

# Umbau mit Erfolgsgarantie

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **75 (2000)**

Heft 5

PDF erstellt am: **29.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106861>

## **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.

Eine Stiftung geht neue Wege: Sie sichert sich den Ertrag mit dem TU-Auftrag

# Umbau mit Erfolgsgarantie

Die Alice-Schoch-Bockhorn-Stiftung hat für die Sanierung von zwei Wohnblocks einen Gesamtleistungswettbewerb ausgeschrieben. Das Aussergewöhnliche dabei:

Der Totalunternehmer garantiert nicht nur Preis und Termin, sondern übernimmt zugleich die Verwaltung und garantiert einen vereinbarten Mindestertrag.

**VON JÜRIG ZULLIGER** ■ Die Alice-Schoch-Bockhorn-Stiftung besitzt in der Stadt Zürich rund 300 preisgünstige Mietwohnungen; bei der Festsetzung der Mieten richtet sich die Stiftung nach dem Grundsatz, dass die Mieten etwas unter dem sonst quartierüblichen Preisniveau angesetzt werden. 134 Wohnungen sind an der Baslerstrasse 29 bis 35 situiert, im Umfeld von Letzigrund-Stadion und verschiedenen grossen Einkaufszentren. Im Zug der im Raum «Zürich West» vorgesehenen Umnutzungen und neuen Projekte dürfte diese Lage für ein urbanes Publikum an Attraktivität gewinnen.

Der Zürcher Architekt A. Furrer hat die beiden Wohnblocks in den Jahren 1969 und 1970 im Auftrag der Stiftung entworfen und realisiert. Für die damalige Zeit charakteristisch ist die vorfabrizierte Element-Bauweise, wobei sich die Gebäude durch eine anerkanntermassen gute Architektur auszeichnen. Nach 30 Jahren drängte sich indessen eine Renovation auf. Die Stiftung erachtete es als vorrangig, dieses Vorhaben einerseits architektonisch und bautechnisch optimal zu lösen, andererseits war die Wirtschaftlichkeit ein grosses Anliegen. «Wir wollen Sorge zum Stiftungsvermögen tragen und den Wert unserer Liegenschaften erhalten», erklärt Jost Steiner, Stiftungsrat und Projektdelegierter für den Umbau. Architektonische Experimente oder finanzielle Abenteuer wollte man auf jeden Fall ausschliessen.

Die Stiftung schrieb einen Gesamtleistungswettbewerb aus, wobei in einer ersten Phase vier Totalunternehmungen Projektvorschläge unterbreiteten. Zwei der Unternehmen wurden eingeladen, ein konkretes Projekt mit festem Preis und Termin auszuarbeiten. Siegreich ging schliesslich die Peikert Contract AG in Zug zusammen mit dem Architekturbüro Stadler + Vogel in Zürich hervor. In architektonischer Hinsicht überzeugte dieser Vorschlag vor allem, weil die Charakteristik des Gebäudes mit vorfabrizierten Betonelementen erhalten und weiterentwickelt wird. Als einziges Projekt sah dieser Vorschlag zudem die zusätzliche Erstellung von neuen Attikawohnungen auf dem Dach vor, womit neuer attraktiver Wohnraum geschaffen wird. Das entspricht nicht nur dem Grundsatz der besseren Nutzung bestehender Bausubstanz, sondern verbessert auch die Ertragssituation für die Stiftung. Die zusätzlichen Mieteinnahmen ermöglichen es wiederum, bei den bestehenden Wohnungen relativ umfassende Verbesserungen vorzunehmen, ohne dass die Mietzinse übermässig angehoben werden müssen.

**GARANTIERTER MINDESTERTRAG** Zu den zahlreichen Verbesserungen zählen unter anderem Anpassungen der Grundrisse: Aus den teils zu kleinen 1-Zimmer-Wohnungen werden attraktive 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen erhalten vergrösserte Balkone, deren

lichtdurchlässiges Material mit den neuen, geschosshohen Verglasungen für helle Wohnräume sorgt. Hinzu kommen eine neue Begrünung, eine Aufwertung der Aussenräume sowie energetische Optimierungen, um den Energieverbrauch und auch die Betriebskosten zu senken. Aussergewöhnlich interessant ist das Vorgehen der Stiftung noch in einem weiteren Punkt: Nebst der Planung und Durchführung der Sanierung überträgt die Stiftung

## Projektdaten

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 15 Mio. Franken (ohne Nebenkosten für Controlling, allfällige Optionen beim Umbau usw.).

Der Besitzerin wird während der Umbauphase und drei Jahre nach Abschluss eine Ertragssohle (= minimaler Mietzinsertrag) garantiert. Fallen die Einnahmen tiefer aus, wird die Differenz durch den Totalunternehmer übernommen.

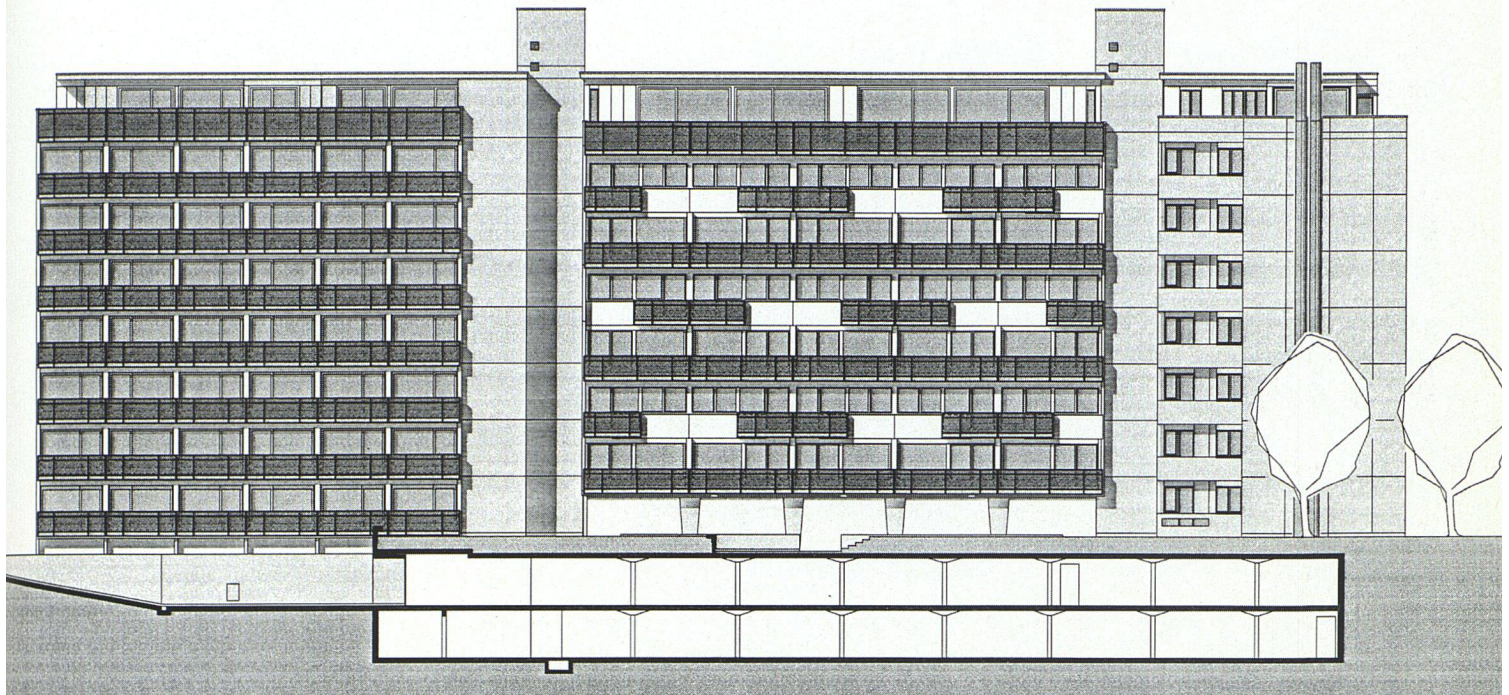
Die Mietzinse alt/neu sind nur teilweise direkt vergleichbar und müssen noch definitiv festgelegt werden.

Folgende Grössenordnungen gelten:

4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zimmer bisher: 1000.-/Monat


4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zimmer neu: 1350.-

bis 1680.-/Monat (Neumieter oder bisherige Mieter).



der Peikert Contract AG als Totalunternehmerin auch die Verantwortung für die Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnungen während der Umbauzeit und darüber hinaus für eine weitere fünfjährige Garantiezeit. Während dieser ganzen Zeitspanne garantiert der Auftragnehmer der Stiftung einen Mindestenergieertrag. Unter dem Dach der Totalunternehmung wirken somit nebst dem Architekturbüro, dem Generalunternehmer (ebenfalls Peikert) und Ingenieuren auch noch eine Verwaltungsfirma mit, nämlich die Bewirtschaftungsfirma Verit. Die Stiftung hat indes nur den Totalunternehmer als Vertragspartner.

«Wir wollten mit einer Firma zusammenarbeiten, die nicht bloss den Umbau durchführt und daran Geld verdient, sondern für die Arbeit auch gerade steht», betont Jost Steiner. Man wollte es nicht darauf ankommen lassen, dass ein Baupartner Vorschläge unterbreitet, die nur auf dem Papier gut aussehen und sich in der Praxis als untauglich erweisen. «Bei der Stiftung haben vor allem Laien Einsitz. Wir wollten daher Gewähr haben, dass das aufgewendete Geld tatsächlich richtig investiert ist», sagt Steiner. Der Auftragnehmer steht somit nicht allein in baulicher Hinsicht in der Pflicht, sondern auch in Bezug auf die Verwaltung und den Umgang mit Mietern. Verhält sich die Firma gegenüber den BewohnerInnen kulant, halten sich die mit dem Umbau verbundenen Belästigungen in einem vertret-

baren Rahmen und stimmt nach Vollendung der Renovation das Preis-Leistungs-Verhältnis, so geht die Rechnung für alle Beteiligten auf. Denn so hat auch der Unternehmer alles Interesse daran, Leerstände und Mietzinsausfälle klein zu halten; und er muss ein Projekt realisieren, das auf dem Wohnungsmarkt und bei der Mieterschaft Anklang findet. «Der Totalunternehmer muss also Lösungen finden, die auch tatsächlich funktionieren», fasst der Vertreter der Stiftung zusammen. Das hier gewählte Vorgehen vergleicht er mit dem Bau einer Fabrik, bei der nicht nur die fachgerechte Erstellung zu garantieren ist, sondern auch die Produktion in Qualität und Quantität. Philippe Peikert von der Peikert Contract AG betrachtet das Vorhaben auch als besondere Herausforderung: «Wir sind bei sämtlichen Aspekten eines solchen Umbaus involviert, bis hin zur Mieterbetreuung.» Für ihn macht das von der Stiftung gewählte Vorgehen durchaus Sinn: «Damit ist es von vornherein ausgeschlossen, eine schnelle und billige Sanierung durchzuziehen», sagt Peikert. – Im August sollen die Umbauarbeiten aufgenommen und im Jahr 2001 abgeschlossen werden. 

Die Balkone werden stark vergrössert, und trotzdem bleibt der Charakter der 30-jährigen Fassade erhalten (oben).  
2x1=2,5; aus den schwierig vermietbaren Kleinwohnungen werden geräumige Appartements (unten).

