

Baukosten (2): Interview mit Dieter Hanhart, WohnBauBüro

«Wir müssen uns fragen, ob wir uns diesen Standard noch leisten können»



«Baugenossenschaften bieten bei ihren Neubausiedlungen teilweise einen Standard, der nicht zwingend ist», sagt Dieter Hanhart vom WohnBauBüro.

Wohnen: Das WohnBauBüro (Uster/Dietlikon/Zürich) konzentriert sich auf Baugenossenschaften. Wie ist es dazu gekommen?

Dieter Hanhart: Jean-Pierre Kuster und ich haben in den 90er-Jahren die Baugenossenschaften Gewo Rüti, Wogeno Uster, Wadiop Wallisellen und Casa Link Rikon, die dann zur Gewo Züri Ost fusionierten, massgeblich mit aufgebaut. Durch die Neubauprojekte erlangten wir auch einen Teil des Know-hows für das 1993 gegründete WohnBauBüro. Dieses steht übrigens gerade vor einem Entwicklungsschritt: Wir haben neue Partner aufgenommen und damit das langfristige Fortbestehen gesichert.

Sind das auch Personen aus der Genossenschaftsszene?

Ja, Katrin Hürzeler, Kurt Schmid und Markus Zimmermann haben langjährige Erfahrungen im gemeinnützigen Wohnungsbau.

Welche Dienstleistungen bietet das WohnBauBüro, was ist Ihr persönliches Fachgebiet?

Das WohnBauBüro begleitet Projekte in einzelnen Abschnitten oder von Anfang bis Ende – von der strategischen Planung in frühen Phasen bis zur Ausführung. Ich

Wegen der steigenden Kosten ist der Spielraum beim genossenschaftlichen Neubau eng geworden. Sollen tragbare Mietzinse resultieren, muss bei manch geplanter Siedlung der Sparhebel angesetzt werden. Dabei sollten Abstriche bei der Wohnfläche kein Tabu sein. Das sagt Dieter Hanhart vom WohnBauBüro, das sich auf die Begleitung genossenschaftlicher Neubauprojekte spezialisiert hat.

selbst bin Architekt und vor allem für den Bereich Bautreuhand zuständig. Dabei geht es im Wesentlichen um die Vorbereitung und Begleitung von Neubauprojekten. Das Spektrum reicht von der Organisation von Architekturwettbewerben, der Beratung bei der Auswahl der Planer und der Generalunternehmer bis hin zur Projekt- und Baubegleitung samt der Schlussabrechnung und der Begleitung der Garantiarbeiten seitens der Bauträger.

Ihre Kunden sind zum allergrössten Teil Baugenossenschaften. Wie unterscheiden sie sich?

Bei den Genossenschaften gibt es grosse Unterschiede, sei es im Know-how bei Bauprojekten wie in der Grösse der Genossenschaften. Die aktuellen Ersatzneubauprojekte haben einen Umfang, der Milizvorstände, trotz grossem Engagement, zeitlich zu sehr beansprucht. Bei den grösseren Genossenschaften kann eine interne Bauabteilung dem Vorstand viele Arbeiten abnehmen, für kleinere Genossenschaften mit beschränkteren Ressourcen ist ein Ersatzneubauprojekt, nebst dem Tagesgeschäft, eine sehr grosse Belastung.

Muss man ein Insider sein, um Baugenossenschaften zu beraten?

Da ich selbst zehn Jahre in einem Vorstand mitgearbeitet habe, davon acht Jahre als Präsident, kenne ich natürlich die Besonderheiten der Entscheidungsfindung in einer Genossenschaft. Mir ist etwa bewusst, dass ein Vorstand nicht alles selbst beschliessen sollte und die Kommunikation mit den Mitgliedern sehr wichtig ist. Ohne Einbezug Letzterer sind Ersatzneubauten nur mit Schwierigkeiten zu realisieren. Die Frage der Sozialverträglichkeit stellt sich in einer Genossenschaft meines Erachtens bei allen grösseren Bauvorhaben.

Kommen wir zu unserem Thema, den Baukosten. Welche Überlegungen stehen am Anfang eines Neubauprojekts?

Die Genossenschaft sollte zuerst immer die Zielmieten definieren: Von diesen Werten aus kann man die maximalen Erstellungskosten ausrechnen. Dank den aktuellen Ersatzneubauprojekten sind viele Kostenkennwerte bekannt. Man wird bei diesen Überlegungen feststellen, dass gewisse Grundvoraussetzungen schon ein wenig gegeben sind, zum Beispiel die Wohnflä-

chen. Die Zürcher Baugenossenschaften mit ihren relativ tiefen Restanlagewerten bei den Altbauten können vielleicht mit den Flächen noch etwas grosszügiger umgehen. Sobald eine Genossenschaft hingegen Land zu Marktpreisen kaufen muss, sollten die Wohnungsgrössen ganz genau angesehen werden. Ich finde, dass die Vorgaben der Kantonalen Wohnbauförderung weiterhin eine realistische Zielgrösse darstellen. Wer sagt, die Viereinhalbzimmerwohnung müsse 120 Quadratmeter aufweisen, wird Probleme haben, einen tragbaren Mietpreis zu erreichen.

Würden Sie in jedem Fall auf einen Architekturwettbewerb setzen?

Ja, ich würde auch einer Baugenossenschaft, die nicht dazu verpflichtet ist, raten, einen Studienauftrag unter mindestens sechs Büros auszuschreiben. Diese sollten versiert sein und gute Referenzen im gemeinnützigen Wohnungsbau haben. Im Preisgericht sollte die Genossenschaft meines Erachtens die Mehrheit haben, denn sie muss ja das Projekt tragen.

Wie beurteilen Sie die Wettbewerbsprojekte in Bezug auf deren Erstellungskosten?

Wir machen jeweils eine Art Plausibilitätsrechnung: Was müsste das Projekt, wenn wir es ausführen und es unsere Mietzinsvorgaben erfüllen soll, für Werte erreichen? Resultieren heute in einer Plausibilitätskontrolle Kubikmeterpreise von 420 Franken oder ein Benchmark von 2700, weiss man eigentlich schon, dass die Zielkosten nicht erreichbar sein werden. Eine Leitplanke sind für uns sicher die Kostenlimiten des Kantons und der Stadt Zürich, auch wenn es sich nicht um subventionierte Wohnungen handelt. Allerdings sind diese Limiten seit drei Jahren nicht erhöht wor-

den, die Preise und Anforderungen sind jedoch stark gestiegen.

Wie gehen Sie vor, wenn das Projekt bestimmt ist? Dann fallen viele kostenrelevante Entscheide.

Wir arbeiten dann oft mit Optionen. Gewisse Parameter wie Form und Grösse sind gegeben, auch für eine Fassade muss man sich einmal entscheiden. Gerade der Minergie-Standard mit der kontrollierten Lüftung kann jedoch als «Notnagel» für den Fall dienen, dass das Budget aus den Fugen gerät. Dies bedeutet, dass man in einem späteren Stadium noch entscheiden kann: Verzichte ich darauf und halte dafür die Kostenlimite ein oder erhöhe ich das Budget? Bei den Ersatzneubauten der Genossenschaft Hofgarten in Leimbach opferten wir aus diesem Grund die kontrollierte Lüftung. Dadurch sparten wir eine halbe Million Franken ein. Dafür erlangte die Siedlung allerdings das Minergie-Zertifikat nicht, obwohl die Isolierung unverändert, wie bei einem Minergieobjekt, ausgeführt wurde.

Bleiben wir gleich bei dieser Siedlung, wo Sie die Bauherrenvertretung innehatten. Trotz hoher Qualität, etwa einer Glas-Naturstein-Fassade, erreichte man dort einen ausgezeichneten Benchmark von knapp 3000 Franken. Dabei fällt auf: In Leimbach, aber auch bei allen anderen Projekten, die gut abschnitten, war ein Generalunternehmer dabei. Baut man mit GU günstiger?

Nicht per se. Ausserdem gibt es bei der Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer verschiedene Modelle. Vom Pauschalpreis, also quasi: «Hier ist der Vertrag, wir kommen dann wieder, um den Schlüssel zu übernehmen», würde ich abraten. Wir haben mit Generalunternehmern ein Modell entwickelt, das transparenter ist und bei dem die Genossenschaften bei der Wahl der Unternehmen mitbestimmen konnten. Dabei garantiert der GU ein Kostendach. Bei Änderungen oder Zusatzwünschen erhöht es sich. Der Bauträger wird sich solche Änderungen also gut überlegen. Wenn die Schlussabrechnung unter dem Kostendach liegt, teilen sich GU und Genossenschaft die gewonnene Differenz. Dieses System, das bei den Projekten Leimbach (Hofgarten), Bocklerareal (Wogeno), Burgmatte (BG Burgmatte) und Brunnenpark (BG Brunnenhof) angewandt wurde, bedingt, dass wir Einsicht in die Abrechnungen haben.

Wann raten Sie zur Zusammenarbeit mit einem GU?

Wenn seitens der Genossenschaft ganz früh eine Kostensicherheit gewünscht ist



Mit der Glas-Travertin-Fassade entschied sich die Genossenschaft Hofgarten bei ihrer Siedlung Leimbach für hohe Qualität. Dafür sparte sie mit dem Verzicht auf eine Komfortlüftung eine namhafte Summe.

und wenn das im Studienauftrag siegreiche Architekturbüro relativ wenig Ausführungserfahrung aufweist, ist eine Lösung mit einem GU sinnvoll. Die GU-Ausschreibung muss allerdings sehr präzise sein, um Nachträge zu vermeiden. Dafür müssen die Architekten und die anderen Planer detaillierte Unterlagen erarbeiten. Es lohnt sich deshalb für Genossenschaften, für diese Phase genügend Zeit einzuräumen. Dadurch sparen sie letztlich viel Geld.

Sie haben den ETH-Benchmark erwähnt (vgl. Kasten Seite 49). Wie wichtig ist diese Grösse?

Der Benchmark ist ein Kostenkennwert pro Quadratmeter Wohnfläche. Mit der Kubikmeterpreisangabe gemäss SIA können viele Vorstandsmitglieder wenig anfangen. Wissen sie jedoch, dass bei ihrer Siedlung der Quadratmeter Wohnfläche 3500 Franken kostet, merken sie sofort, dass eine 100-Quadratmeter-Wohnung auf 350 000 Franken zu stehen kommt und können so, zuzüglich dem Restanlagewert sowie den Rückbau- und Wettbewerbskosten, die Mietzinse ableiten. Diese Zahl ist auch gegenüber den Mitgliedern einfacher zu erklären.

Die Fachleute von der B+P Baurealisation (Seite 41) klagen, dass Baugenossenschaften unrealistische Vorstellungen hätten.

Zürcher Index der Wohnbaukosten seit 1998

Jahr	Indexstand Basis 1998	Indexstand Basis 2002	Veränderung gegenüber Vorjahr in %
1998	100,0		- 0,4
1999	101,3		+ 1,3
2000	105,1		+ 3,8
2001	110,1		+ 4,8
2002	110,0	100,0	- 0,1
2003	106,6	96,9	- 3,1
2004	107,6	97,8	+ 0,9
2005	110,2	100,1	+ 2,4
2006	112,0	101,7	+ 1,6
2007	117,0	106,3	+ 4,5

Die Bauteuerung wird jeweils per 1.4. erhoben und im Juni bekanntgegeben. Für die Periode 1.4.07 bis 1.4.08 erwarten Experten wiederum eine deutliche Steigerung (Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich).

Diese meinten oft, bei einem Benchmark von 3000 Franken lägen noch die verschiedensten Extras wie Minergie drin.

Dieser Benchmark hat lange gestimmt, doch nun ist es tatsächlich schwierig, Projekte auf dieser Basis zu realisieren. Neben der Bauteuerung fallen hier auch höhere Anforderungen für Minergie ins Gewicht. Über den Daumen gepeilt, würde ich sagen: Für eine Minergie-Siedlung muss man heute mindestens 3500 Franken rechnen, und auch dies nur bei grösseren Gebäudevolumen. Diese Zahl müsste sicher aktualisiert werden.

Wo können Bauträger Geld sparen? Den Bereich Minergie/Lüftung haben Sie bereits erwähnt. Wie steht es mit der Fassade oder dem Ausbau?

Bei den Ausbaukosten ist oft nicht mehr viel einzusparen. Bei den Fassaden sieht es etwas anders aus. Ein grosser Preisunterschied besteht beispielsweise zwischen hinterlüfteten Konstruktionen und aussen gedämmten Kompaktfassaden. Sparmög-

lichkeiten gäbe es bei den Fenstern. Die bei Genossenschaftssiedlungen üblichen Holz-Metall-Fenster sind sicher die teuerste, wenn auch nachhaltigste und ästhetischste Lösung. Eine Ausführung in Kunststoff wäre aber rund 30 Prozent günstiger.

Die Baukosten steigen (vgl. Kasten Seite 48). Welche Prognose stellen Sie?

In letzter Zeit haben die Preise sicher nochmals deutlich angezogen. Zwischen den jetzt vollendeten Siedlungen, wo die Aufträge vor zwei bis drei Jahren vergeben wurden, und neuen Projekten liegt eine Differenz von gegen zwanzig Prozent. Ich stelle fest, dass derzeit viele Mühe haben, die angepeilten Mietzinse zu erreichen.

Neben den Erstellungskosten bestimmen weitere Faktoren die Mietzinse.

Beim Ersatzneubau kann man sicher etwas erreichen, wenn man das Land tiefer als den Marktwert einsetzt. Ich finde, dass Baugenossenschaften auch bei den Altbauten manchmal das Land etwas höher

gewichten könnten. Dort leben viele Leute, die sich gar nicht bewusst sind, was eine Wohnung auf dem freien Markt heute kostet, sich eine solche aber sehr wohl leisten könnten. Mit einem Solidaritätsfonds, einer Quersubventionierung, liessen sich die Mieten der neuen Wohnungen senken. Bei der Gewo Züri Ost haben wir nach der Gründung ein solches Instrument eingeführt. Im Nachhinein ist dies jedoch bei den Mitgliedern schwer durchzubringen.

Sie haben auch die Wohnfläche erwähnt . . .

In der heutigen Situation stellt sich die Frage, ob wir uns einen so hohen Standard beim Bauen und Wohnen noch leisten können. Vor allem der Flächenbedarf ist – auch im Vergleich mit anderen Ländern – in der Schweiz explodiert. Wir reden immer von Ökologie und Nachhaltigkeit, gleichzeitig wächst die durchschnittliche Wohnfläche jedes Jahr um zwei Prozent. Hier bieten die Genossenschaften bisweilen einen Standard, der wirklich nicht zwingend ist. ☔

Interview: Richard Liechti

Baukosten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche

So wird der Benchmark berechnet

Der von der ETH Zürich definierte Benchmark (Bestwert) für Neubauten ist ein Flächenpreis, der die Baukosten eines Gebäudes pro Quadratmeter Hauptnutzfläche angibt. Der Benchmark beruht auf den Daten von über 50 Wohnbauten und -siedlungen, deren Kosten detailliert erhoben und verglichen wurden. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse definierte die ETH-Professur für Architektur und Baurealisation den Referenzwert für Neubauten von Wohnungen bei 3000 Franken/m² HNF. Bauträger können also davon ausgehen, dass, unter ähnlichen Voraussetzungen wie bei den Referenzobjekten, in der Schweiz zu diesem Preis Wohnbauten errichtet werden können. Allerdings beruht die Zahl von 3000 Franken auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2002. Dieser ist seither gestiegen und hat in der Periode 1.4.2007 bis 1.4.2008 – die Statistiker geben die Zahlen jeweils im Juni bekannt – sicherlich nochmals deutlich zugelegt (vgl. Tabelle Bauteuerung auf Seite 48).

Wie berechnen sich die Baukosten?

Bei der Benchmarkberechnung muss grundsätzlich mit den gesamten Erstellungskosten gemäss Baukostenplan 1–5 gerechnet werden. Für den Benchmark sind somit die

Kosten für sämtliche Flächen heranzuziehen, also neben den eigentlichen Wohn- und Individualräumen auch Verkehrsflächen wie Treppenhäuser, Keller, Abstell- und Heizräume, Estrichräume, Balkone und Terrassen, d.h. sämtliche Räume, die in einem Wohnbau normalerweise vorkommen. Auch Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten, Schutzräume, Planerhonorare und die Mehrwertsteuer von 7,6% gehören dazu.

Nicht einzurechnen sind dagegen die Kosten für das Bauland. Weiter können Kosten abgezogen werden, die beim Wohnungsbau nur teilweise vorkommen oder die mit einem Benchmark nicht erfasst werden können:

- Kosten für die Parkierung
- Kosten, die durch Erschliessung bisher unerschlossenen Landes entstehen
- Kosten durch erschwerten Aushub
- Kosten für Entschädigungen an Nachbarn, Anwaltshonorare, Verkauf bzw. Vermietung, Grundbuch, Steuern usw.
- Kosten für Lifte und andere Beförderungsanlagen
- Kosten für alternative Energieerzeugung oder -nutzung

Der Abzug des letzten Postens scheint allerdings zweifelhaft, da alternative Heizarten

wie Pellets oder Wärmepumpen heute üblich sind.

Mit welcher Fläche ist zu rechnen?

Die Bezugsfläche für die Kostenberechnung ist die Hauptnutzfläche (HNF) nach SIA 416. Sie umfasst im Wohnungsbau im Wesentlichen die Fläche hinter der Wohnungseingangstür, d.h. die Nettofläche aller zur Wohnung gehörenden Räume (Wohn- und Individualräume, Küchen, Sanitärräume und Erschliessungsflächen). Balkone und Terrassen gehören nicht zur HNF.

Beispiel

Bei der Neubausiedlung Stähelimatt (vgl. Seite 10) beispielsweise beliefen sich die Baukosten BKP 1–5 auf 29 Millionen Franken. Davon kann für die Benchmarkberechnung die Parkierung, die mit 2,5 Millionen Franken zu Buche schlug, abgezogen werden. Dies ergibt eine Summe von 26,5 Millionen Franken. Diese teilt man durch die gesamte Hauptnutzfläche HNF gemäss SIA 416 von 8422 Quadratmetern. Es resultiert ein (guter) Benchmark von 3146 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche. (1)