

Vom Verwalten zum Bewirtschaften : Liegenschaftsbewirtschaftung durch Langzeitplanung

Autor(en): **Meier, Ernst**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **63 (1988)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105607>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Vom Verwalten zum Bewirtschaften: Liegenschaftsbewirtschaftung durch Langzeitplanung

Wie beurteilt man Bausubstanz und Bauschäden?

Langfristige Substanzerhaltung ist gefordert; dies bedeutet aber ein Mehrfaches an Investitionen gegenüber dem, was heute in dieser Szene geschieht. Da die grossen Bauvolumen der fünfziger und sechziger Jahre sukzessive in eine erste Erneuerungsphase rücken, ist diese «mengenmässige» Ausdehnung dieses Marktes logisch und erforderlich.

Nimmt man die hohe Zahl an Bauschäden bei Bauten der sechziger und siebziger Jahre hinzu, kommt dem richtig geplanten Unterhalt von Liegenschaften eine volkswirtschaftlich bedeutende Rolle zu.

Richtiges Vorgehen beim Unterhalt von Gebäuden

Als Fachleute haben wir heute die gesicherte Erkenntnis, dass sich die Erneuerungspotentiale in der Altbauanierung aufgrund verschiedener Erneuerungszyklen ergeben.

So ist mit einem Erneuerungszyklus von 20 Jahren für haustechnische Einrichtungen

mit einem Erneuerungszyklus von 30 Jahren für gebäudetechnische Einrichtungen

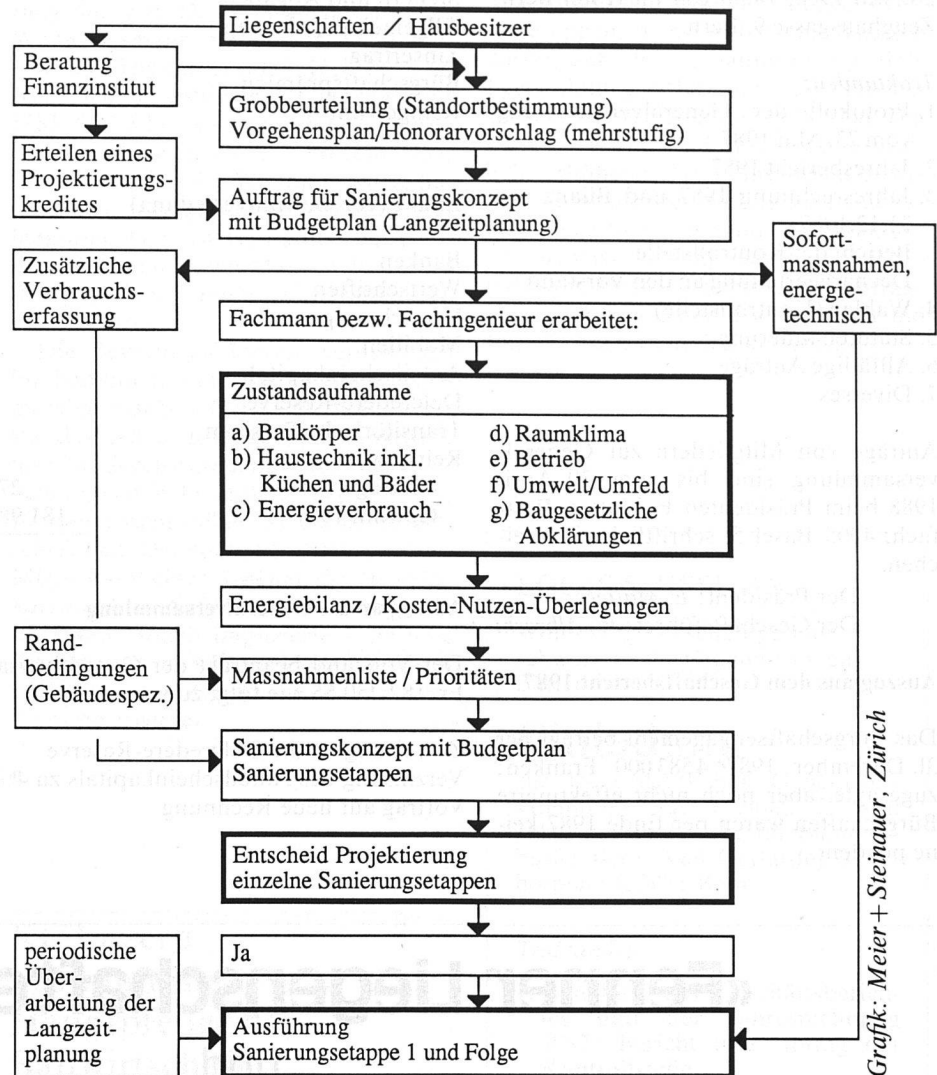
und mit einem Erneuerungszyklus von 50 Jahren für Bauteile der Gebäudehülle zu rechnen.

Bestandesaufnahme/Langzeitplanung

Es ist also wichtig, ein bestehendes Gebäude durch eine Bestandesaufnahme

zu analysieren, welcher der genannten Erneuerungszyklen, allenfalls auch in sinnvoller Verbindung zueinander,

ansteht. In einer Organigramm-Darstellung kann dieser Vorgehensrahmen etwa so aussehen:



Grafik: Meier + Steinauer, Zürich

Wenn der Zustandsaufnahme eine so zentrale, wichtige Bedeutung zukommt, ist zu überlegen, inwieweit durch modellhaftes Vorgehen rasch und überschaubar Fakten der Mängelsituation eines Gebäudes zusammengetragen werden können. *Ein für Fachleute gut anzuwendendes Verfahren bildet hierbei das Handbuch MER (Methoden zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung). Diese Methode erlaubt, über ein*

erweitertes Verfahren nicht nur die Zustandsbestimmung, sondern auch – mit Vorbehalten – eine Bestimmung der Erneuerungskosten.

Prof. Merminod von der Universität Genf hat damit vor Jahren mit Unterstützung der Pro Renova Schweiz den Versuch unternommen, durch vergleichende Beurteilung von baulichen Zuständen anhand fotografischer Bild- und Bewertungskriterien wenigstens für

Wohngebäude eine aussagekräftige Bilanz zu ziehen.

Man muss hier insofern einen grossen Vorbehalt bezüglich Brauchbarkeit dieser Methode anbringen, indem dieses Vorgehen eigentlich voraussetzt, dass Fachleute gleichartig beurteilen.

Nach aller Erfahrung ist aber die «Schere» der Beurteilungskriterien durch emotionelles Verhalten der ausführenden Baufachleute derart gross,

dass nur bedingt wirklich vergleichbare Resultate erzielt werden. Trotzdem ist diese Methode, beispielsweise für die möglichst lückenfreie und somit vollständige Erhebung von Baumängeln, als Checkliste bis heute unübertroffen.

Kein Sanierungskonzept ohne Budgetplan

Mit einem Sanierungskonzept ist es in der Regel nicht getan. Instandaufnahme, Energiebilanz, Massnahmenpakete und Beschrieb von Einzelmassnahmen und Einsparungen sind wertvolle Informationen. Der Investor weiss, woran er ist – im Moment.

Von besonderer Bedeutung ist aber die Ergänzung des Sanierungskonzeptes durch einen Budgetplan mit Hinweisen auf Investitionskosten, wertvermehrende/werterhaltende Investitionen, Wirtschaftlichkeit, Kostenverteilung, Mietzinsanpassung usw. Auch diese Daten gehören heute in eine qualifizierte Langzeitplanung. So gesehen ist Langzeitplanung ein gutes Planungs- und Führungsinstrument. Dabei ist folgendes zu bedenken:

1. Die Möglichkeit von «Fehlabweichungen» besteht gegenüber der Realität, und es ist deshalb eine absolute Notwendigkeit, diesen «Liegenschaften-Fahrplan» jährlich zu konsultieren, Abweichungen festzuhalten und alle 5 Jahre zu ergänzen bzw. an die veränderten Bedingungen anzupassen.

2. Eine Langzeitstudie bezüglich Unterhalt, Erneuerung und Modernisierungsüberlegungen ist unvollständig, wenn nicht auch planerische Überlegungen angestellt werden, wie weit durch Wohnwertverbesserungen, Verdichtungsbebauung usw. insgesamt ein qualitatives Wachstum innerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen allenfalls aber auch «grenzüberschreitend» möglich wäre. Die Überlegungen sollten nicht nur nach geltender Bauordnung, sondern im Hinblick auf raumplanerische Tendenzen, die früher oder später die Behörden von städtischen Wohngebieten zwingen werden, geltende Wertvorstellungen zu revidieren, angestellt werden.

3. Es braucht eine völlig neue «Finanzierungsideologie» von Investoren und Banken. Auch finanziell weniger potenten Liegenschaftensbesitzern muss durch eine günstige Vorfinanzierung ermöglicht werden, derartige Überlegungen

*Zu unseren Fotos:
Nicht zu wenig Komfort oder verblasste Farben, sondern der mangelhafte Zustand der Bausubstanz und der Haustechnik bilden den Auslöser für ernsthafte Gebäudesanierungen.*



und Planungen bei Fachleuten in Auftrag zu geben. Sie stellt eine Vorinvestition dar, die sich mit aller Sicherheit auszahlt!

