

A portrait of Martina Di Tommaso, a woman with long, wavy brown hair and bangs, smiling warmly. She is wearing a light blue blazer over a black and white patterned turtleneck sweater. The background is a soft, out-of-focus landscape with a blue sky and distant hills.

## «Jedes Gebäude hat seine eigene Geschichte und seine Charaktere»

Interview: Philipp Dreyer  
Bilder: Bernhard Marbach

Martina Di Tommaso ist Projektleiterin Bestandsentwicklung der Marti Renovationen AG. Ihre Aufgabe besteht darin, Liegenschaften, überbaute Grundstücke und Areale zu identifizieren, die sich für eine Entwicklung im Bestand eignen. Grundsätzlich sieht sie in jeder Sanierung die Herausforderung, das Beste aus der vorhandenen Bausubstanz herauszuholen.

### **Frau Di Tommaso, Sie sind seit August 2016 Projektleiterin Bestandsentwicklung. Was sind Ihre Aufgaben?**

Meine Aufgabe besteht darin, Liegenschaften, überbaute Grundstücke und Areale zu identifizieren, die sich für eine Entwicklung im Bestand eignen. Dazu gehört, dass ich den bestehenden Gebäudepark auf das Potenzial zum Beispiel nach Verdichtungs- oder Umnutzungsmöglichkeiten analysiere. Abgesehen von diesen Betrachtungen zeige ich Immobilien-eigentümern auf, mit welchen Massnahmen sie ihre bestehenden Liegenschaften wieder wirtschaftlich auf den Immobilienmarkt ausrichten können.

### **Wie definieren Sie den Begriff Bestandsentwicklung?**

Darunter verstehe ich alle planerischen und baulichen Massnahmen, die innerhalb des Immobilienbestands stattfinden. Dazu zähle ich Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen, Gesamt-sanierungen, Strang- oder Fassadensanierungen sowie energetische Ertüchtigungen. Wobei eine Bestandsentwicklung als Resultat auch einen Ersatzneubau zur Folge haben kann.

### **Die Marti Renovationen AG erarbeitet für Renovationen, Sanierungen und Bestandsentwicklungen in mehreren Phasen eine Immobilienanalyse, um ein exaktes Kosten-Nutzen-Potenzial zu berechnen. Können Sie das etwas genauer erläutern?**

Ich gebe Ihnen ein Beispiel: Ein privater Eigentümer hat ein Mehrfamilienhaus mit dreissig Mietwohnungen von 1960. Bis heute hat er, abgesehen von den üblichen Unterhalts- und Reparaturarbeiten, keine baulichen Massnahmen ausgeführt. Durch die Demodierung des Gebäudes im Laufe der Zeit hat seine Liegenschaft an Wert und Ertrag eingebüsst. Einerseits aufgrund der Alterung und Schäden, andererseits weil sich die sozialen und gesellschaftlichen Ansprüche an Mietwohnungen seit 1960 verändert haben. Anhand einer Immobilienanalyse zeigen wir dem Eigentümer auf, mit welchen Massnahmen die Liegenschaft wieder wirtschaftlich positioniert werden kann.

### **Und wie sieht eine solche Analyse aus?**

Wir erstellen eine Zustandsanalyse, das heisst eine Bewertung aller relevanten Bauteile, treffen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Abklärungen mit den Behörden, klären mit einer Marktanalyse das Nutzungspotenzial und zeigen Nutzungsreserven oder Grundrissoptimierungen auf. Mit diesen Ergebnissen stellen wir verschiedene Szenarios auf. Anhand von Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen wir dem Eigentümer auf,

bei welchem Szenario er das Beste Kosten-Nutzen-Potenzial hat. Damit schaffen wir nachvollziehbare Grundlagen, auf welchen der Eigentümer zielgerichtet entscheiden kann.

### **Wie stark können Sie in Ihrer täglichen Arbeit von Ihrem Bachelor of Arts in Architecture profitieren, respektive, wie können Sie dieses Know-how einfließen lassen?**

Im Studium habe ich gelernt, nicht Standardprozesse anzuwenden, sondern jedes Projekt bedürfnisorientiert anzugehen. Diese Denkweise hilft mir dabei, im Alltag effiziente projekt- und kundenspezifische Vorschläge zu erarbeiten. Dafür kann ich auf Kenntnisse von kreativen Arbeitsmethoden und Werkzeuge zurückgreifen, welche wir im Studiengang Bachelor of Arts in Architecture erworben haben. Wichtige Themen waren im Studium aber auch die Bauabläufe, die Funktionalität, die Einbindung der Nutzer, der Umwelt und Materialien.

## **«Im Studium habe ich gelernt, nicht Standardprozesse anzuwenden.»**

### **Die Marti Renovationen saniert, um nur einige Beispiele zu nennen, Mehrfamilienhäuser, öffentliche Bauten, Industrie- und Gewerbegebäude, Schulhäuser und Spitäler. Welche Bauten sind in Sachen Sanierung die anspruchsvollsten Projekte?**

Grundsätzlich sehen wir in jeder Sanierung die Herausforderung, das Beste aus der vorhandenen Baubsubstanz herauszuholen. Dabei spielt es weniger eine Rolle, welche Nutzung das Gebäude hat. Viel mehr kommt es darauf an, ob das Gebäude während der Sanierung in Betrieb oder bewohnt ist. Die Einbindung des Nutzers und Mieters in den Bauablauf und die Rücksichtnahme auf seine Bedürfnisse haben einen Einfluss auf den Erfolg des Projektes.

### **Auf der Website der Marti Renovationen AG ist zu lesen, dass es im Hochbau keine anspruchsvollere Tätigkeit gibt als Umbau-, Sanierungs- und Renovationsarbeiten. Warum?**

Sanierungsprojekte unterscheiden sich unter anderem aufgrund der Themen wie Gebäudeschadstoffe, Erdbebensicherheit und Denkmalschutz von Neubauprojekten. Immobilienbesitzer sehen in diesen Themen häufig auch Risiken für Kosten und Termine. Diese effizient und fachlich korrekt umzusetzen erfordert Erfahrung und Fingerspitzengefühl ►



#### **Zur Person**

Martina Di Tommaso ist seit August 2016 Projektleiterin Bestandsentwicklung bei der Marti Generalunternehmung AG in Bern. Von Januar 2015 bis Juli 2016 war sie für die Akquisition Umbau & Renovation bei Losinger Marazzi SA verantwortlich. Zwischen Januar 2013 und Dezember 2014 arbeitete Di Tommaso als Bauleiterin auf der Wohnüberbauung Rex Max in Thun, wo sie verantwortlich war für den Innenausbau von 40 Wohnungen, den Teilausbau eines Kinokomplexes sowie einer Mall und eines öffentlichen Parkhauses. Zuvor war sie bei Losinger Marazzi SA als Projektmanagerin (2012) und Immobilienentwicklerin (2011) tätig. Die Immobilienfachfrau schloss an der Berner Fachhochschule BFH (2007-2010) mit dem «Bachelor of Arts in Architecture» ab.

für die Bausubstanz. Deswegen treffen wir bereits im Vorfeld die notwendigen Abklärungen und Untersuchungen, so dass wir dem Bauherrn sichere und faire Lösungen anbieten können. Ein weiterer Grund ist auch, dass gerade bei Sanierungen von Wohnbauprojekten der Faktor Mensch sehr zentral ist. Mit den Bauarbeiten verändern wir den Bewohnern die gewohnte und lieb gewonnene Umgebung, und das zum Teil verbunden mit weiteren Unannehmlichkeiten wie Staub, Lärm und Dreck. Dabei noch allen am Bauprojekt Beteiligten gerecht zu werden, ist anspruchsvoll.

**Da nicht unbegrenzt neuer Wohnraum geschaffen werden kann, kommt der Sanierungsthematik grosse Bedeutung zu. Viele Gebäude müssen in den nächsten Jahren grundlegend modernisiert werden. Wie schätzen Sie die Situation ein, und wo sehen Sie dringenden Bedarf?**

Auch wir messen der Sanierung und Modernisierung von Wohnbauten eine grosse Bedeutung bei. Immobilien unterliegen aufgrund der Demodierung und Alterung der Bausubstanz regelmässigen Renovationszyklen. Dazu kommt, dass die Ansprüche der Gesellschaft, der Wirtschaft und der Umwelt in ständigem Wandel sind. Es ist einleuchtend, dass Immobilien – als mehrheitlich statische Objekte – diesem Wandel nicht ständig gerecht werden können. Ausserdem ist das Gut Bauland nicht endlich, und folglich muss für ein Wachstum des Wohnraums am Bestand weiter gearbeitet werden.

**Wie ist das zu verstehen?**

Gerade bei Wohnbauten mit einem Sanierungsstau, wie zum Beispiel Gebäude aus den 60iger und 80iger Jahren, ist jetzt der Zeitpunkt gekommen um grundlegende Überlegungen anzustellen, die über eine «normale bauliche Sanierung» hinausgehen. Es gilt dort, wo das Bedürfnis vorhanden ist und die baurechtlichen Grundlagen bestehen oder geschaffen werden können, das Potenzial auszuschöpfen und die Immobilie entsprechend anzupassen. Um eine umfassende Gebäudesanierung wirtschaftlich und gesellschaftlich attraktiv zu machen ist aus unserer Sicht eine Nutzungserhöhung unausweichlich. Dafür sind die Behörden als gesetzgebende Instanz gefordert.

**Wohnimmobilien haben in der Regel eine Lebensdauer von mindestens 75 bis zu über 100 Jahren. Wann ist es sinnvoll, eine Immobilie ganzheitlich zu sanieren?**

Von einer grosszyklischen- oder Gesamtsanierung sprechen wir, wenn das Gebäude bis auf die tragende Struktur zurückgebaut und neu aus-

aufgebaut wird. Dies ist dann sinnvoll, wenn einerseits der bauliche Zustand der Liegenschaft es erfordert, die meisten Bauteile ihr Lebensende erreicht haben und andererseits die Immobilie an neue Marktbedürfnisse angepasst werden muss.

**Auf Ihrer Firmen-Website ist zu lesen, dass nur mit grosser Erfahrung diese Aufgaben termingerecht, fachlich einwandfrei und mit dem nötigen Fingerspitzengefühl für die alte Bausubstanz bewerkstelligt werden können. Was ist mit dem nötigen Fingerspitzengefühl gemeint?**

Wir sind gefordert, uns mit der Bausubstanz der Immobilie, ihren Eigenschaften und Funktionen auseinanderzusetzen. Viele Installationen und Bauteile werden erst während des Um- oder Rückbaus sichtbar und bringen so neue Erkenntnisse, die den Bauablauf beeinflussen können. Durch langjährige Erfahrung in diesem Bereich, haben wir jedoch ein Fingerspitzengefühl entwickelt, um bereits im Voraus Chancen und Risiken zu erkennen.

---

**«Wir unterstützen den Einsatz von alternativen und wieder erneuerbaren Energien.»**

---

**Bei Modernisierung von Bauten zählen energetische Verbesserungen zu den prioritären Zielen. Welche energetischen Verbesserungen und neue Technologien haben aus Ihrer Sicht Priorität?**

Für mich haben Massnahmen Priorität, welche ressourcenschonend und umweltfreundlich sind. Wir unterstützen den Einsatz von alternativen und wieder erneuerbaren Energien und versuchen auch, unsere Kunden auf diese Themen zu sensibilisieren.

**Welches Marti-Referenzobjekte liegt Ihnen besonders am Herzen und warum?**

Wir erzählen immer gerne von der Sanierung respektive vom Einbau des Medienzentrums Bern zwischen 2003 und 2006. Unter eher komplizierten Konditionen wie beispielsweise Denkmalschutz und archäologischen Funden ist es gelungen, in den kleinräumigen und historischen Strukturen ein Medienzentrum zu errichten, welches den modernsten Anforderungen genügt. Dafür wurden die drei Häuser inklusive Innenhof vollflächig bis auf vierzehn Meter Tiefe neu unterkellert. Innerhalb der bestehenden Bausubstanz wurde saniert, umgebaut und neues Volumen erstellt. Das ist jedoch nur ein Beispiel. Für uns hat jedes Gebäude seine eigene Geschichte und Charaktere. ■