



Baustelleneinrichtung Gerüst- und Abbrucharbeiten

Es wird immer schwieriger eine Gebrauchtimmoblie auf den heutigen Stand der Technik zubringen. Statt endlosen Sanierens ist ein Abbruch durchaus eine wirtschaftliche Überlegung wert.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|---------|
| Abbruch als Alternative, Grundstücksbewertung | Seite 2 |
| Sanierungsbedarf aus der Bauepoche | Seite 3 |
| Sanierungsbedarf durch Bauschäden | Seite 4 |
| Kostensparende Bautipps und Eigenleistungen | Seite 5 |

Kostensammlung

| | |
|---|----------|
| Bauschild, Lagerflächen und Versorgung der Baustelle | Seite 6 |
| Schutzvorrichtungen, Lagercontainer, Bürocontainer und Bauschuttcontainer | Seite 7 |
| Baukräne, Außen- und Innengerüste | Seite 8 |
| Mobile Lifte, Gebäude, Wände und Stützen abbrechen | Seite 9 |
| Decken und Treppen abbrechen, Dächer abdecken, Fenster und Türen ausbauen | Seite 10 |
| Baureinigung und Bautrocknung | Seite 11 |

Eine technische Dokumentation des Planungsbüros Blum, Porta Westfalica. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verbreitung auch auszugsweise ist nur mit Zustimmung gestattet

Aktualisiert: 2011-12

Alle angegebenen Baukosten sind gewissenhaft ermittelt und ausgewertet worden. Allerdings sind vom Anwender die vielfältigen Schwankungen, die die Kosten beeinflussen können, wie Haustyp, Hanglagen, regionale Strukturen, Randzonen und Ballungsräume, Bundesländer und nicht zuletzt konjunkturelle Schwankungen für jede Position eigenverantwortlich zu prüfen und danach anzuwenden. Trotzdem sind Fehler nicht auszuschließen. Planungsbüro Blum möchte darauf hinweisen, dass weder eine Garantie oder irgendeine Haftung übernommen werden kann.

Abbruch als Alternative

Abbruch und Neubauen ist durchaus eine Alternative.

- Bei Kauf oder Sanierung ist zunächst immer der Grundstückswert zu Grunde zulegen.
- Insbesondere bei Gebrauchtimmobilien ist hier der Grundstückswert mit dem Verkaufsangebot zu vergleichen.
- In Top-Lagen, hier lässt sich der Neubau oft durch den Wert des Grundstückes finanzieren. Eine grundlegende Sanierung kostet bis zu 1.000 Euro pro qm, dadurch ist ein Neubau mit Kosten ab 1.200 Euro pro qm ohne weiteres Neuzubauen. Diese Grundstücke haben oft 1000 qm und mehr Fläche, durch kompakte Bebauung erzielt man ohne Weiteres eine mehrfache Wertsteigerung. Komfortabler Neubau in Top-Lagen hat mit der jetzigen Baukonjunktur nichts zu tun, dieser Markt ist gefragt, teuer und wertbeständig.
- Durch reizvolle An- oder Umbauten lassen sich erfolgreiche Lösungen finden, aber durch emotionale Gefühle darf man sich nicht beeinflussen lassen. Der eine findet niedrige Decken romantisch, der andere bekommt davon Depressionen.
- Sanierungsaufwand systematisch auflisten und auf die Wohnfläche pro qm umrechnen.
- Grundrisszuschnitt passt zum vorhandenen Grundstück hinten und vorne nicht. Hier hat man sich nicht nach der Sonne gerichtet, hier hat man tagsüber gearbeitet.
- Leerstand, ist kein Nachteil, hier hat man freie Hand in jeder Richtung und entsprechend ausnutzen.
- Vorsicht bei Abbrucharbeiten, wenn baurechtliche Bestimmungen sich dadurch ändern.

Grundstücksbewertung

Welche Entscheidung man trifft sollte man sich sorgfältig überlegen und der nächste Schritt ist die Wertermittlung des Grundstückes. Das Gebäude auf dem Grundstück können Sie immer wieder abreißen und neubauen, aber das Grundstück können Sie nicht verschieben. Eine Luxusvilla mit allem Komfort in den Karpaten werden Sie weder vermieten noch verkaufen können.

Viele Kommunen und Landkreise haben Gutachterausschüsse, in denen Sachverständige der Grundstücks- und Gebäudewertermittlung die Kaufpreise von Grundstücken und Gebäuden der letzten Jahre zusammenfassen und dadurch Durchschnittswerte für die jeweilige Region ermitteln.

- Grundstückswert
- Die Lage des Grundstückes
- Infrastruktur wie Dorf- oder Stadtgebiet
- Schulen, Läden und Kindergärten

Bei jeder Bewertung müssen Sie Gebäude und Grundstück immer trennen nur so erhalten Sie einen realistischen Wert der Bausubstanz.

Ein Top Grundstück in 1a Lage mit 1000qm Grundstücksgröße, bisher bebaut mit Omas Häuschen und Garten sind keine Seltenheit und ohne weiteres sind auf diesem Grundstück durch Neubau von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser, bzw. Eigentumswohnungen eine mehrfache Wertsteigerung zu erzielen.