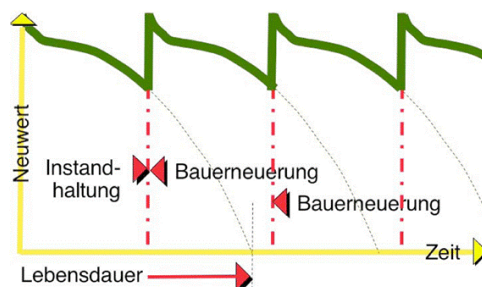




Das Gebäude erhalten Zustand – Massnahmen – Kosten

Grundlagen der Liegenschaftserhaltung

- ✓ Bevor das Gebäude seine vielfältigen Funktionsfähigkeiten verliert müssen die verlorenen Werte zurückgewonnen werden. Ergänzt mit Verbesserungen (Energieverbrauch, Balkon usw.) oder zusätzlicher Nutzung (Dachausbau, Anbauten, usw.) wird das Projekt an erhöhte Ansprüche angepasst und aufgewertet.
- ✓ In der Bauerneuerung (Grobdiagnose) stehen die Besichtigung des Bauwerkes, die Beurteilung des Zustandes und mögliche Massnahmen der Liegenschaftserhaltung im Vordergrund.
- ✓ Die Begehung bzw. Besichtigung wird während der Lebensdauer eines Bauwerkes alle 8 – 10 Jahre wiederholt, damit der Wert erhalten bleibt.



G1



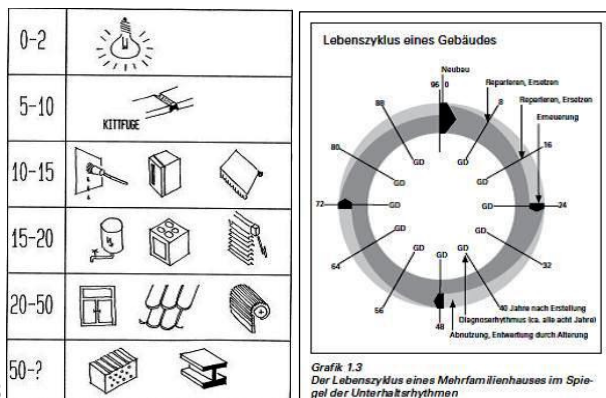
B1

Lebensdauer der Bauteile und Materialien

- ✓ Die Bauelemente und Materialien altern unterschiedlich schnell, weshalb die Massnahmen für die Instandsetzung differenziert festgelegt werden müssen.
- ✓ Wann was erneuert werden muss und tatsächlich erneuert wird, hängt von der Konstruktion und der Qualität aber auch von der Pflege des Baues ab. Umwelteinflüsse spielen ebenso eine Rolle wie unsorgfältige Benutzung eines Gebäudes.



B2



G2/3



B3



Die künftige Bauerneuerung durchdacht planen und sparen

- ✓ Eine ganzheitlich, zusammenhängende, aber geschickt etappiert geplante Erneuerung ist langfristig der günstigere Weg, um den Wert der Liegenschaft zu erhalten.

Dienstleistung

- ✓ Die Kosten für eine Begehung des Gebäudes, mit dem dazugehörigen ausführlichen Dossier belaufen sich z.B. für ein Einfamilienhaus je nach Grösse auf ca. CHF 900.- bis 1'900.-
- ✓ Die Honorarleistung für diese Unterhaltsplanung (Bauerneuerung / Grobdiagnose) kann als Liegenschaftskosten von den Steuern abgezogen werden.

Zustandsbericht

- ✓ Inhalte
 - Unterlagen (Projektinformationen zur Liegenschaft)
 - Koeffizienten (Mengen, verschiedene Berechnungsfaktoren)
 - Resultate (Grobdiagnose, Bemerkungen)
 - Auswertung mit Beträgen (Zusammenfassung nach Zustand sortiert)
 - Datenblätter (Zustandscode, Verbesserungen, Bemerkungen, Fotos)

Quellennachweis:

Text Seite 1

- BBase Bauerneuerung – PMS Informatik AG, Mönchaltorf 2006 und IPBau, Projektierungshilfe, Bundesamt für Konjunkturfragen, Bern 1995

Bilder:

- B1 MFH Schauenburgstrasse, Lommiswil
- B2 EFH Föhrenweg, Lommiswil
- B3 EFH Längenhüsli, Wynigen
- G1 BBase Bauerneuerung – PMS Informatik AG, Mönchaltorf 2006
- G2+3 IPBau Projektierungshilfe, Bundesamt für Konjunkturfragen, Bern 1995

Lommiswil, 29.03.2012

| Datenblätter | |
|--|---|
| 5-1103 Kauf EFH Zustand, 4514 Lommiswil - Zustandsbericht Grobdiagnose | |
| Bezeichnung | Beschreibung |
| 01 | Umgebung Aussenflächen |
| Definition | Beurteilung der Umgebung: Grünflächen, Hartflächen, Umzäunung und Briefkastenanlagen. |
| Geometr. Koeffizient | GRU Umgebungsfläche |
| Typ 1 | Umgebung |
| | |
| Zustandscode c | Umgebung «verwildert». Hartflächen fehlend oder defekt. Oberflächenentwässerung nicht mehr gewährleistet. Aussenbeleuchtung fehlt. |
| Verbesserungen | Garagenzufahrt UG: Stützmauern und Böschungsabschlüsse aus Bahn-Eichenschwellen (toxisch behandelt) abbrehen und entsorgen! Neu: mit Böschungssteinen gestalten und begrünen. Abstellplatz: evt. Asphalt entfernen und mit Rasengittersteinen belegen. |
| Bemerkungen | Rasenflächen vermoozt. Altes Gerätehäuschen renovieren oder entsorgen. Verschiedene Nadelbäume fällen. Sträucher (Kirschlorbeeren) und Nadelbäume Süd fällen und auslichten. Thuja-Sträucher zurückschneiden. Lichtschart West von der Fassadenwand gelöst! Umgebungsflächenanschluss an Fassade ringsum Schotter-Kiestreifen erneuern (aufsteigendes Kapillarwasser verhindern). Hartflächen: Gehplatten aus Waschbeton. |

| Datenblätter | |
|--|--|
| 5-1103 Kauf EFH Zustand, 4514 Lommiswil - Zustandsbericht Grobdiagnose | |
| Bezeichnung | Beschreibung |
| Definition | Beurteilung des Holztragwerkes und der Verbindungen auf Tragfähigkeit, Schädlingsbefall etc. |
| Geometr. Koeffizient | GRG Gebäudegrundfläche |
| Typ 1 | Tragwerk Dach |
| | |
| Zustandscode a | Tragwerk in gutem Zustand. Keine Schäden oder Verformungen. Verbindungen intakt. Holzwerk gesund. |
| 26 | Dachdeckung |
| Definition | Beurteilung der Dachoberflächen auf Funktion, Dichtigkeit, Abnutzung etc. |
| Geometr. Koeffizient | GRG Gebäudegrundfläche |
| Typ 1 | Dachdeckung Steildach |
| Zustandscode b | Deckung in gutem Zustand. Diverse Ziegel verschmutzt und verschoben. Teile der Firstziegel gelöst. Wasserdichtigkeit gewährleistet. Abschlüsse in Holz teilweise lose und verschmutzt. |

| 47 Bad-WC | |
|----------------------|---|
| Definition | Beurteilung des Raumes (Boden, Wände, Decke) mit seinen Einrichtungen, Armaturen und Apparaten auf Abnutzung, Funktion, Alter etc. |
| Geometr. Koeffizient | AW Anzahl Wohnungen |
| Typ 1 | Bad-WC zusammen |
| | |
| Zustandscode b | Decken- und Wandanstriche verschmutzt oder abgeblättert. Plattenbeläge einwandfrei. Sanitäre Apparate mit leichter Abnutzung. Fugen teilweise ausgebrochen oder undicht. Elektrische Installationen genügend. |
| Verbesserungen | Plattenbeläge und Sanitäre Apparate den heutigen Anforderungen ersetzen. Bad ggf. neugestalten. |