

# Das Klage lied vom teuren Bauen

Autor(en): **Nigg, Fritz**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **57 (1982)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105176>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Das Klagegeld vom teuren Bauen

Neubauten sind derart teuer geworden, dass einzelne Genossenschaftsvorstände es nicht mehr wagen, mit einem Vorhaben vor die Generalversammlung zu treten. Und einige von ihnen, die den nötigen Mut und die Initiative gleichwohl aufbrachten, sind schlecht belohnt worden. Die Versammlung sagte nein.

Zum Teil waren kleinliche Bedenken und blosser Geiz die Ursache. Aber immer hat dabei auch eine gewisse Empörung mitgeklungen, die Verweigerung aus Protest gegen die nachgerade astronomischen Baukosten. So verfehlt diese Reaktion und das Misstrauen gegen den Vorstand waren, einen Kern von Wahrheit hat sie eben doch. Es kann so nicht weitergehen.

Seit längerer Zeit steigen die Kosten neuer Wohnungen wesentlich stärker als die Einkommen. Und da sich diese Mietzinsschere immer weiter öffnet, leben mehr und mehr Menschen in ihrer Wohnung – auf Pump. So und nicht anders muss man es nennen, wenn eine Pensionskasse für neue Wohnungen Mietverträge anbieten muss, gemäss denen die Miete nicht kostendeckend ist. Irgend jemand wird später die aufgelaufenen Kosten begleichen müssen. Genauso ist es mit den Vorschüssen von Subventionsbehörden. Und auch der Ruf nach Ausgleichsbeiträgen der Mieter älterer, günstiger Wohnungen ist ein verborgenes Eingeständnis, dass wir uns im Grunde die neuen Wohnungen nicht leisten können.

Ich möchte nicht missverstanden werden. Im Moment haben die Genossenschaften gar keine andere Wahl, als dieses Spiel mitzuspielen. Sie dürfen nicht ihren Rücktritt aus dem Wohnungsbau einreichen.

Aber das entbindet uns nicht von der Pflicht, das Problem der Baukosten grundsätzlich neu zu überdenken. Wie sehr es hier um Grundsätzliches geht und nicht um Bodenbeläge oder Kücheneinrichtungen, macht eine Artikelfolge in der österreichischen Zeitschrift «Wohnbau» deutlich.

Kurz zusammengefasst ergeben sich aus den höchst aufschlussreichen Berichten zwei Hauptursachen der Kostenexplosion. Zum einen werden von immer mehr Stellen ständig vermehrte Anforderungen an die Wohnbauten gestellt. Zum anderen leidet die Bautätigkeit immer stärker unter Verzögerungen und Zeitverlusten, die höchst kostenwirksam sind.

Wenn er nur darum ginge, die Ansprüche der Bauherren einerseits und jene der Bewohner andererseits unter einen Hut zu bringen, so wäre das eine Kleinigkeit. Mit Akribie haben die österreichischen Kollegen zusammengetragen, welche baugesetzlichen Bestimmungen, technischen Normen und landläufigen Standards überdies beachtet werden müssen. Diesen Aussprüchen, ob sie nun von Personen vorgetragen werden oder in Ordnern abgeheftet sind, ist bei aller Verschiedenartigkeit etwas gemeinsam. Sie werden unbekümmert um die Kosten gestellt. Ob Energie gespart, das Ortsbild verschönert oder der neuesten Mode für Lichtschalter gehuldigt werden soll, ständig heiligt der jeweilige Zweck die Mittel. Mittel wohlverstanden, die vom Bauträger aufgebracht werden müssen.

Je zahlreicher die Aussprüche werden, desto wahrscheinlicher schliessen sie sich gegenseitig aus oder lassen sich doch nur unter nochmals gestiegenen Kosten miteinander vereinbaren. So kann man sich leicht vorstellen, dass durch Über- und Nebenwirkungen sogar Normen zur angeblichen Kostensenkung am Ende einen Bau noch verteuern würden.

Dass die Landpreise in bedenkliche Höhen geklettert sind, ist auch im Nachbarland Österreich eine Binsenwahrheit. Hier wie dort ist vermutlich nicht die Spekulation die eigentliche Ursache. Aber sie bestimmt doch die Preisvorstellungen und weist so den Weg nach oben. Zu den Erschliessungskosten wird festgestellt, dass bei den heutigen Bauten oftmals der Preis für frühere Versäumnisse mitbezahlt werden muss. Den letzten beißen die Hunde, so lautet hier der Grundsatz. Und dann alle die Kleinigkeiten, die sich zu einer erklecklichen Summe zusammenlappern: Gebühren, Planungshonorare, Provisionen, Steuern, Kommissionen, ganz zu schweigen vom «Trinkgeld» für den einspruchslustigen Nachbarn. Dass in Österreich die so entstehenden Nebenkosten im Mittel dann doch nur zehn Prozent der Grundstückskosten ausmachen sollen, lässt unseren geradezu vor Neid erblassen.

Erschreckend lang ist die Liste der Spezialisten, die neben dem Architekten an der Planung und Durchführung eines Baues mitwirken. Vom Anwalt bis zum Baubiologen, vom Haustechniker bis zum Baumanager fehlt da kaum ein lukrativer Beruf.

Zuviel Zeit werde für lange Verfahren verbraucht, stellen die Österreicher fest. Das hat offenbar nichts mit dem vormals k. u. k. Amtsschimmel zu tun. Denn auch hierzulande sind die Dauer der Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie ihre Umständlichkeit zu einem Kostenfaktor ersten Ranges geworden. In Deutschland gar ist errechnet worden, dass die Gesamtkosten dafür unter Umständen höher zu stehen kommen als die Baukosten selbst.

Von den Baupreisen, den Baukredit- und Hypothekarzinsen, von unwirtschaftlichen Bauweisen und der krampfhaften Suche nach Originalität soll für einmal nicht weiter geschrieben werden.

Die Fachleute der Zeitschrift «Wohnungsbau» fordern ein Umdenken auf der ganzen Linie. Das hat mich überzeugt. Die Frage ist nur, ob es jetzt einsetzt, so lange wir noch etwas Zeit haben, oder erst später und dafür zwangsweise, unter dem Druck unausweichlicher Missstände.

Umdenken heisst für mich, sich vermehrt Gedanken zu machen über kostenträchtige Selbstverständlichkeiten: Sauberkeit hängt nicht davon ab, wieviele Duschen in einer Wohnung sind, sondern wie oft die Bewohner duschen. Wohnlichkeit ist nicht primär eine Frage aufwendiger Bauweise, sondern beispielsweise der Möglichkeit, ohne Auto zur Arbeit und zum Einkufen zu gelangen. Keller sind nur dort nötig, wo die Fundierung eines Gebäudes sie nahelegt – im übrigen tut es ein geräumiger Abstellraum. Einstellgaragen, Abstellplätze und Erschliessungsstrassen dienen dem Verkehr und nicht dem Wohnen, weshalb sie durch Verkehrssteuern finanziert werden sollten. Architektenhonorare werden oft für Originalität anstatt für die beharrliche Weiterentwicklung bewährter Projekte bezahlt. Im Bau- und Planungsrecht wird das Einsparen von Baukosten unverständlicherweise nicht als öffentliches Interesse gewertet.

Billig würden Neubauten trotz des Umdenkens zwar nicht werden. Aber die Wohnungen wären wenigstens wieder erschwinglich. Auch und gerade für jene, die am dringendsten darauf angewiesen sind.

Fritz Nigg