

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Vortrag für Präsidiën-Hock der wbg Nordwestschweiz, Herbst 2016

Patrick Hägi, Architekt FH/SIA, Energie-Ing. NDS/HTL / GEAK Experte
Leiter Baumanagement, Umbau, Sanierung

Burckhardt Immobilien AG, Dornacherstrasse 210, Basel

Inhalt:

1. **Werbeblog**
2. **Allgemeines**
(Erneuerungszyklen / Lebensbetrachtung / Gefahren / Empfehlung: Grundlage bei jeder grösseren Sanierungsmassnahme)
3. **Fallbeispiel (10- Familienhaus in Baselland)**
4. **Fazit**

Burckhardt Immobilien AG

eine Tochtergesellschaft der Burckhardt+Partner AG

- . Burckhardt Immobilien AG wurde 1989 als 100%ige Tochtergesellschaft der Burckhardt+Partner AG, Architekten und Generalplaner gegründet.
- . Spezialisierung auf das Erbringen von Dienstleistungen für Immobilien in der Region Nordwestschweiz.
- . 35 Mitarbeiter / CHF 6.0 Mio. Umsatz im Jahr 2015.
- . Unsere Haupttätigkeitsbereiche sind:
 - Liegenschaftsbewirtschaftung
 - Baumanagement, Umbau, Sanierung
 - Verkauf + Vermietung
 - Immobilienberatung
- Mit unserer «Mutter» decken wir auch die Bereiche der Projektentwicklung, Sondernutzungsplanung ab

Die Firma gehört den Mitarbeitern - ähnlich der Eigentumsform der Wohnbaugenossenschaften

Lebensbetrachtung Gebäude:

- . Während 100 Jahren muss (nicht teuerungsbereinigt) die **2.5- fache** Investitionssumme aufgewendet werden, dass nach 100 Jahren eine Werterhaltung der Liegenschaft gewährleistet ist.
- . Bei einer durchschnittlichen Jahresbauteuerung von 2% ergibt das den **7.3- fachen** Betrag der Anfangsinvestition.
- . Diese Werte basieren auf Angaben von verschiedenen Studien. Die Größenordnung der Zahlen/ Faktoren zeigen die enormen Aufwendungen zum Erhalt einer Liegenschaft, welche im Allgemeinen gerne vergessen werden.
- . Die frühzeitige **Sanierungsstrategie** hilft dabei zeitliche oder generelle Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Allgemeines

Erneuerungszyklen von Gebäudeteilen:

- Nach der Gebäudeneuerstellung beginnt die Alterung des Gebäudes. In Intervallen müssen Gebäudeteile ersetzt oder instandgesetzt werden um den Wert der Liegenschaft zu erhalten. Nachfolgende Richtwerte müssen jeweils auf das Objekt angepasst werden.

> Rohbau	100 Jahre
> Dach	50 Jahre
> Fassade	30 Jahre
> Installationen	30 Jahre
> Ausbau	25 Jahre

Diese Planung setzt eine Auseinandersetzung mit der vorhandenen Substanz voraus und die Verabschiedung eines objektspezifischen Strategieentscheides.



Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Allgemeines

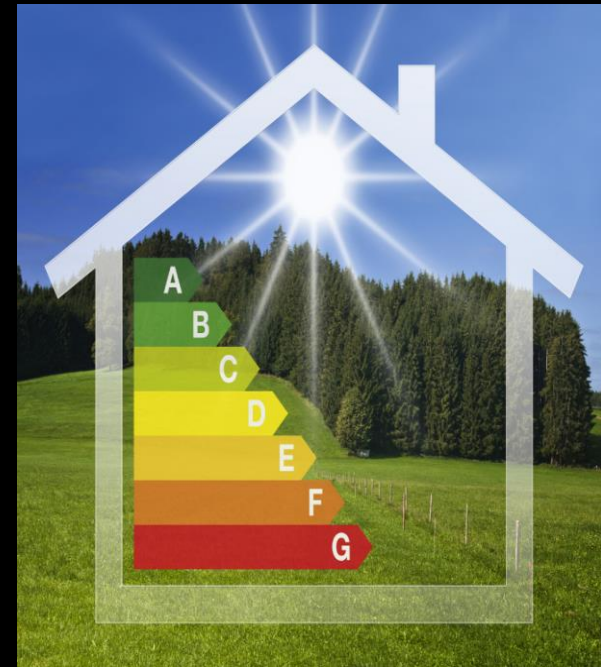
Gefahren einer kurzfristigen Problemlösung ohne übergeordnete Strategie: (Beispiel 1)

. Die Heizung steigt aus und muss dringend ersetzt werden und es bleibt keine Zeit sich mit der Frage der Wärmedämmmassnahmen oder zukunftsorientierten Konzepten zu beschäftigen.

> **Aus Termingründen wird der 1:1 Ersatz der Wärmeerzeugung ausgeführt**

Verpasste Chance:

- > Heizung ist bei einer nachgezogenen Sanierung der Gebäudehülle überdimensioniert.
- > Die Chance für eine Alternativenergieform ist für den nächsten Lebenszyklus der Heizung vergeben.



Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Allgemeines

Gefahren einer kurzfristigen Problemlösung ohne übergeordnete Strategie: (Beispiel 2)

- Die Fenster werden ersetzt ohne dabei das Dämmkonzept der Hülle zu kennen. Die Arbeiten können mit wenig Aufwand selbst organisiert werden und ein Planungshonorar wird eingespart. > Leibungsdämmungen sind nicht mehr möglich, da keine Rahmenverbreiterungen vorgesehen wurden.

Gefahr:

- > Durch den Einbau von neuen hochwertigen Fenstern kann es ohne flankierende Massnahmen an den Bauteilen zu Schimmelproblemen führen.
- > Wegen der unterlassenen Rahmenverbreiterungen ist eine nachträgliche äussere Leibungsdämmung nur mit Erschwernissen unter Beihilfe von teuren Massnahmen oder Materialien oder gar nicht möglich.



Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Allgemeines

Gefahren einer kurzfristigen Problemlösung ohne übergeordnete Strategie: (Beispiel 3)

- Badezimmer oder Küchen werden erneuert ohne dabei die veraltete Strangsituation zu berücksichtigen. > Kurz darauf entstehen erste Leitungsprobleme > Nach x-fachem Gebäudeversicherungsfall verweigert diese die Kostenübernahme. > Die Leitungen müssen saniert werden.

Gefahr:

- > Die Leitungen müssen freigespitzt und komplett ersetzt werden. Plattenbeläge werden zerstört.
- > Apparate müssen demontiert werden. Zugangsöffnungen müssen gespitzt werden und die Leitungen werden mit einem Beschichtungssystem saniert. Es entstehen bei der Reinigung der Rohre weitere Durchbruchssituationen der Rohrwandungen was zu weiteren Öffnungen führt.

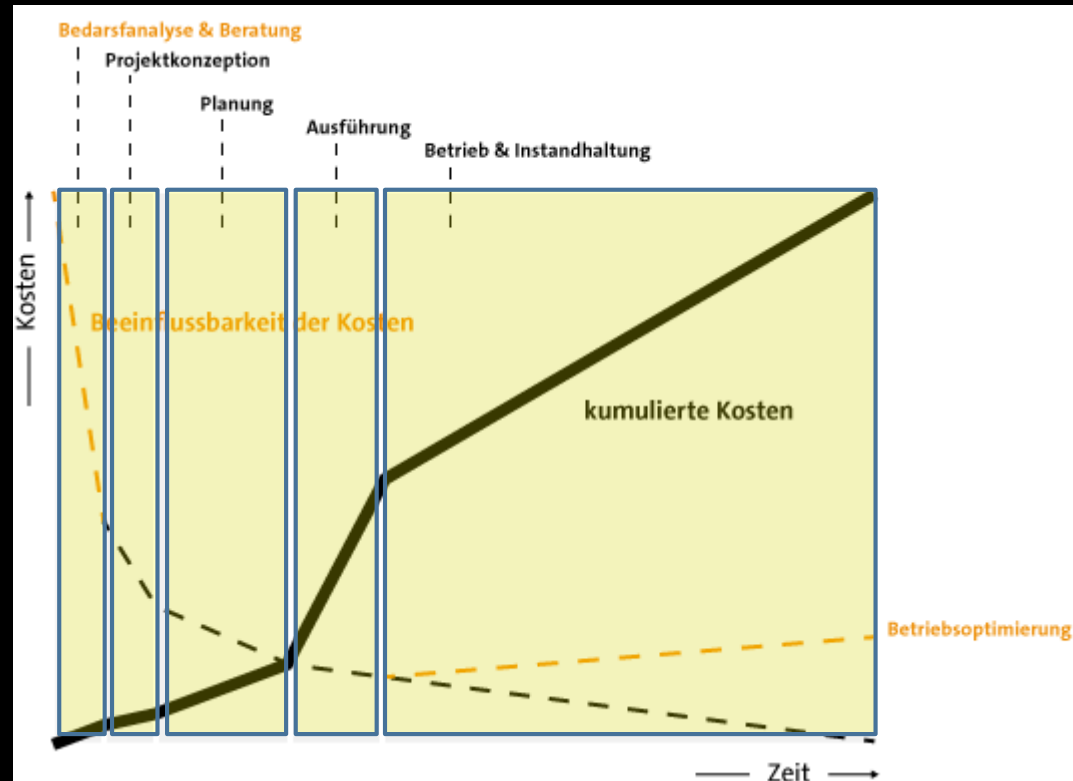


Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Allgemeines

Baukostenbeeinflussung

- Strategieentwicklung
- Vorprojekt
- Bauprojekt
- Ausführungsphase
- Betriebsphase



- Die Strategieentwicklung und Analysephase benötigt nicht viel Geld, dafür aber Zeit und beinhaltet den grössten Kostenhebel

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Allgemeines



Gebäudeuntersuchung / Grobdiagnose > Definition der Langzeitstrategie

Chancen / Gefahren

- Grundlagen zur Definition der Arbeiten mit Analyse der Gebäude sind vorhanden
- Die Chancen wurden erkannt und bewusst in das Konzept aufgenommen oder weggelassen. (Erweiterung/ Balkonvergrößerung/ Änderung Wohnungsmix/ Hindernisfreie Zusatzwohnungen ...)
- Die Gefahren wurden analysiert und sind Bestandteil des Sanierungskonzeptes

Beim Einstieg ins Vorprojekt ist mehrheitlich klar was bei welchem Vorgehen zum Tragen kommt.

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



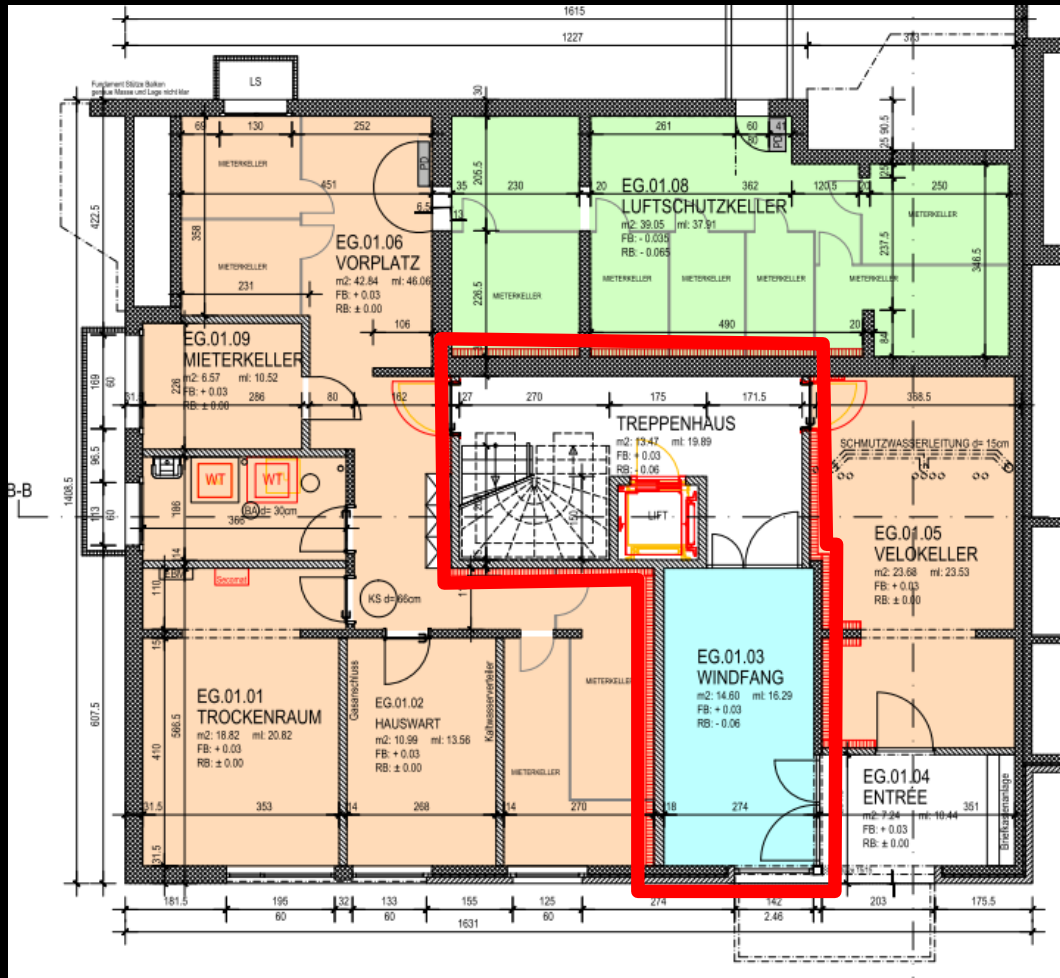
Grundlage:

Grobdiagnose + GEAK mit Definition der Sanierungsstrategie

- Bauvorhaben ohne Baubewilligung möglich (Mit Ausnahme von Sonnenkollektoren auf Flachdach wegen bestehendem QP)
- Vorhaben ohne Kanalisations-sanierung möglich
- Kein Eingriff in die Statik > keine Ertüchtigungsaufgaben
- Keine Auflagen betreffend hindernisfreiem Bauen.

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



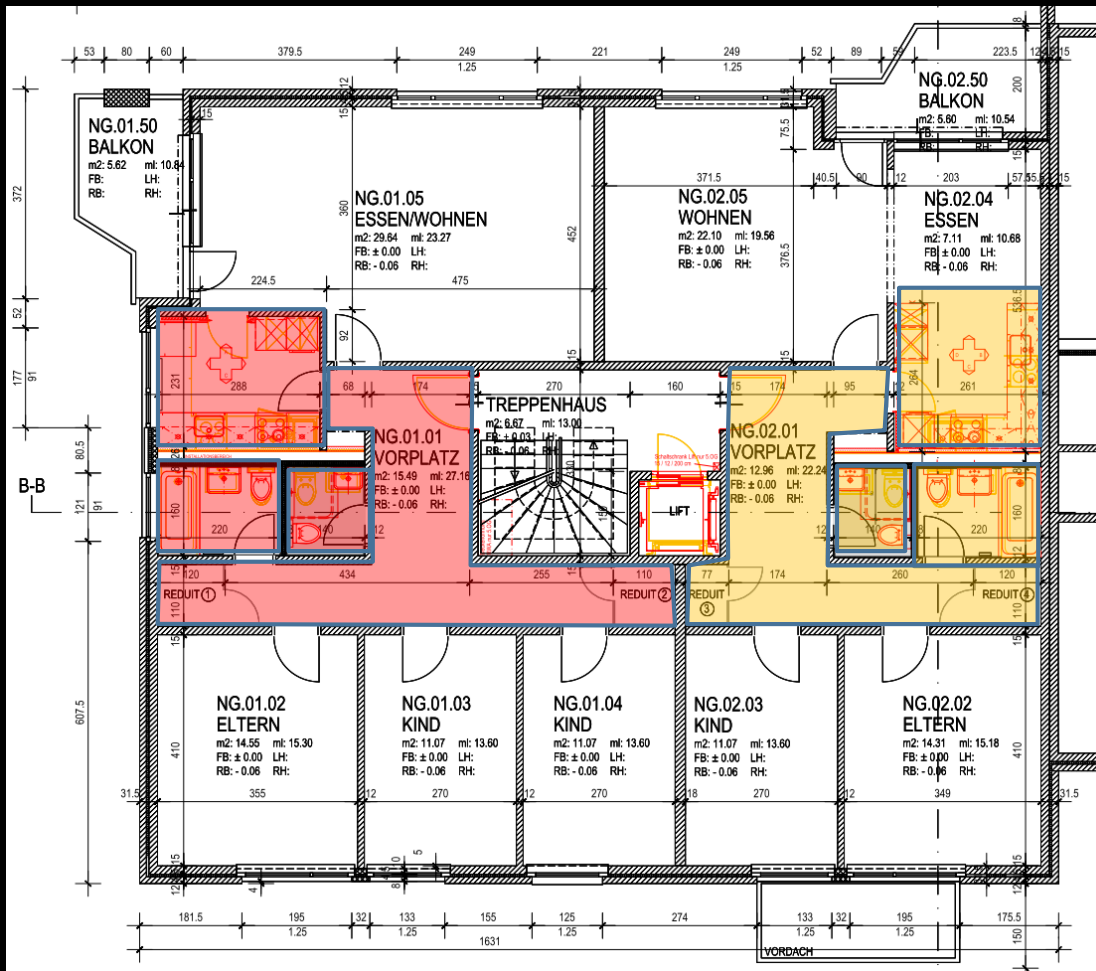
Massnahmen Allgemein

- Neue Elektrohauptverteilung
- Waschküche + Trocknungsraum
- Brandschutzmassnahmen TH
- Wärmedämmungen D + W
- Lifterneuerung
- Neue Wärmeerzeugung
- Neues Flachdach
- Sonnenkollektoren für BWW + Heizungsunterstützung

- Grundriss Zugangsgeschoss

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



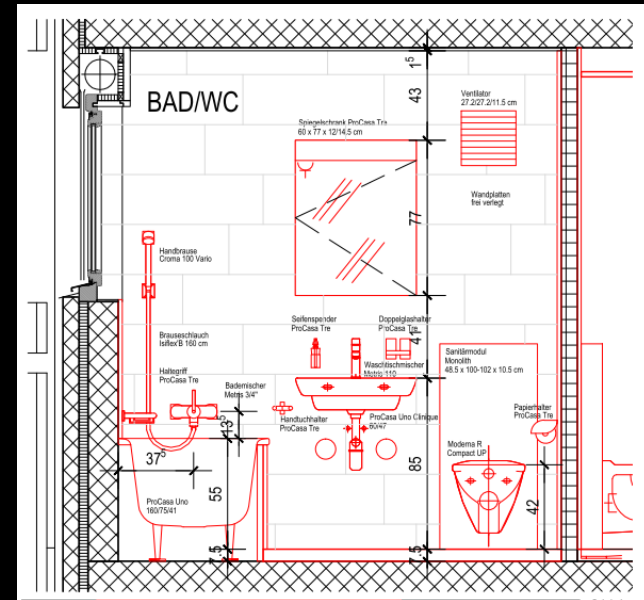
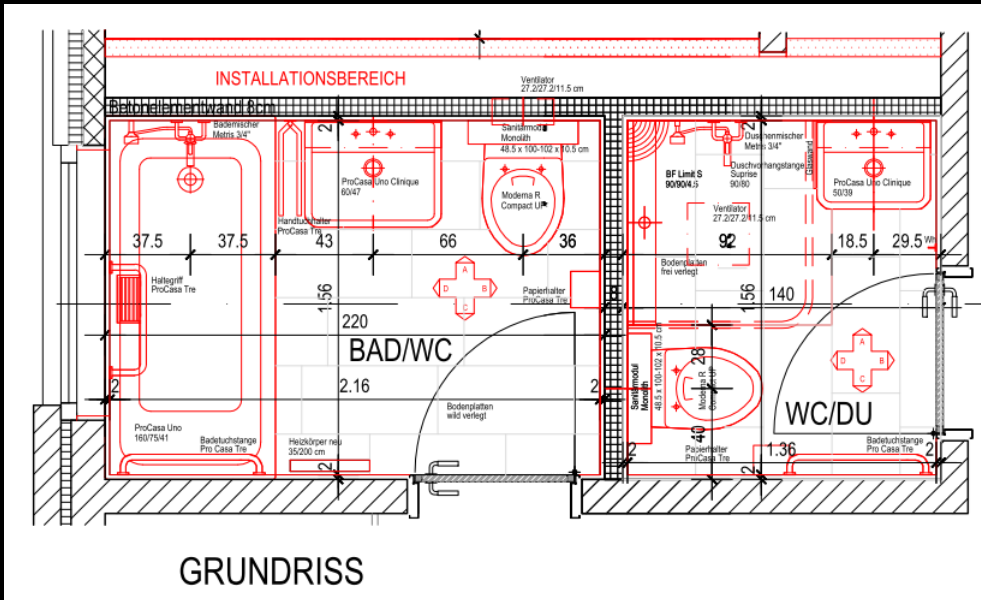
Massnahmen in den Wohnungen

- Küchenersatz
- Badersatz
- WC Ersatz mit zusätzlicher Dusche «Hindernisfrei» + Zusatzangebot
- Sanierung Gangzone
- Neue Elektroverteilung
- Neue Wohnungstüre

- Grundriss Normalgeschoss

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

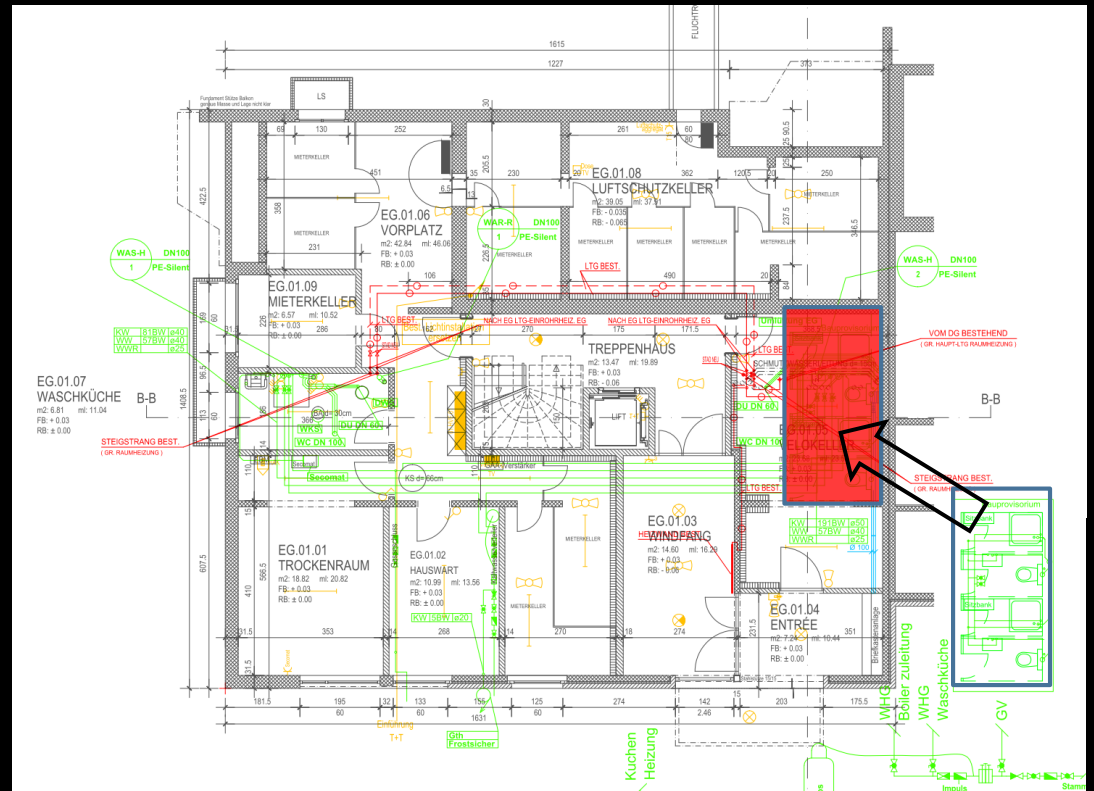
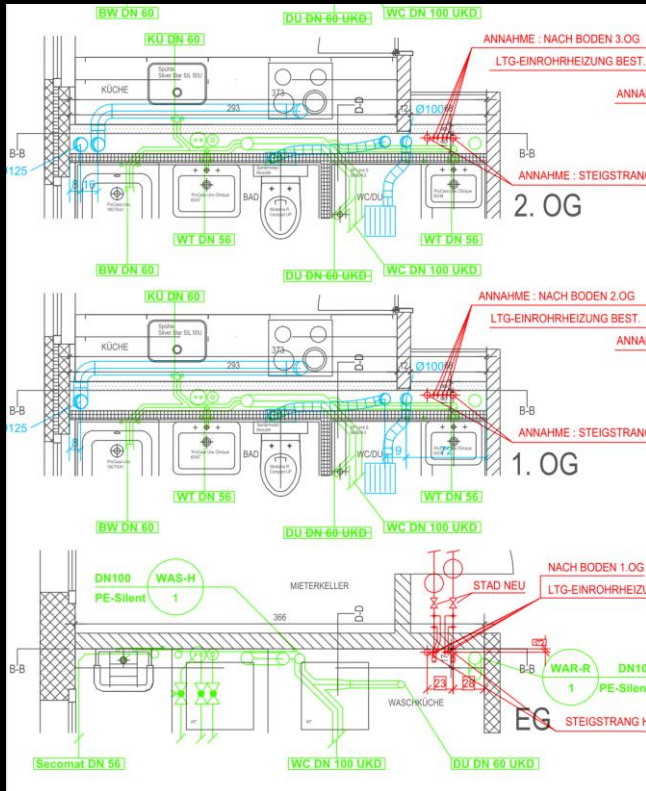
Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Detaillierte Planung der Nassräume mit Definition aller Komponenten und der Plattenarbeiten
- Ebenso werden die anderen Räume und Raumzonen geplant und aufgezeigt.

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Detaillierte Koordinationsplanung mit den Fachplanern > Definition aller Leitungen und deren genauen Lagen
- Planung des Nassraumprovisorium

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

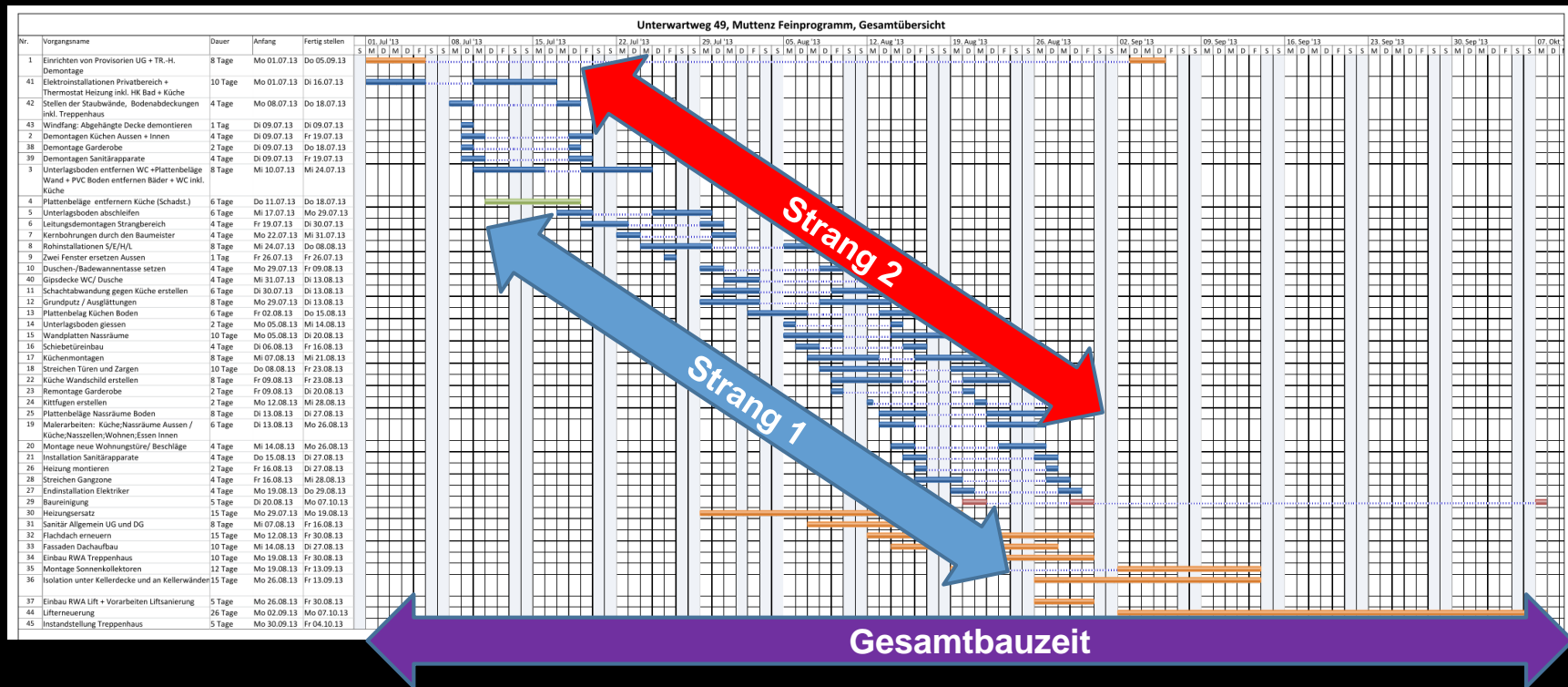
Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Die Gesamtplanung bis und mit Bauabrechnung benötigt einen längeren Zeitraum (2 Jahre)
- Die Gesamtbaupzeit benötigt 4 Monate
- Die eigentliche Bauphase (Wohnung) unabhängig ob 2-6 Wochen pro Wohnung ist recht klein
- Die grosse Arbeit muss zuvor erledigt werden
- Bei sehr kurzen Bauzeiten muss mit höheren Baukosten gerechnet werden (Vorfabrikation/ Handwerker welche eingespielt sind/ Enormer Personalaufwand) > Abwägung durch Eigentümer > In vorliegendem Fall wurde das Endresultat und nicht die Bauzeit präferiert.

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Eingriffszeit in diesem Fall mit 6 Wochen angesetzt. (Asbestsanierung/ Neue Unterlagsböden/ Elektrounterverteilung komplett erneuern/ Komplettersatz der Installationen)
- Bauzeit für Wohnung könnte in diesem Fall auf 4 Wochen reduziert werden bei Vorwandinstallationen, was aber die Raumgrößen eingeschränkt hätte. (Entscheid für langfristig optimalere Lösung)

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen

MFH Unterwartweg 49
Mieterorientierung vom 27. März 2013

Kontaktpersonen Burckhardt Immobilien AG



Herzlich willkommen

Patrick Hägi
Projektleitung



patrick.haegi@b-immo.ch
061 338 35 34

Sarah Pomrehn
Bauleitung



sarah.pomrehn@b-immo.ch
061 338 35 63/ 079 336 99 11

burckhardtimmobilien

Mieterinformationsbroschüre

Sanierung Mehrfamilienhaus Unterwartweg 49, 4132 Muttenz



Planer: Burckhardt Immobilien AG
Domacherstrasse 210
4002 Basel

Bauleitung:
Frau Sarah Pomrehn
061 338 35 63
079 336 99 11
E-Mail: sarah.pomrehn@b-immo.ch

Projektleitung:
Herr Patrick Hägi
061 338 35 34

Bewirtschaftung: Privera AG
Mühlemattstrasse 22
4104 Oberwil

Verantwortlich:
Frau Liselotte Hartmann
061 296 59 27

Basel, 27. März 2013/ hap

burckhardtimmobilien

Burckhardt Immobilien AG
Domacherstrasse 210
4002 Basel
Telefon +41 61 338 35 34
Fax +41 61 338 35 36
info@b-immo.ch
www.b-immo.ch
CHE-100 046 910 50007

Inhaltsverzeichnis:

Kontaktpersonen	3
Renovationsgrund.....	3
Renovationsumfang	4
Provisorien.....	5
Was belastet Sie	6
Verhaltensmassnahmen	7
Vorbereitung durch den Mieter	8-9
Termine	10
Abwesenheit/ Ferien	11
Tipp	11
Küche 4.5 Zimmer Wohnung	12
Küche 3.5 Zimmer Wohnung	13
Umbaubereiche der Wohnungen	14
Badezimmer	15
WC/ Dusche	16

Orientierungsversammlung mit Präsentation

Abgabe Mieterinformationsbroschüre

- Die Mieterinformation 3-6 Monate im Voraus mit genauen Angaben des zu erwartenden Eingriffes.
- Abgabe einer Mieterorientierungsbroschüre mit detaillierten Informationen bezüglich Vorbereitung, Verhalten während dem Bau, Haftungsfragen etc....

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen

Gebäudemodernisierung
 BAD KÜCHE DACH HAUSTECHNIK LIFT

**Mehrfamilienhaus
 Unterwartweg 49,
 Muttenz**

Architekt / Projektleitung
 Burckhardt Immobilien AG
 Domacherstrasse 210
 4002 Basel, www.b-immo.ch
 burckhardtimmobilien

Verwaltung
 Privera AG
 Mühlemattstrasse 22
 4104 Oberwil
 PRIVERA

Fachplaner
 Schmutz + Partner AG, Basel
 Vetter Rolf FRK, Aesch
 Werner Gasser, Reinach

ABUJus GmbH, Liestal
 Herzog Kuli Group, Pratteln
 Eglin Ristic AG, Basel
 Ehram & Partner AG, Pratteln

Huber Strak AG, Basel
 Aeri Feniro AG, Aesdorf
 AvB Flachdach AG, Basel
 Ebers Kötzig + Schultze AG, Basel
 Häsler AG, Mülten
 ALPO Inter West AG, Basel
 Robben Haustechnik AG, Basel
 AFB Küchen AG, Muttenz
 Schenker Aufzüge AG, Pratteln
 Stöckli Wädicke AG, Pratteln
 Max Jürg AG, Alesheim
 Josef Nager Unterlagsböden, Diefingen
 Hensler AG, Basel
 A-Team Bodenbeläge AG, Reinach
 Marcel Fischer AG, Muttenz
 Flechter & Hostettler GmbH, Muttenz
 Stamm Bau AG, Birmingen

Baureisenarbeiten
 Fenster
 Flachdacharbeiten
 Estricharbeiten
 Heizungarbeiten
 Lüftungarbeiten
 Sanitärarbeiten
 Küchenverkleidung
 Aufzüge
 Sperrarbeiten
 Scheinwerarbeiten
 Unterlagsböden
 Pullmanarbeiten
 Bodenbeläge aus Holz
 Mauerarbeiten
 Baureinigung
 Schallschutzsanierung

Baureisen



- Organisation der Baustelle beginnt schon bei der Bautafel (Wird durch Abzüge durch den Unternehmer bezahlt > Kein Wildwuchs mit fliegenden Reklametafeln zugelassen)

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Vorbereitung der provisorischen Nassräume im Untergeschoss (Variante innerhalb des Gebäudes)
- Varianten mit Fertigcontainern auf dem Gelände als Alternative auch möglich > Nachteile der Privatsphäre

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Wasserprovisorium auf Etage für Bewohner
- Schutz des Treppenhauses mit laufendem Reinigungsdienst

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Allgemeine Arbeiten in den Privaträumen werden vorgezogen (Elektroleitungen/ Thermostatventile/ Arbeiten an Fenstern)
- Für die eigentliche grosse Eingriffsphase in den Wohnungen werden die Privaträume nicht mehr Betreten und der Eigentümer kann diese Räume unter Verschluss halten. Zusätzlich werden die Zimmertüren mit Staubverschlüssen versehen.
- Eingriffe von zusammenhängenden Räumen werden mit Staubwänden abgetrennt.

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- In Ergänzung zu den Nassraumprovisorien werden auf Wunsch Chemietoiletten abgegeben und die Entleerung und Reinigung wird durch die Bauleitung organisiert.
- Der ausgebaute Kühlschrank der zu erneuernden Küche wird innerhalb der Wohnung nach Wunsche der Bewohner deponiert.
- Jeder Wohnung wird ein Elektrorechaud (2- Plattenherd) zur Verfügung gestellt.

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Arbeiten beginnen mit Demontagen und Asbestsanierungen > Arbeiten mit aufwendigen Massnahmen und Nachmessungen

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Anschliessend werden alle Leitungen ausgebaut und ordentlich entsorgt.

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

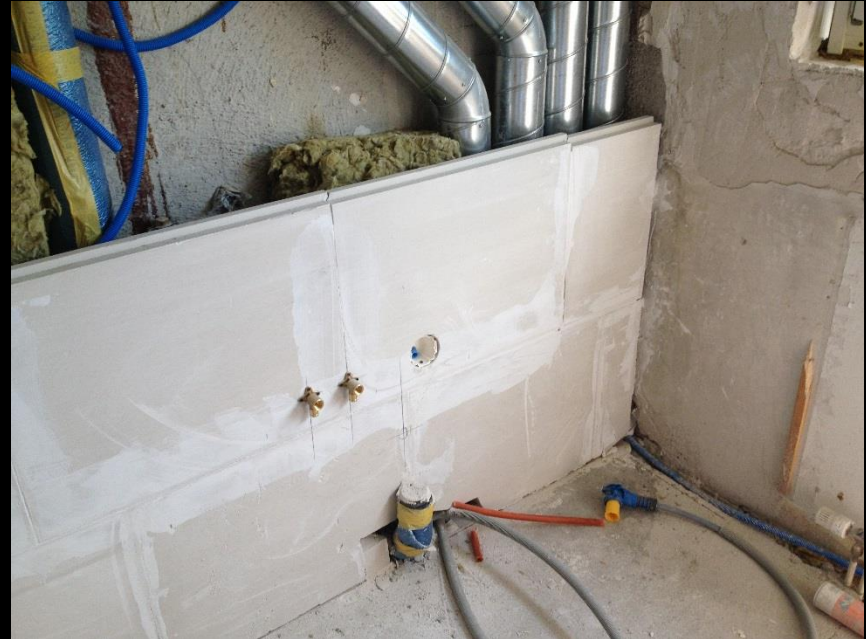
Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Erstellen der Kernbohrungen und Aufbau der neuen Leitungen

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Einbau und Verschliessen der Leitungen und Vorbereitung der Wände + Leitungsschächte
- Einbau von neuem Unterlagsboden respektive Vorbereitung des bestehenden Bodens

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Neue Plattenböden mit Entkoppelungsmatten
- Einbau der neuen Küchen

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen



- Erstellen der fertigen Wandoberflächen
- Montagen der Apparate

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Fallbeispiel MFH 10 Wohnungen

- Finish der bearbeiteten Räume, Abnahme und Übergabe an die Bewohner



Küche



WC/ Dusche



Bad



Fazit

Was möchte ich Ihnen mitgeben:

- Keine Sanierung ohne Langzeitstrategie > Erkennen von Gefahren und Chancen
- Erarbeitung der Sanierungs-Strategie in der Genossenschaft unter Berücksichtigung der sozialen Komponenten > Beginnen sie besser heute als morgen
- Vorbereitet sein auf zyklische Erneuerungen
- Prioritäten setzen: Kurze Bauzeiten / Optimale Lösungen
- Wählen sie den richtigen Partner. Der günstigste Planer führt nicht immer auch zu der wirtschaftlichsten Lösung

Ablaufplanung Sanierung im bewohnten Zustand

Wünschen Sie eine Beratung oder Hilfestellung ?

➤ **Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich zur Verfügung !**

Patrick Hägi, Architekt FH/SIA, Energie-Ing. NDS/HTL
Leiter Baumanagement, Umbau, Sanierung
Dir. W: 061 338 35 34 / patrick.haegi@b-immo.ch
Burckhardt Immobilien AG, Dornacherstrasse 210, Basel