

```

body, .inner-page { background-color: #ffffff; } body { color: #535353; } #footer { background-color:
#e00808; } #footer { color: #ffffff; } a: hover, .info_pop .buyit, .m_title, .smallm_title, .circle_title, .feature_box
.title, .services_box .title, .latest_posts.default-style .hoverBorder: hover h6, .latest_posts.style2 ul.posts
.title, .latest_posts.style3 ul.posts .title, .recentwork_carousel li .details h4, .acc-group.default-style > button,
.acc-group.style3 > button: after, .acc-group.style3 > button: hover, .acc-group.style3 > button: hover: after,
.screenshot-box .left-side h3.title, .vertical_tabs.tabbable .nav>li>a: hover, .vertical_tabs.tabbable
.nav>li.active>a, .vertical_tabs.tabbable .nav>li.active>a>span, .vertical_tabs.tabbable
.nav>li>a: hover>span, .statbox h4, .services_box.style2 .box .list li, body.component.transparent a,
.shop.tabbable .nav li.active a, .product-list-item: hover .prod-details h3, .product-page .mainprice
.PricesalesPrice > span, .cart_details .checkout, .vmCartModule .carttotal .total, .oldie .latest_posts.default-
style .hoverBorder: hover h6 { color: #e00808; } header.style1, header.style2 #logo a, header.style2 a#logo,
header.style3 #logo a, header.style3 a#logo, .tabs_style1 > ul.nav > li.active > a { border-top: 3px solid
#e00808; } nav#main_menu > ul.sf-menu > li.active > a, nav#main_menu > ul.sf-menu > li > a: hover,
nav#main_menu > ul.sf-menu > li: hover > a, .social-icons li a: hover, .how_to_shop .number, .action_box,
.imgboxes_style1 .hoverBorder h6, .imgboxes_style1 .hoverborder h6, .feature_box.style3 .box: hover,
.services_box .box: hover .icon, .latest_posts.default-style .hoverBorder h6, .recentwork_carousel li .details >
.bg, .recentwork_carousel.style2 li a .details .plus, .gobox.ok, .hover-box: hover, .circlehover,
.circlehover: before, .newsletter-signup input[type=submit], #mainbody .sidebar ul.menu li.active a,
#mainbody .sidebar ul.menu li a: hover, #map_controls, .hg-portfolio-sortable #portfolio-nav li a: hover, .hg-
portfolio-sortable #portfolio-nav li.current a, .ptcarousel .controls > a: hover, .itemLinks span a: hover,
.product-list-item .prod-details .actions a, .product-list-item .prod-details .actions input.addtocart-button,
.product-list-item .prod-details .actions input.addtocart-button-disabled, .shop-features .shop-feature: hover,
.btn-flat, .redbtn, .ca-more, ul.links li a, .title_circle, .title_circle: before, .br-next: hover, .br-previous: hover,
.flex-direction-nav li a: hover, .iosSlider .item .caption.style1 .more: before, .iosSlider .item .caption.style1
.more: after, .iosSlider .item .caption.style2 .more, .nivo-directionNav a: hover, .portfolio_devices
.more_details, #wowslider-container a.ws_next: hover, #wowslider-container a.ws_prev: hover { background-
color: #e00808; } .iosSlider .item .caption.style2 .title_small, .nivo-caption, #wowslider-container .ws-title,
.flex-caption { border-left: 5px solid #e00808; } .iosSlider .item .caption.style2.fromright .title_big, .iosSlider
.item .caption.style2.fromright .title_small { border-right: 5px solid #e00808; } .action_box: before { border-
top-color: #e00808; } .breadcrumbs li: after { border-left-color: #e00808; } .theHoverBorder: hover { -webkit-
box-shadow: 0 0 0 5px #e00808 inset; -moz-box-shadow: 0 0 0 5px #e00808 inset; box-shadow: 0 0 0 5px
#e00808 inset; } .offline-page .containerbox { border-bottom: 5px solid #e00808; } .offline-page
.containerbox: after { border-top: 20px solid #e00808; } body, h1, h2, h3, h4, h5, h6 { font-family: 'Lato',
'Helvetica', Arial, serif; } div.pp_kalypso .ppt, .flex-caption, .nivo-caption, .info_pop .text, .playVideo,
.textpop-style .texts > span, .ud_counter ul li, .video-container .captions .line, .newsletter-signup
input[type=submit], .page-title, .subtitle, #sidebar .title, .shop-latest .tabbable .nav li a, .topnav > li > a,
nav#main_menu > ul > li > a, .pricing_table .tb_header h4, .pricing_table .price, .process_box .number span,
.shop-features .shop-feature, .shop-features .shop-feature > h4, .shop-features .shop-feature > h5 { font-
family: 'Lato', 'Helvetica', Arial, serif; } body h1#logo a, body a#logo { width: 169px; height: 88px; ; }

```



**Für Private**



Institutionelle Anleger, Baugenossenschaften aber auch private Bauherren sind bei uns in allen Phasen des Lebenszyklus einer Liegenschaft gut beraten. Viele Fehler bei der Planung und Realisierung eines Gebäudes werden schon in der ersten Phase gemacht. Dank unserem vielfältigen Know-how bei unzähligen Gebäudearten helfen wir Ihnen, diese Fehler zu vermeiden.

#### Bauherrenberatungen und -vertretungen.

Neu- und Umbauten wie auch umfangreiche Sanierungen von Liegenschaften fallen in den Tätigkeitsbereich der kommunalen Liegenschaftsverwaltung. Sie organisiert, plant, koordiniert und überwacht solche Bauprojekte. Diverse Stolpersteine wie beispielsweise submissionsrechtliche Bestimmungen können zu einer Komplexität führen, welche durch die bestehenden internen fachlichen und personellen Kapazitäten kaum zu meistern ist. In den meisten Fällen ist eine externe Bauherrenberatung und –vertretung unentbehrlich. Comunas bietet Ihnen Bauherrenbegleitung und –vertretung in Entwicklungs- und Projektphase inkl. Vorbereitung und Durchführung von Planerwettbewerben und Studienaufträgen gemäss submissionsrechtlichen Anforderungen.

#### Machbarkeitsstudien.

Bevor mit der eigentlichen Projektierung begonnen werden kann, müssen wichtige Grundlagen erarbeitet, Rahmenbedingungen abgeklärt und mögliche Varianten geprüft werden. Ebenfalls in einer Machbarkeitsstudie enthalten sind immer auch die Bedürfnisse und Anforderungen sowie die Kriterien zur Überprüfung der Ergebnisse aus der jeweiligen Planungsphase.

#### Vorbereitung und Durchführung von Projektwettbewerben.

Nebst einer Machbarkeitsstudie sind die Erstellung eines Kriterienkatalogs und die Bereitstellung aller für die Projektierung notwendigen Dokumenten und Plänen unentbehrliche Grundlagen für die Durchführung von Projektwettbewerben. Diese Arbeiten werden oft massiv unterschätzt und es fehlen dann die dafür notwendigen finanziellen Mittel und die Zeit für eine seriöse Vorbereitung. Comunas unterstützt Sie in diesen Prozessen umfassend und effizient.

#### Unterhaltsplanungen (Stratusanalysen).

Die Liegenschaften sind innerhalb von Firmen, aber auch bei anderen privaten Bauträgern eine bedeutende Kapitalanlage, die bewirtschaftet und gepflegt werden muss. Comunas unterstützt sie beim Aufbau einer strategischen Unterhaltplanung und führt ihre Mitarbeiter in deren Methodik und Anwendung (rsp. Bewirtschaftung) ein, um eine optimale Planung für einen weitreichenden Zeithorizont von 20-30 Jahren sicher zu stellen. Comunas ist lizenzierter Dienstleister von Stratus Gebäude. [[Vorlage für einen Antrag an die Behörde zur Erstellung einer strategischen Unterhaltsplanung](#)]

#### Budget- und Investitionsplanungen.

Die oben genannten Massnahmen zur Instandhaltung- und Instandsetzung von Liegenschaften erfordern natürlich auch Kapital. Comunas berechnet den entsprechenden Finanzbedarf als Grundlage für das Budget

des Folgejahres sowie für den Finanzplan, auf Wunsch auch bis zu einem Zeitrahmen von 20 Jahren und mehr.

Expertisen und Gutachten.

Insbesondere beim Auftreten von Mängeln, aber auch in frühen Planungsphasen, ist der Beizug eines Experten notwendig. Der Experte kann aufgrund seines umfassenden Fachwissens und der Kenntnisse der juristischen Grundlagen und Normen im Bauwesen den Bauherren kompetent vertreten.

Personalberatungen.

Wieviel Personal wird für eine professionelle Liegenschaftenverwaltung inkl. Hauswartung benötigt, und über welche Qualifikationen und Kompetenzen müssen die Mitarbeiter verfügen? Wie soll eine Stelle ausgeschrieben? Comunas verfügt über die notwendigen Werkzeuge und Kennzahlen zur Berechnung der notwendigen personellen Kapazität sowie deren Organisation und erstellt Anforderungsprofile für die Ausschreibung der erforderlichen Stellenpensen inkl. Pflichtenheften.

Schulungen.

Der VLS bietet in Zusammenarbeit mit der ZHAW Schulungen zur Unterstützung, Optimierung und Professionalisierung der Verwaltung öffentlicher Liegenschaften an. Das Zielpublikum erstreckt sich von Mitarbeiter der öffentlichen Liegenschaftsverwaltung, über Behördenmitglieder bis hin zu interessierten Fachkreisen im Bereich der Liegenschaftsverwaltung. Die Ziele der Schulung sind folgende:

- Kenntnisse über die öffentliche Verwaltung und Schnittstellen zur Liegenschaftenverwaltung
- Kenntnisse zum Aufbau, zur Organisation sowie zum Leistungsumfang und zur Ressourcenplanung der Liegenschaftenabteilung
- Grundwissen über das ganzheitliche Facility Management
- Wissen zur Entwicklung einer nachhaltigen Liegenschaftenstrategie und mehrjährigen Finanzplanung
- Kenntnisse über die Durchführung eines Bauvorhabens von der Entwicklung bis zum Betrieb
- Grundkenntnisse im öffentlichen Beschaffungswesen, Vertragswesen, Mietrecht und über schützenswerte Bauten
- Kenntnisse im Bereich Sicherheit (Erdbeben und Brandschutz)

Allegati:

**File**

[Scarica questo file \(Antrag-Vorlage Erhebung baulicher Zustand und Unterhalt.docx\)](#)

Image not ready  
[Vorlage Behördenantrag Unterhaltsplanung](#)

/media/com\_attachments/images/file\_icons/wordx.gif

•