



Ersatz oder Erneuerung?

Wertschätzung – Der urbane Raumanspruch steigt ständig. Mit Neubauten allein ist es nicht getan. Viele Gebäude aus der Zeit des Baubooms in den Sechziger- und Siebzigerjahren sind renovationsbedürftig. Und dann heisst die Frage: Renovieren oder Abbrechen.

VON ANELIA WYER * – Eigentümer, Investoren und Planer werden sich zukünftig noch intensiver mit dem Bestand an Renditeimmobilien beschäftigen müssen. Einerseits ist die Nachfrage nach Renditeimmobilien als Investitionsalternative in der Schweiz in den letzten Jahren deutlich gestiegen, andererseits sind viele der im Bauboom der Sechziger- und Siebzigerjahren erstellten Wohnhäuser heute stark renovationsbedürftig.

Im städtischen Umfeld gestaltet sich die Frage Ersatz oder Erneuerung komplex und verlangt nach differenzierten Lösungen. Geordnete Strukturen und eine Lis-

te der relevanten Fragen helfen dabei, die Übersicht zu bewahren, ohne sich in komplizierte Abläufe zu verlieren. Das Vorgehen kann wie folgt organisiert werden:

Den Kreis der für die Aufgabe relevanten Fragen möglichst breit anlegen.

Der Fragenkatalog sollte neben den konkreten baurechtlichen Aspekten auch raumplanerische, politische und infrastrukturelle Entwicklungen umfassen. Die Immobilieninvestitionen sind Investitionen in die Zukunft, langfristige Entscheidung und sollen deswegen möglichst viele Entwicklungsszenarien mit einbeziehen:

Interne, zum Beispiel Änderung der Eigentümerverhältnisse und der Bedürfnisse, sowie Externe, Änderung des Baurechts, Veränderungen in der Nachbarschaft oder mögliche politische und steuerliche Änderungen.

Der Frage nach zukünftigen Wohn- und Arbeitsformen soll ebenfalls nachgegangen werden. Demographische Entwicklungen, beispielsweise eine starke Zuwanderung in den Städten oder die Tendenz zu kleineren Haushalten mit grossem Raumanspruch, beeinflussen den Immobilienmarkt. Solche Tendenzen müssen frühzeitig erkannt und eingeplant werden.

Einen konsequenten Ablauf der Prozesse definieren.

Die Ausgangssituation und die Ziele der Eigentümer sollen nicht als etwas Festes betrachtet werden, vielmehr sollten sie im Verlauf der Analyse und sogar der Planung hinterfragt und allenfalls neu definiert werden.

Das Engagement der Planer sollte nicht mit der Übergabe des fertig gestellten Werks enden, sondern auch eine langfristige angelegte Unterhaltsstrategie umfassen. Diese kann eine massgeschneiderte Lösung mit Kontrollen- und Unterhaltsplan umfassen. Somit soll der Erhalt des Werks durch fachmännische Pflege langfristig gesichert werden.

Potenzialanalyse als Basis für den richtigen Handlungsentscheid.

Eine Potenzialanalyse soll die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gebäudes erkennen und dessen Vor- und Nachteile gegenüber einem Neubau aufzeigen. Die Wertschätzung eines Gebäudes soll aus städtebaulichen, ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Überlegungen resultieren. Beim Umgang mit bestehenden Immobilien in der Stadt sollte die Analyse wie bei einer Immobilienentwicklung (Neubau) aufgebaut werden. Obwohl es um eine Bestandesimmobilie geht, sind viele Immobilien mehr als 50 Jahre alt und stehen heute in einem völlig veränderten Umfeld.

Die Potenzialanalyse beginnt fast gleichzeitig mit der Bewertung. Bereits bei der Evaluation der rechtlichen Rahmenbedingungen und der Einschätzung der baulichen Substanz entsteht ein Bild über den Erneuerungsbedarf und die Entwicklungs-ideen. Weiter ist es wichtig, in Form einer Machbarkeitsstudie möglichst viele gute Lösungen auszuarbeiten und zu evaluieren. Schon in dieser Phase sind gute Ideen gefragt.

Etappensanierungen gesamthaft planen.

In der Praxis werden aus steuerlichen oder sonstigen Gründen Sanierungen immer noch auf mehrere Etappen beziehungsweise auf mehrere Jahre verteilt. In solchen Fällen sollte die Planung alle Phasen von Anfang an umfassen. Nur dann können die einzelnen Massnahmen aufeinander abgestimmt werden und Konflikte, welche sich durch die Aufteilung der Sanierung ergeben, minimiert werden.

Ein Beispiel aus der Praxis: Eine Gebäudehüllensanierung wurde in zwei Etappenaufgeteilt. Zuerst wurden die Fenster ersetzt und nach zirka zehn Jahren die restliche Gebäudehülle erneuert, unter anderem wurde eine neue Dämmung angebracht. Da beim Ersatz der Fenster die geplante Dämmung nicht berücksichtigt wurde, musste man in den Balkonnischen Kompromisse eingehen. Die neu eingebauten Fenster waren nischenbreit und so konnte man die volle Dämmungsbreite von 16 cm nicht um die Ecke führen. Falls beim Ersatz der Fenster die neue Dämmung bereits geplant gewesen wäre, hätte man bei den neuen Fenstermassen diese berücksichtigen und so ein optimale Dämmung erreichen können.

Flexibilität einplanen und Freiraumqualität gewährleisten.

Typisch für die Innenstadt sind Häuser mit gemischten Nutzungen: Wohnen, Gewerbe, Unterhaltung, etc.. Deshalb ist sinnvoll, eine teilweise oder vollständige Umnutzung zu prüfen: Gewerbe ins Wohnen und umgekehrt. Häuser mit Strukturen, welche Flexibilität ermöglichen, sind anpassungsfähiger und demzufolge langlebiger.

In einer immer dichter werdenden Stadt soll die Attraktivität den Freiräumen gewährleistet bleiben. Als Antwort auf die zunehmende bauliche Dichte können die Freiräume eine Nutzungs-Verdichtung erfahren, zum Beispiel Nutzung den Dach-

flächen und Dachräume, unterschiedliche, ergänzende Nutzungen für die verschiedenen Tages- und Jahreszeiten, etc.

Energie sparen.

Die Nachfrage nach Wohnungen in den Städten ist gross, deswegen besteht keine Dringlichkeit zu Investitionen für Sanierungen. Massnahmen zur Minimierung der Energieverbrauch sind mit Mehrkosten verbunden, welche nur teilweise auf die Mieten überwälzt werden können. Somit basiert Energiesparen bei Sanierungen von Renditenimmobilien auf dem «good will» der Eigentümer. Immerhin führen solche Sanierungen zu niedrigeren Nebenkosten, besserer Vermietbarkeit und allgemein zu einem höheren Marktwert der Immobilie. Diese Frage muss nicht zwingend am Anfang des Planungsprozesses beantwortet werden. Im Verlaufe der Analyse und der Erstellung der Machbarkeitsstudie wird die Qualität des baulichen Zustandes, die anstehenden Sanierungskosten und das Gesamtpotenzial immer klarer. Die Entscheidung „Erhalten oder Neubau“ sollte zu einem möglichst späten Zeitpunkt noch revidiert werden können, unter Umständen gar erst am Ende der Planung, solange noch keine grösseren Kosten (z.B. erste Arbeitsvergaben) entstanden sind. «Drei Mal Messen, ein Mal Schneiden» – heisst ein Sprichwort aus dem alten Schneidermärchen.

Ein Beispiel aus der Praxis

Bei der Aufgabe, das Zukunftspotenzial von zwei Wohn- und Geschäftshäusern an der Wesemlinstrasse in Luzern zu beurteilen, wurden folgende Aspekte untersucht:

1. Städtebau

Die beiden Gebäude als typische Vertreter der Modernen Architektur spiegeln die ►

«Vorliebe des Funktionalismus für freistehende Gebäudekörper, die ausgehend von einem inneren Kern organisiert sind und von dort in die umliegende Landschaft expandieren.» (Dietmar Eberle, Pia Simendinger: «Von der Stadt zum Haus, eine Entwurfslehre», 2007)

In Ihrer Umgebung befinden sich hingegen mehrheitlich Bauten, welche die so genannte traditionelle Stadt repräsentieren. Somit treffen zwei Stadttypologien, die traditionelle Stadt und die Stadt der Moderne, aufeinander. Der Konflikt des Nebeneinanders dieser zwei diametral unterschiedlichen städtebaulichen Muster ist nicht zu übersehen. Die Lücke zwischen den Gebäuden reflektiert ihre moderne Charakter ignoriert aber die geschlossene Bauweise der Strasse.

2. Architektur

Um eine Wertschätzung der bestehenden Gebäude vorzunehmen, ist es unentbehrlich, das Umfeld bei deren Entstehung zu verstehen. Der Bau von Wohnungen in den Sechzigerjahren basierte auf der Ideologie: «Häuser wie Autos». Mit Hilfe technologischer Methoden hoffte man, die akute Wohnungsnot und damit das Problem des Massenwohnbaus zu lösen. Die damaligen Wachstumsprognosen für die

Schweiz von zehn Millionen Einwohnern im Jahre 2000 liess die Vorfabrikation von Bauelementen als ideale Lösung erscheinen und zu einem dominierenden Thema des Wohnungsbaus der 60er Jahre werden.²

Die beiden Liegenschaften haben klar strukturierte Grundrisse. Die einzelnen Wohnungen sind symmetrisch um den Kern angeordnet, ohne Lärmbelastung oder Besonnung zu beachten. Die Grundrisse sind wenig flexibel: Ein Zusammenlegen von Wohnungen oder das Organisieren von durchgehenden Wohnungen mit Schlafzimmern an der ruhigeren Ostseite ist nur mit erheblichen Aufwand möglich.

3. Bausubstanz und Energieverbrauch

Es besteht ein offensichtlicher Handlungsbedarf:

- Küchen, Nasszellen und Bodenbeläge müssen ersetzt werden.
- Die Bodenplatten in der Parkgarage sind undicht und müssen saniert werden.
- Schlechte Schal- und Wärmedämmung beeinträchtigen Wohnqualität und Energieverbrauch.
- Brandschutz und Absturzsicherheit sind nicht gewährleistet.

- Es gibt keinen hindernisfreien Zugang von der Parkgarage in die Wohnungen.

4. Nutzung

Heute sind kleinere Wohnungen in der Innenstadt gefragt, die bei grosser Wohnfläche wenige Zimmer bieten (zum Beispiel Mobimo Tower, Hardturm in Zürich). Wohnungen in zentralen (und immissionsreichen) Lagen sollten mit sorgfältig gestaltetem Innenausbau, spannenden räumlichen Bezügen und bestenfalls grossen Fensterfronten mit Aussicht punkten. Der Aufwand für eine Instandsetzung und Modernisierung der bestehenden Gebäude (zwei Drittel der Neubaukosten) ist gemessen am Endergebnis zu hoch. Bei einer Sanierung würde man Mittel investieren in Substanz, welche in Bezug auf Städtebau und Architektur überholt und nicht erhaltenswert ist. Nur mit einem Neubau lässt sich an dieser Lage eine langfristig nachhaltige Immobilie in Bezug auf Städtebau, Architektur, Energieeffizienz und Wohnqualität realisieren. ▲

* Anelia Wyrer, Dipl. Architektin ETH/SIA, publiziert hier ihre Diplomarbeit an der IFZ Luzern, MAS Immobilienmanagement

ANZEIGE

IMMOBILIEN

Web-TV

Statements des Managements zu aktuellen Ergebnissen, Fusionen, Akquisitionen, Transaktionen und relevanten Unternehmensfacts als Podcast auf www.immobilienbusiness.ch/web-tv

