

Redevelopment von Bestandsimmobilien Planung, Steuerung und Bauen im Bestand

**Herausgegeben von
Dr. M.-Maximilian Lederer**

Bauwerk

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.
Kapitel 1 Kriterien für und wider Bauen im Bestand	
1 Begriffsdefinition	1
1.1 Bauen im Bestand	1
1.2 Instandhaltungsmanagement	4
1.3 Revitalisierung	10
1.4 Redevelopment	11
2 Marktsituation	17
2.1 Ökonomische Entwicklungen	34
2.1.1 Ökonomischer Strukturwandel/Strukturbruch	34
2.1.2 Konjunkturelle Entwicklung	36
2.2 Soziodemografische Entwicklungen	38
2.2.1 Migration	42
2.2.2 Sinkende Bevölkerung und Überalterung	47
2.3 Auswirkungen auf das Redevelopment von Bestandsimmobilien	50
2.3.1 Beispiel: Büromarktentwicklung	51
2.3.1.1 Büroimmobilienmarkt	52
2.3.1.1.1 Nachfrageentwicklung	55
2.3.1.1.2 Angebotsentwicklung	59
2.3.1.2 Technische Entwicklungstrends	65
2.3.1.3 Dynamisierung der Arbeitswelten und neue Arbeitsphilosophien	68
2.3.1.4 Büroimmobilie der Zukunft	74

3	Entscheidungskriterien für das Bauen im Bestand	76
3.1	Wertschöpfung im Bestand	76
3.2	Wertschöpfung durch Energiemanagement bei Bestandsgebäuden	83
3.2.1	Einsparpotentiale bei Bestandsgebäuden	83
3.2.1.1	Statistische Verteilung der Bestandsgebäude nach Alter und Nutzung	83
3.2.1.2	Verteilung der Gebäudenutzungen	86
3.2.1.3	Forderungen zur Energieeinsparung	88
3.2.1.4	Rangfolge der TGA-Medien nach Einsparpotential	92
3.2.2	Ganzheitliche Betrachtung des Bestandsobjekts	94
3.2.2.1	Betrachtungsspektrum der Einzelgrößen	94
3.2.2.2	Zeitzyklen	99
3.2.2.2.1	Lebenszyklus des Gebäudemanagements	99
3.2.2.2.2	Zeitzyklen der Betriebszustände	100
3.2.2.3	Berechnungsansätze für nutzungsprofilabhängigen Energiebedarf	101
3.2.3	Energiemanagementstrategien	103
3.2.3.1	Aufgabenstellung	103
3.2.3.2	Energiemanagementbegleitung der Objektphasen	105
3.2.3.2.1	Bestandsaufnahme	107
3.2.3.2.2	Zustandsbewertung	108
3.2.3.2.3	Analyse der Energiesysteme	109
3.2.3.2.4	Beratung bei der Anlagenplanung	110
3.2.3.2.5	Mitwirken bei der Betriebsoptimierung	111
3.2.4	Zielkatalog der Modernisierung	113
3.2.4.1	Bedarfsplanung als Voraussetzung	113
3.2.4.2	Projektziele der Bestandsmodernisierung	118
3.2.4.3	Zielsystem des Modernisierungsprojekts	120
3.2.4.3.1	Zieldefinition	120
3.2.4.3.2	Ebenen der Zielhierarchie	123
3.2.4.3.3	Zielhierarchie der Modernisierungsprojekte	124
3.2.4.3.4	Zielkriterien	127
3.2.4.3.5	Struktur eines Zielsystems	129
3.2.5	Modernisierungsmaßnahmenfächer versus Bestandseingriffe	135
3.2.5.1	Umfang der Bestandseingriffe	135
3.2.5.2	Rückbaugrade	138

3.2.5.3	Einfluss EnEV	144
3.3	Due Diligence – Mietrechtlicher Bestand	147
3.3.1	Verantwortlichkeit gemäß Mietvertrag	150
3.3.2	Duldungspflichten des Mieters	155
3.3.2.1	Vertragliche Duldungspflichten	158
3.3.2.2	Gesetzliche Duldungspflicht gem. § 554 Abs. 1 BGB (Erhaltungsmaßnahmen)	163
3.3.2.3	Gesetzliche Duldungspflicht gemäß § 554 Abs. 2 BGB (Modernisierungsmaßnahmen)	168
3.3.3	Beendigung von Mietverträgen	181
3.3.3.1	Mietaufhebungsvereinbarung	182
3.3.3.2	Die Beendigung befristeter Mietverhältnisse	189
3.3.3.3	Außerordentliche Vertragskündigung	191
3.3.3.4	Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse	199
3.3.3.5	Besonderheiten bei Wohnraummietverhältnissen	206
3.4	Technical Due Diligence/Wirtschaftlichkeits- betrachtung	215
3.4.1	Technical Due Diligence	221
3.4.1.1	Verfahrensablauf	222
3.4.1.2	Prüfungsinhalte der Technischen Due Diligence	226
3.4.1.2.1	Unbebaute Grundstücke	226
3.4.1.2.2	Gebäude im Bau	227
3.4.1.2.3	Bestandsgebäude	228
3.4.2	Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen	235
3.4.2.1	Investitionskosten	237
3.4.2.2	Kosten für die Abnutzung	240
3.4.2.3	Weitere Bewirtschaftungskosten	248
3.5	Bestandsschutz und seine Grenzen	250
3.5.1	Nachrüstung bestehender Gebäude	250
3.5.2	Bestandsschutz	254
3.5.2.1	Inhalt des Bestandsschutzes	257
3.5.2.2	Grenzen des Bestandsschutzes	259
3.5.2.3	Arten des Bestandsschutzes	266
3.5.2.3.1	Passiver Bestandsschutz	268
3.5.2.3.2	Aktiver Bestandsschutz	269
3.5.2.3.3	Überwirkender Bestandsschutz	271
3.5.2.3.4	Eigentumskräftig verfestigte Anspruchspositionen	273
3.5.2.4	Restriktionen	276
3.5.2.5	Haftungsrisiken für den Architekten	278

3.5.2.6	Zusammenfassung Bestandsschutz	281
3.6	Planungsrecht	283
3.6.1	Bauleitplanung	287
3.6.1.1	Landesplanung	288
3.6.1.2	Flächennutzungsplan	295
3.6.1.3	Rahmenplan	297
3.6.1.4	Bebauungsplan	298
3.6.1.5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	302
3.6.1.6	Planersatz, §§ 34, 35 BauGB	307
3.6.1.6.1	§ 34 BauGB	308
3.6.1.6.2	§ 35 BauGB	314
3.7	Bodenordnung	321
3.8	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	324
3.9	Stadtumbau und Maßnahmen der sozialen Stadt	328
3.10	Städtebauliche Verträge	331
3.11	Altlasten	338
3.12	Umweltschutz	342
3.13	Erschließung	349
3.14	Denkmalschutz	352
3.15	Zwischenergebnis	356
3.16	Erfüllung gesetzlicher Auflagen	357
3.16.1	Nachrüstung der Bestandsimmobilie bei Gesetzesänderungen	357
3.16.2	Brandschutz	359
3.16.2.1	Brandschutz im öffentlichen Recht	360
3.16.2.1.1	Überblick	361
3.16.2.1.2	Vorbeugender Brandschutz	363
3.16.2.1.2.1	Baustoffe	364
3.16.2.1.2.2	Rettungswege	366

3.16.2.1.2.3	Blitzschutz	367
3.16.2.1.3	Abwehrender Brandschutz	368
3.16.2.1.4	Brandschutz im bauaufsichtlichen Verfahren	370
3.16.2.1.5	Brandschutz und Bestandsschutz	374
3.16.2.1.5.1	Bauordnungsrechtliche Eingriffsnorm (§ 87 BauO NRW)	375
3.16.2.1.5.2	Anpassungsverlangen (§ 87 Abs. 1 BauO NRW) ...	375
3.16.2.1.5.2.1	Voraussetzungen	376
3.16.2.1.5.2.2	Zwischenergebnis	378
3.16.2.1.5.2.3	Rechtsfolgen	379
3.16.2.1.5.3	Wesentliche Änderung (§ 87 Abs. 2 BauO NRW)	382
3.16.2.1.5.4	Fallkonstellationen beim Brandschutz und Bestandsschutz	383
3.16.2.1.6	Brandschutzkonzepte	384
3.16.2.1.7	Checkliste zur Berücksichtigung brandschutzrechtlicher Aspekte beim Bauen im Bestand	387
3.16.2.1.7.1	Analyse der Genehmigungssituation	388
3.16.2.1.7.2	Örtliche Bestandsaufnahme	391
3.16.2.1.7.3	Brandschutz- und Nutzungskonzept	397
3.16.2.1.7.4	Maßnahmenkatalog	403
3.16.2.2	Brandschutz im Zivilrecht	404
3.16.2.2.1	Planung	405
3.16.2.2.1.1	Objektplanung	406
3.16.2.2.1.2	Tragwerksplanung	408
3.16.2.2.1.3	Planung der technischen Ausrüstung	409
3.16.2.2.1.4	Haftung	411
3.16.2.2.2	Ausführung	414
3.16.2.2.2.1	§ 3 Nr. 1 VOB/B	415
3.16.2.2.2.2	§ 4 Nr. 1 VOB/B	416
3.17	Urheberrechtliche Zwänge	420
3.17.1	Urheberrecht und Bauen im Bestand	420
3.17.1.1	Die tatsächliche Ausgangssituation in Bezug auf den Bestand – Der Werkbegriff des § 2 UrhG	427
3.17.2	Abwehr und Durchsetzung urheberrechtlicher Ansprüche in der Praxis	431
3.17.2.1	Urheberpersönlichkeitsrechte	432
3.17.2.2	Durchsetzung und Abwehr von Beeinträchtigungen und Änderungen des Werkes (§§ 14, 39 UrhG)	433
3.17.2.3	Die Abwägung zwischen Erhaltungsinteresse und Änderungsinteresse	438

3.17.2.3.1	Typische Auftraggeber-/Bauherreninteressen	439
3.17.2.3.2	Typische Erhaltungsinteressen des Urhebers	443
3.17.3	Schutz der Verwertungsrechte	447
3.17.3.1	Vervielfältigungsrecht	448
3.17.3.2	Ausstellungs- und Verbreitungsrecht/Urheber- schutzvermerk	450
3.17.4	Dauer des Urheberschutzes	451
3.17.5	Checkliste	452

Kapitel 2 Die Umsetzung der Entscheidung im Bestand zu bauen/ Risikoreduzierung durch optimiertes Vertrags- und Projektmanagement

1	Projektform und Projektrisiken	453
1.1	Kostenrisiko	457
1.1.1	Vergabekostenrisiko	459
1.1.2	Nachtragskostenrisiko	463
1.1.3	Bauherrenkostenrisiko	467
1.2	Terminrisiko	471
1.2.1	Vertragsrisiko	472
1.2.2	Koordinationsrisiko	478
1.2.3	Liquiditätsrisiko	482
1.2.4	Insolvenzrisiko	483
1.3	Qualitätsrisiko	486
1.3.1	Kündigungsrisiko	489
1.3.2	Haftungsrisiko	491
1.3.3	Abnahmerisiko	493
1.3.4	Insolvenzrisiko	496
2	Die Vergabearten	497
2.1	Einzelvergabe	498
2.1.1	Grundsatz	498
2.1.2	Die Vor- und Nachteile	499
2.1.2.1	Die Vorteile	499
2.1.2.2	Die Nachteile	502
2.1.3	Fazit	507

2.2	GU-Vergabe	508
2.2.1	Grundsatz	508
2.2.2	Die Vorteile	510
2.2.3	Die Nachteile	513
2.2.4	Fazit	516
2.3	GÜ-Vergabe	517
2.4	Totalunternehmer-Vergabe	520
2.4.1	Grundsatz	520
2.4.2	Die Vorteile	521
2.4.3	Die Nachteile	523
2.4.4	Fazit	524
2.5	ARGE-Vergabe	525
2.6	Projektentwickler-(Developer-)Vergabe	529
2.6.1	Grundsatz	529
2.6.2	Vor- und Nachteile	531
2.6.3	Fazit	532
2.7	Neue Vergabemodelle	533
2.7.1	GMP-Modell	538
2.7.2	Construction-Management	544
2.7.3	Build-Operate-Transfer	546
3	Vertragstypologie	550
3.1	Verknüpfung Vertragsart mit Unternehmer- einsatzform	550
3.2	Verknüpfung Leistungs- und Vergütungsrisiken mit Vertragsarten	553
3.3	Die Vertragsarten im Einzelnen	556
3.3.1	Übersicht	556
3.3.2	Einheitspreisvertrag	567
3.3.3	Pauschalvertrag	572
3.3.4	Fazit	608

3.4	Gibt es eine Vergabe- und Vertragsart, die für das Redevelopment von Bestandsimmobilien besonders geeignet ist?	610
4	Besonderheiten des Projektmanagements beim Bauen im Bestand	620
4.1	Organisation/Projektstruktur	633
4.1.1	Aufbauorganisation	635
4.1.2	Projektbeteiligte	639
4.1.2.1	Planer	640
4.1.2.2	Sachverständige und Gutachter	642
4.1.2.3	Behörden	644
4.1.2.4	Bauunternehmen	645
4.2	Vertragsmanagement	647
4.2.1	Entwickeln einer projektbezogenen Vergabestrategie	650
4.2.2	Vorbereitung und Überwachung der Planer- und Beraterverträge	652
4.2.3	Besonderheiten der Planerverträge und vergütungen	653
4.2.3.1	Grundleistungen und besondere Leistungen	654
4.2.3.2	Umbauzuschlag	657
4.2.3.3	Anrechenbare Bausubstanz	659
4.3	Qualitätsmanagement	663
4.3.1	Genehmigungsmanagement	666
4.3.1.1	Analyse möglicher Eingriffsgrundlagen des Öffentlichen Baurechts	667
4.3.1.2	Analyse baurechtlicher Genehmigungsbedürfnisse	671
4.3.2	Mieterinformations- und Integrationskonzepte	672
4.3.3	Erarbeitung eines Bauleistungskonzeptes	674
4.3.4	Kontrolle von Planung, Ausschreibung, Vergabe sowie Bauausführung	678
4.4	Kostencontrolling	683
4.4.1	Problempunkte der Kostenermittlung bei Baumaßnahmen im Bestand	692
4.4.2	Kostenermittlungsstufen	700
4.4.3	Bewertung der Kostenermittlungsverfahren im Rahmen der Kostenschätzung bei Baumaßnahmen im Bestand	701
4.4.3.1	Nutzungsorientiertes Verfahren	703

4.4.3.2	Geometrieorientiertes Verfahren	705
4.4.3.3	Verhältnisorientiertes Verfahren	709
4.4.3.4	Kostenschätzung über Gewerke	711
4.4.3.5	Kostenschätzung über Grobelemente/Gebäude- unterelemente	714
4.4.3.6	Vergleich der Kostenschätzungsverfahren	716
4.4.4	Bewertung der Kostenermittlungsverfahren im Rahmen der Kostenberechnung bei Baumaßnahmen im Bestand	719
4.4.4.1	Bauelementmethode	720
4.4.4.2	Ausführungsorientiertes Verfahren	727
4.4.4.3	Geeignetes Kostenermittlungsverfahren für Baumaßnahmen im Bestand	733
4.4.5	Kostenüberwachung und -steuerung	734
4.5	Terminmanagement	739
4.5.1	Problempunkte des Terminmanagements bei Baumaßnahmen im Bestand	746
4.5.2	Konsequenzen für das Terminmanagement bei Baumaßnahmen im Bestand	747
5	Bauplanerische Besonderheiten beim Bauen im Bestand	755
5.1	Planerischer Ansatz für das Redevlopment	755
5.1.1	Hinführung	755
5.1.2	Innovativer Planungs- und Produktprozess	764
5.1.3	Markenbildung und Alleinstellungsmerkmale	767
5.1.4	Entwicklung von Varianten und Auswahl	774
5.1.5	Vorteilhaftigkeitsentscheidungen	779
5.2	Planerischer Umgang mit den Bestandsrisiken	796
5.2.1	Due Diligence	796
5.2.2	Bestandsdokumentation	803
5.2.3	Gebäuediagnose/Objektanalyse	805
5.2.4	Altlastenrisiken	809
5.2.5	Brandschutzrisiken	811
5.2.6	Energetische Sanierungen	816
5.3	Planerischer Umgang mit Bestandsrestriktionen	827
5.3.1	Allgemeine Anforderungen	827
5.3.2	Architektur und Fassade	830
5.3.3	Tragwerksplanung	841

5.3.4	Gebäudetechnik	850
5.4	Facility Management als elementare Querschnittsdisziplin	869
5.4.1	Begriffsdefinition	869
5.4.2	Taxonomie des Facility Managements	877
5.4.2.1	Der Bereich des Facility Management Consult	878
5.4.2.2	Strategisches Facility Management	880
5.4.2.3	Operatives Facility Management	881
5.4.3	Vorteile des Gesamtprozesses mit Facility Management	884
5.4.4	Entwicklungstendenzen und Fazit	890