Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 71 (1996)

Heft: 2

Artikel: Sparen beim Bau

Autor: Frei, Hans

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106331

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Wohnüberbauungen zu einem Kubikmeterpreis von unter Fr. 370.– sind auch in der Schweiz möglich: Überbauung «Spranglen» (Bassersdorf) der Siedlungsgenossenschaft Luftfahrt Zürich-Flughafen (64 Wohnungen: 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen; BKP 2 m³-Preis Fr. 367.–; ausgeführt 1994/95 durch Generalunternehmung W. Schmid AG, Glattbrugg).

SPAREN BEIM BAU

Der nachfolgende Bericht soll aus Sicht eines Planers/Generalunternehmers kurz die wichtigsten Grundsätze und kostenbestimmenden Faktoren für das Produkt Wohnung darlegen, ohne Berücksichtigung der speziellen Lage, örtlichen Marktverhältnisse, Renditeüberlegungen usw.
Niedrigere Wohnbaukosten, wie sie von verschiedenen Organisationen und Bauträgern gefordert werden, lassen sich auch in der Schweiz realisieren. Kubikmeterpreise (umbauter Raum nach SIA 116/BKP 2) von unter Fr. 360.–/m³, oder Nettogeschossfläche (beheizte Wohnfläche) zu Fr. 2000.– bis 2100.–/m² können durchaus realisiert werden, ohne qualitative Einbussen an der Substanz oder Abstriche an den Haustechnikinstallationen in Kauf nehmen zu müssen. Denn ein neues Bauvorhaben soll ja auch die Werterhaltung sicherstellen.

Das Bedürfnis nach besonders günstigen, für Familien geeignete Wohnungen wird weiter zunehmen.

WOHNRAUMKOSTEN Drei wesentliche Faktoren bestimmen die eigentlichen Fixkosten von Wohnraum:

- Landkosten inkl. Erschliessungskosten
- Baukosten inkl. Baunebenkosten
- Kapitalkosten / Bewirtschaftung der Liegenschaft.

Wo und wie kann eine Bauherrschaft auf diese Kostenfaktoren Einfluss nehmen, um das Vorhaben kostengünstigen Wohnens realisieren zu können?

Wir glauben, es reicht heute nicht mehr, für die Überprüfung eines neuen Projektes Kennzahlen eines in der Vergangenheit realisierten Projektes als Vergleich oder zur Überprüfung herbeizuziehen. Ein neues Projekt sollte in allen Punkten einer kritischen Prüfung unterzogen werden und auf die daraus resultierenden Bedürfnisse und Möglichkeiten abgestimmt werden.
Die Bauherrschaft muss vor der Projektierung ihre Ziele formulieren und festlegen.

LANDKOSTEN Hier beschränkt sich der Einfluss des Planers auf eine optimale Ausnützung des vorhandenen Grundstückes, unter Berücksichtigung der Topographie und Lage.
Die Grundstückkosten sollten auf möglichst viel nutzbaren Wohnraum verteilt werden können. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass sich der Landkostenanteil in den letzten 3–4 Jahren anteilmässig an den Anlagekosten verringert hat. Dies ist einerseits auf verdichtetes Bauen, Dachgeschossausbau, höhere Ausnützung und anderseits auf die niedrigeren Baulandpreise zurückzuführen.

KAPITALKOSTEN Diese Kosten werden fast ausschliesslich von den Marktkräften, von Angebot und Nachfrage auf dem Kapitalmarkt bestimmt. Hier ist objektspezifisch die am besten geeignete Finanzierungsart abzuklären, und es sind entsprechende Offerten von Banken und Versicherungen einzuholen. Die Einsparungen bei den Kapitalkosten sind um so grösser, je tiefer die verzinsbaren Land- und Baukosten anfallen.

Fortsetzung auf Seite 14

Fortsetzung von Seite 13

BAUKOSTEN Bei den Baukosten ist die Leistungsfähigkeit des Planers und des ausführenden Architekten/Generalunternehmers entscheidend. Eine verantwortungsvolle und kostenbewusste Bauherrschaft kann hier mit der Wahl des Auftragnehmers Entscheidendes beitragen, um ihre Ziele erreichen zu können.
Kostengünstiges Bauen muss ja nicht mit schlechter Bauqualität oder schlechter Architekturleistung gleichgesetzt werden; kostenbewusstes und günstiges Bauen ist eine Tätigkeit, die alle Handlungen des Planers und der Ausführenden einbezieht. Es muss ein Zusammenspiel von Baufachleuten mit einem gemeinsamen Ziel sein.

SPAREN BEIM BAU

Die Planung darf nicht isoliert in den Büros und Köpfen von Architekten, Ingenieuren und Haustechnikplanern stattfinden; Planung und Ausführung sollten das Resultat einer koordinierten, gemeinsamen Lösungsfindung sein. Einzelleistungen und Verwirklichungen von persönlichen Bedürfnissen sind in einem solchen Rahmen nur selten möglich.
Um in der Ausführungsphase auch tatsächlich kostengünstig bauen zu können, müssen Bauabläufe und Konstruktionsdetails von allem Anfang an in die Planung einbezogen werden. Zudem sind bewährte Unternehmer und deren Fachwissen für gewisse Abklärungen frühzeitig beizuziehen. Jede Planung sollte im Rahmen einer Kostenvorgabe und in Verbindung mit einem Wirtschaftlichkeitsnachweis erfolgen. Nur so lassen sich Überraschungen auf der Kostenseite oder kostenintensive Projektänderungen vermeiden. Ich möchte anhand eines kurz skizzierten Planungs- und Bauablaufs aufzeigen, wie und wo effizient Baukosten eingespart werden können.

1. PHASE / PROJEKT: Teilauftrag für Studie/Vorprojekt mit verbindlicher und garantierter Baukostenberechnung in einer vereinbarten Kostengenauigkeit resp. Verbindlichkeit. Die Bereiche Haustechnik und Baustatik werden in diese Phase bereits einbezogen, erste Abklärungen und Überprüfungen werden vorgenommen. Es sollten nach Möglichkeit noch keine Konzeptentscheidung gefällt und Projektierungsaufträge erteilt werden, höchstens Aufträge für Teilleistungen. Der Bauherr kann in dieser Phase auch wettbewerbsmässig weitere Totalunternehmer, Generalunternehmer oder Architekten für eine möglichst grosse Projektvielfalt und Kostenübersicht zuziehen. Ziel dieser ersten Phase ist es, den Planer für die Projekteingabe/Baubewilligung zu bestimmen.

2. PHASE / AUSFÜHRUNG: Kostenbewusste Bauherrschaften stellen immer häufiger der konventionellen Ausführung mit einem Architekten die Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer gegenüber. Dabei geht es um die Möglichkeit für einen weiteren direkten Kostenvergleich und um die Gewissheit, das Projekt zu wettbewerbsmässigen Baukosten realisieren zu können. Wichtig in dieser Phase ist, die Kostengenauigkeit verbindlich festzulegen. Ziel dieser Phase sollte es sein, die ausführenden Baufachleute zu bestimmen.

SCHLUSSFOLGERUNG Um das Ziel kostengünstigeren Bauens und Wohnens zu erreichen, braucht es vor allem:
- ein grösseres Kostenbewusstsein bei allen am Bau beteiligten Parteien,
- die Gewährleistung eines Wettbewerbs auch in der Planungsphase,
- die Definition wirtschaftlicher Zielvorgaben, die den Planern als Bedingungen vorzugeben sind,
- Realisation und Ausführung mit erfahrenen Fachleuten,
- die Schaffung von klar geregelten organisatorischen Strukturen und Verantwortlichkeiten für das ganze Produkt.

Wird dieser Ablauf angewendet, kann massiv auf die Baukosten Einfluss genommen werden. Vorgängig erwähnte Werte und Preise konnten von uns an konkreten Projekten realisiert werden. Bei solchen Baukosten und günstigem Landanteil kann somit eine Wohnung mit etwa 100 m² Nutzfläche auf Anlagekosten von unter Fr. 300 000.– zu liegen kommen.
Der Kostendruck im privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau wird sich noch verstärken, das Wohnen wird und muss noch günstiger werden.
Die Entwicklung der Mietzinse wurde in den letzten 6–8 Jahren von einer grossen Anzahl von Bauträgern falsch beurteilt; die Mieten oder Renditen lassen sich nicht kontinuierlich anpassen oder erhöhen, wie dies noch weit verbreitet in Überlegungen und Entscheidungen einbezogen wird. Dies führt auch heute noch häufig auf der Kostenseite zu falschen Projektbewertungen.

EINSPARUNGEN SIND MÖGLICH, WENN KLARE WIRTSCHAFTLICHE ZIELVORGABEN DEFINIERT UND DEN PLANERN ENTSPRECHENDE BEDINGUNGEN GESTELLT WERDEN.

HANS FREI, LEITER GENERALUNTERNEHMUNG W. SCHMID AG, GLATTBRUGG