News 2019/07: Aktuelles und Wissenswertes

Arnegg, April 2019 / as

THEMA: Werterhaltungs- und Erneuerungsplanung

Frühzeitige und langfristige Planung der Werterhaltung und Erneuerung einer Immobilie

Damit eine Immobilie über den ganzen Lebenszyklus seinem Zweck dienen kann, bedarf es regelmässiger Kontrollen und stetigen Unterhalt der Bauteile. Die Analyse von verschiedenen Bauteilen bildet die Basis für eine Planung der Werterhaltung resp. Erneuerung. Dadurch erfährt die Immobilien-Eigentümerschaft, welche Bauteile wann einer Erneuerung unterzogen werden sollen und mit welchen approximativen finanziellen Aufwänden zu rechnen sind. Anstehende Kosten können frühzeitig zurückgestellt werden.

Die Norm SIA 469 «Erhaltung von Bauwerken» regelt im Wesentlichen die Massnahmen und Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bauwerkserhaltung. Dabei steht in der Einleitung zur entsprechenden Norm:

«Die bestehenden Bauwerke weisen einen grossen kulturellen und volkswirtschaftlichen Wert auf, den es zu erhalten gilt. Erhaltungsmassnahmen machen bereits heute über einen Drittel der schweizerischen Bautätigkeit aus. Der Bauwerkerhaltung wird in Zukunft noch eine wesentlich grössere Bedeutung zukommen.»

Entsprechend kann die Erhaltung als die Gesamtheit von Tätigkeiten sowie Massnahmen zur Sicherstellung des Immobilienbestandes, wie auch des substanziellen und kulturellen Wertes von einem Bauwerk interpretiert werden.

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

Die Norm SIA 469 (1997) definiert dem Grundsatz nach «Unterhalt», «Instandsetzung», «Instandhaltung» und «Erneuerung» wie nachstehend:

Unterhalt	Bewahren oder Wiederherstellen eines Bauwerks ohne wesentliche Änderung der Anforderung
Instandsetzung	Beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer
Instandhaltung	Beinhaltet die Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen
Erneuerung	Das Wiederherstellen eines gesamten Bauwerks oder von Bauteilen in einen mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand

Bezüglich der Bauwerkserhaltung machen die notwendigen baulichen Massnahmen finanzielle Mittel erforderlich, welche wiederum im Sinne eines «forecast» (Prognose) geplant werden müssen. Eine wesentliche Aufgabe bei der Bauwerkserhaltung ist die Planung einer optimalen Staffelung von Massnahmen unter Berücksichtigung von Zweckmässigkeit und Wirtschaftlichkeit. Diese Investitionen wollen geplant sein.

Neben einer Begutachtung des einzelnen Bauteils (Elements) ist der Lebenszyklus ein Hilfsmittel, um einen Erneuerungsbedarf abschätzen zu können. Dabei wird zwischen der Lebensdauer und der Nutzungsdauer eines Bauteils unterschieden. Die Lebensdauer ist jene Zeit, in welcher ein Bauteil (z.B. eine Verglasung/ein Fenster) seine Funktion erfüllen kann. Aufgrund der unterschiedlichen Beanspruchung, Bewitterung, aber auch Pflege kann die effektive Lebensdauer wesentlich von der zu erwartenden Lebensdauer abweichen. Analoges gilt auch für die Nutzungsdauer. So kann beispielsweise bei einem Ersatz von Fenstern aus baulichen Gründen auch ein Ersatz der Fenstersimse und Leibungen notwendig machen; in diesem Fall ist die Nutzungsdauer der Fenstersimse und Leibungen kürzer als ihre mögliche Lebensdauer.

Durch eine systematische Analyse der Bauteile und einer entsprechenden Betrachtung im Lebenszyklus, können Massnahmen sinnvoll zu Sanierungspaketen zusammengeschnürt und in eine zeitlich-logische Abfolge gebracht werden. Dabei werden zu den einzelnen Sanierungspakete die approximativ zu erwartenden Kosten ermittelt. In der umfassenden Dokumentation werden insbesondere der gegenwärtige Zustand der einzelnen Bauteile, die Analysemethodik, die Sanierungspakete, eine zeitliche Empfehlung hinsichtlich Ausführung der Sanierungspakete, die approximativen Kosten der Sanierungspakete sowie eine Empfehlung für Finanzierungs- resp. Rückstellungsbeträge abgegeben.

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05

scheiwiller&partners gmbh: Ihre Unterstützung bei Ihrem Immobilienvorhaben

scheiwiller&partners gmbh steht Ihnen mit ihrer integralen technischen sowie ökonomischen Erfahrung und Betrachtungsweise als Projektentwicklerin und/oder in der Bauherrenberatung zur Verfügung. Gerne unterstützen wir Sie rund um Ihre Immobilienprojekte/-bestände. Zu unseren Kernkompetenzen zählen:

- Projektentwicklungen von Hochbauimmobilien (Neubau, bestehende Bausubstanz mit Sanierungskonzepten, Potenzialanalyse, Betriebs- und Nutzungskonzepten, Markt- und Standortanalyse, Vermarktungskonzepte)
- Bauherrenseitige Projektleitung in Linienfunktion
- Bauherrenseitige Projektsteuerung in beratender Stabsfunktion
- Gesamtleitungsmandate
- Beurteilung und technische/ökonomische Optimierungen von bestehenden Projekten und Projektplanungen
- Potenzialanalyse mit marktgespiegelter Konzeptions- und Investitionsplanungen an bestehenden Bausubstanzen
- Abnahmen von Immobilien (Neubauten, Umbauten, Sanierungen)

Bei einer Investitionsplanung hinsichtlich Gebäudeerhaltung werden die einzelnen Bauteile (Elemente) durch uns systematisch analysiert. Aufgrund der Aufnahme des IST-Zustandes werden sinnvolle Massnahmen eruiert, welche wiederum zu zusammengehörenden bautechnischen und ökonomischen Massnahmenpaketen zusammengefügt werden. Dabei werden die approximativen Kosten ermittelt, sowie eine Empfehlung bezüglich der zeitlichen Umsetzung abgegeben. Diese ist wiederum Basis für die zeitlich gestaffelte finanzielle Rücklagenbildung.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Werterhaltungs- und Erneuerungsplanung Ihrer Immobilie zur Verfügung.

Marcel Scheiwiller MSc. MEng. exec.MBA
Dipl. Architekt FH SIA Dipl. Wirtsch.-Ing. NDS FH
Geschäftsführer

scheiwiller&partners gmbh I Am Toregg 2 I 9212 Arnegg
Projektentwicklung I Bauherrenberatung
www.scheiwiller-partners.ch I info@scheiwiller-partners.ch I +41 (0)71 350 02 35 I +41 (0)79 638 78 05