

Weitblick lohnt sich

Autor(en): **Ammann, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **70 (1995)**

Heft 4

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106233>

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.

Gelungenes Beispiel für
eine umfassende Aussenrenovation:
Mehrfamilienhäuser aus dem
Jahr 1911 am Zürcher Kreuzplatz.
Bauherrschaft:
Dr.-Stephan-à-Porta-Stiftung, Zürich.
Projekt und Ausführung:
Mobag Renovationen AG, Zumikon.



WEITBLICK LOHNT SICH

Wenn ein langfristiges Unterhalts- und Bewirtschaftungskonzept für eine Liegenschaft fehlt, erleben Eigentümer und Mieter irgendwann eine böse, weil kostspielige Überraschung. Dann nämlich, wenn ein Gebäude nicht mehr mit oberflächlicher Kosmetik, sondern nur noch mit tiefgreifender Sanierung erhalten werden kann.

Ganz bewusst habe ich den Unterhalt und die Bewirtschaftung einer Liegenschaft in direkte Verbindung gebracht. Das eine geht nicht ohne das andere. Der langfristig konzipierte Unterhalt kann nur durchgeführt werden, wenn aus den Mieten ein entsprechender Fonds geüffnet wird. Das setzt voraus, dass die Mieten nicht nur die Hypothekarzinsen abdecken, sondern ebenfalls die Unterhaltskosten, die nach Mietrecht nicht über Mietzinsaufschläge finanziert werden dürfen. Um nun die Mietzinspolitik langfristig planen zu können, ist ein ebenso langfristig angelegtes Unterhaltskonzept erforderlich, das die zu erwartenden Unterhaltskosten definiert. Und damit sind wir bei unserer Tätigkeit.

SITUATIONSANALYSE Der erste Schritt für eine seriöse Planung ist die umfassende, alle Aspekte berücksichtigende Situationsanalyse. Sie soll für den Eigentümer eine klare Entscheidungsgrundlage sein. Das umfasst bei uns:

- Objektbesichtigung
- Bausubstanz-Untersuchung
- Nutzungsstudien mit behördlichen Abklärungen
- energetische Berechnungen
- Projektvorschläge mit Varianten
- Kostenschätzungen
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Hauptziel einer Situationsanalyse ist es, zu verhindern, dass sich der notwendige Unterhalt einer Liegenschaft aus teurem Einzelflickwerk zusammensetzt. Die ganzheitliche Betrachtung, das Darstellen der Abhängigkeiten einzelner Teile verhindert Fehlinvestitionen und überproportional teure Einzelreparaturen. Zur Illustration ein Beispiel: Eine Kücheneinrichtung wird ausgewechselt, ohne vorher den Zustand des bestehenden Sanitärleitungsnetzes zu überprüfen. Resultat: kurz nach dem Einbau der Küchenkombination muss diese wieder ausgebaut werden, da die alten Lei-

tungen ersetzt werden müssen. Unnötige Kosten für den Hauseigentümer, unnötige Umtriebe für den Mieter.

MIT GESAMTPLAN ETAPPENWEISE SANIEREN Ausgehend von einer Situationsanalyse lässt sich eine mittel- und langfristige Investitionsplanung ableiten. Mit zur Gesamtsicht gehört, dass – ganz besonders bei Wohnungen – der Erhöhung des Wohnwertes, des Komforts von Anfang an genügend Beachtung geschenkt wird: Balkone, Wohnküchen, Raumklima (Kellerdecken- und Estrichboden- bzw. Flachdachisolationen), Schallschutzfenster, Einbruchsicherheit (neue Wohnabschlusstüren, elektrische Türöffnung der Hauseingangstüren mit Gegensprechanlage), Stauraum, Dampfabzüge, grössere Kühlschränke usw. Wenn ausserdem die Situationsanalyse durch eine Mieterbefragung ergänzt wird und deren Anliegen in die Projektierung einfließen, ist die Akzeptanz und das Verständnis der Mieterschaft sowohl während der Renovation als auch mit Blick auf Mietzinserhöhungen wesentlich grösser.

AUCH SANIERUNGEN BRAUCHEN BEWILLIGUNGEN Routinemässige Unterhaltsarbeiten (Malerei, Ersatz von Bodenbelägen und ähnlichem) brauchen natürlich keine Bewilligung. Wenn aber eine Änderung der Fassade, neue Grundrisse durch Wandverschiebungen, veränderte Erschliessung von Untergeschoss oder Treppenhaus vorgesehen sind, müssen entsprechende Gesuche eingereicht werden. Zu einer sorgfältigen Situationsanalyse gehören deshalb die Berücksichtigung aller Bauvorschriften und die Vorabklärungen mit den entsprechenden Stellen, um allfällige Auflagen von Anfang an mit einbeziehen zu können. Auch die Dauer von Bewilligungsverfahren, die in der Regel mehrere Monate in Anspruch nehmen, gilt es in der Planung vorzusehen.

Die Pflege und der Unterhalt einer Liegenschaft kosten – das steht ausser Frage – Geld. Kostenverteuernd wirkt sich oberflächliches, zufälliges Flickwerk aus, kostensenkend das langfristig geplante Unterhaltskonzept. Weitblick lohnt sich, wenn der Wert einer Liegenschaft erhalten und gemehrt werden soll.

PETER AMMANN
MOBAG RENOVATIONEN AG, ZUMIKON