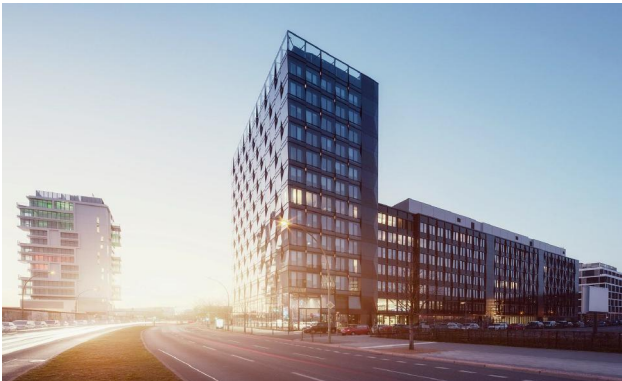
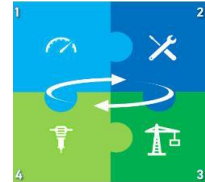


ENGIE 360° Building Analyzer Cockpit Muster Büro



Auftraggeber
Muster Büro AG
Beispielstrasse 123
9876 Testingen

Petra Huber

Objektadresse
Musterweg 45
5432 Beispiel

Eigentümer
Immomaster AG

1. Ausgangslage

Letzte Bewertung: Erstaufnahme
Bewertungsdatum: 05.06.2018
Baujahr des Objekts: 1997
Letzte Grosssanierung: keine
Objektvolumen: 85'770 m³
Objektfläche: 24'500 m²
Versicherungswert: 43 Mio. CHF (2017)

2. Allgemeine Beurteilung



Das Objekt ist in einem guten bis sehr guten Zustand.



Schwächstes Element:
Wärmeerzeugung
Das schwächste Bauelement ist mittel schadhaft. Massnahmen sollten geplant werden.

3. Resultate und Empfehlungen

3.1. Instandhaltung

Für das Objekt ergeben sich mittlere jährliche Instandsetzungskosten von 467 TCHF/a. Diese Kosten enthalten alle Wartungsarbeiten, kleinere Instandsetzungen und Reparaturen sowie die dafür notwendigen Administrationskosten (Abgrenzung nach SIA 469). Ein Vergleich mit den realen Kosten gibt Aufschluss über das Optimierungspotential. Die Kosten können unter Anpassung der Instandhaltungsstrategie und anschliessender Neuvergabe der Leistungen reduziert werden. Bei der Erarbeitung der Strategie soll das Ausfallrisiko und die daraus resultierenden Gesamtkosten mit den laufenden Kosten verglichen werden.

Folgende Massnahmen sollten im Rahmen der Instandhaltung zusätzlich berücksichtigt werden:
Zustand der Schwachstromanlagen
Kaltwasserverteilung

3.2. Instandsetzung

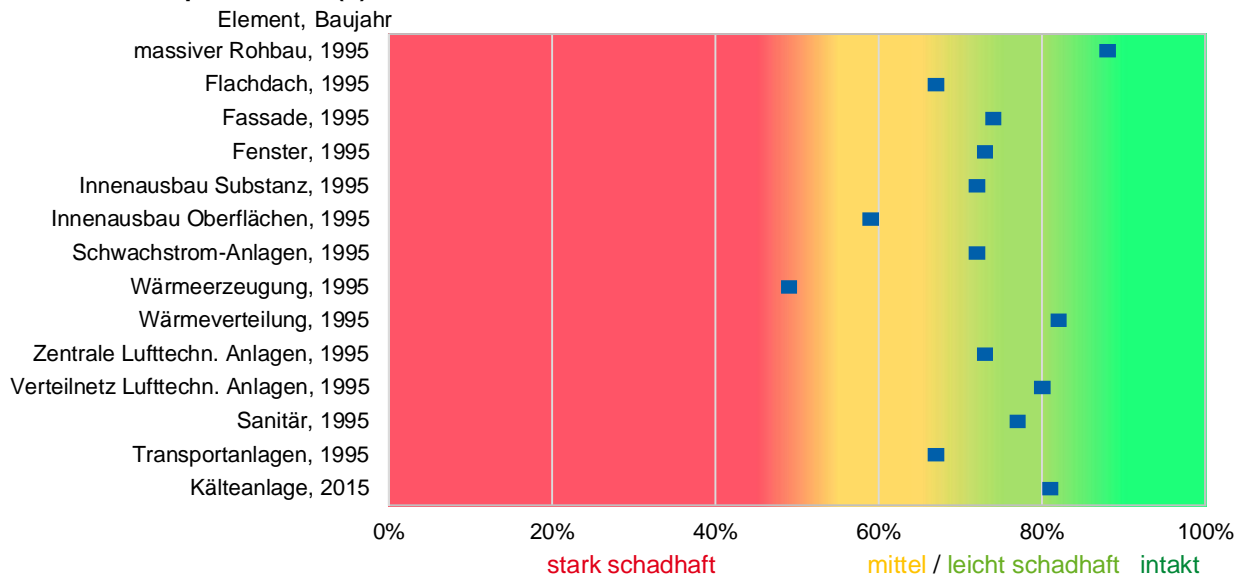
Folgende Elemente sollten in den kommenden Jahren erneuert werden:

Jahr	Element	Kosten (TCHF)
2020	Flachdach	2'073
2022	Schwachstrom-Anlagen	1'907
2022	Wärmeerzeugung	606
2022	Innenausbau Oberflächen	1'715
2027	Transportanlagen	607
2031	Sanitär	1'317
2032	Innenausbau Substanz	4'123
2033	Fenster	5'060

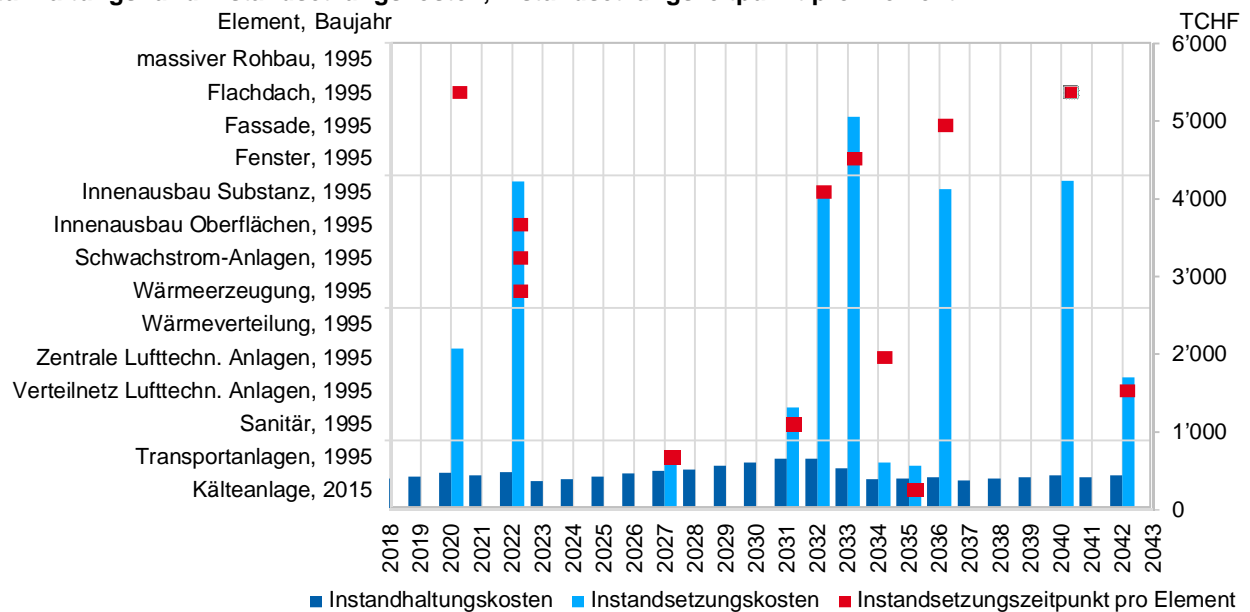
Nebst den oben aufgelisteten Massnahmen wurden keine weiteren Instandsetzungsmassnahmen identifiziert. Alle Massnahmen sollten nach SIA geplant und frühzeitig budgetiert werden.

4. Auswertungsdetails

Baulicher Zustand pro Element (■)



Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Instandsetzungszeitpunkt pro Element



5. Nächste Schritte

- Die Instandhaltungsplanung sowie die Strategie der Instandhaltung sollen überprüft werden. Ein Vergleich mit dem Benchmark zeigt ein deutliches Kostenpotential.
- Die Gesamtanierung des Flachdachs sollte im 2019 geplant und für das 2020 budgetiert werden.
- Um zukünftige Instandhaltungsmassnahmen angemessen dokumentieren zu können, empfiehlt ENGIE, einen systematisch aufgebauten Plansatz des Objekt zu erstellen.
- Um sowohl das finanzielle als auch das technische Risiko zu minimieren, wird für alle Massnahmen eine Projektie nach SIA empfohlen.
- ENGIE kann Sie bei der Planung und Umsetzung der genannten Massnahmen unterstützen.

Randbedingungen

Objektstrategie: Werterhaltung; jährliche Teuerung 1%; Kapitalzinssatz 3%

Gewährleistung

Alle Angaben erfolgen, trotz sorgfältigster Bearbeitung, ohne Gewähr und Haftung des Auftragnehmers. Der Anwender respektive Umsetzer muss die Aktualität der ihm vorliegenden Fassung und die Eignung der technischen Lösung für seinen Fall in eigener Verantwortung prüfen. Eine Haftung der ENGIE Services AG und derjenigen, die an der Ausarbeitung beteiligt waren, ist ausgeschlossen. Alle Kosten basieren auf etablierten Benchmarks (ENGIE & Stratus) und haben einen Fehlerbereich von ±25%.