

Baubiologisch gebaut: Mehr- oder Minderwert?

«Baubiologie fristet längst kein Stiefmütterchen-Dasein mehr. Sie ist relevant geworden», weiss Martin Keller, der das Thema für SIV Infos unter die Lupe genommen hat. Über «alternative» Architekten, die dritte Haut, nicht sicht- und doch spürbare Werteffekte und das WLAN als Super-GAU.

Es war in den 1980er-Jahren, als der Begriff Baubiologie in der Schweiz erstmals kursierte. Schwer fassbar war er, ja beinahe etwas Esoterisches haftete ihm an. Die älteren Kolleginnen und Kollegen unter den Schätzern erinnern sich und werden beipflichten. Der Begriff prallte vor 30 Jahren auf eine (Bau-)Welt, deren Maxime «schnell, optimiert, standardisiert, preisgünstig» war. Nachhaltigkeit war kaum bekannt, Reparaturarbeiten an jungen Bauwerken eher die Regel als die Ausnahme und baubiologische sowie bauökologische Qualitäten wurden nur vereinzelt geschätzt oder gar verlangt. Es war die Zeit, als bekannt war, dass Asbest und Formaldehyd gefährlich sind und Lö-

sungsmittel vermieden werden sollten. Dass Weichmacher (nicht nur im PVC, sondern auch in Klebstoffen, Verputzen und Farben) problematisch sein können, wurde erst später erkannt.

Das Gebäude als dritte Haut

Die Situation hat sich geändert. Zweifelsohne. Aus den «alternativen» Architekten und Baubiologen von damals sind best informierte und effektiv arbeitende Fachspezialisten geworden. Spezialisten auch, die sich in der Schweizerischen Interessengemeinschaft Baubiologie/Bauökologie SIB organisiert haben. Die Ausbildung ist anerkannt und wird mit einem eidgenössischen Fachausweis besiegelt. Nach der heutigen Arbeitsweise gefragt, gibt Christian Kaiser, Dipl.-Ing. Architekt SIA und Redaktor der SIB-Zeitschrift Baubiologie, wie folgt Antwort: «Baubiologen denken möglichst umfassend und ganzheitlich; sie berücksichtigen neben den allgemeinen planerischen Kriterien – viele Baubiologen sind im ersten Beruf Planer oder Bauausführende

– auch Themenbereiche, die meist anderen Fachdisziplinen zugeordnet werden können wie Bauphysik, Bauchemie, Abfall und Entsorgung, Schadstofferkennung, Medizin und Gesundheit, Physiologie, Psychologie, Ergonomie, Lebenshaltung allgemein oder Mobilität. In der Baubiologie verstehen wir das Gebäude nach Körper und Kleidung als dritte Haut. Entsprechend muss es auch möglichst gesundheitsverträglich sein.»

Baubiologie vs. Bauökologie – der kleine und doch wesentliche Unterschied

Gemäss Christian Kaiser von der SIB verbringt der Mensch auf der Alpen-nordseite 90 Prozent seines Lebens in geschlossenen Räumen. Das gesunde Raumklima trägt entscheidend zum Wohlbefinden und zur Gesundheit des Menschen bei. Baubiologisches Bauen befasst sich somit mit der Vermeidung von Schadstoffen im Gebäude und betrachtet möglichst alle (!) Einflüsse und Wechselwirkungen zwischen Bewohnern, Gebäude und Umwelt. Die Bauökologie – per Definition ein Teilbereich der Baubiologie – behandelt unter anderem den langfristigen Werterhalt des Bauwerkes, im Sinne einer Lebenszyklusbetrachtung. Die Betrachtungsweise kommt dem Schätzer bekannt vor, wird mit den Lebenszyklen der Bauteile schliesslich auch bei der Immobilienbewertung gearbeitet.

Qualitätssicherung durch baubiologisch-bauökologische Betrachtung

Baubiologische Bauweisen haben ihren Preis, so viel ist klar: Oft wird von fünf bis acht Prozent Mehrkosten gesprochen. Viele Baubiologen und Planer sprechen allerdings von einem im Vergleich zu konventionellem Bauen annähernd gleichen Preis. Die Begründung leuchtet ein: Der wesentliche Unterschied liegt nicht in «teureren»/hochwertigeren Materialien (die Arbeitslöhne sind verhältnismässig wesentlich



Es schläft sich besser in baubiologisch einwandfreien Räumen

@shutterstock.com

höher als Materiallöhne), sondern in der umfassenderen Planung sowie einer enger geführten Bauleitung und Qualitätssicherung.

Ein besonderes Augenmerk richten Baubiologen auf die Bauphysik und da speziell auf die «Atmungsaktivität» oder den «Feuchtigkeitshaushalt» der Baustoffe. Lehmverputze und Isolationsmaterialien aus Holz, Schafwolle usw. sind deshalb erste Wahl.

Nachhaltigkeitsbetrachtungen der Bauökologie dienen auf der anderen Seite auch wirtschaftlichen Interessen: langfristige Sicherung des Gebäudewertes oder Verbesserung der Verkaufbarkeit. Immer öfter setzen deshalb auch die öffentliche Hand (bei Schulen, Kindergärten usw.) oder grosse Arbeitgeber (Versicherungen, Banken usw.) bei

Wichtig ist nun, dass das gesamte Bauwerk diesen Ansprüchen genügt und nicht nur Scheinlösungen geboten werden.»

ihren Bauten auf die Qualitätssicherung durch baubiologisch-bauökologische Betrachtung.

Alptraum der Baubiologen sind dann allerdings Bewohner, die ihr nach baubiologischen Kriterien erstelltes Heim mit Möbeln aus melaminharzbeschichteten Pressspanplatten oder aber mit ähnlich hergestellten Laminatböden ausrüsten. Bei deren Herstellung werden verschiedene Klebstoffvarianten eingesetzt, die bezüglich Ausgasungen kaum untersucht wurden. Getoppt, und das dürfte dann der Super-GAU für den Baubiologen sein, würde dies durch den Betrieb

Nicht immer ist bei Baubiologie drin, was draufsteht ...

Der alte, vor einigen Jahrzehnten belächelte und todgeweihte Linoleum beispielsweise gilt in gewissen Kreisen als baubiologisch empfehlenswertes «Naturprodukt». Tatsächlich sind die eigentlichen Bestandteile Leinöl, Kork, Holz und Jute natürliche und unproblematische Produkte. Und auch die Verklebung kriegt ein guter Bodenleger noch einigermaßen «ökologisch» mit Dispersionsklebern hin. Die Krux sind Reinigung und Pflege. Was die Linoleum-Hersteller gerne verschweigen, ist die Tatsache, dass Linoleum werkseitig mit einer heiss- oder UV-vernetzten Acrylbeschichtung beschichtet wird. Anders könnten die Anforderungen an Pflegeleichtigkeit gar nicht mehr erfüllt werden.

Die Nutzfläche ist somit eine «synthetische» Acrylbeschichtung. Ist diese abgerieben, stehen periodische «Grundreinigungen» mit alkalischen Grundreinigungsmitteln und neuerliche Beschichtungen an – und dies für das ganze Restleben des Bodenbelages ...

MK

eines konstant sendenden WLAN-Netzes anstelle einer Netzwerkverkabelung.

Was bedeutet dies nun für den Schätzer?

Gemäss Swiss Valuation Standards SVS gehören Nachhaltigkeitskriterien in eine

Schätzung. Mehr noch, sie sollten wichtiges Wertkriterium und als solches im Bericht entsprechend beschrieben sein. Beurteilte man konsequent mit gesundem Menschenverstand, wären gesundheitlich unbedenkliche, nach baubiologischen Kriterien erstellte und nachhaltige Bauten doch als

«Normalausführung» zu betrachten und auch so zu bewerten. Demnach sollten Gebäude, die mit durchrationalisierter Bauweise und mit oft wenig erforschten Materialien erstellt wurden, mit einem Minderwert für kritische oder zumindest nicht geprüfte Baumaterialien entwertet werden. Eine Art «Risikozuschlag» also.

Zugegeben, dies so zu deklarieren erfordert Mut und würde dem Auftraggeber einer Schätzung wahrscheinlich wenig Freude bereiten. Letztlich wäre es jedoch die logische Konsequenz und einzig vertretbar. Bei der Lagebeurteilung eines Objektes wird eine Hoch-

spannungsleitung oder eine Handyantennenanlage in der Nähe auch mit einem Lageklassen-Minderwert für möglichen Elektromog berücksichtigt. Immerhin. Warum soll das für einen Laminatbodenbelag mit MDF-Platten (mitdichte Faserplatten, verpresst mit Harnstoff-Formaldehyd-Harzen) nicht ebenso gehandhabt werden?

Fakt bleibt, baubiologisch einwandfreie Innenräume haben einen positiven Effekt auf Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer. Das mag kein sichtbarer, monetärer Wert sein, jedoch etwas, das von den Nutzern geschätzt wird. Und der nachhaltige Werterhalt einer derartigen Liegenschaft ist gesichert.



Martin Keller
Immobilienschätzer SIV, Mitinhaber der Firma Casafile GmbH, Viragambarogno (TI)