

Das Raumbuch in der Denkmalpflege – ein Werkzeug zur Dokumentation und zur Kostenermittlung

Dipl.-Ing. Manfred v. Bentheim, Architekt VFA
ö.b.u.v. Sachverständiger, Scheidertalstrasse 202, 65232 Taunusstein-Wingsbach

Kurzer Überblick

Der folgende Beitrag will aufzeigen, welche Aufgaben dem Raumbuch in der Dokumentation von Projekten in der Denkmalpflege zukommen und welche Rolle dem Raumbuch bei der Kostenplanung und -verfolgung zukommen kann.

Dabei werden technische Kriterien und wirtschaftliche Kriterien berücksichtigt, rechtliche Ausführungen werden nicht gemacht.

Schlagwörter:

Denkmal, Dokumentation, Raumbuch, Instandsetzung, Bestandsaufnahme, Kostenermittlung, Kostenkontrolle, Wirtschaftlichkeit

1. Begriffsbestimmungen und Grundlagen

1.1 Grundlagen

Das Raumbuch ist unterteilt in Fassadenbuch, Raumbuch und Gespärrebuch.

Zuerst steht das Fassadenbuch, darauf folgt das Raumbuch vom Keller die Geschosse nach oben gehend, wobei das Gespärrebuch dem Dachgeschoss vorgeschaltet ist. Nach dieser Systematik ist auch die Plananlage geordnet, die an das Raumbuch anschließend beigeheftet wird. Die Seiten sind pro Raum nummeriert.

Die Fassaden sind nach den Himmelsrichtungen benannt (Nordfassade, Ostfassade, Südfassade, Westfassade) und werden in die Bereiche Keller, Erdgeschoss, Obergeschosse, Dachgeschoss und Dach gegliedert.

In den Grundrissebenen werden die Räume von Norden beginnend im Uhrzeigersinn nummeriert. Die Bezeichnung der Wände wird analog vorgenommen, pro Raum mit Kleinbuchstaben und beginnend im Norden. Die Fußböden und Decken werden extra behandelt.

Die Fenster werden nach Raum, Wand und Anzahl der Fenster im Uhrzeigersinn benannt. Die Türen sind nach Räumen bezeichnet, die miteinander verbunden werden: zuerst der Raum, von dem aus man die Tür in den anderen Raum öffnet. Bei Außentüren wird nur die Raumnummer und Wandbezeichnung angegeben.

Das Dachwerk ist in einzelne Gespärre unterteilt, deren Nummerierung von Ost nach West sich an den Abbundzeichen orientiert. [1]

1.2 Definitionen

1.2.1 Instandsetzung

Nach der Definition in der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure (HOAI) wird die Instandsetzung in § 2 Absatz 8 HOAI 2013 wie folgt definiert:

(8) Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 3 [„Wiederaufbauten“, der Verf.] fallen.

1.2.2 Reparatur

Bei einer Reparatur handelt es sich um eine Instandhaltung im Sinne der Definition nach § 2 Absatz 9 HOAI 2013:

(9) Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.

1.2.3 Substanzerhaltung

Das Deutsche Nationalkomitee spricht von Substanzerhaltung, was gleichzusetzen ist, mit Instandsetzung und/oder Reparatur

1.3 Rechtliche Aspekte

Rechtliche Aspekte werden hier nicht betrachtet.

1.4 Wirtschaftlichkeit

Innerhalb der Denkmalpflege wird mit der Instandsetzung bzw. Reparatur historischer Bausubstanz ein elementarer Auftrag des Denkmalschutzes erfüllt.

Die Reparatur von Bauteilen ermöglicht die substanzielle und kulturelle Werterhaltung von Baudenkmalen.

Bei der Reparatur der qualitativ hochwertigen historischen Bauteile werden desöfteren historische Materialien und Techniken angewandt, denn diese sind für die lange Lebensdauer historischer Bausubstanz mit verantwortlich.

In den Augen die Eigentümer / Bauherrn ist dies oft nicht wirtschaftlich darstellbar: im Sinne einer nachhaltigen Erhaltung und im Hinblick auf den Lebenszyklus eines Objektes aber durchaus sinnvoll.

2. Das Raumbuch beim Neubau

2.1 Zweckbestimmung

Das Raumbuch dient zum einen dem Planer, bereits im frühen Stadium der Planung über die Einzelheiten der (Bau-)Stoffe und der Ausbauten klar zu werden und seine Vorstellungen zu definieren.

Zum anderen ist es aber auch ein Werkzeug des Planers, dem Auftraggeber seine Vorstellungen zu vermitteln und die Vorstellungen und Wünsche des Auftraggebers zu erkennen, zu definieren und über das Raumbuch in die Planung einfließen zu lassen.

Insoweit ergänzt bzw. definiert das Raumbuch die Grundlagen der Planung; im Idealfall entsteht das Raumbuch bereits vor der Vorplanung im Zuge der Grundlagenermittlungen.

2.2 Exkurs: Fragen der Vergütung

Soweit ein Planer Leistungen erbringt, die in der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure (HOAI) erfasst sind, ist das Honorar für diese Leistungen nach den Vorschriften der HOAI zu ermitteln.

Vorliegend wird das Raumbuch in folgenden Leistungsbildern als „Besondere Leistung“ erwähnt:

bei dem Leistungsbild „Objektplanung Gebäude und Innenräume“:

- bei der Leistungsphase 2 (Vorplanung): „Aufstellen von Raumbüchern“
- bei der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung): „Fortschreiben von Raumbüchern in detaillierter Form“

bei dem Leistungsbild „Fachplanung Technische Ausrüstung“:

- bei der Leistungsphase 2 (Vorplanung): „Erstellen des technischen Teils eines Raumbuches“
- bei der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung): „Fortschreiben des technischen Teils des Raumbuches“

Nach den Vorschriften der derzeit geltenden HOAI 2013 ist nach § 3 Absatz 3 das Honorar für die Erbringung der Besonderen Leistungen frei vereinbart werden.

3. Das Raumbuch in der Denkmalpflege

3.1 Zweckbestimmung

Die Ausführungen in Abschnitt 2 gelten grundsätzlich auch bei Objekten der Denkmalpflege; die Besonderheiten beim Bauen im Bestand sind jedoch weitergehender Natur.

Zunächst dient hier das Raumbuch im Zuge der Grundlagenermittlung der Erfassung und Dokumentation des Bestandes und kann zugleich Hinweise auf die Erhaltenswürdigkeit einzelner Bauteile oder Baustoffe enthalten.

Im Zuge der Vorplanung kann das fortgeschriebene Raumbuch die (notwendigen oder gewünschten) baulichen Veränderungen dokumentieren.

Im Zuge der Ausführungsplanung dokumentiert das wiederum fortgeschriebene Raumbuch vor Baubeginn den detaillierten Planungsstand bis hin zur Detailplanung.

3.2 Kostenplanung und Kostenkontrolle

3.2.1 Definitionen

Massgeblich für die Kostenplanung und Kostenkontrolle sind die Begriffe nach der DIN 276 (in der derzeit geltenden Fassung vom Dezember 2008; DIN 276-1:2008-12).

Dort sind in den Abschnitten 2.4 bis 2.13 insgesamt 14 Begriffe zur Kostenermittlung definiert: Kostenrahmen, Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag, Kostenfeststellung, Kostenkontrolle, Kostensteuerung, Kostenkennwert, Kostengliederung, Kostengruppe, Gesamtkoste, Bauwerkskosten, Kostenprognose und Kostenrisiko.

Dabei fallen nur 2 Kosteninstrumente in den Bereich der Auftraggeberseite: Kostenrahmen und Kostensteuerung (eine Frage der Kostenklarheit), alle übrigen fallen in den Aufgabenbereich des/der Planenden (eine Frage des Kostenbewusstseins).

Die Vielzahl der Kostenermittlungen (die nicht alle für jedes Projekt zutreffen müssen bzw. erforderlich sind) unterstreicht die hohe Wertigkeit und Wichtung im Planungs- und Bauprozess.

3.2.2 Kostenklarheit

Die finanziellen Möglichkeiten und Vorgaben des Auftraggebers bestimmen den Kostenrahmen der auch als Kostenobergrenze definiert werden kann; für den Planer entscheidend ist, welche Kosten im Kostenrahmen enthalten sind.

Die Vorgabe einer Kostenobergrenze ist für den Planer dann haftungsmässig problematisch, wenn er diese zustimmend und vertraglich wirksam vereinbart (= Kostengarantie !)

Seitens der Auftraggebers ist die Kostenehrlichkeit eine unabdingbare Voraussetzung für das Gelingen des Projektes.

3.2.3 Kostenbewusstsein

In allen Phasen der Planung und Realisierung eines Objektes dokumentiert der Planer den Kostenstand fortlaufend; der ständige Abgleich mit den Vorgaben des Auftraggebers und den ggf. erforderlichen Korrekturen sind unerlässlich.

Das bereits im frühen Planungsstadium erstellte und bis zur Fertigstellung fortgeschriebene Raumbuch dient dabei der Ermittlung der Kosten bis ins Detail.

Bei der (ersten) Bestandsaufnahme und Voruntersuchungen des baulichen Zustandes unterstützt das Raumbuch neben der Plan- und Fotodokumentation den Planer in der gründlichen Einschätzung des Ist-Zustandes.

Mit der Vorentwurfsplanung wird das Raumbuch auf den Soll-Zustand fortgeschrieben und erste Kostenermittlungen (Kostenschätzung) erstellt.

Die weitere Kostenermittlung (Kostenberechnung) im Rahmen der Entwurfsplanung hat schon einen sehr hohen Genauigkeitsgrad; dies auch mithilfe des entsprechend dem Planungsstand fortgeschriebenen Raumbuches. Darüber hinaus dient es spätestens in dieser Phase den am Bau Beteiligten Fachplanern, Sachverständigen usw. bei ihren Planungen und fachlichen Kostenermittlungen, da sie die Vorgaben aus der Planung unmittelbar und detailliert insbesondere dem Raumbuch entnehmen können.

So begleitet das stetig fortgeschriebene Raumbuch alle am Bau Beteiligten: die Inhalte der Planungen können in jeder Planungsphase abgeglichen werden.

Mit der letzten Kostenermittlung vor Baubeginn (Kostenanschlag) ist damit eine hohe Kostentransparenz und -sicherheit gegeben, die auch Antworten auf die möglichen Unwägbarkeiten aus den bestehenden Baukonstruktionen und -gestaltungen findet.

Dem Autor ist klar, dass der beschriebene Ablauf der Planungen zwar wünschenswert, aber in dieser Form nicht immer umsetzbar ist.

Der vorgezogene Baubeginn (aus welchen Gründen auch immer) findet oft zu einem Zeitpunkt statt, an dem die Genauigkeiten der Kostenaussagen noch lückenhaft sind.

Nur wenn die vorbeschriebenen Planungsstände und Kostenaussagen nacheinander abgearbeitet sind, wissen alle Planungsbeteiligten (und auch der Auftraggeber), worauf sie sich einlassen; insoweit ist der vorgezogene Baubeginn auch vom Planer nicht zu verantworten.

4. Fazit

Insbesondere beim Bauen im Bestand und dort insbesondere bei Objekten, die dem Denkmalschutz unterstellt sind, ist eine gründliche Planung in allen Phasen unerlässlich.

Die Ausführungen zeigen, welche bedeutsame Rolle das Raumbuch bei der Planung und den Kostenermittlungen spielen kann und sollte.

Es ist im Interesse des Planers, dass er seinen Auftraggeber von der Notwendigkeit und dem Nutzen eines sorgsam erstellten und fortgeschriebenen Raumbuches überzeugt, da es von hohem Nutzen insbesondere bei den Kostenermittlungen ist.

5. Anmerkungen und Literatur

5.1 Anmerkungen

[1] nach: Stadtgut Blankenfelde - RAUMBUCH - Haus 5, TU Berlin, download unter:

https://www.hbf-msd.tu-berlin.de/fileadmin/fg200/Download_MSD/M1_Raumbuch/M1-9_Fassadenbuch.pdf -(letzter Zugriff am 13.07.2018)

[2] Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz, Schriftenreihe Band 58, Intelligente und kostensparende Lösungen bei der Denkmalsanierung, 1998

5.2 Literatur

aus der Bibliothek des Verf.:

Binding, Baubetrieb im Mittelalter, 2. Aufl., Darmstadt 2013
Bogusch/Brandhorst, Sanieren oder Abreißen?, 1. Aufl., Stuttgart 2013
Bruschke (Hg.), Bauaufnahme in der Denkmalpflege, 1. Aufl., Stuttgart 2005
Cramer, Handbuch der Bauaufnahme, 1. Aufl., Stuttgart 1984
Deutscher Beton- und Bautechnik-Verein e.V. (Hg.), Qualität der Planung, 1. Aufl., Berlin 2015
Donath, Bauaufnahme und Planung im Bestand, 1. Aufl., Wiesbaden 2009
Fröhlich, Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, 16. Aufl., Wiesbaden 2010
Gänssmantel u.a. (Hg.), Sanieren ausserhalb der Normen, 1. Aufl., Stuttgart 2016
Klamert, Ursachen erheblicher Kostenüberschreitungen im Hochbau, 1. Aufl., Berlin 2013
Klotz-Warislohner / Saar, Reparatur in der Denkmalpflege, 1. Aufl., München 1999
Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 1. Aufl., München 2004
Neddermann, Kostenermittlung im Altbau, 3. Aufl., Düsseldorf 2005
Pfarr, Geschichte der Bauwirtschaft, 1. Aufl., Essen 1983
Schmidt, Das Raumbuch, 3. Aufl., München 2002
Wangerin, Bauaufnahme, 2. Aufl., Wiesbaden 1992
Würfele u.a., Bauobjektüberwachung, 3. Aufl., Wiesbaden 2017