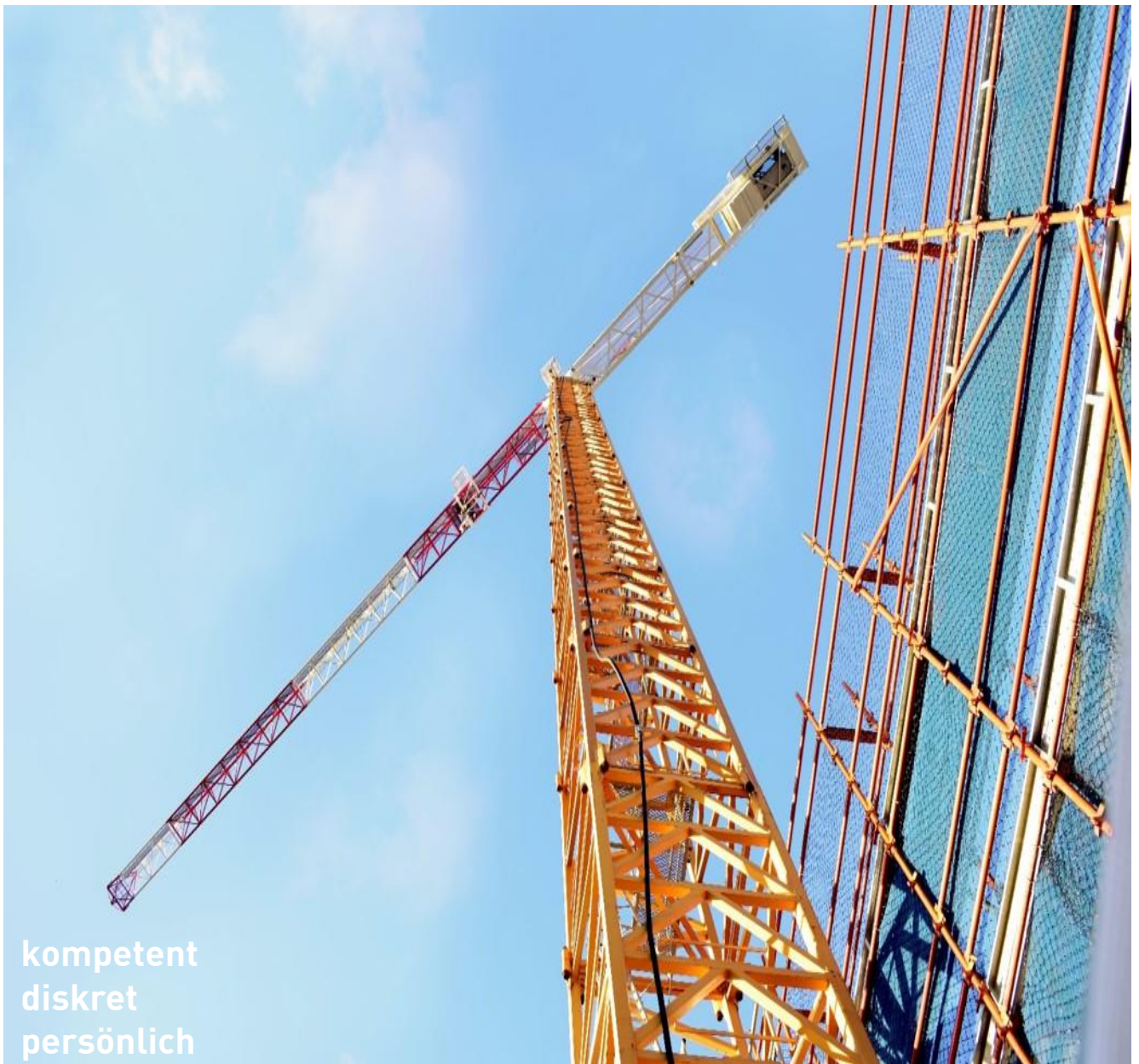


# Baumanagement

Wir unterstützen und beraten Sie bei Ihrem Bauvorhaben



kompetent  
diskret  
persönlich

## Unsere Dienstleistungen

Wir unterstützen und beraten Sie bei Ihrem Vorhaben und sorgen für einen reibungslosen Ablauf.

### Bauherrenberatung

In allen Phasen Ihres Bauprojekts

- Wahrnehmen der Bauherreninteressen
- Beratung bei baulichen Anliegen aller Grössen
- Übernahme der Geschäftsführung bei Bauprojekten / Projektmanagement
- Bautreuhand und Bauherrenvertretung
- Mängelbehebung / Garantiewesen



### Projekt- und Bauleitung

Wir begleiten Sie bei der Planung und Realisierung

- Kosten und Terminplanung
- Qualitäts-, Kosten- und Terminüberwachung
- Örtliche Bauleitung
- Bauadministration
- Inbetriebnahme und Durchführung der Abnahme inkl. Mängelbehebung / Garantiewesen



### Gebäudeerneuerung

Wir sichern den Werterhalt Ihrer Immobilien

- Zustandsanalysen / Technische Beurteilung des Liegenschaftszustands nach kurz, mittel und langfristigen Massnahmen
- Sanierung / Umbauten
- Strangsanierungen
- Fassadensanierungen
- Beratung und Entscheidungsfindung zur energetischen Sanierung von Immobilien
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Truvag Treuhand AG  
www.truvag.ch  
wil@truvag.ch

Bernstrasse 5  
6100 Wülau  
Tel. +41 41 910 7575

### Zustandsanalyse

Mehrfamilienhaus, Musterstrasse 1, 6208 Oberkirch

[Zustandsanalyseformulare](#)

Objekttyp	Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen, 9 Garagen und 5 Autoschiebplätzen
Baujahr	1995
Glässere Sanierungen	2014, Fenster, Isierarbeiten Fassade, Reparatur Balkone
Grundstück-Nr. / Grundbuch / Fläche (m <sup>2</sup> )	814 / 08 Oberkirch / Fläche 2451
Grundbesitzverhältnisse (Grunderwerbsteuer)	227000
GVL-Wert (CHF)	2330000
Kubatur (m <sup>3</sup> )	4321

**Wichtigste Erkenntnisse**

**Zustand**  
Die bestehenden Wohnungen befinden sich in einem noch recht guten Zustand, wobei teilweise grosse Unterschiede festzustellen sind. Die Heiz- und Warmwasserbereitungsanlage wurde erst vor wenigen Jahren nach einem Hochwasserereignis ersetzt. Die Gebäudehülle inkl. Dach und Fenster weist jedoch teilweise gravierende Mängel auf (Risse im Verputz, Abplatzungen, alte Holzfenster, teilweise zerissene Sonnenschutz, Undichtigkeiten etc.). Die heutigen vermiedenen technischen Anforderungen werden klar nicht erfüllt. Eine Ausbesserung sollte so weit unter dem Aspekt des Werterhalts wie auch der künftigen Vermietbarkeit rasch durchgeführt und abgeschlossen werden. Weiter ist aus das schlecht belichtete und in die Jahre gekommene Treppenhaus mit dessen Wohnungszuschauern ausgebaut (inkl. Sonntage). Auch die Tiefgarage ist betreffend Anstrich und Belichtung ein Sanierungsfall.

**Massnahmen**  
Wir empfehlen die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes in 2-3 Phasen. Während die erste Phase die Ausbesserung, das Treppenhaus mit Abstufstufen sowie die Tiefgarage inkl. Allgemeinräume umfasst (z.B. 2019/2020), können im Rahmen der zweiten Phase die Küchen und Bäder inkl. Bodenbeläge der Wohnungen instand gesetzt werden (z.B. 2021). Im Rahmen eines solchen Konzeptes müsste auch geprüft werden, ob die vom Treppenhaus zugehörigen, heute nicht genutzten Kleinflächen wie auch die nicht mehr genutzten Allgemeinräume im Dachbereich wieder einer Nutzung zugeführt werden könnten (insgesamt müsste die Frage des möglichen Nutzungspotenzials geprüft werden).

Liegenschaftszustand	<input type="checkbox"/> sehr schlecht <input checked="" type="checkbox"/> mangelhaft <input type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> hervorragend	Einzel- oder Mehrfamilienhaus (1. Sanierungsphase) CHF 100'000 Gesch. ab der Investitionsbed. auf kurzfristig (2 Jahre) CHF 140'000
Potenzial (Nutzung, Energie)	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> gering <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> sehr hoch	Gesch. ab der Investitionsbed. auf mittelfristig (3-8 Jahre) CHF 170'000

Auftraggeber	XY AG Landschaftsweg 8 6210 Sursee	Eigentümer	XY AG Landschaftsweg 8 6210 Sursee	Auftragsnummer	Truvag Treuhand AG Bühnenstrasse 5 6100 Wülau	Besichtigungstermin	12.01.2019
--------------	--	------------	--	----------------	---	---------------------	------------

svit www.truvag.ch



## Ihr Nutzen

Bau- und Sanierungsprozesse sind komplex, zeitintensiv und nervenaufreibend

Wir übernehmen für Sie die Projekt- und Bauleitung und nutzen bei der Umsetzung Ihrer Idee das umfassende Knowhow der Truvag Treuhand AG, zum Beispiel im Bereich Steueroptimierung bei Sanierungen. Mit Begeisterung begleiten wir Sie in allen Phasen Ihres Projekts.



## Ihre Ansprechpersonen

Wir sind gerne für Sie da

### Marc Läubli

Leiter Baumanagement  
Dipl. Bauleiter Hochbau

marc.laebli@truvag.ch  
+41 41 818 77 34



### Pius Korner

Mandatsleiter Baumanagement  
Bauleiter

pius.korner@truvag.ch  
+41 41 818 77 17

