Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 69 (1994)

Heft: 12

Artikel: Langzeitplanung für Vorstände in Baugenossenschaften

Autor: Zwald, Max

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106190

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

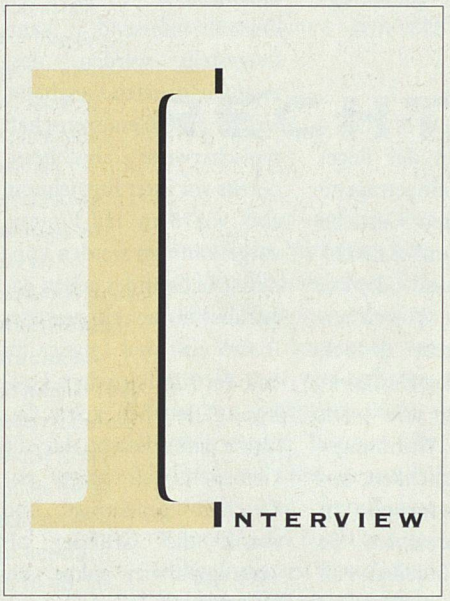
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 21.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LANGZEITPLANUNG FÜR VORSTÄNDE IN BAUGENOSSENSCHAFTEN

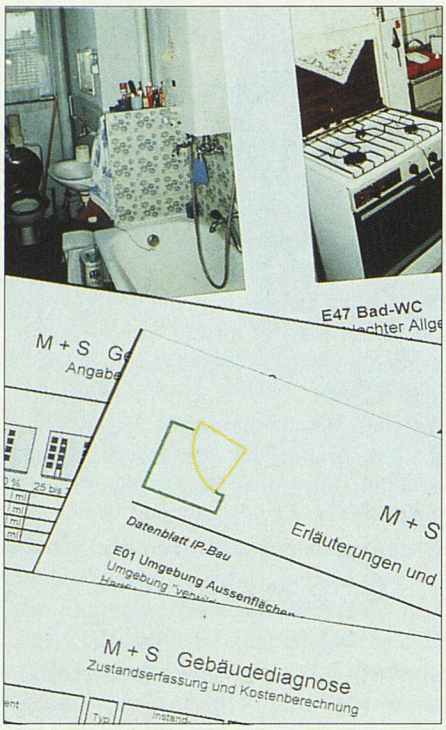
Gebäudezustandserfassung: Krücken für Vorstandsmitglieder? Im Jahre 1992 hat die Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals BEP eine vielbeachtete Bauerneuerung einer Siedlung im Industriequartier der Stadt Zürich abgeschlossen. Nach 30 Jahren wurden die neunzig Wohnungen und die Gebäudehülle einer qualitativ hochstehenden Gesamtsanierung unterzogen. Die Gesamtkosten von 14 Mio. Franken überstiegen die ursprünglichen Erstellungskosten von 6,7 Mio. Franken im Jahre 1967 um mehr als das Doppelte, was auch zu einer massiven Mietzinserhöhung führte. Nach welchen Kriterien hat sich der Vorstand orientiert, und welche Planungshilfen wurden für das Projekt eingesetzt? «wohnen»-Redaktor Bruno Burri befragt den Präsidenten der Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals BEP, Max Zwald.



wohnen: Herr Zwald, Sie haben in Ihrer Genossenschaft eine grosse Bauerneuerung hinter sich gebracht. Wie ist es Ihnen gelungen, das Projekt mit der Zustimmung praktisch aller Betroffenen zu verwirklichen?
Zwald: Grundsätzlich wichtig ist eine ehrliche Information an sämtliche Mieterinnen und Mieter in den Kolonien und der Gesamtgenossenschaft über sämtliche Vorhaben und Auswirkungen. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die Genossenschafter/innen sehr viel Verständnis für Sachprobleme aufbringen, wenn man sie als Partner ernst nimmt. Das ist auch dann der Fall, wenn sich ein späterer Mietzinsaufschlag abzeichnet.

wohnen: Sind Sie selber – oder andere Mitglieder im Vorstand – Baufachmann, dass Sie eine solch umfassende Projektbegleitung als Bauherr verantworten können?
Zwald: Nein, überhaupt nicht, wir sind allesamt nicht im Baufach tätig. Von unseren Vorgängern haben wir zudem eine problematische Situation übernehmen müssen: Sie waren offensichtlich von der Materie überfordert. Aus Unsicherheit retteten sie sich mit wenig sinnvollen und im nachhinein teuren Flickarbeiten über die Zeit hinweg. Wir Nachfolger sahen uns unverhofft vor einen grossen Nachholbedarf für die gesamte Genossenschaft gestellt.
wohnen: Wie gelingt es Ihnen, zur richtigen Zeit, am richtigen Ort, die richtigen Massnahmen einzuleiten?
Zwald: Im Vorstand hat sich sehr schnell die Einsicht darüber eingestellt, dass wir nicht ohne Hilfen von aussenstehenden Fachleuten zurechtkommen können. Wir haben deshalb ein Architekturbüro beauftragt, unseren gesamten Gebäudebestand zu erfassen und im Hinblick auf eine langfristige Planung einen Massnahmenkatalog zu erstellen.

wohnen: Wofür können Sie diese Langzeitdiagnose einsetzen?
Zwald: Die Diagnose ist für den gesamten Vorstand zu einem wichtigen Hilfsmittel geworden. Jedes Mitglied hat ein persönliches Exemplar und kann nun zu jeder Zeit den Handlungsbedarf in bezug auf die verschiedenen Kolonien ablesen. Heute sind wir auch als Laien in der Lage, über den Sinn einer vorgeschlagenen baulichen Massnahme zu entscheiden. Früher waren wir auf einen Antrag eines Spezialisten angewiesen und hatten keine Ahnung über die Rahmenbedingungen und allfällige Folgewirkungen eines Projektes. Wir konnten auch nicht beurteilen, ob die vorgeschlagenen Massnahmen sinnvoll begründet waren.
wohnen: Gibt die Diagnose auch Auskunft über die Kosten?
Zwald: Der Katalog unterteilt die erforderlichen Massnahmen in verschiedene Dringlichkeitsstufen und macht auch Angaben darüber, ob ein leichter Eingriff genügt oder ob ein Totalersatz nötig sein wird. Die vorgeschlagenen Eingriffe werden mit einer Preisangabe versehen, womit wir jederzeit auch einen Überblick über zukünftige Investitionen besitzen.



Die kostengünstigste und sinnvollste Bewirtschaftung von Gebäuden besteht darin, zur richtigen Zeit die richtige Entscheidung zu treffen, gestützt auf langfristig orientierte, umfassend abgesicherte Strategien und Grundlagen

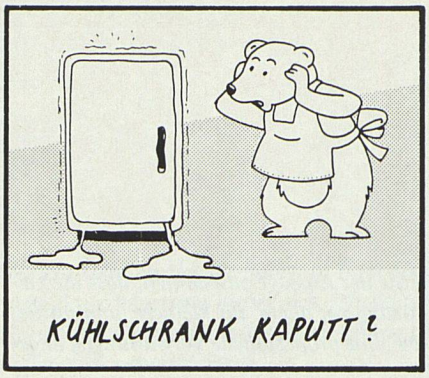
wohnen: Sind diese Preisangaben zuverlässig?
Zwald: Diese stimmen an sich recht genau. Jedoch ist der Schlusspreis immer auch von der effektiv ausgeführten Arbeit abhängig – und die entspricht eben nicht immer exakt dem Vorschlag der Diagnose. Mit der Langzeitdiagnose haben wir Vorstandsmitglieder aber ein Hilfsmittel zur Beurteilung der Sachlagen. Fast nebenbei, aber keineswegs unerwünscht, lässt sich mit den Kostenangaben eine seriöse Budgetplanung aufstellen. Erst seit wenigen Jahren ist es uns möglich, nicht mehr mit teuren Feuerwehrübungen den Ereignissen hinterher zu eilen, sondern die wahrscheinlichen Ereignisse im voraus zu planen oder sogar durch eigene, gezielte Entscheide auszulösen.
[Anm. «wohnen»: Das Architekturbüro unterstreicht, dass es sich bei der Gebäudeerfassungs- und Langzeitdiagnose nicht um eine Detailprojektierung handelt, sondern um eine Informations- und Entscheidungsgrundlage für zukünftige Massnahmen. Vor einem allfälligen Baubeginn muss jede Massnahme abschliessend projektiert werden.]

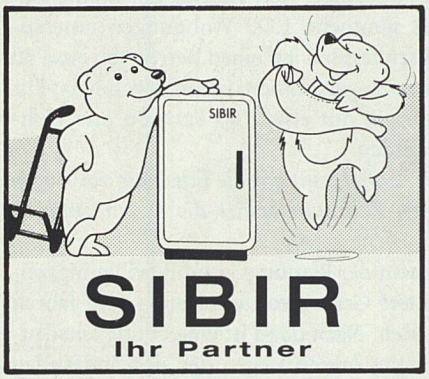
wohnen: Würden Sie der Aussage zustimmen, dass die Gebäudezustandserfassung vor allem für kleinere und mittlere Genossenschaften ohne professionelle Verwaltungen angezeigt ist?
Zwald: Ich glaube nicht. Ich persönlich bin von diesem Hilfsmittel so überzeugt, dass ich meine, es gehöre in die Hände von allen Vorstandsmitgliedern. Gerade in grossen Genossenschaften - auch mit vollamtlichen Beschäftigten – ist es doch wichtig, dass jedes Vorstandsmitglied auf einen Blick den gesamten Wohnungsbestand überblicken kann und auch ersehen kann, welche Investitionen im nächsten und übernächsten Jahr anstehen. Letztlich trägt der Vorstand die Verantwortung für die beschlossenen Baumassnahmen, und für solche Entscheidungen sollte er ausreichend dokumentiert sein.
wohnen: In welchem Bereich bewegen sich die Kosten für die Erhebung der Gebäudedaten?
Zwald: Das hängt natürlich vom Auftrag ab. Meine Genossenschaft liess sämtliche 1300 Wohnungen untersuchen. Wir sind abschliessend auf einen Betrag von etwa 50 Franken pro Wohnung gekommen. [Anm. «wohnen»: Für Einzeldiagnosen muss mit etwa 200 Franken pro Wohnung gerechnet werden.]
wohnen: Welchen Zeithorizont hat die Erhebung vor Augen – oder für welchen Zeitraum besitzt die Dokumentation Gültigkeit?
Zwald: In Anbetracht der Planungs- und Bewilligungszeiten muss eine untere Grenze von wenigstens fünf Jahren vorausgesetzt werden. Nach oben ist eine Gültigkeitsdauer von mehr als zehn Jahren wegen der sich ändernden Vorschriften oder Nachfragebedürfnissen kaum mehr sinnvoll. [Anm. «wohnen»: Das Architekturbüro empfiehlt, die Datenbestände nach fünf Jahren jeweils zu aktualisieren. Weil nur noch die Abweichungen neu erfasst werden müssen, reduziert sich der Preis für die Erhebung entsprechend.]

WIE FUNKTIONIERT DIE LANGZEITPLANUNG?

Datenerhebung schafft Grundlagen: Der erste Schritt einer zuverlässigen Langfristplanung besteht in einer systematischen und möglichst lückenlosen Datenerhebung. Damit werden die Grundlagen für die Planung des Gebäudeunterhalts und allfälliger Erneuerungsmassnahmen geschaffen. Es ist deshalb wichtig, sich vor der Erhebung Klarheit über die Zielrichtung zu verschaffen.
Natürlich wird die Zielsetzung von Objekt zu Objekt unterschiedlich ausfallen und häufig nach Vorliegen der ermittelten Kosten revidiert. Bauherren sind heute nicht mehr ohne weiteres bereit, für die Wünsche der Denkmalpflege einfach noch Zehntausende von Franken zuzuschiessen. Die Vielzahl von Vorschriften von energietechnischer und denkmalpflegerischer Seite her sind bestens geeignet, eine Bauherrschaft vor den Kopf zu stossen und

Fortsetzung auf Seite 22





Fortsetzung von Seite 21

LANGZEITPLANUNG

den geeigneten Moment für eine Bauerneuerung verpassen zu lassen.

Datenauswertung bringt Klarheit: Die erhobenen Daten werden nun mit einem speziell entwickelten Software-Programm verarbeitet und analysiert. Anschliessend nehmen Fachleute eine erste Beurteilung der verarbeiteten Daten vor. Das Resultat ist ein Zustandsbericht über die bautechnische Qualität der Liegenschaft, der von einer Fotodokumentation begleitet ist. In diesem Bericht für die Bauherrschaft werden zudem die Dringlichkeiten erfasst und geeignete Massnahmen in Plänen und Bericht festgehalten. Sie dienen nun der Bauherrschaft als Entscheidungsgrundlage. Dem Architekten oder der Bauleitung sind sie ein wertvolles Instrument für die Planung und Budgetierung allfälliger Erneuerungsarbeiten.

Die Diagnostizierung von Wohn- und Gewerbebauten ist eine relativ neue Dienstleistung, von der Eigentümer und Verwaltungen von Mehrfamilienhäusern, institutionelle Anleger und Baugenossenschaften, die öffentliche Hand, Pensionskassen sowie Schätzungs- und Hypothekarfachleute gleichermassen profitieren können. Die erstmalige Beurteilung einer Liegenschaft ist bereits zehn Jahre nach dem Erstellen angezeigt. Danach sollten die erhobenen Daten alle fünf bis zehn Jahre aktualisiert werden. Die Kosten für die Ersterhebung und -auswertung belaufen sich auf etwa 2500 Franken für ein Einzelgebäude, bis zu 3500 Franken für ein 6-Familien-Haus. Bei grösseren Gebäudebeständen können die Kosten pro Wohnung rasch sinken. Bei 500 oder mehr Wohnungseinheiten ist noch mit 80 bis 100 Franken zu rechnen.

VERFASSER: ERNST MEIER, MEIER + STEINAUER, ARCHITEKTEN AG, ZÜRICH, MITGLIED DER PROJEKTLEITUNG IP-BAU

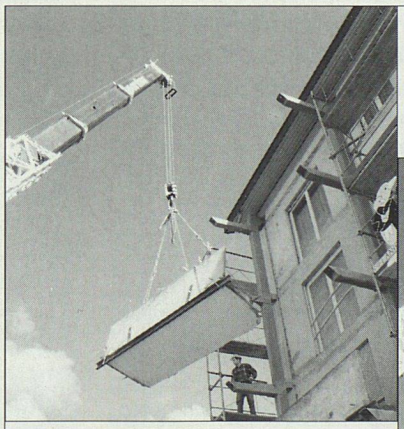
ALBISRIEDERHAUS
KONGRESSZENTRUM
RESTAURANT

Bauen Sie Ihre Versammlung mit uns auf

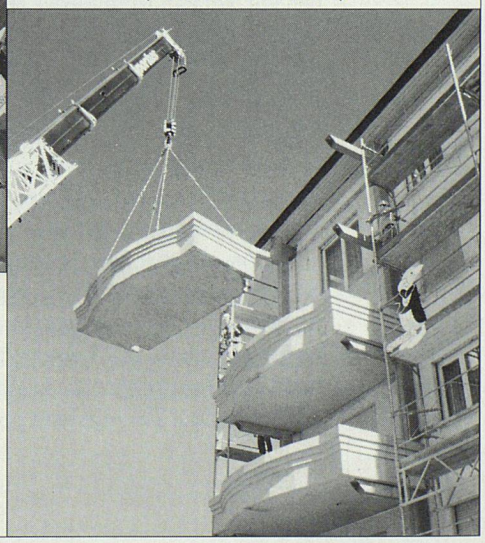
Für eine erfolgreiche Durchführung Ihres Anlasses mit 5 bis 500 Personen

*Grosser Parkplatz
*Gute öffentliche Verkehrsverbindungen

Kongresszentrum
Albisriederhaus
Tel. 01/492 10 11
Frank Rothenhäusler
Albisriederstr. 330
8047 Zürich



TAGE - nicht WOCHEN
für neue, grössere
schönere Balkone
(statt sanieren)



GUT
BAU AG 6048 HORW
BETONELEMENTE
Tel. 041 47 15 15
Tel. 041 47 15 80