

Zeitschrift: Wohnen
Band: 74 (1999)
Heft: 4: Ich bin Brien. Wer spielt Ball mit mir?

Artikel: Kostenschätzungsmethoden : zwischen Kopf und Computer
Autor: Weibel, Mike
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106712>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.10.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

KOSTENSCHÄTZUNGSMETHODEN: ZWISCHEN KOPF UND COMPUTER

*Wer Altliegenschaften hat, muss diese erneuern.
Wer mittelfristig planen will, muss die Kosten
für bevorstehende Erneuerungen abschätzen können.*

*Dazu gibt es verschiedene Hilfsmittel auf Papier
und als EDV-Version. Wofür und für wen tau-
gen sie?*

MIKE WEIBEL

Eigentlich wär' alles ganz einfach. Man postet ein Programm, druckt die Checklisten aus, geht damit durch die Liegenschaft und füllt sie aus. Dann füttert man den Computer mit den Daten und fragt ihn, wieviel man wann wird ausgeben müssen, um das Haus in Schwung zu halten. Doch ganz so einfach ist es nicht.

«Ich habe eine grosse Kiste», sagt Josef Stöckli, vollamtlich bei der ABL (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern) angestellter Architekt. Er meint damit nicht seinen Computer, sondern seinen Kopf. Darin seien alle Daten gespeichert. Denn Stöckli ist seit dreissig Jahren bei der ABL, kennt jeden Bau wie seinen Hosensack. «Die Liegenschaften bleiben ja bei uns, es kommen kaum alte hinzu», sagt Stöckli. Die Kosten für anstehende Renovationen beurteilt er aus seinem Erfahrungsschatz.

Allerdings ist diese Methode nicht ganz frei von Risiken: Was bleibt der Genossenschaft, wenn ein Kopf wie Stöckli plötzlich ausfällt? «Wir sind gerade dabei, die Daten unserer Gebäude zusammenzutragen und für die EDV aufzubereiten», erklärt Stöckli. Damit soll sich dann auch ein jüngerer Nachfolger zurechtfinden können.

Ähnlich verfährt Peter Wieser, der bei der ASIG (Arbeiter-Siedlungsgenossenschaft) seit vielen Jahren fürs Bauliche zuständig ist. Er hat den Zustand aller Liegenschaften in einem Buch zusammengefasst, das er jedes Jahr erneuert. «Man muss schon aufpassen, dass man nicht zu stur ein Schema anwendet», sagt Baufachmann Wieser. Eine Küche aus den 70er Jahren habe eine kürzere Lebenserwartung als eine aus den 50er

Was kosten...

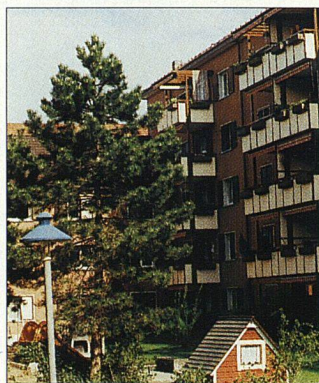


FOTOS: WOHNEN

...eine neue Gebäudehülle



...ein Liftanbau



...oder neue Balkone?

Jahren. Und dann gebe es immer wieder neue Materialien, deren Lebensdauer man kaum beurteilen könne, gibt Wieser zu bedenken.

INSTRUMENT FÜR FACHLEUTE
Erfahrungen mit Kostenschätzungsmethoden hat Susan Bucher gesammelt, die bei der Genossenschaft Wohnstadt in Basel für den baulichen Unterhalt verantwortlich ist. Die Architektin warnt allerdings davor, die Instrumente in die Hand von Laien zu geben. «Wenn man ein Gebäude erhebt, muss man den Zustand der einzelnen Bauteile beurteilen können. Stimmt diese Einschätzung nicht, kommen am Ende falsche Angaben heraus.» Bucher hat sowohl mit MER wie auch mit IP-Bau gearbeitet und findet beide Methoden tauglich. «Das wichtigste ist aber, dass man die Häuser regelmässig anschaut und die Zusammenhänge über einen längeren Zeitraum sieht», sagt die Wohnstadt-Mitarbeiterin.

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat sechs erhältliche Instrumente miteinander verglichen und dabei einige Gemeinsamkeiten festgestellt:

Alle Instrumente arbeiten 3stufig:

1. Beurteilung des aktuellen Zustandes eines Bauelementes.
2. Bestimmung der geeigneten Massnahme(n), mit der ein bestimmter Zustand des Bauelementes erreicht werden soll.
3. Berechnung der Kosten dieser Massnahme(n).

– Alle Instrumente werden in den Prozessphasen 1 bis 3 des SIA-Leistungsmodells 95 eingesetzt (LM 95: Strategische Planung, Vorstudien, Projektierung). ➤

– Alle Instrumente werden auf Einzelobjekte angewendet. Zum Teil ist es auch möglich, die Betrachtung auf ganze Liegenschaftsbestände auszudehnen und Erneuerungsstrategien für ihre Bewirtschaftung zu entwickeln.

Der Beizug einer Baufachperson wird in jedem Fall empfohlen; wenn möglich sollte diese jedoch keine kommerziellen Interessen (im Hinblick auf Planung und Ausführung der Renovation) verfolgen.

Die Unterschiede liegen im Detail:

- in der Beurteilung des Zustandes der Bauteile oder des Bauteils; z. B. grob oder detailliert, aus rein baulicher Sicht oder aus baulicher und energetischer Sicht, mit oder ohne Materialproben und Sondierungen,
- im angestrebten Standard, der durch bauliche Massnahmen erreicht werden soll; z. B. regelmässiges Instandhalten (Unter-

- halt), Instandsetzung des ursprünglichen Zustandes, Erneuerung auf den neuesten Stand der Technik (z. B. Energietechnik),
- bei der Kostengenauigkeit,
- in der Wahl der Kostenbasis (z. B. Vergleichbarkeit mit CRB-Daten),
- beim Anschaffungspreis; er liegt jedoch bei höchstens 400 Franken und ist im Vergleich zu den Honorarkosten vernachlässigbar. ■

Übersicht der Methoden

	Einsatzbereich	Verfahren	Anwendung
Stratus Vertrieb: Basler & Hofmann, Zürich	Unterhaltsstrategie von Gebäudebeständen.	Einteilung und Bewertung von 13 Gebäudeteilen – Multiplikation der einzelnen Elemente mit Kostenfaktor. Automatische Fortschreibung.	Begehung durch Fachperson, ergänzt durch Protokoll Gebäudeversicherung und Auskunft Hauswart, ca. 1 Stunde, EDV-Version.
MER HABITAT Vertrieb: EDMZ, Bern (Papierversion) Atlante SA, Genf (EDV-Version)	Diagnose des Gebäudezustandes und des Energieverbrauches, Grundlage für die Sanierungsstrategie und Auftragserteilung an Unternehmungen.	Einteilung und Bewertung von 9 Baubereichen mit 291 Bauelementen – Verschiedene Korrekturfaktoren für Multiplikation mit Kostendaten verfügbar.	Begehung durch Fachperson und evtl. Experten, Auswertung Gebäudepläne, Objektdaten und Energieverbrauch, ca. 8 Stunden, EDV-Version.
IP-Bau Grobdiagnose* Vertrieb: EDMZ, Bern (Papier/Diskette) Pius Müller, 8008 Zürich (CD-ROM)	Zustandsdiagnose für Unterhalt und Energieverbrauch, Angabe von Prioritäten.	Einteilung in 76 Elemente – Verschiedene Korrekturfaktoren für Multiplikation mit Kostendaten verfügbar.	Begehung durch Fachperson, Auswertung Gebäudepläne, Objektdaten und Energieverbrauch, ca. 8 Stunden, EDV-Version.
IP-Bau Projektierungshilfe** Vertrieb: EDMZ, Bern Pius Müller, 8008 Zürich (CD-ROM)	Anleitung für die Projektierung eines Erneuerungsprojektes.	Schrittweises Erarbeiten eines Vorprojektes auf der Grundlage einer Grobdiagnose.	Auf der Grundlage einer Grobdiagnose, evtl. ergänzt mit Beurteilungen von Experten, Aufwand etwa im Rahmen eines Vorprojektes, EDV-Version.
EPIQR Vertrieb: EPFL-Bâtiment LESO, 1015 Lausanne	Zustandsdiagnose, Kostenschätzung, Energiebilanz und Investitionsplanung. Anleitung für die Projektierung eines Erneuerungsprojektes.	Simulationsmodell auf der Basis der IP-Bau Grobdiagnose, ergänzt und verfeinert durch Detailabklärungen.	Begehung durch Fachperson, Auswertung von Plangrundlagen, Objektdaten und Energieverbrauch, ca. 8 Stunden, EDV-Version.
DUEGA* Vertrieb: Schweiz. Zentralstelle für Bau-rationalisierung, 8040 Zürich	Hilfsmittel für Gebäudebewirtschaftung mit Anleitung für die Projektierung.	Stufenmodell auf der Basis der IP-Bau Grobdiagnose mit Gliederungsmöglichkeiten in 30 bis 500 Bauelemente, Bewertung anhand CRB-Systematik.	Begehung durch Fachperson und evtl. Experten, Auswertung Gebäudepläne und Objektdaten, ca. 4 Stunden, EDV-Version.

* Weiterentwickelt zur «M+S-Gebäudediagnose» durch Meier + Steinauer Architekten, Zürich

** Weiterentwickelt zum EDV-Programm «renovaPlus®», vertrieben durch Ingware Sursee

*** Erst ab Herbst 99 lieferbar