

WC-Anlagen müssen regelmässig gewartet werden

Das WC ist verantwortlich für die Ausspülung der Ablaufrohre bis zum Anschluss an das Kanalisationsnetz der Gemeinde. Das richtige Verständnis für die Toilette reduziert die Kosten und verlängert deren Lebensdauer.

RESTCLEAN ist der führende Serviceanbieter im Unterhalt und der Reinigung von Spül- und Ablaufsystemen. Die Firma hat ein geschlossenes Spül- und Umwälzverfahren (CIP) mit Servicemaschine, Verschlussvorrichtung und Reinigungspulver mit Abrasivzusatz selber entwickelt und bietet diese Entkalkungsdienstleistung in der ganzen Schweiz an.

Das WC wird unterschätzt

Für uns alle sichtbar ist die WC-Schüssel. Dahinter befindet sich ein komplexes Spülsystem, beginnend mit der Entleerung des Spülkastens,

über die Abreinigung der Toiletenschüssel, bis hin zum Ausspülen der Ablaufleitungen in der Liegenschaft. Bei einem optimalen Spülvorgang entleert sich der Spülkasten bei der grossen Spülung innert 4 Sekunden.

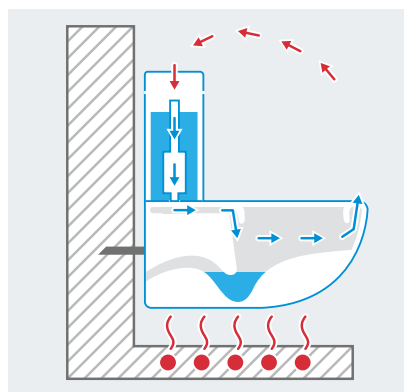
Das WC ist der Kanalreiniger

Durch die zunehmende Verkalkung im Spülkasten und der Toilettenkeramik, kann der für den Spülprozess benötigte Wasserdruck nicht mehr aufgebaut werden. Die reduzierte Spülleistung hat zur Folge, dass der Selbstreinigungseffekt des gesamten Toilettenspülsystems nicht mehr gewährleistet ist. Das Abfallgut wird nicht mehr konsequent durch den Siphon und die Ablaufleitungen abtransportiert. In den nicht sichtbaren Bereichen der Toilettenkeramik nehmen die Ablagerungen deutlich zu und unter dem Spülrand bilden sich geruchsintensive Verschmutzungen.

Warum verkalken WCs?

Die Hauptursache einer reduzierten Spülleistung ist das im Wasser enthaltene Mineral: Kalk! Der Temperaturunterschied zwischen dem kalten Wasser im Spülkasten und der warmen Raumluft, führt zu einem Luftstrom, welcher liegende Restwasser im Spülsystem verdunstet lässt. Hohe Raumtemperaturen, eine Bodenheizung oder längere Spülabstände fördern die Verkalkung. Der Kalk wird in der Folge ausgefällt und es bilden sich hartnäckige Ablagerungen.

Abb.) Skizze WC-Verkalkung



Einfach selber Testen

Ob das WC noch richtig funktioniert, kann man mit einem einfachen Test selber kontrollieren. Betätigen Sie die Spülung mit der grossen Spültaste und lassen Sie das gesamte Spülwasser ausfliessen. Dauert die WC-Spülung länger als 4 Sekunden und wird das Spülwasser nicht bis unter den vorderen Spülrand getragen, ist die Spülung zu schwach.

Abb.) restclean.com/diagnose



Hersteller empfehlen

Bereits mehr als 40'000 WC-Anlagen hat Restclean in den letzten 7 Jahren entkalkt und erneuert. Führende Hersteller wie Geberit, Grohe, Closomat, sowie Sanitär- und Kanalreinigungsfirmen empfehlen die regelmässige Entkalkung und Revision der WC-Anlage durch Restclean.

Profitieren von Fachwissen

Restclean stellt ihr umfangreiches Fachwissen auch dem technischen Dienst der Gemeinden zur Verfügung. Profitieren Sie von lehrreichen Tageskursen im hauseigenen Kompetenz-Zentrum oder testen Sie den Entkalkungsservice kostenlos. Das Resultat ist eine strahlende und restlos saubere Toilette, welche wieder die Original-Spülleistung erreicht und deren Lebensdauer und Funktionalität einer neuwertigen Toilette gleichkommt.



RESTCLEAN AG

Toilettenkultur
Schmidtenbaumgarten 10
8917 Oberlunkhofen

Gratis-Telefon 0800 30 89 30
info@restclean.com
restclean.com



Bestehendes erhalten und der Zukunft den Boden bereiten

Städte und Gemeinden stehen nicht nur vor grossen Herausforderungen bei der Sicherstellung der Nachhaltigkeit ihrer Infrastruktur. Sie müssen auch auf die sich schnell ändernden Erwartungen der Öffentlichkeit vorbereitet sein.

Schweizer Städte und Gemeinden besitzen Infrastrukturen im Wert von rund 300 Milliarden Franken. Die meisten davon sind bereits gebaut, zum Teil sind sie über 100 Jahre alt. Heute besteht die grösste Herausforderung darin, ihren Wert zu erhalten und sie zu erneuern. Dazu müssen die Entscheidungsträger in der Lage sein, Interventionen zu planen, wenn möglich durch eine koordinierte Abstimmung der unterschiedlichen Sektoren. Dafür braucht es die richtigen Managementinstrumente und auch die Einsicht, dass Budgetbeschränkungen für solche Investitionen kein Hindernis darstellen dürfen. Durch Aufschieben lässt sich nicht sparen, im Gegenteil; ohne regelmässige Wartung fallen die Kosten für eine Sanierung höher aus.

Lösungen für kleine Gemeinden

Häufig verfügen kleine Gemeinden nicht über die notwendigen Kapazitäten, um ein systematisches Infrastrukturmanagement aufzubauen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, diese Lücke zu schliessen, z.B. die Nutzung von externen Ingenieurbüros oder die Zusammenarbeit mit den Nachbarn.

Vorbereitung auf die digitale Zukunft

Es reicht aber nicht, bestehende Infrastrukturen zu erhalten. Auch die Zukunft will vorbereitet sein. Die 4. industrielle Revolution führt uns in eine digitale Welt, die vor allem die Mobilität stark prägen wird. Auch Fussgänger nehmen ihr Smartphone aus der Tasche, um ihr Ziel zu erreichen. Das Beispiel zeigt, dass es für die Mobilität von morgen entscheidend ist, den Nutzern möglichst genaue Verkehrsdaten zur Verfügung zu stellen. Dies verlangt nach neuen Systemen und Technologien wie Hochleistungssensoren, nicht nur auf den Hauptverkehrsadern der Schweiz, sondern auch in den Gemeinden. Sich darauf vorzubereiten, heisst, sich die Zukunft vorzustellen und die Chancen und Risiken zu bewerten, die eine vernetzte und autonome Mobilität mit sich bringen kann. Es liegt in der Verantwortung Gemeinden, die Entwicklung der Bedürfnisse der Bevölkerung im Auge zu behalten und günstige Bedingungen für ihre Umsetzung zu schaffen.

Alain Jaccard, Präsident des Schweizerischen Verbands für Kommunale Infrastruktur (SVKI)



Alain Jaccard ist SVKI-Präsident und Leiter Infrastrukturen und Stadtplanung im waadtländischen Morges.

Bild: zvg

Kennzahlen zu den Infrastrukturen der Schweiz

Sektor	Wiederbeschaffungswert (Mrd. CHF)	Jährlicher Erhaltungsbedarf in % des Wiederbeschaffungswertes	Netzlänge
Gemeindestrassen	67	2,1%	51 506 km
Trinkwasserversorgung	110	2,1%	41 300 km
Siedlungsentwässerung	108	2,0%	47 000 km
Abfallentsorgung	12,4	2,7%	–
Infrastrukturen mit gemischter Zuständigkeit/Eigentum			
Stromversorgung	140–168	1,2%–2%	225 750 km
Gasversorgung	13–20	8,8–2,2%	16 500 km
Schutzbauten	58	1,0–2,5%	–
Immobilien öffentl. Hand	300	–	–

Städte und Gemeinden bewirtschaften ein alterndes Infrastrukturportfolio im Wert von über 300 Milliarden Franken. Mehrere Trends weisen darauf hin, dass sich die Ansprüche an die Infrastrukturen stark ändern werden. Quellen: Fokusstudie NFP 54, Was kostet das Bauwerk Schweiz in Zukunft und wer bezahlt dafür?, Schalcher et al., SNF, 2011 Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz, Dr. P. Staub und Dr. Heinz Rütter, HEV Schweiz und pom+ 2014

Immobilienmanagement in Gemeinden optimieren

Steter Spardruck lässt viele Gemeinden nur zögerlich Baumassnahmen in den eigenen Gebäuden umsetzen. Was nicht oberste Priorität hat, wird verschoben. Dabei lässt sich mit einer umfassenden Strategie langfristig sparen.



Schulanlagen, Gemeindehäuser, Altersheime, Mehrzweckhallen, Werkhöfe, Feuerwehrgebäude, verschiedenste Hochbauten für Sport, Kultur und Freizeit sowie Liegenschaften des Finanzvermögens wie Wohngebäude: Sie alle gehören zur «Standardausrüstung» eines kommunalen Gebäudeparks. Um diese vielfältige Zusammenstellung nachhaltig zu führen, ist eine Gesamtsicht zwingend nötig.

Bild: zvg

Wenn in Gemeinden Renovationsarbeiten anstehen, richtet sich der Blick der Verantwortlichen auf die Problemstelle – und bleibt in der Regel dort hängen. Denn der stete Spardruck lässt viele Gemeinden nur zögerlich Baumassnahmen in den eigenen Gebäuden umsetzen. Was nicht oberste Priorität hat, wird auf künftige Jahre und spätere, noch nicht festgelegte Budgets verschoben, Verbesserungen werden nur punktuell vorgenommen: So wird im Frühling etwa das Baugerüst für das Auswechseln der Fenster aufgestellt, ein Jahr später erneuert, um die Dachziegel auszuwechseln, und im darauffolgenden Herbst wird der Dachdecker dann noch zu einem anderen Gebäude beordert. Um langfristig die finanziellen Mittel zu schonen, sollte indes ein anderer Ansatz verfolgt werden: Proaktivität und Synergien sind die

Zauberworte. Das setzt einen Überblick über das gesamte Immobilienportfolio der Gemeinde, über den Zustand der einzelnen Objekte und die jeweils anstehenden Neuerungen voraus. Nur so erhält man ein vollkommenes Bild und kann Rückschlüsse auf das Optimierungspotenzial des gesamten Immobilienparks ziehen. Darauf aufbauend lassen sich umfassende und weitsichtige Konzepte zu Sanierungen, Um- und Neubauten erstellen, Massnahmen bündeln und Synergien nutzen. Kurz: So können richtige Entscheidungen getroffen werden.

In kleineren Gemeinden fehlt oft ein professionelles Management

Dieses Vorgehen schont einerseits Energien und Ressourcen und andererseits auch das Verwaltungsbudget. Meist

sind die möglichen Einsparungen wesentlich bedeutsamer, als man im ersten Moment denken würde – denn eine durchschnittliche Gemeinde mit rund 12 000 Einwohnerinnen und Einwohnern bewirtschaftet normalerweise ein Immobilienportfolio im Wert von 100 bis 150 Millionen Franken. Schweizweit stecken in den öffentlichen Liegenschaften ein Vermögen von rund 140 Milliarden Franken und ein riesiges energetisches Sparpotenzial. Während in den grösseren Gemeinden in den vergangenen Jahren immer professionellere Strukturen und Prozesse für ein stringentes Immobilienmanagement geschaffen wurden, besteht bei mittleren und kleinen Gemeinden meist noch grosser Handlungsbedarf. Erfreulicherweise setzt sich in den Verwaltungen langsam die Erkenntnis durch, dass die Energieeffizienz ein

wichtiger Faktor für das kommunale Immobilienmanagement ist. Nichtsdestotrotz bestehen Hemmschwellen, die einen Transfer des guten Willens in die Praxis behindern. Eine davon ist die Frage nach den Verantwortlichkeiten.

Ein heterogenes Portfolio braucht eine klare Organisation

Schulanlagen, Gemeindehäuser, Altersheime, Mehrzweckhallen, Werkhöfe, Feuerwehrgebäude, verschiedenste Hochbauten für Sport, Kultur und Freizeit sowie Liegenschaften des Finanzvermögens (meist Wohngebäude) – das alles gehört zur «Standardausrüstung» eines kommunalen Gebäudeparks. Um diese vielfältige Zusammenstellung nachhaltig zu führen, sind unterschiedlichste Fähigkeiten und Kenntnisse gefragt: politisches Verständnis, Kenntnisse der Bedürfnisse der unterschiedlichen Stakeholder und Kommunikationsvermögen gehören zu den wichtigsten. Es ist essenziell, dass die zuständigen Personen eng zusammenarbeiten und ihre Kompetenzen optimal einbringen können. Werden wichtige Akteure und ihre Sichtweisen vernachlässigt, scheitern Projekte spätestens an der Urne. Die Prozess- und Organisationsgestaltung sollte aus diesem Grund gut durchdacht und aufgeleitet werden.

Gutes Immobilienmanagement senkt auch den Energieverbrauch

Rund 50 Prozent des schweizerischen Gesamtenergieverbrauchs geht zulasten von Bestandsimmobilien. Aus diesem Grund setzt die bundesrätliche Energiestrategie 2050 grosse Hoffnungen auf die

kontinuierliche energetische Erneuerung der Hochbauten. Besonders Gemeinden mit einem Energiestadtlabel werden zur Verantwortung gezogen. Um den richtigen Weg für eine effektive Umsetzung der energetischen Massnahmen zu finden, wird eine Immobilienstrategie empfohlen. Bei deren Entwicklung werden Gemeinden unweigerlich damit konfrontiert, den aktuellen Immobilienbestand aufzunehmen, die Bedürfnisse und daraus abgeleiteten baulichen und betrieblichen Massnahmen zu identifizieren und die Entwicklung der Gemeinde und ihres Umfelds zu beobachten.

Politik und Verwaltung Hand in Hand

Um all diese Informationen zu sammeln, sind Inputs aus der Verwaltung und aus der Politik gefragt. Erstere ist zuständig für eine materielle Auslegeordnung: Flächen, baulicher Zustand, energetische Qualität, Wert, Verantwortlichkeiten im Betrieb und jährliche Kostenfolgen. Die Politik sollte sich der langfristigen Ziele, Handlungsfelder und übergeordneten Strategien annehmen. Herausforderungen dabei sind etwa das Abschätzen künftiger Bevölkerungszahlen und gesellschaftlicher Ansprüche und der generellen Positionierung der Gemeinde. Werden all diese Informationen und Werte zusammengestellt, entsteht ein Instrument, das als langfristige Leitlinie für kostenbewusstes Immobilienmanagement über den gesamten Lebenszyklus dient. Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass die folgenden Inhaltspunkte in der Immobilienstrategie vertreten sein sollten:

Kommunale Gebäude planen und bewirtschaften

sanu future learning ag führt im November 2019 den Praxiskurs «Kommunale Gebäude planen und bewirtschaften: energieeffizient und kostenoptimiert» durch. Mehr Informationen zum Angebot unter www.sanu.ch/19SMKG.

- Zielsetzungen/Strategie/Umfeld
- Ist- und Sollzustand Liegenschaften
- Energie- und CO₂-Absenkpfad
- Organisation und Instrumente für das Immobilienmanagement
- Prozesse, Leistungen und Verantwortlichkeiten
- Masterplan Immobilien mit langfristiger Massnahmen- und Kostenplanung

Damit das Führungsinstrument seinen Zweck erfüllt, gilt es, das Dokument nicht zwingend im Eiltempo zu erstellen, sondern auf Partizipation bei der Entwicklung und Implementation zu setzen. Dies ermöglicht die Antizipation potenzieller Risiken und Chancen. Damit in der Praxis richtig agiert und reagiert werden kann, ist es besonders wichtig, dass Prozesse, Leistungen und Verantwortlichkeiten für die verschiedenen Verwaltungsabteilungen unmissverständlich festgehalten werden.

Marc Münster, Direktor und Projektleiter
sanu future learning ag

Anzeige

Die Graffitischutz-Spezialisten

www.desax.ch

DESAX AG
Ernetschwilerstr. 25
8737 Gommiswald
T 055 285 30 85

DESAX AG
Felsenastr. 17
3004 Bern
T 031 552 04 55

DESAX SA
Ch. des Larges-Pièces 4
1024 Ecublens
T 021 635 95 55

Graffitischutz
Betonschutz
Desax-Betonskosmetik
Betongestaltung
Betonreinigung


DESAX
Schöne Betonflächen