

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 63 (1988)
Heft: 4

Artikel: Vom Verwalten zum Bewirtschaften : Liegenschaftenbewirtschaftung durch Langzeitplanung
Autor: Meier, Ernst
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-105607>

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: 06.05.2025

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

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 Altbau-erneuerung aufgrund verschiedener Erneuerungszyklen ergeben.

So ist mit einem Erneuerungszyklus von 20 Jahren für haustechnische Einrichtungen

mit einem Erneuerungszyklus von 30 Jahren für gebäudetechnische Einrichtungen

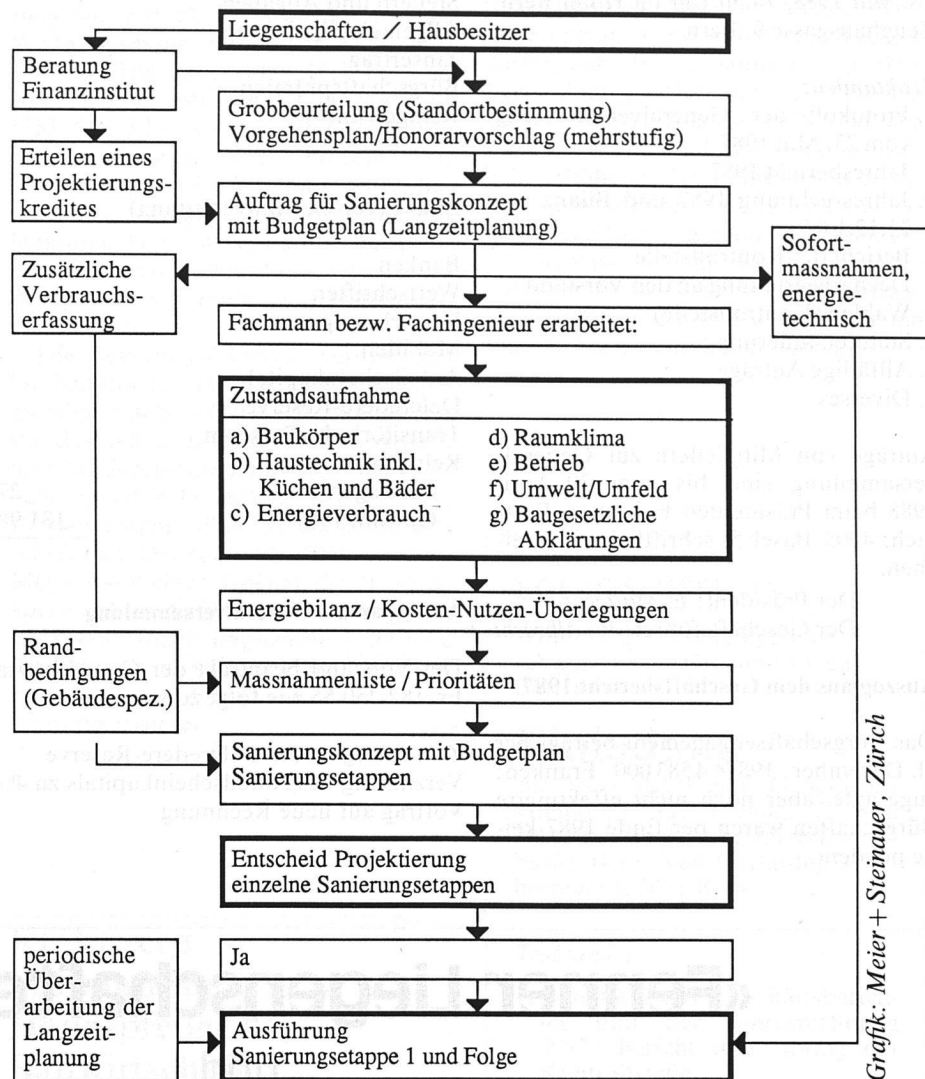
und mit einem Erneuerungszyklus von 50 Jahren für Bauteile der Gebäudehülle zu rechnen.

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.

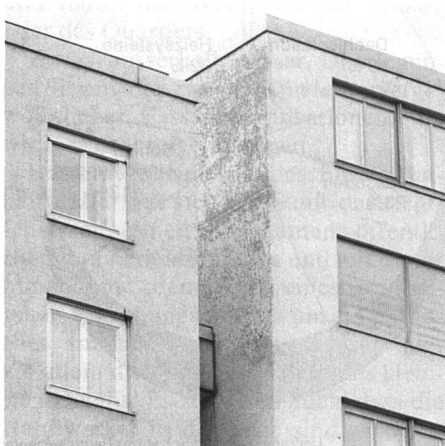
Von besonderer Bedeutung ist aber die Ergänzung des Sanierungskonzeptes durch einen Budgetplan mit Hinweisen auf Investitionskosten, wertvermehrende/werterhaltende Investitionen, Wirtschaftlichkeit, Kostenverteilung, Mietzinsanpassung usw. Auch diese Daten gehören heute in eine qualifizierte Langzeitplanung. 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 Liegenschaftenbesitzern muss durch eine günstige Vorfinanzierung ermöglicht werden, derartige Überlegungen

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



*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.*

