



ZB

No. 74 11.2017

Sanierung und Erneuerung als Chance

Als Eigentümer, Nutzer oder Bewirtschafter von Gebäuden im Bestand sehen Sie sich häufig mit komplexen Fragestellungen konfrontiert.

Wie lange währt die technische Lebensdauer der Gebäudeteile und technischen Anlagen noch? Welche Wartungs- und Instandhaltungszyklen sind für die technischen Anlagenteile einzuhalten? Welche Konsequenzen hat der Ausfall von technischen Anlagen? Ist die Personen- und Betriebssicherheit gewährleistet und wie lange noch? Erfüllen die technischen Anlagen die geltenden Vorschriften? Welches sind die Verpflichtungen des Gebäude- und Grundeigentümers?

Der enorme Fortschritt in der technischen Entwicklung und der Digitalisierung prägt unsere Zeit. Währendem bauliche Teile der Gebäude eher langfristigen Erneuerungszyklen unterliegen, sind technische Anlagen zunehmend bereits nach wenigen Jahren veraltet.

Wie kann also ein Gebäude in einen neuen Lebenszyklus geführt werden, unter Berücksichtigung aller technischen, energetischen und objektspezifischen Aspekten? Diese Frage beantworten wir Ihnen nachfolgend in allen Planungsphasen.

SANIERUNG - EIN MASSNAHMENPAKET DER ENERGIESTRATEGIE 2050

Im September 2013 unterbreitete der Bundesrat dem Parlament das erste Massnahmenpaket zur Energiestrategie 2050. Das Massnahmenpaket bedingt eine Totalrevision des Energiegesetzes sowie Änderungen in verschiedenen weiteren Bundesgesetzen. Das Parlament hat die Vorlage angenommen, das Stimmvolk stimmte ihr am 21. Mai 2017 zu. Am 1. Januar 2018 sollen die Gesetzesrevisionen und Verordnungen in Kraft treten.

Ein wesentlicher Teil des Massnahmenpakets zielt auf die Energieeffizienz ab. Aufgrund der Entwicklungen von Vorschriften, hinsichtlich der Energieeffizienz von Neubauten, liegt der Fokus hier selbstverständlich im Bestand des Gebäudeparks in der Schweiz.

AUSGANGSLAGE

Die Erneuerung von Bestandesbauten ist eine anspruchsvolle Aufgabe, welche sich grundsätzlich auf eine fundiert erarbeitete Objektstrategie bezieht. In die Objektstrategie sollten die eigentümerspezifischen Randbedingungen und die objektspezifischen Eigenschaften der Immobilie, wie z.B. der Technisierungsgrad, angemessen miteinfließen. In komplexen Gebäuden nimmt die Gebäudetechnik eine zunehmend zentrale Rolle bei der Erneuerungsplanung ein, nicht zuletzt aufgrund des bedeutenden Kostenanteils. Wenn die Wahl bei der Objektstrategie auf eine Erneuerungsplanung fällt, ist anschliessend eine fundierte Zustandsbeurteilung von Bau und Technik vorzunehmen.

Methodisch gehen wir wie nachfolgend dargestellt und beschrieben vor. Erfahrungsgemäss können die einzelnen Schritte zeitlich weit auseinander liegen. Aufgrund unseres breiten Dienstleistungsangebotes, können wir alle wesentlichen erforderlichen Leistungen im eigenen Hause erbringen.

EINFLUSSFAKTOREN

Wann ist der richtige Zeitpunkt für eine energetische- und gebäudetechnische Gesamtanierung gekommen und welches sind Treiber, worauf der

Eigentümer achten sollte? Die Treiber können in externe und interne Faktoren unterteilt werden.

Externe Faktoren:

- Pariser Klimaabkommen
- Energiepolitische Stossrichtungen wie die aktuelle Energiestrategie 2050 des Bundes
- Energie- und CO₂-Gesetze
- Erleichterung in Bewilligungsverfahren

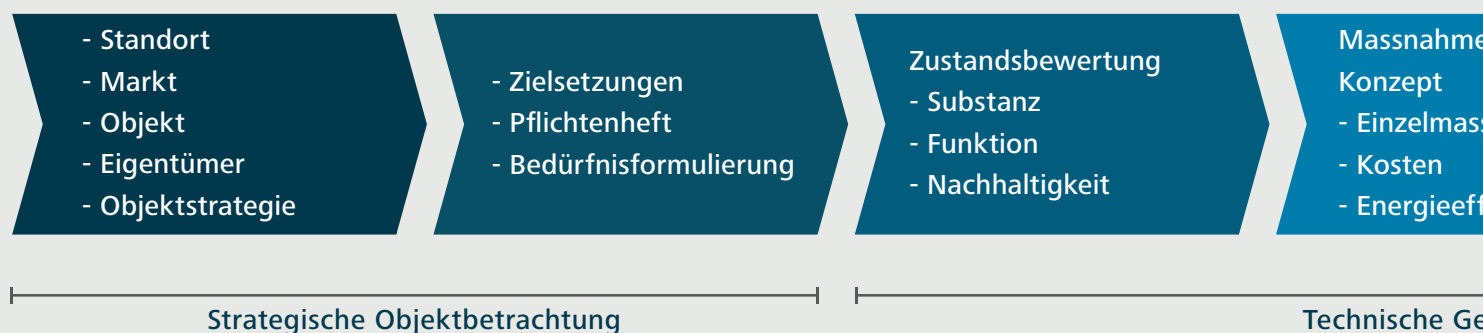
Interne Faktoren:

- Portfolio übergreifende Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitsstrategie des Eigentümers
- Veränderte Nutzerbedürfnisse
- Anstehende Umnutzungen
- Zustand und Betriebssicherheit der Anlagen
- Erhöhung des Komforts
- Reduktion der Neben- und Energiekosten

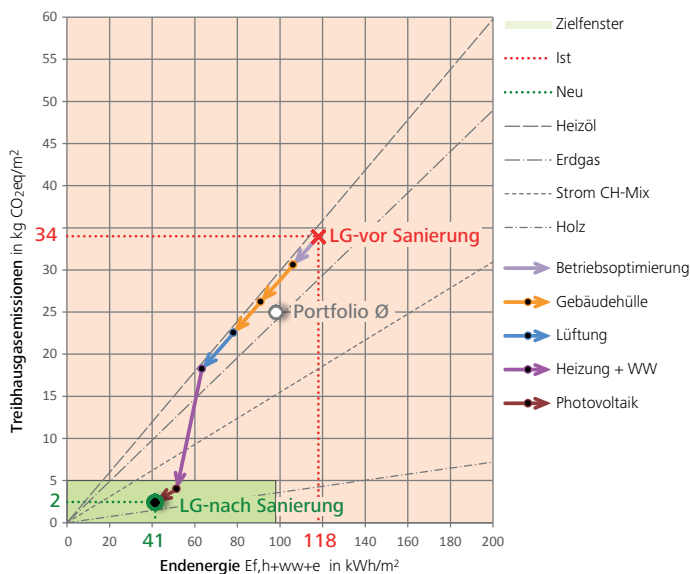
Wie sich das Gebäude aktuell darstellt und wohin es sich entwickeln soll, kann z.B. in Form des Diagramms «Transformationspfad» eindrücklich dargestellt werden. Dieses lässt auch zu, einzelne geplante Schritte oder Phasen abzubilden, wie es bei realen Projekten immer wieder vorkommt. Zuerst eine Verbesserung der Hülle und erst zu einem späteren Zeitpunkt die gebäudetechnische Sanierung. Oder ein schrittweiser Ersatz von Energiequellen.

Von grosser Bedeutung ist eine Optimierung der Gesamtinvestitionen. Es gibt aber auch Auflagen von Behörden, wie z.B. über den Mindestanteil an einzusetzenden erneuerbaren Energien. Wird dieser nicht eingehalten, erlassen die Behörden strengere Vorschriften bezüglich der Wärmedämmung. In solchen Fällen gilt es abzuwägen, welche Option für den Eigentümer vorteilhafter ist. In der Regel bieten Lösungen mit vermehrter Nutzung erneuerbarer Energien Kostenvorteile.

1 Methodik



Sanierungen bieten die Chance, energetisch vorbildliche Ziele festzulegen und umzusetzen. So kann Ihre Immobilien nachweislich höhere Werte auf dem Markt erzielen. Sanierungen generieren aber auch für den Nutzer, dank den Einsparungen, tiefere Nebenkosten. Dies kann ebenfalls ein bedeutender Marktvorteil sein.



2 Transformationspfad

UMSETZUNG

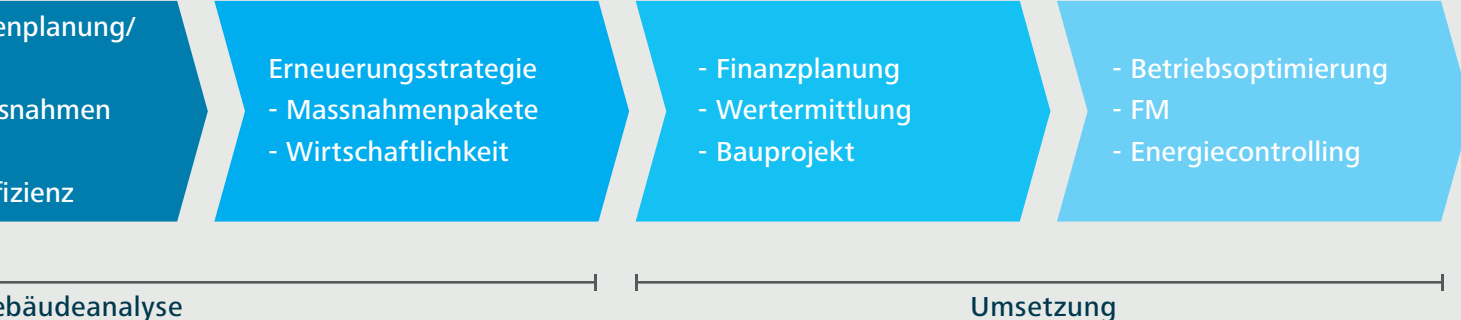
Unsere Vorgehensweise kann in folgende Schritte unterteilt werden: Treiber sind Grundlage für den Eigentümer. Für die Liegenschaft sind Zielsetzungen zu definieren. Darauf aufbauend wird das Pflichtenheft für die Erarbeitung einer gesamtheitlichen Strategie entwickelt. Die Strategie zeigt verschiedene Lösungswege auf, welche dann in einem Konzept konkretisiert werden.

Mit dem Konzept liegen dem Eigentümer Realisierungsvarianten vor. Die vorteilhafteste Variante, welche die Bewertungskriterien des Eigentümers am besten erfüllt, kann anschliessend als Basis für die Umsetzung dienen. Aufbauend auf die vorhergehenden Schritte, kann die Umsetzung zielstrebig angegangen werden. Die Bedürfnisse sowie Anforderungen der Bauherrschafft sollen geklärt und definiert sein sowie erste Aufnahmen des Bestandes und dessen Dokumentation sind erfolgt.

Neben der Überprüfung der Anforderungen und deren Präzisierung sind auch die Daten- und Plangrundlagen entsprechend aufzubereiten. Gerade in der Sanierung kann dies eine erste Herausforderung darstellen, oftmals ist keine lückenlose Dokumentation des Bauwerks vorhanden. Bei dieser Aufarbeitung hält immer öfters die Digitalisierung Einzug. Sei dies mit 3D-Scannern oder der Digitalisierung von Plangrundlagen für die Weiterbearbeitung.

Als eine der zentralen Herausforderungen kann der Überraschungsmoment genannt werden. Sei dies zu Beginn der Planung oder erst bei der Realisierung. Treten solche ein, muss meist sehr schnell entschieden und reagiert werden. Hierzu lohnt es sich, sich bereits im Vorfeld der Ausführung eingehend Gedanken zu machen, auf welche unerwarteten Komplikationen das Projektteam treffen könnte. Für diese sind Lösungsansätze zu überlegen. Hier ist ein direkter Dialog mit dem Kunden oder Betreiber unabdingbar, denn dieser kennt seine Liegenschaft aufgrund seiner bisherigen Erfahrungen am besten.

Eine umfassende Sanierung kann nur zum Erfolg führen, wenn bereits zu Beginn die Aufgabe bekannt ist und auf fachkundige sowie erfahrene Planer zurückgegriffen werden kann. Denn eine Sanierung ist kein Neubau, sondern die Überführung eines Gebäudes in einen neuen Lebenszyklus.





REFERENZEN (AUSWAHL)

- ASIG Wohngenossenschaft
- AXA Investment Managers Schweiz AG
- Credit Suisse (Schweiz) AG
- Eulachhallen AG
- Einkaufszentrum Glatt
- JOWA AG
- LiB-AG
- Migros Genossenschafts Bund
- Otto Fischer AG
- Stadt Zofingen
- Stadt Zürich
- Steiner AG
- Stiftung Campus Sursee
- SUVA, Abteilung Immobilien
- Swisscanto Anlagestiftung
- Swiss Life AG
- Swiss Re AG
- UBS AG
- Universitätsspital Zürich
- Zürcher Kantonalbank
- Zurich IMRE AG, Investment Management & Real Estate

DIENSTLEISTUNGSANGEBOT

- Bauherrenberatung Technik
- Technische Gebäudeanalysen
- Erneuerungsstrategien
- Objektstrategien
- Nachhaltigkeitsstrategien für Investoren und Eigentümer
- Planungsleistungen Gebäudetechnik (HLKSE/GA)
- Brandschutzplanung- und beratung
- Bauphysik, Bauökologie, Akustik
- Energie- und Versorgungskonzepte
- Betriebsoptimierung
- Energiecontrolling
- Energieberatung

KONTAKT

Rolf Mielebacher
Dipl. Masch. Ing. FH/SIA, 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