

zawonet Workshop

Bauen im bewohnten Zustand

Workshop im ZAZ Bellerive, 8008 Zürich, 24. Oktober 2019

Agenda

- **SC4S**
- **Sanierungsgründe aus Sicht Eigentümer**
- **Kriterien für Sanierung bewohnt/unbewohnt**
- **Wirtschaftlichkeit**

SC4S

Kurzvorstellung



Firma

SC4S Partner GmbH

- Bauherrenberatung und Bauherrenvertretung für private und institutionelle Eigentümer
- Inhaberin Silvia Salvador, dipl. Architektin ETH

Beruflicher Werdegang Silvia Salvador

11 Jahre Bauherrenvertreterin für institutionelle Eigentümerschaft

Projektleitung von Bauvorhaben im Anlageportfolio der Swiss Life

- Projektentwicklungen
- Neubauten
- Sanierungen

10 Jahre Tätigkeit als Architektin

Projektleitung Neubauten und Sanierungen



Auswahl Projekte Bauherrenvertretung 1/4

Gesamtsanierung Sihlporte Zürich

Nutzung Retail/Büro

CHF 32 Mio



Auswahl Projekte Bauherrenvertretung 2/4

Gesamtsanierung Bahnhofstrasse 75/79 Zürich

Nutzung Retail/Büro

CHF 110 Mio.



Auswahl Projekte Bauherrenvertretung 3/4

Neubau Via Lepori Massagno

Nutzung Wohnen

CHF 95 Mio



Auswahl Projekte Bauherrenvertretung 4/4

Mieterausbau Edelweiss Air

The Circle

Nutzung Büro



Sanierungsgründe aus Sicht Eigentümer (1/2)

Weshalb saniert ein *institutioneller* Eigentümer seine Liegenschaft?

- Umfeld, Quartier der Liegenschaft ändert sich
- Neupositionierung der Liegenschaft
- Ende Lebenszyklus der Bauteile
- Veränderte Anforderungen an Leistung der Liegenschaft durch Mieternachfrage
 - Akustik (Trittschall)
 - Zugänglichkeit (Lift)
 - Aspekte Nachhaltigkeit
 - Smart buildings
- Werterhaltung der Anlage
- Wertmehrung (Publikumsgesellschaft)

Sanierungsgründe aus Sicht Eigentümer (2/2)

Weshalb saniert ein *privater* Eigentümer seine Liegenschaft?

- Ende Lebenszyklus der Bauteile
- Veränderte Anforderungen an Leistung der Liegenschaft durch Mieternachfrage
- Sicherung des Anlageobjektes für nächste Generation
- Zinslandschaft

Kriterien für Sanierung bewohnt/unbewohnt aus Sicht Eigentümer

Sanierung im *bewohnten* Zustand

- Lage (Macro/Micro) der Liegenschaft
- Neupositionierung nicht notwendig
- Eingriffstiefe
- Angebot an Wohnungen hoch
- Anpassungen an Marktmietzins beschränkt
- «Status quo»

Sanierung im *unbewohnten* Zustand

- Lage (Macro/Micro) der Liegenschaft
- Neupositionierung notwendig durch Veränderung der Anforderungen an Liegenschaft
- Angebot an Wohnungen knapp
- Anpassungen an Marktmietzins möglich

Danke.