

# Sorgfältiger Gebäudeunterhalt macht sich bezahlt

Häuser brauchen regelmässige Pflege und Unterhalt. Nur so kann ihre Bausubstanz und ihr Wert langfristig erhalten bleiben. Die Kontroll- und Serviceintervalle müssen dabei ebenso umsichtig geplant werden wie bei einem Auto. **TEXT Othmar Helbling\***



**W**er als Hausbesitzer von den Erstellern seines Gebäudes eine detaillierte Checkliste für die Pflege und den Unterhalt erwartet, wird in den meisten Fällen enttäuscht. Selten werden dafür die notwendigen Informationen abgegeben. Gebäudeeigentümer sind jedoch gut beraten, wenn sie die Unterhaltsarbeiten abgestimmt auf die Baukonstruktion und die Nutzungsart planen. So können aufwendige Reparaturarbeiten oder Schäden durch eintretendes oder stauendes Wasser umgangen werden. Ein vernachlässigter oder aufgeschobener Unterhalt am Gebäude macht sich in den allermeisten Fällen nicht bezahlt.

## Weichen schon bei der Gebäudeplanung stellen

Mit einer sorgfältigen Konstruktions- und Materialwahl können die Lebensdauerkosten bereits bei der Planung beeinflusst werden. Nicht immer geschieht dies mit der notwendigen Voraussicht über die Bauabrechnung hinaus. So werden die Erstellungskosten meistens zu wenig den Unterhaltskosten für die Lebensdauer eines Bauteils gegenübergestellt. Eine vorgehängte Fassade aus Stein oder Eternit ist bei der Erstellung teurer als eine verputzte Fassade. Die Unterhaltskosten über die Lebensdauer der Fassade fallen aber einiges tiefer aus. ►►

Bild: © Rainer Sturm / PIXELIO, www.pixelio.de

Womit sich je nach Gebäude die teurere Fassadenkonstruktion bereits nach ein paar Jahren rechnen kann.

### Was kann ein Eigentümer selber machen und wo müssen Profis ans Werk?

Je nach handwerklichem Geschick des Eigentümers können Arbeiten in Eigenregie ausgeführt werden. Bereits mit kleineren Massnahmen kann ein Besitzer zum Gebäudeunterhalt beitragen. Der regelmässige Ersatz der Luftfilter einer kontrollierten Lüftung, die Pflegebehandlung von Holzböden oder das Ölen von Fensterbeschlägen alle paar Jahre tragen bereits zur längeren Dauerhaftigkeit bei. Auch das Verlegen eines neuen Laminatbodens oder die Ausführung von Malerarbeiten im Gebäudeinnern können selber vorgenommen werden. Für Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle oder der Bausubstanz empfiehlt sich jedoch der Beizug von Fachleuten.

### Schutz vor Feuchtigkeit und Wasser als oberstes Gebot

Schon während der Garantiezeit muss der Bauherr Kontrollen und notwendige Unterhaltsarbeiten vornehmen, damit er allfällige Garantieansprüche auf einzelne Bauteile nicht verliert. Die Kittfugen in den Nassräumen, vor allem bei Dusche- und Badewanne, müssen regelmässig auf ihre Dichtigkeit hin geprüft werden. Ebenso die Abdichtungen im Bereich der Fassadenkonstruktion und bei den Fenstern. Die Kontrollen sollen dabei mindestens einmal jährlich erfolgen.

### Dachwasserabläufe und Kanalisationsleitungen reinigen

Dachwasser- und Terrassenabläufe werden durch Blätter verstopft. Mit einer regelmässigen Kontrolle können diese Verunreinigungen entfernt und kann Verstopfungen vorgebeugt werden. Der Beizug eines Dachdeckers ist dafür empfehlenswert, kann er doch ebenfalls visuell den Zustand des Daches prüfen und



Handwerklich begabte Eigentümer können vieles selber machen.

frühzeitig Schwachstellen erkennen. Der Abschluss eines jährlichen Serviceabonnements für einen solchen Check ist sicherlich eine gute Investition.

Kanalisationsleitungen sollten je nach Lage des Gebäudes alle 2 bis 3 Jahre von einer Fachfirma gereinigt werden um Schmutz- und Kalkablagerungen und den damit verbundenen Rückstau von Wasser ins Gebäude zu verhindern.

### Rückstellungen und Erneuerungsfonds

Der Zahn der Zeit nagt an jedem Gebäude. Um einen sorgsamem Gebäudeunterhalt über die Jahre sicher zustellen, müssen je nach Gebäude und der Nutzungsart jährlich ein bis zwei Prozent der Gebäudekosten eingeplant und für die notwendigen Arbeiten zurückgestellt werden.

### Sanierungsarbeiten – was sind die häufigsten Fehler?

Die unterschiedlichen Sanierungsetappen werden nicht oder zu wenig aufeinander abgestimmt. Es entsteht ein Flickwerk, welches die nachfolgenden Arbeiten erschwert oder verunmöglicht. So wird die Heizanlage erneuert, bevor die Gebäudehülle saniert ist. Die Dimensionierung der Heizanlage ist somit nicht optimal auf die zusätzlich gedämmte Gebäudehülle abgestimmt. Oder die Fenster werden gewechselt, ohne dass eine Rahmenverbreiterung vorgesehen wurde für das spätere Isolieren der Fensterleibungen. Der Beizug eines Baufachmanns in einer frühen Phase kann dazu beitragen, die längerfristigen Massnahmen frühzeitig zu planen. ■



Alte Holzböden wirken durch Abschleifen wieder wie neu.



### WEITERE INFOS

\*Othmar Helbling ist ein unabhängiger Bauherrenberater.  
Weitere Infos unter: [www.hbq-bauberatung.ch](http://www.hbq-bauberatung.ch), Tel. 0848 10 0848