

# Sanierungsprojekte im Stockwerkeigentum erfordern eine frühzeitige Planung

**Für den Kanton Luzern erwartet das Bundesamt für Statistik ein Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung von mehr als 30 Prozent. Durch die Verknappung des Baulands wird immer öfter in Mehrfamilienhäusern Stockwerkeigentum realisiert. Allerdings erfordern deren Sanierungen hohe Kompromissbereitschaft und eine gute Vorausplanung, denn in einer Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft zählen nicht subjektive Wünsche, sondern der Konsens der verschiedenen Parteien.**



## Zustandsanalyse

Bei Mehrfamilienhäusern, welche bereits 20 Jahre oder älter sind, stellt die Zustandsanalyse eine geeignete Methode dar, um die Restlebenserwartung der einzelnen Bauteile zu ermitteln. In der Analyse werden die zu empfehlenden Massnahmen definiert und zeitlich priorisiert. Beispielsweise gibt es Bauteile wie eine Heizung oder eine Liftanlage, die angegangen werden müssen, bevor diese aussteigen und ein schneller und meist auch teurer Entscheid getroffen werden muss. Im Gegensatz dazu hat ein Neuanstrich der Fassade meist keine zeitlich kritische Komponente. In einer solchen Analyse werden bereits Grobkosten für die bevorstehenden Sanierungsmassnahmen veranschlagt. Nach Sichtung der Zustandsanalyse durch eine Baukommission wird ein Vorschlag für die Projektierung der Sanierungsmassnahmen zuhanden der Stockwerkeigentümer-Versammlung ausgearbeitet.

## Projektierung

Nachdem die Kosten für die Projektarbeit durch die STWEG-Versammlung bewilligt wurden, werden Variantenstudien oder einzelne Projektvorschläge erstellt. In diesem Zusammen-

hang werden auch Unternehmerofferten eingeholt, um Kostensicherheit zu schaffen. Der Kostenvoranschlag ist ein wichtiges Element, da die Eigentümer darüber abstimmen müssen, ob die Kosten für die geplante Sanierung bewilligt werden. Sanierungen, welche durch einen geäußerten Erneuerungsfonds finanziert werden können, finden meist mehr Anklang als grössere Sanierungen, welche zusätzliche Einlagen durch die einzelnen Eigentümer erfordern. Kostenrelevant ist auch die Tatsache, ob sich alle Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum befinden oder ob es einzelne Bauteile gibt, welche zum Sonderrecht gehören und somit nicht durch den Erneuerungsfonds finanziert werden. Typische solche Bauteile sind Storen oder Fenster. Weniger augenscheinlich können auch Leitungen sein, die vom Hauptstrang zur Wohnung führen. Welche Elemente zum gemeinschaftlichen Eigentum und welche zum Sonderrecht gehören, muss aus dem jeweiligen STWEG-Reglement entnommen werden. Wird ein Sanierungsprojekt durch die Versammlung genehmigt, so sind allfällige Baugesuche oder Förderbeiträge zu beantragen und das Projekt im bewilligten Kostenrahmen umzusetzen.

## Formelle Meilensteine

Sanierungsprojekte einer STWEG sind im zeitlichen Ablauf aufwändiger als Objekte im Alleineigentum. Dies ist vor allem dem Umstand geschuldet, dass Entscheide durch jährlich stattfindende STWEG-Versammlungen gefällt werden. Um die formellen Richtlinien einzuhalten, muss bereits ein Antrag für die Zustandsanalyse erstellt und bei der Versammlung angenommen werden. Bei einer nächsten Versammlung wird die Projektierung ebenfalls auf Antrag angenommen. Das ausgearbeitete Projekt und deren Finanzierung muss wiederum bei einer Versammlung genehmigt werden, bevor die eigentliche Ausführung startet. Somit dauert es von der ersten Idee bis zum Sanierungsstart oft bereits zwei bis drei Jahre, wodurch eine frühzeitige Planung unumgänglich ist.

## Tipps

- Förderbeiträge/Förderzusage immer vor Baubeginn einholen
- Restlebenserwartung und Konsequenzen eines Ausfalls der zu sanierenden Bauteile aufzeigen
- Kosten von Fachpersonen überprüfen lassen oder Unternehmerofferten einholen
- Finanzierungsplan mit aktuellem Stand des Erneuerungsfonds und allfälligen zusätzlichen Einlagen erstellen
- Frühzeitige Planung, um Ausfälle und teure Übergangskosten zu vermeiden

Eine Fachperson mit Erfahrung im Baumanagement verfügt über das notwendige Wissen und kann die Koordination unter den Parteien der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft übernehmen. So lässt sich vermeiden, dass ein Projekt zu lange dauert, zu teuer oder gar nicht realisiert wird. Die Autorin steht Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.



**Irene Wermelinger**

Beraterin Baumanagement

Architektin BA/FH, Immobilienbewerterin mit eidg. Fachausweis

041 319 93 80

irene.wermelinger@gewerbe-treuhand.ch