

## II. Umgestaltung bestehender Gebäude.

(T. 101.)

Soll ein bestehendes Gebäude infolge geänderter Verhältnisse eine mehr oder minder umfangreiche Umgestaltung, einen Aufbau neuer Geschosse oder einen Anbau erfahren, so ist das Gebäude zuerst gründlich zu untersuchen und festzustellen, ob der allgemeine Bauzustand und die sonstigen Verhältnisse bautechnischer Natur eine solche Veränderung überhaupt zulassen, ob der gewünschte Zweck dadurch erreicht werden könne und ob die Kosten der Umgestaltungs- und Verbesserungsarbeiten mit dem erreichten Zwecke im Einklang stehen. Größere Umgestaltungen sind oft schwieriger durchzuführen und auch teurer als Neubauten; außerdem erweisen sich im Laufe der Ausführungen meist noch Arbeiten als nötig, auf die man im Vorhinein nicht gefaßt sein konnte.

Man darf aber auch nicht unbeachtet lassen, daß der gewaltige Baufortschritt es ermöglicht, die schwierigsten Rekonstruktionsarbeiten unter Anwendung von Eisenkonstruktionen und der rasch erhärtenden Zementmörtel mit Leichtigkeit auszuführen, eventuell unter Anwendung leichter Konstruktionen. (Siehe Ergänzungsanhang.)

### A. Untersuchung der Gebäudeteile.

Wenn auch durch eine einfache Besichtigung und flüchtige Kostenberechnung die Rentabilität eines Umbaues festgestellt wurde, so soll man es in der Regel doch nicht unterlassen, durch eine eingehendere Besichtigung mit einer genaueren Kostenberechnung eine gewisse Sicherheit zu schaffen, bevor man die Umgestaltung des Gebäudes endgültig beschließt. Dabei darf man aber nicht nur die schadhaften und schwachen Konstruktionsteile als Grundlage für die Kostenberechnung betrachten, man muß vielmehr genau erwägen, ob nicht etwa veraltete Dekorationen oder minderwertige Konstruktionen, welche durch neuere Verbesserungen bereits überholt wurden, die Bequemlichkeit, Salubrität und Schönheit des Gebäudes und somit auch dessen Wert beeinträchtigen; dieselben müßten vielleicht später doch zur Auswechslung, bzw. Neuherstellung gelangen.

Die Untersuchung des Gebäudes kann in ähnlicher Weise erfolgen, wie sie für Gebäudeerhaltung im vorigen Kapitel dargelegt wurde.

### B. Berechnung der Kosten für die Umgestaltung.

Nachdem die Kostenberechnung für Umbauten bedeutend schwieriger durchzuführen ist als jene für Neubauten, so wird auch der erfahrene Techniker alle Sorgfalt anwenden müssen, um eine möglichst genaue Berechnung zu liefern, welche den späteren, tatsächlichen Ausgaben entspricht. Er muß außer den Kosten für die Neuherstellungen auch jene für den Abbruch der alten Gebäudeteile, ferner das Einfügen in die alten Konstruktionsteile und Verbinden mit denselben sowie eventuell notwendige Bölzungen u. dgl. im Voranschlage aufnehmen. Auch muß er darauf bedacht sein, daß während der Ausführung sich häufig noch Arbeiten als notwendig erweisen, auf die man früher nicht gefaßt sein konnte, welche aber im Voranschlage berücksichtigt werden müssen. Ebenso soll auch für eventuelle Wünsche, die der Bauherr während der Ausführung äußert, ein kleiner Betrag im Voranschlage eingestellt werden. Selbstverständlich muß auch für eventuelle Teuerungszuschüsse vorgesorgt werden.

Eine richtig aufgestellte Kostenberechnung sichert vor namhaften Überschreitungen, wie sie bei solchen Arbeiten häufig vorkommen. Sie liefert die einzige Grundlage für den Vergleich mit den Kosten eines Umbaues und die Basis für eine diesbezügliche Beschlußfassung.