

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