

# **Kurs : Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern / 2010**

## **Selbständige Arbeit zu einem Praxisproblem**

**Von Emil Freund**

Um wiederkehrende Bauprozesse zu vereinfachen habe ich diesen A3 Leitfaden geschrieben.

Der Bauprozess soll frühzeitig organisiert werden.

Die Verantwortlichkeiten sollen frühzeitig bestimmt werden.

Damit können die Kosten früh detailliert erfasst werden.

Es sollen Planungsruinen vermieden werden, keine rollende Planung.

Die gute nachhaltige Planung ist die Basis der Nachhaltigkeit.

Planungs- und Baukompetenz haben ökonomischen Einfluss.

Dieser Leitfaden dient gleichzeitig als Checkliste und kann als Protokoll verwendet werden.

**Vorstand \* Strategische Planung \* Vorstudie**

Strategische Immobilienplanung für die nächsten 20 bis 40 Jahre zuständig: Datum:	Erstellt Renovations- und Erneuerungsplanung zuständig: Datum:	Setzt Ziele gemäss Bauleitbild, z.B. Familienwohnungen, Minergie, 2000 Watt, etc. zuständig: Datum:	Etappierung oder Gesamterneuerung zuständig: Datum:	Behörden, Bauamt, Werke involvieren zuständig: Datum:
Prüfung des Projekts, Konzept und Wirtschaftlichkeit sind optimiert zuständig: Datum:	Bestellung und Beaufsichtigen der Baukommission, Fachkompetenz auf Seite Bauherr, Bauherrenvertreter zuständig: Datum:	Finanzielle Führung, Budget, Projektkredite zuständig: Datum:	Sicherstellen, dass es eine Finanzplanung gibt, Liquidität bereitstellen, Budgetkontrolle zuständig: Datum:	Projektcontrolling, Fixierung der Meilensteine, Reporting festlegen zuständig: Datum:
Organhaftpflichtversicherung, Bauherrenhaftpflicht zuständig: Datum:	Planer- und Projektleitungsplanung, Zeichnungsberechtigungen, Bautreuhänder zuständig: Datum:	Einbezug der Bewohnenden, Nachbarn zuständig: Datum:	Vorbereitung und Einberufung zur Mieter- oder Generalversammlung, Ausführungsentscheid / Beschlüsse gem. Statuten zuständig: Datum:	

**Finanzen \* Bewirtschaftung**

Bank, Subventionen der Kant. Wohnbauförderung, Emissionszentrale EGW, Fonds de Roulement, usw. zuständig: Datum:	Entschädigung Vorstand oder Baukommission, bis max. 1% der Umbaukosten, Belastung Baukonto zuständig: Datum:
"Kostenmiete" berechnen = (Verzinsung Investition zum Ref. Zinssatz + Baurechtszinsen + Zuschlag Quote aktuell 3.25 %) zuständig: Datum:	Bewertung der Liegenschaft nach Höchstwertprinzip (Erwerbs- oder Erstellungskosten abzüglich Abschreibungen) zuständig: Datum:
a) In bewohntem Zustand (5 – 6 Wochen eingeschränkt Wohnen) => *Instandhaltung für zeitlich begrenzten Werterhalt / Gebäudehülle und Ausbau => b) Nicht bewohntem Zustand (9 – 12 Monate nicht bewohnt) => *Gesamterneuerung mit hoher Eingriffstiefe, evtl. mit Grundrissveränderung c) Ersatzneubau (Mieter Zwischenlösung suchen) => *Restwert der Anlage, Ausnutzungspotential, Leitbild der WBG	Mietpreisveränderung: keine, geringe, moderate, deutlich Marktmiete

**Baukommission \* Projektierung**

Ökologie, Soziale Durchmischung, Umgebungsqualität, Denkmalpflege zuständig: Datum:	Ausnutzungsreserven, Freiräume für Kinder, Besonnung, Schallschutz, Sicherheitsgedanken zuständig: Datum:	Gemeinschaftsfördernde Architektur, Waschküche mit einbeziehen zuständig: Datum:	Baugesuch, Baubewilligung, Geo-Informationssystem (www.gis.zh.ch) zuständig: Datum:	Möglichkeiten von Subventionen (www.infosubventionen.ch) zuständig: Datum:
Baubeschrieb nach Baukostenplan (BKP), Werkverträge, Erfüllungsgarantie zuständig: Datum:	Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung, Immobilienschätzung zuständig: Datum:	Anlaufstelle für Sorgen und Probleme, Informationstafeln an zentralen Stellen zuständig: Datum:		

**Planer \* Ausschreibung**

2 – 4 Studienaufträge mit Aussagen über bauliche Rahmenbedingungen Architekturwettbewerb, Zeitbedarf 8 – 12 Monate, Kosten mit 50 WHG ca. Fr. 150'000.– zuständig: Datum:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ausführungsplanung</li> <li>✓ Ausführung</li> <li>✓ Inbetriebnahme</li> <li>✓ Abnahme mit Protokoll</li> </ul>
Baubeschrieb nach Baukostenplan (BKP), Werkverträge, Erfüllungsgarantie zuständig: Datum:	Schätzungsanzeige der Gebäudeversicherung, Immobilienschätzung zuständig: Datum:

**Mieterorientierung**

<b>1</b> Umfang der Erneuerung (Raum, Bauteil Umfang) zuständig: Datum:	<b>2</b> Ablauf der Erneuerungsarbeiten (Elappen, Bauzeit) zuständig: Datum:	<b>3</b> Bedeutung für die MieterInnen (Eingeschränkte Nutzung, Lärm, Schmutz) zuständig: Datum:	<b>4</b> Termine (Beginn, Reihenfolge, Bauvollendung) zuständig: Datum:	<b>5</b> Provisorien während der Bauzeit (Bodenabdeckung, Staubwände, Kochstellen, WC-Anlagen, Ersatzparkplätze) zuständig: Datum:
<b>6</b> Information der MieterInnen (Verantwortlichkeiten zwischen Vorstand und Bauleitung) zuständig: Datum:	<b>7</b> Wie verhalten Sie sich als MieterInnen (Massaufnahme vor Baubeginn, Mobiliar wegräumen) zuständig: Datum:	<b>8</b> Sicherheitshinweise (Kinder, keine Schlüssel an Handwerker, Wertgegenstände, Haustiere) zuständig: Datum:	<b>9</b> Schlussreinigung erstellen der Mängelliste zuständig: Datum:	

**Realisierungsmodelle \* Realisierung**

zuständig: Datum:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Einzelleistungsvertrag</li> <li>✓ Kostengarantievertrag</li> <li>✓ Generalunternehmervertrag GU</li> <li>✓ Totalunternehmervertrag TU</li> </ul>
-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Unternehmen / Ausführung**

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Lieferung und Montage der festgelegten Qualität, evtl. Qualitätsbeauftragten einsetzen</li> <li>✓ Unterhaltsame Ausführung</li> <li>✓ Abnahmen durchführen und protokollieren, Garantiarbeiten umsetzen</li> </ul> <p><b>Einweihungsfest mit möglichst hoher Beteiligung</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------