

Unterschätzte Kosten

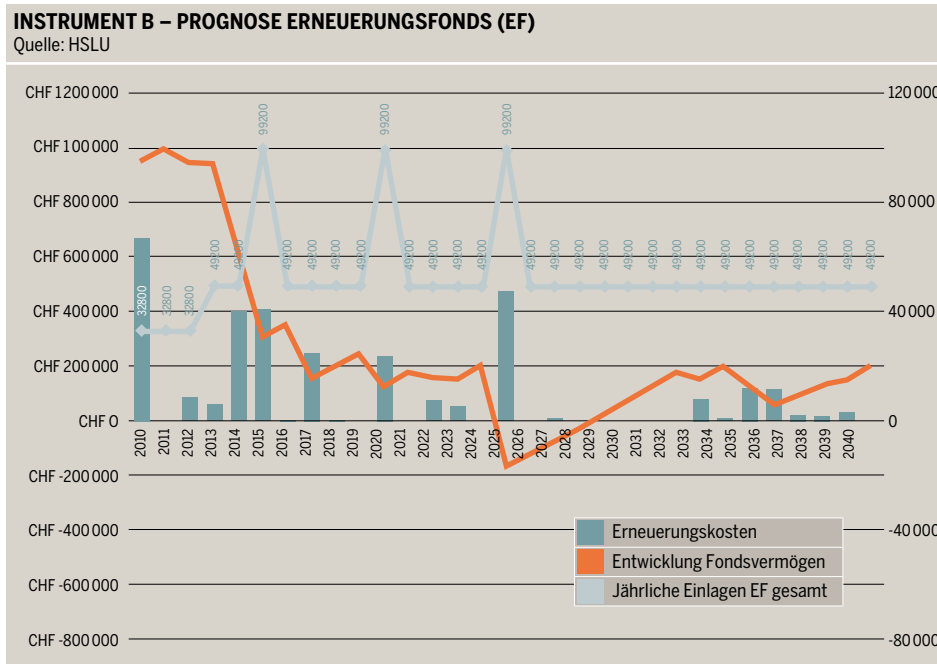
Mit der «Luzerner Toolbox» gibt es erstmals ein genau auf die Bedürfnisse von Stockwerkeigentümern zugeschnittenes Instrument für die Planung der Gebäudeinstandhaltung. Doris Ehrbar von der HSLU zeigte am 15. Lunchgespräch, was die Box zu bieten hat.

RETO WESTERMANN*

MEHR FACHKOMPETENZ GEFRAGT. Stockwerkeigentum ist derzeit die populärste Form von Wohneigentum. Seit 2004 werden jährlich mehr Wohnungen verkauft als Einfamilienhäuser. Vor allem im urbanen Umfeld hat sich der Kauf als Alternative zur Miete etabliert. Doch gerade bei länger bestehenden Stockwerkeigentümerschaften zeigen sich auch die Schattenseiten dieser Besitzform: «Die Wohnungskäufer sind sich oft nicht bewusst, welcher Aufwand für die Instandhaltung und Instandsetzung in den nächsten 10, 15 oder 20 Jahren auf sie zukommen», sagte Doris Ehrbar in der Einleitung zu ihrem Referat anlässlich des 15. Lunchgespräches der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB). Ehrbar ist Architektin und arbeitet am Kompetenzzentrum Typologie und Planung in der Architektur (CCTP) der Hochschule Luzern. Als Hilfe für Stockwerkeigentümer, Verwalter und Planer hat das CCTP zusammen mit dem Institut für soziokulturelle Entwicklung, dem Institut für Betriebs- und Regionalplanung und Partnern aus der Wirtschaft in den letzten Jahren die «Luzerner Toolbox» entwickelt, die im letzten Herbst erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

» Die Wohnungskäufer sind sich oft nicht bewusst, welcher Aufwand für die Instandhaltung in den kommenden Jahren auf sie zukommt.«

Mit dem Thema Instandsetzung von Stockwerkeigentum sprach Doris Ehrbar am Lunchgespräch den Anwesenden aus der Seele. Immer wieder werden Bauherrenberater der KUB von Eigentümergemeinschaften um Hilfe angefragt, wenn es um die Erneuerung von Liegenschaften geht. Bei den Vorarbeiten zur Toolbox hat das Forscherteam verschiedene Problembereiche lokalisiert, mit denen auch die KUB-Berater oft konfrontiert sind: Dazu zählen Käufer ohne Vorwissen, unpräzise Reglemente, zu tiefe Einlagen in den Erneuerungsfonds, Verwaltungen ohne das nötige technische Fachwissen und eine fehlende Diskussionskultur.



Mit der Luzerner Toolbox lässt sich die Erneuerung von Liegenschaften im Stockwerkeigentum planen. Ein Element davon ist ein Prognoseinstrument für den Erneuerungsfond.

ACHT TOOLS FÜR STOCKWERKEIGENTÜMER. Hier setzt die in Zusammenarbeit mit verschiedenen Verbänden und Fachleuten erarbeitete Toolbox an. Sie besteht, wie der Name schon sagt, aus einer Kartonbox mit acht Faltpblättern. Die darin enthaltenen Informationen decken alle wichtigen Bereiche vom Kauf über die Nutzungsphase bis hin zum späteren Rückbau der Liegenschaft ab. Dabei geht es nicht nur um handfeste Themen wie die Planung und Finanzierung der Erneuerung, sondern auch um zwischenmenschliche Aspekte. So beschäftigt sich ein Tool beispielsweise mit der Kommunikation und dem Konfliktmanagement innerhalb der Eigentümergemeinschaft. «Ziel ist es, vor allem Stockwerkeigentümer und Planer mit dem erforderlichen Rüstzeug zu versehen, um die Liegenschaft mit der nötigen Professionalität zu verwalten, unterhalten und erneuern zu können», fasste Doris Ehrbar die Stossrichtung der Toolbox zusammen.

Um diese Aufgabe zu erleichtern, gehört auch ein Excel-File dazu, mit dessen Hilfe die Erneuerung auf der Zeitachse geplant und die dafür nötigen Finanzmittel sichtbar gemacht werden können. Gerade seit langem bestehende Eigentümergemeinschaften bräuchten dazu aber profes-

sionelle Begleitung, sagte Ehrbar, da dort der Zustand der Liegenschaft, der Erneuerungsbedarf und die daraus resultierenden Kosten zuerst ermittelt werden müssten.

Aktuell befinden sich die Toolbox und die begleitenden elektronischen Hilfsmittel in der Testphase. Gesucht werden derzeit Stockwerkeigentümergeinschaften, die ihre Erneuerungsplanung mit dem Tool angehen möchten. «Die ersten Rückmeldungen sind gut, aber es wird bei den online verfügbaren Ergänzungen und Hilfsmitteln sicher noch einige Überarbeitungen brauchen, damit die Box künftig möglichst vielen Eigentümergeinschaften helfen kann», sagte Doris Ehrbar zum Abschluss des Lunchgesprächs.

LITERATURTIPP/LINK

Luzerner Toolbox, Vdf-Verlag Zürich, 38 CHF, www.vdf.ch
Weiterführende Informationen: <https://www.hslu.ch/de-ch/technik-architektur/forschung/kompetenzzentren/typologie-und-planung/projekte/cctp-langzeitstrategie-stockwerkeigentum> und www.stockwerk.ch/download/luzerner-toolbox



***RETO WESTERMANN**
Reto Westermann, Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur, ist Medienbeauftragter der KUB.