

Merkblätter

**DEUTSCHER BETON- UND BAUTECHNIK-VEREIN E.V.**

Bauen im Bestand

Leitfaden  
Guideline

Fassung Januar 2008



**Bau  
Kompetenz  
im Dialog**

**DEUTSCHER BETON- UND  
BAUTECHNIK-VEREIN E.V.**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung . . . . .	5
1 Begriffe . . . . .	6
2 Formulierung der Bauaufgabe . . . . .	9
3 Bestandsschutz . . . . .	11
3.1 Allgemeines . . . . .	11
3.2 Grundlagen des Bestandsschutzes . . . . .	11
3.3 Grundlagen des Denkmalschutzes . . . . .	14
3.4 Auslegung der rechtlichen Umsetzung . . . . .	15
4 Bestandsaufnahme . . . . .	18
4.1 Vorbemerkungen . . . . .	18
4.2 Sichtung vorhandener Unterlagen . . . . .	18
4.3 Ortsbesichtigung . . . . .	19
4.4 Private Beweissicherung . . . . .	19
4.5 Kontrolluntersuchungen bei weitgehend vollständigen Unterlagen . . . . .	19
4.6 Bestandsaufnahme bei nicht vorhandenen oder ungenügenden Unterlagen . . . . .	20
4.7 Feststellung des baulichen Zustandes . . . . .	20
4.7.1 Allgemeines . . . . .	20
4.7.2 Rohbau . . . . .	20
4.7.3 Ausbau . . . . .	21
4.7.4 Gebäudehülle (Dach und Fassade) . . . . .	21
4.7.5 Technische Gebäudeausrüstung . . . . .	21
4.8 Bestandsuntersuchungen . . . . .	22
5 Bestandsbewertung . . . . .	25
5.1 Allgemeines . . . . .	25
5.2 Tragfähigkeit . . . . .	25
5.3 Gebrauchstauglichkeit . . . . .	26
5.4 Dauerhaftigkeit . . . . .	26
5.5 Brandschutz . . . . .	26
5.6 Ausbau, Fassaden und Technische Gebäudeausrüstung . . . . .	26
5.7 Nachbarbebauung . . . . .	28
5.8 Lebensdauerprognose . . . . .	28
6 Planung . . . . .	30
6.1 Planungsgrundlagen . . . . .	30
6.2 Planungsbeteiligte . . . . .	30
6.3 Planungsablauf . . . . .	30
6.4 Interaktion Planen und Bauen . . . . .	32
6.5 Tragfähigkeit . . . . .	32
6.5.1 Umgang mit technischen Baubestimmungen . . . . .	32
6.5.2 Rückbauplanung . . . . .	37
6.5.3 Zwischenzustände . . . . .	37
6.5.4 Ertüchtigung von Tragwerken . . . . .	38

6.6	Gebrauchstauglichkeit .....	40
6.6.1	Abdichtungen .....	40
6.6.2	Verformungen infolge veränderter Lastsituationen .....	41
6.6.3	Bautoleranzen und Abweichungen von der Solllage .....	41
6.7	Dauerhaftigkeit .....	42
6.8	Verbesserung der Energieeffizienz .....	42
6.8.1	Allgemeines .....	42
6.8.2	Bewertung von Bestandsgebäuden mittels Energieausweis .....	43
6.8.3	Rechtliche Fragen .....	44
6.8.4	Energetische Sanierungsverpflichtungen .....	44
6.8.5	Neuregelung für Klimaanlage .....	45
6.9	Vergütung von Planungsleistungen .....	45
6.10	Haftungsrisiken beim Planen .....	46
7	Brandschutz .....	47
8	Bauausführung .....	48
8.1	Kalkulation .....	48
8.2	Termine und Bauablauf .....	49
8.3	Arbeitssicherheit .....	50
8.4	Bauhilfsmaßnahmen, Abbruch und Entsorgung .....	50
8.5	Besonderheiten bei der Bauausführung .....	52
8.6	Denkmalschutz .....	52
9	Bauvertrag .....	53
9.1	Allgemeines .....	53
9.2	Besonderer Regelungsbedarf im Bauvertrag .....	54
10	Ablaufdiagramm beim Bauen im Bestand .....	56
	Schrifttum .....	58
	Bildnachweis .....	63