

Merkblatt

2017

Ausgabe 2000

## Erhaltungswert von Bauwerken

## SIA Merkblätter

Zur Erläuterung und ergänzenden Regelung von speziellen Themen gibt der SIA Merkblätter heraus.

Die Merkblätter sind Bestandteil des SIA-Normenwerks.

Merkblätter sind nach ihrer Veröffentlichung drei Jahre gültig. Die Gültigkeit kann wiederholt um jeweils drei Jahre verlängert werden.

# Inhalt

	Seite
1 Einleitung .....	4
2 Aufbau und Vorgehen .....	4
3 Ablaufschema .....	5
4 Kriterien .....	6
4.1 Immaterielle Werte .....	6
4.2 Materielle Werte .....	7
5 Bewertung .....	8
Verweisungen .....	10

## 1 Einleitung

Das vorliegende Merkblatt zur Ermittlung des Erhaltungswertes von Einzelbauwerken baut auf der Norm SIA 469 «Erhaltung von Bauwerken» auf. Dort sind die Begriffe definiert sowie die Erhaltungsziele, Erhaltungsmaßnahmen und -tätigkeiten formuliert.

Im Rahmen der Erhaltungsplanung (Ziffer 3.4 der Norm SIA 469) ist die Ermittlung des Erhaltungswertes zentral. Im vorliegenden Merkblatt wird ein Vorgehen beschrieben, welches erlaubt, das gegenwärtige und das zukünftige Potential eines Bauwerkes möglichst objektiv zu ermitteln. Das Merkblatt betrifft alle Arten von nicht inventarisierten Bauwerken. Für inventarisierte Bauwerke gelten die durch die zuständige Fachstelle von Denkmalpflege oder Heimatschutz formulierten Regeln.

Der Wert eines Bauwerkes setzt sich aus einer Vielzahl von Qualitäten zusammen. Komplex ist dieser Wert deshalb, weil neben den üblichen Kriterien der Wirtschaftlichkeit und der vordergründigen Erscheinung weitere immaterielle und materielle Kriterien in die Beurteilung einzubeziehen sind. Dies verlangt ein Instrumentarium, welches den unterschiedlichsten Interessenvertretern erlaubt, ihre individuellen Vorstellungen bezüglich des Erhaltungswertes zu formulieren und mit anderen abzustimmen.

Angesprochen sind Bauherren, Eigentümer, Investoren, Benutzer, Planer sowie Behörden und Fachstellen. Das vorliegende Instrumentarium lässt sich zudem in der öffentlichen Diskussion und Meinungsbildung als Moderationshilfe einsetzen. Durch einen gemeinsam gewonnenen Konsens kann der Entscheid über Erhaltung oder Abbruch transparent und nachvollziehbar gefällt werden. Wichtig ist, dass im Vorfeld die relevanten Anspruchsgruppen identifiziert und in den Meinungsbildungsprozess einbezogen werden.

Dieses Merkblatt stellt hohe Anforderungen an den Anwender. Es setzt dem Problem entsprechendes Fachwissen voraus. Das Resultat ist selten absolut und eindeutig, sondern erfordert Interpretation und Abwägung. Das transparente Vorgehen erleichtert jedoch die Entscheidungsfindung und hilft, emotional gefällte Urteile zu begründen.

Anhand dieses Merkblatts kann sichergestellt werden, dass einerseits ein erhaltenswerter Zeitszeuge nicht unbesehen verschwindet oder irreversibel verändert wird, andererseits ein wenig wertvolles Bauwerk abgebrochen werden kann und damit eine in baulicher, planerischer und wirtschaftlicher Hinsicht zukunftsweisende Gesamtlösung ermöglicht wird.

## 2 Aufbau und Vorgehen

Das Vorgehen zur Bestimmung des Erhaltungswertes eines Bauwerkes ist im Ablaufschema dargestellt. Das Schema beschreibt die wesentlichen Tätigkeiten, dargestellt in Form eines Flussdiagrammes. Es ist durch die Angabe der ein- und ausgehenden Dokumente sowie der entsprechenden Verantwortlichen bzw. Beteiligten ergänzt. Das Schema stellt ein mögliches Vorgehen dar, wie der Erhaltungswert ermittelt und somit über Abbruch oder Erhaltung eines Bauwerks entschieden werden kann.

Die Beurteilungskriterien im Abschnitt 4 sind gegliedert in immaterielle und materielle Werte. Die Aufstellungen dienen als Gedankenstütze und sollen fallweise ergänzt werden. Die immateriellen Werte widerspiegeln subjektive Einschätzungen des Objektes und seiner Umgebung. Die materiellen Werte orientieren sich am Vorhandenen. Das Zusammenwirken immaterieller und materieller Werte führt zu einer ganzheitlichen Beurteilung des Bauwerks unter Berücksichtigung seines Entwicklungspotentials.

Das Bewertungsmodell im Abschnitt 5 hilft den Beteiligten in anschaulicher Weise, gemeinsam einen qualitativen Konsens zu erarbeiten. Durch Überlagerung unterschiedlicher Wertbeurteilungen berücksichtigt das Modell damit alle relevanten und zu gewichtenden Werte des Bauwerks im gegenwärtigen Zustand wie auch dessen prognostiziertes Entwicklungspotential.

---

### **Mitglieder der Arbeitsgruppe «Erhaltungswert von Bauwerken»**

**Vorsitz:** B. Schnitter, Arch. SIA, Zürich

**Mitglieder:** M. Aczél, Arch. SIA, Zürich  
H.U. Aeschlimann, Ing. SIA, Reinach  
M. Diggelmann, Ing. SIA, Bern  
C. Haldemann, Ing. SIA, Zürich  
L. Held, Arch., Zürich  
Prof. A. Kölliker, Arch. SIA, Mülligen  
N. Ruoss, Ing. SIA, lic. iur., Zürich  
M. Wohlgemuth, Arch., Zürich

---

### **Genehmigung und Inkrafttreten**

Das vorliegende Merkblatt SIA 2017, *Erhaltungswert von Bauwerken*, wurde von der Zentralkommission für Normen und Ordnungen des SIA am 23. Februar 2000 genehmigt.

Es tritt am 1. Juli 2000 in Kraft.

---

Copyright © 2000 by SIA Zürich

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen Nachdruckes, der auszugsweisen oder vollständigen Wiedergabe (Photokopie, Mikrokopie, CD-ROM usw.), der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen und das der Übersetzung, sind vorbehalten.