

Guter Wohnungsbau muss nicht teuer sein

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **79 (2004)**

Heft 5

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107275>

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.

Interview mit Karl Dudler, Geschäftsleiter Halter Generalunternehmung AG

Guter Wohnungsbau muss nicht teuer sein

Karl Dudler, ein erfahrener Baufachmann, ist seit 1997 Geschäftsleiter der Halter Generalunternehmung AG. Nach seiner Einschätzung sind heute Quadratmeterpreise von 2500 Franken im Wohnungsbau möglich – das sind sogar rund 10 bis 15 Prozent weniger als ein von der ETH Zürich berechneter Benchmark im preisgünstigen Wohnungsbau.



Beim Wohnstadion, einer Neubausiedlung der Genossenschaft Gisa in Zürich-Oerlikon, betragen die Baukosten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche nur 2650 Franken – der Benchmark der ETH Zürich liegt bei 3000.

Wohnen: Herr Dudler, Baugenossenschaften sollten gemäss ihrem Auftrag preisgünstigen Wohnraum erstellen. Zu welchen Kosten kann man heute eine Viereinhalbzimmerwohnung bauen?

Karl Dudler: Es kommt darauf an, wie gross diese Wohnung ist und welchen Ausbaustandard sie aufweist. Bei einer Hauptnutzfläche (HNF) von 105 Quadratmetern und einem Standard gemäss den heutigen Anforderungen von Baugenossenschaften liegen die Kosten etwa bei 275 000 Franken, inklusive Mehrwertsteuer. Nicht inbegriffen sind die Ausgaben für Bauland, Parkierung und ausserordentliche Kosten im Zusammenhang mit dem Grundstück. Dieselbe Wohnung mit dem

Minergie-Standard kostet etwa 290 000 Franken. Bezogen auf einen Quadratmeter HNF entspricht dies einem Benchmark von etwa 2700 Franken.

Das liegt unter einem von der ETH Zürich errechneten Benchmark, der bei 3000 Franken liegt. Können Sie diese Limite in der Praxis auch wirklich erreichen?

Die Überbauung Wohnstadion der Genossenschaft Gisa in Zürich-Oerlikon (vgl. *wohnen* 11/2003) haben wir zu einem Quadratmeterpreis von 2650 Franken abgerechnet. Und bei einer Kostenschätzung für das ABZ-Projekt Wolfswinkel kommen wir inklusive Minergie-Standard auf etwa 2800 Franken.

Geht dies ohne Abstriche bei der Qualität?

Die Bauqualität ist heute durch Gesetze und Normen wie diejenigen des SIA weitgehend vorgegeben, etwa hinsichtlich Wärmedämmung oder Schallschutz. Wenn wir mängelfrei bauen wollen, dürfen wir bei der Bauqualität keine Abstriche machen. Was wir aber beeinflussen können, sind die Architektur, das Konzept eines Gebäudes und den Ausbaustandard. Ich denke, unter günstigen Umständen wäre ein Benchmark von 2500 Franken pro Quadratmeter erreichbar.

Was heisst «unter günstigen Voraussetzungen»?

Wenn wir das Projekt von Anfang an beeinflussen können. Einsparungen setzen einen einfachen Gebäudekörper und eine einfache Fassadenabwicklung voraus, aber auch eine rationelle Anordnung der Grundrisse, Sanitärzellen und Lifte. Solche Preise kommen zustande, wenn wir möglichst viele gleiche Bauteile verwenden und grössere Überbauungen – ab etwa 100 Wohnungen wird es interessant – erstellen können. Schwieriger wird es, wenn bereits ein fertiges Projekt vorliegt, das zum Beispiel aus einem Wettbewerb siegreich hervorgegangen ist. Dem Gebot der Kosteneinsparungen steht auch entgegen, dass die Ansprüche im Innenausbau steigen; Küchen sollen zum Beispiel mit immer mehr Geräten ausgestattet werden wie Mikrowellenherd, Steamer und so weiter.

Wie ist die Situation auf dem Baumarkt – sinken die Baupreise?

Ich glaube, dass die Baupreise Boden gefunden haben. Trotz Anzeichen eines wirtschaftlichen Aufschwungs geht der harte Preiswettbewerb aber weiter. An vielen Standorten ist das Angebot an Bauleistungen immer noch grösser als die Nachfrage. Eine gewisse Teuerung ist aufgrund steigender Preise für Rohstoffe wie Stahl denkbar. Andererseits werden die Importe von Baumaterialien und Produkten, vor allem aus der EU, zunehmen.

Schon jetzt gibt es Fenster aus Frankreich oder Küchengeräte aus Slowenien.

Sind die importierten Produkte kompatibel mit den Schweizer Normen?

Wir befinden uns in einem globalen Wettbewerb, in dem staatliche Regulierungen und Normen an Bedeutung verlieren. Auf modernen Produktionsanlagen ist es heute keine grosse Sache, Küchengeräte je nach Bedarf nach EU- oder nach Schweizer Norm herzustellen.

Verschärft hat sich auch der Wettbewerb unter den Schweizer Handwerkern und Baugebüden. Macht es Sinn, dass Betriebe aus den Randregionen grosse Distanzen auf sich nehmen, um auf städtischen Baustellen zu arbeiten?

Ökologisch macht dies keinen Sinn. Ich denke, dass die Verkehrsentwicklung, zeitlich lange Anfahrtswege und Staus auf den Strassen regulierend eingreifen. Entscheidend ist aber auch die Vergabungspolitik einer Baugenossenschaft. Für die Genossenschaft Gewo Züri Ost führten wir in Wetzikon ein Projekt aus, bei dem eine der Vorgaben lautete, nur Unternehmer aus einem Umkreis von 15 Kilometern zu berücksichtigen. Auch mit einer solchen Vergabungspolitik ist noch ein vernünftiger Wettbewerb möglich; man muss aber auch bereit sein, Mehrkosten zu tragen. Dafür kann eine Genossenschaft in den Genuss eines Gegenwerts kommen. Wenn die beteiligten Unternehmer aus der Nähe kommen, so ist später ein Service in höherer Qualität möglich.

Setzt sich der Konzentrationsprozess im Baugewerbe fort? Geht der Trend in Richtung grosse Generalunternehmer?

Es gibt einige solcher Beispiele. Die Ostschweizer Firma HRS übernahm Ortobau, Zschokke übernahm Göhner Merkur. Gemessen an der Nachfrage ist die Zahl der Teilnehmer auf dem Baumarkt immer noch zu gross.

Viele einst bekannte Namen sind verschwunden. Ich rechne aber nicht mit einer grossen Welle von Zusammenschlüssen. Auf dem Zürcher Markt treten in letzter Zeit neue Generalunternehmer aus anderen Regionen auf, umgekehrt sind Zürcher Firmen auch in anderen Regionen tätig. Wer auf Wachstum setzt, muss sich neue Regionen erschliessen. Weiter ist damit zu rechnen, dass auch grosse ausländische Firmen und Baukonzerne in der Schweiz Fuss fassen wollen, etwa Bouyuges aus Frankreich oder Strabag aus Österreich.

Führen der Preis- und der Zeitdruck auf den Baustellen zu ungenügender Bauqualität?

Ich denke schon, dass der hohe Leistungsdruck seinen Preis hat. Wenn die Margen der Handwerker und Unternehmer sinken, sind sie versucht, ihre Produktivität zu steigern und mehr Arbeiten in kürzerer Zeit auszuführen. Darunter leidet manchmal die Qualität. Als Generalunternehmer sind wir da besonders gefordert, denn Bauen lässt sich mit einer Kette vergleichen: Wenn ein Glied punkto Termin oder Qualität nicht hält, so leidet das ganze Projekt darunter. Abhilfe kann man nur durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner schaffen.

Gibt es andere Ansätze, Kosten zu sparen, zum Beispiel durch Vorfabrikation und industrielle Methoden?

Solche Bestrebungen gab es immer wieder. Ernst Göhner hat in den Sechziger- und Siebzigerjahren Hunderte von Wohnungen mit vorgefertigten Elementen erstellt. Das war umstritten, hat Kritik in den Medien hervorgeufen, und man ist eine Zeit lang wieder davon abgekommen. Die Elementbauweise aus Vorproduktion hat in einzelnen Bereichen Einzug gehalten, zum Beispiel für Deckenkonstruktionen, Sanitärzellen oder Fassadensysteme. Diese Methoden brachten Vorteile durch schnellere Abläufe und einen geringeren Koordinationsbedarf auf der Baustelle. ▶

Halter Generalunternehmung AG

Karl Dudler ist gelernter Tiefbautechniker und Immobilienreuhänder. Seit 1997 hat er die Position des Geschäftsleiters der Halter Generalunternehmung AG inne; früher wirkte er als Leiter Umbau bei Göhner Merkur. Die Halter Generalunternehmung ist Teil der Halter-Gruppe, die seit 1992 von Balz Halter in dritter Generation geführt wird. Zu den Halter-Firmen gehören nebst der Generalunternehmung (Neu- und Umbau) ein Baugeschäft, Halter-Immobilien (Vermarktung und Bewirtschaftung), die Firma Schärer Blitzgerüst und einige weitere Beteiligungen. Bekannt geworden ist Halter in den letzten Jahren unter anderem durch

die gezielte Vermarktung von Bauprojekten wie Limmatwest in Zürich und die Zusammenarbeit mit namhaften Architekten. Die Firma, zu hundert Prozent im Besitz von Balz Halter, blickt aber auch auf eine langjährige Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften zurück. In den Zwanzigerjahren, der Pionierzeit vieler Zürcher Baugenossenschaften, erstellte Halter rund 1000 Genossenschaftswohnungen. In den letzten Jahren baute Halter unter anderem für die Genossenschaften Gewo, Gisa, Waidmatt und Burgmatte. Das Ziel der Firma mit etwa 60 Beschäftigten sind nicht wachsende Umsätze und Grösse, sondern nachhaltige Kundenbeziehungen.



«Offenbar können wir uns in der Schweiz hohe Baupreise leisten – die Frage ist nur, wie lange noch.» Karl Dudler, Geschäftsführer Halter Generalunternehmung AG.



Wegen des harten Konkurrenzdrucks legen Handwerker und Baufirmen immer längere Distanzen zurück. Das ist ökologisch fragwürdig und kann später bei Serviceleistungen zu Problemen führen. Bei der Neubausiedlung Kemptnerfeld in Wetzikon (Gewo Züri Ost) kamen deshalb nur Unternehmen aus einem Umkreis von 15 Kilometern zum Zuge.



Die Baugenossenschaft Waidmatt entschied sich bei dieser Siedlung für eine umfassende Sanierung im Minergie-Standard. Auch hier sorgte die Halter GU für die Ausführung.

Sind auch Kosteneinsparungen möglich?

Wirtschaftlich gesehen haben diese Systeme keinen Durchbruch gebracht. Denn seit den Sechziger- und Siebzigerjahren sind auch bei einer konventionellen Bauweise Effizienz und Tempo gewaltig gesteigert worden. Produktinnovationen zeichnen sich in einzelnen Bereichen ab, etwa in der Haustechnik. Vor allem im Elektro- und Lüftungsbereich sind dank der Elektronik heute Verbesserungen möglich, die mehr Komfort und unterhaltsärmere Bauteile bringen.

Sehen Sie Möglichkeiten für den vermehrten Einsatz von Maschinen?

Baumaschinen kommen vor allem im Tiefbau zum Einsatz, zum Beispiel Tunnelbohrmaschinen. Im Hochbau hingegen haben der Faktor Mensch und die manuelle Arbeit immer noch einen hohen Stellenwert.

Oder wäre es denkbar, Häuser im Sinne der Industrie in Serie und in grösseren Stückzahlen zu fertigen?

Der Schweizer ist und bleibt Individualist. Oder könnten Sie sich vorstellen, dass in der Stadt Zürich an verschiedenen Standorten immer wieder die gleichen industriell gefertigten Bauten mit ähnlichem Aussehen erstellt würden? Die räumlichen Verhältnisse, die Grundstückgrössen, der Grenzverlauf einer Parzelle, die Bau- und Zonenvorschriften, aber auch die städtebaulichen Aspekte und die Mitwirkung der Behörden wie des Amtes für Städtebau oder des Baukolle-

giums lassen so genannte Einheitssiedlungen kaum zu.

Muss man jedes Mehrfamilienhaus neu erfinden?

Das habe ich mich auch schon gefragt. Wenn man einmal einen guten Grundrisstyp entwickelt hat, so könnte man darauf aufbauen und das bewährte Konzept wiederholen. Es ist aber eine andere Frage, wie ein solcher Ansatz von Architekten aufgenommen würde. In der Praxis entwickelt man jedes Bauprojekt von Grund auf neu. Ein Trend in diese Richtung ergibt sich schon allein dadurch, dass die Behörden mit Vorzug Wettbewerbe durchführen. Damit ist angedeutet, dass man immer wieder etwas Neues und Individuelles will.

Was müssen Baugenossenschaften vorkehren, um das Ziel preisgünstiges Bauen zu erreichen?

Nach meiner Erfahrung legen die Baugenossenschaften vor allem Wert auf ein gutes Wohnungsangebot, hohe Qualität der Materialien und Nachhaltigkeit ihrer Wohnbauten. Preisgünstiges Bauen allein genügt nicht. Dazu gehören auch architektonische und konzeptionelle Komponenten. Ein probates und bewährtes Mittel, um preisgünstig zu bauen und die Anforderungen des Wohnungsmarktes optimal zu berücksichtigen, ist der Weg über einen Gesamtleistungswettbewerb. Ein solches Vorgehen umfasst auch klare Vorgaben seitens des Veranstalters.

Sind Kosteneinsparungen auch bei Sanierungen möglich?

Sanierungen müssen nicht teuer sein. Genossenschaften konnten in den letzten Jahren von günstigen Baupreisen profitieren. Teuer werden Sanierungen erst dann, wenn die Ansprüche an Wohnungskomfort und Ausbaustandard nicht mehr im Einklang mit der Wohnsituation sind. Wenn die Struktur eines Gebäudes nicht mehr den Anforderungen entspricht, sind grössere und teurere Eingriffe notwendig. Durch ein gezieltes Vorgehen kann sicher gespart werden. Auch hier gilt, zuerst zu denken und erst dann zu planen. Mit dem an der ETH Lausanne entwickelten Tool EPIQR verfügen wir über ein geeignetes Instrument zur Ermittlung des bautechnischen Zustands, Schätzung von Kosten und zur Festlegung einer optimalen Strategie.

Die Schweiz hat im Vergleich zu anderen Ländern höhere Baukosten. Ist dies Ausdruck zu hoher Ansprüche?

Verschiedene Faktoren spielen eine Rolle, neben hohen Grundstückpreisen auch grössere Wohnflächen, Qualitätsansprüche von Bauherren und Mietern, hoheitliche Vorgaben, Qualitätsnormen, Baugesetzgebung, Verzögerungen durch Rekurse, um nur einige Beispiele zu nennen. Die hohen Baukosten sind Ausdruck unseres Wohlstandes. Wir können uns diese offenbar immer noch leisten. Die Frage ist nur, wie lange noch?

INTERVIEW: JÜRIG ZULLIGER



«Spezialist der Waschküche»

Gutaussehend und leistungsstark! Die 'Spezialisten' im Wasch- und Textilpflegebereich – natürlich von Merker.

Als eines der ältesten und innovativsten Unternehmen der Branche verfügt Merker über grosse Entwicklungserfahrung und Kompetenz. Die vorbildlichen Leistungsmerkmale eines jeden Merker-Produkts liefern den Beweis.

Dabei beschränken sich die Vorzüge moderner Merker-Wasch- und Trockenautomaten nicht allein auf hervorragende Testergebnisse und Qualitäts-Zertifikate. Denn dank des hohen Anspruchs an wirkungsvolles und schonendes, zugleich aber energie- und kostensparendes Waschen und Pflegen, bestätigen sich die tatsächlichen Werte eines Merkers vor allem im strapaziösen Praxiseinsatz – Tag für Tag und während vieler Jahre.

Genug gute Gründe also, den für Sie bestgeeigneten Merker jetzt ganz 'persönlich' kennenzulernen. Verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck im Internet unter www.merker.ch oder kontaktieren Sie einfach die Merker-Hotline.

Waschmaschinen, Trockner und Geschirrspüler von Merker – technologische Innovationskraft und zeitloses Design in bester Schweizer Markenqualität.

*Unbedingt näher
kennenlernen!*

0848 884 588



*Die aktuelle Merker-Produkt-
palette – für jeden Anspruch die
passende Lösung – leistungsstark,
zuverlässig und aus einer Hand.*

Merker
forever