

FALTBLATT TOOL 2

OPTIMIERTER ERHALTUNGSPROZESS FÜR STOCKWERKEIGENTUM

KTI-PROJEKT

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien
im Stockwerkeigentum

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)

Umfassende Erneuerungen im Stockwerkeigentum (StWE) sind in Ablauf und Organisation komplizierter und langwieriger als vergleichbare Bauaufgaben im Mietwohnungsbau oder bei Einfamilienhäusern. Notwendige und wünschenswerte Massnahmen werden in den seltensten Fällen spontan beschlossen, sondern erfordern aufgrund unterschiedlicher Interessen der Beteiligten meist umfassende Diskussionen. Fehlendes Fachwissen und mangelnder Wille zur Konsensfindung seitens der StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer können diesen Prozess oft erheblich erschweren. Um konfliktanfällige Situationen zu meistern, bedarf es einer ganzheitlichen Erhaltungs- und strategischen Erneuerungsplanung mit langfristig optimierten Prozessabläufen und entsprechenden Instrumentarien.

Das vorliegende Faltblatt ist im Rahmen des Forschungsprojektes «Langzeitstrategien im StWE» (2012 bis 2014) entstanden. Es richtet sich schwerpunktmässig an StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer, Verwaltungen sowie potentielle Erwerber von StWE und soll ihnen helfen, Erhaltung, Erneuerung und Finanzierung¹ langfristig und strukturiert zu planen.

¹ Nachfolgend wird von Finanzierungsplanung gesprochen, wenn diese sowohl Elemente der Finanz- wie auch der Finanzierungsplanung beinhaltet. Finanzplanung meint die Planung über den Aufwand und die anfallenden Kosten. Finanzierungsplanung sucht nach Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Möglichkeiten, wie die anfallenden Kosten gedeckt werden können.

Das Faltblatt fasst die wesentlichen Inhalte eines «Optimierten Erhaltungsprozesses für StWE» zusammen und zeigt den Prozess als Abfolge verschiedener Phasen, Meilensteine sowie notwendiger Entscheide seitens zentraler Akteure auf. Ergänzend werden die Besonderheiten des Prozesses punktuell erläutert.

Es liegt in der Pflicht der Verwaltung, sich den optimierten Prozessablauf mit den vorgeschlagenen Instrumentarien zu eigen zu machen. Andererseits obliegt es der StWE-Gemeinschaft, die gewünschten Leistungen bei der Verwaltung einzufordern.

- Ein Themenbericht vertieft den Untersuchungsgegenstand, indem er entlang der Zeitachse die Rollen, Aufgaben und gewünschten Entscheide wichtiger Akteure konkretisiert. Dabei wird jeweils erläutert, welches Tool wann Unterstützung bietet. Ergänzt wird der Themenbericht im Hinblick auf die erfolgreiche Durchführung der Unterhalts- und Erneuerungsplanung durch «Tool 3: Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE», «Tool 4: Musterreglement und Zielsetzungen für StWE» und «Tool 5: Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung StWE».

1. DARSTELLUNG «OPTIMIERTER ERHALTUNGS-PROZESSES FÜR STWE» (NEUBAU)

Der auf den folgenden acht Seiten in mehreren Abschnitten dargestellte «Optimierte Erhaltungsprozess für StWE» fokussiert auf Neubauten. Die Darstellung steht für sich selbst und zeigt auf, wie Schritt für Schritt vorgegangen werden muss, um die Erhaltungs-, Erneuerungs- und Finanzplanung im StWE zu optimieren. Der Prozess unterscheidet nicht zwischen selbst genutztem und vermietetem StWE.

Für eine Erläuterung der einzelnen Prozessbestandteile ist auf der nächsten Seite die Legende vorangestellt.

Die Darstellung gliedert sich strukturell in fünf Ebenen:

EBENE 1

Notwendige Ergebnisse und Entscheide, die von künftigen StW-Eigentümerinnen und -Eigentümern bzw. einer StWE-Gemeinschaft an den jeweiligen Meilensteinen erreicht werden müssen (pink unterlegte Kreise).

EBENE 2

Strategisch-organisatorisches Vorgehen (grau gerahmte Boxen) und planerisch-bauliches Vorgehen mit entsprechenden Meilensteinen (grün gerahmte Boxen) in zeitlicher Abfolge.

Im Hinblick auf eine Optimierung des Erhaltungsprozesses implementierte zentrale Meilensteine sind durch eine «fette» Umrandung hervorgehoben.

EBENE 3

Im Rahmen des Forschungsprojekts entwickelte Tools mit inhaltlicher Relevanz für die entsprechenden Schritte bzw. Meilensteine (blau unterlegte Boxen).

EBENE 4

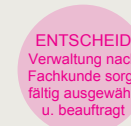
Ergebnisse, die von Investoren, Verwaltung oder/und Baufachleuten an jeweiligen Meilensteinen erreicht werden müssen (hellgrau unterlegte Kreise).

EBENE 5

Abfolge der sechs Phasen des optimierten Erneuerungsprozesses (dunkelblau unterlegte Pfeile).

LEGENDE

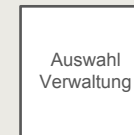
EBENE 1



ENTSCHEID
Verwaltung nach
Fachkunde sorg-
fältig ausgewählt
u. beauftragt

Notwendige Ergebnisse & Entscheide von StWE-Interessentinnen und -Interessenten, StW-Eigentümerinnen und -Eigentümern bzw. der StWE-Gemeinschaft an jeweils verknüpften Meilenstein

EBENE 2



Auswahl
Verwaltung

Strategisch-organisatorischer Meilenstein im optimierten Erhaltungsprozess



Bedürfnis-
evaluation

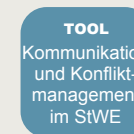
Planerisch-baulicher Meilenstein im optimierten Erhaltungsprozess



Bauzustands-
analyse

Zentraler, standardmässig neu verankerter Meilenstein im optimierten Erhaltungsprozess

EBENE 3



TOOL
Kommunikation
und Konflikt-
management
im StWE

Innerhalb des Forschungsprojektes entwickeltes Tool mit inhaltlicher Relevanz für verknüpften Meilenstein

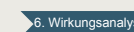
EBENE 4



ERGEBNIS
Zustands- und
Funktionskontrollen
Liegenschaft erfolgt

Notwendige Ergebnisse von Investor, Verwaltung und Baufachleuten an jeweils verknüpften Meilenstein

EBENE 5



6. Wirkungsanalyse

Phasen des optimierten Erhaltungsprozesses

ERGEBNISSE und ENTSCHEIDE StWE-Interessent und -Eigentümer StWE-Gemeinschaft



INFORMATION und SENSIBILISIERUNG StWE-Interessentinnen und -Interessenten, StWE-Käuferinnen und -Käufer

ERGEBNIS Information bzgl. Herausforderungen im StWE erfolgt

ERGEBNIS Auseinandersetzung mit Reglement erfolgt

ERGEBNIS Sensibilisierung Zielsetzungen Erhaltungsplanung erfolgt

ERGEBNIS Sensibilisierung langfristiger Erneuerungs- u. Finanzbedarf erfolgt

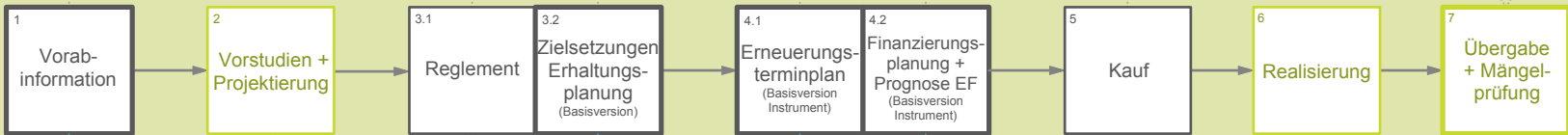
ERGEBNIS Sensibilisierung Finanzierungsplanung und Bedeutung EF erfolgt

ERGEBNIS Mitsprache bei Ausbau Sonderrecht erfolgt

ERGEBNIS Mängelrechte Sonderrechtliche Teile geltend gemacht

ERGEBNIS Mängelrechte gem. Teile geltend gemacht

MEILENSTEINE



ggf. Ende Nutzungsdauer StWE-Liegenschaft

TOOLS



TOOL 1 Informationen zu StWE

TOOL 2 Planerische Empfehlungen für StWE

TOOL 4 Musterreglement und Zielsetzungen für StWE

TOOL 3 Instrumente zur Erneuerungsplanung von StWE

ERGEBNISSE Investor/ Verwaltung/ Baufachleute



ERGEBNIS Planung bzgl. vereinfachter Erneuerung erfolgt

ERGEBNIS Erneuerungsrelevante Artikel eindeutig formuliert

ERGEBNIS Basisversion Zielsetzungen Erhaltungsplanung entwickelt

ERGEBNIS Basisversion Erneuerungsplan erstellt

ERGEBNIS Basisversion Langfristige Finanzierungsplanung entwickelt

ERGEBNIS Instrumente als Qualitätsmerkmal für zukunftsfähiges StWE herausgestellt

ERGEBNIS Wünsche bzgl. Ausbau Sonderrecht umgesetzt

ERGEBNIS unabhängige Verwaltung nach Fachkunde ggf. ausgewählt

ERGEBNIS Übergabe Liegenschaft mit Instrumenten und vollständigen Bauwerksakten erfolgt

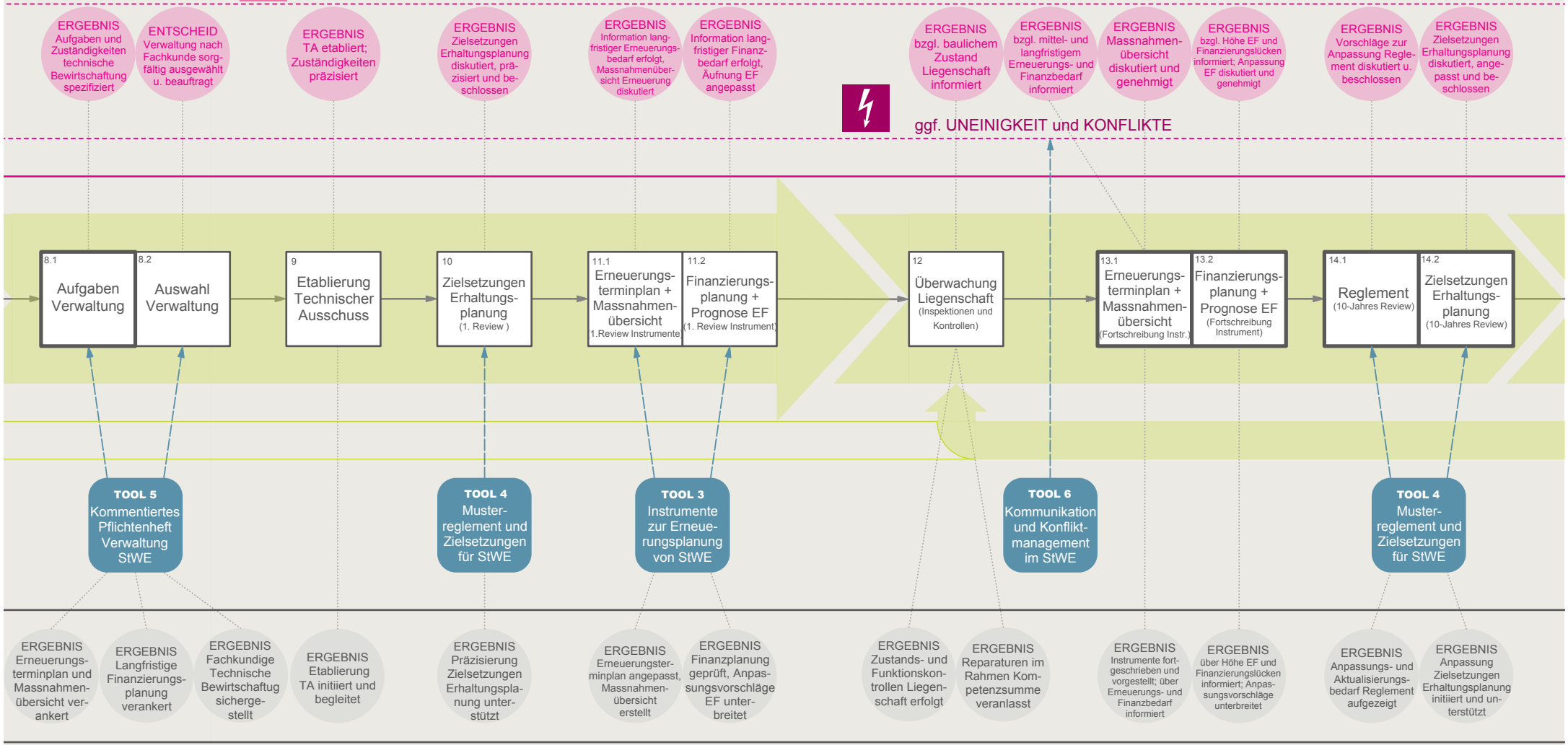
ERGEBNIS Gerügte Mängel im Rahmen Gewährleistung behoben

PHASEN langfristig optimierte Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzierungsplanung

1. Sensibilisierung StWE-Käufer + Erstellung Instrumente

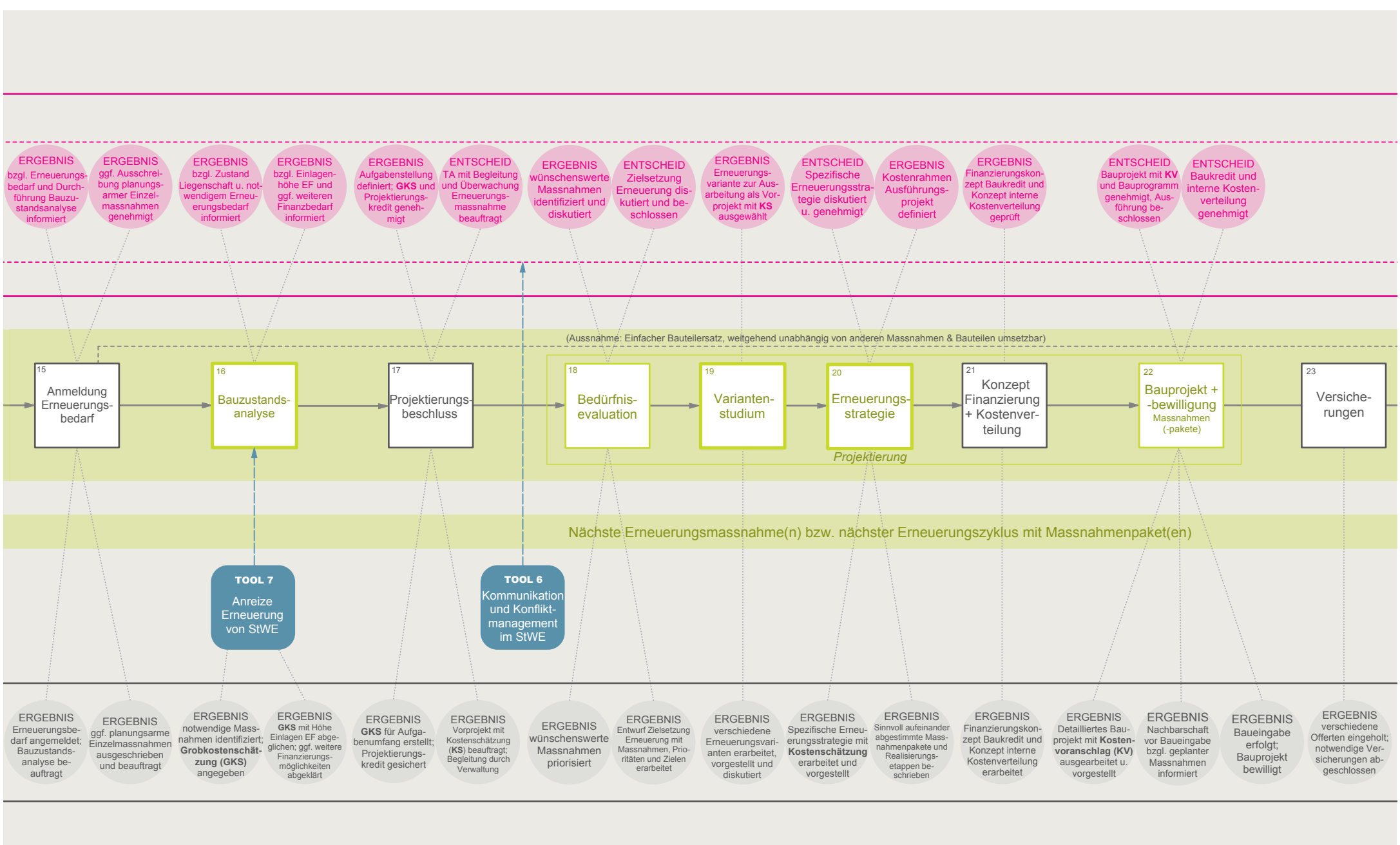


INFORMATION, DISKUSSION und ERGEBNISSE/ ENTSCHEIDE StWE-Gemeinschaft (im Regelfall im Rahmen von StWE-Versammlungen)

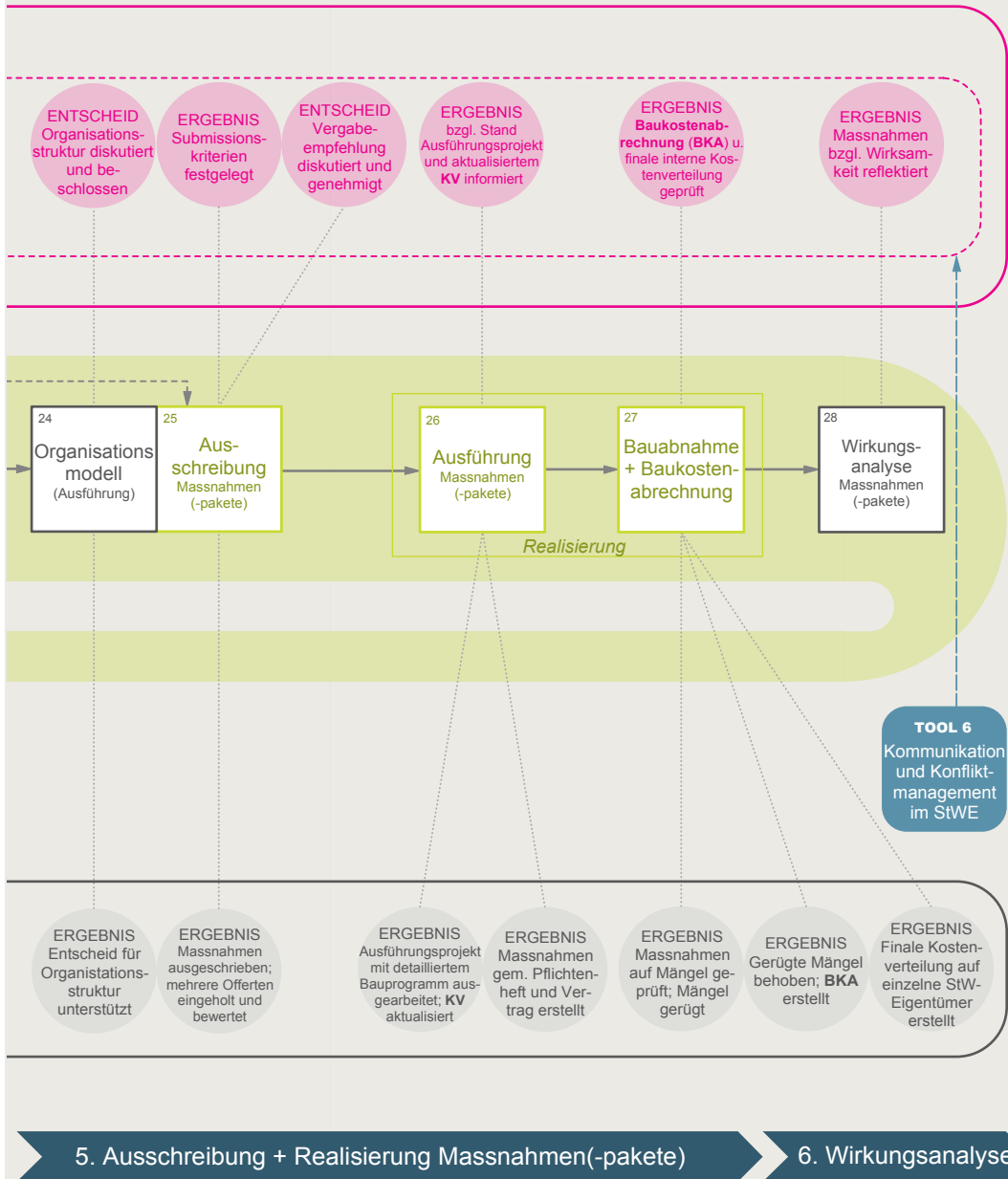


2. Präzisierung technische Verwaltung + Reflexion Instrumente

3. Überwachung Liegenschaft + Fortschreibung Instrumente



4. Anmeldung Erneuerungsbedarf + Projektierung Massnahmen



Der «Optimierte Erhaltungsprozess» gliedert sich bei Neubauten in sechs Phasen.

- 1 Die erste Phase «Sensibilisierung StWE-Käufer + Erstellung Instrumente» thematisiert einerseits die Vorabinformation der StWE-Interessenten. Andererseits werden die Instrumente für eine langfristig orientierte Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzplanung erarbeitet. Beides erfolgt zeitlich vor oder parallel zur Erstellung der StWE-Liegenschaft. Weiterer zentraler Bestandteil dieser Phase ist der Übergang der Liegenschaft und der damit verbundenen Verantwortlichkeiten vom Investor auf die Verwaltung bzw. die StWE-Gemeinschaft.
- 2 Die zweite Phase «Präzisierung technische Verwaltung + Reflexion Instrumente» sollte innerhalb der ersten drei Jahre nach Übergabe der StWE-Liegenschaft erfolgen. Die StWE-Gemeinschaft präzisiert die Aufgaben und Tätigkeitsbereiche der Verwaltung im Hinblick auf die technische Bewirtschaftung. Die Verwaltung passt die Instrumente der Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzplanung liegenschaftsspezifisch an. Dies in Zusammenarbeit mit der StWE-Gemeinschaft.

2 Auch parallel zu etwaigen laufenden Erneuerungsmassnahmen

3 Angelehnt an das Leistungsmodell nach SIA 112

4 Angelehnt an das Leistungsmodell nach SIA 112

- 3 Die dritte Phase «Überwachung Liegenschaft + Fortschreibung Instrumente» beschreibt die «alltägliche» technische Bewirtschaftung durch die Verwaltung, die kontinuierlich stattfindet². Die «alltägliche» technische Bewirtschaftung beinhaltet die regelmässige Überwachung der StWE-Liegenschaft sowie die Fortschreibung der Instrumente einer langfristig orientierten Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzplanung. Hinzu kommt die kontinuierliche diesbezügliche Information der StWE-Gemeinschaft.
- 4 Die Phase «Anmeldung Erneuerungsbedarf + Projektierung Massnahmen» thematisiert den optimierten Ablauf bei der Planung umfassender Erneuerungsmassnahmen. Zentrale Bestandteile dieser Phase stellen die Durchführung einer Bauzustandsanalyse, ein Variantenstudium sowie die Erarbeitung einer liegenschaftsspezifischen Erneuerungsstrategie durch Baufachleute dar.³ Hier werden die Einzelmassnahmen zu sinnvollen Paketen gebündelt.
- 5 Die Phase «Ausschreibung + Realisierung Massnahmen(-pakete)» beinhaltet neben der Auswahl der geeigneten Organisationsstruktur für die Ausführung der baulichen Massnahmen deren Ausschreibung, Ausführung und Abnahme.⁴
- 6 Sind die umfassenden baulichen Massnahmen abgeschlossen und in der Phase «Wirkungsanalyse» entsprechend reflektiert, verläuft der optimierte Prozess wieder entlang der dritten Phase «Überwachung Liegenschaft + Fortschreibung Instrumente».

2. BESONDERHEITEN DES «OPTIMIERTEN ERHALTUNGSPROZESSES FÜR STWE»

Die folgende Übersicht fasst Empfehlungen zur Umsetzung eines «optimierten Erhaltungsprozesses für StWE» zusammen:

INSTRUMENTE

Lead Verwaltung

Jährlich folgende Instrumente auf Basis Tool 3 fortschreiben und anpassen:

- «Instrument A: Erneuerungsterminplan»: ermöglicht eine langfristige Perspektive über notwendige Erneuerungen mit Zeithorizont und Kostenschätzung.
- «Instrument B: Prognose Erneuerungsfonds (EF)»: stellt prognostizierte Erneuerungskosten der Entwicklung des EF gegenüber, um allfällige Finanzierungslücken frühzeitig zu erkennen.
- «Instrument C: Massnahmenübersicht»: stellt als kurz bis mittelfristig angelegtes Kommunikationsinstrument die frühzeitige Information, Diskussion und stufengerechte Genehmigung aller baulichen Massnahmen sicher.

Folgende Instrumente auf Basis Tool 4 im 10-jährigen Rhythmus anpassen:

- «Reglement»: Anpassung gewährleistet gemeinsames inhaltliches Verständnis, Aktualität, Bedürfnisgerechtigkeit und liegenschaftsspezifische Ausrichtung
- «Zielsetzungen»: ⁵ erleichtern Diskussionen und Entscheide. Sie fördern eine ausreichende Finanzierung und standardisierte Prozessabläufe bei der Vorbereitung, Planung und Umsetzung von Erneuerungsmassnahmen.

ERNEUERUNGSFONDS EF

Lead Verwaltung

- Frühzeitig mit Rückstellungen für den EF beginnen
- Äufnungshöhe des EF gemäss prognostiziertem Erneuerungs- und Finanzierungsbedarf festlegen
- Einlagen in den EF regelmässig prüfen und bei Bedarf anpassen

ÜBERGABE STWE-LIEGENSCHAFT

Lead Investor

- Garantieansprüche behalten
- Basisversionen aufgeführter Instrumente erarbeiten
- Baupläne, Angaben zu verwendeten Bauteilen, Unternehmerlisten etc. vollständig an StWE-Gemeinschaft bzw. Verwaltung übergeben

Lead StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer

- Sonderrechtliche Teile auf Mängel prüfen
- Gemeinschaftliche Teile durch Delegierte und unabhängige Baufachleute auf Mängel prüfen lassen
- Verwaltung mit Fachkompetenz und Erfahrungen in der technischen Bewirtschaftung von StWE-Liegenschaften beauftragen

TECHNISCHE BEWIRTSCHAFTUNG

Lead Verwaltung

- Langfristig ausgerichtete Erneuerungs- und Finanzierungsplanung mit aufgeführten Instrumenten etablieren
- Technischen Ausschuss (TA) mit präzisen Aufgaben und Kompetenzen ernennen
- Schnittstelle Verwaltung und technischer Ausschuss klar definieren
- Bei Bedarf externes Know-How einbeziehen (Baufachleute etc.)

ÜBERWACHUNG STWE-LIEGENSCHAFT

Lead Verwaltung

- Regelmässige Zustands- und Funktionskontrollen sicherstellen
- Alle 10 bis 15 Jahre eine Bauzustandsanalyse durch Baufachleute anregen, um den baulichen Ist-Zustand der verschiedenen Bauteile zu ermitteln, deren Restnutzungsdauer und etwaige Erneuerungskosten abzuschätzen

⁵ Umfassen die «Zielsetzung A: Erhaltungsstrategie», «Zielsetzung B: Erhaltungsziel (Werterhalt/Wertehalt plus/Wertsteigerung)» und «Zielsetzung C: Finanzierungsplanung».

INFORMATION UND KOMMUNIKATION

Lead Verwaltung

- Kaufinteressenten vorab umfassend über Herausforderungen im StWE informieren
- StWE-Versammlungen mit klaren, aussagekräftigen Traktanden und Anträgen vorbereiten, Unterlagen rechtzeitig versenden
- Sitzungsrhythmus von StWE-Versammlungen bei umfassenden Erneuerungen ggf. erhöhen
- StW-Eigentümerinnen und -Eigentümer regelmässig und transparent über folgende Themen orientieren:
 - Stand Finanzplanung und EF, sowie Prognose
 - Stand Unterhalts- und Erneuerungsplanung, mit Kostenschätzung
 - Zusammenleben: aktuelle Fragestellungen und Befindlichkeit

Lead StWE-Gemeinschaft

- Mit Interessenskonflikten offen umgehen
- Regeln und Instanzen für den Umgang mit Konflikten klären

ENSIBILISIERUNG ERNEUERUNGSTHEMEN

Lead Verwaltung

- Für den schleichenden Wertverlust einer StWE-Liegenschaft bei steter Beschränkung auf «nur» notwendige bauliche Massnahmen, langfristige Erneuerungs- und Finanzbedarfe sowie das Denken in strategisch sinnvollen baulichen Massnahmenpaketen sensibilisieren
- Für einen auskömmlich dotierten Erneuerungsfonds sensibilisieren

BESCHLUSSFASSUNG

Lead Verwaltung und StWE-Gemeinschaft

- Klare, eindeutige Beschlüsse an StWE-Versammlungen erwirken
- Spontane Abstimmungen über nicht traktandierete Gegenstände vermeiden
- Schleppende Prozesse zur Meinungsbildung der StWE-Gemeinschaft akzeptieren
- Umfassende Erneuerungsmassnahmen stufenweise genehmigen
- Anliegen der «Minderheiten» ernst nehmen und nach Kompromissen suchen
- Beschlüsse sorgfältig protokollieren

PLANUNG & UMSETZUNG UMFASSENDER ERNEUERUNGSMASSNAHMEN

Lead Verwaltung⁶

- Aufgaben- und Kompetenzen zwischen Baubeteiligten klar zuweisen und Schnittstellen definieren
- Beschlüsse gründlich vorbereiten, insbesondere solche mit Kostenfolgen
- Erneuerungsbedarf ggf. über Bauzustandsanalyse gründlich ermitteln
- Massnahmen ggf. etappieren
- Kompetente Baufachleute auswählen, Organisationsstruktur und Abläufe festlegen
- Bei Bedarf Erneuerungsvarianten ausarbeiten lassen
- Auf Grundlage einer liegenschaftsspezifischen Erneuerungsstrategie baurechtliche Konsequenzen klären
- Konkurrenzofferten für die Realisierung baulicher Massnahmen einholen
- Zu erteilende Aufträge, interne Kostenverteilung, Abnahme der Bauabrechnung u.ä. klar traktandieren und beschliessen
- Zielerreichung bzw. Wirksamkeit der baulichen Massnahmen evaluieren

«Sind die finanziellen Mittel im Erneuerungsfonds vorhanden, ist die grösste Hürde für eine bauliche Erneuerung schon überwunden!»

⁶ Die Planung und Umsetzung umfassender Erneuerungsmassnahmen sollte stets extern an geeignete Baufachleute vergeben werden.

3. «OPTIMIERTER ERHALTUNGSPROZESSES FÜR STWE» EINER BESTEHENDEN LIEGENSCHAFT

Im Themenbericht existiert eine Prozessdarstellung für bereits bestehende StWE-Liegenschaften⁷. Sie unterscheidet sich von dem vorab abgebildeten Prozess lediglich hinsichtlich der ersten beiden Phasen – also des Einstiegs in den optimierten Prozess.

Aufgrund der anderen Ausgangslage in bestehenden, älteren StWE-Liegenschaften – hier ist die Wahrscheinlichkeit kurz- und mittelfristiger Erneuerungsbedarfe relativ hoch – stellt eine umfassende Bauzustandsanalyse die Grundlage für eine langfristig orientierte Unterhalts-, Erneuerungs- und Finanzplanung dar.

Darüber hinaus bilden die Ergebnisse der Bauzustandsanalyse die Voraussetzung, die notwendigen Instrumente zu etablieren und reflektieren (s. Seite 14).

⁷ Siehe Auszug «Grafiken Luzerner Toolbox» mit Prozessdarstellung als A3 Druckversion



4.TOOLS

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden über das vorliegende Falblatt hinaus folgende Tools erarbeitet, welche zusammen einer Umsetzung von Langzeitstrategien im StWE in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung dienen.

- TOOL 1
Informationen zu Stockwerkeigentum
→ Falblatt und Themenbericht
- TOOL 2
Optimierter Erhaltungsprozess für Stockwerkeigentum → Falblatt, Darstellungen und Themenbericht
- TOOL 3
Instrumente zur Erneuerungsplanung von Stockwerkeigentum → Falblatt, drei Instrumente sowie Themenbericht
- TOOL 4
Musterreglement und Zielsetzungen für Stockwerkeigentum → Falblatt und Themenbericht mit Vorschlägen für drei Zielsetzungen
- TOOL 5
Kommentiertes Pflichtenheft Verwaltung Stockwerkeigentum → Falblatt und Themenbericht
- TOOL 6
Kommunikation und Konfliktmanagement im Stockwerkeigentum → Falblatt und Themenbericht
- TOOL 7
Anreize Erneuerung von Stockwerkeigentum
→ Falblatt und Themenbericht
- TOOL 8
Planerische Empfehlungen für Stockwerkeigentum → Falblatt

Alle Falblätter und Instrumente der «Luzerner Toolbox» können über www.hslu.ch/cctp-stwe bezogen werden.



5. QUELLEN/ LITERATUR

SIA D 0163 Bauerneuerung Projektieren mit Methode
Halter, Martin: SIA Dokumentation D 0163, Bauerneuerung. Projektieren mit Methode. – Zürich: Schweizer Ingenieur und Architektenverein (SIA); 2000

SIA 469 Erhaltung von Bauwerken
SIA: SIA Norm 469, Erhaltung von Bauwerken. – Zürich: Schweizer Ingenieur und Architektenverein (SIA); 1997

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen:
Wenn Baugenossenschaften vor umfassenden Erneuerungen stehen: Empfehlungen zur Entscheidungsfindung und zur Kommunikation. – Zürich: SVW Zürich; URL: www.wbg-zh.ch/wp-content/pdf_2012/empfehlungen_ersatzneubauten.pdf; Download 31.07.2013

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft (5. aktualisierte Auflage). Zürich: Beobachter-Buchverlag; 2011

Fischer, Robert; Ehrbar, Doris et al.: SanStrat – Ganzheitliche Sanierungsstrategien für Wohnbauten und Siedlungen der 1940er bis 1970er Jahre.
Horw: Hochschule Luzern – Technik & Architektur, CCTP; Oktober 2012

Gerster, Stefan; Czok, Benedikt W.: Rechtsfragen bei der Renovation von Stockwerkeigentum. In Aebi-Müller, R. E.; Pfaffinger, M.; Wermelinger A. (Hg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011 (S. 87 – 114).
Bern: Stämpfli Verlag AG; 2011

Lenzin, Roland: Auswege aus dem Sanierungsstau bei Stockwerkeigentümergeinschaften – Luzern: Masterarbeit EN Bau, Hochschule Luzern – Technik & Architektur; 6.09.2013

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. Zürich: Hauseigentümergeinschaft Schweiz; 1. Auflage 2002, Text in 6. unveränderter Auflage; 2012

PROJEKTPARTNER



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN



BIRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNTSCHI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER



HEV Schweiz

KANTON LUZERN

Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

IMPRESSUM

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum zur Vermeidung von Sanierungsstau; KTI-Projekt Nr. 12912.1 PFES-ES

2. Auflage – August 2015

AUTOREN

Stefan Haase (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (CCTP)
Doris Ehrbar (CCTP)

SPRACHLICHE ÜBERARBEITUNG

Sarah Nigg und Verena Steiner

GESTALTUNG

Fabienne Koller und Elke Schultz

PROJEKTPARTNER

– Kommission für Technologie und Innovation KTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaier
– Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach
– Bundesamt für Wohnungswesen BWO; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft; Dominik Romang
– Hauseigentümergeinschaft Schweiz; Monika Sommer
– Umwelt und Energie Kanton Luzern
– Stiftung 3F Organisation
– Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und erneuerbare Energien (brenet)

PROJEKTTEAM

Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (Projektleitung),
Stefan Haase (Co-Projektleitung), Doris Ehrbar,
Prof. Dr. Peter Schwehr

Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)
Stefan Bruni, Dr. Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess,
Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Institut für Soziokulturelle Entwicklung (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

PROJEKTLAUFZEIT

1. April 2012 – 30. September 2014 (30 Monate)

Toolbox für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum

Ziel des Forschungsprojektes war die Erarbeitung einer Toolbox für Stockwerkeigentümerinnen und -Eigentümer, Investoren und Verwaltungen, die Instrumente zur Prozessoptimierung und Wissensvermittlung beinhaltet. Die Instrumente dienen gesamthaft einer Umsetzung von Langzeitstrategien in den Bereichen Unterhalt und Erneuerung.

Neben Informationen für StWE-Käuferinnen und -Käufer, der Darstellung eines optimierten Erneuerungsablaufs und einem Erneuerungsterminplan mit Kostenschätzungen, gibt es unter anderem Inputs zum Reglement und zu Verwaltungsaufgaben, sowie ein Kommunikations- und Konfliktmanagementtool.

Die «Luzerner Toolbox» ist erhältlich unter
www.hslu.ch/cctp-stwe

KONTAKT

Amelie-Theres Mayer (CCTP), amelie-theres.mayer@hslu.ch

Stefan Haase (CCTP), stefan.haase@hslu.ch

KOMPETENZZENTRUM TYPOLOGIE & PLANUNG IN ARCHITEKTUR (CCTP)

Das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) erforscht die Interaktion zwischen Mensch und gebauter Umwelt. Es untersucht architektonischen Raum als Lebensraum, im Kontext sich verändernder Anforderungen. Dabei steht die Transformation von Gebäuden und Quartieren im Zentrum der wissenschaftlichen Arbeit.

Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

Technikumstrasse 21, CH-6048 Horw

T +41 41 349 39 79, cctp.technik-architektur@hslu.ch

www.hslu.ch/cctp