

1.1.1 Ergebnisse der Situationsanalyse

Lage des Grundstücks

Während der Themeneingabe, ist die ~~G~~geographische Lage kaum beachtet worden und es wurde umgehend mit der Beurteilung des Gebäudes begonnen. Nach und nach ist bekannt geworden, dass für potenzielle Käufer oder Mieter die Lage eine wichtige Rolle spielt. Daher wurde das Thema in die Arbeit integriert und man konnte feststellen, dass dies einen zusätzlichen Pluspunkt für die Liegenschaft bedeutet. Die ~~Z~~zentrale Lage und die gute Anbindung der Strasse und der ~~r~~öffentlichen Verkehrsmittel machen dieses Haus sehr attraktiv. Durch die ruhige Umgebung und ~~der~~die wunder schöne Auenlandschaft ist es ~~geeignet~~ für Leute geeignet, welche dem Grosstadtlärm entfliehen wollen, um die Natur zu geniessen.

Pläne über das Haus

Die ~~H~~andgezeichneten Pläne sind durch die Digitalisierung nun für die Zukunft gesichert und verwittern nicht mehr. Eine Digitalisierung in ein PDF-Format ist völlig ausreichend, um in der Zukunft mögliche Entscheide für Umbauten oder Anpassungen des Hauses zu treffen. Die Pläne können zudem jederzeit vervielfältigt werden. Technisch sind die Pläne sauber und klar dargestellt, sodass es einfach ist, die Flächen heraus-zu-ziehen. Durch die ~~V~~vielen Detailzeichnungen kann der Aufbau der Wände, ~~der~~ Decken und ~~der~~ Böden genau bestimmt werden.

Unterlagen und Dokumente

Überraschender ~~weise~~ ~~Weise~~ gibt es viele Dokumente über den Bau des Hauses, welche in drei vollen Bundesordnern abgelegt sind. Im einen sind jegliche Verträge und Ausschreibungen zu finden und im anderen sind haufenweise Pläne und Detailzeichnungen abgelegt. Für die laufenden Kosten wurde ein ~~S~~eparater Ordner geführt, welcher im Rahmen dieser Diplomarbeit komplett digitalisiert wurde. Somit erhält man ein Excel Dokument, welches in den kommenden Jahren nachgeführt werden kann, um den weiteren Kostenverlauf des Hauses zu verfolgen. So besteht die Möglichkeit, nach einer Sanierung genau zu sagen, welche Einsparungen nun erreicht werden können. ~~Während dem~~ ~~Das~~ ~~z~~usammensuchen der Unterlagen war ~~es~~ mir gegenüber Susanne etwas unangenehm, denn ich benötigte viele Informationen, welche für mein Verhältnis nahe an die Privatsphäre gingen.

Beurteilung des Hauses

Durch die persönliche Vorbelastung über die Geschichte des Hauses, ging ich davon aus, dass vieles in einem schlechten Zustand ist. Doch während der Aufnahme der Ist-Situation, wurde ersichtlich, dass das Haus in einem guten Zustand ist und nur oberflächliche Mängel aufweist. Das Resultat auf der Übersichtsliste hatte am Ende die Vermutung ~~w~~ährend der Aufnahme bestätigt. Daher besteht auch die Chance, mit einer Pinselrenovierung einen annehmbaren Preis für eine Vermietung oder einen Verkauf zu erzielen, auch wenn die SIA Umbaustandards von 2006 mit den heutigen Ausführungen des Hauses nicht erreicht werden. In der Phase der Projektplanung werde ich den Zustand mit den Lebensdauervorgaben für Einrichtungen und Oberflächen von Immobilien aus dem Mietrecht ~~ch~~ vergleichen. Damit kann man auf ~~eine~~ einfache und gute Art in die Zukunft schauen und die kommenden Sanierungen planen.

1.2 Projektplanung

1.2.1 Situationserläuterung zur Projektplanung

Im Kapitel 3.1 Situationsanalyse wurden alle vorkommenden Grunddaten aufgenommen und beurteilt. Nun steht die Bearbeitung dieser Daten an. Dabei werden alle Berechnungen und die nötigen Massnahmen für eine Verbesserung der Wohnqualität erarbeitet und festgelegt. Die Entscheide, welche in diesem Kapitel getroffen werden, haben das minimale Ziel, die SIA Vorgaben zu erreichen.

1.2.2 Bearbeitungs- ~~und~~ Lösungsprozess ~~von~~ der Projektplanung

1.2.2.1 Lebensdauertabelle in Bezug auf die Immobilie von Susanne

Zusätzlich zur Bewertung der Bauteile im vorangegangenen Kapitel, wurde eine Tabelle ~~erstellt~~ mit den Lebensdauerangaben aus dem Mietrecht erstellt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Abnutzungen je nach Personen und Art des Umgangs mit den Einrichtungen variieren können~~kann~~. Die Tabelle gibt dennoch ~~einen~~ Aufschluss über die kommenden Sanierungsarbeiten. Aus dieser Tabelle ist zudem ersichtlich, dass ein Budget vorhanden sein sollte, um die ersten Mängel zu beheben. Wenn diese Arbeiten nicht ausgeführt werden, muss damit gerechnet werden, dass das Haus an Wert verliert und somit bei einem Verkauf weniger Gewinn erzielt werden kann.