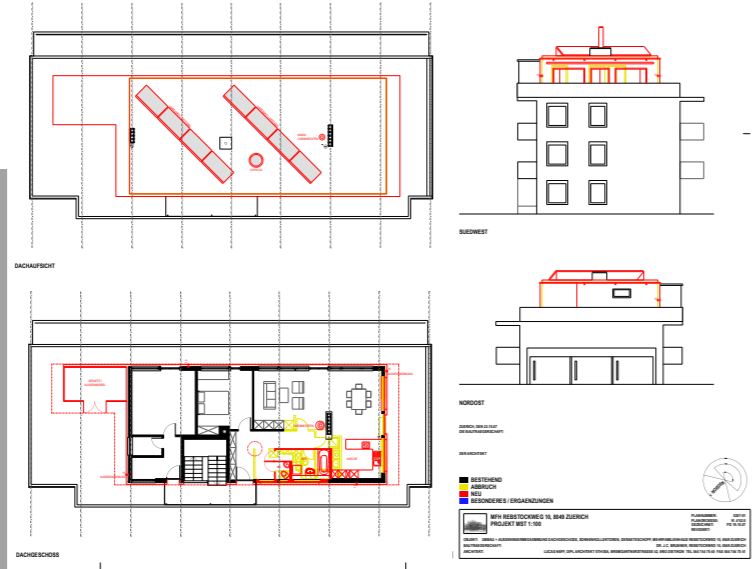




01



02



03

Sanierungskonzept / Unterhalt Liegenschaften

Jeder Bau braucht einen ständig laufenden Unterhalt, angefangen bei periodischen Reinigungen, über das Entkalken von Boilern oder die Spülung von Kanalisationsleitungen, zu einfachen Reparaturen. Ein Mieterwechsel führt meist zu einem Neuanstrich einer Wohnung und zum Auffrischen der Böden. Diese Unterhaltsarbeiten werden üblicherweise von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Hauswart durchgeführt. – Irgendwann ist dann aber auch der Zeitpunkt gekommen, umfassendere Arbeiten auszuführen, zu sanieren. Je nach Interesse gibt es verschiedene Konzepte, für die sinnvollerweise mit einem versierten Architekten zusammengearbeitet wird.

Für institutionelle Eigentümer und das Gemeinwesen empfehlen wir einen 15-Jahre-Grundraster:

- 15 Jahre nach Erstellung Ersatz/Teilersatz Küche und Bad. Umfassende Bestandsaufnahme für weitere sinnvolle Arbeiten.
- 30 Jahre nach Erstellung zusätzlich zu Vorherigem Ersatz Steigleitungen, umfassende Fassadensanierung, wahrscheinlich mit Ersatz Fenster inkl. Sonnenschutz und Verbesserung Wärmedämmung Fassade, Erneuerung Dach, etc. Hier können auch gut räumliche Verbesserungen mittels Umbau eingebunden werden.
- 45 Jahre nach Erstellung dito 15 Jahre.
- 60 Jahre nach Erstellung Ersatzneubau prüfen.

Dies ist ein administrativ sinnvoller und kostengünstiger Grundrhythmus, bei dem im Gegensatz zu den weiteren Konzepten weniger Koordination von Details notwendig ist. Schlechte Qualität – zB von Fenstern oder Steigleitungen – oder mangelnder Unterhalt kann zu einer wesentlichen Verkürzung einer Periode führen. Gute Qualität zu einer wesentlichen Verlängerung.

Steueroptimierung, Liquiditätsfragen, persönliches Engagement – aber oft auch Nachlässigkeit oder Nichtwissen – führen zu Etappierungen. Sauber geplant, vor allem bezüglich der baulichen Details und der baulichen Abläufe, macht auch dies Sinn. Wir betreuen zB ein Zwölffamilienhaus, bei dem wir seit 2002 mit einem einzigen Baugesuch bisher 8 grosse Einzeletappen ausgeführt haben. Dank sauberer Ablaufplanung leben die Mieter in keiner Weise auf einer ewigen Baustelle, profitieren sogar immer wieder von Verbesserungen.

Häufig zu beobachtende Fehler:

- Fensterersatz ohne Berücksichtigung von späteren Sanierungsmassnahmen an der Fassade. Oder dann nur seitlich und oben; und nicht auch beim Fensterbank.
- Flachdach-/Steildachsanierung ohne einer späteren Fassadendämmung beim Dachrand.
- Neuanlage der Umgebung wenige Jahre vor einer umfassenden Fassadensanierung.
- Neue Küche oder neues Bad ohne Ersatz der Steigzonen, die älter als 30 Jahre alt sind. Dies ist vor allem im Stockwerkeigentum ein währschaftes Problem.

Abbildungen

01 Zürich-Höngg ZH: Etappe 2008 Dachsanierung, MFH Rebstockweg 10, 8049 Zürich

(Foto: Lucas Neff, 2008)

02 Zürich-Höngg ZH: Etappe 2012 Fensterersatz und Aussendämmung Attika, MFH Rebstockweg 10, 8049 Zürich (Foto: neffArchitektur, 2008)

03 Fahrweid ZH: Ausschnitt Baueingabe, MFH Rebstockweg 10, 8049 Zürich

(Gezeichnet: neffArchitektur, 2007)

> Seit 2007 werden laufend in Etappen Unterhalts- / Sanierungsarbeiten durchgeführt: 2003 Fensterersatz, 2005 Überdeckung Haupteingang, 2008 Dachsanierung & Ersatz Wohnungstüren, 2011 Fensterersatz und Aussendämmung Attika, 2013 Strangsanierung bergseitig, 2015 Umbau Attikawohnung talseitig