



ZB

No. 49 3.2010

[GEBÄUDESANIERUNG]

SANIERUNGSSTAU IM BAUWERK SCHWEIZ

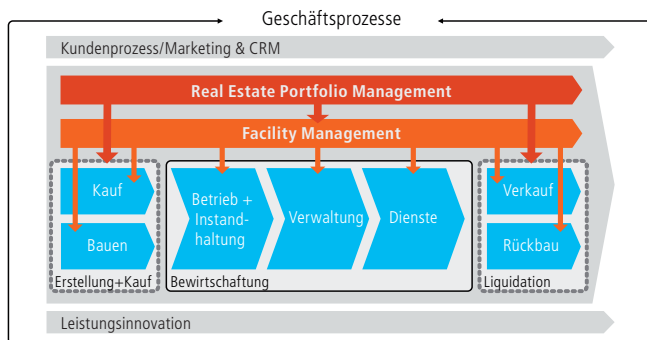
Die bau- und nutzungstechnische Erneuerung von Hochbauten ist eine grosse Herausforderung. Mit einer standardisierten Vorgehensweise werden transparente Entscheidungsgrundlagen für Investitionen und die Planung deren Umsetzung erarbeitet.

Das Bauwerk Schweiz, bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsbauten, umfasst einen Anlagewert von rund 1'750 Milliarden Franken. Die jährlichen Investitionen für die Erneuerung bewegen sich um 10 Milliarden Franken oder 0.6 % des Anlagewerts. Für den Werterhalt notwendig wären jedoch mit 1.5 bis 2 % deutlich mehr. Dies führt unweigerlich zu einem Sanierungsstau mit negativen Auswirkungen auf die Gebäudesubstanz und zu einem schleichenden Wertverlust. Zudem kann so das ausgewiesene hohe Energieeffizienzpotential im Gebäudebereich nicht voll ausgeschöpft werden.

Die finanziellen, rechtlichen und bautechnischen Rahmenbedingungen einer Gebäudesanierung stellen uns vor komplexe Aufgaben. Mit unseren Instrumenten der strategischen Objektbetrachtung und der technischen Gebäudeanalyse bis zur Umsetzungsplanung können wir Hemmnisse frühzeitig erkennen, die richtigen Lösungen finden und jede Gebäudesanierung zu einem Erfolg bringen.

IMMOBILIEN-KERNPROZESSE

Das Verständnis für den Erneuerungsprozess eines Gebäudes bedingt umfassende Kenntnisse der Tätigkeiten der relevanten Akteure und insbesondere der Immobilien-Kernprozesse: Projektentwicklung, Erstellung und Kauf, Bewirtschaftung und Liquidation. Die präzise Analyse der Kundenbedürfnisse und das Erkennen der relevanten Umfeldparameter und Prozessschritte definieren das Endprodukt bereits bei Projektbeginn.



1 Immobilien Kernprozesse

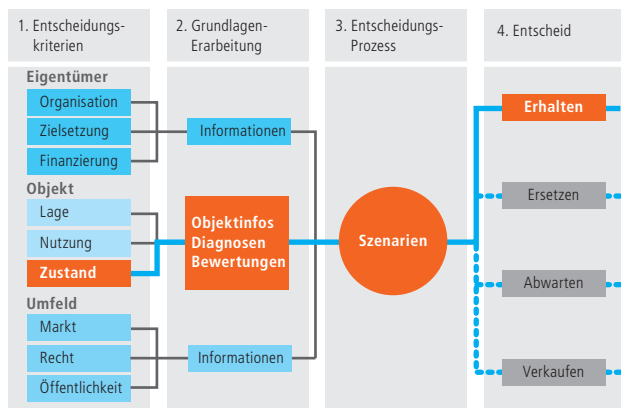
STRATEGISCHE OBJEKTBEACHTUNG

Fokussiert auf ein konkretes Projekt interessieren die drei Hauptaspekte Eigentümer, Objekt und Umfeld. Es ist immer der Eigentümer bzw. Investor der grundsätzlich die Zielsetzungen in Bezug auf den Sanierungsumfang und die Wirtschaftlichkeit, die Anforderungen wie z.B. den energetischen Gebäudestandard und die ökonomischen und terminlichen Rahmenbedingungen definiert.

Insbesondere legt er auch fest, auf welchen Ebenen die Analyse mit Massnahmen- und Kostenplanung vorzunehmen ist:

- Gebäudesubstanz (Gebrauchstauglichkeit, Wertverminderung)
- Nutzung (Funktionen, Raumqualitäten, Sicherheit)
- Nachhaltigkeit (Energieeffizienz, Raumluftqualität, Schadstoffe)

Das Ergebnis dieser umfassenden, strategischen Analyse sind klare Empfehlungen zur weiteren Zukunft der Liegenschaft: Halten, Instandsetzen, Ersatzneubau oder Verkaufen.



2 Prozessablauf Eigentümer, Objekt und Umfeld

ZIELSETZUNG NACHHALTIGKEIT

Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt sind die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, die wir für die Gebäudesanierung kompetent ausformulieren und so die Zielsetzungen im Sinne der Nachhaltigkeit klar und messbar festlegen können.

Gesundheit und Wohlbefinden

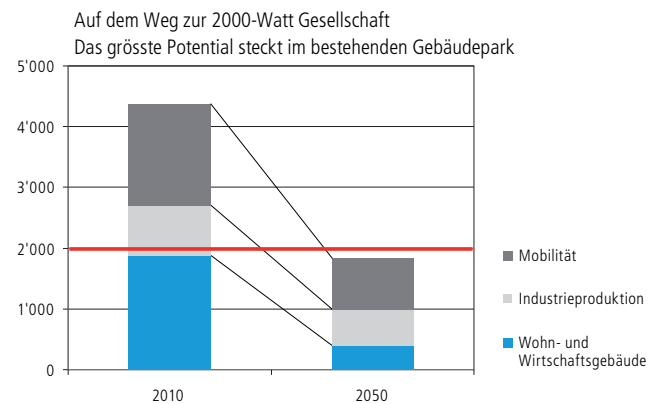
Vorbildliche Neubauten setzen den Massstab für Komfort und Sicherheit. Mängelbehaftete Altbauten fallen dagegen rasch zurück, auch wenn diese durch ihren meist bevorzugten Standort Vorteile bieten würden. Ein stets behagliches Innenraumklima und ein wirksamer sommerlicher Wärmeschutz sind das Beispiel für zwei positive Aspekte die nach einer Sanierung direkt dem Menschen als Gebäudenutzer zugute kommen.

Ertrag und Nutzungskosten

Eine in obigem Sinne attraktive Liegenschaft führt deshalb zu einem guten Ertrag, da sie gut vermietbar ist. Das ist der finanzielle Lohn der Gebäudesanierung. Die Nutzungskosten bestehen aus mehreren Elementen, die im Rahmen einer umfassenden Sanierung gesamthaft optimiert werden können. Die Nutzungskosten gliedern sich in Kapitalkosten, Objektmanagementkosten, Betriebskosten und Instandsetzungskosten.

Primärenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Im Gebäudepark Schweiz steckt ein sehr grosses Sparpotential das erst mit Gebäudesanierungen effektiv genutzt werden kann.



3 2000 Watt Zielwert Primärenergie nicht erneuerbar.

Heute müssen die Problemstellungen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes stets gemeinsam und gleichwertig behandelt werden. In diesem Zusammenhang ist die graue Energie, die im Baumaterial und der Gebäudetechnik enthalten ist, von grosser Bedeutung. Das Konzept der 2000-Watt-Gesellschaft und der SIA Effizienzpfad Energie berücksichtigt bei den Bewertungen diese Tatsachen sowie die durch die Nutzung verursachte Mobilität.

STANDARDISIERTE TECHNISCHE GEBÄUDEANALYSE

Die technische Gebäudeanalyse ist zusammen mit der entsprechenden Massnahmenplanung das zentrale Element in der integralen Bewertung einer Immobilie. Die strategische Objektbetrachtung muss jedoch immer der technischen Analyse vorangehen damit diese zielführend als Entscheidungsgrundlage verwendet werden kann. Die technische Gebäudeanalyse erfolgt in drei Schritten:

- Zustandsbewertung Hülle, Gebäudetechnik und Betrieb
- Massnahmen- und Kostenplanung
- Erneuerungsstrategie und weiteres Vorgehen

Mit der Standardisierung entstehen für den Kunden klar definierte Produkte, üblicherweise schriftliche Kurzdokumente, die über ein ganzes Portfolio hinweg einheitlich aufgebaut sind und auch noch nach Jahren nachvollziehbare Daten und Information bieten.

Forschungsprojekt technische Entwertung

Die phasengerechte Beurteilung der technischen Entwertung von Bauteilen resp. Bauteilgruppen ist einer der zentralen Prozesse bei der Gebäudeerneuerung. Amstein+Walthert hat deshalb zusammen mit der Fachhochschule Bern, dem Schweizerischen Schätzerverband SIV und weiteren Partnern ein KTI Projekt (Kommission für Technologie und Innovation) angestossen, um diese Zusammenhänge wissenschaftlich aufzuarbeiten.

Eigene praxisgerechte Instrumente

Standardsoftware für die Erneuerungsplanung ist noch kaum auf dem Markt vorhanden. Das mag damit zusammenhängen, dass Gebäude und deren Umfeld fast ausnahmslos als Unikate zu behandeln sind.

Für eine schnelle Abschätzung der Wiederherstellungskosten einfacher Standardbauten verwenden wir deshalb ein für diese Aufgabe entwickeltes eigenes Tool. Weit entwickelt ist auch das eigene Rating-Instrument für Neu- und Bestandesbauten. Insbesondere für öffentliche Bauten ist dieses differenzierte Verfahren sehr gut geeignet, da entsprechend den Zielsetzungen des nachhaltigen Bauens auch soziale und gesellschaftliche Kriterien resp. Indikatoren in die Beurteilung mit einbezogen werden können.

UMSETZUNG MIT KLARER STRATEGIE

Eine Sanierung zieht Eingriffe unterschiedlichster Tiefe in die bestehende Substanz und in vorhandene Systeme mit sich. Die Tragweite dieser Eingriffe kann nur beurteilt werden, wenn zuvor der Bestand und die Abhängigkeiten gründlich untersucht wurden. Die einheitliche Anwendung und Abstimmung unserer Instrumente vereinfacht den gesamten Ablauf der Gebäudesanierung erheblich, dies auch zum Vorteil für den Auftraggeber.

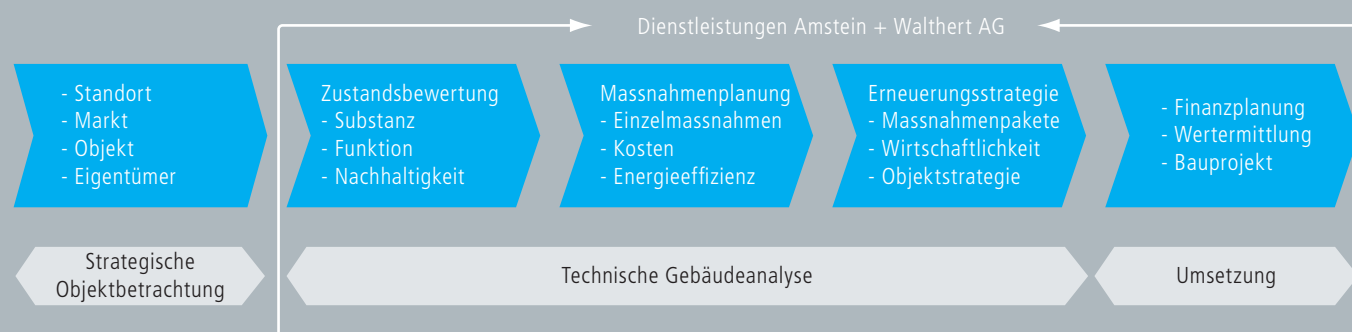
Soll die Sanierung im laufenden Betrieb erfolgen, ist die Versorgungssicherheit sowie die Sicherstellung des ungestörten Betriebes einer der wesentlichen Punkte, welcher vor Beginn der Arbeiten mit dem Auftraggeber und Betreiber/Nutzer geklärt sein muss. Fallweise wird mit einer Risiko-Analyse das Gefährdungspotenzial von verschiedenen Varianten beurteilt.

Aktuelle Beispiele zeigen, dass nicht nur der Lebenszyklus allein die Sanierung von technischen Anlagen auslösen kann. Geänderte Ansprüche bezüglich Nutzung und Komfort können ebenso die Treiber sein. Dies vor allem bei Bestandesbauten, welche an die aktuellen Ausbaustandards herangeführt werden müssen, damit die Marktfähigkeit erhalten oder gesteigert werden kann.

SANIEREN UND PROFITIEREN

Für Immobilienbesitzende lohnt sich eine Investition in Energieeffizienz und erneuerbare Energien gleich dreifach: Sie profitieren von Fördergeldern, langfristig tiefen Energiekosten und sie leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Das bis 2020 laufende "Gebäudeprogramm" bietet Sicherheit für die Investitionsplanung in Bezug auf die Förderbeiträge von Bund und Kanton.

PROZESSABLAUF GEBÄUDESANIERUNG





REFERENZEN

- Alcan AG, Industriepark, Neuhausen
- Genossenschaft Limmathaus, Zürich
- Gemeindezentrum, Geroldswil
- KPMG AG, Bürogebäude Badenerstrasse, Zürich
- Prato AG, Bürogebäude, Zürich
- Stadt Winterthur, Eulachhalle, Winterthur
- Swiss Life, Bürogebäude Tessinerplatz, Zürich
- Swiss Re, Bürogebäude Badenerstrasse, Zürich
- UBS AG, Bürogebäude Grünenhof, Zürich
- UBS AG, Bürogebäude Flur Süd, Zürich
- Züblin AG, Bürogebäude Bahnstrasse, Schwerzenbach

DIENSTLEISTUNGSANGEBOT

- Technische Gebäudeanalysen und Erneuerungsstrategien (Objektstrategien)
- Nachhaltigkeitsstrategien für Investoren und Immobilienbewirtschafter
- Nachhaltigkeitsrating von Immobilien (NRI)
- Brandschutzplanung- und Beratung
- Bauphysik, Bauökologie, Akustik
- Energie- und Versorgungskonzepte
- Planungsleistungen Gebäudetechnik (HLKSE/GA)

KONTAKT

Rolf Mielebacher
Dipl. Masch. Ing. FH, MBA
rolf.mielebacher@amstein-walthert.ch

Amstein + Walthert AG
Andreasstrasse 11
Postfach
CH-8050 Zürich
Tel. +41 44 305 91 11
Fax +41 44 305 92 14