

Baukosten im Bestand sicher kalkulieren

PREISWÜRDIGE SANIERUNG EINES FACHWERKHAUS-ENSEMBLES

Wie bei Sanierungen von historischen Gebäuden öfter die Regel als die Ausnahme, brachte auch die Ertüchtigung des denkmalgeschützten Eppinger Fachwerkhaus-Ensembles „Alte Post“ kostenintensive Überraschungen mit sich. Dass die Baukosten dennoch im Griff behalten wurden, verdankt der Architekt Udo Richter neben seiner langjährigen Erfahrung der eingesetzten Ausschreibungssoftware.



Fotos: Udo Richter

Die sanierten Fachwerkhäuser in Eppingen wurden mit dem Anerkennungspreis des Deutschen Fassadenpreises ausgezeichnet.

Die „Alte Post“ im Zentrum von Eppingen besteht aus zwei stattlichen Fachwerkhäusern – einem ehemaligen Gasthof mit Bauteilen von 1515 bis 1756 und dem Nachbarhaus aus dem Jahr 1717, die im Laufe der Zeit mehrfach umgebaut und umgenutzt wurden. Den Auftrag für die jüngste Sanierung und Umstrukturierung der beiden denkmalgeschützten Gebäude erhielt der Heilbronner Architekt Udo Richter durch die Gebert & Mack GmbH als Bauherrin.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wurden ein Café und Büroräume angeordnet, in den oberen Geschossen befinden sich

Wohnungen. Da die beiden ursprünglichen Treppenhäuser viel Fläche benötigten und vom Standpunkt des Denkmalschutzes nicht erhaltenswert waren, entfernte man sie. Stattdessen entstand ein gemeinsames neues Treppenhaus aus Sichtbeton mit einem Glasaufzug. Diese modernen Materialien unterstreichen bewusst den Unterschied zwischen Alt und Neu. Die historische Struktur der Zimmer ließ sich trotz neuer Erschließung erhalten oder wiederherstellen.

Sanierung mit Fingerspitzengefühl

Im Zuge der Sanierung konnte die alte Fachwerkkonstruktion mit originaler Füllung wieder freigelegt werden. Dabei entpuppten sich einige Schäden gravierender als zunächst vermutet: Verfaulte Hölzer, marode Füllungen, abgesunkene Böden. Hölzer und Füllungen

wurden ersetzt und zugleich die Statik der Alten Post neu ertüchtigt. Die Innenwände bekamen zudem eine neue Verkleidung aus Holzweichfaserplatten – schwimmend im Lehm-Gips-Putz verlegt und überputzt. Damit entspricht das Bauwerk nun auch den Maßstäben des wohngesunden Bauens. Vollständig neu errichtet wurde der gesamte Dachstuhl, der ohnehin jüngeren Datums war – er erhielt eine Aufsparrendämmung und innen eine Gipskartonverschalung.

Im Gebäude ist auch ein kleines BHKW zur Stromproduktion untergebracht, dessen Abwärme zum Heizen dient. Aufgrund der alten Fachwerkkonstruktion mit ihren diversen Füllungen und den Neueinbauten war es kein Leichtes, die EnEV einzuhalten. Eine kostspielige Überraschung lauerte im Hinterhof: Bei der Entfernung der Schuppen und Garagen kam ein altes Kellergewölbe zum Vorschein. Dieses galt es zuerst bauarchäologisch zu untersuchen, bevor es wieder zugeschüttet und mit einer neuen Stahlbetondecke überdeckt werden konnte.



Mit dem umfangreichen Nachtragsmanagement von „Bechmann AVA“ können unterschiedliche Stadien für Nachträge eingestellt und ausgewertet werden.

Die Baukosten fest im Griff

Dank der jahrelangen Erfahrung im Sanierungsbereich in Verbindung mit dem bewährten Einsatz von „Bechmann AVA“ gelang es Udo Richter trotz überraschendem Mehraufwand, die kalkulierten Kosten weitgehend einzuhalten und die vorab kalkulierte Kostenschätzung am Schluss nur geringfügig zu überschreiten. Die Kostenschätzung erstellte er nach der ersten konkreten Planung mit „Bechmann AVA“. Hierzu griff das Büroteam auf Gewerke bereits abgeschlossener Projekte zurück und ergänzte sie um weitere Positionen. Auf Basis der Pläne ermittelte man grob die Massen und versah sie – basierend auf Erfahrungswerten



Die Südfassade des Fachwerkhaus-Ensembles vor und nach der Sanierung.

schätzung viel Bauchgefühl sowie Erfahrung gefragt. Beispielsweise haben die Zimmermannskosten aufgrund der maroden Fachwerkhölzer unsere Schätzung weit überstiegen, dagegen konnten wir an anderer Stelle deutlich einsparen. Für Erfahrungswerte gibt es leider keine Positionen, aber als Grundlage ist „Bechmann AVA“ bestens geeignet“, meint Udo Richter. „Vorteilhaft finde ich die einfache und schnelle Zusammenstellung aus Texten und den Preisdaten. Wir nutzen hier unsere eigenen Texte sowie die „BauDaten“ von sirAdos. Die Software erlaubt es, dass wir daraus einzelne Positionen kalkulieren, aber auch komplexe Bauteile erstellen. Aus dieser Aus-



– mit Preisen. Für die Haustechnik hat sich Udo Richter Pauschalpositionen angelegt wie „Elektroinstallation Wohnung“, „Allgemeininstallation“ usw.

Die Position „Sonstiges“ diente als Puffer für unerwartete Kosten. Alles zusammen lief dann unter „AVA-Kostenschätzung 01“. „Bei der Sanierung sind gerade bei der Kosten-

schreibungsstruktur erhalten wir schon sehr früh ein recht gutes Kalkulationsgerüst“, resümiert Udo Richter. Ein entscheidender Faktor ist auch die stete Kostenverfolgung mit verlässlichen Zahlen. Die Ausschreibungssoftware liefert tagesaktuelle Zahlen. So kann rechtzeitig gegengesteuert werden, wenn ein Gewerk teurer wird als erwartet. Im Falle der Alten Post ergab die erste Kostenschätzung 1.908.870,00€ – abgerechnet wurden dann 1.970.973,01€. Eine Abweichung von nur 3%. Diese Verlässlichkeit in Kostenverfolgung und Kostenschätzung ist ein wichtiger Grund dafür, dass Udo Richter seit über 20 Jahren das Vertrauen der Bauträger genießt.

noch einfacher: So können mit dem umfangreichen Nachtragsmanagement unterschiedliche Stadien für Nachträge eingestellt und ausgewertet werden. Der Planer kann sich anzeigen lassen, welche Forderungen aktuell nur beantragt, welche im Grunde schon festgestellt aber noch nicht beauftragt wurden und welche genehmigt sind. Welche Leistungen entfallen gar durch die Nachträge und reduzieren dadurch den Kostenumfang. Damit behält er stets im Blick, welche Kosten bereits tatsächlich angefallen und welche Nachtragspotentiale noch einzukalkulieren sind.

„Weniger aufwendige Sanierungen oder Neubauten erstellen wir mit der Bauteilkalkulation von Bechmann. Sie ergibt sehr gute Ergebnisse in puncto Kosten – und eine schnelle Ausschreibung. Auch hier profitieren Bauträger, für die wir schon seit vielen Jahren schlüsselfertige Kalkulationen erbringen“ ergänzt Udo Richter. „Für mich ist ‚Bechmann AVA‘ unverzichtbar, die Ausschreibungssoftware lässt sich jeder Aufgabe anpassen, ist variabel, individuell und leicht zu bedienen. Anfänger können sich sehr schnell in das Programm einfinden, selbst unsere Azubis geben schnell mal ein Angebot ein.“

*Dipl.-Ing. Ulrike Sengmüller,
München*

Ausgezeichnet

Für die beispielhafte Sanierung des Fachwerkensembles in Eppingen wurde der Bauherr mit dem Anerkennungspreis des Deutschen Fassadenpreises 2015 bedacht – diese Auszeichnung würdigt alle fünf Jahre bedeutende und besonders gut gelöste Fachwerksanierungen.

Künftig noch einfacher

Neue Versionen von „Bechmann AVA“ machen die Kostenverfolgung und -kontrolle

