

**Dienststelle Immobilien****Definition Abgrenzung Instandhaltung - Instandsetzung**

Grundlage SIA 469, IPSAS-kompatibel

Instandhaltung

Die Instandhaltung beinhaltet die 'Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen' (SIA 469). Es sind Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder Ersatz einzelner Geräte oder Installationen. Die jährlichen Aufwendungen betragen als Richtwert 0.4% des Gebäudeneuwertes (+/- je nach Gebäudealter). In der Regel übersteigen die Instandhaltungsmassnahmen im Einzelfall den Betrag von CHF 10'000.- bis 20'000 nicht. Instandhaltung ist eine Aufwandposition. Bautechnische Unklarheiten oder materialspezifische Anforderungen (Material- oder Produktwechsel etc.) sind vorgängig mit dem zuständigen Projektleiter IMMO abzusprechen.

Beispiele:

Tragkonstruktion	Reparaturen an Beton- und Mauerwerk, Stahlkonstruktionen, Holzbau- und Zimmerarbeiten etc.
Dach	Reparaturen an Dacheindeckung, Flachdächern, Blechwerk etc.
Fassade	Reparaturen und Malerarbeiten an Fassaden, Reparaturen und Einzellersatz von Rolläden, Sonnenschutz, Kittfugen etc.
Fenster	Reparaturen und Einzellersatz bei Fenstern, Toren, äusseren Tür- und Glasabschlüssen etc.
Installationen	Reparaturen und Einzellersatz von Apparaten und Installationen an Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, Elektroanlagen
Ausbau	Reparaturen und partielle Renovation einzelner Räume, Boden-, Wand- und Deckenbelägen, Reparaturen an Einbauten, an Küchen inkl. Einzellersatz von eingebauten Geräten, etc.
Umgebung	Unterhalt und Reparaturen von Umgebungsanlagen, Wegen und Plätzen, periodischer Baumschnitt und Pflanzenersatz

Instandsetzung

Die Instandsetzung beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für 'Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer' (SIA 469). Es ist die Erneuerung eines umfassenden Bauteils des Gebäudes, so dass wieder ein neuer Lebenszyklus entsteht. Instandsetzung kompensiert die Altersentwertung und wird erst gegen Ende der Lebensdauer eines Bauteils vorgenommen. Instandsetzungen können teilweise einen wertvermehrenden Anteil aufweisen und eine Mietzinsanpassung bewirken, wenn sie umfassend sind oder einen erhöhten Qualitätsstandard ergeben. Instandsetzungen haben meistens Projektcharakter und werden als Einzelmassnahmen budgetiert.

Beispiele:

Tragkonstruktion	Altersbedingter Ersatz von Beton- und Mauerwerk, Stahlkonstruktionen, Holzbau- und Zimmerarbeiten etc.
Dach	Erneuerung von Dacheindeckung, Unterdächern, Flachdächern, gesamtes Blechwerk etc.
Fassade	Umfassende Fassadenrenovationen oder Fassadenisolation, Gesamtersatz von Rolläden und Sonnenschutz
Fenster	Ersatz der Fenstern, von Toren, äusseren Tür- und Glasabschlüssen etc.
Installationen	Gesamtheitliche Erneuerung von Elektro-, Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, (Kessel, Verteilzentralen, Leitungen etc.)
Ausbau	Gesamtheitliche Erneuerung und umfassende Renovation (z.B. gebäude- oder geschossweise) von Ausbauten, Boden-, Wand- und Deckenbelägen, Schalter, Kucheneinbauten inkl. fest eingebaute Geräte, Türen etc.
Umgebung	Neugestaltung von Garten- und Umgebungsanlagen, Wegen und Plätzen