

>>> *ALTBAU*

leistungsumfang

eine modernisierung kann alle am neubau bekannten und notwendigen gewerke umfassen. im vergleich zum neubau fordern sie jedoch teilweise einen erhöhten planungsaufwand. so muss der architekt oder die architektin vorhandene konstruktionen und bauteile sinnvoll in die planung einbeziehen. dabei gilt es die spezifischen konstruktiven und bauphysikalischen eigenschaften zu berücksichtigen und die details entsprechend sorgfältig abzustimmen.

die genaue kenntniss des vorhandenen, die einschätzung der mängel, bindungen und chancen eines altbaus ist grundvoraussetzung für den erfolg der modernisierung. ein exaktes aufmaß und eine reihe von spezialverfahren, wie zum beispiel photogrammetrie, bauteilendoskopie, fotografische bestandsaufnahme etc., stellen sicher, dass die untersuchung der vorhandenen bausubstanz schonend vorgenommen wird.

angemessenheit

bei der analyse der notwendigen arbeiten und technologien sorgt der architekt als sachwalter des bauherrn für eine neutrale und produktunabhängige abwägung von kosten und nutzen. der heutige stand der technik lässt sich in altbauten nicht immer "normgerecht" verwirklichen, vielmehr steht die angemessenheit der jeweiligen maßnahmen im vordergrund. denn der unreflektierte einsatz von technologien, die sich am neubau bewährt haben, ist beim altbau problematisch und oft mitverantwortlich für kostensteigerungen und spätere modernisierung in stufen sollen die modernisierungsmaßnahmen mit zeitlichen abständen durchgeführt werden, erarbeitet der architekt einen entsprechenden stufenplan. je nach art der beabsichtigten maßnahme prüft er, welche teilabschnitte sich sinnvollerweise innerhalb der gewerke bilden lassen. dadurch können die handwerker in den betreffenden modernisierungsstufen kontinuierlich arbeiten, die nächste etappe schließt sich jeweils problemlos an.

kostenplanung

nur aufgrund einer vollständigen leistungsbeschreibung lassen sich die kosten zuverlässig planen. der architekt erstellt die leistungsverzeichnisse für jedes gewerk und verschickt sie an entsprechend qualifizierte handwerker und baufirmen. aus den eingegangenen angeboten wählt der bauherr gemeinsam mit dem architekten das beste aus. gegebenenfalls ist dies auch der augenblick, den geplanten leistungsumfang noch zu reduzieren oder auszuweiten, bevor die arbeit am objekt beginnt.

bauüberwachung

entlang des bauzeitenplans koordiniert und kontrolliert der architekt die firmen und handwerker, kümmert sich um die einhaltung von terminen und die fristgerechte abnahme der einzelnen baustufen. er achtet darauf, dass alle arbeiten vollständig und nach den anerkannten regeln der technik bzw. in der vereinbarten qualität ausgeführt werden. sofern nicht anders ausgehandelt, übernimmt der handwerker für seine arbeit je nach vertragsgrundlage in der regel 4 bzw. 5 jahre gewährleistung.

finanzierungshilfen

für die *modernisierung von altbauten* gibt es eine reihe von * fördermitteln wie steuervergünstigungen oder zuschüsse* aus der städtebauförderung. insbesondere für die energetische modernisierung stellen land und bund, zum teil auch gemeinden und energievorsorger,

günstige kredite zur verfügung. mit entsprechenden informationsmaterialien und adressen hilft der architekt interessierten bauherren und bauherrinnen auch hier gerne weiter.