

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 85 (2010)
Heft: 5

Werbung

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

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

dass die Genossenschaft nicht die maximale Ausnutzung eines Grundstücks in Anspruch nehmen muss. Sie hat andererseits jedoch alles Interesse, günstig zu bauen, weil dann auch die Landkosten tiefer sind.

Wie genau sind Ihre Kostenschätzungen?

In dieser Phase gilt für die Erstellungskosten plus/minus 25 Prozent, weil viele Details noch nicht bekannt sind. Wenn man ein Kostenmanagement betreibt und keine Überraschungen mit den Grundstücksgegebenheiten auftauchen, dürften die Erstellungskosten eigentlich nicht derart ansteigen, wenn überhaupt. Ich behaupte, dass bei konsequentem Vorgehen die meisten unserer Kostenschätzungen einzuhalten sind – ohne plus 25 Prozent.

Was kann der Bauherr dazu beitragen, dass die Kosten im Lot bleiben?

Er soll sein Ziel gut und klar definieren und diese Definition nicht im laufenden Projekt ständig ändern. Gleichzeitig soll er offen sein, um eine Idee des Architekten oder Bauökonomen aufzunehmen. Ich stelle fest, dass Baugenossenschaften teilweise ein Wunschdenken haben. Sie packen alles Wünschbare in ihr Projekt, mit der Überlegung: Wenn es zu teuer wird, streichen wir. Ein solches Vorgehen kann zu unwirtschaftlichen Lösungen und zu schlechten Projekten führen. Man wünscht sich zum Beispiel schon bei den 3½-Zimmer-Wohnungen eine zweite Nasszelle. Wenn man die aber nachträglich streicht, hat das Auswirkungen auf den ganzen Grundriss. Dies kann auch anhand des Testprojekts aufgezeigt werden.

Wie kann sich der Bauherr gegen Kostenüberschreitungen wappnen?

Ein gutes Kostenmanagement ist der Schlüssel zum Erfolg. Das bedeutet: Die Kosten transparent darstellen und immer wieder überprüfen und verstehen. In den frühen Phasen muss man die Kosten in Elemente gliedern (EKG oder neu eBKP-H) und immer wieder kontrollieren. Kosten sind im Grunde genommen pro Element einfach zu berechnen: Menge x Kennzahl = Kosten. Falls die Kosten sich ändern, schaut man, in welchem Element welche Menge oder welche Kennzahl sich geändert hat. Die Kennzahlen selber sind Erfahrungswerte

für jedes Element der EKG und stellen eine vernünftige Detaillösung dar, die vielleicht noch nicht gezeichnet/vorhanden ist. Das heisst, dass die Details und die dazugehörigen Kosten immer gegenüber der Annahme überprüft werden müssen.

Sollten Baugenossenschaften nach Abschluss des Wettbewerbs Profihilfe in Sachen Wirtschaftlichkeit suchen?

Ein Bauökonom oder ein Kostenplaner kann wertvolle Unterstützung leisten. Diese werden in der Schweiz vor allem auf der Planerseite beigezogen. Wünschenswert wäre jedoch, dass sie direkt dem Bauherrn unterstellt wären. Für beide Rollen kann man solche Fachleute bei der Schweizerischen Gesellschaft für Bauökonomie finden (www.aec.ch).

Ganz allgemein: Welches sind die wichtigsten Kostenfaktoren bei einem Neubauprojekt?

Die Gegebenheiten eines Grundstücks bestimmen zusammen mit dem geforderten Raumprogramm und dem gewünschten Standard die Kosten. Für einen wirtschaftlich guten Lösungsansatz in einem Wettbewerbsprojekt geht es primär um eine Gebäudestruktur, die das geforderte Raumprogramm gut löst, unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Grundstücks. Deshalb ist es wichtig, die folgenden Themen zu betrachten: Lärmproblematik, Altlasten, schlechter Baugrund, Hanglage, Anzahl geforderte Nasszellen, Wohnungsgrösse, Parkplätze, Grundstücksgeometrie und Ausrichtung, letztere vor allem bei den energetischen Zielen.

Baugenossenschaften bauen meist nach Minergie und in jüngster Zeit sogar nach Minergie-P. Welche Mehrkosten bringt das?

Viele Architekten schätzen diese Mehrkosten zu hoch ein, weil die «Mehrkosten» bezogen auf ihren Entwurf vielleicht tatsächlich hoch sind. Wenn das Energieziel beim Entwurf nicht genügend berücksichtigt wurde oder sich die örtlichen Gegebenheiten nicht eignen, kann es nämlich teuer werden. Die Entwürfe müssen auf das Minergie- oder Minergie-P-Ziel ausgerichtet werden – zum Beispiel mit einem kompakten Baukörper oder indem man Fenster- und Fassadenflächen und auch ihre Aus-

richtung optimiert. Dann kann das Minergieziel schon mit minimalen Mehrkosten erreicht werden.

Und wie steht es mit dem Minergie-Eco-Label, das für eine ökologische und gesunde Bauweise bürgt?

Minergie-Eco zwingt die Unternehmen und die Planenden dazu, über die eingesetzten Baustoffe und Konstruktionen Rechenschaft abzulegen. Das ist im Sinne eines Qualitätsmanagements, sowohl was die ökologische als auch was die allgemeine Qualität eines Gebäudes betrifft. Zwar wird behauptet, dass dies einen grösseren Planungsaufwand verursache. Ob das stimmt, ist allerdings umstritten. Vielleicht gilt dies nur für die ersten Eco-Projekte, da das Label für viele noch Neuland ist.

Welchen Einfluss hat der Innenausbau? Meist bieten Baugenossenschaften hier einen sehr guten Komfort.

Grundsätzlich ist der Innenausbau für die Phase Wettbewerb nicht relevant. Wir gehen von einer durchschnittlichen Genossenschaftswohnung aus. Verschiedene Faktoren können zu Abweichungen davon führen: Sanitärapparate, Küchen, Schiebetüren, Holzlaibungen von Fenstern, Absturzsicherungen, Garderoben oder Oberflächenbehandlungen. Das Problem sind dabei nicht die Kosten einzelner Positionen, sondern die Summe davon. Entscheidungen zum Innenausbau kann man in einer späteren Phase treffen. Ich finde es aber schade, wenn die Erstellungskosten in einer frühen Phase nicht genau abgeklärt werden und dann wegen Kostensteigerungen beim Ausbau gespart werden muss. In den früheren Phasen der Planung kann nämlich viel mehr eingespart werden. ☺

Interview: Richard Liechti

**Der gebürtige Brite Ian Jenkinson studierte in England Bauökonomie und war danach sieben Jahre in London tätig. Anschliessend schloss er an einer Schweizer Fachhochschule ein Architekturstudium ab. Vor zweieinhalb Jahren übernahm Ian Jenkinson die Leitung der Fachstelle Projektökonomie im Amt für Hochbauten der Stadt Zürich.*

Anzeige



Energieeffizienz optimieren und Kosten sparen

Präzises Erfassen und zuverlässiges Abrechnen mittels neuester Technologie für individuelle Verbrauchserfassungen aufgrund von Konzepten und Messsystemen durch unsere Spezialisten.

Kompetenz durch langjährige Erfahrung



Rapp | Wärmetechnik

Rapp Wärmetechnik AG
Dornacherstrasse 210, 4018 Basel
Tel. +41 61 335 77 44
Fax +41 61 335 77 99
www.rapp.ch, rappwt@rapp.ch

