

**SIA-Tagung vom 24. September 2015, Bern**  
**Ersatzneubau | Erneuerung, Entscheidungskriterien**

**Systematische Entscheidungsfindung gemäss dem neuen SIA-Merkblatt 2047 "Energetische Gebäudeerneuerung"**

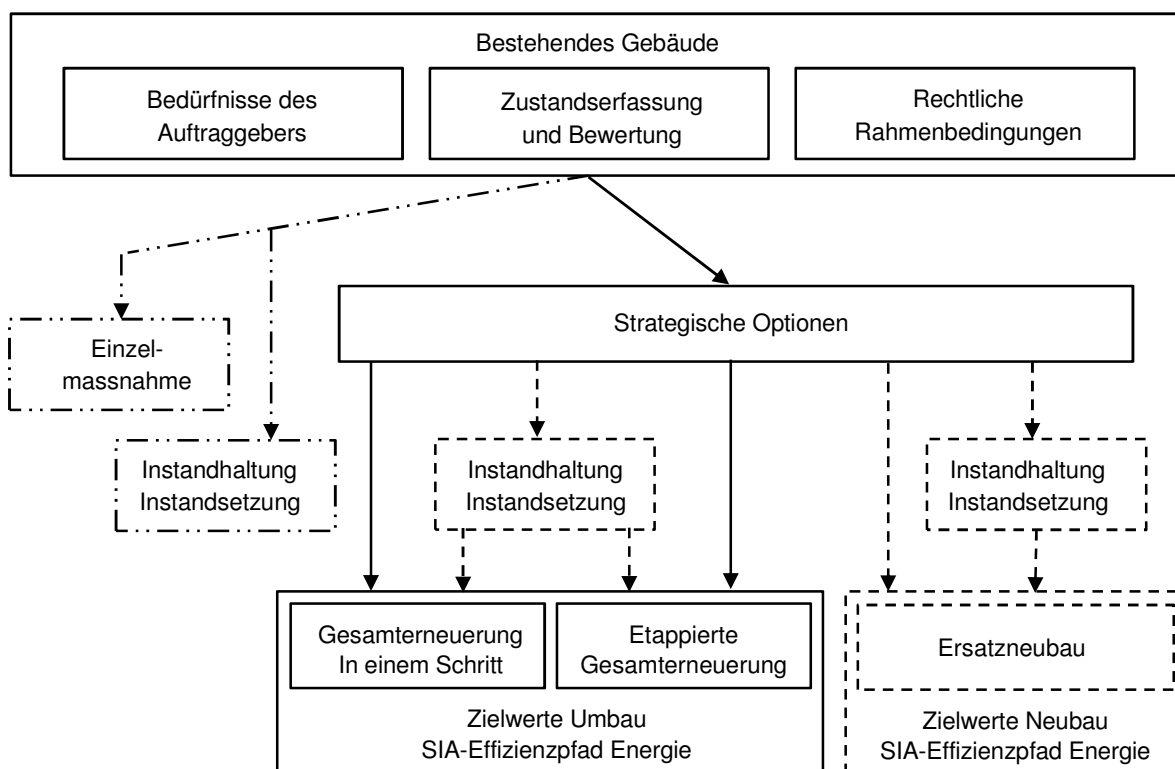
Armin Binz

C:\Daten\Daten Binz\Binz GmbH\Projekte\SIA MB Gebäudeerneuerung\Vortrag SIA-Tagung Sept15\150924 Tagung SIA Ersatzneubau\_Erneuerung Handout Binz.docx

Wenn ein Gebäude nicht mehr funktionstauglich ist oder seine Eigentümer nicht mehr zufriedenstellt, wird es saniert, renoviert oder ersetzt. Die Umstände sind in der Regel sehr vielfältig und komplex und reichen von Bauschäden über unzeitgemässe Raumgrössen und –aufteilungen bis hin zu unbefriedigenden Vermietungsrenditen. Dies ist der Zeitpunkt, wo der Architekt ins Spiel kommen und mit einer fachgerechten Planung eine optimale Lösung entwickeln sollte. Sehr oft ist dies auch der Zeitpunkt, wo die umfassende Sanierung eines energetischen Misstandes möglich ist. Der SIA hat im Januar 2015 das Merkblatt 2047 "Energetische Gebäudeerneuerung" publiziert. Es hat den Charakter einer Verständigungsnorm. Auf nur 22 Seiten wird zusammengestellt, woran der SIA-Planer in dieser Auftragsituation denken sollte und welche Hilfsmittel er verwenden kann.

Was hat ein Merkblatt zur energetischen Gebäudeerneuerung an einer Tagung zum Thema Ersatzneubau zu suchen? Sehr viel, weil das Planungsverfahren, das im Merkblatt 2047 vorgeschlagen wird, beginnt mit einer ausführlichen Zustandserfassung und deren Bewertung. Diese Analyse führt zu derjenigen strategischen Option, welche für das betreffende Objekt am zweckmässigsten ist. Das kann eine Form der energetischen Erneuerung sein, es kann aber auch der Ersatzneubau sein. Die Figur 1 des Merkblattes zeigt diesen Sachverhalt im Überblick.

Figur 1: Strategische Entwicklung. Die durchgezogenen Linien stellen die in SIA 2047 behandelten Vorgehensweisen dar. Die gestrichelten Linien, die ebenfalls zur Zielerreichung des SIA-Effizienzpfades führen können, stellen Wege dar, die in SIA 2047 nicht im Detail behandelt werden. Reine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Einzelmassnahmen ohne Gesamtkonzept für die Zielerreichung des SIA-Effizienzpfades sind nicht im Sinne dieses Merkblattes (Strichpunktlinien).



Oft geben klare Umstände oder Rahmenbedingungen die Strategie vor. Ein Ersatzneubau ist nicht möglich, weil das Gebäude einen aussergewöhnlichen demkmalpflegerischen Wert besitzt. Oder: Eine Erneuerung des Rendite-Objektes macht keinen Sinn, weil eine Verdopelung der Ausnützung zugelassen ist. Dann hält sich das Ausmass an nötigen Vorabklärungen und Analysen in Grenzen. Häufiger aber sind die Umstände nicht so klar. Und nicht selten wird dann aus Befangenheit heraus eine Unterhalts- und Erneuerungs-Strategie gewählt, die unmittelbare Schäden und Beeinträchtigungen behebt und kurzfristig möglichst geringe Kosten verursacht. Hier plädiert das Merkblatt 2047 für ein systematisches, eben planerisches Vorgehen, beginnend mit einer umfassenden und sorgfältigen Analyse und einer resultateoffenen strategischen Planung. Der inhaltliche Aufbau des Merkblattes widerspiegelt diesen Anspruch:

**1. Verständigung** (Es geht um Massnahmen und Ziele: Die Begriffe müssen unmissverständlich sein)

**2. Planungsgrundlagen**

Energetische Zielsetzungen, architektonische Gestaltung, Planungsteam, Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

**3. Zustandserfassung und Bewertung**

- Auftraggeber

Eigentumsverhältnisse, Motivation, Bestellerkompetenz, Finanzierung, Bedürfnisse, Benutzungsweise

- Rechtliche Rahmenbedingungen

Bewilligungspflicht und Lasten, inventarisierte und denkmalgeschützte Bauten, Bestandesgarantie, Erneuerungspflicht

- Gebäude

Standort und Umfeld, technische Gebäudeanalyse

**4. Strategische Entwicklung**

Erneuerungsrhythmus und Etappierung, Lebensdaueranalyse, Erneuerungsdiagramm, Strategische Optionen und Erneuerungsbericht

Die Kapitel 2 und 3 umfassen Studienleistungen, die einer fachgerechten planerischen Herangehensweise entsprechen, wenn es darum geht, eine optimale Strategie für den Umgang mit einem bestehenden Gebäude zu finden. Selbst Untersuchungen zur strategischen Entwicklung (Kapitel 4) können den Ausschlag geben, ob schliesslich eine Erneuerung geplant oder der Weg des Ersatzneubaus gewählt wird.

Das Merkblatt 2047 fokussiert schliesslich auf Erneuerungsvarianten, seien diese etappiert oder als umfassende Gesamterneuerung vorgesehen. Mit dem Erneuerungsdiagramm (Figur 4 im Merkblatt) schlägt es ein Verständigungs-Hilfsmittel vor, welches das zugrundeliegende Anliegen verdeutlicht: Jedes Gebäude verdient ein langfristiges Entwicklungskonzept, und jedes Gebäude sollte schlussendlich im Zielfeld des Effizienzpfades Energie landen. Bei Neubauten ist dies von Gesetzes wegen schon fast sichergestellt, bei Erneuerungen leider noch keineswegs selbstverständlich.

Figur 4 Erneuerungsdiagramm mit verschiedenen Erneuerungspfaden zur Zielerreichung des SIA-Effizienzpfades Energie (Gesamterneuerung und etappierte Erneuerungsvarianten mit rascher Energiebedarfs- bzw. Treibhausgas-Emissionsverringering).

