

Baukosten (1): Interview mit Markus Schmalz und Peter Zwick von B + P Baurealisation AG

«Der Benchmark von 3000 Franken ist illusorisch geworden»

Welche Faktoren bestimmen die Erstellungskosten einer Wohnbaute? Wo können Baugenossenschaften Geld sparen? Wie entwickelt sich die Bauteuerung? *Wohnen* fragte Markus Schmalz und Peter Zwick, GL-Mitglieder der B + P Baurealisation AG in Zürich, die für Ausführung und Kostenmanagement verschiedener neuer Genossenschaftssiedlungen verantwortlich ist.



Kostenüberlegungen gehören zur täglichen Arbeit von Markus Schmalz und Peter Zwick, B + P Baurealisation AG.

Wohnen: Welche Leistungen bietet Ihre Firma, wer sind Ihre Kunden?

Peter Zwick: Unsere Kernkompetenz ist die Realisierung jeglicher Art von Bauten. Unsere Hauptkunden sind Architekten – oft jüngere, aber auch erfahrene –, die einen Architekturwettbewerb gewonnen haben und nun einen starken Partner für Baumanagement, Kostenkontrolle und Ausführung brauchen. Da neben der öffentlichen Hand auch Baugenossenschaften ihre Projekte meist über Wettbewerbe finden, ist der gemeinnützige Siedlungsbau für uns ein wichtiger Bereich. Die Spezialisierung auf Wettbewerbsprojekte bedeutet zudem, dass wir ausschliesslich architektonisch hochstehende Bauten ausführen dürfen.

Treten Sie auch als Generalunternehmer auf?

P.Z.: Nein. Bei gewissen Projekten bereiten wir zwar die GU- oder TU-Submission vor. Nach der Vergabe sind wir in diesen Fällen

jedoch nicht mehr dabei, es sei denn, es wird noch ein GU-Controlling verlangt.

Welche Erfahrungen haben Sie mit gemeinnützigen Bauträgern gemacht?

P.Z.: Beim Bauträger ist ja immer die Kompetenz des Gegenübers entscheidend. Mit den Baukommissionen gemeinnütziger Bauträger haben wir in dieser Hinsicht gute Erfahrungen gemacht. Gerade die grösseren Genossenschaften haben Profis für die Bewirtschaftung, die dann auch in den Baukommissionen sind und Professionalität gewährleisten.

Markus Schmalz: Bei kleineren Baugenossenschaften empfehlen wir, die Baukommission mit Fachleuten zu ergänzen. Dies hilft ihnen und uns, zielgerichtete Diskussionen zu führen.

Bei Bauprojekten stellen die gemeinnützigen Wohnbauträger klare Kostenvorgaben.

Schliesslich sollen die am Ende resultierenden Mietzinse für das genossenschaftliche Publikum tragbar sein. Wie genau lassen sich die Erstellungskosten überhaupt zum Voraus bestimmen?

M.S.: Zunächst: Wenn wirtschaftliche Zielvorgaben erreicht werden müssen, sollten diese in Wettbewerbsausschreibungen mitgeteilt werden. Bei der Begleitung von Architekturwettbewerben stellen wir häufig fest, dass solche Zielwerte bekannt sind, jedoch nicht kommuniziert werden. Architekten finden solche Vorgaben nicht toll, können jedoch damit umgehen und betrachten sie – je länger, desto mehr – als Herausforderung. Trotzdem ist die Genauigkeit der Kosten in der Phase eines Wettbewerbs nicht zu vergleichen mit einer Kostenschätzung gemäss SIA.

P.Z.: Deshalb versuchen wir immer zu kommunizieren: Im Wettbewerbsstadium ist es nicht das Primat, die Endkosten festzusetzen. Das Ziel ist vielmehr, die Projekte

Zehn neue Siedlungen im Vergleich

| Siedlung | Bauträger | Anzahl Wohnungen | Baukosten ¹ | Miete 4½-Zi-Whg. ² | Fläche 4½-Zi-Whg. ³ | Ersatzneubau | Minergie | GU |
|--------------|--------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|------|
| Wolfswinkel | ABZ | 187 | 2712 | 1302-1854 | 98-121 | nein (Baurecht) | ja | ja |
| Leimbach | Hofgarten | 57 | 2997 | 1730-1870 | 98-111 | ja | nein | ja |
| Bockler | Wogeno | 31 | 3080 | 1700-2020 | 106-125 | nein (Baurecht) | ja | ja |
| Ruggächern | ABZ | 278 | 3124 | 1586-1852 | 106-110 | nein (Kauf) | ja | ja |
| Stähelimmatt | Linth-Escher/Schönau | 76 | 3146 | 1730-2117 | 107-123 | nein (Baurecht) | nein | nein |
| Kronwiesen | Vitasana | 43 ⁴ | 3391 | 1670-1790 | 109 | ja | ja | ja |
| Katzenbach | Glattal | 107 | 3461 | 1685-1910 | 104-112 | ja | ja | nein |
| Brunnenhof | Stiftung Whg. f. kinderr. Fam. | 72 | 3512 | 2030 ⁵ | 129-153 ⁵ | ja | ja | nein |
| Entlisberg 4 | Strassenbahner | 80 | 3680 | 2050-2490 | 105-114 | ja | nein | nein |
| Werdwies | Stadt Zürich | 152 | 3680 | 1549-1671 | 106-112 | ja | ja ⁶ | nein |

¹ in CHF pro m² Hauptnutzfläche
² netto, nicht subventioniert
³ in m², inkl. Attikas
⁴ Reihenhäuser
⁵ 5½-Zimmer-Wohnung
⁶ auch Minergie-Eco

Vergleich von zehn neuen Siedlungen gemeinnütziger Wohnbauträger in Zürich. Die Bandbreite bei den Erstellungskosten (Benchmark) reicht von 2712 bis 3680 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche. Fast alle erreichen Mietzinse

von deutlich unter 2000 Franken. Was auffällt: Bei den günstigsten Projekten waren Generalunternehmen beteiligt.

in Bezug auf ihre Wirtschaftlichkeit zu vergleichen.

Wann fallen denn die Kostenentscheide?

M.S.: Wenn im Vorprojekt alle Vorabklärungen (z.B. Geologie, Werkleitungserhebung, Altlastenabklärungen usw.) gemacht wurden, ist es möglich, hier die Endkostenziele zu definieren. Es ist jedoch immer noch zu beachten und der Bauherrschaft zu kommunizieren, dass die Kostengenauigkeit den SIA-Richtlinien entspricht (+/- 15%).

P.Z.: Wichtig ist hier die Zusammenarbeit zwischen den Projektierenden und einem Kostenplaner – der mit Vorteil auch für die Ausführung zuständig ist. Kostenplanung ist nur so gut, wie es auch die Erfahrungswerte sind, auf denen sie beruht. Da wir dauernd realisieren, besitzen wir natürlich aktuelle Kennwerte. Die bei der Nachkalkulation gewonnenen Erkenntnisse fließen immer in die Neukalkulationen ein.

Somit ist es gar nicht so erstaunlich, wenn eine Baugenossenschaft nach Ermittlung des

Wettbewerbssiegers feststellt, dass ein Projekt für sie zu teuer wird.

M.S.: Das stimmt. Doch uns ist mehrfach aufgefallen, dass Baugenossenschaften interne Kennzahlen vertreten, die im aktuellen Markt nicht mehr machbar sind. «Klassische» Benchmarks wie 3000 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche sind heute illusorisch geworden. Leider entsteht mit dieser Unkenntnis meistens die berühmte erste Zahl, was lange und unnötige Diskussionen mit sich bringt.

P.Z.: Tatsächlich hinkt der HNF-Benchmark den Marktpreisen immer mehr hinterher. Hinzu kommt: Die Ansprüche der Bauherrschaft steigen ständig. Man stellt hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit, will Minergie, vielleicht gar Minergie-P oder -Eco, Komfortlüftung, Dreifachverglasung usw., und meint, all dies sei innerhalb des bisherigen Benchmarks erfüllbar. In vielen Fällen müssen wir den Bauträgern heute sagen: Bei dieser Preislage und den Anforderungen liegt der Preis schlichtweg nicht drin – es müssen

neue Grössenordnungen in Betracht gezogen werden.

Ist ein solcher Benchmark (Seite 49) demnach überhaupt sinnvoll?

M.S.: Wir finden es wichtig, dass die Bauherrschaft dem Planerteam gewisse Richtwerte mitteilt. Genauso wichtig ist die offene Kommunikation untereinander, wie diese Richtwerte entstanden sind und weshalb sie einzuhalten sind. Diese Kommunikation vermissen wir häufig.

Müsste eine neutrale Stelle wie die ETH Zürich diesen Benchmark periodisch überprüfen?

P.Z.: Wir kennen zwar unsere Projekte in- und auswendig. Doch bezogen auf den gesamten Markt ist das natürlich nur ein kleiner Teil. Es ist schade, dass nicht mehr Transparenz herrscht. Die effektiven, ausgewerteten Zahlen sieht man in der Regel nicht, auch nicht bei den genossenschaftlichen Projekten. Es wäre natürlich schön, wenn es eine Institution gäbe, die sie sammeln und auswerten würde.

Anzeigen

MOR ! LIVIS - die intelligente IT-Lösung für Baugenossenschaften



- Liegenschaftenbuchhaltung
- Miete, Mietzinsänderungen
- Nebenkostenabrechnungen
- Vertragswesen, Korrespondenz
- Verwaltungskosten, Kreditoren, Lohn

- Anteilscheinkapital, Depositenkasse
- Portfolio, Budgetierung
- Technische Objektverwaltung
- Bauabrechnung
- Internetmarktplätze

Liegenschaftsverwaltung flexibel und umfassend

MOR ! OFFICE – Dokumentenverwaltung, Archiv

Alle Applikationen auch als ASP-Anwendung für standortunabhängiges Arbeiten übers Internet

MOR Informatik AG, Rotbuchstrasse 44, 8037 Zürich, www.mor.ch, info@mor.ch, 044 360 85 85

Sie haben also auf der einen Seite einen Bauherrn, der hohe Anforderungen stellt. Bei Architekturwettbewerben kann es gleichzeitig passieren, dass ein junges Büro gewinnt, das noch wenig Erfahrungen hat.

M.S.: Wir betreuen derzeit ein solches Projekt für eine Baugenossenschaft. Das bedingt unsererseits, die Erfahrung, die wir haben, mit den Architekten zu teilen und sie so gut wie möglich zu coachen und zu begleiten. Mit der Zeit entwickelt sich dadurch das Verständnis dafür, welche planerischen Entscheide wirtschaftliche Auswirkungen haben können. Das ist für uns immer wieder eine spannende Erfahrung, die uns viele treue Kunden beschert hat.

Bei der Ersatzneubausiedlung Brunnenhof der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (vgl. wohnen 11/2007), wo Sie für Kostenmanagement und Ausführung verantwortlich waren, lag der Fall anders: Dort baute mit Gigon/Guyer ein renommiertes Büro, das allerdings noch nie in diesem Segment tätig gewesen war. Gleichzeitig galt eine klare Kostenlimite.

M.S.: In einem solchen Fall kommt es natürlich stark auf die Zusammenarbeit mit dem Architekten an. Mike Guyer ist jemand, der immer in Varianten und Optionen denkt und nicht einfach «sein» Design durchsetzen will. Wenn wir wegen der Kosten Einwände hatten, nahm er das ernst. Gleichzeitig ist dieses Projekt ein Glücksfall, denn eine solch hochstehende Architektur mit attraktiven Glasfassaden könnten wir heute nicht mehr zu diesem Preis realisieren.

P.Z.: Auch im umgekehrten Fall, wenn die Architekten jünger und weniger erfahren sind, versuchen wir dieses Denken in Varianten zu fördern.

Wir haben die Erstellungskosten von zehn neuen genossenschaftlichen Siedlungen verglichen, die im vergangenen Jahr in Zürich



Bei der 2007 fertiggestellten Siedlung Brunnenhof der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (Gigon/Guyer) war B & P für die Ausführung verantwortlich (vgl. wohnen 11/07). Trotz klarer Kostenvorgabe konnten attraktive Glasfassaden verwirklicht werden. Heute wäre dies zum gleichen Preis nicht mehr möglich.

erstellt worden sind (vgl. Tabelle auf Seite 42). Dabei fällt auf: Bei den fünf günstigsten waren Generalunternehmer im Spiel. Baut man mit einem GU tatsächlich generell billiger?

M.S.: Das glauben wir nicht. Im Weiteren erfährt man selten, wie die Wirtschaftlichkeitsberechnung beim GU intern aussieht. Wir haben im vergangenen Jahr mehrere TU/GU-Submissionen durchgeführt. Von denen werden drei nun konventionell ausgeführt, weil der GU nicht günstiger war. Dies vor allem wegen des veränderten und schwierig einschätzbaren Marktverhaltens. Häufig wurden aus diesem Grund Pauschalangebote nur als Globalangebote eingereicht. Bei Nachfragen, wie es bei einer möglichen Teuerung aussehe, wurde die Summe nicht selten um drei bis vier Prozent erhöht. Im Weiteren bemerkten wir, dass die Risikenübernahme seitens der GU nicht mehr so einfach erfolgt.

Im Zusammenhang mit der Vergabe an GU wird immer wieder die Frage diskutiert: Bedeutet ein tiefer Preis schlechtere Qualität?

P.Z.: Das kann man sicher nicht so pauschal sagen. Wer zu einem bestimmten Preis anbietet, muss auch die verlangte Qualität liefern. Doch eine gewisse Tendenz dazu ist da. Es braucht in solchen Fällen ein sehr gutes GU-Controlling seitens des Auftraggebers.

Welche Faktoren verteuern ein Bauprojekt? Bereits erwähnt haben Sie die Nachhaltigkeit.

P.Z.: Minergie ist sicher ein wichtiger Punkt. Oft haben die Bauträger grosse Ambitionen – was ich auch gut finde –, wissen aber nicht, was sie dadurch auslösen. Gerade sind die Anforderungen an Minergie erhöht worden. Das ist nicht gratis zu haben.

Mit welchen Mehrkosten rechnen Sie für Minergie?

P.Z.: Das ist schwierig zu beziffern. Es gibt Aussagen wie plus fünf Prozent. Doch das hängt von vielen Faktoren ab. Wenn ein Baukörper sehr kompakt geplant ist, mit kleinem Aussenhüllenanteil bezogen auf

Foto: Gigon/Guyer



SADA

Sanitär, Heizung, Lüftung, Klima, Service, Steil- und Flachdach, Bauspengerei, Fassaden

100 Jahre Sada AG
Zürich, Gossau, Männedorf, Urdorf, Wallisellen
Telefon 044 297 97 97

die Nutzfläche, so werden auch die Mehrkosten prozentual kleiner. Auch kluge Haustechnikkonzepte helfen, die Mehrkosten im Rahmen zu halten.

Oft hört man: Wir haben aus Kostengründen Linoleum statt Parkett eingebaut. Oder: Die Mieter müssen die Geschirrspülmaschine selbst bezahlen. Fallen solche Massnahmen bei einem Millionenprojekt überhaupt ins Gewicht?

M.S.: Wenn man es übers Ganze anschaut, schon. Der Ausbau macht immerhin 20 bis 25 Prozent der Gebäudekosten aus. Das Problem ist: Der Ausbau wird immer zuletzt ausgeschrieben, und häufig liegt dann nicht mehr viel drin. Man sollte jedoch darauf achten, dass man dort nicht zu sehr sparen muss. Ist es wirklich der richtige Entscheid, auf Parkett zu verzichten? Wenn Linoleum dem angestrebten Mietpublikum nicht gefällt, sicher nicht. Ganz abgesehen davon, dass damit nicht viel eingespart wird.

Altlasten oder ein schwieriger Baugrund können ein Bauprojekt stark belasten. Wie lässt sich vorbeugen?

P.Z.: Der Bauträger darf die notwendigen Vorinvestitionen nicht scheuen. Dazu gehören zum Beispiel eine Baugrunduntersuchung oder bei Sanierungen und Ergänzungen eine Zustandskontrolle der Kanalisation. Wichtig ist, dass diese Untersuchungen am Anfang erfolgen und nicht erst, wenn die Baubewilligungen erteilt sind. Ganz verhindern kann man solche Mehrkosten nie – man denke etwa an Bauverzögerungen wegen der Witterung –, doch man kann viele verborgene Risiken überprüfen und in die Planung einbeziehen.

Ein wichtiger Kostenfaktor ist in den Erstellungskosten gar nicht ersichtlich. Nämlich die Kosten, die später beim Betrieb des Gebäudes entstehen. Wie kann man sie berücksichtigen?

P.Z.: Man sollte ein Planungsteam wählen, das nicht nur investitionskostenmässig denkt, sondern bei der Materialwahl oder der Haustechnik auch auf die Betriebskosten schaut. Eine Glasfassade oder Vergleichbares etwa ist teurer als eine normal verputzte Aussendämmung. Doch in Bezug auf den Betrieb und Unterhalt ist sie eine

gute Mehrinvestition – ganz abgesehen vom besseren Erscheinungsbild.

Welchen Beitrag kann die Bauherrschaft bei der Kostenkontrolle leisten?

M.S.: Wichtig scheint uns, dass sie bei Projektbeginn allen Beteiligten klar kommuniziert, wie ihre Kostenvorgabe zustande gekommen ist. Oft stehen wir vor der Aufgabe, ein Projekt so zu optimieren, dass es ein bestimmtes Budget einhält, wissen jedoch nicht, wie dieses zustande gekommen ist. Deshalb sollte die Bauherrschaft vermitteln, welche Mieterschaft sie anstrebt, welchen Preis sie maximal verlangen will. Das wäre ein guter Start für ein Projekt, bei dem man voneinander lernen könnte.

P.Z.: Betrachtet man gemeinsam alle Zahlen und Faktoren, kommt man vielleicht auch etwas weg von dieser Zahl, die oft im Raum steht. Baugenossenschaften sollten nie vergessen: Durch gute Architektur haben sie einen Mehrwert. Dieser Vorteil wird oft unterschätzt. Viele Mieter sind bereit, dafür etwas mehr zu bezahlen. ☺

Interview: Richard Liechti

Anzeige

Liebe Männer. Ihr bester Trumpf im Rosenkrieg. Der Küchentraum Ihrer Frau!



Be clever. Think cuisine.

**Hans Eisenring
Küchenbau AG®**

Pumpwerkstr. 4 | CH-8370 Sirnach
Tel 071 969 19 19 | Fax 071 969 19 20

www.eisenring-kuechenbau.ch

