

bauen + rechnen : Von günstig bis luxuriös

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **95 (2008)**

Heft 12: **Gut und günstig = Bon et bon marché = Good and cheap**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

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.

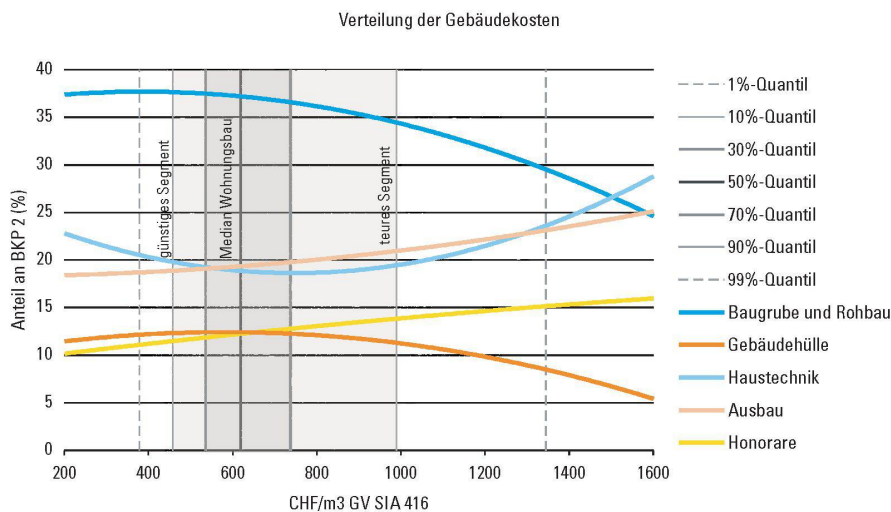
Von günstig bis luxuriös

Bauen ist individuell und lässt viele Facetten zu, besonders im Wohnungsbau. Vom günstigen Massenwohnungsbau bis zum luxuriösen Eigentum erstreckt sich ein vielfältiges Spektrum von Möglichkeiten, welche die jeweiligen Vorgaben, Zwänge, Wünsche und Träume widerspiegeln. Was bedeutet dies nun für die Erstellungskosten? Wo liegen die Kennwerte, wo kann gespart werden, und wo wird mehr ausgegeben?

Im Wohnungsbau machen die Gebäudekosten rund 80 bis 85 Prozent der Erstellungskosten aus und bilden somit den Hauptkostentreiber. Daneben spielen die Vorbereitungsarbeiten, die Umgebung und die Nebenkosten eine weniger gewichtige Rolle, zumal die Anteile dieser Kostengruppen in Abhängigkeit des Segmentes nur schwach variieren. Eine weitere, wichtige Rolle kommt den laufenden Zinskosten zu, welche ein schnelles Bauen nahelegen. Dieses Thema wurde hier bereits behandelt (siehe Artikel Kostentreiber, wbw 5|2008).

Fokussiert man nun auf die Gebäudekosten, so wird relativ schnell eine Grenze erkennbar: Günstiger zu bauen als für einen Preis von CHF 400 pro m³ (SIA 416) scheint hierzulande beinahe ein Ding der Unmöglichkeit zu sein. Das preisgünstige Wohnbausegment lässt sich zwischen CHF 450 und 500 pro m³ positionieren. Eine überwiegende Mehrheit der Wohnbauprojekte in der Schweiz liegt zwischen CHF 500 und 750 pro m³, also relativ nah an diesem absoluten Minimum. Das Bestreben, möglichst günstig zu bauen, ist auch im mittleren Segment vorhanden. Der Median bei den Wohnbaukosten liegt bei rund CHF 620 pro m³. Dies entspricht dem guten alten Indexhaus in Zürich-Schwamendingen, welches dem Amt für Statistik zur Ermittlung des Zürcher Index der Wohnbaukosten dient.

Im Gegensatz zu der in der Sache begründeten unteren Kostengrenze ist die Skala der Baukosten nach oben hin weit offen. Ein eigentliches oberes



Preissegment lässt sich nicht klar positionieren, zumal Projekte in diesem Bereich meist auch sehr individuell sind. Ein Luxussegment ist über CHF 1000 pro m³ erkennbar, wo sich die teuersten zehn Prozent der Projekte bewegen, doch auch über dieser Grenze kann die Streuung nach oben breit sein.

Betrachtet man nun die Verteilung der Gebäudekosten auf die Kostengruppen Rohbau (inkl. Baugrube), Gebäudehülle, Haustechnik, Ausbau und Honorare, so kann folgendes beobachtet werden: Je teurer die Bauweise, desto geringer ist in der Regel der Anteil des Rohbaus und der Gebäudehülle. Dies hängt damit zusammen, dass im teuren Wohnbausegment überproportional viel in technische Einrichtungen und den Innenausbau investiert wird, also in die sichtbaren Bauteile mit repräsentativem Anspruch. Dieser Effekt ist beim Rohbau, dem am wenigsten sichtbaren Bauteil noch stärker als bei der Gebäudehülle, welche oft auch repräsentative Aufgaben erfüllt. Im mittleren Segment ist der Anteil der Gebäudehülle am höchsten und darunter stellt sich ein leichter Umkehrerffekt ein: Folglich wird im günstigsten Segment bereits bei der Hülle gespart, im mittleren Segment schätzt man dagegen eine werthaltige Fassade.

Auch bei der Haustechnik ist ein Umkehrerffekt zu beobachten, hier jedoch in gegenteiliger Form. Gegenüber dem günstigen Segment nimmt beim mittleren Segment der Anteil der Haustechnik leicht ab, was damit zu erklären ist, dass die ent-

sprechenden Kosten zwar steigen, jedoch nicht so stark wie die Gesamtkosten. Andererseits unterscheiden sich die Ansprüche an den Standard in diesen beiden Segmenten nicht fundamental. Im teuren Segment steigt der Anteil der Haustechnik wiederum stark an.

Erneut werden die Grenzen des günstigen Bauens erkennbar. Mit einem konstanten Minimalanteil des Rohbaus und der Haustechnik muss gerechnet werden. Gebäudehülle und Ausbau bieten Sparpotenzial, aber auch nur bis zu einem gewissen Grad. Insbesondere bei der Gebäudehülle werden diese Grenzen durch Normen und Vorgaben festgelegt, beispielsweise im Bereich der Bauphysik. Im Sinne der Nachhaltigkeit sollten auch die Auswirkungen des Sparens auf die Betriebs- und Unterhaltskosten nicht aus den Augen verloren werden (siehe Artikel Einmalkosten vs. Lebenszykluskosten, wbw 3|2008).

Dies sind die Grenzen, welche es im Wohnungsbau auszuloten gilt. Denn immer wieder zeigen Beispiele, dass günstige Wohnungen oder Einfamilienhäuser nicht anonym sein müssen, sondern ihre Individualität genau aus einem Kostenbewusstsein generieren. Günstige, industrielle Materialien, Verzicht auf Konventionen, rohe Oberflächen, Vorfabrikation und die Konzentration auf das Wesentliche sind nur einzelne von vielen möglichen Strategien, um mit einem minimalen Aufwand eine maximale Wohnqualität zu erreichen.

Wüest & Partner AG, Zürich, Marcel Scherrer, David Belart
www.wuestundpartner.com