

# Passe- par- tout

Eine Kundeninformation  
der Wirz Tanner Immobilien AG

Nr. 11 | 2004

## Kunst oder Vandalismus?

Liebe Leserin, lieber Leser

Vor mehr als 25 Jahren hat der «Sprayer von Zürich» mit Hunderten von nächtlicherweise und anonym auf Betonwände gesprühten Strichfiguren weit herum Aufsehen erregt. Auch wenn seinen Werken gewisse ästhetische oder gar künstlerische Qualitäten nicht abgesprochen werden konnten, wurde er später wegen Sachbeschädigung zu neun Monaten Gefängnis unbedingt und zu 206'000 Franken Schadenersatz verurteilt.

Wo man hinschaut, hat die Quantität von Graffiti seither überall stark zugenommen. Für die Qualität der Ausführung drängt sich jedoch in den allermeisten Fällen nur ein Wort auf: Schmiererei. Tatsache bleibt, dass Sprayereien an öffentlichen wie privaten Gebäuden als Vandalismus gelten und damit nach wie vor ein Straftatbestand sind.

In der vorliegenden Ausgabe unseres «Passepartout» befassen wir uns mit verschiedenen Aspekten dieses Themas, das heute zahlreiche Liegenschaftsbesitzer beschäftigt. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

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



## Graffiti

Sprayereien und andere «Verzierungen» an öffentlichen und privaten Gebäuden verursachen jährlich Kosten von mehreren Millionen Franken und führen oft auch an historischen Gebäuden und Anlagen zu nachhaltigen Schäden. Die breite Bevölkerung beklagt sich über eine verminderte Lebensqualität und die zunehmende Verslumung ganzer Wohngebiete.



**Für betroffene Haus-** und Grundeigentümer bedeutet das illegale Besprayen von Mauerwerk und Fassaden nicht nur ein grosses Ärgernis, es beschert ihnen auch erhebliche Kosten für die Beseitigung und Renovation.

**Die von Sprayern** hauptsächlich verwendeten handelsüblichen Autolacke mit Lösungsmitteln auf Nitro-Basis sind für verschiedenste Baustoffe besonders heimtückisch. In eher poröse Materialien wie Sandstein dringen die Farbpigmente mehrere Millimeter tief ein. Auch Bauteile, die Kunstharze enthalten, werden massiv angegriffen: Weil sich die Lösungsmittel der Farben mit Kunstharz-Bestandteilen binden, werden die Farbpigmente irreparabel eingeschmolzen. Bei einer vollständigen Beseitigung solcher Graffiti kann die Struktur einer Maueroberfläche stark beeinträchtigt werden. Auf Fassaden bilden grossflächig und intensiv aufgetragene Spraye-

rien nach dem Trocknen eine glatte, sehr dichte Lackschicht, unter der die Wasserdampfdiffusion von innen nach aussen verunmöglicht wird. Unter dem Lack entsteht Kondenswasser, das bei Frost gefrieren und die darüber liegenden Schichten wegsprengen kann. Vor allem auf glatten Oberflächen werden Graffiti heute zunehmend mit Marker- und Fettstiften appliziert. Auch hier ist eine möglichst rasche Entfernung unerlässlich, um ein tieferes Eindringen der Schadstoffe weitestgehend zu unterbinden.

**Für die Beseitigung** von Graffiti und den Schutz vor neuen Schmierereien arbeiten wir mit verschiedenen Malereibetrieben und Bauunternehmen zusammen. Anstelle eines Einzelporträts finden Sie auf Seite 3 dieses «Passepartout» für einmal die Kurzpräsentation eines überregional tätigen Spezialunternehmens, dessen Filialnetz laufend erweitert wird.

## 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   |

## Schaden beheben, Schaden vermeiden



**Vor zehn Jahren in Deutschland gegründet, hat Exuweg® 1998 auch in der Schweiz eine Zentrale eingerichtet. Seit-her baut die Exuweg Swiss GmbH mit Hauptsitz in Brugg AG das Filialnetz – im Franchising-System – kontinuierlich aus.**

Die Exuweg®-Idee basiert auf einer bewährten und umweltverträglichen Technologie, die es ermöglicht, Verunreinigungen von den meisten Oberflächen gründlich und schonend zu entfernen. Und besonders interessant: Exuweg® verfügt auch über Verfahren, mit denen praktisch jeder Untergrund, ob Fassaden oder andere Bauteile, wirkungsvoll vor neuer Beschmutzung geschützt werden können. Dies wird von mehr und mehr Hausbesitzern genutzt, weil es wesentlich günstiger ist, gegen Graffiti vorzubeugen als sie wieder zu beseitigen.

### **Graffiti schonend entfernen**

Für die Beseitigung von Graffiti werden die einzusetzenden Reinigungsmittel und Techniken genau auf den jeweiligen

Untergrund abgestimmt. Durch die Kombination der Exuweg®-Technologie mit den geeignetsten Reinigungsverfahren wird eine restlose Entfernung der Schmierereien garantiert.

Bei der mechanischen Behandlung wird der Untergrund möglichst schonend – d.h. mit angemessenem Druck – mit Schleifkörpern bearbeitet. Diese Methode muss sehr dosiert angewendet werden, damit die Oberfläche nicht allmählich ihre Struktur verliert.

Vor allem auf glatten Oberflächen werden Graffiti durch chemische Behandlung mit biologisch abbaubaren Mitteln getilgt. Dabei werden ausgehärtete Farbpartikel verflüssigt und so – unter Erhaltung der Oberflächenstruktur – entfernt. Die chemischen Reststoffe werden umweltgerecht entsorgt.

Mit ihrem Know-how und regelmässiger Weiterbildung bieten die Exuweg®-Partnerbetriebe Gewähr für eine sorgfältige und sachgerechte Behandlung der Untergründe und für saubere Oberflächen.

### **Fassaden dauerhaft schützen**

Exuweg® wendet verschiedene Verfahren an, um Fassaden und andere Oberflächen zuverlässig und absolut unsichtbar vor Farbschmierereien zu schützen. Die Wahl des bestgeeigneten Systems hängt von der Struktur des Untergrunds und den lokal vorherrschenden Umwelteinflüssen ab. Auf Flächen, die mit einer Exuweg®-Schutzschicht versehen sind, richten Sprayangriffe keinen Schaden mehr an: Die Lösungsmittel der Sprayfarben können nicht mehr in den Untergrund eindringen, Fassaden bleiben dauerhaft geschützt. Neue Graffiti lassen sich rasch und ohne Rückstände entfernen, und auch der biogenen Verwitterung wird Einhalt geboten. Die Haltbarkeit einer solchen Schutzschicht beträgt bis zu zehn Jahre.

## Interview mit Sandra Nyfeler

Immobilienverwalterin



### Sind Graffiti ein Thema, das Sie im Berufsalltag beschäftigt?

Leider ja. Zum Beispiel ist eine Liegenschaft, die ich betreue, kürzlich dreimal hintereinander besprayt worden. Sie befindet sich in der Nähe einer Schule.

### Was glauben Sie, ist die Motivation der Urheber?

Oft sind es wahrscheinlich hilflose und

unwirksame Proteste oder Mutproben gedankenloser Jugendlicher, die sich mit ihren «Tags» verewigen wollen. Leute mit einem künstlerischen Anspruch müssten sich ja nicht in der Anonymität verstecken. Ein gut gemachtes – und bewilligtes – Graffiti könnte eine ansonsten öde Gegend, z.B. in einer Unterführung, an der Autobahn oder in einem Industriegebiet, durchaus beleben.

### Was empfehlen Sie einem Eigentümer, dessen Haus verschandelt wurde?

Die Graffiti umgehend beseitigen zu lassen, damit die aggressiven Farbstoffe den Untergrund nicht weiter beschädigen. Dann gibt es heute auch vorbeugende Massnahmen, wie unsichtbare Schutzanstriche, von denen Graffiti

rasch und günstig entfernt werden können, ohne grossen Schaden anzurichten.

### Kunst und Architektur – was fällt Ihnen da ein?

Spontan denke ich an das phantastische Hundertwasser-Haus in Wien, dessen Bewohner übrigens ein Fassaden-Manifest über gewaltfreien, nicht zerstörerischen Protest verfasst haben.

## WTI-Tipp

## Sprayereien rasch entfernen

Je schneller Graffiti oder so genannte Tags (eine Art Kurzsignaturen) wieder von Wänden entfernt werden, desto geringer ist der Anreiz für andere Sprayer, weitere «Werke» anzubringen. Diese vor allem von Behörden verfolgte Strategie hat vielerorts, in städtischen wie in ländlichen Gebieten, zu einer markanten Verbesserung der Situation geführt. Etwas anders sieht die Bilanz bei privaten Hauseigentümern aus, die oft aus finanziellen Gründen kapitulieren. Doch das müsste nicht sein. Denn

zu relativ bescheidenen Kosten gibt es eine Lösung, mit der man sich gegen die schlimmsten Folgen absichern kann. Wie unser zweiter Tipp zeigt:

**Vandalismusschäden** versichern – und anzeigen! Die Gebäudeversicherung des Kantons Bern GVB bietet mit «Gebäude PLUS/TOP» eine Zusatzversicherung an, die zu günstigen Bedingungen verschiedene wertvolle Mehrleistungen bringt. Unter anderem eine Deckung von Vandalismusschäden bis zur Höhe von jähr-

lich 1% des Versicherungswerts oder maximal CHF 5000.–. Voraussetzung ist, dass unmittelbar nach einer solchen Beschädigung bei der zuständigen Polizeidienststelle eine Strafanzeige eingereicht wird – was wir selbstverständlich im Auftrag unserer Kunden erledigen. Weitere Informationen zu den Produkten und Dienstleistungen der GVB finden Sie im Internet unter [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch).

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