



**Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost**

Gerichstrasse 4

8610 Uster

Tel 044 905 80 10

[www.gewo.ch](http://www.gewo.ch)

[info@gewo.ch](mailto:info@gewo.ch)

# Handbuch Objektstrategien

Vom 7. Juli 2023

Version 1.4



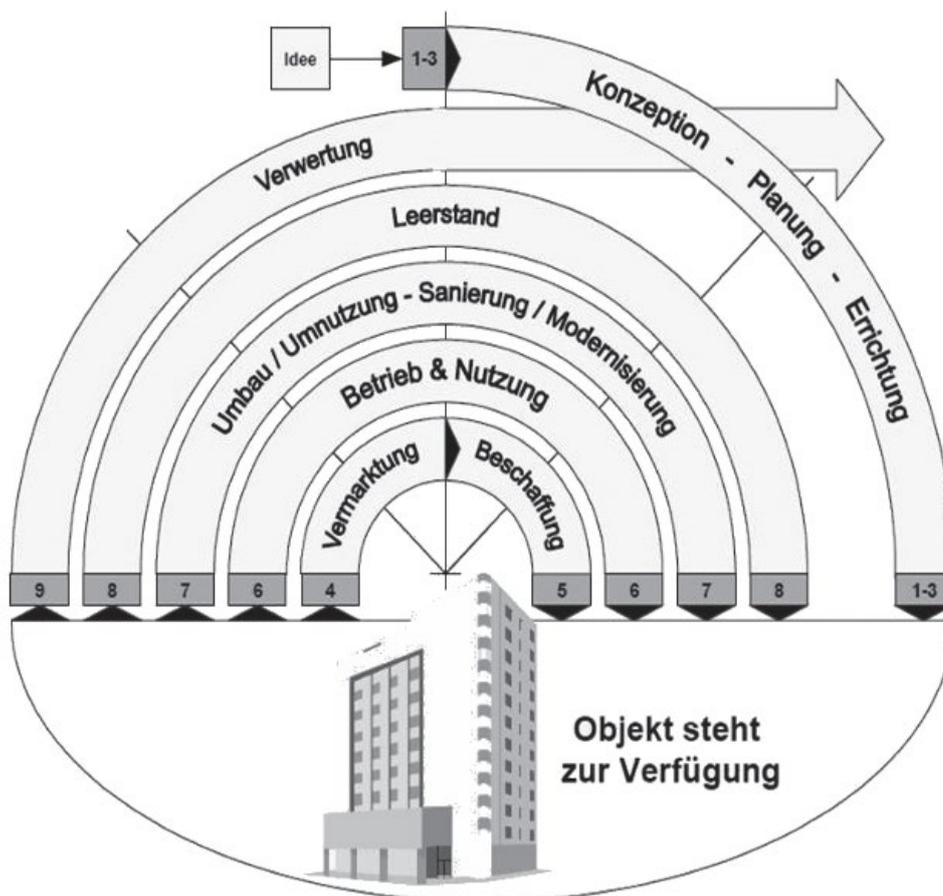
## I. Zweck und Geltungsbereich

Mit diesem Dokument wird aufgezeigt wie die Gewo Züri Ost (Gewo) Ihre Liegenschaften und Siedlungen kontrolliert, welche Daten erfasst werden, wie die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen definiert und unter Berücksichtigung des gesamten Portfolios mittel- und langfristig geplant und dokumentiert werden. Es dient als Leitfaden für die Geschäftsstelle und die Liegenschaftenkommission (nachfolgend genannt LiKo).

## II. Einordnung und Begriffe

### Lebenszyklus einer Immobilie

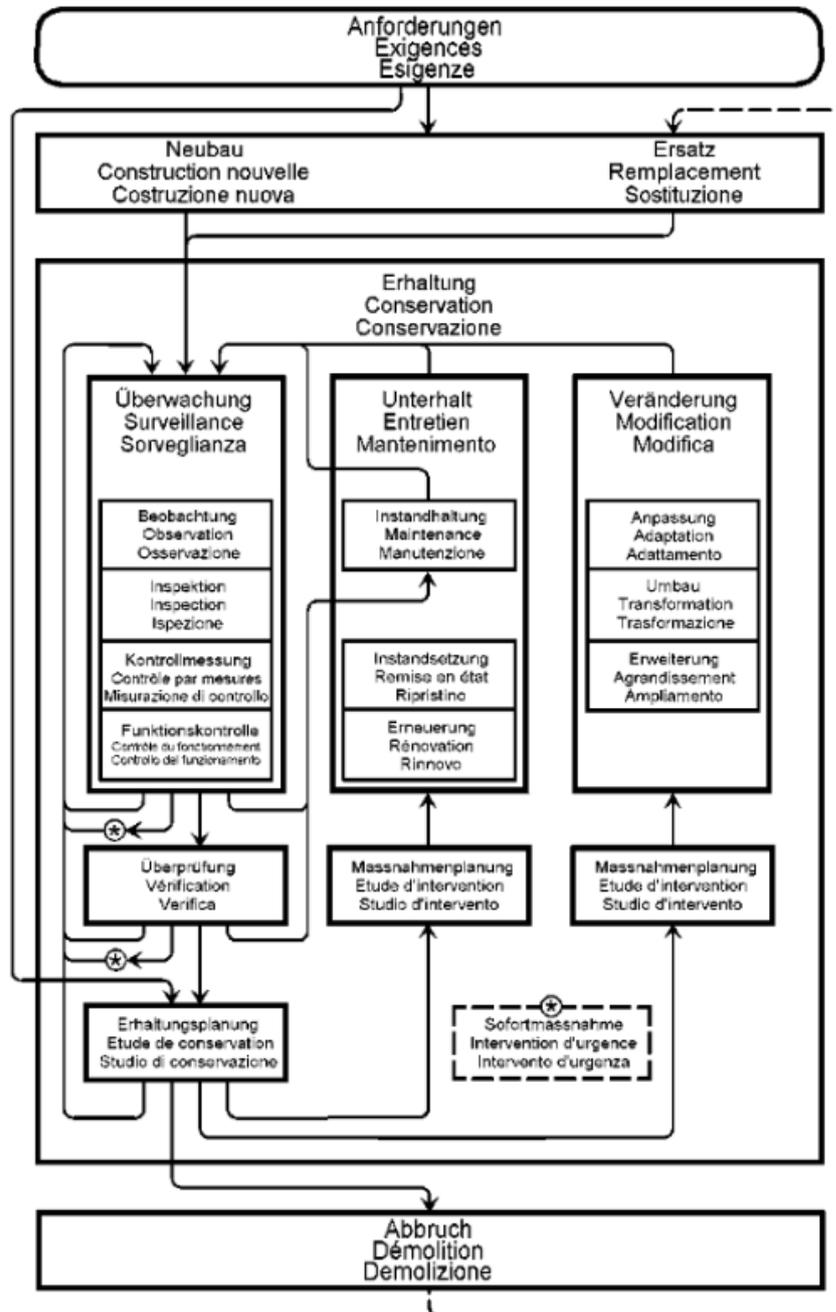
Jede Immobilie, egal welcher Grösse, unterliegt einem Lebenszyklus. Sie wird geplant, gebaut, vermietet, genutzt, unterhalten, saniert, modernisiert und irgendwann zurückgebaut. Mit den Objektstrategien soll festgelegt werden, zu welchem Zeitpunkt während der Nutzungsphase auf das konkrete Objekt bezogenen Unterhalts- oder Veränderungsmassnahmen notwendig sind.



Quelle: GEFMA 100-1, S.6

## Die Bauwerkserhaltung

Die SIA Norm 469 definiert die Begriffe bzw. das Ablaufschema der Bauwerkserhaltung und ist in der Schweiz allgemein anerkannt. Entsprechend werden in diesem Dokument die gleichen Ausdrücke verwendet.



Ablaufschema und Begriffe SIA 469

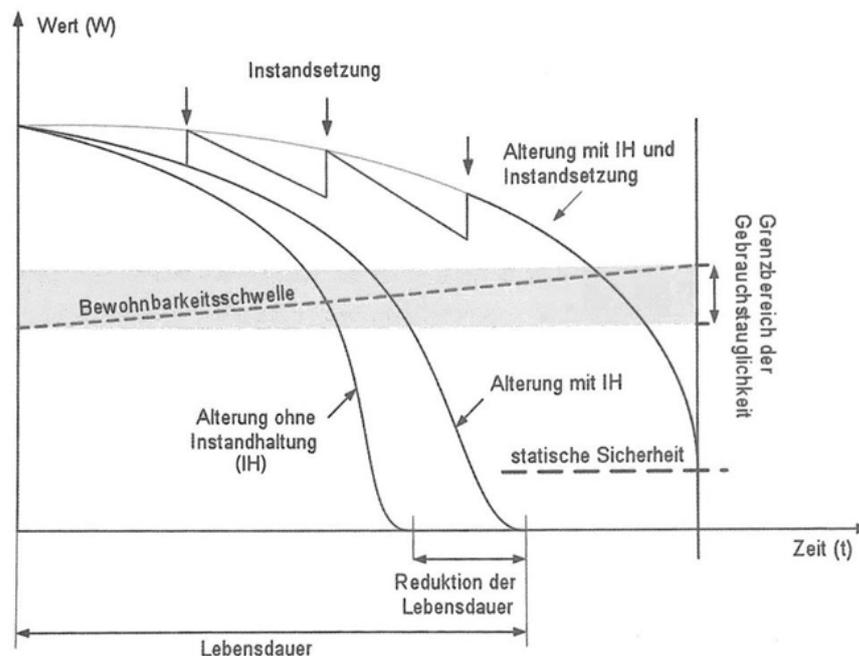
Quelle: SIA



## Instandhaltung und Instandsetzung

Die **Instandhaltung** beinhaltet nach SIA 469 die „Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit“ durch einfache und regelmässige Massnahmen. Dies sind insbesondere Reparaturen an Bauteilen oder Ersatz von einzelnen Geräten und Installationen.

Die **Instandsetzung** beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für die „Wiederherstellung der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine bestimmte Dauer“. Es ist die Erneuerung eines umfassenden Bauteils des Gebäudes, so dass wieder ein neuer Lebenszyklus entsteht bzw. dass die Altersentwertung kompensiert wird.



Wert und Nutzbarkeit eine Immobilie im Verhältnis zur Zeit.

Quelle: Immobilienmanagement, 2. Auflage, KUB, Schulthess Verlag 2017

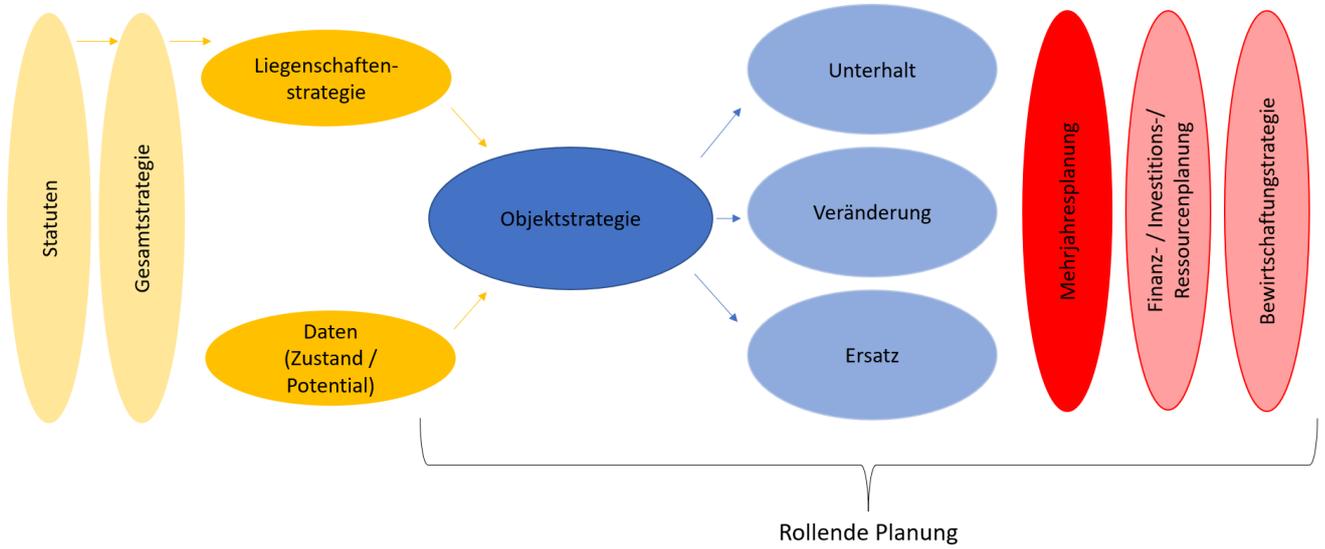
### Weitere Begriffe:

Gewo:	Eigentümergeinschaft Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost
Objekt:	Eine wirtschaftliche Einheit im Portfolio der Gewo. Dies kann ein einzelnes Gebäude sein, aber auch eine ganze Siedlung
Portfolio:	Sämtliche Grundstücke der Gewo, dies können Liegenschaften, Stockwerkeinheiten oder Land sein.
LiKo:	Liegenschaftskommission der Gewo
Stammdaten:	Daten zu einem Objekt, die statisch sind oder sich nur sehr selten verändern
Bewegungsdaten:	Daten zu einem Objekt, die in regelmässigen Abständen überprüft und angepasst werden müssen
Portfolio-Managementsystem:	System für die Steuerung und das Controlling des Immobilienportfolios. Zustandsbewertung und Ableitung von Investitionskosten aufgrund von Benchmarks.
ERP:	Enterprise Resource Planning; System, welches für die Geschäftsprozesse (Bewirtschaftung) verwendet wird.
GU:	Generalunternehmer; Erbringt sämtliche Bauleistungen für die Errichtung eines Bauwerkes.
TU:	Totalunternehmer; Erbringt nebst sämtlichen Bauleistungen auch die Planungsleistungen für die Errichtung eines Bauwerkes
Einzelleistungsträger	Plander und / oder einzelne Unternehmer sind direkter Vertragspartner des Bauherrn.

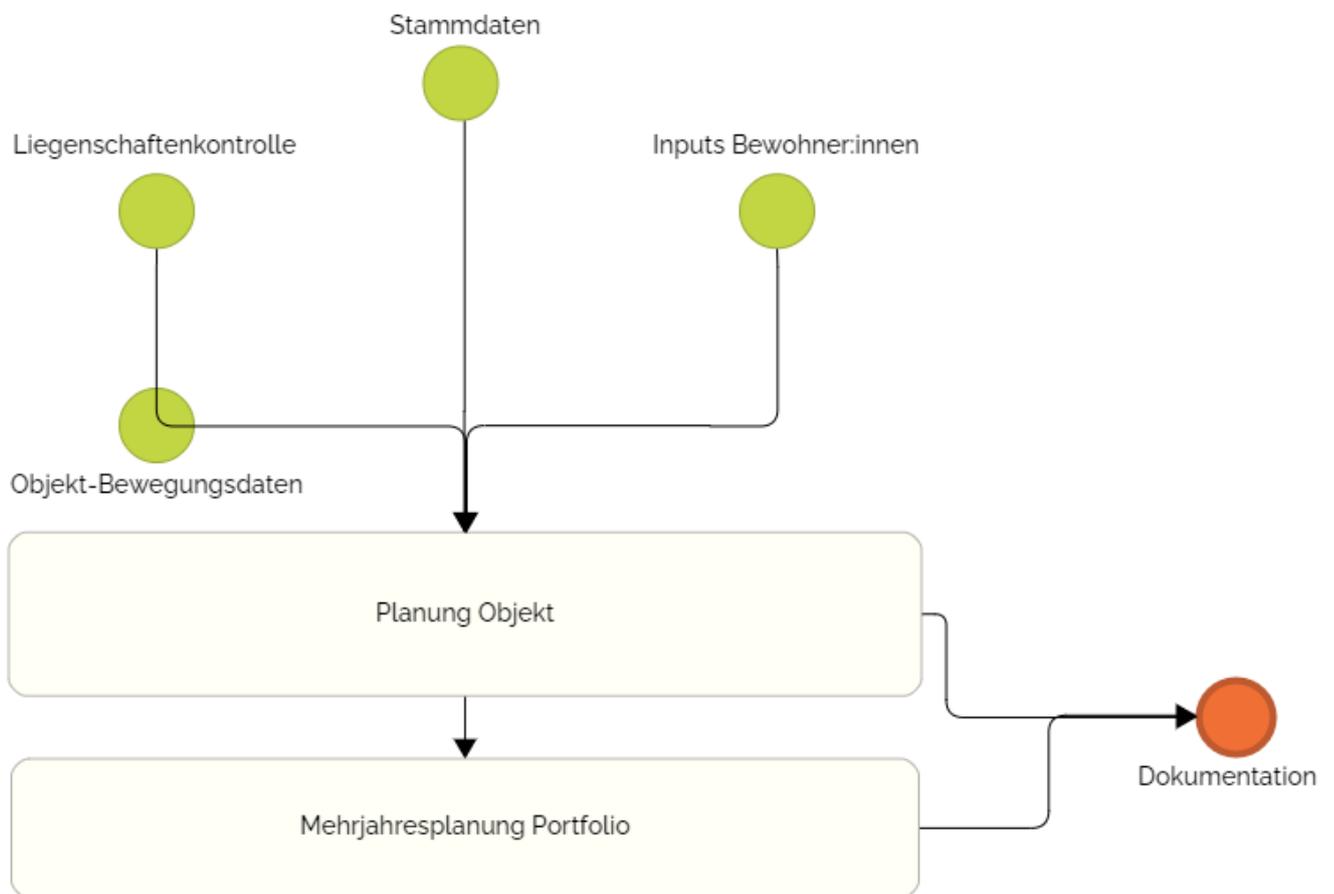


**III. Prozess**

Der Strategieprozess gem. Liegenschaftstrategie präsentiert sich wie folgt:



Der Prozess der konkreten Erarbeitung einer Objektstrategie lässt sich wie folgt darstellen:





## IV. Daten

### Art. 1. Liegenschaftenkontrolle / Objekt Bewegungsdaten

Die Liegenschaften werden in einem Zyklus von mindestens alle drei Jahren gemeinsam von der Bewirtschaftung und der Gebäudebetriebstechnik kontrolliert. Anlässlich der Kontrolle wird ein Zustandsbericht (Anhang 6) erfasst. Ebenfalls ist durch die Gebäudebetriebstechnik eine Bauteilbewertung für das Portfolio-Managementsystem vorzunehmen.

Die Dokumentation der Bewegungsdaten soll über folgende Positionen Auskunft geben:

- Zustandswert im Verhältnis zum Neuwert der relevanten Bauteile  
*Statistische Beurteilung der Rest-Lebensdauer des Bauteils*
- Energieverbrauch  
*Energieverbrauch des Objektes im Verhältnis zur Wohnfläche*
- Beurteilung Vermietbarkeit  
*Vermarktungsdauer bis zur Wiedervermietung*
- Fluktuation  
*Anzahl Mieterwechsel im Jahresdurchschnitt*
- Unterhaltskosten im Verhältnis zu Anlagekosten
- Zustand der Umgebung inkl. Spielplatz  
*Gemäss Zustandsbericht*
- Allgemeiner Zustand der Objekte (innen/aussen)  
*Gemäss Zustandsbericht / Portfoliomanagementsystem*
- Erneuerungsfonds  
*Stand des Erneuerungsfonds, welcher für Projekte verwendet werden kann*
- Abschreibungen  
*Höhe der bereits auf den Anlagewerte getätigten Abschreibungen*
- Langfristige Mietverträge  
*Mietverträge mit einer Mietdauer von fünf und mehr Jahren*

### Art. 2. Objektstammdaten

Folgende Objektstammdaten werden in den Systemen der Gewo gepflegt:

- Kataster Nummer
- Baujahr
- Jahr der letzten umfassenden Sanierung (Baugeschichte über relevante Investitionen)
- Eigentumsform
- Anlagewert
- Gebäudeversicherungswert
- Bauzone
- Ausnützungsreserve
- Angaben zu allfälligem Baurecht inkl. Dauer
- Angaben zu allfälligen Subventionen inkl. Laufzeit
- Energieträger
- Eigene Energieerzeugung (Elektrizität/Wärme)



### Art. 3. Inputs Bewohner:innen

Meldungen von Siedlungen, die im Rahmen des Prozesses «Umgang mit Siedlungsanliegen» (Anhang 7) in die Objektstrategie miteinfließen sollen, werden in den Systemen der Gewo gesammelt und fließen in die Objektstrategie mitein.

## V. Planung Objekt

Die verschiedenen Datengrundlagen, die Kontrollberichte und die Auswertungen aus dem Portfoliomanagement-System dienen als Grundlage für die Beurteilung der Objekte und die Ableitung der Bewirtschaftungs- und Unterhaltsstrategie.

Dabei stehen folgende Strategien zur Auswahl:

*Instandsetzung / Erneuerung / Veränderung*

*Überwachung und Instandhaltung*

*Ersatzneubau*

Aufgrund der Strategie sind die kurzfristigen Massnahmen festzulegen und die mittelfristigen und langfristigen Massnahmen abzuschätzen.

- Kurzfristig <5 Jahre
- Mittelfristig 5 bis 15 Jahre
- Langfristig > 15 Jahr

Die einzelnen Objektstrategien (Anhang 1) sind mindestens alle drei Jahre zu überprüfen.

## VI. Mehrjahresplanung Portfolio

Die Gewo muss sicherstellen, dass für die aus der Objektstrategie abgeleiteten Strategien und Massnahmen genügend finanzielle und personelle Ressourcen vorhanden sind.

Als Basis werden die Kosten und Anzahl Projekt pro Jahr ausgewertet und in der LiKo mit dem Bereich Finanzen besprochen. Unter Umständen sind Priorisierungen vorzunehmen und die Objektstrategien anzupassen.

## VII. Zuständigkeiten und Geschäftsverwaltung

Die Zuständigkeiten für Liegenschaftenthemen richtet sich nach dem Organisations- und Kompetenzenreglement der Gewo.

Anträge an die Liegenschaftskommission und Vorstand sind mit internem Antragsformular einzureichen (Anhang 4). Wenn notwendig ist aufzuzeigen, wie sich eine Investition auf den Anlagewert und den Mietzins auswirkt bzw. ob spezielle Kommunikationsmassnahmen an die Bewohner:innen des Objektes notwendig sind. Über die Beschlüsse wird ein Protokoll geführt. Im Buchhaltungssystem ist ein separates Projektkonto zu eröffnen und die entsprechende Aufwände auf diesem zu erfassen.

Sämtliche geschäftsrelevanten Unterlagen zum Antrag bzw. Projekt sind im entsprechenden gemeinsamen Share-Ordner abzulegen.



Nach Abschluss der Arbeiten ist die Bauabrechnung (Anhang 5) zu erstellen und von der genehmigenden Instanz abnehmen zu lassen. Antrag, Bauabrechnung und alle weiteren geschäftsrelevanten Unterlagen bzw. Bauwerksakten sind danach digital im entsprechen Liegenschaften-Ordner abzulegen und der Bewirtschaftung zu übergeben (siehe Anhang 3). Verändert sich aufgrund der Massnahme der Anlage- oder Gebäudeversicherungswert, ist durch die Bewirtschaftung die entsprechende Mietzinsanpassung vorzunehmen.

Vorgenommene Unterhalts, Erneuerungs- oder Veränderungsmassnahmen sind im ERP und im Portfolio-Managementsystem zu dokumentieren (Baugeschichte), neue Service-Verträge sind zu erfassen

## VIII. Instandsetzung und Ersatzneubau

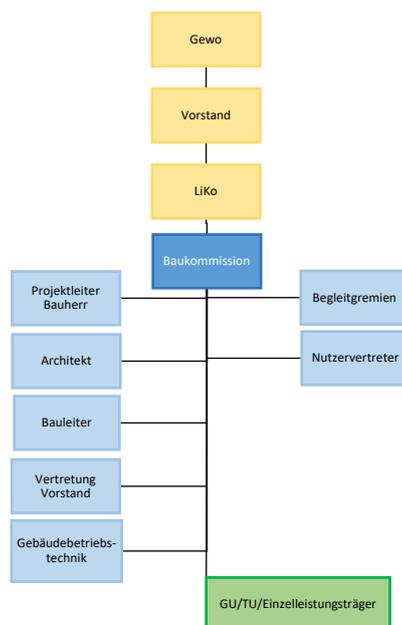
### Art. 1. Projektablauf

Wird für ein Objekt die kurzfristige Strategie „Instandsetzung/Erneuerung/Veränderung“ oder „Ersatzneubau“ bestimmt, so orientiert sich die Gewo im weiteren Verlauf an dem „Modell Bauplanung“ gem. SIA 112.



Der klare Prozess hat zum Ziel, sowohl hinsichtlich Kosten, Qualität wie auch Termine das Optimum zu erreichen („Ziel-Dreieck“). Der Planungsinhalt, die Kosten und Termingenauigkeit, die Zuständigkeiten und Genehmigungsinstanzen, die Kommunikation sowie das Controlling innerhalb der Gewo in den einzelnen Phasen sind in Anhang 2 wiedergegeben.

### Art. 2. Musterorganisation für Bauprojekt



## IX. Risikomanagement

Risikomanagement ist der systematischen und strukturierten Umgang mit Risiken:

- Identifizierung
- Messung und Beurteilung
- Dokumentation
- Bewältigung
- 

Mittels einer separat geführten Risikomanagementtabelle werden die Risiken innerhalb der einzelnen Projektphasen aufgeführt und regelmässig auf deren Eintrittswahrscheinlichkeit und Tragweite der Auswirkungen überprüft sowie entsprechende Gegenmassnahmen eingeleitet.

Betreffend Risikomanagement wird auf das separate Dokument verwiesen (in Erarbeitung).

## X. Anhänge

1. Objektblatt Muster
2. Projektphasen nach SIA 112
3. Akten Bauwerksdokumentation
4. Antragsformular intern Muster
5. Bauabrechnung Muster
6. Zustandsbericht Muster
7. Prozess Siedlungsanliegen

## XI. Inkrafttreten

Das Handbuch Objektstrategie ist vom Vorstand an der Sitzung vom 7. Juli 2023 genehmigt worden.

Uster, 7. Juli 2023

### Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost



Chantal Geisser  
Co-Präsidentin



Michael Wyss  
Co-Geschäftsführung

# Objektstrategie

## Strasse / Siedlung

### Ort

---

Stand: DD.MM.YYYY

## I. Daten

### Art. 1. Stammdaten

Kataster Nr.	
Baujahr	
Letzte umfassende Sanierung	
Eigentumsform	
Anlagewert per xy	
Gebäudversicherungswert per xy	
Bauzone	
Ausnutzungsreserve	
Baurecht / Baurechtsdauer	
Subventionen / Laufzeit	
Energieträger	
Eigene Energieerzeugung	

### Art. 2. Bewegungsdaten

Z/N-Wert (Stratus)	0.00 (siehe Stratus-Report im Anhang)
Heizenergieverbrauch pro m2	
Vermietbarkeit	
Fluktuation	
Unterhaltskosten p.a. im Verhältnis zu Anlagekosten	
Zustand allgemein	Siehe Zustandsbericht im Anhang vom
Stand Erneuerungsfonds per xy	

### Art. 3. Inputs Bewohner:innen

- Keine

### Art. 4. Baugeschichte

Jahr	Betrag	Beschrieb
Jahr	Betrag	Beschrieb

## II. Beurteilung

ZN Wert gesamt	Mittel
Energieträger	fossil
Solar	nein
Verhältnis Unterhaltskosten / Anlagekosten	Sehr gut
Vermietung	Sehr gut
Ausnutzungsreserve	Sehr hoch
Grosszyklischer Instandsetzungsbedarf nach Stratus	2025 - 2030

### **III. Würdigung**

In den nächsten fünf bis zehn Jahren stehen hohe Investitionen in die Substanz an (Fenster, Dach, Fassade, Starkstrom, Innenausbau, Leitungen). Auf dem Grundstück ist eine hohe Ausnutzungsreserve vorhanden. Die Wärmeerzeugung erfolgt noch mit fossilen Brennstoffen.

### **IV. Strategie**

Ersatzneubau zwischen 2025 -2028

### **V. Kostenplanung**

Instandhaltung p.a.: CHF 15'000.00

Instandsetzung:

2023	CHF 100'000	Wettbewerb
2024		
2025	CHF 2'700'000	Ausführung
2026	CHF 2'700'000	Ausführung
2027	CHF 2'700'000	Ausführung
2028		
2029		
2030		
2031		
2032		
2033		



Planungsinhalt	Strategische Planung		Vorstudien		Auswahlverfahren		Projektierung		Ausschreibung		Realisierung		Inbetriebnahme		Bewirtschaftung	
	Bedürfnisformulierung	Objektstrategie	Machbarkeitsstudien	Varianten Machbarkeitsstudie	Studienauftrag	Wettbewerb	Vorprojekt	Bauprogramm	Bewilligungsverfahren	Ausschreibung und Vergabe	Ausführungsprojekt	Ausführungsprojekt	Ausführungsprojekt	Inbetriebnahme	Betrieb	Bewirtschaftung
<b>Kosten</b>	- Schätzung	- Objektstrategie	- Kostengrobschätzung	- Varianten Machbarkeitsstudie	- Studienauftrag	- Wettbewerb	- Vorprojekt	- Bauprojekt	- bewilligtes Bauprojekt	- Ausschreibung und Vergabe	- Ausführungsprojekt	- Ausführungsprojekt	- Ausführungsprojekt	- Bauwerksakten	- Objektmanagement	- Objektstrategie
<b>Termin</b>	- Terminrahmen		- Termin-Eckdaten				- Kostenvoranschlag	- Terminprogramm	- Bauprogramm	- Bewilligter Kostenvoranschlag	- Bewilligter Kostenvoranschlag	- Bewilligter Kostenvoranschlag	- Bauwerksakten	- Budget		
<b>Projektzuständigkeit Gewo</b>	- Liko		- Liko				- Grobtermin	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission		
<b>Genehmigung</b>	- Liko		- Richtungsentscheid Vorstand	- Varianten Machbarkeitsstudie	- Jury Gewinnerprojekt	- Jury Gewinnerprojekt	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission		
<b>Kommunikation</b>	- Vorstand		- Information BewohnerInnen		- BewohnerInnen	- BewohnerInnen	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission		
<b>Controlling und Reporting</b>	- Liko		- Liko		- Übertragung an Baukommission	- Übertragung an Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Baukommission	- Inbetriebnahme und Einweisung Gebäudebetriebstechnik		

### Akten Bauwerksdokumentation (nicht abschliessend):

- Vermietungspläne
- Abrechnungskonzept Heiz- und Nebenkosten
- Professionelle Fotos
- Wohnungsorder mit Bedienungsanleitungen und Pflegehinweise
- Allfällige Objektspezifika
- Schliesspläne
- Grundrisspläne
- Haustechnikpläne
- Bewilligungsunterlagen und -entscheide
- Garantiescheine
- Abnahmeprotokolle Gebäude und Anlagen
- Bauabrechnung mit Rechnungsbelegen
- Gebäudeversicherungsschätzung
- EGID / EWID-Nummern
- Inventar Materialvorrat
- Angaben Telekommunikation (OTO)
- Angaben Wasserenthärtung / Wasserhärte
- Masse Signaletik (Briefkasten, Sonnerie)
- Hauswartungsvertrag
- Service-Verträge
  - Wärmeerzeugung
  - Solaranlage
  - Wohnungslüftung
  - Lift
  - Dach
  - Kanalisation
  - Enthärtungsanlage

Antrag

Siedlung / Einheit				
Kategorie	Unterhalt	Veränderung	Ersatzneubau	
Thema				
Antragsteller/in				
zu behandeln an VS				
Datum				

Ausgangslage / Unterlagen / Basis / Geschichte

Anträge:

Summe

Reserve 10 %	CHF 0.00
<b>Gesamt</b>	<b>CHF 0.00</b>
<b>Antrag</b>	

Betriebliche Folgekosten p.a.

	CHF 0.00
	CHF 0.00

Begründung und Ziel der Massnahmen / Kosten, Nutzen

Spezielle Risiken

Spezielle Kommunikation notwendig?

Im Budget enthalten?

Ja	Nein
----	------

Anpassung Mietzins?

Ja	Nein
----	------

*Neuberechnung beilegen*

Spezielle Kommunikation?

Ja	Nein
----	------

Spezielle Projektorganisation notwendig?

Ja	Nein
----	------

Projektleitung Bauherr

GS	Spez BauKo
----	------------

Genehmigung	Ja	Nein	Sitzung / Protokoll vom
Kommission Liegenschaftenstrategie			
VS (ab CHF 50'000)			
GV (ab CHF 500'000)			

**Baukostenabrechnung**

Projektkonto Gewo:  
LID / Liegenschaft  
Bezeichnung Projekt

Lieferant und Gewerk	BKP	offerierte Kosten	Zusätzliche bew. Kosten	Beauftragt	Datum	Rechnung	Datum	Differenz Rechnung - Offerte
		0.00 CHF	0.00 CHF				0.00 CHF	CHF 0.00
		0.00 CHF	0.00 CHF				0.00 CHF	CHF 0.00
		0.00 CHF	0.00 CHF				0.00 CHF	CHF 0.00
		0.00 CHF	0.00 CHF				0.00 CHF	CHF 0.00
		0.00 CHF	0.00 CHF				0.00 CHF	CHF 0.00
		0.00 CHF	0.00 CHF				0.00 CHF	CHF 0.00
		0.00 CHF	0.00 CHF				0.00 CHF	CHF 0.00
		0.00 CHF	0.00 CHF				0.00 CHF	CHF 0.00
<b>Gesamttotal</b>		<b>CHF 0.00</b>	<b>CHF 0.00</b>				<b>CHF 0.00</b>	<b>CHF 0.00</b>

Bewilligter Kredit	CHF 0.00
Abrechnung	CHF 0.00
<b>Differenz Abrechnung zu Kredit</b>	<b>CHF 0.00</b>

Begründung Differenz:

<b>Genehmigung:</b>	Ja	Nein	Sitzung / Protokoll vom
Kommission Liegenschaftsstrategie			
VS (ab CHF 50'000)			

Beilagen:  
- Antragsformular  
- Kontoauszug Projektkonto

Verteiler:  
- Finanzen (Umbuchung Projektkonto)  
- Bewirtschaftung (Anpassung Miete)

erstellt durch:  
Datum:

## Kreditabrechnung Generalversammlung

Projektkonto Gewo:	15945
LID / Liegenschaft	040 Lindenbergstrasse 34, 8630 Rüti
Bezeichnung Projekt	Ersatzneubau
Ausführung	2021/2022

Bewilligter Kredit GV xy	0
Abrechnung Projektkonto xy	0
<b>Kostenunterschreitung</b>	<b>0</b>

Anlagewert vor Sanierung	0
Aktivierung	0
<b>Anlagewert nach Sanierung</b>	<b>0</b>
<i>Stand Erneuerungsfonds nach Sanierung</i>	<i>0</i>

### Kennzahlen

Geschossfläche SIA 416	1 m <sup>2</sup>
Volumen SIA 416	1 m <sup>3</sup>
Total Punkte nach WBF	1 Punkte

Baukosten Total pro m <sup>2</sup> GF	CHF	0 Abrechnung/GF
Baukosten Total pro m <sup>3</sup>	CHF	0 Abrechnung/m <sup>3</sup>
Baukosten BKP2 pro m <sup>3</sup>	CHF	1 siehe sep. Berechnung
Gesamtinvestition pro Punkt nach WBF	CHF	1 siehe sep. Berechnung

## Zustandsbericht

Strasse, Ort

Datum \_\_\_\_\_  
 Objekt \_\_\_\_\_

Baujahr \_\_\_\_\_  
 letzte Sanierung \_\_\_\_\_

Pos.	Gebäudeteil	Zustand				Bemerkungen	Massnahmevorschlag
		gut	mittel	schlecht	nicht vorhanden		
1	<b>Umgebung</b>						
2	Rasen						
3	Rabatte						
4	Pflanzen						
5	Büsche						
6	Bäume						
7	Zugangsweg und Vorplatz						
8	Aussen-PP Markierung						
9	Kinderspielplatz					Bfu-Konform?	
10	Spielgeräte						
11	Kehrichtplatz						
12	Lichtschächte						
13	Beleuchtung aussen						
14	Einfriedung						
15	Beschriftung						
16	Kanalisation						
17	Beschilderungen						
18	Veloständer						
19	Wäscheständer / Stewi						
21	<b>Gebäude aussen</b>						
22	Fassade						
23	Sitzplätze						
24	Balkon						
25	Fenster						
26	Fensterbänke						
27	Sonnenschutz Fenster						
28	Schattenspender Sitzplätze / Balkone						





91	Gauben / Holz										
92	Dachfenster										
93	Estrichboden										
94	Isolation										
95	Sparren/Pfetten										
96	<b>Wohnungen</b>										
97	Wohnungsabschlusstüren										
98	Sonnerie										
99	Gegensprechanlage										
100	Wohnungsböden										
101	Wände / Decken Wohnungen										
102	Küchen										
103	Nasszellen										

Gesamtbeurteilung / Bemerkungen:

---



---



---



---



---



---

Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

