederum Hemmnisse beim Bauen im Bestand reduzieren könnten.

Ausblick

Mit den Erkenntnissen dieser Studie wird die AG Bauen im Bestand von *Architects for Future* in der weiteren Projektarbeit auf andere Akteure zugehen um gemeinsam den Handlungsbedarf erörtern, Lösungsvorschläge zu erarbeiten, mit dem Ziel aktiv an der Reduktion der Hemmnisse beim Bauen im Bestand mitzuwirken und das Bauen im Bestand zur Bauaufgabe der Zukunft zu machen.

Wir freuen uns über Ihre Unterstützung und Kontaktaufnahme an:
info@architects4future.de

Herzliche Grüße,
die AG Bauen im Bestand,
20. Dezember 2020



¹ Erläuterungen siehe https://www.baunetz.de/recht/Bestandsschutz_im_oeffentlichen_Baurecht_44458.html, abgerufen am 12.12.2020

Unsere Umwelt ist gebaut!

*... und dennoch beschäftigen sich viele Architekt*innen weiterhin mit großer Vorliebe mit der Planung von Neubauten.*

Kontext: Einordnung der Wichtigkeit von Sanierungen

Nachfolgend eine Übersicht zur **Einordnung der Wichtigkeit von Sanierungen**, Umbauten und Gebäudeerweiterungen im Hinblick auf das Erreichen der Klimaschutzziele. Für detaillierte Informationen empfiehlt die AG Bauen im Bestand die Lektüre der zitierten Dokumente.

Gebäudebestand, Sanierungsrate und -tiefe, sowie erforderliche Maßnahmen zur Erreichung des klimaneutralen Gebäudebestandes

„Klimaneutraler Gebäudebestand 2050 - Energieeffizienzpotenziale und die Auswirkungen des Klimawandels auf den Gebäudebestand“ [Klimaneutraler Gebäudebestand 2050]

Die Studie untersucht, wie der deutsche Gebäudebestand langfristig bis zum Jahr 2050 in einen nahezu klimaneutralen Zustand überführt werden kann. Auf der Ebene des Einzelgebäudes werden Konzepte mit Techniken für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 aufgezeigt und die Kosten dargestellt, die durch die verschiedenen Optionen der energetischen Modernisierung aus der einzelwirtschaftlichen Perspektive entstehen.

Aus Sicht von Architects for Future ist diese Studie interessant, weil auf der Ebene des gesamten Gebäudebestands verschiedene Zielbilder entwickelt wurden, die darstellen, wie ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand im Jahr 2050 aussehen könnte.

Langfristige Renovierungsstrategie der Bundesregierung (Langfristige Renovierungsstrategie)

Gemäß Artikel 2a der Richtlinie 2018/844/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energy performance of buildings directive, EPBD 2018) mussten sämtliche EU-Länder eine Strategie für ihren Gebäudebestand entwickeln. Das Dokument beschreibt sehr ausführlich den Status quo des Gebäudebestands in Bezug auf Energiebedarf, Sanierungsquote und Sanierungstiefe. Es wird auf die bisher getroffenen Maßnahmen eingegangen und inwieweit diese die gewünschten Ziele erreicht haben.

A4F empfiehlt kritisches Lesen!

*Aus Sicht von Architects for Future bleibt es bei der reinen Analyse des Status Quo und dem Aufzeigen von Problemen, die teilweise jedoch nicht als solche ausgewiesen sind. In unserer **Stellungnahme zur Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie¹ - Weiterentwicklung 2021** von Oktober 2020, sind unsere Kritikpunkte und Ansätze zur Verbesserung an der Langfristigen Renovierungsstrategie der Bundesregierung im Detail aufgelistet.*

1,5°-Ziel - Was muss dafür im Gebäudesektor geschehen?

„CO₂-neutral bis 2035: Eckpunkte eines deutschen Beitrags zur Einhaltung der 1,5°C-Grenze“; Diskussionsbeitrag für Fridays for Future, [Wuppertal 1,5° Ziel]

Die Studie untersucht, wie sich in den Sektoren, die am meisten zum deutschen CO₂-Ausstoß beitragen, 2035 Netto-Null erreichen lässt, damit das 1,5°-Klimaschutzziel noch erreicht werden kann. Die durchgeführten Analysen legen nahe, dass das Erreichen von CO₂-Neutralität bis zum Jahr 2035 aus technischer und ökonomischer Sicht zwar extrem anspruchsvoll wäre, grundsätzlich aber möglich ist. Die konkreten Erfordernisse für den Gebäudesektor sind auf den Folgeseiten zitiert.

Architects von Future setzt sich für das Einhalten des 1,5°-Ziels ein, daher sind uns die Empfehlungen der Wissenschaftler bezogen auf die einzelnen Sektoren eine wichtige Arbeitsgrundlage.

Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus, Studie im Auftrag des Umweltbundesamtes, [Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus]

Die Studie untersucht den Energieaufwand im gesamten Lebenszyklus von verschiedenen Gebäudetypen und Energiekonzepten für den Wohnungsbau. Anhand von Typgebäuden im Neubau und Bestand wurde die CO₂-Emissionen, der nicht erneuerbare kumulierte Energieaufwand (KEAne) und die Jahresgesamtkosten ermittelt über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes berechnet. Unter Beachtung des Kosten-/Nutzen-Verhältnisses wurde aus der üblichen Bauweise für jeden Gebäudeenergiestandard eine ökologisch optimierte Variante abgeleitet.

Aus Sicht von Architects for Future ist diese Studie interessant, weil auf Basis der Untersuchungen und Sensitivitätsanalysen konkrete Empfehlungen für Planer und Gebäudeeigentümer sowie Schwerpunkte für künftiges politisches Handeln abgeleitet werden.

1 <https://www.architects4future.de/aktuelles>

Auszug aus der Studie des Wuppertal-Instituts über die benötigten

Maßnahmen damit das **1,5°-Ziel** noch eingehalten werden kann.

Der erforderliche Beitrag des Gebäudesektor für dieses Ziel:

Klimaneutralität des gesamten Gebäudebestand bis 2035

[Wuppertal 1,5° Ziel, S.89]:

“Die THG-Emissionen im Gebäudesektor sind zwischen 1990 und 2014 um rund 40 % gesunken. **Seitdem ist jedoch kein abnehmender Trend mehr erkennbar.**“

“Für das Erreichen von THG-Neutralität bis 2035 ist im Gebäudesektor eine **deutliche Reduktion des Wärmebedarfs v. a. im Gebäudebestand** sowie ein schneller und **umfassender Wechsel zu Heiztechnologien auf Basis erneuerbarer Energien** nötig.“

“Die **energetische Sanierungsrate** für Gebäude, die in den vergangenen Jahren bei ca. 1 % des Bestands pro Jahr lag, ist deutlich zu niedrig für das Erreichen einer zeitnahen oder auch nur mittelfristigen Treibhausgasneutralität. Vor allem, wenn ein treibhausgasneutraler Gebäudebestand ohne einen nur schwer zu deckenden Mehrbedarf an erneuerbaren Energieträgern bis 2035 erreicht werden soll, muss die jährliche Sanierungsrate auf eine **beispiellose Höhe von etwa 4 %** gebracht werden.“

Bei ungenügender Sanierungsrate oder -tiefe müsste ein großer Teil der aktuellen fossilen Bedarfe zukünftig durch **synthetische Energieträger** gedeckt werden, deren ausreichende Verfügbarkeit bis 2035 als unsicher angesehen werden muss und deren Erzeugung mit erheblichen Umwandlungsverlusten und für die Bewohner mit **starken Energiepreissteigerungen** verbunden wäre.“

“Eine verbesserte Gebäudeenergieeffizienz erlaubt auch eine **energieeffiziente und wirtschaftliche Elektrifizierung der Wärmebereitstellung über Wärmepumpen**. Der Anteil von Wärmepumpen an allen Heizsystemen müsste Szenarien zufolge in einem klimaneutralen Energiesystem auf etwa 60 bis 80 % ansteigen. Vor allem in urbanen Räumen sollte zudem die **auf erneuerbare Energien umzustellende Nah- und Fernwärme** ausgebaut werden. Schließlich kann auch die Solarthermie einen relevanten Beitrag von etwa 10 % zur klimaneutralen Wärmeversorgung beitragen.“

Empfehlungen Wuppertal Institut zur Erreichung der THG Neutralität im Gebäudesektor bis 2035.

Übersicht: Wuppertal 1,5° Ziel], S. 89

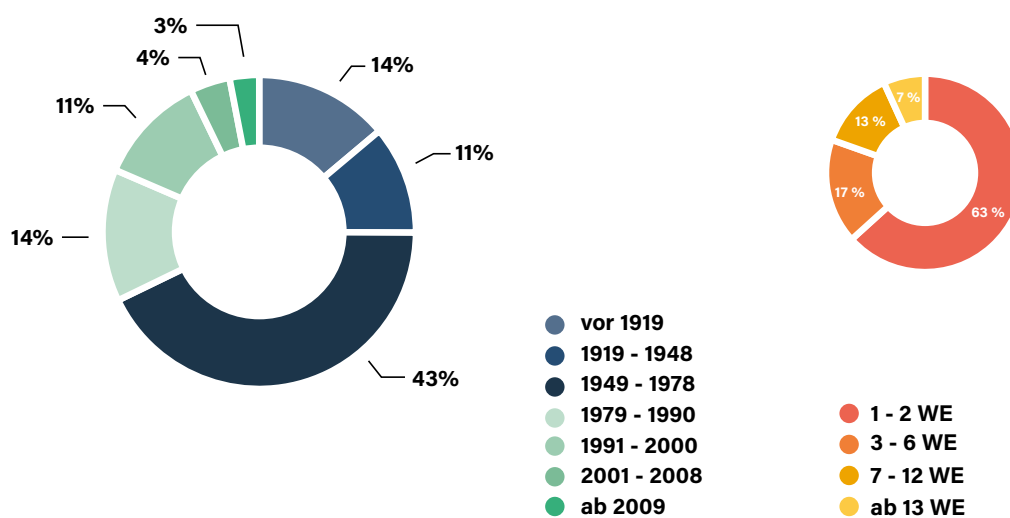
Gebäudebestand nach Baualter und Energieverbrauch

Die dena hat in ihrem statistischen [dena Gebäudereport 2016] aus den Daten von DeStatis eine gute Übersicht zum Gebäudebestand, verteilt nach Baualter und Gebäudegröße erstellt. In diesem Report wird deutlich, dass der Großteil (62 %) an Wohnfläche sich in Gebäuden befindet, die vor 1978 errichtet wurden. **Auffallend groß ist der Anteil der Gebäude aus den 1950er-70er Jahren (39 %).**

Wird nicht die Wohnfläche, sondern der Energieverbrauch betrachtet, steigt laut Berechnungen der dena der Anteil der Wohngebäude, die vor 1978 - und somit vor der 1. Wärmeschutzverordnung - errichtet wurden, auf **68 %** des Gesamtenergiebedarfs im Wohngebäudebereich. Der Anteil, den die Gebäude aus den 1950er-70er Jahren ausmachen, steigt auf **43 %**.

Anteile am Energieverbrauch

Abb 1: Eigene Zusammenstellung nach Daten aus (dena Gebäudereport 2016)



Im Bereich der Nichtwohngebäude ist der Gebäudebestand nach wie vor nicht vollständig erfasst. In [Klimaneutraler Gebäudebestand 2050] wird davon ausgegangen, dass zusätzlich zu den fast **2.000 Mio. m² Wohnfläche in unsanierten Wohngebäuden** auch **ca. 1.550 Mio m² Nettogeschossfläche in unsanierten Nichtwohngebäuden** vorhanden sind. Die in diesem Umweltforschungsplan ermittelten Zahlen, zeigen dass weder im Wohngebäudebereich noch im Nichtwohngebäudebereich bisher nennenswerte Anteile von zielkonformen Sanierungen in Bezug auf Klimaneutralität durchgeführt wurden.

*Abriss und Neubau sind **keine** Lösung*

Die Potenziale zur Energieeinsparung liegen im Gebäudebestand

Auch der Bau von energieeffizienten Neubauten wie Passivhäusern benötigt Energie, selbst wenn sie mit ökologisch nachhaltigen Materialien errichtet wurden. In einem weiteren Forschungsbericht für das Umweltbundesamt [Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus] wurde berechnet, dass bei einer Bilanzierung des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes (Herstellung - Nutzung 50J. - End of Life), die entstehenden kg CO₂ Äquivalenten pro m² Wohnfläche und Jahr bei zielkonform sanierten Mehr- und Einfamilienhäusern geringer sind als bei Neubauten.

Abbildung 60: GWP der Energiekonzepte Mehrfamilienhaus Neubau und Sanierung

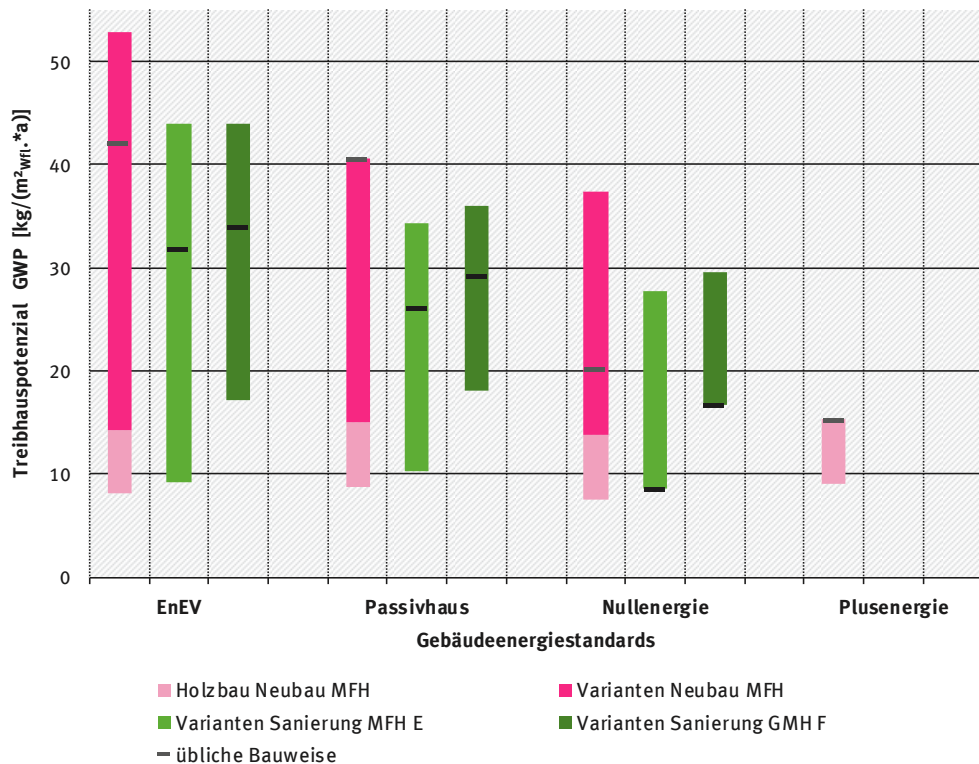


Abb 2

Bildquelle:
[UBA Lebenszyklus); Seite
106

Das Bild zeigt am Beispiel
von Mehrfamilienhäusern
das Treibhauspotenzial pro
Wohnfläche und Jahr im
Vergleich von Neubauten
und Sanierten Altbauten je
nach dem erreichten Ener-
gieeffizienzstandard.

Zusammenfassung

Für das Erreichen des 1,5°-Ziels ist es essentiell, dass unser gesamter Gebäudebestand bis 2035 klimaneutral wird. Ohne eine massive Veränderung der aktuellen Praxis im Umgang mit Bestandsbauten wird dieses Ziel und voraussichtlich auch die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens weit verfehlt werden.

Die Sanierungsquote ist aktuell viel zu gering, die Sanierungstiefe nicht ausreichend und zu oft erfolgen Abriss und Neubau ohne zu hinterfragen, ob der Bestand saniert bzw. umgebaut werden kann. Sanierungszyklen am Bau umfassen zudem sehr große Zeiträume - je nach Bauteil 20-50 Jahre - daher sollten **alle** Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, die wir jetzt realisieren, bereits das Ziel der Klimaneutralität und -resilienz verfolgen. Baustoffe, die wir ab verbauen - auch bei Sanierungen - müssen kreislauffähig, klimafreundlich und gesund sein!

Besonders in den Bestandsgebäuden der 50-70er Jahre stecken enorme Potenziale zur Reduktion des Energiebedarfs im Gebäudesektor. Die Gebäude dieser Baualtersklassen haben im unsanierten Zustand einen enormen Energiebedarf - können jedoch durch eine energetische Sanierung einen wesentlichen Beitrag zur Energieeinsparung beitragen.

Das bedeutet:

*Hinterfragt Abriss kritisch!
Saniert den Gebäudebestand!*

- Bauen im Bestand ist die Bauaufgabe der Zukunft.
- Wir Architekt*innen müssen uns intensiver mit dem Gebäudebestand auseinandersetzen,
- die Sanierungsrate muss erheblich gesteigert werden,
- eine Umstellung auf erneuerbare Energien muss bei allen Gebäuden erfolgen
- Maßnahmen, die ergriffen werden, müssen eine entsprechende Sanierungstiefe aufweisen und das Ziel der Klimaneutralität und -resilienz verfolgen.

Konzeption & Teilnehmer*innen der Umfrage

Es gibt viele Studien, die analysieren, warum, wann und wie Eigentümer sanieren - bisher wurden jedoch nie die Architekt*innen und Planer*innen selbst zu den Problemen beim Bauen im Bestand befragt.

*Architects for Future wollte daher wissen, was die in der Planung tätigen Kolleg*innen beim Sanieren, Umbauen und Erweitern von bestehenden Gebäuden hindert und welche konkreten Hemmnisse vorliegen.*

Die AG Bauen im Bestand der *Architects for Future* ist diesen Fragen nachgegangen und hat von Juli bis September 2020 eine Umfrage unter Architekt*innen durchgeführt - mit dem Ziel, Erkenntnisse darüber zu gewinnen, wie die weitere Arbeit von *Architects for Future* ausgerichtet sein soll, um das Bauen im Bestand zu fördern aber auch um die eigenen Forderungen „Hinterfragt Abriss kritisch“ und „Saniert den Gebäudebestand“ inhaltlich zu stärken und mit einer konkreten Strategie / Lösungsansätzen auszustatten .

In einem allgemeinen Teil wurden die Teilnehmer*innen zunächst zu ihrem beruflichen Hintergrund befragt. Anschließend wurden die Antwortenden entsprechend ihrer Erfahrungen beim Bauen im Bestand zu unterschiedlichen Teilen der Umfrage weitergeleitet. Die Planenden mit Erfahrung beim Bauen im Bestand wurden zum Hauptteil - und damit dem Interessenschwerpunkt dieser Umfrage - weitergeleitet. Die planenden Kolleg*innen, die noch keine Erfahrungen beim Bauen im Bestand haben, wurden zu einem anderen Fragenteil weitergeleitet. Hier galt das Interesse von *Architects for Future* der Frage, warum sich die Kolleg*innen bisher noch nicht mit Bestandsgebäuden beschäftigt haben.

Die planenden „Bestands-Erfahrenen“ hat *Architects for Future* zu den Hemmnissen befragt, die sie bei ihren Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsprojekten von Bestandsgebäuden erfahren. Um weitere Detailinformationen zu erhalten, wurde außerdem abgefragt:

- wer die Auftraggeber*innen der beauftragten Projekte im Bestand sind,
- an welchen Objekten gearbeitet wird,
- in welchem Zustand diese Objekte vor Planungsbeginn waren,
- welche Maßnahmen durchgeführt werden,
- welche Planungsleistungen dafür durchgeführt und
- welche Förderungen bei den Projekten in Anspruch genommen werden.

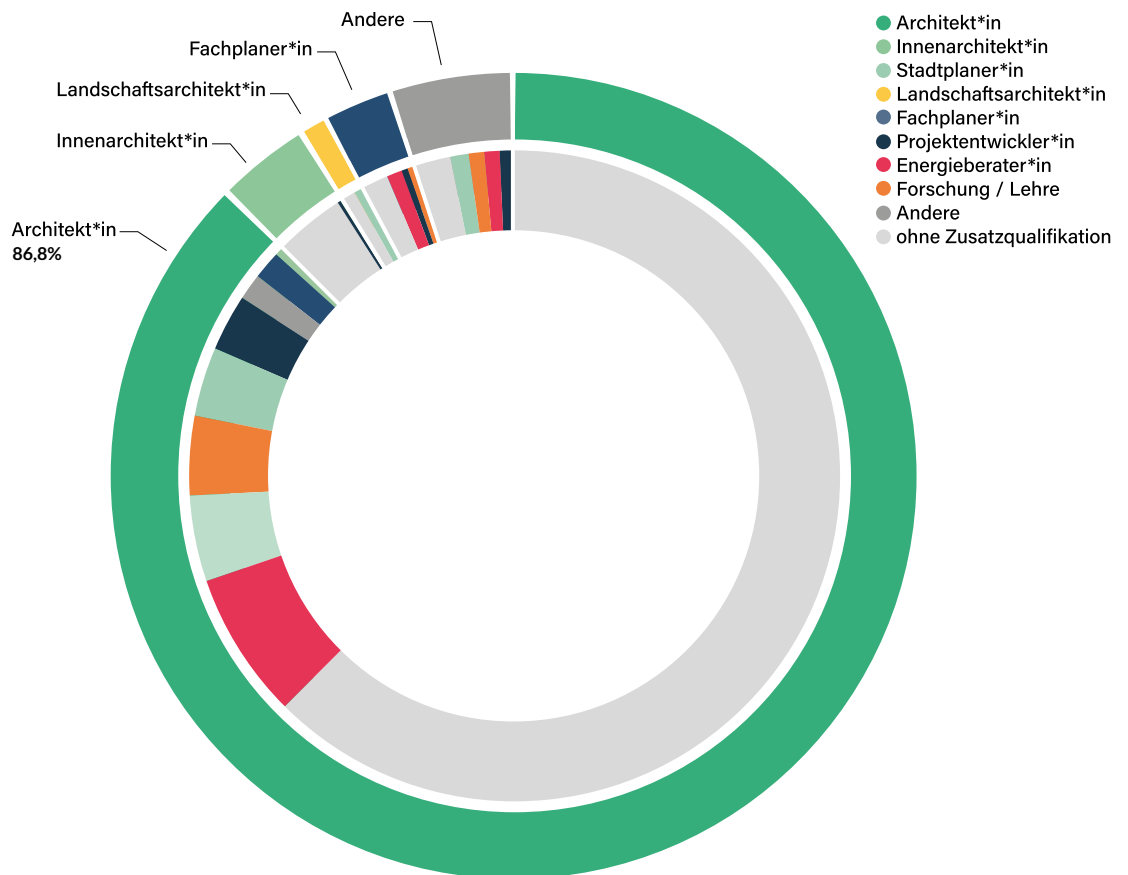
Die Umfrage wurde mit [surveymonkey.com](https://www.surveymonkey.com) erstellt, und die Daten wurden anonym erhoben.

Verteilt wurde die Umfrage sowohl über die Netzwerke der Mitarbeiter*innen an dieser Studie, als auch dem von Architects for Future. Zusätzlich haben uns andere Organisationen unterstützt, indem sie die Umfrage in ihren eigenen Newslettern aufgenommen haben. Für diese Unterstützung möchten wir uns an dieser Stelle noch einmal herzlich bedanken.

Die Auswertung der Umfrage wurde u.a. mit PowerBi vorgenommen, das uns eine dynamische Analyse von verschiedenen Zusammenhängen erlaubt hat.

Teilnehmer*innen der Umfrage

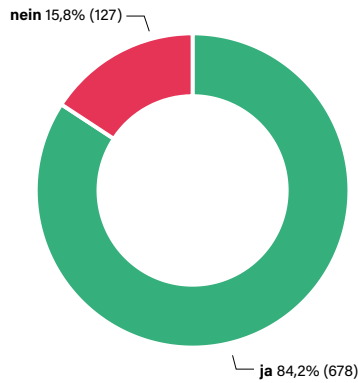
Insgesamt haben 809 Teilnehmer*innen an der Umfrage teilgenommen. Dabei waren Antworten von über 500 Teilnehmer*innen, die planend tätig sind, Erfahrungen mit Bauen im Bestand und in allen Leistungsphasen haben. Von den "Bestands-Erfahrenen" haben 67 % mehr als fünf Jahre Berufserfahrung. Insgesamt haben sehr viele erfahrene Kolleg*innen geantwortet. Dies stellt somit eine valide Datenbasis dar für eine statistische Auswertung der Ergebnisse der Umfrage. Aus den Ergebnissen können verschiedene Schwerpunkte für die weitere Arbeit der Architects for Future zur Förderung des Bauens im Bestand gesetzt werden. In über 160 Antworten auf Fragen mit freier Antwortmöglichkeit, haben wir weitere Anregungen dazu erhalten, welche Hemmnisse außer den von uns genannten noch vorhanden sind und wie das Bauen im Bestand gefördert werden kann.



F1 Teilnehmer*innen: Studienrichtung, Art der Tätigkeit, Zusatzqualifikationen

Diagramm F1 zeigt im äußeren Ring den Berufszweig der Teilnehmer*innen. Bei der Frage waren Mehrfachnennungen möglich. Im inneren Ring ist der Anteil der Teilnehmer*innen dargestellt, die zusätzlich auch in anderen Berufszweigen bzw. nicht nur in der Planung tätig sind. Spezifische Zusatzqualifikationen wurden in Frage 7 ermittelt.

F2. Sind Sie planend tätig?

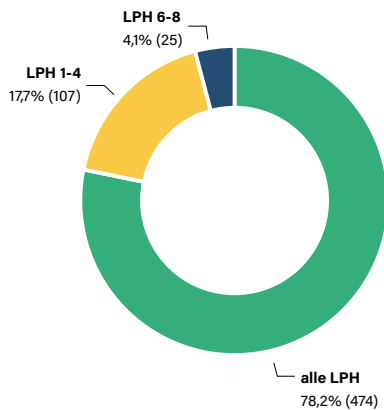


Hinweis:

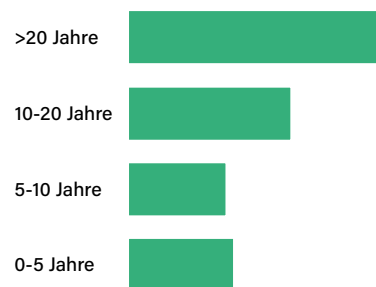
Unsere Umfrage war explizit an planende Architekt*innen gerichtet, daher sind in unserer weiteren Analyse nur die Antworten der Teilnehmer*innen inkludiert, die die Frage 2 mit JA beantwortet haben. In der weiteren Auswertung der Ergebnisse verbleiben noch die Antworten von 678 Teilnehmer*innen.

84 % der Teilnehmer*innen gaben an, planend tätig zu sein.

F3. In welchen Leistungsphasen sind Sie tätig?

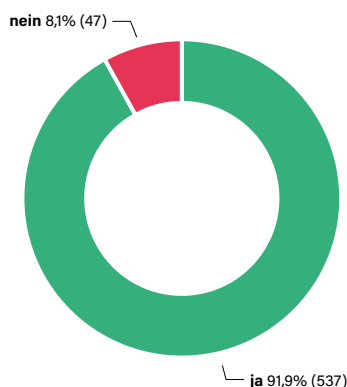


F6. Wie viele Jahre allgemeine Berufserfahrung haben Sie?



78 % der in der Planung tätigen Teilnehmer*innen sind in allen Leistungsphasen tätig. Der Großteil der Antworten zu den Hemmnissen beim Bauen im Bestand, bezieht sich auf Erfahrungen aus Planung und Objektüberwachung. Die planenden Teilnehmer*innen unserer Umfrage verfügen zum großen Teil (ca. 83 %) über mehr als fünf Jahre Berufserfahrung.

F11. Haben Sie Erfahrungen mit Bauen im Bestand?



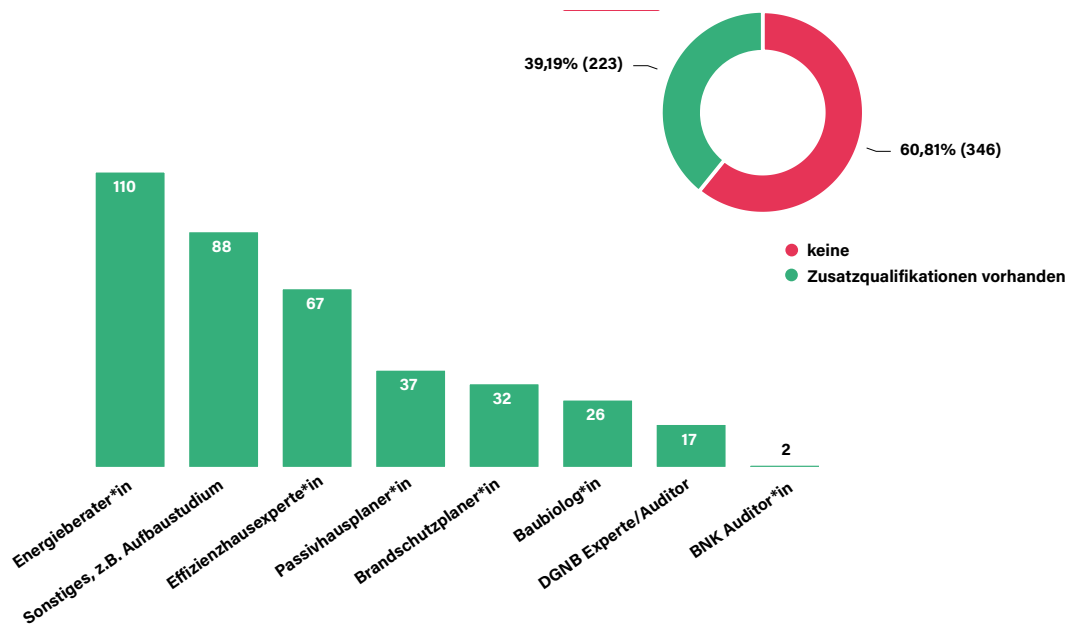
91 % der Planenden haben Erfahrungen mit Bauen im Bestand.

Sind die Planenden für wesentliche Themen beim Bauen im Bestand und dem Klimaschutz sensibilisiert?

... scheinbar nur bedingt!

Die Teilnehmer*innen wurden im allgemeinen Teil auch zu vorhandenen Zusatzqualifikationen und erfolgter Teilnahme an Fortbildungen zu Themen des energieeffizienten und nachhaltigen Bauens und wesentlichen Themen beim Bauen im Bestand befragt.

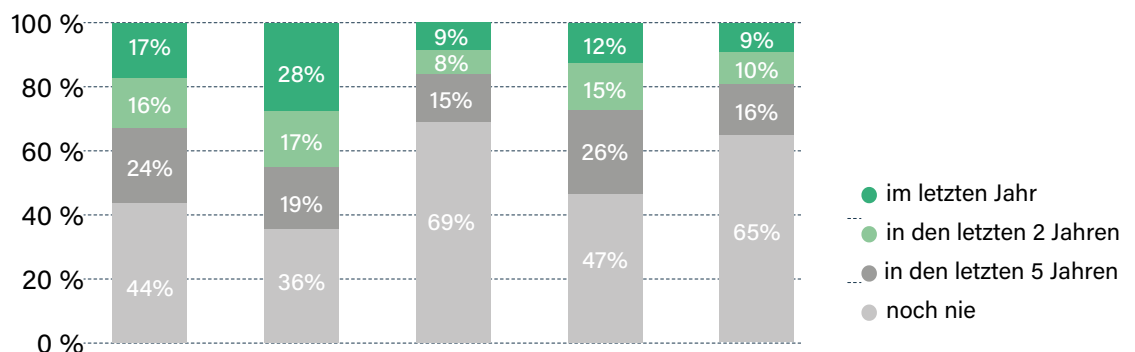
F7. Haben Sie Zusatzqualifikationen im Bereich energieeffizientes und nachhaltiges Bauen?



Von den planenden Architekt*innen, die an der Umfrage teilgenommen haben, geben 60,8 % an, keine zusätzlichen Qualifikationen zu haben. Mit Energieberater*innen, Effizienzhaus-expert*innen, Passivhausplaner*innen, DGNB sowie BNK Auditor*innen sind mindestens¹ 32 % der planend tätigen Teilnehmer*innen im Bereich energieeffizientes Bauen geschult. Qualifikationen im Bereich des nachhaltigen Bauens sind deutlich seltener.

In einer weiteren Frage wollten wir wissen, ob und wann die Teilnehmer*innen zuletzt Fortbildungen zu Themen des energieeffizienten und nachhaltigen Bauens und wesentlichen Themen beim Bauen im Bestand besucht haben.

F9. Wann haben Sie zuletzt Fortbildungen zu nachfolgenden Themen besucht?

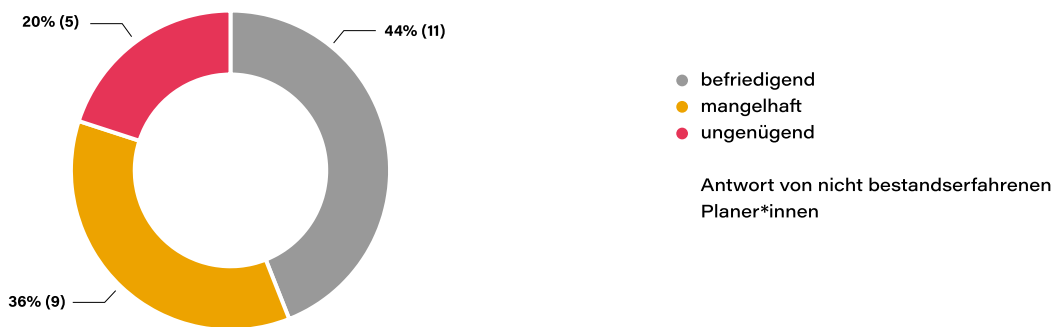


¹ Die Inhalte der Aufbaustudien wurden von A4F nicht im Detail geprüft, daher wurden diese nicht mitgezählt.

Von den 537 bestandserfahrenen planenden Teilnehmer*innen liegen die Anteile derjenigen, die zu den verschiedenen **“noch nie” Fortbildungen** besucht haben zu Themen, die für das Bauen im Bestand und Nachhaltiges Bauen im Allgemeinen wesentlich sind **sehr hoch**.

44 % der Teilnehmergruppe geben an bisher keine Fortbildungen zur Energieeinsparverordnung bzw. dem Gebäudeenergiegesetz besucht zu haben. Zum Thema Nachhaltiges Bauen sind es 36 %, zu Bauschäden im Bestand 47 %, zum Thema Schadstoffe 65 % und zu Baubiologie sogar bei 69 % der Bestandserfahrenen.

Grundlagenwissen der Nicht-Bestandserfahrenen



F30 Grundlagenwissen der Nicht-Bestandserfahrenen

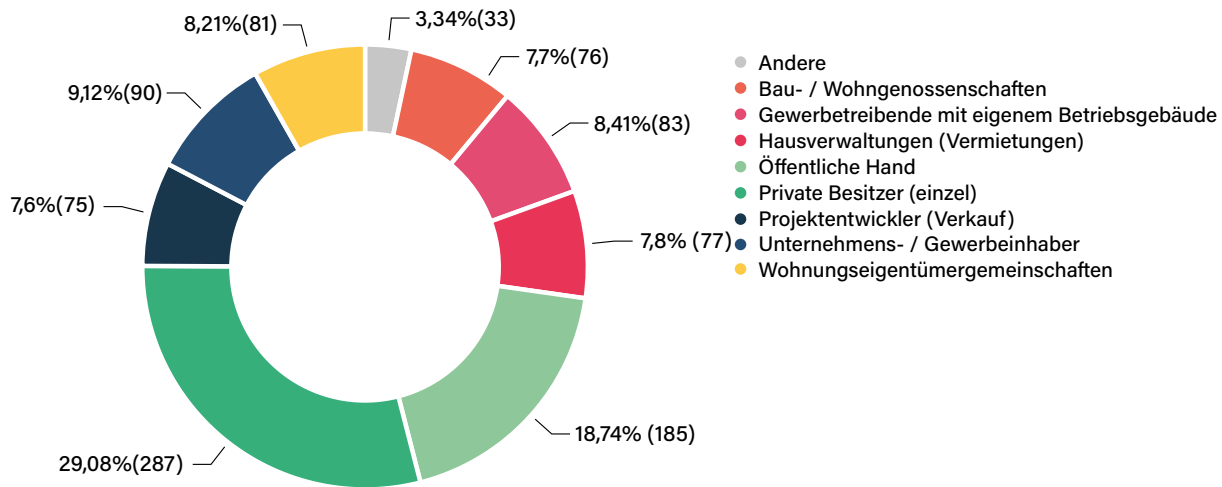
Die Teilnehmer*innen, die noch nicht im Bestand bauen, wurden um eine Einschätzung ihres Grundlagenwissens zum Bauen im Bestand gefragt. Keine/r der Nicht-Bestandserfahrenen schätzt ihr/sein Grundlagenwissen zum Bauen im Bestand als “gut” bzw. “sehr gut” ein.

Hinweis:

Mit der nachfolgenden Frage beginnt der Fragenteil, der nur von den planenden, bestandserfahrenen Teilnehmer*innen (537) beantwortet wurde.

Für welche Auftraggeber*innen und an welchen Objekten arbeiten die Architekt*innen?

F12. Wer sind Ihre Auftraggeber*innen bei Umbau/Sanierungsprojekten?



Es fällt auf, dass die Teilnehmer*innen der Umfrage mit fast 30% hauptsächlich für private Bauherr*innen, gefolgt von öffentlichen Auftraggeber*innen (19 %) arbeiten. Projektentwickler sind als Auftraggeber*innen nur mit 7,6% vertreten.

Über die Ursache können zwei Vermutungen angestellt werden:

- Entweder die Immobilien der Projektentwickler*innen weisen einen großen Sanierungsstau auf und/oder aber bevorzugen direkt Abriss und Neubau (!)
- oder -
- die Besitzer von Gewerbeimmobilien, Projektentwickler, Hausverwaltungen, etc. beschäftigen ihre eigenen Architekt*innen und wir haben diese mit unserer Umfrage nicht erreicht.

An welchen Objekten im Bestand arbeiten sie?

F14 "sehr häufig" und "häufig"

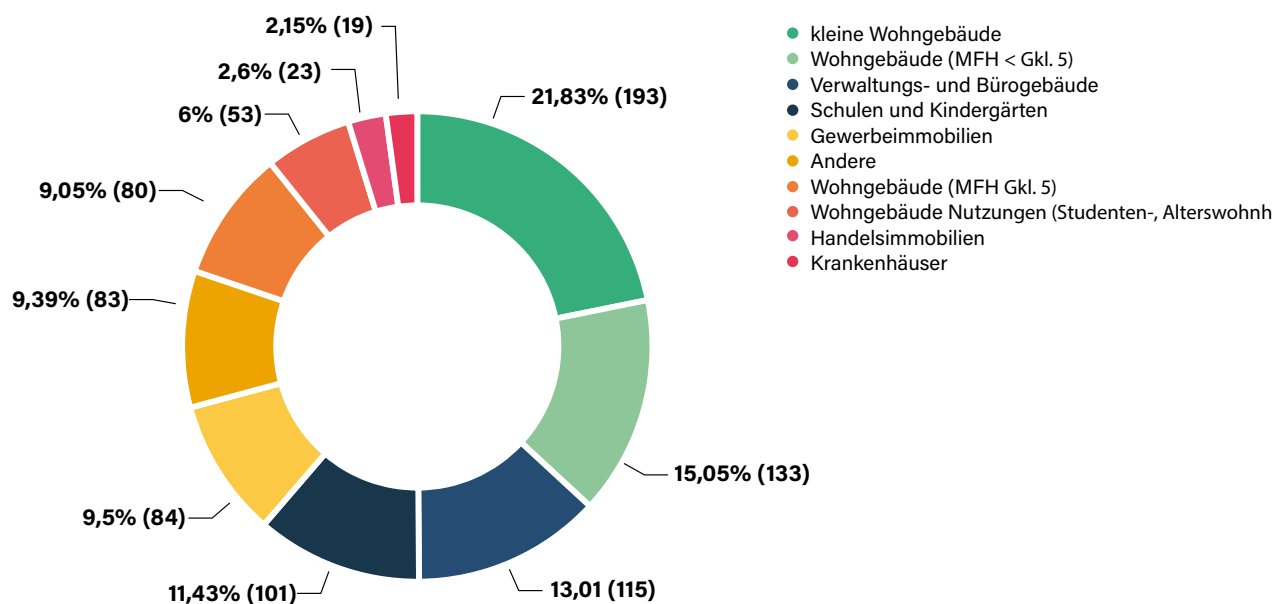
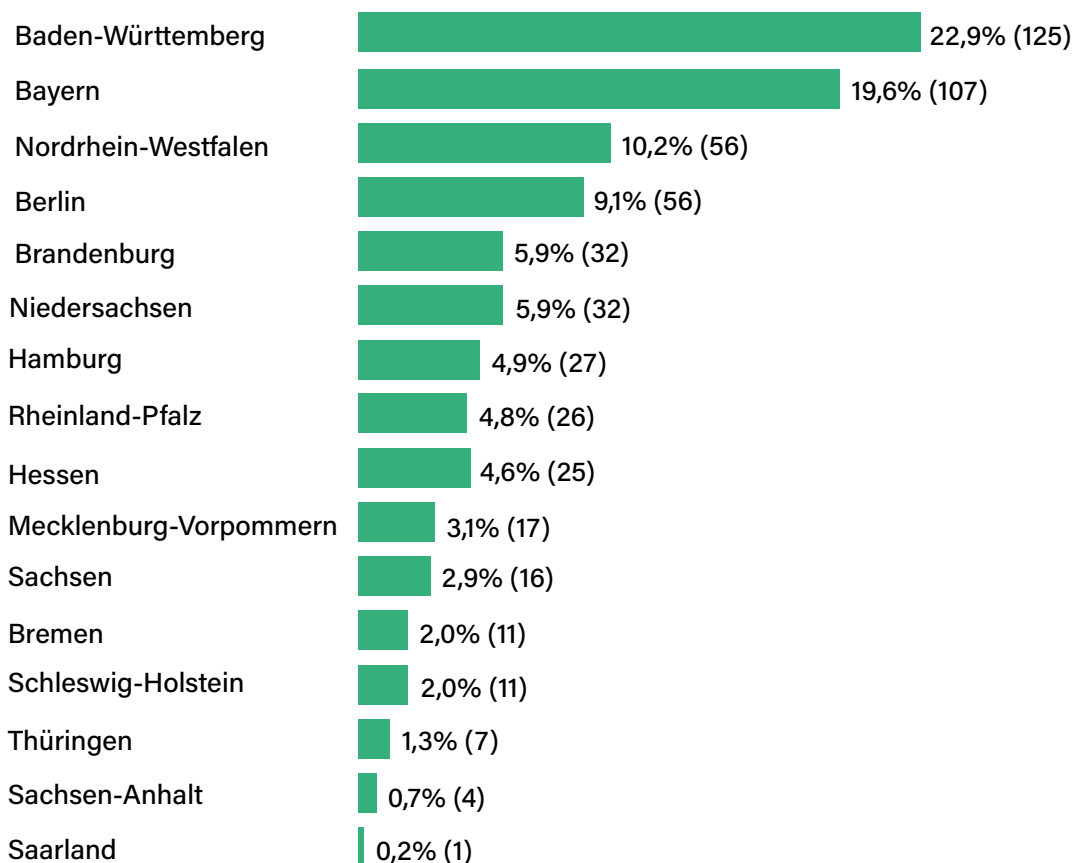


Diagramm F14 zeigt die Objekte, an denen die Bestandserfahrenen “sehr häufig” und “häufig” arbeiten. Mit 45,8 % handelt es sich vorrangig um Wohngebäude (21,8 % Ein- und Zweifamilienhäuser, 15 % Mehrfamilienhäuser <Gkl. 5, 9 % Mehrfamilienhäuser Gkl. 5), gefolgt von Büro- und Verwaltungsgebäuden (13 %) und Schulen und Kindergärten (11 %). Andere Objekttypen sind nur mit geringem Prozentsatz vertreten.

Wir gehen daher davon aus, dass sich die nachfolgend genannten Hemmnisse in erster Linie auf Wohngebäude beziehen.

F13. In welchen Bundesländern befinden sich Ihre Umbau/Sanierungsprojekte?



Die Teilnehmer*innen arbeiten an Objekten in allen Bundesländern. Die starke Repräsentanz von Antworten aus Bayern und Baden-Württemberg ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass die AG *Bauen im Bestand* ursprünglich der A4F Ortsgruppe München entstammt und somit die Vernetzung der AG in diesen beiden Bundesländern stärker ist und dort auch mehr Teilnehmer*innen erreicht hat.

Welche Hemmnisse erfahren die Planenden beim Bauen im Bestand?

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, wie stark sie unterschiedliche Aspekte bei ihren Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsprojekten als hemmende Faktoren erfahren.

Alle Fragen zu den „Hemmnissen im Bestand“ wurden von mindestens 320 (Mittelwert 340) bestandserfahrenen, planenden Teilnehmer*innen beantwortet. Die Verteilung der Antworten sind auf der nachfolgenden Seite im Diagramm F16-20 dargestellt.

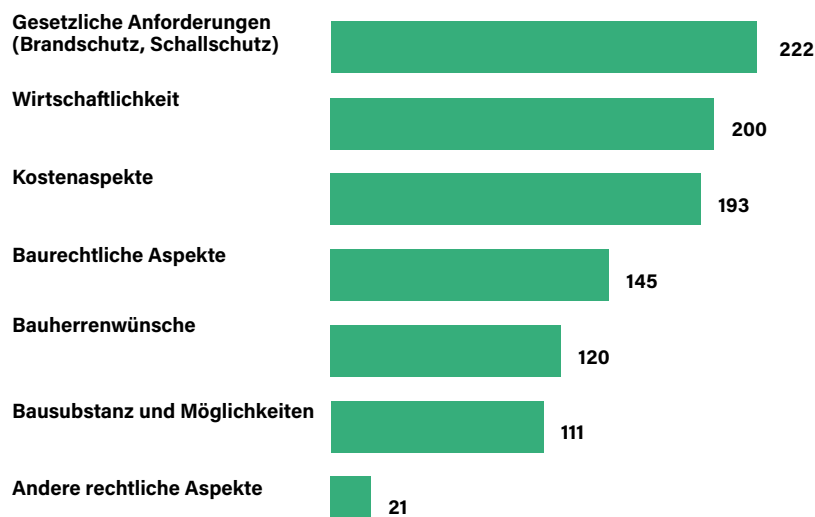
Insgesamt wurden 41 Hemmnisse für das Bauen im Bestand zur Auswahl gestellt.

Diese waren in die Themenblöcke

- baurechtliche Aspekte,
- andere rechtliche Aspekte,
- Bausubstanz & räumliche Möglichkeiten,
- Bauherr*innenwünsche, sowie
- Kostenaspekte

aufgeteilt.

Die Teilnehmer*innen wurden auch aufgefordert, die o.g. Gruppen übergeordnet in Bezug auf deren hemmende Wirkung beim Bauen im Bestand zu bewerten. Die Teilnehmer*innen konnten bis zu drei Antworten auswählen.



F21
Auswertung der Bewertung zu den am stärksten hemmenden Gruppen durch die Bestands-Erfahrenen

Die Teilnehmer*innen haben mit 38,8 % als die Gruppe der stärksten Hemmnisse die Aspekte der Wirtschaftlichkeit (200) gemeinsam mit allgemeinen Kostenaspekten (193) genannt, gefolgt von den gesetzlichen Anforderungen (21,9 %). Baurechtliche Aspekte wurden von 145 Teilnehmer*innen (14,3 %) als wesentlich bewertet. Die Bauherr*innen bzw. ihre Wünsche und die Bausubstanz selbst 120 bzw. 111 hemmen weniger stark. Rechtliche Aspekte außerhalb des Baurechts wie z.B. Wohnungseigentümergebiet, nachbarschaftsrechtliche Belange wurden in der Bewertung der übergeordneten Gruppen als wenig relevant (21) bewertet.

Anschließend haben die Teilnehmer*innen die einzelnen Aspekte auf deren Stärke als Hemmnis bewertet. Die fünf Auswahlmöglichkeiten waren: gar nicht - wenig - etwas - stark - sehr stark.

Welche sind die wesentlichsten Hemmnisse?

Um die zehn wesentlichsten Hemmnisse zu erfassen, die die bestands-erfahrenen Planenden erfahren, wurden drei unterschiedliche Analysen vorgenommen:

1. Analyse "sehr starken" Hemmnisse

Ermittlung der Top 10 bzw. 15 Aspekte aus den 41 Aspekten, unter alleiniger Wertung der Antworten "sehr stark".

2. Schwellenwertanalyse "sehr stark" und "stark"

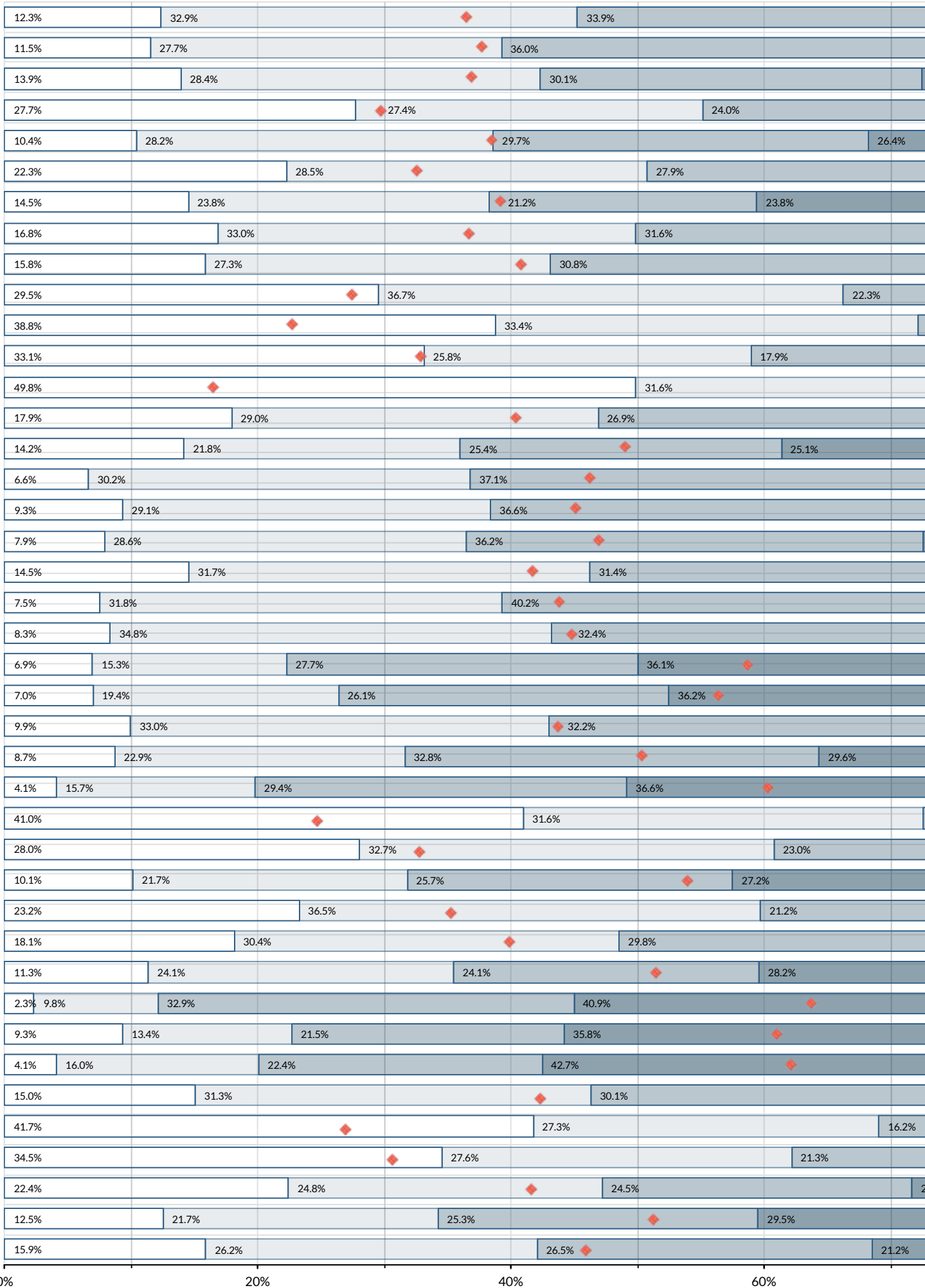
Ermittlung der Top 10 bzw. 15 Aspekte durch Analyse der Bewertungen "stark" und "sehr stark" des jeweiligen Aspekts beginnend mit einem erreichten Schwellenwert von über 50 %. Diese Schwelle wurde bei 5 Aspekten überschritten. Weitere 5 Aspekte überschreiten einen Schwellenwert von 40 %. Insgesamt 14 Aspekte werden von mehr als 30 % der Bestands-Erfahrenen als "stark" und "sehr stark" hemmend erfahren. Die Gegenstimmen derjenigen, die dieselben Aspekten als "gar nicht" hemmend erfahren liegen im Mittel unter 10 %.

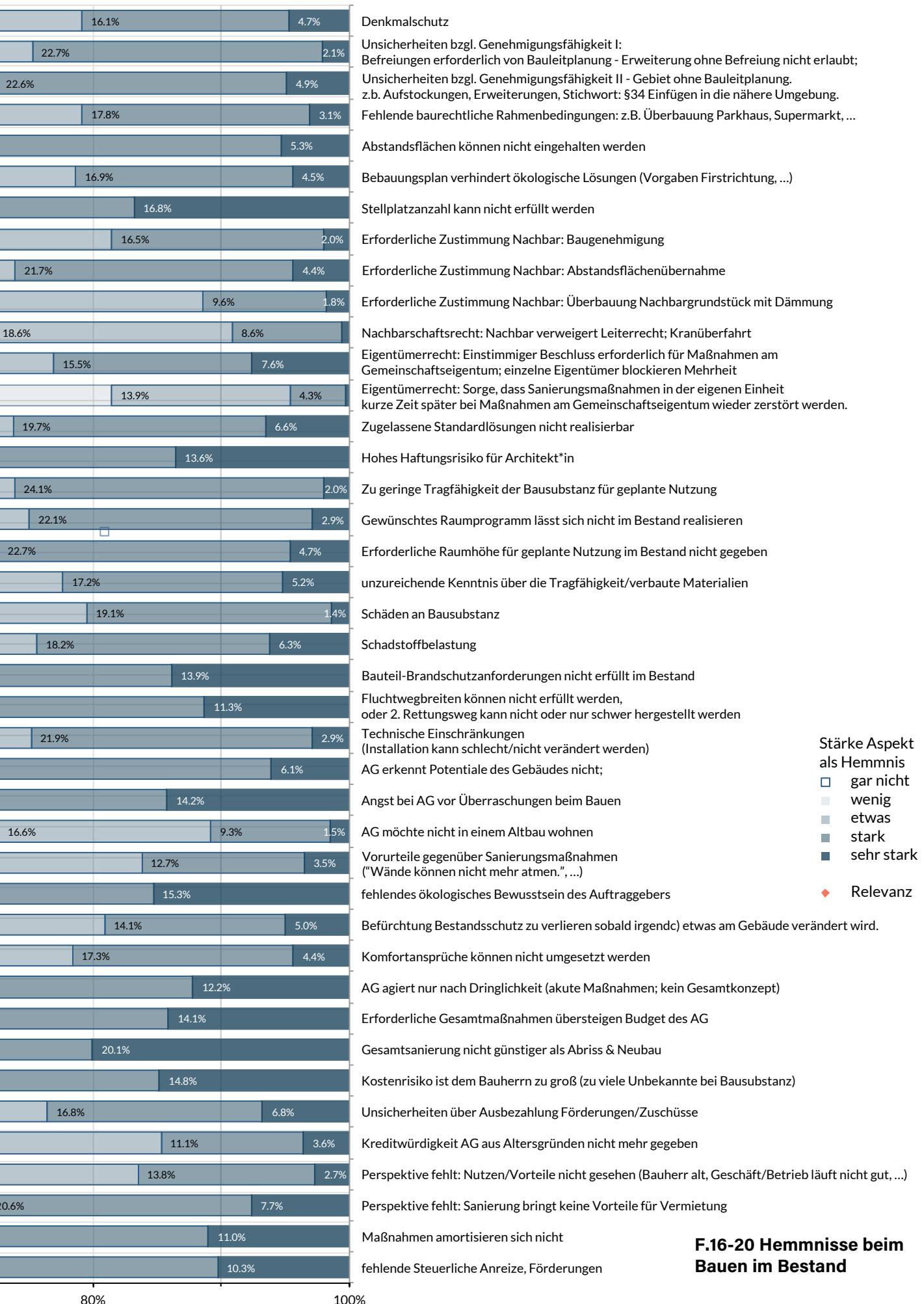
3. Analyse Relevanz

Um auch die Bewertungen "gar nicht", "wenig" und "etwas" abzubilden, wurde ein Punktesystem entwickelt, das jede Antwort in die Gesamtbewertung einfließen lässt. Dabei erhalten die Bewertungen "gar nicht" 0 Punkte, "wenig" 1 Punkt, "etwas" 2 Punkte, "stark" 3 Punkte sowie "sehr stark" 4 Punkte. Verbunden mit den Häufigkeiten wurde die Quersumme gebildet und in Relation zu einer möglichen maximalen Punktezahl gestellt. Je höher der ermittelte Prozentsatz, desto stärker ist die Relevanz der Aspekte als Hemmnis seitens der Planenden.

Um die stärksten Hemmnisse zu ermitteln, wurde untersucht, welche Aspekte in den unterschiedlichen Wertelisten mehrfach unter den Top 10 vorkommen. Acht Hemmnisse kommen in allen drei Analysen unter den Top 10 vor. Die letzten beiden Plätze der Top 10 der Hemmnisse erscheinen lediglich in zwei Bewertungen innerhalb der Top 10 und in der weiteren Bewertung unter den Top 15.

Die ermittelten Top 10 Hemmnisse wurden anschließend einer Überprüfung unterzogen, durch eine erneute Analyse der "qualifizierten Antworten".





Stärke Aspekt als Hemmnis

- gar nicht
- wenig
- etwas
- stark
- sehr stark

◆ Relevanz

F.16-20 Hemmnisse beim Bauen im Bestand

80% 100%

Diese Überprüfung wurde durchgeführt, da ein Anteil der teilnehmenden Architekt*innen, bei ihren Projekten im Gebäudebestand „nie“ vor Ort Besuche (3 %), Sanierungsfahrpläne (10 %) und Schadstoffanalysen (14 %) durchführen bzw. durchführen lassen.

Diese Leistungen sind unseres Erachtens nach für gute Resultate bei Sanierungs- und Umbauprojekten unbedingt erforderlich.

Die Anteile der Antwortenden, die im Bestand tätig sind, aber noch nie Fortbildungen zu den Themen EnEV bzw. GEG (44 %), nachhaltiges Bauen (36 %) und Bauschäden im Bestand (47 %)

*Auch hier sind wir der Meinung, dass dies zum Grundlagenwissen bzw. zur Basis gehört, um gute Planung und Beratung für die Bauherr*innen anbieten zu können.*

besucht haben, sind ebenfalls beträchtlich.

Zur Überprüfung der Ergebnisse wurden die Antworten gefiltert und erneut eine Analyse wie vorangehend beschrieben durchgeführt, jedoch nur die Antworten der Teilnehmer*innen berücksichtigt, die

- entweder Zusatzqualifikationen im Bereich Energieeffizienz haben – oder Fortbildungen zu EnEV/GEG besucht haben,
- Fortbildungen zu Bauschäden besucht haben, und
- sich immer ein Bild vom Gebäude vor Ort machen als Grundlage für die Planung.

Mit dieser Filterung verbleiben im Durchschnitt 268 Antworten (mindestens 248) zu jeder Frage. Als Ergebnis dieser Überprüfung kam es zu kleinen Verschiebungen in der Rangfolge, die zehn stärksten Hemmnisse bleiben dieselben.

Top 10 Hemmnisse :

1. **Kostenrisiken sind den Auftraggeber*innen zu groß (zu viele Unbekannte)**
2. **Gesamtsanierung nicht günstiger als Abriss und Neubau**
3. **Erforderliche Gesamtmaßnahmen übersteigen Budget der Auftraggeber*innen**
4. **Bauteil-Brandschutzanforderungen nicht erfüllt im Bestand**
5. **Angst vor Überraschungen beim Bauen seitens Auftraggeber*in**
6. **Fehlendes ökologisches Bewusstsein seitens Auftraggeber*in**
7. **Fluchtwegbreiten nicht realisierbar**
8. **Maßnahmen amortisieren sich nicht**
9. **Hohes Haftungsrisiko für Architekt*in**
10. **Auftraggeber*in agiert nur nach Dringlichkeit**

Von den zehn stärksten Hemmnissen betreffen

- drei den Bereich Kosten,
- drei die Unsicherheiten der Bauherr*innen bzw. Planenden,
- zwei das Thema Brandschutz bzw. die baurechtlichen Anforderungen beim Bauen im Bestand, und
- zwei den Informationsstand der Bauherr*innen und Planenden.

Detailanalyse der Hemmnisse - TOP 10 - Wo und weshalb?

Um die Aussagen besser einordnen zu können, wurde eine Detail-Analyse der Top-Hemmnisse in Bezug auf die Antworten aller bestandserfahrenen Teilnehmer*innen zu anderen Fragen durchgeführt.

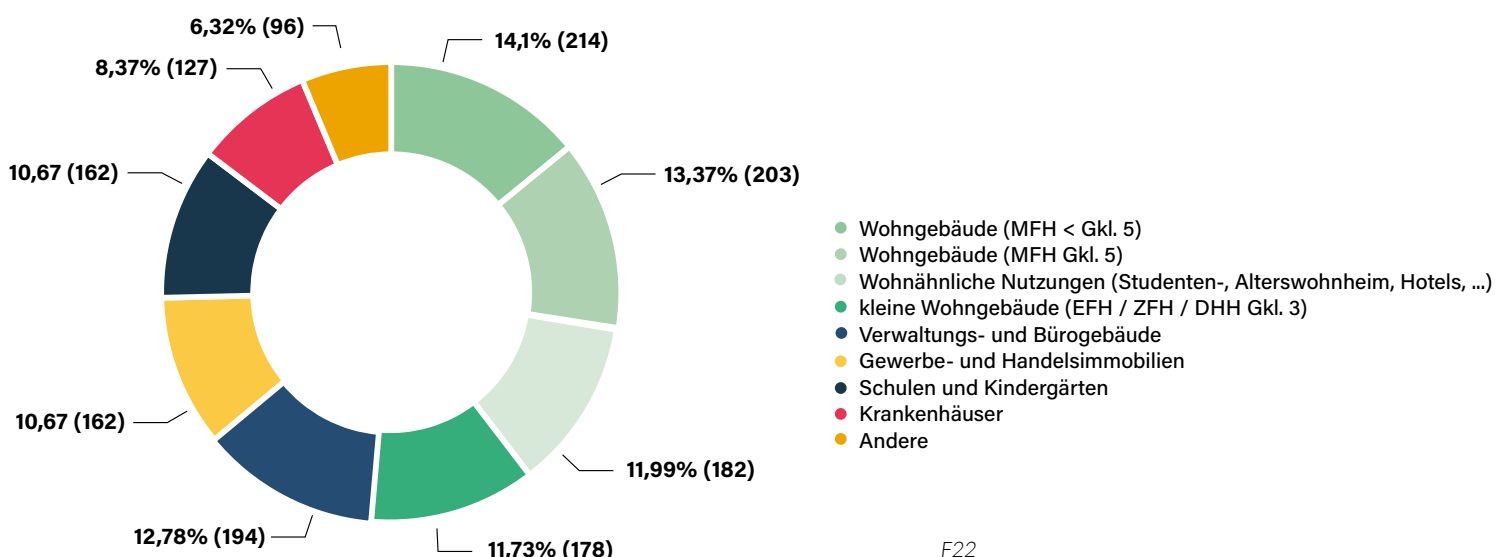
Zusätzlich wurde eine Analyse der Antworten der Teilnehmer*innen vorgenommen, die bei den ermittelten Top 10 Hemmnissen "sehr stark" bzw. "stark" gewählt haben. Die Anzahl der gefilterten Antworten beträgt mindestens 146 - im Mittel 174 Antworten.

- Für welche Auftraggeber*innen arbeiten die Teilnehmer*innen?
- Welche Objekte werden bearbeitet?
- In welchem Ursprungszustand befanden sich diese vor Planungsbeginn?
- Welche Baumaßnahmen werden "oft" und "sehr oft" durchgeführt?
- Welche Förderungen nehmen ihre Auftraggeber*innen dafür in Anspruch?
- Wie sind die Teilnehmer*innen qualifiziert?
- Welche Planungsleistungen werden bei den Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsprojekten durchgeführt?

Die Verteilung in Bezug auf die Auftraggeber*innen, die Art der Objekte und deren Ursprungszustand zeigt in dieser Detailanalyse keine Unterschiede zu den allgemeinen Ergebnissen (Abweichungen <5 %). Auch die Art der Eingriffe und die in Anspruch genommenen Förderungen werden durch die Filterung nicht maßgeblich verändert. (Abweichungen <5 %). Siehe Ergebnisse auf den nachfolgenden Seiten.

In der Detailanalyse zeigen sich Unterschiede bei den Grundkenntnissen der Teilnehmer*innen. Diese werden zusätzlich bei den jeweiligen Punkten genauer erörtert.

Bei welchen Objekten sind die Hemmnisse wie stark?

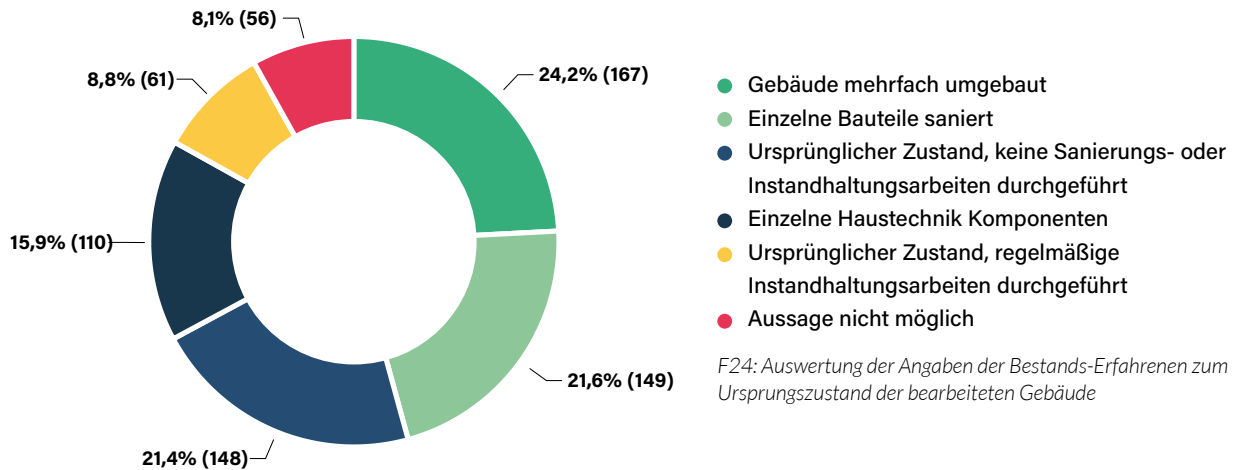


F22

Angaben der Bestandserfahrenen bei welchen Objekten die Hemmnisse sehr stark sind

Diagramm F22 zeigt, dass es keine Objektart gibt, bei der die Hemmnisse besonders stark gegenüber den anderen Objekttypologien hervorstechen.

In welchem Ursprungszustand waren die Objekte mit den größten Hemmnissen vor Planungsbeginn?



Auffallend oft befinden sich die Objekte, bei denen die Bestands-Erfahrenen den größten Hemmnissen begegnen, im ursprünglichen Zustand ohne erfolgte Instandhaltung (21,4 %) bzw. mehrfach umgebauten Zustand (24,2 %). Gebäude, bei denen regelmäßige Instandhaltungsarbeiten durchgeführt wurden, verursachen den Erfahrungen der Teilnehmer*innen nach mit nur 8,8 % die geringsten Probleme.

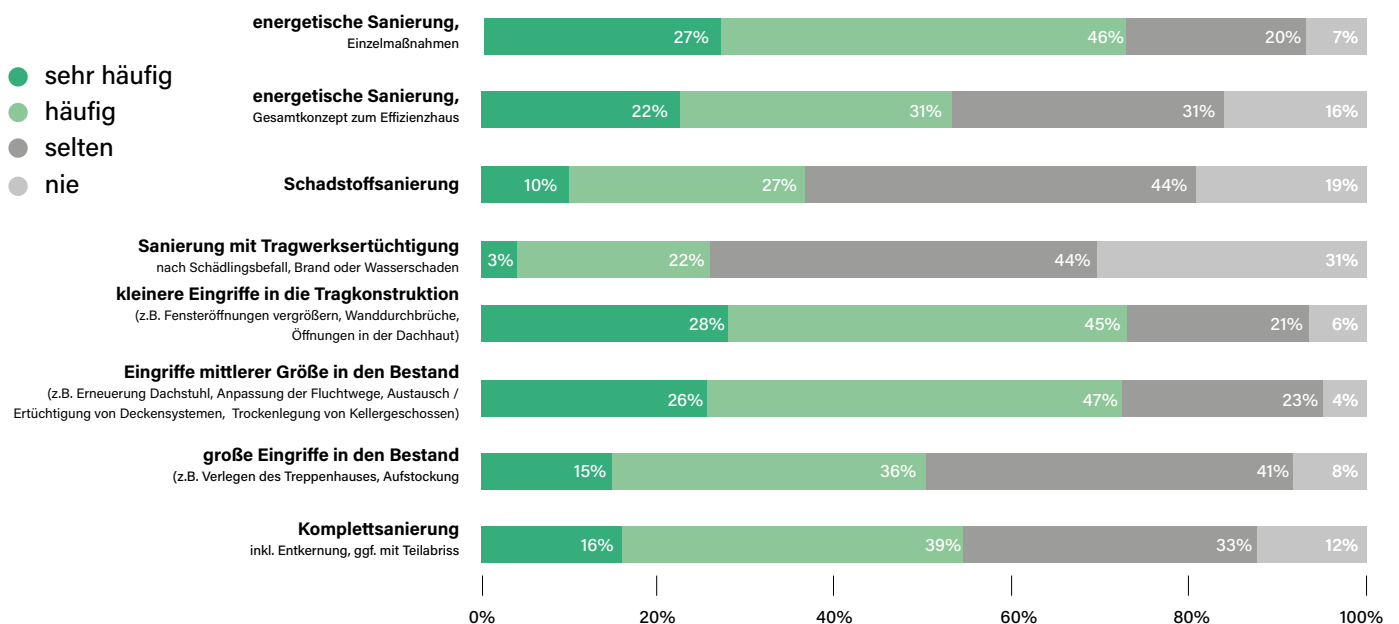
Das Top Hemmnis "Auftraggeber*in agiert nur nach Dringlichkeit" wird hiermit bestätigt.

Die nachfolgend genannten Top-Hemmnisse werden aufgrund der Ergebnisse aus F24 infrage gestellt:

- *Kostenrisiko ist Auftraggeber*in zu groß*
- *Gesamtsanierung nicht günstiger als Abriss & Neubau*
- *Maßnahmen amortisieren sich nicht*

Wo beginnt die Kostenkalkulation bei versäumter Instandhaltung von Gebäuden? Werden Kosten für "Sowieso"-Maßnahmen separat ausgewiesen?

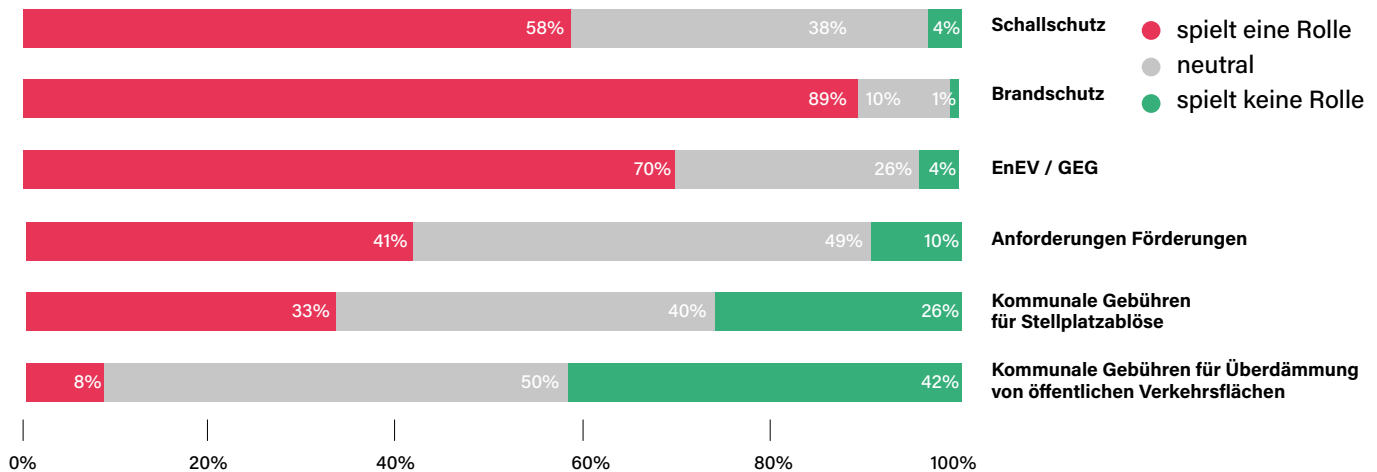
Welche Baumaßnahmen führen die Bestandserfahrenen durch?



F15 Angaben der Bestands-Erfahrenen zu den durchgeführten Baumaßnahmen

In der allgemeinen Auswertung führen bei den "sehr häufig" und "häufig" durchgeführten Bau- maßnahmen unter den Bestandserfahrenen kleinere (28 %) und mittlere (26 %) Umbauten, sowie Einzelmaßnahmen der energetischen Sanierung (27 %). Gebäudeerweiterungen und Komplettsanierungen werden jeweils von ca. 15 % der Teilnehmer*innen "sehr häufig" geplant. Energetische Sanierungen zum Effizienzhaus werden von 22 % der Teilnehmer*innen "sehr häufig" durchgeführt. Gleichzeitig gibt es jedoch auch 16 % der Teilnehmer*innen, die dies "nie" zum Planungsziel haben.

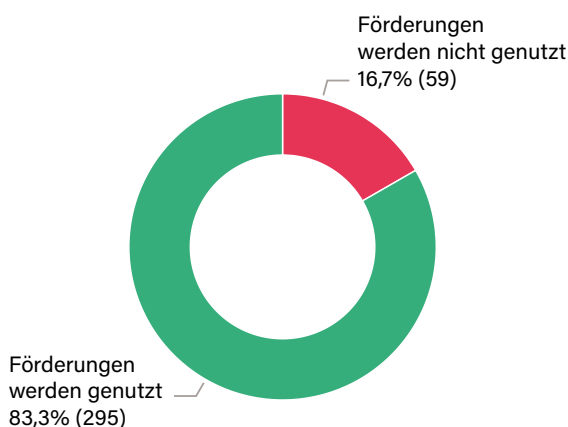
Welche Anforderungen sind beim Bauen im Bestand schwierig zu realisieren bzw. sind Kostentreiber?



Als größter Kostentreiber bzw. als die am schwierigsten zu realisierende gesetzliche Anforderung beim Bauen im Bestand wird das Thema Brandschutz genannt (89 %), gefolgt von energetischen Anforderungen (70 %) und Schallschutzanforderungen (58 %). Für 41 % der Teilnehmer*innen sind die Anforderungen bzw. Nachweisführungen bei der Inanspruchnahme von Förderungen schwierig zu realisieren. Ein Drittel der Teilnehmer*innen erfährt kommunale Gebühren für die Stellplatzablöse als Kostentreiber. Kommunale Gebühren für die Überdämmung von öffentlichen Verkehrsflächen fallen hingegen mit 8 % kaum ins Gewicht der Kostentreiber.

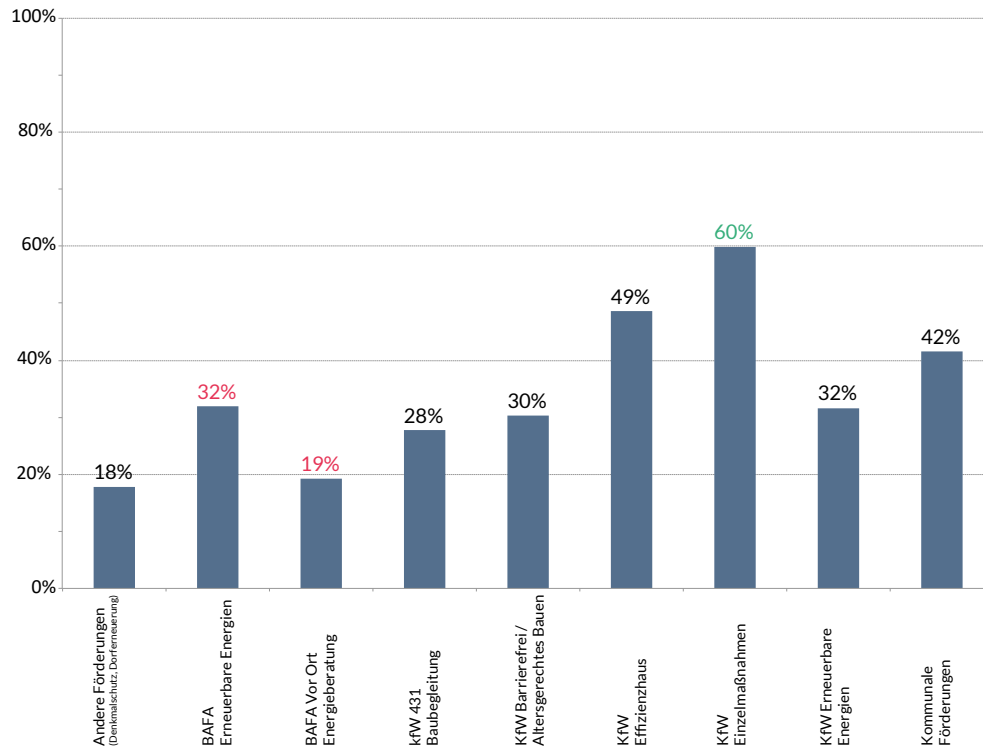
F25 Auswertung der Angaben der Bestands-Erfahrenen zur Schwierigkeit der Umsetzung verschiedener Anforderungen

Welche Förderungen nehmen Auftraggeber*innen der Bestandserfahrenen in Anspruch?



F26-1 Auswertung der Angaben der Bestands-Erfahrenen: allgemein ob Förderungen in Anspruch genommen werden bei Projekten im Bestand

F26-2 Angaben der Bestands-Erfahrenen zu den in Anspruch genommenen Förderungen bei Projekten nach Art der Förderung



Überraschend waren die Antworten in Bezug auf die Nutzung von Förderungen. 83 % der Teilnehmer*innen arbeiten an Projekten, für die die Auftraggeber*innen Förderungen in Anspruch nehmen. Aus unserer Fragestellung wird in den Antworten jedoch nicht abgebildet, wie häufig dies der Fall ist. *Architects for Future* geht davon aus, dass unter einem Großteil der Bestandserfahrenen unterschiedliche Fördermittel bekannt sind.

Im Detail betrachtet werden Förderungen, die in Richtung klimaneutrales Bauen bzw. Sanieren gehen nur bedingt abgefragt. 60 % der Bestands-erfahrenen haben bereits Projekte realisiert, die über die KfW-Programme für Einzelmaßnahmen der energetische Sanierung, 49 % bei denen Gebäude als KfW-Effizienzhaus gefördert wurden. Welcher Effizienzhaus-Standard dabei realisiert wurde, wurde durch die Befragung nicht im Detail ermittelt. Mit 42 % liegen kommunale Förderungen an dritter Stelle.

Nur 32 % der 344 Antwortenden geben an dass bei ihren Projekten Förderungen für den Wechsel zu erneuerbaren Energieträgern in Anspruch genommen werden (Marktanzreizprogramm BAFA, KfW Erneuerbare Energien). Dies spiegelt die Gesamtsituation deutschlandweit wieder [*Langfristige Renovierungsstrategie*]. Die Anteile für die "Qualitätssichernde Baubegleitung" (28 %) und barrierefreies Bauen (28 %) liegen noch vor den der Inanspruchnahme von Vor-Ort-Energieberatungen. Nur 19 % der Bestandserfahrenen haben an Projekten gearbeitet bei denen, die vom BAFA geförderten, Vor-Ort-Energieberatungen mit Sanierungsfahrplan oder Gesamtkonzept zur energetischen Sanierung durchgeführt wurden.

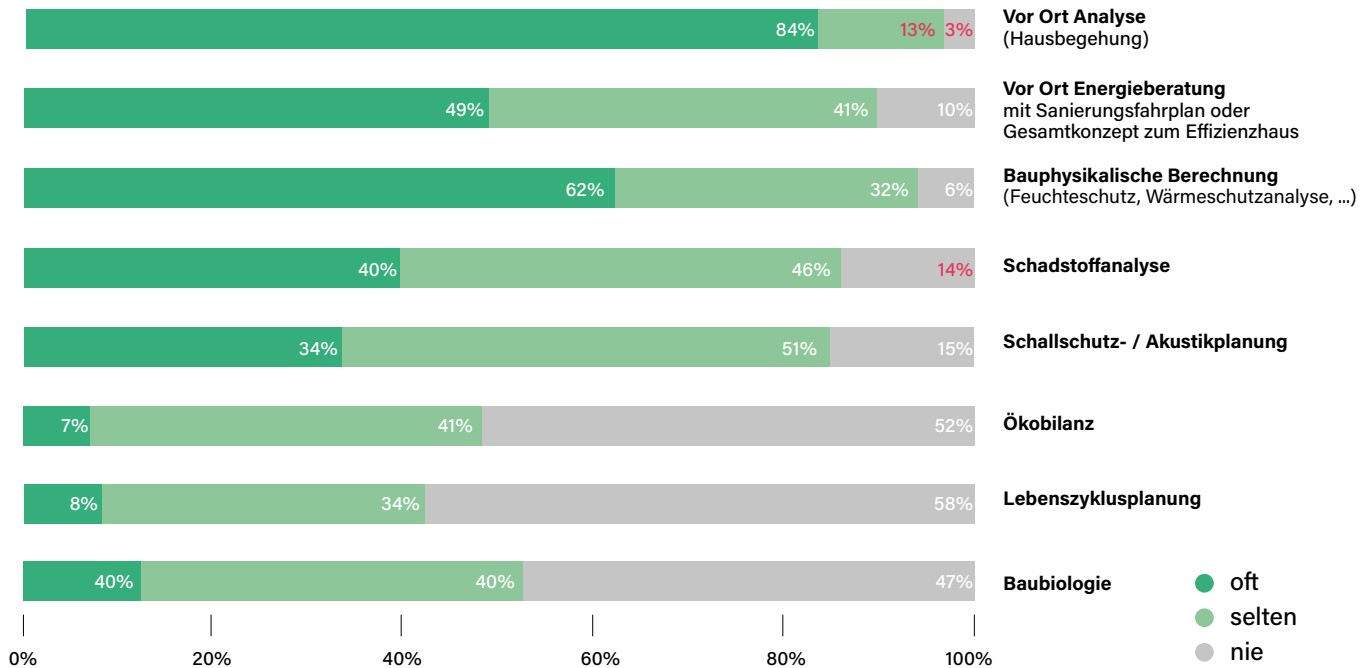
Die unter "Andere" (8 %) von den Teilnehmer*innen genannten Förderungen betreffen Förderungen für Denkmalschutz Gebäude, Förderungen für Quartierskonzepte und Dorferneuerungen.

Die nachfolgenden Top-Hemmnisse werden aufgrund der Ergebnisse aus Frage 26 infrage gestellt:

- *Gesamtsanierung nicht günstiger als Abriss & Neubau*
- *Maßnahmen amortisieren sich nicht*

Werden die möglichen Förderungen in den ersten Planungsphasen ermittelt und in den Kostenkalkulationen berücksichtigt, die zu Aussagen über die Amortisation der Maßnahmen und die Kosten von Sanierung im Vergleich zu Abriss und Neubau führen?

Welche Planungsleistungen werden bei den Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsprojekten durchgeführt?



Planungsleistungen, die an den Projekten der Bestands-Erfahrenen "nie" durchgeführt werden, werden mit 47% angeführt von der baubiologischen Planung, gefolgt von Lebenszyklusplanung (58%), Ökobilanzierung (52%). Alle anderen Planungsleistungen werden zumindest bei einem Drittel der Projekte "oft" durchgeführt. Dennoch gibt es auch Projekte im Bestand, bei denen als Teil der Grundlagenermittlung nie Vor-Ort-Begehungen (3%), Energieberatungen mit Sanierungskonzepten (10%) oder Schadstoffanalysen (14%) stattfinden.

F27 Planungsleistungen, die die Bestands-Erfahrenen bei Projekten im Bestand durchführen

Bei Filterung der Ergebnisse zeigt sich, dass die Planenden Brandschutz-Aspekte als sehr stark hemmend erfahren, die zumindest die Gegebenheiten vor Ort kennen. Das Hemmnis wird somit validiert.

Bei Filterung der Ergebnisse zeigt sich außerdem, dass unter denjenigen die das "fehlende ökologische Bewusstsein der Auftraggeber*innen" als sehr starkes Hemmnis bewertet haben, „Lebenszyklusplanung“ und „Baubiologische Planung“ viel seltener durchführen.

Die Anzahl derjenigen, die auf die Frage zu den durchgeführten Planungsleistungen "noch nie" angeben steigen auf 66% (+8% Lebenszyklusplanung) bzw. 56% (+9% Baubiologie). Das Hemmnis wird somit bestätigt.

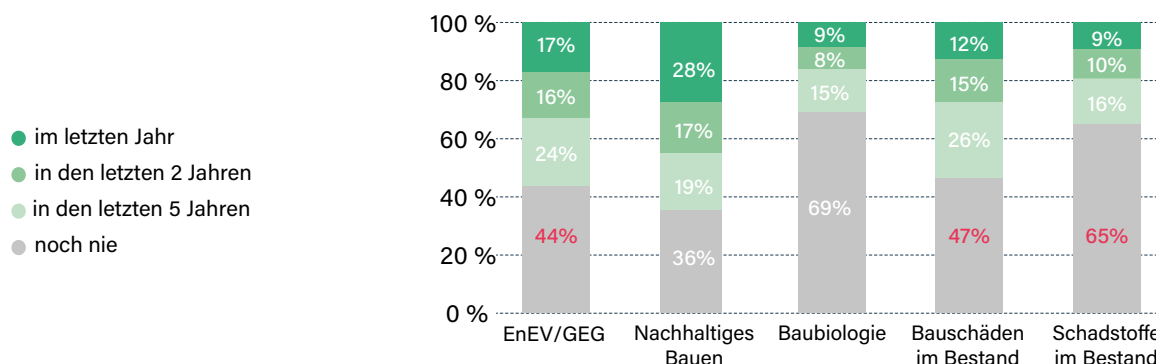
Die nachfolgenden Top-Hemmnisse möchten werden aufgrund der Ergebnisse in Diagramm F.27 infrage gestellt:

- *Kostenrisiko ist den Auftraggeber*innen zu groß*
- *Gesamtsanierung nicht günstiger als Abriss & Neubau*
- *Angst der Auftraggeber*innen vor Überraschungen beim Bauen*

*Haben Bauherr*innen "Angst vor Überraschungen beim Bauen" und vor Kostenrisiken aufgrund fehlender Grundlagenermittlung durch die Planenden? Verweigern Bauherr*innen die Durchführung bestimmter Planungsleistungen?*

Wie sind die Teilnehmer*innen qualifiziert?

F.9 Wann haben Sie zuletzt Fortbildungen besucht zu nachfolgenden Themen?



Im Bezug auf die genannten Top-Hemmnisse:

- *Kostenrisiko ist den Auftraggeber*innen zu groß*
- *Angst der Auftraggeber*innen vor Überraschungen beim Bauen*
- *Maßnahmen amortisieren sich nicht*
- *Hohes Haftungsrisiko für Architekt*in*

ist die Bewertung der Hemmnisse durch die Teilnehmer*innen, die bei den Fortbildungen "noch nie" geantwortet haben, fraglich - insbesondere die "noch nie" Antworten zu EnEV/GEG mit 44 %, Bauschäden (47 %) und Schadstoffen (65 %).

*Haben die Teilnehmer*innen sich dieses - unserer Meinung nach unbedingt erforderliche Grundwissen im Eigenstudium oder durch praktisches Lernen von erfahrenen Kolleg*innen angeeignet, oder aber tatsächlich kein Wissen in diesen Themenbereichen?*

Verlassen sie sich „blind“ auf ihre Fachplaner, oder werden diese Themen bei ihren Planungen nach wie vor nicht berücksichtigt?

*Haben Bauherr*innen "Angst vor Überraschungen beim Bauen" und vor Kostenrisiken aufgrund nicht qualifizierter Beratungsleistungen durch die Planenden?*

*Architects for Future befürwortet das Arbeiten in integralen Planungsteams und ist dennoch davon überzeugt, dass die/der federführende Architekt*in ein solides Grundwissen mitbringen muss.*

Aus der Detailanalyse geht hervor, dass der Anteil der Teilnehmenden mit Zusatzqualifikation „Energieberater*in“ öfter auf das Problem stößt, dass die „Gesamtmaßnahmen das Budget der Bauherr*innen“ übersteigen. Auch beim Hemmnis, dass „Auftraggeber*innen nur nach Dringlichkeit agieren“, ist die Anzahl derjenigen, die zusätzlich als Energieberater*in qualifiziert sind, höher als ohne Filterung.

Liegt das Kostenproblem verstärkt an den energetischen Sanierungsmaßnahmen?

*Werden im Akutfall eher Architekt*innen beauftragt, die auch als Energieberater*innen tätig sind? Oder sehen diejenigen mit dieser Zusatzqualifikation eher ein allgemein vorhandenes Problem?*

Nach Filterung der Teilnehmer*innen die "sehr stark" und "stark" bei den ermittelten Top-Hemmnissen gewählt haben, zeigen sich Änderungen in der Verteilung zu den besuchten Fortbildungen. Die Anteile derjenigen, die noch keine Fortbildungen zu den vorangehend genannten Themen besucht haben, sinkt.

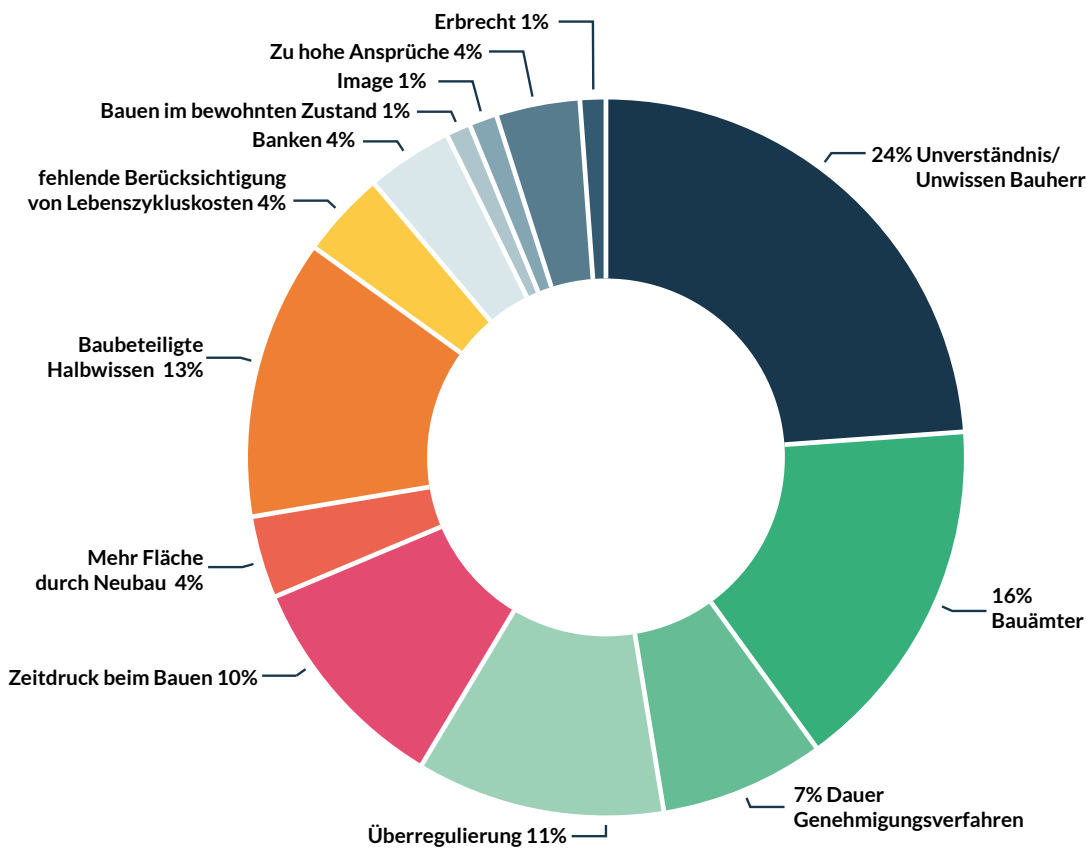
Dennoch ist es noch immer ca. ein Drittel der Teilnehmer*innen, die noch keine Fortbildungen zu den Themen EnEV/GEG oder nachhaltiges Bauen besucht haben.

Unter den "sehr stark" und "stark" Bewertungen zu den Hemmnissen "Angst vor Überraschungen beim Bauen" und das "Kostenrisiko ist dem AG zu groß" ist der Anteil der Bestands-Erfahrenen mit Fortbildungen in den Bereichen "Bauschäden im Bestand" und "Schadstoffe beim Bauen" höher als bei den Allgemeinen Ergebnissen. Dennoch liegt auch nach Filterung der Anteil derjenigen, die "noch nie" Fortbildungen zu diesen Themen besucht haben bei 34-36 % (Bauschäden) bzw. 59 % (Schadstoffe).

Gibt es noch weitere Hemmnisse?

Auf die Frage, ob es noch weitere Hemmnisse gibt, die in den Aspekten der Umfrage noch nicht erfasst sind, haben 89 Teilnehmer*innen schriftliche, teils sehr ausführliche Antworten übermittelt.

Die Antworten wurden zur besseren Darstellung in übergeordnete Themenkategorien eingeteilt.



Das Unverständnis der Bauherr*innen (24 %), der Zeitdruck beim Bauen (10 %) sowie zu hohe Ansprüche (4 %) werden als zusätzliche Hemmnisse auf Bauherr*innenseite genannt. Es gibt Kritik an der Dauer von Genehmigungsverfahren (7 %) und an den Bauämtern bzw. deren Mitarbeiter*innen selbst (16 %).

Als weitere Hemmnisse werden von den Bestandserfahrenen

- das Halbwissen bei den beteiligten Fachplaner*innen und Handwerker*innen (13 %),
- die Überregulierung allgemein (11 %), sowie
- die Banken und deren Kriterien für die Kreditvergabe (4 %)

genannt.

Auszugsweise ein paar der genannten Punkte im Detail, die Architects for Future in der weiteren Projektarbeit ebenfalls näher betrachten wird:

- "Unverständnis Bauherr*in über grundsätzlichen Wert eines Gebäudes - ein möglicher Umbau wird gar nicht in Betracht gezogen, sondern gleich an Abriss & Neubau gedacht."
- "Fehlendes Bewusstsein in Öffentlichkeit und bei Bauherr*innen durch falsche Informationen in Internet, Medien und Politik."
- "Schlechtes Image: Bauen im Bestand wird assoziiert mit Verzögerungen und Mehrkosten - ohne dass dargestellt wird, dass hier meistens mangelnde Grundlagenermittlung und Vorbereitung die Ursachen sind."

- “Unwissen zu Genehmigungserfordernissen, Schadstoffüberprüfungen.”

Als Kritik an den Bauämtern wird genannt:

- “Widersprüchliche Aussagen in der Beratung zur Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben bzw. fehlende Bereitschaft (Anm. Redaktion: der genehmigenden Behörde), vor Antragstellung Beratungsleistungen anzubieten, um Planungssicherheit zu schaffen”
- “Sachbearbeiter, die aufgrund von eigenen Präferenzen agieren.”
- “Fehlende Bereitschaft (Anm. Redaktion: der genehmigenden Behörde) Abweichungen zu genehmigen aufgrund des Mehraufwands.”

An den Baubeteiligten wird kritisiert:

- “Fehlende Motivation der Fachplaner*innen, sich mit Bauen im Bestand auseinander zu setzen”
- “Mangelnde Bereitschaft der Handwerker*innen, sich auf Neues einzustellen (“das haben wir schon immer/noch nie so gemacht”)
- “Unzuverlässige Handwerksbetriebe, die sich nicht an die Planung halten.”

Überregulierung

Hier wird vor allem die Erschwernis beim Einsatz alternativer, gleichwertiger Produkte genannt (Sekundärmaterialien, Gewährleistungen). Neubau-Anforderungen für Schallschutz werden im Bestand als Hindernis erfahren, ebenso wie die Anforderungen an Statikberechnungen. “Statik braucht mutige erfahrene Fachplaner*innen, die nicht stur nach Eurocode Neubau rechnen.”

Banken

An den Banken wird kritisiert, dass diese den Wert eines sanierten Gebäudes grundsätzlich geringer einschätzen als einen Neubau und “Sanierungen grundsätzlich ungern oder gar nicht finanzieren, weil sie mit Kostenunsicherheit argumentieren”. Es wird mehrfach kritisiert, dass Banken, die KfW-Kredite nur ungern weitergeben.

Lösungsansätze - Vorschläge der Teilnehmer*innen

Wo muss noch angesetzt werden, damit das Bauen im Bestand gesteigert/gefördert wird?

Auf die offene Frage, wo die Teilnehmer*innen der Umfrage Ansatzpunkte zur Reduktion der Hemmnisse beim Bauen im Bestand vermuten, haben 164 Teilnehmer*innen schriftliche, zum Teil sehr ausführliche Antworten formuliert. Die Antworten wurden zur besseren Darstellung in übergeordnete Themenkategorien eingeteilt.

Die häufigsten Antworten beziehen sich dabei mit 21% auf die Etablierung anderer Anforderungen für das Bauen im Bestand („**Umbauordnung**“), sowie der Ruf nach mehr **Aufklärung über den Wert des Gebäudebestandes** und dessen Potenziale in Bezug auf die Klimaschutzziele. Mehr Aufklärung wird sowohl für die Bevölkerung allgemein, wie auch für die Bauherr*innen



F29 Lösungsvorschläge der Teilnehmer*innen zu Reduktion der Hemmnisse; Themenweise gruppiert, eigene Darstellung.

(18 %), mehr Bildung und Aufklärung für die Bauämter (9 %) und für die anderen Baubeteiligten (Planenden, Fachplaner*innen und Handwerker*innen; 8 %) gewünscht.

Potenziale zur Verringerung der Hemmnisse erwarten die Bestandserfahrenen durch **Reduktion der Kosten** von Baumaßnahmen im Gebäudebestand durch Anhebung bzw. Änderung der Fördermittel für Maßnahmen an Bestandsgebäuden (12 %), bessere Möglichkeiten der steuerlichen Absetzbarkeit von Sanierungsmaßnahmen (10 %) und **Kostenwahrheit** in Bezug auf Klimaschutz u.a. durch Besteuerung der Grauen Emissionen mit einer angemessenen CO₂-Steuer (9 %).

Im Ersatz des Energieausweises durch einen verpflichtenden „**Klimaausweis**“, in dem nicht nur der Energiebedarf im Betrieb dargestellt wird, sondern eine Bewertung der CO₂-Emissionen von Gebäuden und den verbauten Materialien im gesamten **Lebenszyklus** dargestellt wird, erwarten 7 % der Teilnehmer*innen Potentiale zur Förderung des Bauen im Bestand.

Nachfolgend ein Auszug aus den Antworten der Teilnehmer*innen:

Hinweis: Im Anhang sind alle Antworten gelistet.

Umbauordnung (52)

- „Abschaffung von Neubaukriterien in der Sanierung“
- „Baurechtliche Erleichterungen für Nachverdichtung und Sanierung“
- „Weniger Bauland-Ausweisung“
- „Abriss-Genehmigung: Abriss nur mit Nachweis, dass das Gebäude nicht erhalten werden kann, graue Energie Berechnung und Angabe dafür“
- „Entkopplung der Stellplätze vom Bauantrag / eine ganzheitliche Mobilitätsplanung ist überfällig!“
- „Vereinfachung und Abstimmung der Regelwerke untereinander“
- „Erleichterungen bei Brandschutz und Abstandsregelungen“
- „Lockerung des § 34, besonders die Gewährung von Umnutzungen, zu Wohnbebauungen“

Aufklärung/Bewusstseins-schaffung Auftraggeber*innen /Bevölkerung (45)

- „Aufklärung der Bauherren über die Chancen und Potentiale, die beim Bauen im Bestand vorhanden sind. Dem Bauherren muss der Charme des Bestandes vor Augen geführt werden und man muss ihm als Planer diesen Wert bewusst machen.“
- „Imagekampagnen gegen Wegwerfgesellschaft / Wertschätzung für Baukultur verbessern“
- „Aufweichen des unreflektierten Vorurteils „Neu ist besser“!“
- „Steigerung des Bewusstseins gegenüber der im Bestand bereits enthaltenen Energie. Bessere Bildung der Bauherren um sie auf den Bauprozess und die damit verbundenen Entscheidungen/ Möglichkeiten vorzubereiten (z.B. Volkshochschulkurse).“
- „Aufklärung bei den Bauherren, gute gebaute Beispiele, einfache Berechnung der Gesamtenergie, die von allen Büros erstellt werden können (Erstellung / Betrieb)“
- „Phase null = Bedarfsermittlung“
- „mehr öffentliche Aufklärung (nicht nur in Fachzeitschriften, Veröffentlichung von gelungenen Beispielen“
- „Der Immobilienmarkt möchte Standardwohnungen / Büros etc., der Bestand ist aber divers, dies muss als Qualität wahrgenommen werden“

Änderung Förderungen (30)

- „Zuschuss für die Verwendung von ökologisch und biologisch unbedenklichen Baumaterialien“
- „Förder- und Steueranreize: Bestand vor Neubau“
- „Ökobau-Förderung“
- „Vereinfachung von Fördermittelanträgen, Finanzielle Unterstützung bei Restauratorischen Befundungen“
- „Mehr Förderung allgemein nicht nur energetisch.“
- „Der Förderungsdschungel soll reduziert werden.“
- „Förderungen vergleichbar mit steuerlichen Förderungen beim Denkmalschutz“

Kosten/Wirtschaftlichkeit (24)

- „Verteuerung der Abbruchkosten, Abbruch-Genehmigung, Abbruchsteuer“
- „Mehr baurechtliche und finanzielle Vorteile für Bestandserhalt“
- „Steuererleichterungen, Denkmalpflege“
- „Verbesserte Refinanzierungsmöglichkeiten für energetische Sanierungen durch erhöhte Ab-

schreibungen, zulässige Mietanpassungen und/oder Zuschüsse“

- “Weniger teure Nachweisverfahren, dafür typologisch geordnete Beispiel-Ökobilanzen (vergleichbar mit BKI-System) aber kostenlos und öffentlich zugänglich“
- “Senkung der Nebenkosten beim Erwerb einer Bestandsimmobilien“
- “Vor allem Änderungen bei der Finanzierung, Bewertung der Banken“

Bauämter (22)

- “Schnellere behördliche Bearbeitung und bessere Abstimmung, Bereitstellung von Bestandsunterlagen“
- “Mehr Flexibilität und Freiräume für die Mitarbeiter im Bauamt.“
- “Mehr Kooperationsbereitschaft bei Baurechtsämtern“
- “Unbürokratische Schnellauskünfte bzgl. der Zustimmung zu Befreiungen und Abweichungen, sowohl im BPlangebiet als auch im 34er BauGB Gebiet. Das setzt nach meiner Einschätzung Änderungen im Recht bezüglich Gleichbehandlung voraus, da jede Behörde Präzedenzfälle fürchtet.“
- “Kompetente Baurechtsämter“
- “Keine weiteren Neubaugebiete ausweisen“
- “Mehr Flexibilität des Denkmalschutzes“

Kostenwahrheit Materialien/CO₂ Steuer (21)

- “Neubau gegenüber Bestandsbau teurer machen!! Reale Kosten umlegen! Beton ist zu billig!! Substanzerhalt muss unterstützt gefördert werden!“
- “Darstellen der Folgekosten von nicht-nachhaltigem Bauen, „Graue Energie“ wirtschaftlich bewerten“
- “Abbruch muss deutlich teurer werden, z.B. durch Abgabe/Steuer auf Bauschutt“
- “CO₂-Steuer auf Baumaterialien“
- “Kostenbetrachtung über den gesamten Lebenszyklus (anzunehmen mit 50 Jahren). Zum Bauantrag zwingend beizubringende Berechnung der Kreislauffähigkeit der Baukonstruktionen und Hinterlegen einer Kautions zum Bauantrag in Höhe der Rückbau- und Entsorgungskosten für nicht recyclingfähige Konstruktionen (Verursacherprinzip!).“
- “Höhere Energiekosten für fossile Brennstoffe“
- “Berücksichtigung von Externalisierungen“

Bildung Baubeteiligte (19):

- “Auf Architektenseite -Ausbildung! Auf Bauherrenseite - Aufklärung und finanzielle Anreize“
- “Nutzung einer integralen Planung“
- “Bessere Ausbildung mit Schwerpunkt Erhaltungstechniken“.
- “Handwerkerschulung, Bauherrenschulung, Architektenschulung“
- “Bewusstseinsbildung für den materialen Wert des Bestands/Ressourcenschonung“
- “Aufklärung aller Planer wie AG und vor allem Fachplaner HLSE“

Klimaausweis/Lebenszyklusbewertung (17)

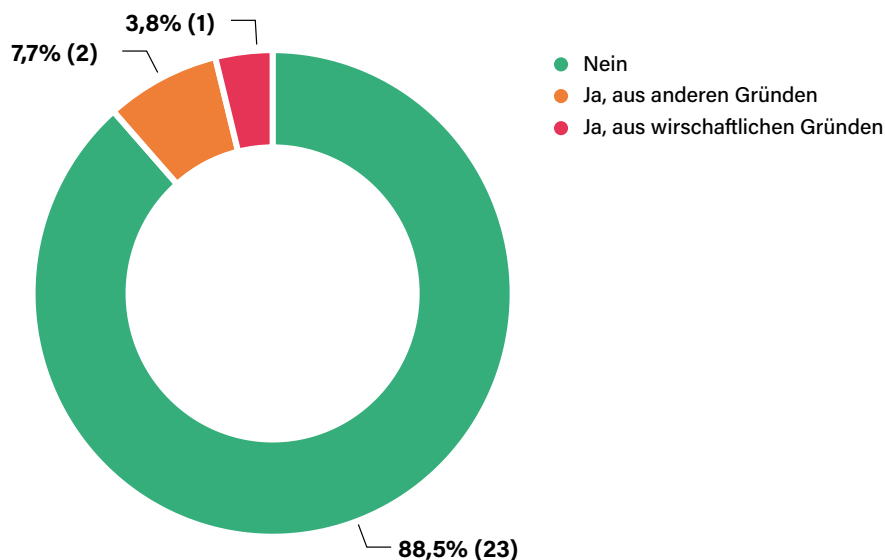
- “Bewusstseinswandel, LCA als Pflicht bei allen Projekten um Vergleichbarkeit herzustellen, Überarbeitung der LBOs um Weiternutzung und nachhaltiges Bauen zu fördern und zu bevorzugen“
- “Verschärfung GEG (Neubau/Bestand)“
- “Berücksichtigung Grauer Energie inkl. Bestand in energetischer Bilanzierung (EnEV/GEG)“
- “Verwertbare Tools zur Darstellung von Lebenszyklus, Ökobilanz etc. “
- “Berücksichtigung aller Aspekte der Nachhaltigkeit“
- “Gesetze, die für Baustoffe die Berücksichtigung der Ökobilanz fordern.“

Warum sind es nicht mehr? Was hindert Architekt*innen daran, im Bestand zu bauen?

Die Umfrage der *Architects for Future* hat sich explizit an Architekt*innen gerichtet, die Erfahrungen beim Bauen im Bestand haben. Zusätzlich war jedoch auch ein Fragenbereich für diejenigen vorbereitet, die noch keine Erfahrungen beim Bauen im Bestand haben, um zu erfahren,

- aus welchen Gründen diese Planer*innen sich bisher noch nicht mit Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsprojekten beschäftigen und
- was erforderlich ist, damit auch sie in dieses Thema einsteigen.

Nachdem dies nicht die eigentliche Zielgruppe der Umfrage war, sind auch nur einige wenige Antworten zu diesen Fragen eingegangen. Die nachfolgenden Aussagen können daher nicht als repräsentativ, sondern als bloß exemplarisch angesehen werden. Dennoch möchte *Architects For Future* auch diese 25 Meinungen in der weiteren Projektarbeit berücksichtigen und bekannt machen.



F31 Lehnen Sie Projekte im Bestand grundsätzlich ab?

Das Interesse, Aufträge für Sanierungs-, Umbau-, Erweiterungsprojekte anzunehmen, besteht auch bei den Nicht-Bestandserfahrenen. Bauen im Bestand wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen (92 %) - oft fehlten bisher einfach die entsprechenden Aufträge.

Um das Thema Bauen im Bestand mehr in Betracht zu ziehen, wünschen sich die befragten Nicht-Bestandserfahrenen **gezielte Weiterbildungen** und eine klare, einfachere **(Um-)Bauordnung!** **Experimentelle Bauweisen** sollten erlaubt werden und **Best-Practice-Beispiele** gezeigt werden!

Von den Nicht-Bestandserfahrenen gibt keine/r an, „sehr gute“ oder „gute“ Kenntnisse zum Thema Bauen im Bestand zu haben. Der Wunsch nach gezielten Aus- und Fortbildungen wird mehrfach genannt.

Erkenntnisse aus der Umfrage

In Kapitel 4 werden die Hemmnisse, denen bestandserfahrene Planende beim Bauen im Bestand begegnen, ermittelt und im Detail dargestellt. Von den zehn größten Hemmnissen beim Bauen im Bestand liegen

- drei im Bereich der Kosten,
- drei bei Unsicherheiten der Bauherr*innen bzw. Planenden,
- zwei beim Thema Brandschutz bzw. den baurechtlichen Anforderungen beim Bauen im Bestand und
- zwei beim Informationsstand der Bauherr*innen und Planenden

Nachfolgend werden die Erkenntnisse, die die AG Bauen im Bestand von *Architects for Future* aus den Antworten der Teilnehmer*innen der Umfrage zu den Hemmnissen, die planende Architekt*innen beim Bauen im Bestand erfahren, zusammengefasst.

Problem 1: Zu hohe RISIKEN beim Bauen im Bestand

Vorhandene Hemmnisse:

1. Kostenrisiko ist den Auftraggeber*innen zu groß
5. Angst vor Überraschungen beim Bauen seitens Auftraggeber*innen
9. Hohes Haftungsrisiko Architekt*innen

Erkenntnisse:

Die Risiken beim Bauen im Bestand sind sowohl für die Auftraggeber*innen, als auch für die Planenden im Vergleich zum Neubau zu hoch und stellen so ein großes Hemmnis dar. Bauherr*innen unterlassen Baumaßnahmen oder entscheiden sich direkt für Abriss & Neubau, da sie negative Überraschungen beim Bauen und Kostensteigerungen befürchten.

Laut den Ergebnissen erfolgt in vielen Fällen keine ausreichende Grundlagenermittlung. Projekte im Bestand, bei denen weder Vor-Ort-Begehungen, noch Energieberatungen, noch Schadstoffanalysen als Teil der Grundlagenermittlung stattfinden, können keine Sicherheiten bzgl. Überraschungen beim Bauen und den zu erwartenden Kosten liefern.

Architects for Future sieht hier einen der Gründe, der bei Bauherr*innen zu Unsicherheiten im Allgemeinen in Bezug auf Baukosten und beim Bauen im Bestand im Speziellen führt. Es stellt sich die Frage, ob auch über Abriss & Neubau entschieden wird, ohne diese Leistungen der

Grundlagenermittlung erbracht zu haben.

Aktuell gelten für Bauprojekte am Gebäudebestand dieselben baurechtlichen Anforderungen wie für Neubauten. Die oft fehlende Planungssicherheit in Bezug auf die Baugenehmigung bzw. die Genehmigung von erforderlichen Abweichungen, stellt sowohl für Bauherr*innen, als auch für die Planenden ein Hemmnis dar. Eine rasche Klärung bzgl. der Genehmigungsfähigkeit von Bauprojekten im Bestand mit den genehmigenden Behörden ist oft nicht möglich. Alternative Lösungskonzepte, die von den Standardanforderungen abweichen, werden von den genehmigenden Behörden aufgrund fehlender Bezugsgrundlagen meist nicht freigegeben.

Bauen im Bestand ist aufgrund baurechtliche Anforderungen, die im Bestand teilweise nur schwer umsetzbar sind (z.B. Schallschutz, Statik, Brandschutz, ...) mit hohen Haftungsrisiken für die Architekt*innen und Fachplaner*innen verbunden.

Problem 2: Zu hohe KOSTEN beim Bauen im Bestand

Vorhandene Hemmnisse:

2. Gesamtanierung nicht günstiger als Abriss und Neubau
3. Erforderliche Gesamtmaßnahmen übersteigen Budget der Auftraggeber*innen
8. Maßnahmen amortisieren sich nicht

Erkenntnisse:

Bauen im Bestand ist oftmals nicht günstiger als Abriss und Neubau. Dieses Hemmnis wird u.a. durch die Genehmigungsfreiheit von Abriss und die niedrigen Entsorgungskosten verursacht. Da in Energieausweisen bisher nur die Betriebsenergie dargestellt wird und die "Graue Energie" nicht bilanziert wird, erfahren Bestandsgebäude einen zusätzlichen Wettbewerbsnachteil gegenüber Neubauten.

Die Unsicherheiten bzgl. der Genehmigungsfähigkeit von erforderlichen Abweichungen bei Umbau- und Erweiterungsprojekten sowie lange Genehmigungsprozesse (ggf. mit Bauvoranfragen) erhöhen die Kosten von Umbauprojekten und stellen ein wesentliches Hemmnis für die Planenden dar.

Den Bestandserfahrenen sind die vorhandenen Fördermittel Großteils bekannt. Dennoch werden diese nur zum Teil durch die Auftraggeber*innen bei den Bauprojekten im Bestand abgerufen. Die Fördermittel-Landschaft wird von den Teilnehmer*innen als unübersichtlich und die Nachweisführung als sehr aufwendig kritisiert. Ob sich durch volle Ausschöpfung der vorhandene Fördermittel Maßnahmen amortisieren würden, kann anhand der Ergebnisse nicht ausgesagt werden.

Banken werden von den Teilnehmer*innen der Umfrage kritisiert, da sie das Erlangen von Krediten der KfW blockieren und generell Maßnahmen an Bestandsgebäuden als nicht kreditwürdig betrachten. Teurere Kredite und verhinderte Förderzuschüsse tragen ihren Teil zu den o.g. Hemmnissen bei.

Gebäude, bei denen regelmäßig Instandhaltung stattgefunden hat, erfahren laut den Teilnehmer*innen die geringsten Hemmnisse. Regelmäßige Instandhaltung kann ein Beitrag zur Reduktion der o.g. Hemmnisse sein.

Problem 3: Nicht bzw. nur aufwendig (teuer/schwierig) umsetzbare Brandschutzanforderungen

Hemmnisse:

4. Bauteil-Brandschutzanforderungen nicht erfüllt im Bestand
7. Fluchtwegbreiten nicht realisierbar

Erkenntnisse:

Aktuell gelten für Baumaßnahmen im Bestand dieselben gesetzlichen Anforderungen wie für Neubauten. Diese Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, können mit den vorhandenen Zwängen im Gebäudebestand oft nicht - oder nur mit erheblichem Aufwand oder Abweichungen - erfüllt werden, was wiederum die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen massiv negativ beeinflusst. Abriss & Neubau wird so gefördert.

Aus der Befürchtung, den "Bestandsschutz¹" zu verlieren, werden gleichzeitig Baumaßnahmen von Bauherr*innen unterlassen und erforderliche Maßnahmen erst bei Dringlichkeit durchgeführt (siehe unten).

Problem 4: Generelle "Unattraktivität" des Bauens im Bestand

Hemmnisse:

6. Fehlendes ökologisches Bewusstsein der Auftraggeber*innen

10. Auftraggeber*in agiert nur nach Dringlichkeit

Erkenntnisse:

Nach wie vor finden viele Baumaßnahmen nur aufgrund von Dringlichkeit statt - es wird nicht vorausgedacht und in Bezug auf die Klimaschutzziele zielkonform geplant, saniert und gebaut. Bauherr*innen und auch die Öffentlichkeit im Allgemeinen haben zu wenig Kenntnis über die Verantwortung des Gebäudesektors für die Gesamt-Treibhausgasemissionen und die vorhandenen Potenziale zur Reduktion der Emissionen. Aufgrund eines allgemein schlechten Images von Bestandsgebäuden gegenüber Neubauten wird von Bauherr*innen oftmals ein möglicher Umbau gar nicht in Betracht gezogen.

Die Potenziale von zielkonformen Gebäudesanierungen in Bezug auf das Erreichen der Klimaschutzziele werden aber nicht nur von den Auftraggeber*innen nicht erkannt, sondern auch von den anderen Baubeteiligten. Die Bestandserfahrenden kritisieren diesbezüglich auch die Qualität der Leistungen durch Fachplaner*innen und Handwerker*innen. Die Nicht-Bestandserfahrenden geben über sich selbst an, kein gutes Grundlagenwissen für Bauaufgaben am Gebäudebestand zu haben.

¹ Erläuterungen siehe https://www.baunetz.de/recht/Bestandsschutz_im_oeffentlichen_Baurecht_44458.html, abgerufen am 12.12.2020

Problem 5: Qualität der Planung und Ausbildung der Planenden

Erkenntnis:

Die Umfrage zeigt, dass die (nicht-bestandserfahrenen) Planenden sich durch ihr Studium nicht ausreichend für Bauaufgaben im Gebäudebestand vorbereitet fühlen. Auch die Bestandserfahrenen haben zu vielen wesentlichen Themen, die das Planen im Bestand betreffen, wie z.B. das Erkennen von Schadstoffen oder Bauschäden am Bestand, noch keine Fortbildungen besucht.

Wie bereits o.a. erfolgt laut den Ergebnissen in vielen Fällen keine ausreichende Grundlagenermittlung. Ob dies an der fehlenden Zustimmung für die Durchführung dieser Leistungen durch die Auftraggeber*innen oder einem Defizit der angebotenen Planungsleistungen liegt, konnte durch die Umfrage nicht ermittelt werden. Wir stellen jedoch fest, dass in vielen Fällen qualitätsvolle Grundlagenermittlungen fehlen, die wiederum Hemmnisse beim Bauen im Bestand reduzieren könnten.

Ausblick

Mit den Erkenntnissen dieser Studie wird die AG Bauen im Bestand von *Architects for Future* in der weiteren Projektarbeit auf andere Akteure zugehen um gemeinsam den Handlungsbedarf erörtern, Lösungsvorschläge zu erarbeiten, mit dem Ziel aktiv an der Reduktion der Hemmnisse beim Bauen im Bestand mitzuwirken und das Bauen im Bestand zur Bauaufgabe der Zukunft zu machen.

Wir freuen uns über Ihre Unterstützung und Kontaktaufnahme an:

info@architects4future.de

Herzliche Grüße,

die **AG Bauen im Bestand**,

20. Dezember 2020



Anhang

Quellenverzeichnis

- BMU, Arbeitsgruppe IK III 1, Mareike Welke, Maximilian Beck. (05/2020)
Klimaschutz in Zahlen. - Fakten, Trends und Impulse deutscher Klimapolitik (Umweltbundesamt, Hrsg.)
Abgerufen am 15. 12 2020 von: <https://www.bmu.de/publikation/klimaschutz-in-zahlen-2020/>
- BMU, Referat WR II 1, Dr. Andreas Jaron, Christina Kossmann. (03/2018).
Abfallwirtschaft in Deutschland - Fakten, Daten, Grafiken. (Umweltbundesamt, Hrsg.)
Abgerufen am 15. 12 2020 von: <https://www.bmu.de/publikation/abfallwirtschaft-in-deutschland-2018/>
- Dena, Uwe Bigalke (Projektleitung), Aline Armbruster, Franziska Lukas, Oliver Krieger, Cornelia Schuch, Jan Kunde. (11/2016); **dena-GEBÄUDEREPORT** Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand (dena Deutsche Energie-Agentur, Hrsg.)
Abgerufen am 15. 12 2020 von: <https://www.dena.de/newsroom/publikationsdetailansicht/pub/broschuere-dena-gebauedereport-2016-printversion/>
- Deutsche Bundesregierung. (2020). **Langfristige Renovierungsstrategie**.
Abgerufen am 26. 10 2020 von <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/langfristige-renovierungsstrategie-der-bundesregierung.html>
- Dr. Boris Mahler, Simone Idler, Tobias Nusser, Dr. Johannes Gantner (10/2019).
Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus - Abschlussbericht (Umweltbundesamt, Hrsg.)
Abgerufen am 26. 10 2020 von: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-29_texte_132-2019_energieaufwand-gebäudekonzepte.pdf
- Dr. Veit Bürger (Projektleitung), Dr. Tilman Hesse, Dr. Andreas Palzer, Benjamin Köhler, Sebastian Herkel, Dr. Peter Engelmann (05 2017); **Klimaneutraler Gebäudebestand 2050** - Energieeffizienzpotenziale und die Auswirkungen des Klimawandels auf den Gebäudebestand. (Umweltbundesamt, Hrsg.) Abgerufen am 15. 12 2020 von: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2017-11-06_climate-change_26-2017_klimaneutraler-gebäudebestand-ii.pdf
- **Wuppertal Institut** Dr. Georg Kobiela, Dr. Sascha Samadi, Jenny Kurwan, Annika Tönjes, Prof. Dr.-Ing. Manfred Fishedick, Thorsten Koska, Prof. Dr. Stefan Lechtenböhrer, Dr. Steven März, Dietmar Schüwer. (02. 11 2020).
CO₂-neutral bis 2035 : Eckpunkte eines deutschen Beitrags zur **Einhaltung der 1,5°C-Grenze** ; Diskussionsbeitrag für Fridays for Future Deutschland, Abgerufen am 15. 12 2020 von:
<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:wup4-opus-76065>

Bildverzeichnis

Fotos ©Christina Patz

- Abb.1 Anteile am Energieverbrauch; Eigene Zusammenstellung nach Daten aus [dena Gebäudereport],
 Abb. 60 GWP der Energiekonzepte Mehrfamilienhaus Neubau und Sanierung
 [UBA Lebenszyklus], Seite 106

Diagramme erstellt aus den Antworten der Teilnehmer*innen der Umfrage:

- F1 Angaben zu Studium/Zusatzqualifikationen
 F2 Planend tätige Teilnehmer*innen
 F3 Angabe der Planenden in welchen Leistungsphasen Sie tätig sind
 F6 Angaben der Planenden zu den Jahren Berufserfahrung
 F11 Angaben der Planenden zu vorhandenen Erfahrungen mit Bauen im Bestand
 F7 Angaben der Bestands-Erfahrenen zu Zusatzqualifikationen
 F9 Angaben der Bestands-Erfahrenen zu besuchten Fortbildungen
 F30 Angaben zu Grundlagenwissen zum Bauen im Bestand der Nicht-Bestanderfahrenen
 F12 Angaben der Bestands-Erfahrenen zu den Auftraggeber*innen bei Projekten am Gebäudebestand
 F14 Angaben der Bestands-Erfahrenen zu den „sehr häufig“ und „häufig“ bearbeiteten Objektarten
 F13 Angaben der Bestands-Erfahrenen zu der Lage der bearbeiteten Projekte nach Bundesländern
 F21 Bewertung der übergeordneten Gruppen zu deren hemmender Wirkung durch die Bestands-Erfahrenen
 F16-20 Bewertung einzelner Aspekte zu deren hemmender Wirkung durch die Bestands-Erfahrenen
 F22 Bewertung durch die Bestandserfahrenen bei welchen Objekten die Hemmnisse am stärksten sind.
 F24 Angaben der Bestandserfahrenen zum Zustand der Objekte bei denen die stärksten Hemmnisse auftreten
 F15 Angaben der Bestandserfahrenen zu den durchgeführten Baumaßnahmen
 F25 Bewertung durch die Bestandserfahrenen zu schwierig realisierbaren Anforderungen
 beim Bauen im Bestand
 F26 Angaben der Bestandserfahrenen zu den durch die Auftraggeber*innen in Anspruch genommen
 Förderungen
 F27 Angaben der Bestandserfahrenen zu den durchgeführten Planungsleistungen
 F9 Angaben der Bestands-Erfahrenen zu besuchten Fortbildungen
 F28 Angaben der Bestands-Erfahrenen zu weiteren Hemmnissen die erfahren werden
 (freie Antworten, Themenweise gruppiert)
 F29 Lösungsvorschläge der Teilnehmer*innen zur Reduktion der Hemmnisse
 (freie Antworten, Themenweise gruppiert)
 F31 Angaben der Nicht-Bestandserfahrenen ob Projekte im Bestand grundsätzlich abgelehnt werden.

Glossar

CO₂-Emissionen:

Kohlenstoffdioxid-Emissionen, hier: Begriff CO₂-Emissionen wird als Synonym für das CO₂-Äquivalent bzw. das Treibhauspotenzial (GWP=Global Warming Potential) der Varianten verwendet.

Graue Energie:

„Die graue Energie eines Produktes ist die benötigte Energie für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung. Berücksichtigt werden auch alle Vorprodukte bis zur Rohstoffgewinnung, als auch der Energieeinsatz aller angewandten Produktionsprozesse. Wenn zur Herstellung Maschinen oder Infrastruktur-Einrichtungen notwendig sind, wird üblicherweise auch der anteilige Energiebedarf für deren Herstellung und Instandhaltung in die „graue Energie“ des Endprodukts einbezogen.“ ; https://de.wikipedia.org/wiki/Graue_Energie, abgerufen am 15.12.2020

1,5°-Ziel:

„Unter dem 1,5-Grad-Ziel versteht man das Ziel, den menschengemachten globalen Temperaturanstieg durch den Treibhauseffekt auf 1,5 Grad Celsius bezogen um den Temperaturanstieg auf 1,5 °C über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.“ Siehe „Übereinkommen von Paris“

https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Klimaschutz/paris_abkommen_bf.pdf; abgerufen am 15.12.2020

Wärmeschutzverordnung:

„Die Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung – WärmeschutzV) trat erstmals am 1. November 1977 als Folge des 1976 vom Bundestag beschlossenen Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) in Kraft. Ihre Zielsetzung war vor dem Hintergrund steigender Energiepreise die Reduzierung des Energieverbrauchs durch bauliche Maßnahmen. (...) Am 1. Februar 2002 wurde sie von der Energieeinsparverordnung (EnEV) abgelöst, die die Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnV) zu einem Vorschriftenwerk vereint.“ <https://de.wikipedia.org/wiki/Wärmeschutzverordnung>, abgerufen am 15.12.2020

BNK	Bewertungssystem Nachhaltiger Kleinwohnhausbau
DGNB	Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen
EFH	Einfamilienhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GMH	Großes Mehrfamilienhaus
GWh	Gigawattstunde
GWP	Global warming potential (engl: Treibhauspotenzial), CO ₂ -Äquivalent
H, h	Stunde
KEAne	nicht erneuerbare kumulierte Energieaufwand
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Kg	Kilogramm
KMH	Kleines Mehrfamilienhaus
kW	Kilowatt
m ²	Quadratmeter
MFH	Mehrfamilienhaus
NWG	Nichtwohngebäude
THG	Treibhausgase
W	Watt

Detaillierte Analyse der Fragen 16-20

“Wie stark hemmen nachfolgende Aspekte Ihre Sanierungs,- Umbau- Erweiterungs-Projekte?”

Die Teilnehmer*innen haben die einzelnen Aspekte auf deren Stärke als Hemmnis bewertet. Die fünf Auswahlmöglichkeiten waren: gar nicht - wenig - etwas - stark - sehr stark.

Um die wesentlichsten Hemmnisse zu erfassen wurden drei unterschiedliche Analysen vorgenommen:

1. Analyse “sehr starken” Hemmnisse
2. Schwellenwertanalyse “sehr stark” und “stark”
3. Analyse Relevanz

Aus den Ergebnissen der drei Analysen wurden die Top 10 Hemmnisse ermittelt und anschließend einer Überprüfung unterzogen, durch einer erneuten Analyse der “qualifizierten Antworten”.

“Sehr starke” Hemmnisse

Unter alleiniger Wertung der Kategorie “sehr starkes Hemmnis” sind folgende Aspekte, die führenden 10 bzw. 15 Hemmnisse beim Bauen im Bestand:

1. Gesamtsanierung nicht günstiger als Abriss und Neubau (20,1 %)
2. Stellplatzanzahl kann nicht erfüllt werden (16,8 %)
3. Fehlendes ökologisches Bewusstsein des AG (15,3 %)
4. Kostenrisiken sind den Auftraggeber*innen zu groß (zu viele Unbekannte) (14,8 %)
5. Angst vor Überraschungen beim Bauen seitens AG (14,2 %)
6. Erforderliche Gesamtmaßnahmen übersteigen Budget der AG (14,1 %)
7. Bauteil-Brandschutzanforderungen nicht erfüllt im Bestand (13,9 %)
8. Hohes Haftungsrisiko Architekt*in (13,6 %)
9. Auftraggeber*in agiert nur nach Dringlichkeit (akute Maßnahmen; kein Gesamtkonzept) (12,2 %)
10. Fluchtwegbreiten nicht realisierbar (11,3 %)
11. Maßnahmen amortisieren sich nicht (11,0 %)
12. Fehlende steuerliche Anreize (10,3 %)
13. Perspektive fehlt - Sanierung bringt keine Vorteile für Vermietung (7,7 %)
14. Eigentümerrecht - Einstimmiger Beschluss erforderlich für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum (7,6 %)
15. Unsicherheiten bzgl. Ausbezahlung von Förderungen/Zuschüssen (6,8 %)

Schwellenwertanalyse

Aus dieser Analyse entnehmen wir die größten Hemmnisse bei folgenden Aspekten:

Die Bewertungen “stark” und “sehr stark” des jeweiligen Aspekts übersteigen einen **Schwellenwert von 50 %**. Es gibt kaum Gegenstimmen, die diese Aspekte als “gar nicht” hemmend erfahren.

1. Kostenrisiken sind den Auftraggeber*innen zu groß (57,6 %)
2. Gesamtsanierung nicht günstiger als Abriss und Neubau (55,8 %)
3. Erforderliche Gesamtmaßnahmen übersteigen Budget der AG (55,0 %)
4. Angst vor Überraschungen beim Bauen seitens AG (50,9 %)
5. Bauteil Brandschutzanforderungen nicht erfüllt im Bestand (50 %)

Die Hemmnisse, die einen **Schwellenwert von 40 %** für stark/sehr stark überschreiten sind auf verschiedene Bereiche verteilt. Die Gegenstimmen zu diesen Aspekten liegen um die 10 %.

6. Realisierung der geforderten Fluchtwegbreiten nicht möglich (47,5 %)
7. Fehlendes ökologisches Bewusstsein AG (42,5 %)
8. Erforderliche Stellplatzanzahl kann nicht erfüllt werden (40,6 %)
9. Maßnahmen amortisieren sich nicht (40,5 %)
10. Auftraggeber*in agiert nur nach Dringlichkeit (kein Gesamtkonzept) (40,4 %)

Die Hemmnisse, die einen **Schwellenwert von 30 %** für stark/sehr stark überschreiten sind auf verschie-

dene Bereiche verteilt. Die Gegenstimmen zu diesen Aspekten liegen auch hier zwischen 9-16 %.

11. Hohes Haftungsrisiko für Architekt*in (38,6 %)
12. AG erkennt Potentiale des Gebäudes nicht (35,7 %)
13. Abstandsflächen können nicht eingehalten werden (31,8 %)
14. Fehlende steuerliche Anreize, Förderungen (31,5 %)

Analyse Relevanz

Um auch die Bewertungen "gar nicht", "wenig" und "etwas" abzubilden, wurde ein Punktesystem entwickelt, das jede Antwort in die Gesamtbewertung einfließen lässt. Dabei erhalten die Bewertungen "gar nicht" 0 Punkte, "wenig" 1 Punkt, "etwas" 2 Punkte, "stark" 3 Punkte sowie "sehr stark" 4 Punkte. Verbunden mit den Häufigkeiten wurde die Quersumme gebildet und in Relation zu einer möglichen maximalen Punktezahl gestellt. Eine 100% wäre erreicht, indem alle Teilnehmer*innen das Hemmnis mit "sehr stark" bewertet hätten. Je höher der ermittelte Prozentsatz, desto stärker ist die Relevanz der Aspekte als Hemmnis seitens der Planenden.

1. Erforderliche Gesamtmaßnahmen übersteigen Budget des AG (63,7 %)
2. Kostenrisiken sind den Auftraggeber*innen zu groß (zu viele Unbekannte) (62,1 %)
3. Gesamtsanierung nicht günstiger als Abriss und Neubau (61,0 %)
4. Angst vor Überraschungen beim Bauen seitens AG (60,3 %)
5. Bauteil-Brandschutzanforderungen nicht erfüllt im Bestand (58,7 %)
6. Fluchtwegbreiten nicht realisierbar (56,4 %)
7. Fehlendes ökologisches Bewusstsein des AG (54,0 %)
8. AG agiert nur nach Dringlichkeit (51,5 %)
9. Maßnahmen amortisieren sich nicht (51,2 %)
10. AG erkennt Potentiale nicht (50,4 %)

11. Hohes Haftungsrisiko für Architekt*in (49,0 %)
12. Raumhöhe zu gering für geplante Nutzung (46,9 %)
13. Tragfähigkeit (46,2 %)
14. Fehlende steuerliche Anreize (46,0 %)
15. Gewünschtes Raumprogramm nicht realisierbar (45,1 %)

Ermittlung der Top-Hemmnisse - Auswertung aller drei Wertungen

Um die stärksten Hemmnisse zu ermitteln, wurde untersucht, welche Aspekte in den unterschiedlichen Wertelisten mehrfach unter den Top 10 vorkommen. Acht Hemmnisse kommen in allen drei Analysen unter den Top 10 vor. Die letzten beiden Plätze der Top 10 der Hemmnisse erscheinen lediglich in zwei Bewertungen innerhalb der Top 10 und in der weiteren Bewertung unter den Top 15.

Die Positionen der Aspekte in den 3 Wertelisten ergeben die finale Rangfolge.

Hieraus ergeben sich folgende Top 10:

1. Gesamtsanierung nicht günstiger als Abriss und Neubau (Pos 1/2/3 = 4)
2. Kostenrisiken sind den Auftraggeber*innen zu groß (zu viele Unbekannte) (Pos 4/1/2 = 7)
3. Erforderliche Gesamtmaßnahmen übersteigen Budget des AG (Pos. 6/3/1 = 10)
4. Angst vor Überraschungen beim Bauen seitens AG (Pos. 5/4/4 = 13)
5. Bauteil-Brandschutzanforderungen nicht erfüllt im Bestand (Pos 7/5/5 = 17)
6. Fehlendes ökologisches Bewusstsein des AG (Pos. 3/7/7 = 17)
7. Fluchtwegbreiten nicht realisierbar (Pos 10/6/6 = 22)
8. AG agiert nur nach Dringlichkeit (Pos 9/10/8 = 27)

9. Maßnahmen amortisieren sich nicht (Pos 11/9/9 = 29)
10. Hohes Haftungsrisiko ArchitektIn (Pos 8/10/12 = 30)

Überprüfung der Ergebnisse

Nach Filterung der Ergebnisse verbleiben im Durchschnitt 268 Antworten (mindestens 248) zu jeder Frage. Als Ergebnis dieser Überprüfung kam es nur zu kleinen Verschiebungen in der Rangfolge, die zehn stärksten Hemmnisse bleiben dieselben.

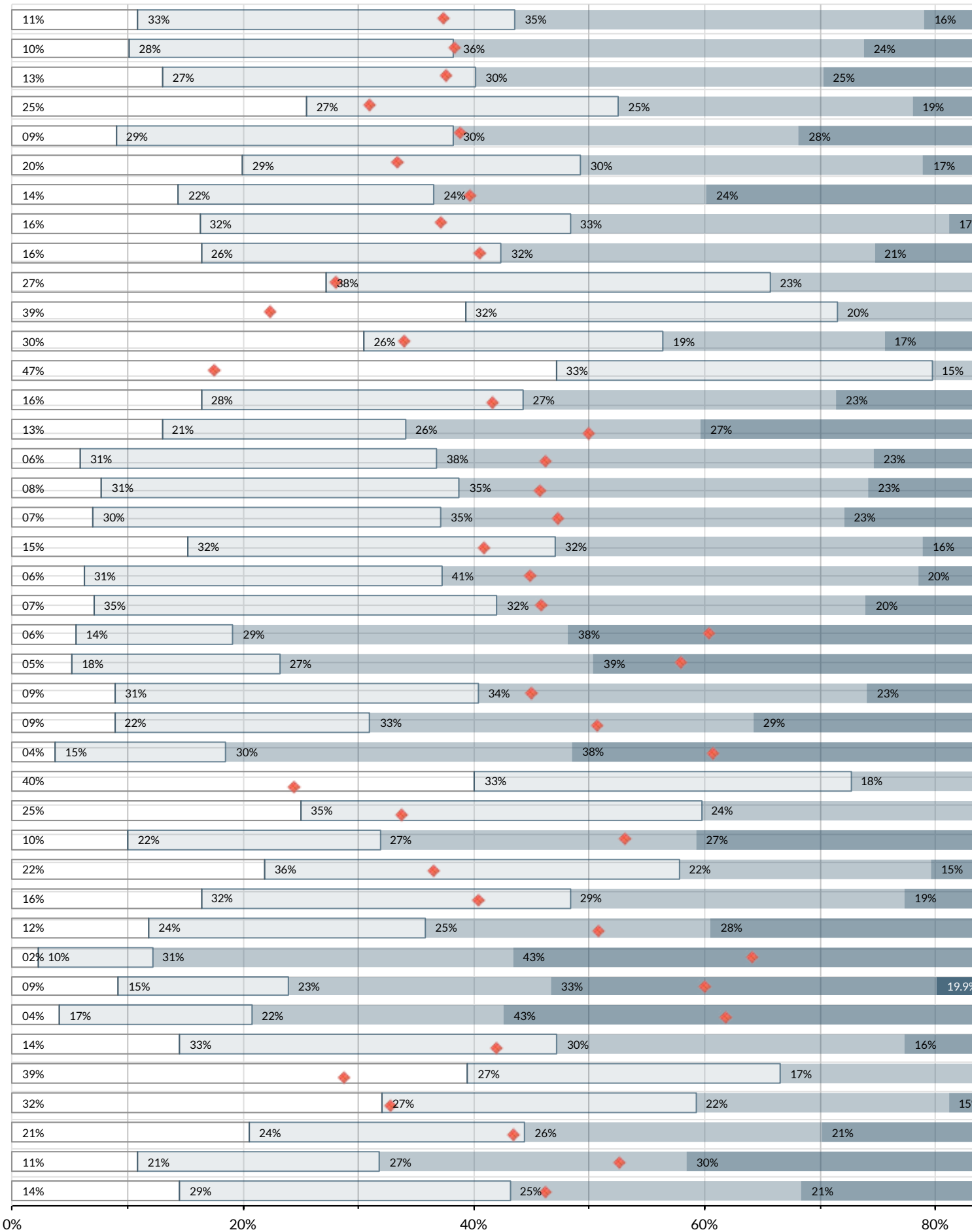
Hieraus ergeben sich folgende Top 10 aus den „qualifizierten“ Antworten:

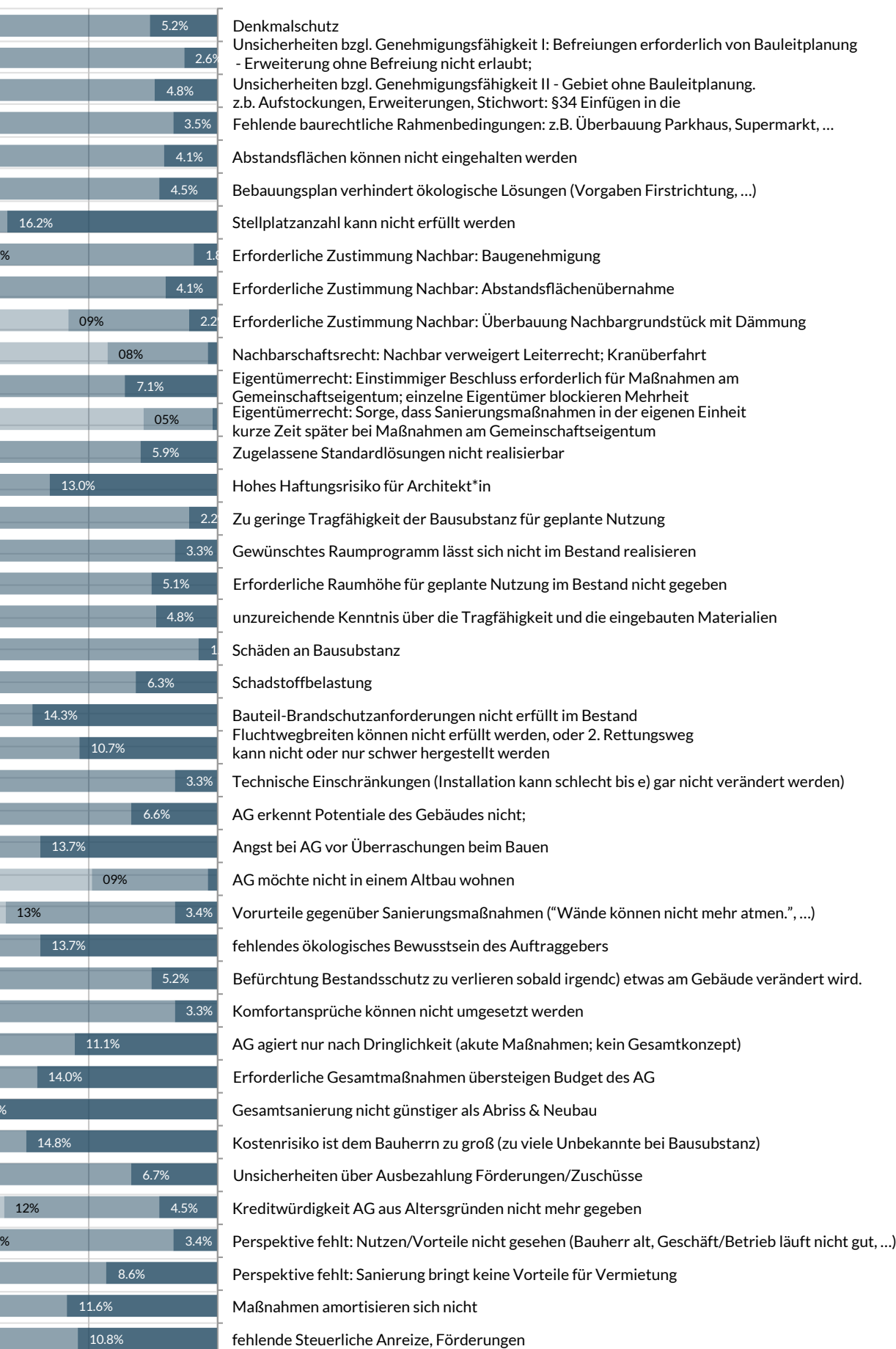
1. ▲ (war 2.) Kostenrisiken sind den Auftraggeber*innen zu groß (zu viele Unbekannte) (Pos 3/1/2 = 6)
1. ▼ (war 1.) Gesamtsanierung nicht günstiger als Abriss und Neubau (Pos 1/3/3 = 7)
1. Erforderliche Gesamtmaßnahmen übersteigen Budget der AG (Pos. 5/2/1 = 8)
1. ▲ (war 5.) Bauteil-Brandschutzanforderungen nicht erfüllt im Bestand (Pos 4/4/5 = 13)
1. ▼ (war 4.) Angst vor Überraschungen beim Bauen seitens AG (Pos. 7/5/4 = 16)
1. Fehlendes ökologisches Bewusstsein der AG (Pos. 6/8/7 = 21)
1. Fluchtwegbreiten nicht realisierbar (Pos 12/6/6 = 24)
1. ▲ (war 9.) Maßnahmen amortisieren sich nicht (Pos 9/7/8 = 29)

1. ▲ (war 10.) Hohes Haftungsrisiko Architekt*in (Pos 8/9/11 = 30)
1. ▼ (war 8.) AG agiert nur nach Dringlichkeit (Pos 10/11/9 = 30)

Hemmnisse beim Bauen im Bestand - Gefiltert "Qualifizierte Antworten"

gar nicht2
 wenig2
 etwas2
 stark2
 sehr stark2
 ◆ Relevanz





100%

Frei formulierte Antworten der Bestandserfahrenen auf die Frage:
“Gibt es noch weitere Hemmnisse?”

- Geld bzw. der Profit. Das eigene Ego und die Selbstverwirklichung. Gebäude sind Mittel zum Zweck und nicht gebaute Umwelt mit einer Verpflichtung gegenüber der Allgemeinheit, in jedem Sinne (Ästhetik, Nachhaltigkeit, Langlebigkeit, Reparaturfähigkeit etc...)
- Ästhetische Aspekte: Nicht jedes Gebäude sollte erhalten werden. Neubau macht mehr Spaß!
- „Neubauanforderungen“ bzgl. Sicherheit und Komfort
- Baubeamte selber, wenn denen geschmacklich etwas nicht gefällt, versuchen sie die Planung und deren Ausführung zu verhindern bzw. ziehen die Genehmigung fadenscheinig in die Länge
- Die erste und grösste Hürde ist die, dass Bauherren den Umbau bzw. den Umgang mit dem Bestand von Anfang an gar nicht erst in Betracht ziehen. Das wird überhaupt nicht reflektiert, sondern „ist einfach so“ („der alte Kram muss weg“, „dann kann man gleich richtig machen“) «Die alte Hütte kannst du eh nicht zeitgemäß herrichten» «Reparatur ist eh viel zu teuer» usw.usw. Die Leute die als Bauherren bei uns landen haben diese Hürde ja per se schon genommen und sind daher nicht wirklich repräsentativ. Vorurteile gegenüber Altbauten sind extrem tief sitzend.
- Wenig ausgeprägte Strukturen für eine Wiederverwertung von ausgebauten Materialien, (z.B. Wiedereinbau von Dachpfannen in einem anderen Gebäude)
- Flächenausnutzung des Grundstücks bei Abriß wesentlich größer Finanzieller Aufwand bei Sanierung durch zu viele Anforderungen zu hoch im Verhältnis zu Neubaukosten
- Fehlende Zulassungen von Bauprodukten wie Brandschutzabschlüssen (Türen, Verglasungen), Leitungsdurchführungen mit Brandschutzanforderung und Trockenbauelementen in Verbindung mit Naturwerksteinwänden, Fachwerkwänden, Lehmdecken. Fehlende Zulassungen für Befestigungsmittel in Naturwerkstein.
- Vorgaben der ENEC 2016 verteuern das Bauen immens, gerade bei Altbauten ist eine sinnvolle Dämmung oft nicht ausreichend.
- Dauer der Bearbeitung von Bauanträgen - Unangemessene Beurteilung des Bestandes der Denkmalbehörden
- Kaufpreis der Bestandsimmobilie
- Da wir überwiegend im ländlichen Umfeld tätig sind, steht bei den Ämtern nicht der Erhalt und ein zukünftige wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund, sondern z.B. häufig die Frage, Bauen in zweiter Reihe, bzw. hintere Bebauung und das bei Umnutzungen. Für die Gebäude und AG eine fatale Betrachtung und oft auch das Aus für derartige Gebäude, die übrigens nicht nur deutlich über 100 Jahre alt sind, sie verfügen in aller Regel auch über unwiederbringliche Gestaltung.
- kein starkes Bewusstsein für ökologisches Bauen bei der Geschäftsführung und den Bauherren
- oft generell fehlendes Bewusstsein für «Mehrkosten» des nachhaltigen Bauens und kaum Verständnis sich bzgl. Flächenverbrauch mehr einzuschränken. Es fehlt meist generell der Wille sich wieder auf das wirklich wesentliche zu beschränken um «glücklich» zu sein (viele wollen auch beim Bauen immer noch «ganz viel» für wenig Geld, dabei ist es eher anders herum!
- Vorbehalte gegenüber Emissionen und Nutzungseinschränkungen. Teure Interimslösungen nötig.
- Bank verlangt frühe Kostenklarheit. Bank leitet KfW-Kredite nur ungerne weiter.
- Umbauten sind bedingt durch «Überraschungen» beim Bauen auch zeitkritischer, da Auftraggeber in der Regel nicht bereit sind vorab zeitlichen Puffer einzuplanen.
- Fehlende Kompetenz/ Motivation bei Fachplanern - so dass wir oft auch noch gegen Widerstände beraten müssen
- Unkenntnis, Ignoranz
- Denkmalschutz seitens Bauaufsicht
- Umsetzung im laufenden Betrieb - vor allem wenn der Bauherr deswegen lieber nicht wissen möchte, welche Schadstoffe vorhanden sind! 2. Nutzungsänderungen durch den AG in der Vergangenheit durchgeführt, die er nicht genehmigen lassen hat. (Und Unverständnis des AG, dass überhaupt eine Nutzungsänderung vorliegt.)
- Bewertung von Ökologischen Baustoffen findet sich nicht in der Bewertung von Energieeffizienz wieder. Primärenergieverbrauch für die Herstellung ist irrelevant.
- Unwissen oder ungünstiges Halbwissen der Beteiligten. Unter anderem ausführenden Firmen. Notwendigkeit Prioritäten zu setzen. Alles Punkte sind nie optimal umzusetzen, schon gar nicht im Bestand. Arbeit ist zu teuer im Vergleich zu neuem Material. Fehlende Gewährleistung auf Wiederverwertung and second hand Materialien.
- Bei Nutzungsänderung muss ein Altbau die Neubau-Normen (Schallschutz) erreichen. Das ist meist kaum realisierbar und wenn, mit Verlust an originaler Bausubstanz
- Lange Bearbeitungsdauer Baugenehmigung ist das Haupthemmnis für Sanierung und Erweiterung. Öffentliche Fördermöglichkeiten sind zu aufwendig, Nachweise kosten zu viel Zeit.

Frei formulierte Antworten aller Planenden auf die Frage:

“Mit welchen Maßnahmen könnten, Ihrer Meinung nach, die Hemmnisse beim Bauen im Bestand überwunden werden?”

- Cap & Trade auf nicht erneuerbare Ressourcen
- Bewusstseinswandel, LCA als Pflicht bei allen Projekten um Vergleichbarkeit herzustellen, Überarbeitung der BOs um Weiternutzung und nachhaltiges Bauen zu befördern und zu bevorzugen
- überzogene Anforderungen an Barrierefreiheit für Umnutzungen im Bestand abschaffen
- Zuschuss für die Verwendung von ökologisch und biologisch unbedenklichen Baumaterialien
- Auf Architektenseite -Ausbildung! Auf Bauherrnseite - Aufklärung und finanzielle Anreize
- Verstand, vernunft
- Entkopplung Stellplätze vom Bauantrag / eine ganzheitliche Mobilitätsplanung ist überfällig
- Nutzung einer integralen Planung
- Förderungen anhand Lebenszyklusbetrachtung
- Erschweren der Abrissgenehmigung
- KOSTENWAHRHEIT !
- Fokus auf das Thema bringen.
- Brandschutz alternative Konzepte zulassen
- Höhere Energiekosten für fossile Brennstoffe
- Vereinfachte Verfahren, steuerliche Begünstigungen
- Vereinfachung und Abstimmung der Regelwerke untereinander
- Berücksichtigung grauer Energie inkl. Bestand in energetischer Bilanzierung (Enev/GEG)
- Unterstützung bei den Behörden, Unbürokratische Schnellauskünfte bzgl. der Zustimmung zu Befreiungen und Abweichungen, sowohl im BPlangebiet als auch im 34er BauGB Gebiet. Das setzt nach meiner Einschätzung Änderungen im Recht bezüglich Gleichbehandlung voraus, da jede Behörde Präzedenzfälle fürchtet.
- Lockerung / Erleichterung in der Bauordnung.
- Kosten - Zeitaufwand - Förderung / Rohbaustoffe doch noch zu günstig? hier die Energiekosten bei der Herstellung unter die Lupe nehmen / Primärenergie und CO₂-Einsparung/Einlagerung in Gebäuden Bilanzieren ähnlich der Gebrauchsenergie bei der EnEV und entsprechende Förderungen aufliegen.
- Berücksichtigung aller Aspekte der Nachhaltigkeit
- Wert des Bestandes bei Bauherren bewusst machen
- Aufklärung, Komplexität herausnehmen
- Mehr Fördermöglichkeiten
- Bessere Aufklärung bei AG
- EnEV nicht weiter verschärfen, MwSt. bei privaten Bauherren extrem verringern
- Bauordnung für Umbau und Sanierung
- Vereinfachte Gesetzgebung
- Reduzierung von Auflagen
- Vor allem Änderungen bei der Finanzierung, Bewertung der Banken und durch allgemeine Wertschätzung sowie einer alternativen Bewertung der meist baubiologischen Altbausubstanz vor 1950 hat mit Enev und den meisten Dingen, die hier abgefragt wurden, kaum etwas zu tun
- MEHR INFORMATION DURCH ÖFFENTLICHE HAND
- Verzicht auf Normen bei Vertragsabschluss und Vertrauen in die Kompetenz der Planer. Bessere Ausbildung mit Schwerpunkt Erhaltungstechniken.
- durch mehr Öffentlichkeitsarbeit zum Thema, Demos und Proteste zur Bestandserhaltung im
- weniger teure Nachweisverfahren, dafür typologisch geordnete Beispiel-Ökobilanzen (vergleichbar mit BKI-System) aber kostenlos und öffentlich zugänglich; Engmaschiges Netz dezentraler Kompetenzzentren für gute und regionaltypische handwerkliche Umsetzungen - Maschenweite 30x30km ! Beispiel (vormals) KNR-Münster
- Handwerkerschulung, Bauherrnschulung, Architektenschulung
- Baurechtl. und technische Standards anpassen
- Gesetze die für Baustoffe die Berücksichtigung der Ökobilanz fordern.
- Image-Aufwertung Bestand, Denkmalpflege ist keine Verhinderung! Öffentlichkeitsarbeit, Förder- und Steueranreize: Bestand vor Neubau; Rechtfertigung für Abrisse durch Nachweis Ökobilanz
- Aufklärung der Bauherren über die Chancen und Potentiale, die beim Bauen im Bestand vorhanden sind. Dem Bauherren muss der Charme des Bestandes vor Augen geführt werden und man muss ihm als Planer diesen Wert bewusst machen.
- Paradigmenwechsel (neu ist immer noch besser, weil gedanklich lange ohne weitere Investitionen)
- Bewusstseinsbildung für den materiellen Wert des Bestands/Recoupschonung
- Breite Beratung
- Mehr Anreize für Bauherren, HOAI Überarbeitung
- Höhere Fördermittel, Vereinfachungen in den Genehmigungsverfahren, Bauämter die helfen anstatt verhindern
- Steigerung des Bewusstseins gegenüber der im Bestands bereits enthaltenen Energie. Bessere Bildung der Bauherren um sie auf den Bauprozess und die damit verbundenen Entscheidungen/Möglichkeiten vorzubereiten (z.B. Volkshochschulkurse). Mehr Flexibilität und Freiräume für die Mitarbeiter im Bauamt.
- Planung objektorientiert nicht gestaltorientiert
- Aufklärung aller. Planer wie AG und vor allem fachplaner HLSE

- Kulanzregelungen z.B. bei fehlenden Abstandsflächen im Bestand
- Lebenszyklusbetrachtung
- Festlegung eines Mindestzuschlags zur HOAI von 20% für Umbauten und Generalsanierungen
- Bessere und frühzeitige Kommunikation mit den Genehmigungsbehörden
- Projektweise Betrachtung und ggf. Anpassung/ Abweichung von baurechtlichen und technischen Anforderungen in Abstimmung mit Behörden.
- Fördergelder, da Verwertung des Bestandes energetisch sinnvoll ist!!!
- Steuererleichterung
- Honorierung verbessern
- Kombination alt neu z.B neue Anbauten (Auf- Unter-) möglich, erfordert mehr Freiheit im Planungsrecht
- deutliche Reduzierung der Bauvorschriften
- Indem man ergebnisoffen an das BV geht, d.h. daß grundsätzlich auch ein Abriss eine gute Lösung ist. Altbau-Erhaltung ist kein Dogma.
- Die Vorteile immer wieder aufzählen: Energiesparen = Kosten sparen, sanieren = wohlfühlen, sanieren= gesünder wohnen, kontrollierte Lüftung= Selbstverständlichkeit, Kühlen= Normalität.
- mehr öffentliche Aufklärung (nicht nur in Fachzeitschriften, Veröffentlichung von gelungenen Beispielen) Grundsätzlich: Als Landschaftsarchitektin habe ich oft mit Bauen im Bestand in Außenanlagen zu tun. Auch hier gilt es, sensibel einzugreifen, der Bauherr möchte oftmals Tabula Rasa... Dieser Fragebogen ist leider auf dieses Spezialgebiet nicht zugeschnitten. Daher habe ich die Fragen, welche den Hochbau alleine betreffen, nicht ausgefüllt.
- weniger baulandausweisung
- steuerliche Begünstigungen
- Eigene Bauordnung und eigene Regeln für Bestandsbauten
- Erleichterung der behördlichen Vorgaben
- Mehr Förderung allgemein nicht nur energetisch.
- Runter mit den Vorschriften, noch bessere Förderung - besonders in Richtung Autarke Gebäude im Bestand
- weniger Bürokratie bei Förderungen
- Sonderlösungen zulassen- nicht pauschalisieren
- Mehr Flexibilität des Denkmalschutzes
- Deponiekosten erhöhen
- Steuerliche Vorteile ggü. Neubau
- Reduzierung der Bürokratie / Vorschriften / Anforderungen auf ein realistisches Level
- Ökologische Steuerreform
- verwertbare Tools zur Darstellung von Lebenszyklus, Ökobilanz etc.
- weniger gesetzliche Anforderungen (Erdbebenorm, Brandschutz)
- geringere Preise Gebrauchtimmobilien
- baurechtliche Einschränkungen minimieren, GRZ, GFZ, Baugrenzen etc. Veraltete Bebauungspläne und Bauvorschriften gehören angepasst
- Brandschutz, Keine Einbindung an Umgebung
- Mehr Zugeständnisse im baurechtlichen Bereich
- Kostenbetrachtung über den gesamten Lebenszyklus (anzunehmen mit 50 Jahren). Zum Bauantrag zwingend beizubringende Berechnung der Kreislauffähigkeit der Baukonstruktionen und Hinterlegen einer Kautions zum Bauantrag in Höhe der Rückbau- und Entsorgungskosten für nicht recyclingfähige Konstruktionen (Verursacherprinzip!).
- geringere Anforderungen bei geförderten Maßnahmen
- CO₂-Steuer auf Baumaterialien und Erleichterungen im Denkmalschutz bei Erhalt der Bausubstanz - selbst Kommunen lassen denkmalgeschützte Gebäude verfallen.
- Baurechtl. Erleichterungen für Nachverdichtung u. Sanierung
- Einfach bauen ohne zu viel Technik
- z.B. Vereinfachung Berechnung mitzuverarb. Bausubstanz
- einzelfallbetrachtung bzgl. Reglementierungen
- Verteuerung der Abbruchkosten, Abbruch Genehmigung, Abbruchsteuer
- Abrissgenehmigung kostet das Doppelte !
- Aufklärung
- Baurechtliche Ausnahmeregelungen, Ökobau-Förderung
- Imagekampagnen gegen Wegwerfgesellschaft / Wertschätzung für Baukultur verbessern
- verbesserte Refinanzierungsmöglichkeiten für energetische Sanierungen durch erhöhte Abschreibungen, zulässige Mietanpassungen und/oder Zuschüsse
- Kompetente Baurechtsämter
- Haftung minimieren, Aufklärung bei Bauherren und Hausverwaltungen!
- Wegfall unwirtschaftlicher Vorgaben der KfW!
- Abschaffung von Neubaukriterien in der Sanierung
- Eigene Honorartabelle in der HOAI, satt intransparente Zuschläge
- Senkung der Nebenkosten beim Erwerb einer Bestandsimmo
- Mehr Akzeptanz, mehr Förderung

- Reduzierung des bürokratischen Aufwands und dem Bestand angemessene Anforderungen
- Anforderungen der Denkmalpflege müssen mit techn. Anforderungen überein gebracht werden.
- Mehr finanzielle Förderung
- Steuererleichterungen, Denkmalpflege
- Keine Honorarbindung an Baukosten
- sachkundige und neutrale Beratung durch unabhängiges Fachplaner ohne gewerksmäßiges einseitiges ökonomisches Interesse
- Unterlassen von falschen Berichten der Medien
- Abbruch muss deutlich teurer werden, z.B. durch Abgabe/Steuer auf Bauschutt
- Der Förderungsdübel soll reduziert werden. Die Kosten für Berater oft machen die Unwirtschaftlich. Man weiss nie ob man es richtig gemacht hat (vielleicht wäre ein anderes Programm besser gewesen). Wenn Förderungen beenden würde, dann wartet keine auf vielleicht ein besseren Programm nächstes Jahr.
- Gesetze, Erschweren von Abrissen, Berücksichtigung von Externalisierungen
- Baustoffrecycling
- keine weiteren Neubaugebiete ausweisen
- Mit realistischen Angeboten seitens der Handwerker und gewerkübergreifenden Verantwortungen
- Privilegierung im Baurecht, smarte Förderung, flexibler Brandschutz
- bessere Zusammenarbeit mit den Behörden
- Anwendung von Vorschriften auf den Einzelfall maßgeschneidert, damit zusammenhängend Bereitschaft der Bauherren, auf angebliche Komforteinbußen und Wagnisse einzugehen. Und vor Allem Neubau gegenüber Bestandsbau teurer machen!! Reale Kosten umlegen! Beton ist zu billig!! Substanzerhalt muss unterstützt gefördert werden! Kommunale Planungshoheit stärken und ausnutzen. Abrisse erschweren bis hin zur Nichtgenehmigung. Umdenken darf erzwungen werden. Danke.
- Entsorgung teurer, Anreize für Bauherren
- Höheres Honorar
- CO₂ Steuer, Aufklärung bei den Bauherren, gute gebaute Beispiele, einfache Berechnung der Gesamtenergie, die von allen Büros erstellt werden können (Erstellung / Betrieb)
- Absenkung von Standards, Förderung für Erhalt von «grauer Energie»
- Meinung in der Bevölkerung sollte geändert werden
- Aufklärungsarbeit bei potentiellen Bauherren
- Flexibilität in allen Bereichen
- Graue Energie sollte absetzbar sein.
- Abrisssteuer
- Phase null = Bedarfsermittlung
- schnellere behördl. Bearbeitung u. bessere Abstimmung, Bereitstellung von Bestandsunterl. Reduzierung der Komfortansprüche
- Aufweichen der unreflektierten Vorurteile «Neu ist besser»!
- Der Immobilienmarkt möchte Standardwohnungen / Büros etc., der Bestand ist aber dievers, dies muss als Qualität wahrgenommen werden, ist aber schwieriger zu vermarkten, da das Mehraufwand bedeutet.
- mehr Großzügigkeit in Auslegung von Gesetzen
- Kosten
- Man müsste verschiedene Maßnahmen einführen. U.a. Abrissgenehmigung nur mit Nachweis, dass das gebäude nicht erhalten werden kann, graue Energie Berechnung und Angabe dafür, Förderungen vergleichbar mit steuerlichen Förderungen beim Denkmalschutz
- Mehr baurechtliche und finanzielle Vorteile für Bestandserhalt
- Anforderungen der ENEV vor 2016, im Bestand ggf. Reduzierung der Anforderung
- öffentlicher Imagewandel, Befreiungen, Förderungen
- Förderung der Baubiologie, Reduzierung Auflagen
- Vereinfachung von Fördermittelanträgen, Finanzielle Unterstützung bei Restauratorischen Befundungen
- Lockerung des § 34, besonders die Gewährung von Umnutzungen, in der Regel zu Wohnbebauungen, weil diese Gebäude sich nie in ihrer Kubatur verändern und schon gar nicht ihr Standort. Früher Vieh und Futter, heute Menschen. Wo ist das Problem?
- Aufklärung von Bauherren
- staatliche Förderung oder Vorgabe über Landesbauordnung
- Erleichterungen bei Brandschutz und Abstandsregelungen
- mehr Förderung
- Baukosten senken, Subvention, obligatorische Ökobilanz Nachweise
- Wenn die Graue Energie besteuert würde. Wenn die Behörden flexibler auf sinnvolle Umbaumaßnahmen eingehen könnten.
- ÖPNV ins Umland der Metropole endlich organisieren und dort die leer stehende Bausubstanz dadurch nutzbar machen, Fördergelder, massive Bildung/Aufklärung (schon in der Schule), Darstellen der Folgekosten von nicht-nachhaltigem Bauen, „graue Energie“ wirtschaftlich bewerten
- Mehr Ausschreibungen und Preise - Prestige für den Architekten, bessere Absicherung, Ansprechpartner in der zb

AKBW zur Verfügung stellen

- Mehr Subventionierungen, Bindende Ausschreibungen / Wettbewerbsergebnisse, Lobbyarbeit für Bestand --> Lehrstühle an Universitäten und Hochschulen
- Bildung der Bauherrschaft
- Wenn man Dämmungen für 30 Jahre auf Denkmalgeschützten Gebäuden anbringen dürfte. Packing/Unpacking
- CO₂-Bewertung/Verpreisung/Gegenüberstellung Neubau/Bestandssanierung
- Gesellschaftliche Aufklärung! Verständnis für Baukultur, Ressourcen etc.
- Pflicht, Nachweis der Unwirtschaftlichkeit
- AG und Architekt müssen mehr Zeit in Vorbereitung und Analyse des Bauwerks investieren
- Vergrößern der Bereitschaft von Bauherren, immer eine „one size fits all“ Lösung zu finden, die „bewährt rentabel“ ist - und Steigern der Bereitschaft, mit Bestand Individualität zu wagen.
- Information und Offenheit dafür
- Bauen im Bestand soll günstiger werden , sonst keine Möglichkeit
- aufklärung, bewusstsein, politische vorgaben, ganzheitliche energiebetrachtung als gesetzliche vorgabe
- Zulassung von Abweichungen, Augenmaß der Bauaufsicht + Feuerwehr
- durch Reduzierung der Normen und Anforderungen
- Ressourcen die für Neubaugebiete vorgesehen sind in die Sanierung umdenken...Werkzeuge Fuhrhop
- Gesamtes Material in die Betrachtung einbeziehen und Normen entschlacken
- Verteuerung der Materialien
- Mehr Kooperationsbereitschaft bei Baurechtsämtern
- Verschärfung GEG (Neubau/Bestand)
- CO₂ Nachweis für Neubauprojekte einführen.
- Aufklärung, Informationen, Weiterbildung