

Was kostet eine Fassadenuntersuchung – und was spart sie ein?

Die häufigste Reaktion auf den Vorschlag einer Fassadenuntersuchung: „Das ist doch zu teuer.“ Diese vier Seiten zeigen, warum diese Rechnung in der Regel nicht aufgeht – und was eine fundierte Untersuchung tatsächlich leistet.

Was ist eine Fassadenuntersuchung?

Eine Fassadenuntersuchung ist die systematische, fachkundige Erfassung des baulichen Zustands einer Gebäudehülle. Sie umfasst örtliche Begehung, fotografische Dokumentation, Schadenskartierung sowie – je nach Aufgabenstellung – Materialproben und Laboranalysen.

Das Ergebnis ist keine gutachterliche Stellungnahme im Rechtssinne, sondern eine strukturierte Planungsgrundlage. Sie beantwortet die Frage: *Was ist wo in welchem Zustand – und was muss in welcher Reihenfolge gemacht werden?*

Was eine Untersuchung kostet

Die Kosten einer Fassadenuntersuchung lassen sich nicht pauschal benennen. Sie hängen ab von:

Einflussfaktor	Beispiel
Objektgröße und Komplexität	Kirchturm, Einzelfassade oder gesamtes Gebäude
Zugänglichkeit	Ebenerdig, Gerüst erforderlich oder Drohneneinsatz
Schadensumfang	Sichtbarer Schaden oder verdeckte Befunde
Untersuchungstiefe	Begehung, Kartierung oder Laboranalytik
Zieldokument	Kurzbericht, Schadenskartierung oder vollständiges LV

Für eine individuelle Einschätzung zu Ihrem Objekt stehe ich gerne zur Verfügung – ein kurzes Gespräch reicht, um den Aufwand realistisch einzuschätzen.

01520 595 26 18 · info@steinfach-trunk.de

Was fehlt – wenn keine Untersuchung stattfindet

Ohne systematische Bestandsaufnahme fehlt die Grundlage für eine belastbare Kostenschätzung und Ausschreibung. In der Praxis führt das regelmäßig zu folgenden Problemen:

→ **Fehlausschreibungen:** Wenn Schadensbilder nicht vollständig erfasst sind, werden falsche Materialien, Methoden oder Mengen ausgeschrieben. Nachtragsforderungen der ausführenden Firmen sind die häufige Konsequenz.

→ **Ungeeignete Materialien:** Besonders bei historischem Natursteinmauerwerk werden ohne fachkundige Analyse häufig Materialien eingesetzt, die nicht zum Bestand passen – mit Folgeschäden, deren Behebung die ursprüngliche Maßnahme bei weitem übersteigen kann.

→ **Doppelter Hubsteigereinsatz:** Hubsteiger und Arbeitsbühnen verursachen erhebliche Tageskosten. Wer ohne vollständige Schadenserfassung zur Ausführung geht, riskiert, dass der Hubsteiger für einen zweiten, ungeplanten Einsatz erneut bestellt werden muss – mit allen damit verbundenen Kosten für Anlieferung, Aufbau und Standzeiten.

→ **Fördermittel-Verlust:** Viele Förderprogramme der Denkmalpflege, der Kirchen oder der KfW setzen eine dokumentierte Zustandserfassung voraus. Ohne diese Grundlage entfallen Zuschüsse, die die Untersuchungskosten häufig deutlich übersteigen.

→ **Planungsunsicherheit:** Wer ohne gesicherte Bestandsaufnahme plant, plant auf unbekannter Grundlage. Überraschungen bei der Ausführung – zu einem Zeitpunkt, an dem Planänderungen teuer werden – sind dann keine Ausnahme.

Der entscheidende Zusammenhang

Eine Fassadenuntersuchung ist keine Zusatzausgabe, sondern eine Planungsgrundlage. Sie verschiebt Aufwand von der teuren Ausführungsphase in die kostengünstigere Planungsphase – dort, wo Fehler noch ohne großen Aufwand korrigiert werden können.

Die Frage ist nicht: Kann ich mir eine Untersuchung leisten?

Sondern: Kann ich es mir leisten, ohne belastbare Grundlage zu sanieren?

Was eine Untersuchung konkret liefert

Leistung	Inhalt
Schadenskartierung	Lagegetreue Erfassung aller Schäden in Plan oder Orthofoto
Maßnahmenkartierung	Zuordnung von Maßnahmen zu Schadensbereichen
Mengenermittlung	Flächengenaue Grundlage für Ausschreibung und Kostenschätzung
Materialempfehlung	Abstimmung auf vorhandenen Bestand, Steinart, Mörtelsystem
Prioritätensetzung	Welche Maßnahmen sind dringend, welche können warten?
Behördendokumentation	Grundlage für Denkmalschutzbehörde, Förderstellen, Archiv

Wann ist eine Untersuchung sinnvoll?

- Vor jeder Sanierungsmaßnahme an historischem Natursteinmauerwerk
- Bei der Vorbereitung von Förderanträgen
- Wenn Risse, Fehlstellen oder Ausblühungen sichtbar sind
- Beim Kauf oder der Übernahme eines Baudenkmals
- Wenn ein planender Architekt eine belastbare Grundlage benötigt

SteinFach Trunk

Baudenkmalpflege & Fachberatung
Alexander Trunk · Steinmetzmeister
Hauptstraße 40 · 36272 Niederaula

Kontakt

01520 595 26 18
info@steinfach-trunk.de
steinfach-trunk.de