



Sanierter Altbau oder doch lieber ein Ersatzneubau?

Die Kosten- und Energiefaktoren sind heute schnell und präzise berechenbar nicht zuletzt dank künstlicher Intelligenz (KI).

Im Jahr 2021 gab es in der Schweiz rund eine Million Einfamilienhäuser und etwa 0,49 Millionen Mehrfamilienhäuser. Davon sind rund drei Viertel energetisch nicht fit oder weisen einen Umbau- oder Erneuerungsbedarf aus. In Zeiten der Energieknappheit und vor dem Hintergrund, dass fast die Hälfte des inländischen Gesamtenergieverbrauchs auf die Gebäude entfällt, ist hier ein enormes Einsparpotenzial noch weitgehend ungenutzt. Gerade bei Wohnhäusern, die in die Jahre gekommen sind, überlegt sich so manche Bauherrschaft, ob eine Gesamt-sanierung oder ein Ersatzneubau die ideale Lösung darstellt. Beides sind grosse und kostspielige Eingriffe, das Abwägen, welche Lösung aus ökonomischer, ökologischer, aber auch aus baukultureller Sicht die sinnvollste ist, gestaltet sich schwierig, da gerade die Ermittlung von Umbaukosten komplex und aufwendig ist. Oft führt diese Situation dazu, dass notwendige Arbeiten verschoben werden, weil bisher die Ermittlung verlässlicher Kostenprognosen mit zu grosser Unsicherheit verbunden war. Dies gehört nun der Vergangenheit an: Denn mit den bewährten Tools von keeValue lassen sich nicht nur Umbau- und Neubaukosten schnell und präzise ermitteln, sondern neuerdings steht mit dem Life-Cycle-Cost-Rechner auch ein Tool zur Verfügung, mit dem alle Kosten über den ganzen Lebenszyklus hinweg erfasst und in Relation zu den anstehenden Entscheidungen gesetzt werden können.

Der Umbaukostenrechner

Mit dem seit einem Jahr erhältlichen Umbaukostenrechner können Kostenschätzungen von Umbauprojekten aller Art effizient und intuitiv erstellt werden. Bauherrschaften und ihre Planer sind mit diesem Modul in der Lage, von der einfachen Instandsetzung bis hin zu komplexen Umbauten und Erweiterungen wie Aufstockungen und Anbauten die jeweiligen Baukosten mit wenig Aufwand präzise und sicher zu ermitteln. Die in der Praxis gereifte Benutzeroberfläche hilft, die entscheidenden Faktoren für den geplanten Umbau einzustellen und die Baukosten auf Knopfdruck berechnen zu lassen. Mit sehr wenig Aufwand können daraufhin verschiedene Varianten des Umbaus gerechnet werden, bis die optimale Lösung gefunden wird. In der Diskussion um die richtige Lösung gerät oft in Vergessenheit, dass bei einem



Auch komplexe Umbauten sollten im Vorfeld systematisch berechnet werden können.

Umbau sehr viel graue Energie eingespart werden kann, da das Bauwerk weiterhin genutzt wird. Die Neubauvariante erzeugt demgegenüber erheblich mehr graue Energie. Ebenfalls ein Plus stellt oft der baukulturelle Wert einer Liegenschaft dar, indem gut gestaltete Gebäude wertvolle Zeitzeugen sein und der denkmalpflegerische Wert ein gewichtiger Faktor sein kann.

Der Neubaukostenrechner

Mit dem Neubaukostenrechner, der genauso intuitiv und rasch zu bedienen ist, kann nun die Variante «Ersatzneubau» inklusive Rückbaukosten des bestehenden Bauwerks berechnet werden. Der Neubau bietet hier die Vorteile, dass energetische Massnahmen einfacher einfließen können und die räumlichen Anordnungen und Grössen optimiert werden können. Entscheidet man sich für einen Ersatzneubau, muss man sich bewusst sein, dass der Substanzwert des alten Hauses verloren geht. Während der Bauphase fehlen allfällige Einnahmen durch Mietzinse. Erst die Gegenüberstellung der Kosten für die Renovation mit



Intelligent bauen
8048 Zürich
058 344 98 98
<https://www.fachbau.ch/de/>

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 7'500
Erscheinungsweise: monatlich



Seite: 56
Fläche: 56'778 mm²

Auftrag: 3011806
Themen-Nr.: 260.002

Referenz: 86416763
Ausschnitt Seite: 2/2

denjenigen des Ersatzneubaus, verglichen mit den Vor- und Nachteilen der jeweiligen Lösung, liefert Fakten für den Entscheid, welche Lösung im vorliegenden Fall die idealste ist.

Der Lebenszykluskosten-Rechner

Will man nun aber nicht nur die Kosten für den Umbau bzw. den Neubau wissen, sondern sämtliche anfallenden Kosten über den ganzen Lebenszyklus der Immobilie mitberücksichtigen, dann steht neuerdings der Lebenszykluskosten-Rechner (LCC) zur Verfügung. Mit der bewährten, KI-basierten Technologie können sämtliche Kostenfaktoren der Immobilie, inklusive der Kosten am Lebensende (Abbruch, Rückbau, Recycling etc.), ermittelt werden. Damit stehen den Fachleuten neuerdings für alle Kostenbereiche einer Immobilie verlässliche und einfach zu bedienende Instrumente zur Verfügung. Das Fischen im Trüben bezüglich unsicherer Kostenprognosen ist nun also definitiv eine Geschichte aus vergangenen Zeiten. ■

Kontakt:
keeValue ag
Technopark Aargau
CH-5200 Brugg
<https://keevvalue.ch>