

Gebäudecheck

Begehung xxxx

Bericht xxxx

Objekt: 702411030

Musterobjekt

Musterstrasse
PLZ Ort

Auftraggeber:

Auftraggeber

Adresse
PLZ Ort

Bild einfügen

Inhaltsverzeichnis

1. Der Gebäudecheck	Erläuterungen zu	Zustandserfassung Nutzungsdauer Kosten Vorbehalt optische Erfassung Sofortmassnahmen Weitere Aspekte
2. Kurzbericht	Aussagen zu	Ausgangslage Zielsetzung Voraussetzungen - Grundlagen
3. Resultate		Resultate Architekt
4. Kostenzusammenstellung		Uebersicht Sofortmassnahmen Kurzfristige Massnahmen Mittelfristige Massnahmen Langfristige Massnahmen Sicherheitsrelevante Mängel
5. Weiteres Vorgehen		
6. Partner, Berichtverfasser		
7. Erfassung		Zustandsbeurteilung Zustandskategorie Erforderliche Massnahmen Kosten
8. Auswertung	Uebersicht	Elemente nach Kategorien Gesamtbeurteilung Zustand Sicherheitsrelevante Mängel Objektzustandscode
9. Fotoindex		

1. Der Gebäudecheck

1.1 Zustandserfassung

Mit dem Gebäudecheck werden die Bauteile eines Gebäudes nach dem eBKP Katalog beurteilt und es werden folgende Aussagen gemacht:

- Bauteilbeschreibung
- Baujahr / letzte Sanierung, Renovation
- Theoretische Nutzungsdauer
- Jedes erfasste Bauteil wird visuell auf seinen IST-Zustand beurteilt. Die Beurteilung basiert auf dem optischen Eindruck der Bauteile. Analysen, Proben oder Sondierungen von Leitungen und Bauteilen werden nicht vorgenommen.

Die Bauteile werden den Zustandskategorien gemäss nachfolgender Tabelle zugewiesen:

Farbcode / Zustandskategorie	Bezeichnung	Beschrieb
1	gut / schadfrei	Neuwertiges Bauteil ohne Schäden und Einschränkung in der Nutzung.
2	annehmbar	Bauteil in gutem Zustand ohne Schäden, ohne Einschränkung in der Nutzung.
3	schadhaft	Bauteil mit Schäden & Gebrauchsspuren, ohne Einschränkung der Nutzung.
4	schlecht	Bauteil mit Schäden und Einschränkung in der Nutzung.
5	alarmierend	Bauteil defekt mit eingeschränkter Nutzung oder nicht mehr nutzbar. Sicherheit und/oder Normen nicht mehr eingehalten.

- Sicherheitsrelevanter Mangel Ja/Nein
- Massnahmen zur Instandstellung der Bauteile
- Kosten zur Instandstellung der Bauteile
- Anteil werterhaltend / wertvermehrend
- Theoretisches Bedarfsjahr auf Grund vorgegebener Nutzungsdauer
- Instandstellungskosten, aufgeteilt in:
 - Sofortmassnahmen 1. Jahr
 - Kurzfristige Massnahmen 5 Jahre
 - Mittelfristige Massnahmen 10 Jahre
 - Langfristige Massnahmen 15 Jahre und mehr

In einer statistischen Gesamtübersicht der Immobilie, teilweise in grafischer Form, werden folgende Aussagen gemacht:

- Anzahl beurteilter Elemente, aufgeteilt in Zustandskategorien mit folgenden Aussagen:
 - Zustandskategorie
 - Schadenumfang
 - Gebrauchstauglichkeit
 - Zustandsentwicklung
- Festgestellte sicherheitsrelevante Mängel

- Festlegung des Objektzustandcodes des Gebäudes berechnet und nach Einschätzung des Bearbeiters
 - 1 - Wartungsobjekt
 - 2 - Instandstellungsobjekt
 - 3 - Teilsanierungsobjekt
 - 4 - Gesamtsanierungsobjekt

Die aufgedeckten Mängel werden mit Fotos dokumentiert. Dieses Gesamtkonzept bildet die Basis, um den Wert der Liegenschaft zu erhalten oder zu erhöhen. Die Gebäudebesitzerin verfügt damit über die ideale Grundlage, um einerseits eine mehrjährige Immobilienstrategie inklusive Kosten festzulegen, und andererseits sofort mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen, abgestimmt auf ein Gesamtkonzept, zu beginnen.

Die nähere Umgebung im Perimeterbereich der Gebäude ist ebenfalls Gegenstand der Erfassung. Nicht Bestandteil der Beurteilung sind die betrieblichen Einrichtungen wie Mobiliar und nutzungsspezifisches Inventar, mobile Geräte, Textilien etc. wenn sie nicht explizit erwähnt sind.

1.2 Nutzungsdauer

Die Nutzungsdauer basiert auf den standardisierten Nutzungszeiten gemäss Handbuch LCC Instandhaltung und Instandsetzung von Bauwerken des CRB. Diese Werte stellen Richtwerte dar. Je nach individuellem Zustand der Bauteile kann die effektiv mögliche Nutzungsdauer von der Normnutzungsdauer abweichen und wird vom Experten bestimmt.

1.3 Kosten

Die Kosten der einzelnen Positionen beinhalten ebenfalls die Honorare der notwendigen Planungs- und Bauleitungsaufgaben sowie die anfallenden Baunebenkosten und die Mehrwertsteuer. Es handelt sich um Grobkostenschätzungen +/- 20%. Diese dienen als Richtwerte und müssen mittels detaillierten Kostenvoranschlägen anhand von Unternehmerofferten präzisiert werden. Dazu gehört vorgängig eine genaue konstruktive und technische Planung sämtlicher gewählter Massnahmen. Eventuelle, auf Grund baulicher Eingriffe anfallende Betriebsausfallzeiten, der Versatz von Mobiliar und Betriebseinrichtungen sowie sonstige betriebstechnischen Zusatzkosten sind in den Kostenangaben, sofern nicht explizit erwähnt, nicht enthalten. Ebenfalls nicht enthalten sind investive Projekte wie Zusatzausrüstungen der Räumlichkeiten, Veränderung der Raumstrukturen oder sonstige Anpassungen. Die Kosten beinhalten lediglich eine neuwertige Wiederherstellung des Gebäudevolumens unter Berücksichtigung heutiger Normen und Vorschriften.

1.4 Sofortmassnahmen

Unter Sofortmassnahmen sind Massnahmen zu verstehen, welche unmittelbar zum Schutz von Personen und zur Verhinderung oder Vermeidung von unmittelbar drohenden Folgeschäden an defekten Bauteilen sowie die daraus resultierenden Kostenfolgen dienen.

1.5 Asbest und weitere Schadstoffe

Besonders im Zeitraum zwischen Ende der 1950er-Jahre bis Anfang der 1990er-Jahre wurden im Bauwesen damals handelsübliche, aber heute als schadstoffhaltig bekannte Stoffe und Bauteile eingesetzt. Die überaus guten technischen Eigenschaften wie beispielsweise Langlebigkeit, Feuerbeständigkeit, Elastizität, oder Zugfestigkeit wurden durch negativen Umwelteinfluss oder sogar akute Gesundheitsgefährdungen überschattet. Aus diesem Grund empfehlen wir vor einem Baubeginn eine Schadstoffuntersuchung durchführen zu lassen. Der Gebäudecheck ist keine Schadstoffanalyse, diese kann aber bei Bedarf als Zusatzmodul ausgelöst werden.

Weitere Informationen:

<https://bauschadstoffe.ch/home.html>

1.6 Hindernisfreies Bauen

Im Rahmen von zukünftigen Planungsarbeiten für bauliche Eingriffe sollte immer die Frage nach einem hindernisfreien Gebäude aufgeworfen werden. Wo auf Grund der heutigen Normen eine Anpassung der Baute notwendig ist, werden entsprechende Massnahmen berücksichtigt. Die Massnahmen müssen verhältnismässig und wirtschaftlich zumutbar sein. Das Behindertengleichstellungsgesetz BehiG schreibt konkret vor, dass bei der Erneuerung von Bauten und Anlagen die Umsetzung als wirtschaftlich zumutbar ist, wenn entweder 5 Prozent des Gebäudeversicherungswertes bzw. des Neuwertes der Anlage oder 20 Prozent der Erneuerungskosten erreicht werden. Massgebend ist der jeweils tiefere Wert. Sobald also der tiefere der beiden Werte erreicht ist, müssen bauliche Anpassungen für die hindernisfreie Gestaltung umgesetzt werden.

Weitere Informationen: <https://www.procap.ch/>

1.7 Safety & Security - Brandschutz

Im Rahmen des Gebäudechecks wird keine explizite Sicherheitsüberprüfung durchgeführt. Der Beurteiler hat lediglich ihm augenfällige und wissentlich nicht normenkonforme Elemente als Mangel aufgeführt. Die Verantwortung für die Personensicherheit und den Brandschutz obliegt dem Eigentümer. Der Gebäudecheck ist kein Safety + Security Audit, dieses kann als Zusatzmodul ausgelöst werden.

1.8 Energetische Aspekte

Werden bei Bauteilen Sanierungsmassnahmen vorgeschlagen, sind die aktuell gesetzlich energetisch vorgeschriebenen Anforderungen eingerechnet. Im Rahmen des Gebäudechecks werden die energetischen Aspekte bei Bedarf mit dem Zusatzmodul Energie bearbeitet.

Bund und Kanton unterstützen zurzeit Sanierungen im Bereich erneuerbare Energie und Energieeffizienz von Gebäuden mit Fördergeldern. Die zukünftige Entwicklung dieser Subventionsprogramme ist aber nicht voraussehbar, so dass diese Gelder auf einen längeren Zeithorizont nicht garantiert werden können. Um die effektiven Baukosten nicht zu verfälschen, sind eventuell mögliche Kostenbeiträge in den evaluierten Kosten nicht berücksichtigt.

Weitere Informationen: <https://www.vol.be.ch/vol/de/energie/energie/foerderprogramm.html>

1.9 Erdbebensicherheit

Die Bemessung von Bauwerken auf Erdbeben fand wegen der als niedrig eingeschätzten Erdbebengefährdung verhältnismässig spät Eingang in das schweizerische Bauwesen. Erst die 1989 eingeführte Norm SIA 160 bildet eine gute Grundlage für die erdbebengerechte Bemessung von Neubauten. Im Rahmen des Gebäudechecks wird die Erbebensicherheit bei Bedarf mit dem Zusatzmodul Erdbebensicherheit überprüft.

1.10 Vorbehalt

Die Beurteilung sämtlicher Bauteile und Installationen geschieht nur auf Basis des optisch erkennbaren Zustandes. Es wird nicht garantiert, dass alle Gebäudemängel erfasst wurden. Untersuchungen am Gebäude, wie Belastungsversuche, Baustoffanalysen usw. wurden, wenn nicht explizit erwähnt, nicht durchgeführt. Für unvorhergesehene, plötzlich auftretende Schadensfälle lehnt die Universal Gebäudemanagement AG jede Haftung ab. Die Verfasser des Berichtes können zu keinem Zeitpunkt für Folgen von unerkannten Mängeln oder gesetzlichen Vorschriften verantwortlich gemacht werden.

2 Kurzbericht

2.1 Ausgangslage

xxxx benötigt für die Liegenschaft an der Musterstrasse in Ortsbezeichnung einen Gebäudecheck.

Das Gebäude stammt aus dem Jahre 1882 und wurde 1909 und 1981 renoviert. Es beinhaltet ein Kellergeschoss mit Gewölbekeller und drei Wohnungen, je eine im Erd- und Obergeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss. Die Dachgeschosswohnung geht bis unter das Walmdach und hat eine grosse, offene Galerie. Das Gebäude liegt im historischen Teil der Stadt xxxx und untersteht dem Heimatschutz und verschärfend dem Weltkulturerbe der UNESCO. Es wurde das gesamte Gebäude mit allen Wohnungen begangen und beurteilt.

2.2 Zielsetzung

Die Liegenschaft wird einem Gebäudecheck unterzogen, damit der Unterhaltsbedarf für die kommenden 15 Jahre festgelegt werden kann. Als Eigentümerin ist es entscheidend zu wissen, wann in den Bereichen Gebäudehülle, Gebäudeausbau und Haustechnik welche Massnahmen für Erneuerungen und Instandsetzungen notwendig sind. Neben den Instandsetzungskosten sowie deren Zeitpunkt werden im Rahmen der Zustandsanalyse auch mögliche Mängel und Risiken erkannt. Der Stand der heutigen Technik und auch veränderte Anforderungen an die Bauteile und die Gebäudetechnik werden im Rahmen des Gebäudechecks ebenfalls miteinbezogen. Der Gebäudecheck bildet eine Basis für die zu erstellende Instandsetzungsstrategie.

Die Beurteilung erfolgte ohne Beizug von Spezialisten.

- | | |
|--------------------------|---|
| - Architektur: | Universal Gebäudemanagement AG, 3800 Interlaken |
| - Statik / Tragstruktur: | Universal Gebäudemanagement AG, 3800 Interlaken |
| - Haustechnik: | Universal Gebäudemanagement AG, 3800 Interlaken |

2.3 Voraussetzungen - Grundlagen

Der Gebäudecheck basiert auf einer örtlichen Begehung mit einer rein visuellen Beurteilung.

Der Perimeter umfasst die gesamte Gebäudehülle, die Haustechnik, den Gebäudeausbau sowie die Umgebung.

Als Grundlagen standen folgende Dokumente zur Verfügung:

Situationsplan

Fotos

Objektblatt

3 Resultate

Der Gesamtzustand der Liegenschaft ist genügend. Die Tragstruktur weist bis auf die Innenwand im Dachgeschoss keine sichtbaren Mängel auf. Die Dämmungen der Aussenwände sind nicht sichtbar oder nicht vorhanden. Das Dach weist bereits eine Dämmung auf, diese entspricht jedoch nicht den heutigen Anforderungen und sie ist nicht Winddicht. Aus diesem Grund wurde in der langfristigen Planung eine wärmetechnische Sanierung vorgeschlagen.

Die Fassade ist intakt, jedoch ist sie verunreinigt und die Behandlung erfüllt den Witterungsschutz nicht mehr.

Der Innenausbau und die Haustechnik des Erd- und Dachgeschoss wurden im Jahr 1981 erneuert.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss besitzt bis auf das Bad, die Küche und ein Zimmer den ursprünglichen kunstvollen Ausbau mit Stukaturdecken, Parkette, Brusttärer und gestemmte Türen. Diese Wohnung ist aktuell nicht vermietet. Vor einer erneuten Vermietung sollte die Wohnung mit dem bestehenden Ausbau unterhalten und aufgefrischt werden.

Die Haustechnik wurde mutmasslich bei der letzten Sanierung im 1981 erneuert, wobei die Radiatoren und die Heizungsleitungen im 1. Obergeschoss noch ursprünglich belassen wurden. Die Gasheizung sollte nach Erreichen der Nutzungsdauer durch eine CO² neutrale Heizung ersetzt werden.

Das Gebäude hat mehrere sicherheitstechnische Mängel.

Der Unterhalt der Umgebung wurde vernachlässigt und sollte nachgeholt werden.

3.1 Tragstruktur

Das Untergeschoss wurde als Gewölbekeller mit Natur- und Mauersteinen gebaut. Dieses weist keine ersichtlichen Mängel auf. Das Aussenmauerwerk und mutmasslich Teile der Innenwände wurden massiv aus Natur- oder Mauersteinen gebaut und sind abgerieben. Die Fenster- Türeinfassungen und horizontale Stockwerkverzierungen aus Beton weisen teilweise Verzierungen auf. Das Aussenmauerwerk hat keine ersichtlichen Mängel, ausgenommen der Fuge im Anschluss zum Nebengebäude, welche ca. 2cm offen ist. Die Innenwand im Dachgeschoss trägt einen Holzbalken des Galeriebodens und der Dachkonstruktion. In der Wandkonstruktion ist auf der einen Seite das Cheminee mit Kaminbalken und auf der anderen Seite ein Holzbackofen integriert. Beiderorts weist die verputzte Wand Risse auf, was auf einen statischen Mangel hinweist. Die Wand soll geprüft, nachgerechnet, allenfalls sondiert und die Tragfähigkeit nachgewiesen oder Ertüchtigungsmassnahmen definiert werden.

Der Dachstuhl besteht aus Holz und weist keine Mängel auf.

Die Deckenkonstruktion der Geschosse konnte nicht beurteilt werden, da diese beidseits verkleidet ist. Mutmasslich bestehen diese aus einer Holzbalkenlage mit Schiebeboden. Es sind keine Schäden ersichtlich.

Die Treppe zum Untergeschoss ist massiv betoniert. Diese weist Gebrauchsspuren und Abplatzungen auf, sie kann jedoch belassen werden. Die Treppen ins Ober- und Dachgeschoss sind aus Holz. Diese vom Erd- ins 1. Obergeschoss ist im Treppenauge der Wendung gerissen und instabil. Dieser Umstand muss zwingend rasch behoben werden um ein statisches Versagen der Treppe zu verhindern. Die Treppe ins Dachgeschoss weist lediglich gerissene Treppentritte aus Holz auf. Dies kann so belassen, die Tritte ersetzt oder belegt werden. Die Treppe zur Galerie gehört Wohnungsintern zum Dachgeschoss. Sie bildet den Abschnitt zum nicht beheizten Treppenhaus. Die Wärmedämmung ist entsprechend ungenügend. Deren Tritte und Steigungen sind mit einem Laminat belegt und in sehr gutem Zustand. Zum Dachraum führt eine fest montierte Holzterre abgehend von der Galerie im Dachgeschoss. Diese weist keine Mängel auf.

3.2 Erdbebensicherheit

Das Gebäude wurde in der Erarbeitung des Gebäudechecks nicht auf Erdbebensicherheit überprüft.

Aufgrund des möglichen Schadenpotentials (Ansammlungen von Menschen/hohe Sachwerte) wird vom Beurteiler empfohlen die Erdbebensicherheit prüfen zu lassen und allenfalls notwendige Ertüchtigungsmassnahmen zusammen mit den notwendigen Sanierungsmassnahmen umzusetzen.

3.3 Gebäudehülle

Die massiven Aussenwände bis ins Dachgeschoss sind verputzt und gestrichen. Der Balkon ostseitig ist auf kunstvollen Gusskonsolen aus Metall betoniert. Die Fenster-, Türeinfassungen und Stockguten bestehen aus behandeltem Beton und sind teils kunstvoll verziert. Die Fassade ist insgesamt in gutem Zustand, jedoch ist sie verunreinigt und die Behandlung erfüllt den Witterungsschutz nicht mehr. Eine gesamthafte Kontrolle, Reinigung und eine Erneuerung der Behandlung sind notwendig.

Die Fenster sind in Kunststoff ausgeführt und verfügen über eine zweifache Isolierverglasung. Sie benötigen keinen Unterhalt und können so belassen werden. Die Aussentüre aus Holz mit einfacher Verglasung und kunstvollem Schmiedeisengitter soll erhalten bleiben, benötigt jedoch Unterhalt. Die Fenster und die Aussentüre erfüllen die geltende Energievorschriften nicht. Die Fenster können langfristig ersetzt werden, Die Verglasung der Aussentüre nach Vorgaben der Denkmalpflege langfristig aufgewertet werden.

Das Balkongeländer aus kunstvollem Schmiedeisen weist Defekte in der Behandlung auf. Das Geländer soll gereinigt und neu behandelt werden.

Das Dach ist im Steilbereich mit dunkelbraun, engobierten gebranntem Biberschwanzziegeln eingedeckt. Das flachere ist mit naturroten Muldenziegeln eingedeckt. Die Dacheindeckungen sind intakt und sollen erst bei einer Dachsanierung erneuert werden. Die Blecharbeiten sind in verzinktem Blech ausgeführt, welches braun behandelt wurde. Die Behandlung blättert ab und soll erneuert werden um die Ästhetik wieder zu gewähren. Als Alternative können die Blecharbeiten bei einer Dachsanierung durch Kupfer ersetzt werden.

3.4 Innenausbau

Bodenbeläge:

Die aus Zement bestehenden Kellerböden im Untergeschoss sind abgenutzt, genügen jedoch so als Nebenraum. Der Waschküchenboden ist mit keramischen Platten belegt, diese sind einwandfrei. Der Treppenhauseingang im Erdgeschoss hat einen Boden mit kunstvoll gemusterten Plattenbelägen aus der Erstellungszeit. Die Platten sind teilweise gespalten und weisen Defekte auf. Das Design ist aus Sicht des Analysten erhaltenswert und sollte erhalten und versiegelt oder anderweitig konserviert werden. In den Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss sind beim Umbau 1981 die Beläge mit Parkett, Laminat und keramischen Plattenbelägen erneuert worden und weisen eine sehr guten Zustand auf. Die ursprünglich kunstvoll verlegten Parkettböden im 1. Obergeschoss weisen Lücken auf, diese können jedoch nicht geschlossen werden. Diese Parkettböden können aber bei Mieterwechsel oder im üblichen Unterhalt dennoch geschliffen und neu behandelt werden. Die Küchen und Bäder aller Wohnungen sind mit Keramikplatten belegt. Der Zustand ist gut. Die elastischen Anschlussfugen an Wände sollten erneuert werden.

Wandbeläge:

Die Kellerwände sind gestrichen. Der Anstich kann im Zuge einer Gesamtsanierung neu behandelt werden.

Die Wände des Treppenhauses weisen geringe Risse auf, diese können verspachtelt und neu behandelt werden.

Die Wände der Erd- und Dachgeschosswohnung sind bis auf kleine Risse in sehr gutem Zustand. Diese können bei einem allfälligen Mieterwechsel verspachtelt und neu behandelt werden. In der Wohnung 1. Obergeschoss sind die ursprünglichen Wände und das bis auf ca. ein Meter hoch gestemmte Brusttäfel gestrichen. Die Behandlung soll erneuert und dabei auch geringe Risse verspachtelt werden. Das Brusttäfel sollte erhalten bleiben.

Deckenbeläge:

Das Untergeschoss hat eine Gewölbedecke, welche behandelt ist. Die Behandlung kann im Zuge einer Gesamtsanierung erneuert werden. Im Erdgeschoss ist die abgeriebene und behandelte Decke in sehr gutem Zustand. Im Dachgeschoss ist die ursprüngliche Holzkonstruktion sichtbar. Diese weist ausser den üblichen Rissen im Holz keine Mängel auf. Zwischen den Holzbalken ist eine Putzträgerplatte montiert, diverse Plattenfugen und Anschlüsse sind gerissen, können jedoch bei einem nächsten Mieterwechsel verspachtelt und neu behandelt werden. Die Badezimmer im Dach- und 1. Obergeschoss sowie ein Zimmer im 1. Obergeschoss sind mit einer Naturholztäferdecke verkleidet. Diese weisen keine Mängel auf. Im Vorraum des 1. Obergeschoss ist die Decke mit Elementplatten mutmasslich aus Gips verkleidet. Die Behandlung ist vergilbt und muss erneuert werden.

Die Decken der ursprünglichen Zimmer im 1. Obergeschoss sind aus Gips mit mehr oder weniger grossen Stukaturen versehen, welche geringe Risse aufweisen. Die Stukaturdecken sollten aus Sicht des Analysten belassen werden und entsprechend die Risse sanft ausgespachtelt und neu behandelt werden.

Zimmer- und Wohnungstüren:

Die Waschküche, der Technikraum, die Erdgeschosswohnung inklusive der Wohnungstüre, die Innentüren der Dachgeschosswohnung haben neue, glatte Holztüren ohne Unterhaltsbedarf. Bei einer Gesamtsanierung sollte jedoch die Wohnungseingangstüre des Dachgeschosses und das anschliessende Wandelement zur Treppe ersetzt werden. Die Wärmedämmung zum unbeheizten Treppenhaus ist ungenügend. Die Wohnungseingangstüre zur Wohnung 1. OG ist sehr kunstvoll mit obenliegender Verglasung. Das Element sollte aus Sicht des Analysten erhalten bleiben, allenfalls lässt sich die Türe durch eine bessere Verglasung oder mit einer inneren Aufdopplung wärmetechnisch verbessern zugleich ist eine brandschutztechnische Aufwertung zu prüfen. Die Innentüren des Obergeschoss sind aus Holz gestemmt. Diese sollen aus Sicht des Analysten erhalten bleiben und lediglich der Anstrich erneuert werden. Im Treppenhaus besteht eine ursprüngliche kunstvolle Windfangtüre aus Holz mit Verglasung. Diese weist Gebrauchsspuren und kleine Defekte auf. Die Türe sollte aus Sicht des Analysten erhalten bleiben und entsprechend sanft repariert und neu behandelt werden.

Einbauküchen:

Alle Wohnungen sind mit einer modernen Küche aus mit Kunstharz belegten Schränken und dem heutigen Standard entsprechenden Geräten ausgestattet. Die Küchen weisen Abnutzungen auf, können jedoch bis zu einer allfälligen Gesamtsanierung oder einem Mieterwechsel belassen werden.

3.5 Haustechnik

Die Haustechnik wurde in der Erarbeitung des Gebäudechecks ohne Beizug von Fachingenieuren beurteilt.

Der Gebäudeanalyst kann aufgrund seiner Kenntnisse folgende Feststellungen machen:

Wärmeerzeugung / Wärmeverteilung / Wärmeabgabe:

Die Wärmeerzeugung konnte nicht eingesehen werden, es handelt sich mutmasslich um eine Gasheizung. Vorsorglich wurde ein Ersatz in den kommenden 15 Jahren als Massnahme berücksichtigt. Die neue Heizung sollte CO₂ neutral sein oder die Bedingungen des kantonalen Energiegesetzes erfüllen.

Die Wärmeverteilung hat ihre Nutzungsdauer erreicht. Die Wärmeabgabe erfolgt im Erd- und Dachgeschoss mittels Flächenradiatoren mit Thermostatventilen. In der Wohnung 1. Obergeschoss sind die ursprünglichen Gussradiatoren ohne Thermostatventile vorhanden. Die neuen Heizkörper sind in einem guten Zustand. Die Radiatoren im 1. Obergeschoss sind bei einer Sanierung zu ersetzen. Das Leitungssystem ist alt oder ergänzt. Wir empfehlen die bestehende Insatllation des gesamten Haus aufzunehmen und ein neues Verteilsystem basierend auf der bestehenden Leitungsführung (Durchbrüche) zu erstellen und die notwendigen Heizflächen für den heute geforderten Komfort zu planen. Das gesamte Leitungssystem soll danach ersetzt und allenfalls notwendige zusätzliche oder grössere Radiatoren verbaut werden.

Elektro:

Die elektrischen Installationen sind über die bisherige Lebensdauer des Gebäudes erstellt und angepasst worden. Entsprechend ist die Hauptverteilung alt, die Unterverteilungen Erd- und Dachgeschoss neuer. Im Dachgeschoss meldet der Mieter, dass die Sicherung der Küche beim Gebrauch von Backofen und Herdplatte versagt. Es wird vermutet, dass eine zu geringe Absicherung besteht. Bei den Elektroinstallationen im 1. Obergeschoss können noch ursprüngliche Installationen vorhanden sein. Die Elektroinstallation des gesamten Gebäudes sollte geprüft und ein Sicherheitsnachweis erstellt werden. Zusammen mit allfälligen Auflagen des SINA soll der Mangel im Dachgeschoss, die Installation im 1. Obergeschoss und notwendige Erneuerungen durchgeführt werden. Die Leuchtmittel im Treppenhaus und Keller sollten auf LED umgerüstet werden.

Sanitär:

Die Wasserleitungen in Chromstahl und die Abwasserleitungen in PE sind im Untergeschoss erstichtlich und in sehr gutem Zustand. Die individuelle Verteilung in den Geschossen konnte nicht eingesehen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserverteilung im Gebäude bei der Sanierung 1981 ersetzt oder neu erstellt wurde. Der Zustand kann als intakt angenommen werden.

Lüftung:

In der Küche des 1. Obergeschoss ist ein Wandgitter ersichtlich. Der Verlauf dieser Luftführung ist zu prüfen. Falls diese nicht mehr in Betrieb ist, soll die Öffnung geschlossen werden. Im Estrich ist ein Lüftungsrohr zu sehen, welches nicht gedämmt ist. Das Rohr soll gedämmt werden.

3.6 Umgebung

Zur Umgebung im Perimeter der Parzelle der Liegenschaft gehören:

Das Trottoir ostseitig. Hier wird davon ausgegangen, dass der Unterhalt durch die Stadt geleistet wird. Das Trottoir ist in gutem Zustand und benötigt keine Massnahmen.

Der westseitige Sitzplatz der Erdgeschosswohnung ist mit Betonverbundsteinen erstellt und in sehr gutem Zustand. Weiter westlich besteht ein Garten und Grünfläche mit Sitzplatz. Mittig steht ein grosser Laubbaum. Die gesamte Grünfläche und der Baum ist stark mit Unkraut überwachsen und ungepflegt. Der Baum soll gepflegt, der Garten und die Grünfläche von Unkraut beseitigt und gepflegt werden.

3.7 Energie

Das Gebäude wurde bei der Erarbeitung des Gebäudechecks nicht auf Energie überprüft.

Der Gebäudeanalyst kann aufgrund seiner Kenntnisse jedoch folgende grobe Einschätzung machen:

Der wärmetechnische Zustand der Gebäudehülle ist schlecht.

Die Aussenmauern des Erdgeschoss wurden mutmasslich bei der Sanierung 1981 gering gedämmt, entsprechend jedoch nicht den heute geltenden Anforderungen. Die Aussenwände des 1. Obergeschoss sind ungedämmt. Die doppelt isolierverglaste Fenster können bis zu einer energetischen Sanierung belassen werden.

Die Wärmedämmung zu den unbeheizten

Räumen (Untergeschoss / Treppenhaus) fehlt. Der Boden des Erdgeschoss und die Wände zum unbeheizten Treppenhaus sollten bei einer erneuten Totalsanierung zusätzlich gedämmt werden.

Die Aussenmauern können aufgrund des Denkmalschutz nur innen gedämmt werden. Dies bringt oft einen weitgreifenden Rückbau, zumindest Eingriffe in den Innenraum (Boden- und Deckenverkleidungen) mit sich. Da eine wärmetechnische Sanierung innen bauphysikalische Nachteile mit sich bringt, sind sämtliche Massnahmen vorgängig mit einem Bauphysiker zu planen. Als weitergehende Massnahme kann eine sogenannte Haus in Haus Sanierung erfolgen, bei welcher bis auf die statische Konstruktion rückgebaut wird, die Decken und das Dach mit neuen inneren gedämmten Vorkonstruktionen abgefangen werden. Vorteil dieser Variante ist, dass der gesamte Ausbau neuwertig und zeitgemäss erstellt wird und das Gebäude einen neuen Lebenszyklus erhält. Der Aufwand kommt einem Abriss und Neubau nahe.

Im Dachgeschoss meldet der Mieter Undichtigkeiten beim Dach. Es sind kalte Luftströmungen deutlich spürbar. Das Dach soll bei einer nächsten Sanierung komplett gedichtet und gedämmt werden.

Die bestehende Wärmeerzeugung (mutmasslich Gas) setzt CO² frei. Diese soll nach abgelaufener Nutzungsdauer durch ein möglichst CO² neutrales und effizientes System ersetzt werden.

Sofern dies aus Sicht des Denkmalschutz möglich ist, eignen sich die Dachflächen Süd und West für die Gewinnung von solarer Energie.

3.8 Safety & Security

Das Gebäude wurde in der Erarbeitung des Gebäudechecks nicht auf Sicherheit überprüft.

Der Gebäudeanalyst kann aufgrund seiner Kenntnisse jedoch folgende Mängel feststellen:

Die Treppe Erd- bis 1. Obergeschoss ist defekt und statisch ungenügend.

Es fehlt eine Elektrokontrolle der gesamten Elektroinstallation des Gebäudes sowie scheint die Absicherung der Küche Dachgeschoss ungenügend zu sein.

Beim defekten Aussenfühler der Heizung sind die Elektrokabel frei sichtbar.

Das Fenster im Treppenhaus Erdgeschoss bei der Treppe bietet keine Durchsturzsicherheit.

Das Geländer der Galerie Dachgeschoss entspricht nicht der geltenden Norm und gilt als besteigbar.

3.9 Brandschutz

Das Gebäude wurde in der Erarbeitung des Gebäudechecks nicht auf Brandschutz überprüft.

Der Gebäudeanalyst kann aufgrund seiner Kenntnisse jedoch folgende brandschutztechnischen Mängel feststellen:
Es fehlen Handfeuerlöscher im Treppenhaus und in den Wohnungen.

Die Wohnungseingangstüren im 1. Ober- und Dachgeschoss weisen mutmasslich nicht die heute geforderten Brandschutzwerte von Wohnungseingangstüren auf.

Vor einer Sanierung des Gebäudes wird empfohlen, den Brandschutz zusätzlich durch einen Brandschutzexperten prüfen und ein Brandschutzkonzept (Brandabschnitte, Fluchtwege, Löschmittel, Rauch- und Wärmeabzugsanlage, Brandmeldeanlage) mit Massnahmen erstellen zu lassen. Diese Massnahme kann als Zusatzmodul beauftragt werden.

3.10 Schallschutz, Akustik

Das Gebäude wurde in der Erarbeitung des Gebäudechecks nicht auf Schall / Akustik überprüft.

Der Mieter des Dachgeschoss teilt mit, dass während dem Betrieb der Stanzfabrik (östlich der Strasse gelegen), Erschütterungen im Gebäude spürbar wahrgenommen werden können.

3.11 Schadstoffe

Das Gebäude wurde in der Erarbeitung des Gebäudechecks nicht auf Schadstoffe überprüft.

Der Beurteiler kann aufgrund seiner Einschätzung jedoch folgende Einschätzung mitteilen:

Aufgrund der bisherigen Nutzungsdauer des Gebäudes können jegliche verdächtige Baustoffe der vergangenen 100 Jahre vorhanden sein. Es wird daher empfohlen, vor jeglichen Eingriffen in die Bausubstanz eine Schadstoffuntersuchung durchführen zu lassen.

Die Universal Gebäudemanagement AG verfügt über ausgewiesene Schadstoffdiagnostiker.

3.12 Wartung

Nebst den berücksichtigten Instandhaltungsmassnahmen weisen wir Sie auf Elemente hin, welche eine regelmässige Wartung durch Fachpersonal oder Hauswarte erfordern. Es wird empfohlen, bei technischen Anlagen, im speziellen denjenigen, bei welchen die Personensicherheit durch Unterlassen der Wartung gefährdet ist oder Garantien eingeschränkt werden, bei den Ersteller- / Fabrikantenfirmen oder Spezialisten ein Serviceabonnement zu erstellen. Dies bietet Sicherheit bei der Einhaltung der Wartung. Allfällige Abweichungen zu geänderten Vorschriften und Normen während der Lebensdauer eines Elementes werden durch die Fachleute gemeldet und angezeigt. Folgende Elemente (ohne Gewähr auf Vollständigkeit) sollten regelmässig gewartet werden:

- Pumpen
- Steuerungen
- Dachrinnen reinigen und entfernen von Laub und Verschmutzung
- Bewegliche Teile (Fenster, Türen) schmieren

4. Kostenzusammenstellung

4.1 Zusammenstellung der Massnahmen von 2024 bis 2039						
		Summen Total	Sofort- massnahmen	Kurzfristige Massnahmen	Mittelfristige Massnahmen	Langfristige Massnahmen
			2024	2025 bis 2029	2030 bis 2034	2035 bis 2039
B Vorbereitung	2	6'000	4'000		2'000	
C Konstruktion Gebäude	3	354'000	16'000			338'000
D Technik Gebäude	3	124'000	11'000	29'000	34'000	50'000
D 0 Elektroanlage / Gebäudeautomat	3	26'000	8'000	8'000		10'000
D 5 Wärmeanlage	3	88'000	3'000	15'000	30'000	40'000
D 7 Lufttechnische Anlage	2	3'000		3'000		
D 8 Wasser-, Gas-, Druckluftanlage	2	7'000		3'000	4'000	
E Äussere Wandbekleidung	3	101'000	6'000	30'000		65'000
F Bedachung Gebäude	3	19'000		11'000		8'000
G Ausbau Gebäude	3	124'000	14'000	48'000	40'000	22'000
I Umgebung Gebäude	4	14'000	14'000			
Total		742'000	65'000	118'000	76'000	483'000
Summen werterhaltend		653'000	59'000	118'000	76'000	400'000
Summen wertvermehrend		90'000	6'000			84'000

4.2 Sofortmassnahmen 2024		
B Vorbereitung	4'000	Kanalvideo und Kanalisationsleitungen spülen
C Konstruktion Gebäude	16'000	Prüfung der Statik Mauerwerk Dachgeschoss Ertüchtigen, abstützen Holzterasse Erdgeschoss zu 1. Obergeschoss
D Technik Gebäude	11'000	
D 0 Elektroanlage / Gebäudeautomat	8'000	Prüfen der Elektroinstallation mit Sicherheitsnachweis Prüfung der Absicherung Küche Dachgeschoss Nachrüsten Sonnerie Dachgeschoss
D 5 Wärmeanlage	3'000	Ersetzen Heizungsaussenfühler Schliessen altes Kaminrohr
E Äussere Wandbekleidung	6'000	Anschlussfuge zu Nachbargebäude dichten Montieren Innengeländer bei Fenster Treppenhaus
G Ausbau Gebäude	14'000	Geländer Gallerie konform ersetzen oder aufrüsten Wand bei Holzbackofen prüfen und sanieren
I Umgebung Gebäude	14'000	Schacht ehemalige Kaminführung schliessen Baumpflege Garten- und Grünfläche unterhalten
Total	76'000	

4.3 Kurzfristige Massnahmen 2025 bis 2029		
D Technik Gebäude	29'000	
D 0 Elektroanlage / Gebäudeautomat	8'000	Ersatz / Erneuerung Installation El. 1. Obergeschoss
D 5 Wärmeanlage	15'000	Ersatz Radiatoren 1. Obergeschoss
D 7 Lufttechnische Anlage	3'000	Lüftung Küche 1. OG prüfen Lüftungsrohr in Estrich dämmen
D 8 Wasser-, Gas-, Druckluftanlage	3'000	Reinigen und instandsetzen Apparate 1. Obergeschoss
E Äussere Wandbekleidung	30'000	Gerüste, reinigen, neu behandeln der Fassaden Geländer Balkon neu behandeln Hauseingangstüre behandeln
F Bedachung Gebäude	11'000	Blecharbeiten Dachrinnen und Lukarnen neu behandeln
G Ausbau Gebäude	48'000	Instandstellungen Boden, Wände, Decken im Treppenhaus und vorwiegend im 1. Obergeschoss vor weiterer Vermietung Dachbodenzugang Dachgeschoss Chemineekontrolle 1. Obergeschoss
Total	147'000	

4.4 Mittelfristige Massnahmen 2030 bis 2034		
B Vorbereitung	2'000	Kanalisationsleitungen spülen
D Technik Gebäude	34'000	
D 5 Wärmeanlage	30'000	Ersatz der Wärmeerzeugung
D 8 Wasser-, Gas-, Druckluftanlage	4'000	Ersatz Waschmaschine Wäschetrockner
G Ausbau Gebäude	40'000	Böden, Wände, Decken neu behandeln bei allfälligem Mieterwechsel im Erd- und Dachgeschoss
Total	110'000	

4.5 Langfristige Massnahmen 2035 bis 2039		
C Konstruktion Gebäude	338'000	Aussenwände mit Innendämmung wärmetechnisch sanieren Sanieren Innenwände Dach wärmetechnisch sanieren und neu eindecken
D Technik Gebäude	50'000	
D 5 Wärmeanlage	40'000	Leitungen Heizungsverteilung ersetzen
E Äussere Wandbekleidung	65'000	Ersatz der Fenster
F Bedachung Gebäude	8'000	Montieren von Absturzsicherungen für Dachunterhaltsarbeiten
G Ausbau Gebäude	22'000	Wohnungsabschlusstüren erneuern Keramikbeläge in Treppenhaus erneuern oder konservieren
Total	523'000	

4.6 Sicherheitsrelevante Mängel		
C 4.2.01 Treppe, Rampe	6'000	Treppe Erd- 1. Obergeschoss ertüchtigen
D 1.1.04.02 NS- Schaltanlage,	2'000	Kontrolle Elektroverteilung Dachgeschoss Küche
D 1.2 Installation Starkstrom	2'000	Kontrolle gesamtes Gebäude mit SINA
D 4.5.01 Handfeuerlöscher	2'000	Montieren von Feuerlöschern
D 5.2 Wärmezeugung	1'000	Ersatz / Reparatur des Aussenfühlers Heizung
E 3.1.01 Fenster	2'000	Geländer bei Treppenhaus Erdgeschoss
G 5.4.01 Geländer, Handlauf,	10'000	Ersatz Geländer Galerie Dachgeschoss
Total	25'000	

5. Weiteres Vorgehen

- Umsetzen der Sofortmassnahmen
- Instandstellen Wohnung 1. Obergeschoss zur Vermietung (Kurzfristige Massnahmen)
- Fassade neu behandeln, Witterungsschutz und Erhalt der Substanz sicherstellen (Kurzfristige Massnahmen)
- Energetische Sanierung des Gebäudes (Langfristige Massnahme)

Zusätzlich und optimalerweise mit einer Gesamtsanierung einhergehend können die Bäder und Küchen ersetzt werden. Dieser Aufwand wurde nicht eingerechnet, da der Bestand in gutem Zustand ist und absehbar für die folgenden 15 Jahre noch erhalten werden kann. Diese Sanierungen können auch Wohnungsweise etappiert werden.

6. Partner

Die Berichtverfasser empfehlen sich für sämtliche baulichen und technischen Belange als kompetente Partner, welche gerne bei der Weiterbearbeitung behilflich sind.

Die Gebäudeanalysten der Universal Gebäudemanagement AG

Interlaken, xxxx

Sachbearbeiter
Gebäudeanalyst

eBKP Code	Bezeichnung	Zustandsbeurteilung Zustandsbeurteilung: - Anlage / Bauteil / Apparat - Beschreibung Schäden, Mängel, etc.	Fotoindex	Baujahr	LCC durchschnittliche Nutzungsdauer	Zustandskategorie (ZK)	Sicherheitsrelevanter Mangel [-/JA]	Instandhaltungsplanung Massnahmen: - Beschreibung Massnahmen u. Bedarf	Kosten inkl. Honorare, Nebenkosten, MWSt.	Anteil werterhaltend [%]	Anteil wertvermehrend [%]	Bedarfsjahr theoretisch [Nutzungszeit]	Bedarfsjahr / Zeitraum [Zustand]	Zeitraumen			
														Soformassnahmen 2024	Kurzfristige Massnahmen 2025 bis 2029	Mittelfristige Massnahmen 2030 bis 2034	Langfristige Massnahmen 2034 bis 2038
														s	k	m	l
B	Vorbereitung					2			6'000					4'000		2'000	
B 4	Erschliessung durch Werkleitungen								6'000					4'000		2'000	
B 4.11	Kanalisation kontrollieren	Gebäude an Kanalisation angeschlossen. Aufgrund der Nichtzugänglichkeit nicht beurteilt.		1981	-	2		Leitungen mittels Kanafernsehen kontrollieren	4'000	100%			s	4'000	-	-	-
B 4.12	Kanalisation Unterhalten	Alle Kanalisationsleitungen bis Anschluss Gemeindekanalisation - Nicht einsehbar		1981	-	2		Leitungen periodisch spülen	2'000	100%			m	-	-	2'000	-
B 4.2	Elektroleitung	Gebäude mit Elektrizität erschlossen. Auf Grund der Nichtzugänglichkeit nicht beurteilt. - Keine Mängel bekannt.		1981	-	2											
B 4.3	Telekommunikationsleitung	Gebäude mit Telekommunikation erschlossen. Auf Grund der Nichtzugänglichkeit nicht beurteilt. - Keine Mängel bekannt.		1981	-	2											
B 4.5	Wasserleitung	Gebäude mit Wasser erschlossen. - Auf Grund der Nichtzugänglichkeit nicht beurteilt. Keine Mängel bekannt		1981	-	2											
B 4.6	Gasleitung	Gebäude durch öffentliches Gasnetz erschlossen - keine Mängel bekannt, Der Zuleitungsraum und die Installation der Verteilung konnte nicht eingesehen werden		1981	-	2											
C	Konstruktion Gebäude					3			354'000					16'000			338'000
C 1	Bodenplatte, Fundament																
C 1.11	Kanalisation kontrollieren	Alle Kanalisationsleitungen unter Bodenplatte bis Steigleitungen / Apparate		1981	75	2		Leitungen mittels Kanafernsehen kontrollieren. In Kappil B berücksichtigt				2056					
C 1.12	Kanalisation Unterhalten	Alle Kanalisationsleitungen unter Bodenplatte bis Steigleitungen / Apparate		1981	75	2		Leitungen periodisch spülen. In Kappil B berücksichtigt				2056					
C 1.4	Nichttragende Bodenplatte	Kellerboden mutmasslich Steinbeetboden überbetoniert - Keine Mängel		1981	75	2						2056					
C 2	Wandkonstruktion								248'000					10'000			238'000
C 2.1	Aussenwandkonstruktion	Kellerwände in Naturstein gemauert - diverse Abplatzungen	20	1981	80	3		Bei Gesamtisanierung reprofilieren Budgetbetrag	2'000	100%		2061	l	-	-	-	2'000
C 2.1	Aussenwandkonstruktion	Aussenwände über Erdreich massiv gemauert mit Fenstereinfassungen Beton / Stein sowie Stockgurte Beton -- Dämmung ungenügend	1-13	1881	80	3		Im Erdgeschoss könnte bereits eine verkleidete Innendämmung bestehen, im 1. Obergeschoss jedoch besteht keine Innendämmung. Über die Aussenwände geht viel Energie verloren, sie fühlen sich kalt an und bieten nicht den heute üblichen Komfort. Vor einem Mieterwechsel oder einer erneuten Vermietung sollten die Wände innen zusätzlich gedämmt werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass damit keine bauphysikalischen Verschlechterungen erzielt werden. Es ist zwingend mit einem Experten / Bauphysiker zu planen. Weiter hat die Innendämmung Einfluss auf den Innenausbau. Böden, Decken, Wandverkleidungen werden in Mitteleidenschaft gezogen. Dies ist im speziellen im 1. Obergeschoss beim ursprünglichen sehr kunstvollen Ausbau zu berücksichtigen. Es wird ein grobes grosszügiges Budget für eine Innendämmung und damit verbundenen Nebenarbeiten angenommen.	230'000	80%	20%	1961	l	-	-	-	230'000
C 2.2.01	Innenwand	Kellerwände in Naturstein gemauert - diverse Abplatzungen	18	1981	65	3		Bei Gesamtisanierung reprofilieren Budgetbetrag	2'000	100%		2046	l	-	-	-	2'000
C 2.2.01	Innenwand	Innenwände Erdgeschoss bis Dachgeschoss diverse Konstruktionen Massiv- oder Leichtbau - Keine offensichtlichen Mängel		1881	65	2						1946					

eBKP		Zustandsbeurteilung						Instandhaltungsplanung						Zeitraumen			
Code	Bezeichnung	Zustandsbeurteilung: - Anlage / Bauteil / Apparat - Beschreibung Schäden, Mängel, etc.	Folindex	Baujahr	LCC durchschnittliche Nutzungsdauer	Zustandskategorie (ZK)	Sicherheitsrelevanter Mangel [-/JA]	Massnahmen: - Beschreibung Massnahmen u. Bedarf	Kosten inkl. Honorare, Nebenkosten, MWSt.	Anteil werterhaltend [%]	Anteil wertvermehrend [%]	Bedarfsjahr theoretisch [Nutzungszeit]	Bedarfsjahr / zeitraum [Zustand]	Sofortmassnahmen 2024	Kurzfristige Massnahmen 2025 bis 2029	Mittelfristige Massnahmen 2030 bis 2034	Langfristige Massnahmen 2034 bis 2038
C 2.2.01	Innenwand	Innenwände Dachgeschosswohnung zu Treppenhaus / Verglasung zwischen Treppenwangen aus Holzrahmen und einfacher Kunststoffscheibe matt - Zustand OK, wärme- und dichtigkeitstechnisch ungenügend	27	1981	65	3		Ersatz der Verglasung durch gedämmte Konstruktion bei einer Grosssanierung	4'000	80%	20%	2046	l	-	-	-	4'000
C 2.2.01	Innenwand	Innenwand im Bereich Kamin / Cheminee im Zentrum der Dachgeschosswohnung, mutmasslich gemauert, abgerieben. Risse in Wand (vertikal unter Holzbalken, Horizontal von Steckdose zu Balken Cheminee). Es wird vermutet, dass die Wand der Statik der oberhalb liegenden Konstruktion nicht stand hält	47,48, 49	1981	65	4		Prüfung der Wand durch Bauingenieuren, allenfalls verstärken, Risse sanieren und neu behandeln Budgetbetrag	10'000	100%		2046	s	10'000	-	-	-
C 4	Deckenkonstruktion, Dachkonstruktion								106'000					6'000			100'000
C 4.1	Decke	Deckenkonstruktion über Erd- und 1. Obergeschoss unbekannt, mutmasslich Holzkonstruktion - Keine Mängel		1981	75	2						2056					
C 4.1	Decke	Deckenkonstruktion Dachgeschoss (Boden Galerie). Sichtbare Holzkonstruktion - Keine Mängel	47	1881	75	2						1956					
C 4.1.01	Beton / Stahlbeton / Zementverbund	Kellerdecke Gewölbedecke aus Mauersteinen ausbetoniert / zementiert - Keine Mängel	19,20	1882	75	2						1957					
C 4.2.01	Treppe, Rampe	Kellertreppe Beton - diverse Risse, Abgenutzt und Abplatzungen	18	1981	60	3		Für den Gebrauch noch genügend, Keine Massnahmen				2041					
C 4.2.01	Treppe, Rampe	Holztreppe Erdgeschoss - Obergeschosse halb gewendelt. Auftritteaus Holz Natur, Wangen gestrichen, Staketengeländer Metall, Handlauf Holz - Die Innenwange ist im Treppenauge gerissen. Entsprechend ist sie beim Begehen unstabil. Risse in Treppentritten	25	1981	60	5	Ja	Die Treppe muss instandgestellt und stabilisiert werden um ein definitives Versagen zu vermeiden. Budgetbetrag	6'000	100%		2041	s	6'000	-	-	-
C 4.2.01	Treppe, Rampe	Holztreppe Dachgeschoss - Galerie Wohnungsintern halb gewendelt, Auftritte und Strimen Laminat verkleidet, Tritt mit Antirutschprofil - Keine Mängel	27	1981	60	2						2041					
C 4.2.01	Treppe, Rampe	Dachbodenleiter Galerie Dachgeschoss, Wohnungsintern. Holz natur - Keine Mängel	52	1981	60	2						2041					
C 4.3	Balkon	Balkon Ost 1. Obergeschoss. Betonplatte auf Konsolen aus Eisenguss, kunstvoll - Keine Mängel	5,8,9	1981	60	2		Behandlung Metallkonsolen im Zuge der Fassadenbehandlung erneuern				2041	k				
C 4.4	Dach	Walmdach in Holzkonstruktion. In Estrich sichtbare Dämmung mit Aluminiumkaschierung - Dämmung ungenügend, Dampfdichte ungenügend, Verarbeitung mit Klammern schlecht ausgeführt	55	1981	75	3		Ausdecken des Daches von aussen, entfernen bestehende Dämmung, verlegen einer Dampfbremse im SUB TOP verfahren, neue Dämmung, Unterdach idealerweise mit Weichfaserplatte und Unterdachfolie, neue Hinterlüftung und Ziegellattung, wiederverlegen der bestehenden Eindeckung oder neue Eindeckung	100'000	80%	20%	2056	l	-	-	-	100'000
D	Technik Gebäude					3			124'000					11'000	29'000	34'000	50'000
D 0	Elektroanlage / Gebäudeautomation / Sicherheitsanlage / Brandschutzanlage					3			26'000					8'000	8'000		10'000
D 1	Elektroanlage					4			24'000					6'000	8'000		10'000
D 1.1.04.02	NS- Schaltanlage, Verteilung	Hauptverteilung in Treppenhaus Erdgeschoss in Blechkasten, Schraubsicherungen - Die Nutzungsdauer ist erreicht, die Installation entspricht nicht mehr dem heutigen Standard	58	1981	40	3		Ersatz der Hauptverteilung sofern diese bis zu einer Gesamtsanierung erhalten bleiben kann. Budgetbetrag	10'000	90%	10%	2021	l	-	-	-	10'000
D 1.1.04.02	NS- Schaltanlage, Verteilung	Unterverteilung Dachgeschoss in Treppenhaus - Der Mieter meldet, dass beim Gebrauch der Herdplatte und des Backofens gleichzeitig, die Sicherung der Küche rausfällt		1981	40	4	Ja	Prüfung des elektrischen Verteilungssystems, genügende Leistung und Absicherung, Prüfung Geräteanschlüsse. Allenfalls Einbau einer passenden Sicherung Budgetbetrag	2'000	100%		2021	s	2'000	-	-	-
D 1.2	Installation Starkstrom	Elektroverteilungssystem - Aufgrund der Installationen verschiedenster Erstellungszeiten wird ein SINA des gesamten Gebäudes empfohlen		1981	50	4	Ja	Prüfung der Elektroinstallationen und Erstellung eines Sicherheitsnachweises.	2'000	100%		2031	s	2'000	-	-	-
D 1.2	Installation Starkstrom	Elektroverteilungssystem Wohnung 1. Obergeschoss - Die Installationen sind alt, allenfalls besteht die Verdrahtung noch aus textillisolierten Kabeln.		1981	50	3		Prüfung und Ersatz / Anpassung der elektrischen Installationen im 1. Obergeschoss vor nächster Vermietung Budgetbetrag	8'000	100%		2031	k	-	8'000	-	-
D 1.5.04	Ruf-, Such- und Sprechanlage	Sonnerie - Die Dachgeschosswohnung hat keine Klingel		1981	20	3		Nachrüsten einer Sonnerie in der Dachgeschosswohnung	2'000		100%	2001	s	2'000	-	-	-
D 4	Technische Brandschutzanlage					4			2'000					2'000			

eBKP		Zustandsbeurteilung						Instandhaltungsplanung						Zeitraumen					
Code	Bezeichnung	Zustandsbeurteilung: - Anlage / Bauteil / Apparat - Beschreibung Schäden, Mängel, etc.	Fotoindex	Baujahr	LCC durchschnittliche Nutzungsdauer	Zustandskategorie (ZK)	Sicherheitsrelevanter Mangel [-/JA]	Massnahmen: - Beschreibung Massnahmen u. Bedarf	Kosten inkl. Honorare, Nebenkosten, MWSt.	Anteil werterhaltend [%]	Anteil wertvermehrend [%]	Bedarfsjahr theoretisch [Nutzungszeit]	Bedarfsjahr / Zeitraum [Zustand]	Sofortmassnahmen 2024	Kurzfristige Massnahmen 2025 bis 2029	Mittelfristige Massnahmen 2030 bis 2034	Langfristige Massnahmen 2034 bis 2038		
D 4.5.01	Handfeuerlöscher	Handfeuerlöscher - Es wurden keine Löschmittel festgestellt		1981	40	4	Ja	Es empfiehlt sich für alle Wohnungen zumindest einen Feuerlöscher im Treppenhaus zu platzieren. Da in der Dachwohnung mehrere Feuerstellen benutzt werden, wird empfohlen, ein separates Löschmittel in der Wohnung zur Verfügung zu stellen.	2'000		100%	2021	s	2'000	-		-		
D 5	Wärmeanlage					3			88'000					3'000	15'000	30'000	40'000		
D 5.2	Wärmeerzeugung	die Wärmeerzeugung konnte nicht eingesehen werden. Mutmasslich besteht eine Gasheizung		1981	20	2		Vorsorglicher Budgetbetrag für den Ersatz des Wärmeerzeugers	30'000	100%		2001	m	-	-	30'000	-		
D 5.2	Wärmeerzeugung	Heizungsfühler an Ostfassade - Verkabelung offen, Gehäuse defekt	13	1981	20	4	Ja	Ersatz des Fühlers, des Gehäuses	1'000	100%		2001	s	1'000	-	-	-		
D 5.2.07.01	Kaminanlage (Schornstein) Chromstahl, Glaskeramik	Im Keller ist ein grosser Rohranschluss mit einem Plastiksack abgedeckt. Mutmasslich Anschluss für ein ehemaliges Aussenkamin	20,60	1981	20	4		Rohr freilegen und Funktion prüfen. Sollte dieses nicht mehr verwendet werden, langfristige Lösung zur Schliessung ausführen oder Rückbauen und Öffnung fachmännisch schliessen Budgetbetrag	2'000	100%		2001	s	2'000	-	-	-		
D 5.2.07.01	Kaminanlage (Schornstein) Chromstahl, Glaskeramik	Kaminanlage über Dach		1981	20	2		Die Kamine werden noch benutzt und sind entsprechend regelmässig durch den Kaminfeger zu reinigen und zu kontrollieren. Der Aufwand soll in der regulären Wartung integriert sein.				2001							
D 5.3.01	Wärmehauptverteilung	Die Wärmehauptverteilung konnte nicht eingesehen werden		1981	60	2						2041							
D 5.3.01.01	Wärmehauptverteilung	Leitungen Metall ungedämmt , sichtbar in Wohnungen geführt. - Ende der Lebenserwartung, Installation veraltet	34	1950	60	3		Erfassen des bestehenden Verteilsystems. Erstellen eines Wärmeverteilkonzeptes mit effizienten Radiatoren zur Erlangung der heutigen Komfortwerte, basierend auf der bestehender Leitungsführung. Ersatz der Leitungen.	40'000	100%		2010	l	-	-	-	40'000		
D 5.4.01	Heizkörper	Gussradiatore in der Wohnung 1. Obergeschoss gestrichen - Keine Mängel jedoch wenig effizient, fehlende Thermostatventile	34	1909	60	3		Ersatz durch effiziente neue Radiatore Budgetbetrag	15'000	100%		1969	k	-	15'000	-	-		
D 5.4.01	Heizkörper	Flächenradiatore in der Dachgeschosswohnung gestrichen - Keine Mängel. Der Mieter meldet jedoch, dass an kalten Tagen die Radiatore nicht ausreichen um die Wohnung warm zu halten.		1909	60	2		Anstelle von effizienteren Radiatoren soll die Gebäudehülle (Aussenwand und Dach gedichtet und gedämmt werden). Der Aufwand wird in den Positionen Dach und Aussenwand aufgelistet.				1969	l						
D 7	Lufttechnische Anlage					2			3'000						3'000				
D 7.1.01	Kanäle, Rohre	In der Küche 1.Obergeschoss ist ein Wandgitter sichtbar. Die Funktion ist nicht klar. Es wird angenommen, dass es sich um eine zentrale, ev. alte Lüftung handelt.		1981	45	2		Prüfen der Notwendigkeit und Funktion, falls nicht mehr notwendig Rückbauen oder zumindest sauber verschliessen und abschotten	2'000	100%		2026	k	-	2'000	-	-		
D 7.3	Luftauptverteilung	Lüftungsrohr, verzinktes Blechrohr in Estrich Galerie - Rohr ist nicht gedämmt (Kondensatgefahr)	59	1981	45	3		Dämmen des Rohres Budgetbetrag	1'000	100%		2026	k	-	1'000	-	-		
D 8	Wasser-, Gas-, Druckluftanlage					2			7'000						3'000	4'000			
D 8.1	Armatur, Apparat	Dusche, Waschtisch, Toilette in Bad Wohnung 1. Obergeschoss - Zustand okay, jedoch abgenutzt	40,41	1981	35	2		Reinigen, instandsetzen bis zur zeitgemässen Weiternutzung	1'000	100%		2016	k	-	1'000	-	-		
D 8.1	Armatur, Apparat	Dusche, Waschtisch, Toilette in Bad Wohnung Dachgeschoss - Keine Mängel	56	1981	35	2						2016							
D 8.1	Armatur, Apparat	Badewanne, Waschtisch, Toilette in Bad Wohnung Erdgeschoss - Keine Mängel	46	1981	35	2						2016							
D 8.1	Armatur, Apparat	Badewanne, Waschtisch, Toilette in Bad Wohnung Dachgeschoss auf Ebene Galerie - Keine Mängel	57	1981	35	2						2016							
D 8.1.05	Anschluss	Wasserverteillbatterie im Keller, erstellt aus CNS Rohren und Messingarmaturen - Keine Mängel		1981	35							2016							
D 8.1.06	Reserve	Waschmaschine und Wäschetrockner - Keine Mängel	19	1981	35	2		Ersatz bei Bedarf Budgetbetrag	4'000	100%		2016	m	-	-	4'000	-		
D 8.3.04	Wasserenwärmungsanlage	Boiler in Estrich - kalt, nicht mehr in Betrieb		1981	30	2		Rückbau der Zuleitungen und Entsorgung des Boilers	1'000	100%		2011	k	-	1'000	-	-		
D 8.4.03	Leitungen	An Zimmerecke 1. Obergeschoss führen sichtbare Leitungen von der Decke zur Wand und sind mit Bandagen gedämmt.	37	1981	50	3		Prüfung der Leitungen auf Zustand und erstellen einer fachgerechten Dämmung und Verkleidung	1'000	100%		2031	k	-	1'000	-	-		

eBKP		Zustandsbeurteilung						Instandhaltungsplanung						Zeitraumen			
Code	Bezeichnung	Zustandsbeurteilung: - Anlage / Bauteil / Apparat - Beschreibung Schäden, Mängel, etc.	Fotoindex	Baujahr	LCC durchschnittliche Nutzungsdauer	Zustandskategorie (ZK)	Sicherheitsrelevanter Mangel [-/JA]	Massnahmen: - Beschreibung Massnahmen u. Bedarf	Kosten inkl. Honorare, Nebenkosten, MWSt.	Anteil werterhaltend [%]	Anteil wertvermehrend [%]	Bedarfsjahr theoretisch [Nutzungszeit]	Bedarfsjahr / Zeitraum [Zustand]	Sofortmassnahmen 2024	Kurzfristige Massnahmen 2025 bis 2029	Mittelfristige Massnahmen 2030 bis 2034	Langfristige Massnahmen 2034 bis 2038
D 8.5	Entsorgungsleitung	Im Keller sind die Leitungen aus PE sichtbar. Die Steigzone konnte nicht eingesehen werden.		1981	50	2		Bei einer allfälligen nächsten Badsanierung sind die Ablaufrohre zu prüfen und allenfalls zu ersetzen.				2031					
D 8.5.03	Hebe- und Pumpanlage (mit Schmutz- und Abwasserpumpe)	Schmutzwasserpumpe in Keller - Keine Mängel	21	1981	50	2						2031					
D 8.6	Gasanlage	Im Keller war ein verschlossener Raum mit dem Firmenaufkleber des Gaslieferanten. Es wird davon ausgegangen, dass die Installationen in Takt sind und lediglich bis zum Wärmeerzeuger führen. Die Küchen werden elektrisch betrieben, es gibt keine Gasverbraucher in den Wohnungen.		1981	35	2						2016					
E	Äussere Wandbekleidung					3			101'000					6'000	30'000		65'000
E 2	Äussere Wandbekleidung über Terrain								32'000					4'000	28'000		
E 2.1	Äussere Beschichtung	Fassadenfläche verputzt - Keine Mängel ersichtlich		1981	25	2						2006					
E 2.1	Äussere Beschichtung	Anschlussfuge zu Nachbargebäude Ostseite - Die Anschlussfuge klapft bis 2 cm auseinander	5	1981	25	4		Die Fuge ist elastisch zu dichten	4'000	100%		2006	s	4'000	-	-	-
E 2.1.01	Äussere Oberflächenbehandlung	Farbbehandlung der Fenster- und Türeineinfassungen, Stockwerksgurten Massiv und Abriebfläche - Fassade verunreinigt, Veralgung, abgeblätterte Behandlung	6.7	1981	25	3		Gerüsten, reinigen der Fassde, Risse versiegeln und Abplatzungen reprofiliieren, komplett neu streichen	25'000	100%		2006	k	-	25'000	-	-
E 2.6	Absturzsicherung	Geländer Balkon aus Metall kunstvoll - Behandlung veraltet	8,9	1981	50	3		Erneuern der Behandlung	3'000	100%		2031	k	-	3'000	-	-
E 3	Einbaute zu Aussenwand								69'000					2'000	2'000		65'000
E 3.1.01	Fenster	Fenster und Fenstertüren aus Kunststofffenster zweifach isolierverglast - Keine Mängel		1981	35	2		Ersatz der Fenster bei energetischer Sanierung	65'000	90%	10%	2016	l	-	-	-	65'000
E 3.1.01	Fenster	Fenster in Treppenhaus - Vor dem Fenster besteht keine Absturzsicherung , die Durchbruchsicherheit ist nicht gewährt.	26	1981	35	4	Ja	Montieren eines Innengeländers oder Ersatz der Verglasung mit durchbruchsicherem Glas Budgetbetrag	2'000		100%	2016	s	2'000	-	-	-
E 3.1.01	Fenster	Fenstereinfassungen gerade oder kunstvoll Beton / Naturstein - Risse, Abplatzungen	6,7	1881	35	3		Risse spachteln, neu behandeln Aufwand in Reinigung neu behandeln der Fassade eingerechnet				1916	k				
E 3.2.01	Aussentüren, Eingangsfronten	Aussentüre Holz gestemmt, kunstvoll mit Glaseinsatz und Schmiedeeisenverzierung, mutmasslich aus Erstellungsjahr - übliche Abnutzung	10	1981	35	2		Nötige Instandhaltung, Neubehandlung, ev. Einbau nachträglicher Dichtungen, Glasersatz Budgetbetrag	2'000	100%		2016	k	-	2'000	-	-
F	Bedachung Gebäude					3			19'000						11'000		8'000
F 1	Dachhaut								2'000						2'000		
F 1.3	Geneigtes Dach	Walmdach mit Ziegeleindeckung Biberschwanzziegel Ton in Steilbereich braun engobiert Muldenziegel Ton Nature im Schrägbereich - Keine Mängel, mittlere Abnutzung	1-5	1981	40	2		Das Dach sollte bei einer wärmetechnischen Sanierung neu eingedeckt werden. Der Aufwand ist im Kapitel C Dach integriert.				2021					
F 1.4	Blitzschutz	Es ist kein Blitzschutz vorhanden		1981	30	2		Keine Massnahme sofern nicht eine Vorschrift / Pflicht besteht				2011					
F 1.5.01	Entwässerungen Durchdringungen	Dachrinnen und Abläufe aus verzinktem Blech behandelt - Die Behandlung blättert ab	11,12	1981	30	3		Reinigen und Behandlung erneuern	2'000	100%		2011	k	-	2'000	-	-
F 2	Einbaute zu Dach								17'000						9'000		8'000
F 2.1.01	Oberlichter, Dachfenster, Ausstiege	Dachfenster - Keine Mängel	1,2,5	1981	25	2						2006					

eBKP		Zustandsbeurteilung						Instandhaltungsplanung						Zeitraumen							
Code	Bezeichnung	Zustandsbeurteilung: - Anlage / Bauteil / Apparat - Beschreibung Schäden, Mängel, etc.	Fotoindex	Baujahr	LCC durchschnittliche Nutzungsdauer	Zustandskategorie (ZK)	Sicherheitsrelevanter Mangel [-/JA]	Massnahmen: - Beschreibung Massnahmen u. Bedarf	Kosten inkl. Honorare, Nebenkosten, MWSt.	Anteil werterhaltend [%]	Anteil wertvermehrend [%]	Bedarfsjahr theoretisch [Nutzungszeit]	Bedarfsjahr / Zeitraum [Zustand]	Sofortmassnahmen 2024	Kurzfristige Massnahmen 2025 bis 2029	Mittelfristige Massnahmen 2030 bis 2034	Langfristige Massnahmen 2034 bis 2038				
F 2.2.01	Oberlichter, Dachfenster, Ausstiege	9 Stk. Fensterlukarnen, eingefasst mit verzinktem Blech behandelt - Behandlung blättert ab	11	1981	25	3		Erneuern der Blechbehandlung	9'000	100%		2006	k	-	9'000	-	-				
F 2.2.03	Absturzsicherungen, Geländer	Abssturzsicherungen für Dachunterhaltsarbeiten - Es sind keine Absturzsicherungen auf dem Dach montiert	1-5	1981	25	3		Bei einer Dachsanierung sollen zwingend Absturzsicherungen verbaut werden. Budgetbetrag	8'000		100%	2006	l	-	-	-	8'000				
G	Ausbau Gebäude					3			124'000					14'000	48'000	40'000	22'000				
G 1	Trennwand, Tür, Tor								12'000						3'000		9'000				
G 1.1.02	Trennwand	Kellerabtrennungen in Holzlattenverschlag - Keine Mängel		1981	50	2						2031									
G 1.1.03	WC-Duschkabinen	Duschentrennwand mit Aluminiumprofilen und Kunststoffglas in Wohnung 1. Obergeschoss - übliche Abnutzung, unrein	40	1981	50	2		Reinigung vor Weitervermietung	1'000	100%		2031	k	-	1'000	-	-				
G 1.1.03	WC-Duschkabinen	Duschentrennwand mit Aluminiumprofilen und Kunststoffglas in Wohnung Dachgeschoss - übliche Abnutzung		1981	50	2						2031									
G 1.4.01.01	Innentüren, Tore	Türe Waschküche neu Holz behandelt - Keine Mängel		1981	40	2						2021									
G 1.4.01.01	Innentüren, Tore	Wohnungsabschlusstüre 2. Obergeschoss Holz Natur, mutmasslich aus Erstellungszeit - Türfutter Abgenutzt, die Türe entspricht nicht dem heutigen Standard	27	1881	40	3		Ersatz der Türe da mutmasslich auch der Brandschutz nicht gewährt ist	6'000	90%	10%	1921	l	-	-	-	6'000				
G 1.4.01.01	Innentüren, Tore	Wohnungsabschlusstüre 1. Obergeschoss Holz Natur gestemmt mit Glasoblichtern mutmasslich aus Erstellungszeit - Keine Mängel, die Türe entspricht jedoch nicht dem heutigen Standard	28	1881	40	3		Ersatz der Türe da mutmasslich auch der Brandschutz nicht gewährt ist	3'000	90%	10%	1921	l	-	-	-	3'000				
G 1.4.01.01	Innentüren, Tore	Wohnungsabschlusstüre Erdgeschoss Holz. Neu, glatt, behandelt - Keine Mängel		1981	40	2						2021									
G 1.4.01.01	Innentüren, Tore	Windfangtüre Treppenhaus Erdgeschoss gestemmt mit Verglasungen und feststellbarem Flügel mutmasslich aus Erstellungszeit - Abnutzungsspuren, kleine Defekte	22	1881	40	3		Defekte reparieren, Türflügel neu behandeln	2'000	100%		1921	k	-	2'000	-	-				
G 1.4.01.02	Innentüren, Tore	Zimmertüren 1. Obergeschoss gestemmt, teils mit Glasoblicht - Keine Mängel		1882	40	2						1922									
G 1.4.01.02	Innentüren, Tore	Zimmertüren Erdgeschoss glatt neuwertig - Keine Mängel		1981	40	2						2021									
G 1.4.01.02	Innentüren, Tore	Zimmertüren Dachgeschoss glatt neuwertig - Keine Mängel		1981	40	2						2021									
G 2	Bodenbelag								14'000						3'000	2'000	9'000				
G 2.2.01	Hartbeton	Kellerboden Beton / Zement roh - Abnutzungsspuren		1981	30	2						2011									
G 2.2.04	Kunststoffbodenbelag	Kunststoffbelag in einem Zimmer 1. Obergeschoss verlegt auf bestehenden Fischgratparkett - Bahnen haben sich voeinander getrennt, schlecht geklebt		1981	30	3		Entfernen des Kunststoffbelages, Schleifen und Versiegeln des bestehenden Parkett	1'000	100%		2011	k	-	1'000	-	-				
G 2.2.04	Kunststoffbodenbelag	Kunststoffbelag in Estrich Galerie - Keine Mängel	55	1981	30	2						2011									
G 2.2.07	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten in Waschküche Untergeschoss - Keine Mängel	19	1981	30	2						2011									
G 2.2.07	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten in Küche 1. Obergeschoss - Keine Mängel	39	1981	30	2						2011									
G 2.2.07	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten in Bad 1. Obergeschoss - Keine Mängel	40,41	1981	30	2						2011									
G 2.2.07	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten in Bad Dachgeschoss - Keine Mängel	56,57	1981	30	2						2011									
G 2.2.07	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten in Küche Dachgeschoss - Keine Mängel	53	1981	30	2						2011									
G 2.2.07	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten in Bad Erdgeschoss kleinformatike Mosaikplatten uni blau - Keine Mängel	d46	1981	30	2						2011									
G 2.2.07	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten in Treppenhaus Erdgeschoss, diverse Plattenarten mit Muster - Stark abgenutzt, diverse Platten gerissen, Design und Art jedoch erhaltenswert	22-24	1882	30	3		Die Nutzungsdauer ist längst erreicht. Der Bodenbelag ist in Art und Design erhaltenswert, sollte jedoch komplett erneuert oder konserviert / versiegelt werden	9'000	100%		1912	l	-	-	-	9'000				
G 2.2.07	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten im Vorbereich Cheminee im Dachgeschoss -Keine Mängel	48	1981	30	2						2011									

eBKP		Zustandsbeurteilung						Instandhaltungsplanung						Zeitrahen					
Code	Bezeichnung	Zustandsbeurteilung: - Anlage / Bauteil / Apparat - Beschreibung Schäden, Mängel, etc.	Fotoindex	Baujahr	LCC durchschnittliche Nutzungsdauer	Zustandskategorie (ZK)	Sicherheitsrelevanter Mangel [-/JA]	Massnahmen: - Beschreibung Massnahmen u. Bedarf	Kosten inkl. Honorare, Nebenkosten, MWSt.	Anteil werterhaltend [%]	Anteil wertvermehrend [%]	Bedarfsjahr theoretisch [Nutzungszeit]	Bedarfsjahr / zeitraum [Zustand]	Sofortmassnahmen 2024	Kurzfristige Massnahmen 2025 bis 2029	Mittelfristige Massnahmen 2030 bis 2034	Langfristige Massnahmen 2034 bis 2038		
G 2.2.08	Holzwerkstoff (Parkett, Holzzement)	Laminatboden auf Treppenpodest 1. Obergeschoss - Keine Mängel	28	1981	30	2						2011							
G 2.2.08	Holzwerkstoff (Parkett, Holzzement)	Boden Kleinzimmer 1. Obergeschoss Parkett Sternenmuster sehr kunstvoll - Der Parkett hat ettlliche offene Fugen, der Gesamtzustand ist jedoch sehr gut und erhaltenswert, mutmasslich aus Erstellungsjahr	30	1882	30	2		Die Fugen können nicht geschlossen werden. Da die Wohnung aktuell nicht vermietet ist, soll der Boden so original belassen werden. Vor Wiedervermietung schleifen und neu versiegeln	1'000	100%		1912	k	-	1'000	-	-		
G 2.2.08	Holzwerkstoff (Parkett, Holzzement)	Boden Zimmer 1. Obergeschoss Parkett Quadratmuster sehr kunstvoll - Der Parkett hat ettlliche offene Fugen und unebenheiten, der Gesamtzustand ist jedoch sehr gut und erhaltenswert, mutmasslich aus Erstellungsjahr	31,32	1882	30	2		Die Fugen können nicht geschlossen werden. Da die Wohnung aktuell nicht vermietet ist, soll der Boden so original belassen werden. Vor Wiedervermietung schleifen und neu versiegeln	1'000	100%		1912	k	-	1'000	-	-		
G 2.2.08	Holzwerkstoff (Parkett, Holzzement)	Laminatboden mit Holzdekor Boden Zimmer 1. Obergeschoss - Keine Mängel	38	1981	30	2						2011							
G 2.2.08	Holzwerkstoff (Parkett, Holzzement)	Laminatboden mit Holzdekor Boden Dachgeschoss - Keine Mängel	47,48	1981	30	2						2011							
G 2.2.08	Holzwerkstoff (Parkett, Holzzement)	Laminatboden mit Holzdekor Boden Galerie - Keine Mängel	54	1981	30	2						2011							
G 2.2.08	Holzwerkstoff (Parkett, Holzzement)	Riemenparkett Holz versiegelt in Wohnung Erdgeschoss - Keine Mängel		1981	30	2		Reinigen, schleifen, neu versiegeln vor Mieterwechsel	2'000	100%		2011	m	-	-	2'000	-		
G 3	Wandbekleidung								42'000						17'000	21'000	4'000		
G 3.2	Fertige Wandbekleidung	Gipsverkleidung Abgrenzung Windfang - Riss in Verkleidung	29	1981	30	3		Unterkonstruktion kontrollieren, Riss reparieren und neu behandeln Budgetbetrag	2'000	100%		2011	k	-	2'000	-	-		
G 3.2.01	Verputz	Abrieb / Glattrich behandelt in Wohnung 1. Obergeschoss - geringe Mängel	32	1981	30	2						2011							
G 3.2.01	Verputz	Abrieb / Glattrich behandelt in Wohnung Erdgeschoss - Risse zu Fenstereinfassung innen		1981	30	2		Risse schliessen vor neuem Mieterwechsel	1'000	100%		2011	m	-	-	1'000	-		
G 3.2.01	Verputz	Abrieb / Glattrich behandelt in Wohnung 1. Obergeschoss - Die Wand bei der Toilette hat Risse	43	1981	30	4		Sanieren der Risse	2'000	100%		2011	k	-	2'000	-	-		
G 3.2.01	Verputz	Abrieb / Glattrich behandelt in Bad Wohnung Erdgeschoss - Die Behandlung hat Blasen in Ecke zu Decke		1981	30	2		reinigen , neu streichen bei Mieterwechsel oder Bedarf. Aufwand in Anstrich gerechnet				2011							
G 3.2.01	Verputz	Abrieb behandelt an Aussenwänden,ev. Vorsatzschale in Dachgeschoss - Diverse Risse		1981	30	3		risse ausspachteln, neu streichen bei Mieterwechsel oder bedarf Aufwand gerechnet bei Anstrich				2011							
G 3.2.02	Anstrich (Maler)	Kellerwände gestrichen - übliche Abnutzung, teils Feuchteschäden	19	1981	30	3		Erneuerung des Anstriche bei nächster Gesamtsanierung Budgetbetrag	4'000	100%		2011	l	-	-	-	4'000		
G 3.2.02	Anstrich (Maler)	Wände Erdgeschoss gestrichen - übliche Abnutzung, Feuchteschäden in Badzimmer		1981	30	3		Erneuerung des Anstriche bei nächstem Mieterwechsel Budgetbetrag	6'000	100%		2011	m	-	-	6'000	-		
G 3.2.02	Anstrich (Maler)	Wände 1. Obergeschoss gestrichen - übliche Abnutzung	32	1960	30	3		Erneuerung des Anstriche vor Wiedervermietung Budgetbetrag	6'000	100%		1990	k	-	6'000	-	-		
G 3.2.02	Anstrich (Maler)	Wände Dachgeschoss gestrichen - übliche Abnutzung		1960	30	3		Erneuerung des Anstriche vor Wiedervermietung Budgetbetrag	8'000	100%		1990	m	-	-	8'000	-		
G 3.2.05	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten in Bad 1. Obergeschoss - Fugen bräunlich verfärbt, speziell in Bereich Dusche, elastische Fugen gerissen	41	1981	30	2		Fugen reinigen, elastische Fugen erneuern	2'000	100%		2011	k	-	2'000	-	-		
G 3.2.05	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten in Bad Dachgeschoss - Keine Mängel	56	1981	30	2						2011							
G 3.2.05	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Rückwand Küche Erdgeschoss Wandschild kleinteilige Keramik - Keine Mängel	45	1981	30	2						2011							
G 3.2.05	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten in Bad Erdgeschoss kleinformatike Mosaikplatten uni blau - Keine Mängel	46	1981	30	2						2011							
G 3.2.05	Keramische Platten, Steinzeugplattenbeläge	Keramische Platten mit elastischen Abschlussfugen in gesamtem Haus - Keine Mängel	40-42,	1981	30	3		Die elastischen Fugen sind Wartungsfugen, weshalb diese ca. alle 10 Jahre erneuert werden sollten. Budget für Kontrolle und Ersatz der elastischen Fugen	6'000	100%		2011	m	-	-	6'000	-		
G 3.2.06	Wandverkleidungen	Brusttäufer gestemmt Holz, deckend behandelt in Zimmer 1. Obergeschoss sowie auch innere Fenstereinfassungen inkl. Sockelleisten. - Keine Mängel	30	1882	30	2		Brusttäufer belassen, bei einer Neuvermietung Rise und Farbdefekte reparieren, neu behandeln.	5'000	100%		1912	k	-	5'000	-	-		
G 3.2.06	Wandverkleidungen	Vertikale Leitungsverkleidung aus Naturholz bei Toilette Wohnung 1. Obergeschoss - Keine Mängel	43	1981	30	2						2011							
G 3.2.06	Wandverkleidungen	Rückwand Küche 1. Obergeschoss Kunstharz Holzdecor - Keine Mängel	39	1981	30	2						2011							
G 4	Deckenbekleidung								28'000						23'000	5'000			
G 4.2	Fertige Deckenbekleidung	Gipsverkleidung Decke Treppenhaus Erdgeschoss - Risse in Verkleidung	22	1981	30	3		Unterkonstruktion kontrollieren, Riss reparieren und neu behandeln Budgetbetrag	6'000	100%		2011	k	-	6'000	-	-		

eBKP		Zustandsbeurteilung						Instandhaltungsplanung						Zeitraumen			
Code	Bezeichnung	Zustandsbeurteilung: - Anlage / Bauteil / Apparat - Beschreibung Schäden, Mängel, etc.	Fotoindex	Baujahr	LCC durchschnittliche Nutzungsdauer	Zustandskategorie (ZK)	Sicherheitsrelevanter Mangel [-/JA]	Massnahmen: - Beschreibung Massnahmen u. Bedarf	Kosten inkl. Honorare, Nebenkosten, MWSt.	Anteil werterhaltend [%]	Anteil wertvermehrend [%]	Bedarfsjahr theoretisch [Nutzungszeit]	Bedarfsjahr / Zeitraum [Zustand]	Sofortmassnahmen 2024	Kurzfristige Massnahmen 2025 bis 2029	Mittelfristige Massnahmen 2030 bis 2034	Langfristige Massnahmen 2034 bis 2038
G 4.2	Fertige Deckenbekleidung	Gipsverkleidung Decke Zimmer 1. Obergeschoss mit Gipsstukaturen - Risse in Verkleidung	35,36	1981	30	3		Die Gipsstukaturen sollten erhalten bleiben, weshalb die Risse möglichst sanft repariert und die Decke neu behandelt werden soll Budgetbetrag	10'000	100%		2011	k	-	10'000	-	-
G 4.2	Fertige Deckenbekleidung	Deckenverkleidung aus quadratischen Platten in Eingangsbereich Wohnung 1. Obergeschossecke - Keine Mängel		1981	30	2						2011					
G 4.2	Fertige Deckenbekleidung	Deckenverkleidung aus Holztäfer in Zimmer 1. Obergeschoss - Keine Mängel	38	1981	30	2						2011					
G 4.2	Fertige Deckenbekleidung	Deckenverkleidung aus Holztäfer in Badezimmer Dachgeschoss unsd Galerie - Keine Mängel	56	1981	30	2						2011					
G 4.2	Fertige Deckenbekleidung	Deckenverkleidung zwischen Holzbalkenkonstruktion Galerie Dachgeschoss, Putzträgerplatte Putz Trauffelzug behandelt - Etliche Plattenstösse gerissen	51	1981	30	3		Risse verspachteln, neu behandeln vor Mieterwechsel	1'000	100%		2011	m	-	-	1'000	-
G 4.2	Fertige Deckenbekleidung	Aussenwand / Dachverkleidung in Dachgeschoss, Platten abgerieben - In den Anschlüssen zur Holzkonstruktion gibt es undichtigkeiten insbesondere bei altem Zapfenloch Südseite Wohnraum, der Luftzug ist deutlich spürbar.	50	1981	30	3		Verbessern der Dichtigkeit durch Sanierung des Daches und anbringen einer dichten Dampfbremse. Um nicht den Innenausbau erneut erstellen zu müssen, kann dies auch von aussen erfolgen. Aufwand in Sanierung Dach eingerechnet.				2011					
G 4.2	Fertige Deckenbekleidung	Aussenwand / Dachverkleidung in Estrich Galerie, Pavatex Holzfasrplatte dünn als schutzende Dämmung. - Nicht durchgehend verlegt	55	1981	30	3		Fehlende Platten ergänzen	3'000	100%		2011	k	-	3'000	-	-
G 4.2.02	Anstrich (Maler)	Decke Waschküche gestrichen - Keine Mängel		1981	30	2						2011					
G 4.2.02	Anstrich (Maler)	Decke Wohnung Erdgeschoss gestrichen - Keine Mängel		1981	30	2		Streichen bei nächstem Mieterwechsel, Budget	4'000	100%		2011	m	-	-	4'000	-
G 4.2.02	Anstrich (Maler)	Decke Wohnung 1. Obergeschoss gestrichen - Keine Mängel		1981	30	2		Streichen vor neuer Vermietung, Budget	4'000	100%		2011	k	-	4'000	-	-
G 4.2.02	Anstrich (Maler)	Decke / Dachuntersicht Wohnung Dachgeschoss gestrichen - Keine Mängel		1981	30	2		Streichen bei nächstem Mieterwechsel. Der Aufwand ist in den Wänden enthalten.				2011					
G 5	Einbaute, Schutzeinrichtung zu Ausbau								28'000					14'000	2'000	12'000	
G 5.1.01	Einbauschrank	Holzschrank in Treppenhaus Erdgeschoss Holz gestemmt, mutmasslich aus Erstellungszeit - Keine Mängel		1981	50	2						2031					
G 5.2	Einbauküche	Küche 1. Obergeschoss Kunstharz mit Abwaschmaschine, Backofen, Glaskeramikherd - Keine Mängel		1981	25	2		Ersatz von Geräten bei Bedarf bis zu einer Gesamtsanierung	4'000	100%		2006	m	-	-	4'000	-
G 5.2	Einbauküche	Küche Erdgeschoss Kunstharz mit Abwaschmaschine, Backofen, Glaskeramikherd - Keine Mängel		1981	25	2		Ersatz von Geräten bei Bedarf bis zu einer Gesamtsanierung	4'000	100%		2006	m	-	-	4'000	-
G 5.2	Einbauküche	Küche Dachgeschoss Kunstharz mit Abwaschmaschine, Backofen, Glaskeramikherd - Keine Mängel		1981	25	2		Ersatz von Geräten bei Bedarf bis zu einer Gesamtsanierung	4'000	100%		2006	m	-	-	4'000	-
G 5.3	Innerer Fensterausbau	Dachbodenluke, öffentbarer Deckendeckel zu Dachbodenestrich im Dachgeschoss Galerie - Keine Mängel, jedoch schwer bedienbar ab Leiter	52	1981	50	2		Verbesserung der Bedienung durch Hydraulik, magnetschnäpper, Gegengewicht	1'000	100%		2031	k	-	1'000	-	-
G 5.4.01	Geländer, Handlauf, Rammschutz	Geländer auf Galerie Holz mit drei Horizontalplatten - Gilt als besteigbar, nicht geeignet mit Kindern, Eigentümerhaftung gegenüber Mieter (Der aktuelle Mieter hat ein Schilfgeflecht montiert um das Besteigen zu verhindern)	54	1981	10	3	Ja	Ersatz des Geländers durch konforme Staketen, Glas oder Füllungen	10'000	100%		1991	s	10'000	-	-	-
G 5.5	Ofen, Cheminée	Cheminée / offene Feuerstelle in Wohnzimmer 1. OG mit Natursteinumrahmung - Keine Mängel	30	1981	20	2		Vor einer Wiedervermietung ist die Funktion (Zuluft, Kaminzug) auf sichere Funktion durch einen Kaminfeger prüfen zu lassen	1'000	100%		2001	k	-	1'000	-	-
G 5.5	Ofen, Cheminée	Back- / Pizzaofen Holzfeuerung in Wand Dachgeschoss - Riss in Mauer oberhalb Feuerungsöffnung	47	1981	20	3		Kontrolle der Statik und Konstruktion, Sanierung Riss und neu behandeln	4'000	100%		2001	s	4'000	-	-	-
G 5.5	Ofen, Cheminée	Cheminée Holzfeuerung in Dachgeschoss - Keine Mängel	48	1981	20	2						2001					
I	Umgebung Gebäude					4			14'000					14'000			
I 1	Umgebungsgestaltung								2'000					2'000			
I 1.4.02	Schächte	Kellerfensterschacht mit Metallgitterabdeckung - Keine Mängel		1981	-	2											

eBKP			Zustandsbeurteilung					Instandhaltungsplanung							Zeitrahen				
Code	Bezeichnung	Zustandsbeurteilung: - Anlage / Bauteil / Apparat - Beschreibung Schäden, Mängel, etc.	Fotoindex	Baujahr	LCC durchschnittliche Nutzungsdauer	Zustandskategorie (ZK)	Sicherheitsrelevanter Mangel [-/JA]	Massnahmen: - Beschreibung Massnahmen u. Bedarf	Kosten inkl. Honorare, Nebenkosten, MWSt.	Anteil werterhaltend [%]	Anteil wertvermehrend [%]	Bedarfsjahr theoretisch [Nutzungszeit]	Bedarfsjahr / Zeitraum [Zustand]	Sofortmassnahmen 2024	Kurzfristige Massnahmen 2025 bis 2029	Mittelfristige Massnahmen 2030 bis 2034	Langfristige Massnahmen 2034 bis 2038		
I 1.4.02	Schächte	Schacht für ehemalige Rohrdurchführung, mutmasslich Aussenkamin Südseite - Der Schacht hat keine Verwendung mehr, der Schacht hat keine Abdeckung	60	1981	-	4		Rückbau oder verschliessen des Schachtes	2'000	100%			s	2'000	-	-	-		
I 2	Umgebungsbauwerk																		
I 2.1	Stützmauer	Stützmauer Nord aus Naturstein - Keine Mängel		1981	-	2													
I 2.3	Kleinbauwerk	Betonwinkelstufenals Abschluss Parkfläche zu Grünfläche - keine Mängel		1981	-	2													
I 3	Grünfläche								10'000					10'000					
I 3.2	Rasen	Rasen / Grünfläche - Sehr ungepflegt	14,15	1981	-	3		Entfernung Unkraut, instandstellen Begrünung	4'000	100%			s	4'000	-	-	-		
I 3.3	Bepflanzung	Grosser Laubbaum - ungepflegt	15	1981	-	3		Baumpflege	2'000	100%			s	2'000	-	-	-		
I 3.3	Bepflanzung	Gartenfläche - ungepflegt, verwuchert	16	1981	-	3		Entfernung Unkraut, instandstellen Fläche, falls nicht als Garten genutzt, Rasen oder Mergelplatz erstellen	4'000	100%			s	4'000	-	-	-		
I 4	Hartfläche																		
I 4.3	Belag	Betonverbundsteine bei Gartensitzplatz Erdgeschoss - Keine Mängel		1981	-	2													
I 4.3.02	Bituminöse Beläge	Asphaltbelag Trottoir Ost, gehört in den Parzellenperimeter, Flickflächen vorhanden, keine Mängel		1981	-	2													
I 5	Schutzeinrichtung Umgebung								2'000					2'000					
I 5.3	Immissionsschutz	Sichtschutzwand aus geflochtenem Holz, Tragkonstruktion Holzabspannung - Die Holzabspannung ist verwittert, die gesamte Konstruktion des Elementes Windschief	17	1981	-	4		Richten und neu abspannen der Sichtschutzelemente, sofern dies nicht Mieterausbau ist.	2'000	100%			s	2'000	-	-	-		
I 7	Ausstattung Umgebung																		
I 7.1	Ausstattungsgegenstand	Tisch und Bänke aus Beton - Keine Mängel		1981	-	2													

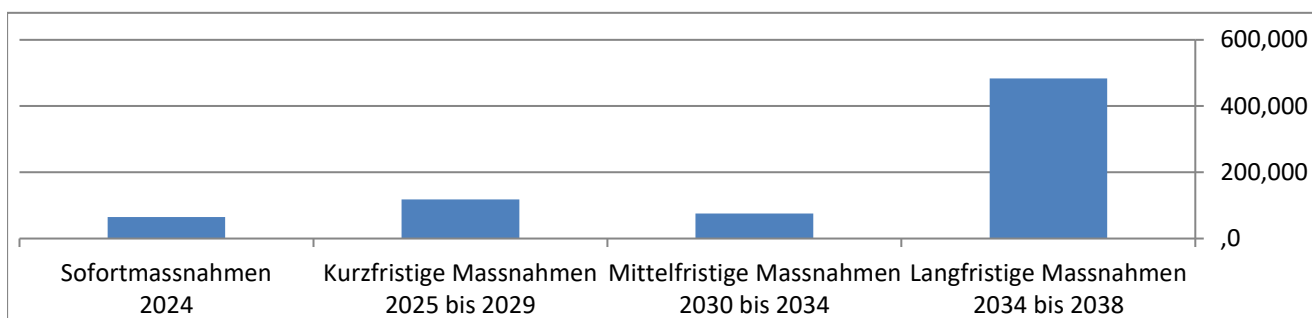
									2024 bis 2039					2024	2025 bis 2029	2030 bis 2034	2035 bis 2039
	Summen total								742'000					65'000	118'000	76'000	483'000
	Summen werterhaltend	Summen aufgerundet auf die nächsten 1'000 Franken							653'000					59'000	118'000	76'000	400'000
	Summen wertvermehrend								90'000					6'000			84'000

Auswertung

Automatische Auswertung: Zustand

Anzahl Elemente Zustandskategorie ZK1	
Anzahl Elemente Zustandskategorie ZK2	93
Anzahl Elemente Zustandskategorie ZK3	48
Anzahl Elemente Zustandskategorie ZK4	14
Anzahl Elemente Zustandskategorie ZK5	1
Anzahl beurteilte Elemente	156
Durchschnittliche Zustandskategorie (berechnet)	3

Automatische Auswertungen: Instandhaltungskosten



Gesamtbeurteilung Zustand

Zustandskategorie: 2 annehmbar
 Schadensumfang: 5 - 20%
 Gebrauchstauglichkeit: gut
 Zustandsentwicklung: langsame Verschlechterung

Kommentar / Bemerkungen:

Festgestellte sicherheitsrelevante Mängel

Anzahl sicherheitsrelevante Mängel:	7	Kosten für das Beheben dieser Mängel:	25'000.00
-------------------------------------	---	---------------------------------------	-----------

Kommentar / Bemerkungen: Treppe Erd- 1. Obergeschoss statisch ungenügend, fehlende Elektrokontrolle und zu geringe Absicherung Küche Dachgeschoss, fehlende Handfeuerlöscher, defekter Aussenfühler Heizung, Durchsturzsicherheit Fenster Treppenhaus nicht vorhanden, Geländer Galerie Dachgeschoss nicht Normenkonform.

Objektzustandscode

Durchschnittliche Zustandskategorie (berechnet)		3
Anzahl Elemente \geq ZK3		63
Anzahl Elemente \geq ZK4		15
Anzahl beurteilte Elemente	100%	156
Anzahl Instandhaltungsmassnahmen innerhalb 5 Jahren	27%	42
Objektzustandscode (berechnet)		3

Objektzustandscode:

3 Teilsanierungsobjekt



Beispielbild 1



Beispielbild 2



Beispielbild 3



Beispielbild 4



Beispielbild 5



Beispielbild 6



Beispielbild 7



Beispielbild 8



Beispielbild 9



Beispielbild 10



Beispielbild 11



Beispielbild 12