Königsdisziplin mit Risikofaktor

Sanierungen. Großprojekte gehören zu den größten Herausforderungen in der Baubranche. Sie erfordern umfangreiches Know-how und eine enge Zusammenarbeit aller Beteiligten.

VON WALTER SENK


Bestandsanalyse und budgetäre Reserven

Eine Sanierung rechnet sich nicht immer
Damit dem Bauherrn die Sanierung nicht preislich um die Ohren fliegt, sollte bereits im Vorfeld geklärt werden, ab wann sich die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung nicht mehr rechnet, betont Andreas Gnseda, Geschäftsführer von Team Gnseda: „Was ist es mir wert, die Immobilie mit der bestehenden Nutzung zu hal ten?“ Diese Frage werde vor allem bei baulichen Strukturen virulent, die in ihrer Grundkonzeption - was Funktionalität, Statik und sicherheitstechnische Aspekte betrifft - auf monofunktionale Vorgaben ausgerichtet sind und lediglich gesetzlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dabei müsse berücksichtigt wer den, dass sich Größe und Unternehmensstrukturen über die Jahre verändern. „Einem veränderten Anforderungsprofil würden sie unter diesen Umständen kaum standhalten“, warnt Gnseda. Und wenn das Projekt erst einmal läuft, verringert sich der Spielraum sukzessive. Während technische oder statische Probleme grundsätzlich noch lösbar sind, kann der finanzielle und zeitleiche Aufwand zuweilen - wie etwa das aktuelle Beispiel des Wiener Stadthallenbads zeigen - jedes Maß überschreiten. „Das Unvorhersehbare ist die große Herausforderung“, meint denn auch Reiner.