



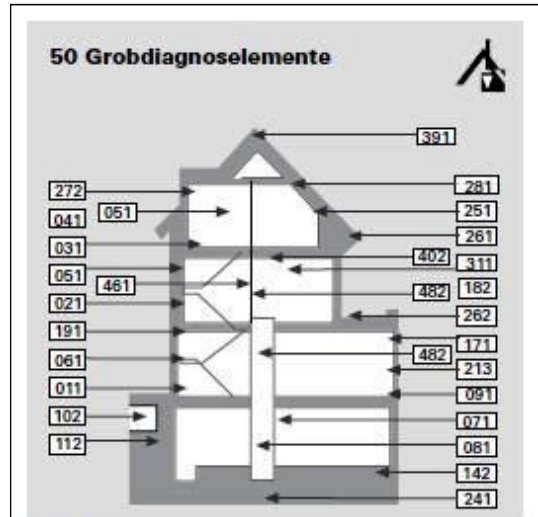
Liegenschaftserhalt und Erneuerung planen Zustand – Massnahmen - Kosten

Durchdachtes Planungswerkzeug für die Liegenschafts-Erhaltung

- ✓ Mit der Werterhaltungs-Strategie entsteht langfristig ein geschickt geplantes und günstiges Kosten- / Nutzungsverhältnis, um den Wert der Liegenschaft zu erhalten.

Lebensdauer der Bauteile und deren Materialbeschaffenheit

- ✓ spielen dabei eine wesentliche Rolle. Eine **Dachrinne** aus Eisenblech hält - ohne Unterhalt - zehn Jahre, während eine Dachrinne aus Kupferblech (besser noch Chromstahl matt) dreissig Jahre und länger halten wird. Eine **Kücheneinrichtung** bleibt etwa fünfundzwanzig Jahre funktionstüchtig, vorausgesetzt, sie ist robust gebaut. Ein **Flachdach** bereitet möglicher-weise schon nach zwanzig Jahren Sorgen, während ein **Ziegeldach** den Eigentümer fünfzig Jahre und länger in Ruhe lässt.
- ✓ Während der Nutzungsdauer - wird das Gebäude gebraucht und verbraucht, **Bauteile und Material nutzen ab** – so sorgt die Instandhaltung/ Erneuerung für die weitere Funktionstauglichkeit. Sie kann den allmählichen Wertverlust verzögern, nicht aber aufhalten!



Grafik 2.2
Die «IPBAU-Grobdiagnose» zerlegt das Wohngebäude in 49 Elemente und ein Element für Gerüstungen und Baustelleneinrichtung und schafft damit die Elementstruktur für die Vorprojektphase.

GI



B1



B2



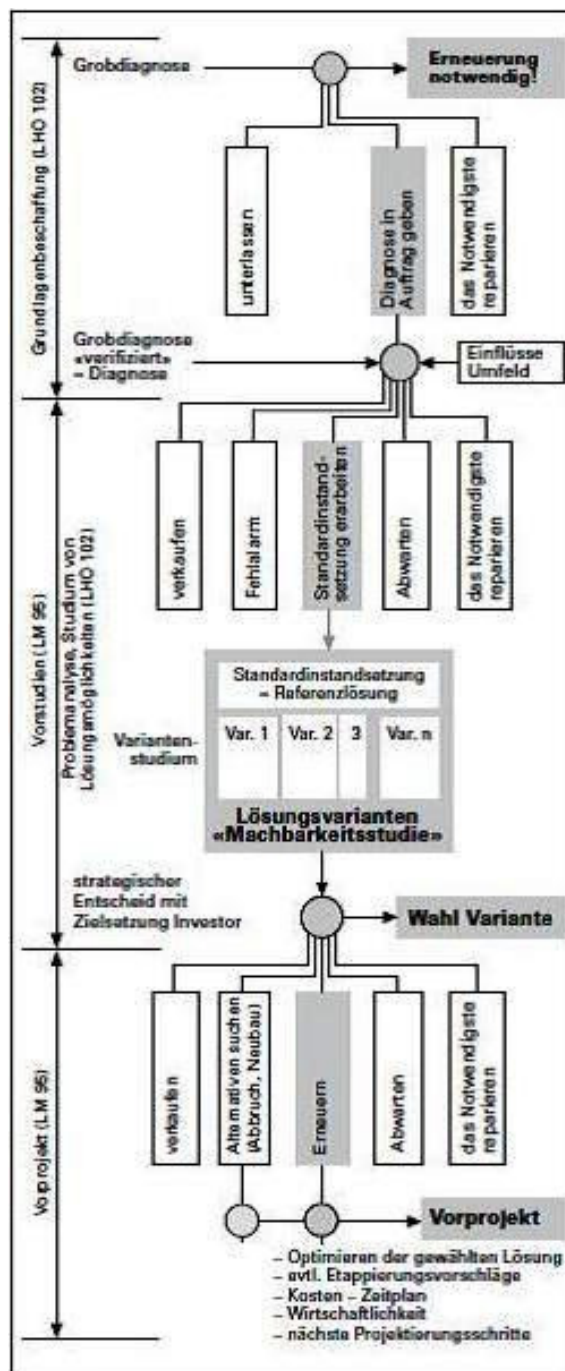
- ✓ Der **Planungsablauf** von der Grobdiagnose zum Vorprojekt.

Hohe Kostengenaugkeit

- ✓ Mit der Bauerneuerung – **Zustand** sind wir in der Stufe 1 – **Grobkostenschätzung** bei +/- 20%.
- ✓ Mit der Bauerneuerung – **Massnahmen** sind wir bereits in der Stufe 2 – **Schätzen der Grössenordnung der Baukosten** bei +/- 15%.
- ✓ Mit dem **Vorprojekt**, werden Berechnungen verfeinert und mit aktuellen Baukostenkennwerten vertieft angepasst. Stufe 3 – **Kostenschätzung** bei +/- 10%.
- ✓ In den weiteren Projektierungsschritten dienen die aufgenommenen Daten als Ausschreibungsgrundlagen sowie später weiterverarbeitet in der Stufe 4 **Kostenvoranschlag** bei +/- 5%.

Massnahmenbericht mit Varianten

- ✓ Inhalte
 - Unterlagen (Projektinformationen zur Liegenschaft)
 - Koeffizienten (Mengen, verschiedene Berechnungsfaktoren)
 - Resultate (Grobdiagnose, Bemerkungen)
 - Auswertung mit Beträgen (Zusammenfassung nach Zustand sortiert)
 - Datenblätter mit verfeinerten Massnahmen Beträgen (Zustandscode, Verbesserungen, Bemerkungen, Fotos)
- ✓ Die Honorarleistung für diese Unterhaltsplanung (Bauerneuerung / Grobdiagnose) kann als Liegenschaftskosten von den Steuern abgezogen werden.



Grafik 1.4
 Von der «Grobdiagnose» zum «Vorprojekt».

G2

Quellennachweis:

Text Seite 1 + 2:

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

Bilder:

- B1 MFH Schauenburgstr., Lommiswil / B2 duschanski.de
- G1+2 IPBau, Projektierungshilfe, Bundesamt für Konjunkturfagen, Bern 1995

Lommiswil, 29.03.2012