



Grenchner Wohntage 2007
Fachtagung vom 8. November 2007:
Zuhause auf der Hochpreisinsel - das Dilemma des reichen Robinson?

Tipps und Tricks für kostengünstiges Bauen

Referat von Peter Ess, Direktor Amt für Hochbauten, Zürich

Sehr verehrte Damen und Herren

"Tipps und Tricks für kostengünstiges Bauen", das tönt nach Patentrezepten. Nach allem, was Sie bisher zu diesem Thema gehört haben, dürfte klar sein, dass es keine Patentrezepte für "kostengünstiges Bauen" gibt.

Generell ist mir der Begriff "kostengünstig" suspekt. Er liegt zu nahe bei der alleinigen Kostenbetrachtung und tendiert etwas überspitzt ausgelegt zu "billig" bauen. Sympathisch ist mir daher der Begriff "preiswert". Er umfasst auch die qualitative Dimension. Es ist die Frage zu beantworten "Ist diese Wohnung diesen Preis wert?". Darin enthalten ist ganz klar, dass mit einem etwas höheren Preis möglicherweise ein wesentlich höherer Gegenwert geschaffen werden kann. Mit anderen Worten: Als Bauherrenvertreter aller Hochbauten der Stadt Zürich suchen wir nicht die geringste Investition, sondern jene Investition, welche auf dem gesamten Lebenszyklus eines Bauvorhabens den grössten Gesamtnutzen schafft. Es geht also um die Betrachtung der Lifecyclekosten.

Unsere Grundhaltung zu städtischen Bauten - dazu gehören etwa 12'000 Wohnungen - kann in den folgenden Punkten zusammengefasst werden:

- Unsere Bauten haben hohe funktionelle Anforderungen zu erfüllen. Der Nutzen der zukünftigen BenutzerInnen steht im Vordergrund.
- Unsere Bauten müssen kostengünstig sein, es gilt das Prinzip der Sparsamkeit.
- Öffentliche Bauten haben nachhaltig und dauerhaft zu sein. Dies gilt gleichermaßen für Materialien, Konstruktion, wie auch für die Anpassungsfähigkeit an neue Bedürfnisse.
- Alle Bauten haben hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten aufzuweisen. Dies steht in keinem Widerspruch zu den anderen Forderungen.

Wir verstehen uns als "kultivierte" Bauherrschaft, welche ganzheitlich Verantwortung übernimmt. Einerseits bewirtschaften wir das kulturelle Erbe unserer Vorgeneration, andererseits überbinden wir unsere eigenen Bauwerke unserer Nachgeneration.

Wir haben den Ehrgeiz, trotz knappen finanziellen Mitteln etwas zu schaffen, das dereinst als Beitrag zur Stadtentwicklung unserer Zeit Bestand haben wird.

Ich komme nun zu Aspekten, die ich eher als "entlastend" für unsere Aufgabe, Wohnhäuser zu bauen, einstufe. Selbstverständlich betrachte ich die Erstellungskosten von Wohnbauten als eine wichtige Ausgangsgrösse für die zukünftigen Wohnkosten. Sie sind aber bei weitem nicht der alleinige massgebende Faktor.

Ich wage zu behaupten, dass die Spanne zwischen "aufwändigerem" und "günstigem" Bauen, welche vielleicht bei 10 % liegt - angesichts anderer Einflussfaktoren -, welche im gesamten Nutzungszyklus die Wohnkosten bestimmen, eher marginal ist. Dies beginnt bereits bei den massgeblichen Anlagekosten, welche die Grundlage zur Bestimmung des ersten Mietzinses sind. Sie setzen sich im Wesentlichen aus den Landkosten und den Erstellungskosten zusammen. Gehen wir davon aus, dass auf verschiedenen Arealen vergleichbar teure Wohnungen gebaut würden, wäre bereits die Mietzinsdifferenz durch unterschiedliche Landkosten und unterschiedliche Ausnützungen grösser als durch die angenommene Baukostenspanne von 10 %.

Betrachten wir nun die Wohnkosten über den gesamten Nutzungszyklus unserer Wohnüberbauung, so zeigt sich, dass diese Kostenelemente nochmals eine sehr grosse Hebelwirkung auf die jeweiligen Mietkosten haben.

Die Verwendung des "Mieterfrankens" bei gemeinnützigen Wohnbauträgern in Zürich setzt sich etwa wie folgt zusammen:

- Erneuerungsstand/Abschreibungen	26 %
- Zinsaufwand	31 %
- Unterhalt/Reparaturen	24 %
- Abgaben	10 %
- Verwaltung	5 %
- Steuern/Versicherungen	4 %

Bei institutionellen Bauträgern kommt dazu noch die erwartete "Kapitalrendite". Nicht in diesen Mietkosten enthalten sind die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser.

Angesichts der zu erwartenden Energiepreise, welche nicht abzuschätzen sind sowie der sich nun in aller Schärfe abzeichnenden Problematik der Klimaerwärmung ist offensichtlich, dass auch diesbezüglich eine Umlagerung von Heizkosten zu Erstellungskosten für nachhaltige energieeffiziente Gebäude stattfinden muss, welche die Betrachtung "kostengünstig" stark beeinflusst. Ebenfalls zum Aspekt "entlastend" gehört die Tatsache, dass bereits auf einen Nutzungshorizont von 25 Jahren die Re-Investitionskosten in Form von Instandsetzung und Unterhalt im Verhältnis zu den Erstellungskosten etwa der Faktor 2 sind. Das heisst, dass es sich bei den Erstellungskosten durchaus lohnt, eine höhere Investition geringeren Unterhaltskosten gegenüber zu stellen.

Nach dieser Umfeldbetrachtung möchte ich nun auf die eigentliche Projektentwicklung aus der Sicht eines Bauherrenvertreters zu sprechen kommen. Selbstverständlich kommt der Bauherrschaft eine zentrale Rolle bei der Entwicklung von Wohnungen, die "nachhaltig" sind und einen hohen Wohnwert zu angemessenen Wohnkosten bieten, zu. Es geht sozusagen um die "Hausaufgaben" der Bauherrschaften.

Zu den Vorbereitungen gehören:

- Die Zielgruppen und ihre mittel- und langfristigen Anspruchserwartungen sind festgelegt.
- Das Umfeld ist analysiert und stimmt mit der Ausrichtung der Zielgruppen überein.
- Der städtebauliche Kontext, sowie die "angemessene" Ausnützung sind ermittelt.
- Aufgrund von Machbarkeitsstudien wurde die zu erwartende Investitionsgrösse abgeschätzt.
- Die zu erwartenden Mietzinse wurden errechnet. Die "Marktgängigkeit" der vorgesehenen Wohnungen wurde sowohl finanziell als auch bezüglich der Zielgruppen beurteilt.
- Die Nachhaltigkeitspotenziale wurden eruiert und die Zielsetzungen festgelegt.

Zur Projektentwicklung gehört:

- Das Verfahren zur Projektentwicklung wurde festgelegt (Architekturwettbewerb, Studienauftrag, anderes Verfahren).
- Die Anforderungen bezüglich Wohnungssplit, Flächenerwartungen, Raumprogramm, Ausbaustandard, Kostenrahmen und Nachhaltigkeitsziele sind festgelegt.
- Bei der Projektauswahl (Jurierung) sind die Fakten bezüglich der wesentlichen Parameter (Funktionalität, Wirtschaftlichkeit/Kosten, Nachhaltigkeit, Architektur, Städtebau) als Entscheidungsgrundlagen aufgearbeitet und gesichert.
- Die wirtschaftliche Beurteilung erfolgt unter dem Aspekt der Lebenszyklusbetrachtung und nicht alleine des heute kleinsten Investitionsbedarfs.
- Die sich wandelnden Bedürfnisse der Nutzer werden in der Qualität der Wohnungen beurteilt.

Zur Projektrealisierung gehört:

- Das Ziel nicht aus den Augen verlieren, keine "rollende Planung" mit laufend neuen Zielsetzungen.
- Korrekte Zeitprogramme erstellen. Übermässiger Zeitdruck neigt zu Kostensteigerungen und Qualitätsverlust in der Ausführung.
- Straffes Management der Kostenentwicklung und des Projektänderungswesens.
- Gute Organisation des Bauabschlusses und der Inbetriebnahme.
- Zufriedene, gut orientierte Mieterinnen und Mieter sind Voraussetzung für einen sorgfältigen Umgang mit "ihrer" Siedlung.

Ich habe nur das zu steuern, was ich auch tatsächlich beeinflussen kann, dies dafür mit aller Energie und Konsequenz. Wie die vorangegangenen Referate zeigen, gibt es einige kostentreibende Elemente, die ich bei einem konkreten Bauvorhaben nicht beeinflussen kann. Ich kann sie nur zur Kenntnis nehmen und in der Projektentwicklung möglichst geschickt darauf reagieren. Als Beispiele sei auf Bauvorschriften und Normen, die momentane Marktlage im Baugewerbe, Verzögerungen durch Rekurse etc. hingewiesen.

Als grosse Bauherren, insbesondere der öffentlichen Hand unternehmen wir grosse Anstrengungen, diesbezügliche Erkenntnisse wieder einfließen zu lassen, z.B. mit Anregungen zur Änderung der Bauvorschriften oder mit spezifischen Anforderungen an Materialien und Technologien, die wir durchsetzen (Ökologie).



Zum Schluss noch eine Bemerkung zu unserer Situation als "Robinson" auf der Insel: In der Tat führen Vergleiche zu unseren ausländischen Nachbarn zum Schluss, dass Bauen in der Schweiz teuer ist, zumindest, dass wir uns mehr von unseren Einkommen zum Wohnen leisten als unsere Nachbarn. Ich bin der Auffassung, dass diesem Phänomen unterschiedliche kulturelle Werte und andere wirtschaftliche Rahmenbedingungen zugrunde liegen, welche einen direkten Vergleich verunmöglichen.

Generell war neuer Wohnungsbau im Verhältnis zur wirtschaftlichen Situation immer teuer. Günstige Wohnungen sind in der Regel ältere Wohnungen. So betrachtet kommt einer sorgfältigen Erneuerungsstrategie auch ein hoher Stellenwert zu.

Ich komme nun wieder an den Ausgangspunkt meiner Ausführungen. Es gibt leider keine Patentrezepte zur Senkung der Wohnbau- oder Wohnkosten. Wir sind gehalten, in jedem Projekt in aller Sorgfalt unsere Hausaufgaben zu machen, damit wir zu qualitätsvollen Wohnungen und nachhaltigen Bauten kommen, die dereinst auch als baukultureller Beitrag unserer Zeit Anerkennung finden werden.