

# Passe- par- tout

Eine Kundeninformation  
der Wirz Tanner Immobilien AG

Nr. 10 | 2004

## Notizen aus der Unterwelt

Liebe Leserin, lieber Leser

*Es ist Frühling, da denkt man zuallererst an blühende Gärten, jubelnde Vögel, laue Lüfte und gemütliche Abende im Freien. Und es braucht schon einige Überwindung, sich gedanklich in den Untergrund zu begeben und sich vorzustellen, wie es jetzt wohl in einer schwarzen, muffigen Abwasserleitung aussehen könnte.*

*Leider ist dies ein Punkt, der nicht nur im Frühjahr, sondern meist das ganze Jahr über gerne verdrängt wird. Was mitunter höchst unangenehme und kostspielige Folgen haben kann. Denn wie alle Einrichtungen und Installationen einer Liegenschaft können auch Schmutzwasserrohre und -leitungen ihrer Aufgabe nur gerecht werden, wenn sie in einwandfreiem Zustand sind.*

*Deshalb haben wir den vorliegenden Passepartout diesem nicht ganz so blumigen Thema gewidmet. Sie werden sehen, dass es keiner grossen Anstrengungen bedarf, hier das Nötige vorzukehren. Damit Sie sich dann umso unbeschwerter am Lenz erfreuen können. Eine interessante Lektüre wünschen Ihnen*

Hans Wirz, Ruedi Tanner und das  
Team der Wirz Tanner Immobilien AG



## Rohrreinigung

An Abwasserleitungen und -rohre denkt man oft zuletzt – bis sie plötzlich infolge Verstopfung ihren Dienst versagen. Das kann sehr schnell fatale Folgen nach sich ziehen: Das Abwasser sucht sich seinen eigenen Weg. Und anstatt in die Kanalisation zu fließen, überflutet es Räume, Vorplätze, Keller usw. Mit regelmässigem Unterhalt können solche Schäden problemlos vermieden werden.



**Für rund 80 Prozent** aller Wasserschäden sind defekte oder mangelhaft unterhaltene Abwasserleitungen und -rohre verantwortlich. Wenn ihr Durchmesser schon nur um 10 Prozent reduziert ist, können sie bis zu einem Viertel weniger Abwasser abführen.

**Überall, wo Wasser** anfällt, gibt es auch verschiedenste Stoffe, die sich in Leitungen und Rohren ablagern können: Rüstabfälle, Essensreste, Öle und Fette in der Küche; Haare, Wattereste und anderes in Bad und WC; Textilfasern und Kalk in der Waschküche; Schmutz, Öl und Fett in und vor Garagen; Sand, Kies und andere Verunreinigungen auf Vorplätzen; Staub, Laub und weitere pflanzliche Teile auf Terrassen, Balkonen und dem Dach. Potenziert wird das Problem dann noch dort, wo alles Abwasser eines Gebäudes zusammenfliesst – in den Grundleitungen. Erdverlegten Leitungen und Rohren drohen zudem noch andere Gefahren: Erschütterungen durch den Verkehr, defekte Dichtungen, Beschädigungen durch Wurzeleinwuchs.

**Natürlich entstehen Verstopfungen** nicht einfach so über Nacht. Vielmehr sind sie ein schleichender Prozess. Und es ist der berühmte letzte Tropfen, der das Fass zum Überlaufen bringt. In vielen Fällen genügt schon eine einfache Kontrolle, um den genauen Zustand von privaten Schmutzwasserleitungen zu ermitteln, Schadstellen zu orten und die Leitungen allenfalls wieder voll durchgängig zu machen. Spezialisierte Unternehmen verfügen dafür über die nötigen Fahrzeuge und technischen Ausrüstungen – von Hochdruckpumpen über Absauganlagen und Bohrgeräte bis hin zu modernsten Fernseh-Kameras. Selbstverständlich sind sie auch sofort zur Stelle, wenn ein Notfall eingetreten ist.

**Viel angenehmer und** auf längere Sicht auch wesentlich kostengünstiger ist es jedoch, die Sicker- und Abwasserleitungen und -rohre seiner Liegenschaft regelmässig überprüfen, durchspülen und reinigen zu lassen.

## Ihre Liegenschaft in besten Händen

- |   |  |
|---|--|
| → Qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit langjähriger Erfahrung | → Kompetente, individuelle Beratung und Betreuung    |
| → Moderne Infrastruktur   | → Effiziente Bearbeitung Ihrer Aufträge              |
| → Individuelle, periodisch überprüfte Zielvereinbarungen                    | → Kontinuierliche, erfolgsorientierte Zusammenarbeit |
| → SQS Zertifiziertes Management-System                                      | → Qualitätsleistungen – heute und morgen             |

## Bewirtschaftung

- |   |  |
|---|--|
| → Vermietung  | → Keine Sorgen auf der Einnahmenseite          |
| → Mietzinsgestaltung  |  |
| → Mietzinsinkasso   |  |
| → Ordentlicher Unterhalt  | → Sichere Werterhaltung Ihrer Anlagen          |
| → Ausserordentlicher Unterhalt                                  |  |
| → Erkennen von Schwachstellen                                   |  |
| → Überprüfen der Marktfähigkeit                                 | → Marktgerechte Ausrichtung Ihrer Liegenschaft |
| → Überwachen der gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen | → Weder Aufwand noch Probleme mit Paragraphen  |

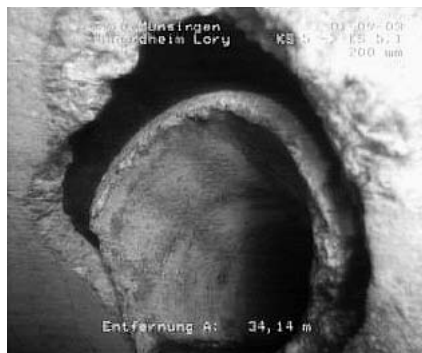
## Marketing

- |  |   |
|--|---|
| → Vermarktungsstrategien und -konzepte   | → Mit genauer Kenntnis der Marktlage und zielsicherem Vorgehen zum Erfolg |
| → Projektmanagement, inkl. Verkaufsdokumentationen, Koordination mit Interessenten, administrative Abwicklung, Organisation und Planung von Verwaltung/Bewirtschaftung | → Umfassende Leistungen aus einer Hand                                    |
| → Enges Beziehungsnetz   | → Optimale Chancen für einen erfolgreichen Vertragsabschluss              |
| → Aktiv betreute Verkaufsplattform mit Internetpräsenz und Auftritt an Berner Eigenheimmesse   |   |

## Treuhand

- |  |  |
|--|--|
| → Buchführung  | → Übersichtliche und aussagekräftige Zahlen  |
| → Budgetierung   | → Realistische Vorgaben für zuverlässige Planung   |
| → Betreuung von Hypothekar-Portefeuilles                   | → Marktgerechte Konditionen  |
| → Finanzierungsevaluationen und Steueranalysen             | → In Zusammenarbeit mit Partnern Ihrer Wahl<br>→ Realisierung aller fiskalen Abzugsmöglichkeiten |
| → Geschäftsführungen                                       | → Professioneller Full-Service   |
| → Kaufmännische Planungs- und Baubegleitung                | → Entlastung in allen administrativen Belangen   |
| → Bewertungen, Expertisen, Beratungen aller Art            | → Verlässliche Grundlagen für richtige Entscheide  |
| → Verkehrswertschätzungen                                  | → Fundierte Informationen für Kauf oder Verkauf  |
| → Begründung und Verwaltung von Stockwerk- und Miteigentum | → Zeitgemässe, transparente Lösungen   |

## Die saubere Lösung für alle Abwasserprobleme



Sei es im Privatbereich oder im öffentlichen Raum – wenn es um Abläufe, Leitungen und Rohre, Kanäle und Schächte geht, sind die Spezialisten der Pro Rohr AG absolut in ihrem Element. Wenn nötig auch rund um die Uhr.

Es sind eindruckliche Fahrzeuge, die im Werkhof der Pro Rohr AG in Steffisburg für die nächsten Einsätze vorbereitet werden. Als erstes fällt ein dreiachsiger, mit Greenergy Diesel betriebener MAN-Laster mit abenteuerlichem Aufbau auf: Es ist das Kombi-Spül-Saugfahrzeug mit einem Tankinhalt von 10'000 Litern und einer Hochdruck-Pumpenleistung von 350 l/min bei 205 bar, das in erster Linie für Kanalspülarbeiten und die Entleerung von Strassenschächten, Benzin- und Ölabscheidern, Kläranlagen und Schlammgruben verwendet wird.

### Gross auch im Kleinen

Mit starken Leistungen wartet die Pro Rohr AG aber auch in kleinräumiger Umgebung im Privatbereich auf. Für das Reinigen und Entstopfen von Abwasserleitungen in Küchen, Bädern, Toiletten und Waschküchen – elektromechanisch oder mit Höchstdruck-Wasserstrahl – ist das Unternehmen nämlich ebenfalls bestens ausgerüstet. Und auch für das Entfernen von Kalk aus Sickerleitungen, Terrassen- und Dachabläufen, Industrierohren, Drainagen und Wasserversorgungen sind die geeignetsten Fahr- und Werkzeuge vorhanden.

### Kamera läuft!

Die effizienteste und zuverlässigste Methode, um den genauen Zustand im Innern von Rohren und Leitungen zu analysieren, ist das Kanalfernsehen. Für die Schadenlokalisierung, für Neuabnahmen und Nachkontrollen oder das Orten von Anschlussleitungen und -schächten gibt es kein aussagekräftigeres Instrument. Zur Dokumentation werden die Verhältnisse auf Video, Fotos und als Win-Can CP-Protokoll festgehalten. In schriftlicher Form werden alle Vorkommnisse detailliert beschrieben und in fünf Schadenstufen eingeteilt. Damit erhält der Liegenschaftsbesitzer Aufschluss darüber, wo genau und innert welcher Frist allfällige Sanierungen durchzuführen sind, bzw. in welchen Bereichen keine Mängel festgestellt werden konnten.

Mit der mobilen Farbkamera der Pro Rohr AG lassen sich Rohre mit einem Durchmesser von 60 bis 400 mm über eine Länge bis zu 120 m im Fahr- und Stossbetrieb optisch überprüfen.



### Umfassende Leistungen – persönlich und individuell

Nebst ihrem umfassenden Service in den Bereichen Rohrreinigung, Kanalisationsunterhalt und Schachtentleerung – mit Notfalldienst Tag und Nacht – führt die Pro Rohr AG weitere Spezialarbeiten aus. Von der Flächenreinigung bei Brücken- und Betonsanierungen und Fassaden über das Entfernen alter Farbstriche, Entrosten von Stahlflächen und Vorbereiten von Flächen für den Wiederaufbau bis zum Transport von flüssigen Sonderabfällen.

## Interview mit Roger Staub

Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis



### Was schätzen Sie bei Ihrer Arbeit am meisten?

Man wird in diesem Beruf mit vielfältigen Aufgaben konfrontiert und muss sich manchmal rasch auf unterschiedlichste Situationen einstellen können. Gerade bei Feuerwehrrübungen sind dann meist schnelle Entscheide und überlegtes Handeln gefragt. Dieser Herausforderung stelle ich mich gerne.

### Haben Sie gerade ein Beispiel aus dem Abwasserbereich?

Ja, da ist in einem Mehrfamilienhaus ein Wasserschaden aufgetreten, dessen Ursache zuerst nicht genau lokalisiert werden konnte. Es hat sich dann herausgestellt, dass in einer Küche die Abwasserleitung irreparabel verstopft war. In der Folge mussten in zwei Wohnungen alle Leitungen ersetzt und neue Küchen und Bäder eingebaut werden. Natürlich galt es auch, für die betroffenen Mieter eine geeignete Übergangslösung zu finden.

### Was möchten Sie in dieser Hinsicht einem Hauseigentümer empfehlen?

Nebst regelmässigem Unterhalt sollte man auch bei den Versicherungen nicht am falschen Ort sparen. Bei der Gebäu-

deversicherung gibt es zu günstigen Prämien verschiedene Module, mit denen man sich für den Notfall sehr gut absichern kann.

### Womit beschäftigen Sie sich in der Freizeit am liebsten?

Im Moment widme ich den grössten Teil meiner Freizeit der Weiterbildung. Einmal wöchentlich gehe ich ins Training eines Drittliga-Fussballvereins, und am Wochenende haben wir meistens ein Spiel.

## WTI-Tipp

### Vorbeugen ist besser ...

**Es gibt verschiedene,** ganz unkomplizierte Massnahmen, mit denen man im Alltag der Verstopfung von Abwasserleitungen und -rohren einer Liegenschaft entgegenwirken kann.

**In der Küche:** Öl, Fett und Rüstabfälle nicht einfach hinunterspülen, sondern mit dem Abfall entsorgen. Pfannen vor dem Abwasch mit Haushaltspapier ausreiben.

**In Dusche und Bad:** Abläufe mit engmaschigen Siebeinsätzen versehen, die gröbere Partikel und Haare zurückhalten.

**Im WC:** Weder Speisereste noch Katzenstreu, Zigarettenstummel, Wattebäusche, Tampons und andere Dinge im Klo entsorgen, sondern via Abfallsack.

**In der Waschküche:** Filtersiebe in Waschmaschine und Tumbler regelmässig kontrollieren, Textilfasern und Flusen entfernen und mit dem Abfall entsorgen. Kalklösende Mittel verwenden, die nicht nur Wäsche und Maschine, sondern auch die Leitungen schonen.

**Auf Dach und Terrasse:** Dachrinnen regelmässig reinigen, Laub und andere verwelkte Pflanzenteile einsammeln.

### Alarmzeichen beachten

Verstopfungen von Leitungen und Rohren bauen sich meist über längere Zeit auf und kündigen sich oft durch typische Merkmale an, die es aufmerksam zu beobachten gilt. Wenn das Wasser immer länger braucht um abzufließen, wenn aus einem Ablauf Schaum oder üble Gerüche aufsteigen, wenn ein Siphon mit gurgelnden Geräuschen leer gesogen wird, wenn im Keller oder in Untergeschossen Feuchtigkeit an Wänden auftritt, dann ist es Zeit für eine fachmännische Kontrolle.

Zertifiziertes Management-System  
ISO 9001:2000  
Reg. Nr. 14233

Mitglied SVIT

### Wirz Tanner Immobilien AG

Laupenstrasse 17  
City West  
Postfach 8875  
3001 Bern  
Telefon 031 385 19 19  
Telefax 031 385 19 29  
E-Mail [info@wirztanner.ch](mailto:info@wirztanner.ch)  
[www.wirztanner.ch](http://www.wirztanner.ch)

**wirz=tanner**

**Bewirtschaftung  
Marketing  
Treuhand**