

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 69 (1994)
Heft: 9: Zulliger, Jürg

Artikel: Stellenlose sinnvoll eingesetzt
Autor: Baumann, Heinz
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106164>

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>

STELLENLOSE SINNVOLL EINGESETZT

Der Stellenpool des Schweizerischen ArbeiterInnen Hilfswerks SAH setzt sich dafür ein, dass arbeitslose Männer und Frauen die Gelegenheit erhalten, in befristeten Einsätzen ihre Kenntnisse und Fähigkeiten zu erhalten und ihr Wissen gemeinnützigen Institutionen zur Verfügung zu stellen. – Zum Beispiel für die Ausarbeitung eines Konzeptes für die Liegenschaftsbewirtschaftung bei der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL). Die Institutionen, die vom Stellenpool Gebrauch machen möchten, müssen gemeinnützig sein, und sie müssen den Arbeitsplatz und die fachliche Begleitung zur Verfügung stellen. Der geplante Arbeitseinsatz darf ausserdem nicht Teil des Stellenplans sein und keine reguläre Stelle ersetzen. Das SAH holt die Bewilligung der zuständigen Behörden ein (welche damit allerdings eher zurückhaltend sind), sucht geeignete stellenlose Fachleute und übernimmt die Personaladministration. Auskünfte: SAH Stellenpool, Projektleitung, Tel. 01/ 271 26 00.

AUFGABE DER PROJEKTGRUPPE war es, der GBL ein möglichst umfassendes Konzept zur Liegenschaftsbewirtschaftung vorzuschlagen. Das Inventar der vorhandenen Modelle ergab, dass auf dem Markt eine Vielzahl von Teillösungen angeboten werden, umfassende Konzepte jedoch fehlen oder erst in Entwicklung sind. Ziel der Projektgruppe war es, bereits vorhandene Ansätze miteinander zu verknüpfen, ein Bewirtschaftungsmodell zu entwickeln, das auf die finanziellen und personellen Möglichkeiten der GBL Bezug nimmt. Vier Begriffe sind im vorgeschlagenen Modell zentral: Überwachung/IST-Zustand, Zustandsbeurteilung, Unterhalts- und Erneuerungsstrategien sowie Realisierung. Die Projekt-

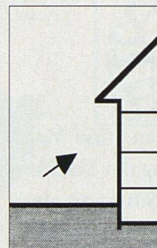
DIE GEGENWÄRTIGE ARBEITSMARKTLAGE VERDAMMT ERFAHRENE BERUFSLEUTE AUS ALLEN BRANCHEN ZUR UNTÄTIGKEIT. IHRE KENNTNISSE LIEGEN BRACH, OBWOHL EIGENTLICH GENÜGENDE ARBEIT DA IST.

gruppe hat sich zum Ziel gesetzt, eine transparente und aktuelle Datenbasis für den Überwachungsbereich zu erstellen. Dieser enthält vorerst folgende Teile:

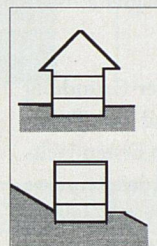
- Erfassung des baulichen Zustandes
- Übersicht der Schadenmeldungen
- Betriebliche Faktoren

BAULICHER ZUSTAND: SEINE ERFASSUNG BASIERT AUF DREI INSTRUMENTEN.

- Grobe visuelle Zustandsbeurteilung
- Theoretische Alterung von Bauteilen
- Typologie der Bauten und deren spezifische Risikofaktoren



Grobe visuelle Zustandsbeurteilung.



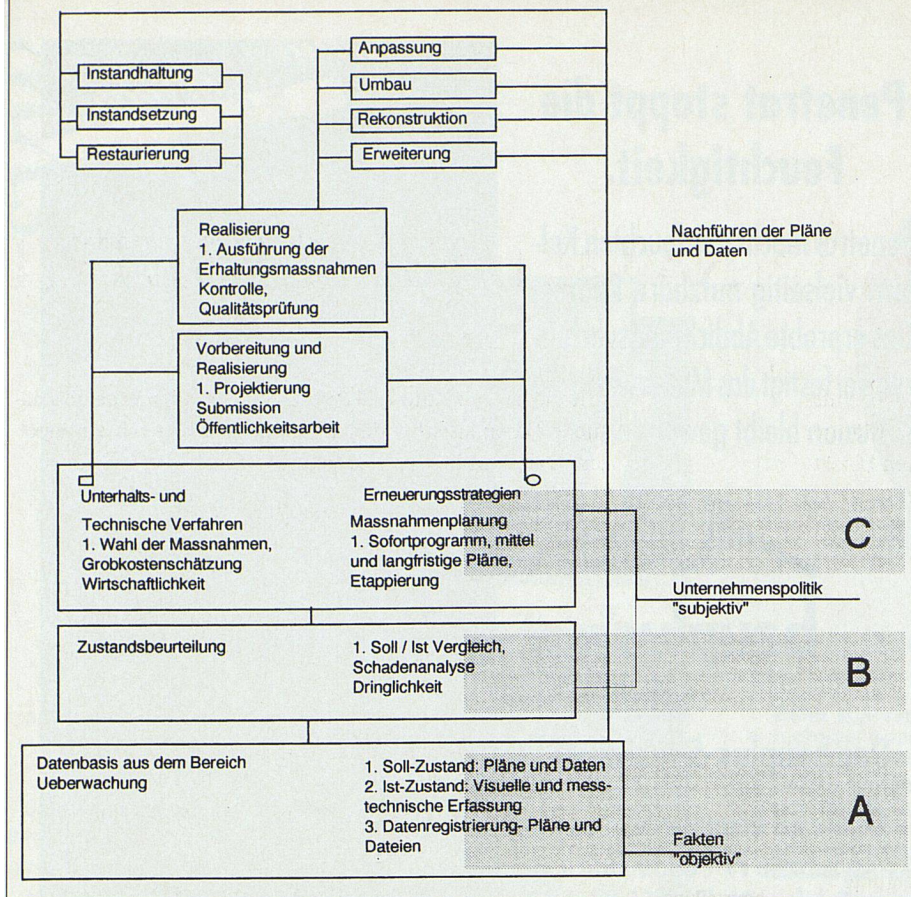
Übersicht über theoretische Alterung der Bauteile und die Typologie der Bauten.

Die grobe visuelle Zustandsbeurteilung (GVZ) wird mittels einer einfachen Liste erstellt. Beurteilt werden Freiflächen, Fassaden, Dach, allgemeine Räume und allgemeine Haustechnik. Ziel dieser visuellen Zustandsbeurteilung ist es, den Inspektionszyklus festzulegen oder wenn notwendig, Massnahmen auszulösen. Bei Bauten, deren Sanierungs- oder Erstellungsdatum mehr als zwanzig Jahre zurückliegt, sollte die grobe visuelle Zustandsbeurteilung alle fünf Jahre aktualisiert werden. Eine erste GVZ sollte nach zehn bis fünfzehn Jahren erfolgen.

Die Übersicht über die durchschnittliche Alterung der Bauteile und die Typologie der Bauten soll ein Hinweis sein, wo ein erhöhtes Risiko vorhanden ist und zu welchem Zeitpunkt Bauteile bei der Inspektion genauer zu beachten sind. Die Projektgruppe liefert die Datenbasis zu allen Bauten und ein Formular mit Anleitung auf Diskette. Verändern sich die Grundlagen, so ist die Aktualisierung Auftragsbestandteil der Architekturbüros oder Generalunternehmer.

SCHADENMELDUNG UND BETRIEBLICHE FAKTOREN Schadenmeldung, ein in die bestehende Bewirtschaftung integriertes Instrument, wird ergänzt mit einer Übersicht aller Schadensmeldungen einer Etappe innerhalb eines Jahres. Dies ermöglicht Vergleiche und weist auf Risikobereiche hin.

Zur Erfassung der betrieblichen Faktoren werden die Bereiche Betriebsrechnung und Heizkosten/Energiekennzahl vorgeschlagen. Die Gegenüberstellung von Aufwand und Ertrag einer Etappe ist eine Möglichkeit, den Zeitpunkt für eine genauere Analyse der Objekte zu ermitteln. Übersteigt der jährliche Aufwand den Mittelwert vergangener Jahre deutlich, ist ein Unterhaltsstopp und eine genauere Analyse angezeigt. Die Erfassung der Energiekennzahl von Objekten



Ziel der Überwachung: Das Feststellen des Zustandes und die Beurteilung von Bauobjekten sowie die Erarbeitung von Entscheidungshilfen für das weitere Vorgehen bei ihrer Erhaltung.

(gem. SIA 180/4) dient dazu, ein Gebäude einfach und rasch als Energieverbraucher zu beurteilen. Die Aktualisierung erfolgt über vorhandene Daten aus dem Rechnungswesen.

DATENDOKUMENTATION Alle aus dem Bereich Überwachung resultierenden Daten werden etappenbezogen in einem Ordner dokumentiert (Etappenordner). Zusätzlich zu diesen Daten enthält der Etappenordner alle relevanten Bauunterlagen oder Hinweise auf deren Standort. Den Etappenordnern übergeordnet ist eine Dokumentation des Gesamtbestandes der Bauten (Bestandesordner), wo die allen Etappen gemeinsamen Informationen und mögliche Quervergleiche zusammengefasst sind. Der Bestandesordner gibt auch Auskunft über Ort und Form der vorhandenen Unterlagen, z. B. Betriebsrechnung/EDV – Archiv/Akten/Pläne – Etappenordner/Pläne/Tabellen/Formulare. Die Daten der verschiedenen Überwachungsinstrumente werden bewusst nicht zu einer einzigen Kennziffer zusammengefasst. Das Zustandsbild eines Bauwerkes ergibt sich aus dem Vergleich der Daten durch eine mit diesem Fachbereich vertraute Person. Die Koppelung von Zustandsdaten mit Unterhalt und Erneuerung ist Bestandteil des Unternehmenskonzeptes, nicht des Überwachungsbereiches. Im Normalfall setzt jedes Unternehmenskonzept für Unterhalt und Erneuerung voraus, dass die Datenbasis für langfristige Unternehmensentscheidungen vorhanden und auf einem aktuellen Stand ist. Der Aufwand für die Datenerhebung ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Unternehmensführung aufgrund einer langfristigen Unterhalts-, Erneuerungs- und Investitionsplanung agiert.

UNTERNEHMENSSTRATEGIE Für diesen Bereich hat die Projektgruppe die Potentialanalyse von Bauten als eine der Möglichkeiten vorgeschlagen, beim Unterhalt und der Erneuerung von Bauten veränderte unternehmensinterne und -externe Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person in der Stadt Zürich soll dies illustrieren:

Im Jahre 1970 belegte in Zürich eine Person durchschnittlich 38 m² Wohnfläche, 1990 sind es 51 m². Der grösste Teil der gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal wurde vor 1970 gebaut, d.h. die Wohnungsgrössen und -typen richten sich nach heute teilweise nicht mehr gültigen Anforderungen.

Ziel der Potentialanalyse eines Gebäudes oder einer Bauetappe ist es, im Vorfeld von Unterhalts- und Erneuerungsplanung verschiedene Perspektiven einer möglichen Entwicklung aufzuzeigen.

Die von der Projektgruppe vorgeschlagenen Planungshilfen und das Modell zur Datenerhebung soll der GBL die Voraussetzungen bieten, ihre bestehende Unternehmenspolitik wandlungsfähig zu erhalten und die Handlungsspielräume zu erweitern.

HEINZ BAUMANN

DER AUTOR, DER DIE PROJEKTGRUPPE (P. BAUMELER, D. KONRAD, B. KÜNZLER) FACHLICH BEGLEITET HAT, IST MITGLIED DES ARCHITEKTURBÜROS BAUMANN BRÄM WAIBEL IN ZÜRICH.

GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT LIMMATTAL In einer Baugenossenschaft mit 157 Häusern von unterschiedlichster Bauqualität und Alter fallen ständig Reparaturarbeiten an. Oft werden dringende Reparaturen ausgeführt, die später bei einer grösseren Renovation nicht mehr in ein Gesamtkonzept passen. Solche Arbeiten müssten langfristig geplant werden. Dies setzt voraus, dass Schäden frühzeitig erkannt werden. Mit einem geeigneten Planungsmittel, welches den aktuellen Bauzustand wiedergibt, soll dieses Defizit in der Informationsbeschaffung behoben werden können. Sehr wichtig ist, dass die Geschäftsstelle alle Unterlagen selbständig und kontinuierlich nachführen kann.

Die GBL ist überzeugt, dass die vorliegende Arbeit für sie von Nutzen sein wird. Viele Baugenossenschaften sind mit den gleichen Problemen konfrontiert. Der Artikel soll Anregungen und Ideen zur Lösung der Bauzustandserfassung vermitteln.

M. JAEGLI, MITGLIED DER BALKOMMISSION GBL