Projektentwicklung im Bestand

Hin zu einem nachhaltigen Umgang mit dem gebauten Erbe

Altbauweise, St. Gallen, 7. Januar 2023

Katrin Eberhard

Projektentwicklung im Bestand

Hin zu einem nachhaltigen Umgang mit dem gebauten Erbe

1. Bestand erhalten – wir sind uns einig!
2. Herausforderungen und Lösungsansätze
3. Diskussion

1. Bestand erhalten – wir sind uns einig!

- Gestaltete Umwelt erhalten
- Bestehendes Material wertschätzen
- Nachbarschaften bewahren
- Bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum ermöglichen

1. Bestand erhalten – wir sind uns einig!

Gestaltete Umwelt erhalten

- Gebautes Umfeld ist Heimat, Teil unserer Identität
- Bauten können über Generationen hinweg weitergegeben werden
- Bestandesbauten haben Geschichte und zeugen von historischen Bautechniken
- Geschützte Ortsbilder und Schutzobjekte als ‚Grundstock' reichen nicht

1. Bestand erhalten – wir sind uns einig!

Material wertschätzen

- Bestehendes Material hat einen Wert, ist eine Ressource, ‚lebt' durch Patina
- 3000-4000 Gebäude pro Jahr werden abgerissen und ersetzt. Abfall durch Bauwirtschaft: mehr als 80%, ca. 500kg Bauabfall pro Sekunde
- Wertvolle Ressourcen gehen verloren, werden verbrannt oder vergraben
- Baubranche verursacht weltweit ca. 40% der Treibhausgase, vor allem durch Beton

1. Bestand erhalten – wir sind uns einig!

Nachbarschaften bewahren

- Quartierentwicklung: Bestandesbauten als Katalysatoren in einem Erneuerungsprozess
- Bestehende Siedlungen, Nachbarschaften und Quartiere ermöglichen wichtige soziale Bindungen in einer schnelllebigen Zeit

1. Bestand erhalten – wir sind uns einig!

Bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum erhalten

- Wohnflächenverbrauch: in Bestandesbauten oft viel tiefer als heute üblich (heute: Ø 48m2 in SG, 1960-1970: Ø 38m2)

- Miete bzw. Pacht in Bestandesbauten ebenfalls tiefer, da zumindest teilweise amortisiert
  > Langlebige, gut geplante und ausgeführte Bauten können oft sehr viel länger genutzt werden als ursprünglich berechnet

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Bodenpreise und Investitionsdruck

- Erhalt von Einfamilienhäusern mit Bodenreserve, von älteren, locker gebauten Siedlungen und von Gewerbe in Mischzonen schwierig

- Institutionelle Anleger (Pensionskassen etc.) müssen ihr Geld investieren

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Bodenpreise und Investitionsdruck

- Erhalt von Einfamilienhäusern mit Bodenreserve, von älteren, locker gebauten Siedlungen und von Gewerbe in Mischzonen schwierig

- Institutionelle Anleger (Pensionskassen etc.) müssen ihr Geld investieren

> Statt Ersatzneubau: An-, Aufbauten und bauliche Ergänzungen prüfen

> Kostenwahrheit: Abfall-Verursacherprinzip für Bauschutt

> Gesetzliche Vorgaben: Einfügung ins Ortsbild, Zonenplan, Mehrwertabschöpfung

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Verdichtung

- Zunahme der Bevölkerung und steigende Komfortansprüche führen zu hohem Flächenbedarf

- So genannte Verdichtungsprojekte erreichen oft nur wenig: Wegen grösserer Wohnungen verpufft der Effekt

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Verdichtung

- Zunahme der Bevölkerung und steigende Komfortansprüche führen zu hohem Flächenbedarf

- So genannte Verdichtungsprojekte erreichen oft nur wenig: Wegen grösserer Wohnungen verpufft der Effekt

> Verdichtung möglichst unter Einbezug des Bestands

> Flächenverbrauch pro Person beachten: z.B. mit flexibel nutzbaren home offices, zuschaltbaren Zimmern oder gemeinsam genutzten Flächen

> Anreize zur Weitergabe von Einfamilienhäusern setzen

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Graue Energie

- Keine Wertschätzung des Bestands; Unterschätzung der bereits vorhandenen, verbauten Energie und Arbeit

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

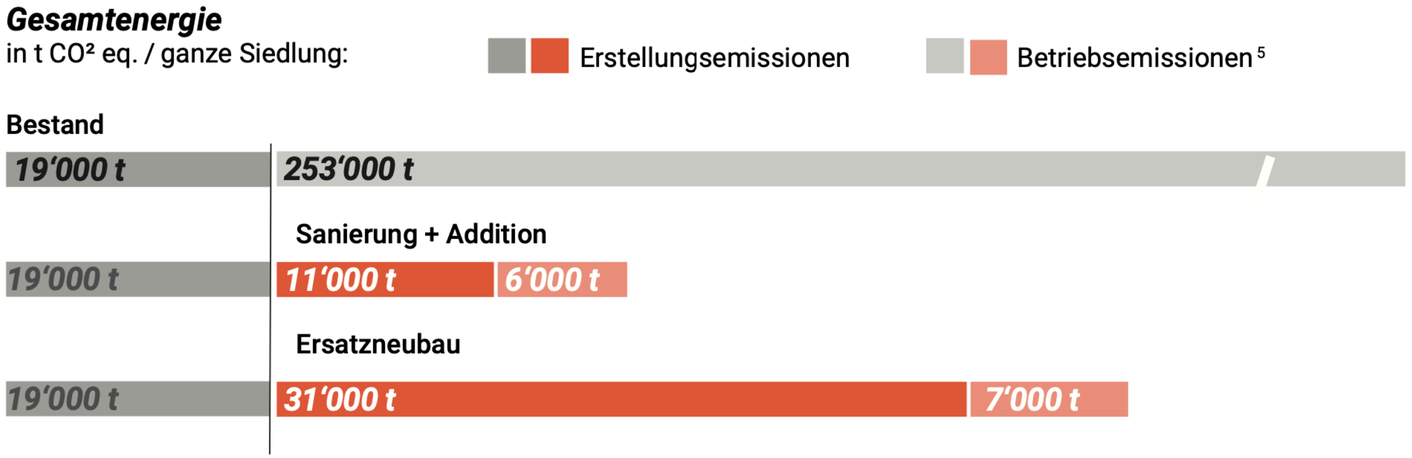
Graue Energie

- Keine Wertschätzung des Bestands; Unterschätzung der bereits vorhandenen, verbauten Energie und Arbeit

> Ganzheitliche Sichtweise: Betriebs- **und** Erstellungsemissionen berechnen

> Frühe Weichenstellung: strategische Phase nutzen

www.beispiel-bergacker.ch



2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Graue Energie

- Keine Wertschätzung des Bestands; Unterschätzung der bereits vorhandenen, verbauten Energie und Arbeit

> Materialpyramide beachten

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Lebensdauer

Ersatz von wertigen Materialien unbesehen durch minderwertigere, aber neue

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Lebensdauer

Ersatz von wertigen Materialien unbesehen durch minderwertigere, aber neue

> Lebensdauer-Tabellen überdenken, anpassen

> Keine Ferndiagnosen, Ersatz-Entscheid nur vor Ort und wenn nötig

> Handwerker und Unternehmerinnen vermehrt im Sanieren und Flicken schulen

> Imperfektionen akzeptieren, Material und Patina wertschätzen

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Unterhalt

- Wegen fehlendem Unterhalt am Bestandesgebäude wird Ersatzneubau nötig

- Materialschäden entstehen durch unüberlegte oder nicht fachgemässe Sanierungsmassnahmen

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Unterhalt

- Wegen fehlendem Unterhalt am Bestandesgebäude wird Ersatzneubau nötig

- Materialschäden entstehen durch unüberlegte oder nicht fachgemässe Sanierungsmassnahmen

> Unterhalt aufrecht erhalten, um Materialschäden zu vermeiden

> Traditionelle, langerprobte Techniken und Materialien verwenden

> Gute Handwerksbetriebe unterstützen, damit sie weiterexistieren

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Fehlanreize

- Steuererleichterungen und Subventionen

- Labels

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Fehlanreize

- Steuererleichterungen und Subventionen

- Labels

> Steuererleichterungen und Subventionen kritisch hinterfragen, sie sind oft Produkt von starken Lobbygruppen

> Aufwand und Ertrag im Auge behalten, Hebelwirkung beachten

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Nutzungsdauer

- Schnelllebige Zeit verlangt hohe Modernisierungsfrequenz

- Gesetzliche Normen verlangen stetige Anpassung des Bestands an neue Ansprüche

- Politik/Wirtschaft setzen sich gerne Denkmäler: Neubau als Mass der Dinge

2. Herausforderungen und Lösungsansätze

Nutzungsdauer

- Schnelllebige Zeit verlangt hohe Modernisierungsfrequenz

- Gesetzliche Normen verlangen stetige Anpassung des Bestands an neue Ansprüche

- Politik/Wirtschaft setzen sich gerne Denkmäler: Neubau als Mass der Dinge

> Demut vor dem Bestand: Wie lange nutze ich das Gebäude?

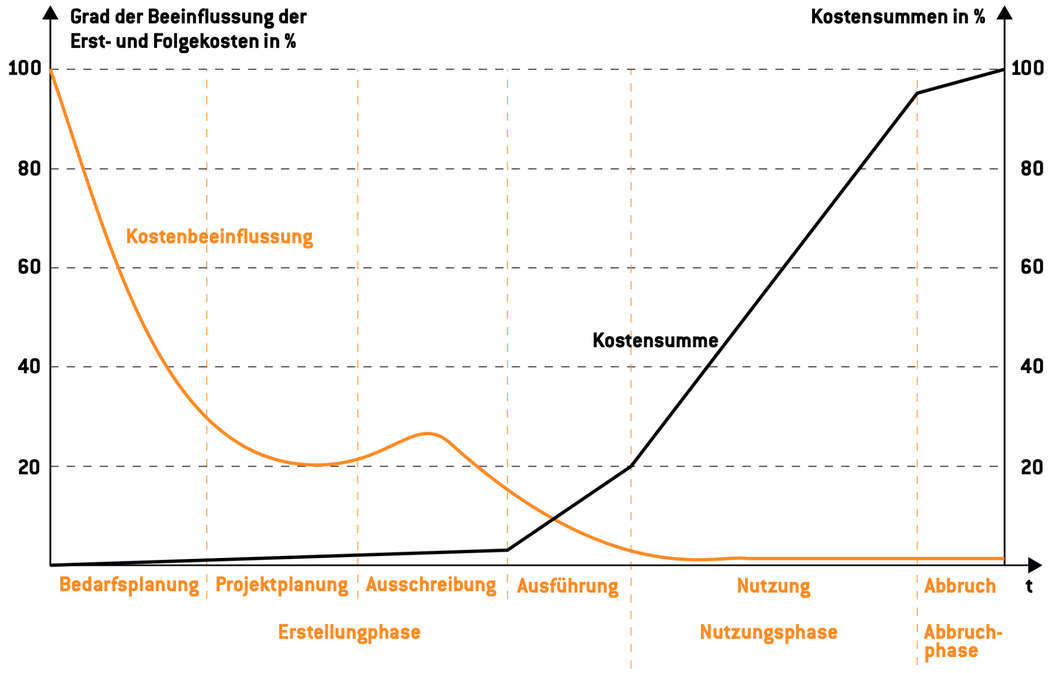
> Was kommuniziere ich als Person oder Institution durch das Erhalten und Bewahren?

Projektentwicklung im Bestand

Hin zu einem nachhaltigen Umgang mit dem gebauten Erbe

> Strategische Phase nutzen, Projektentwicklung betreiben

Beeinflussbarkeit der Kosten im Projekt



ETHZ, Professur Sacha Menz

Projektentwicklung im Bestand

Hin zu einem nachhaltigen Umgang mit dem gebauten Erbe

> Gewohntes hinterfragen

> Bestand würdigen und pflegen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!