

GENOSSENSCHAFTLICH BAUEN UND WOHNEN HEUTE KLIMAGERECHT - GENERATIONENGEMISCHT – KOSTENGÜNSTIG

Jubiläumsanlass 101-Jahre WBG Bern-Solothurn

6. November 2021

KOSTENGÜNSTIG BAUEN

Marianne Dutli Derron

Logis Suisse AG, Leiterin Entwicklungen & Bau

Agenda

1. Einleitung und Fragestellung
2. Entwicklungsprozess und relevante Entscheide
3. Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren
4. Rolle Bauherrin nach Planungsphasen
5. Kostengünstig Bauen – Checkliste
6. Zielkonflikte
7. Kostengünstige Mieten

Einleitung und Fragestellung

Heisst nachhaltig bauen auch teuer bauen?

Geht kostengünstig Bauen auf Kosten der Architektur und Qualität?

Welche Faktoren helfen kostengünstig bauen?

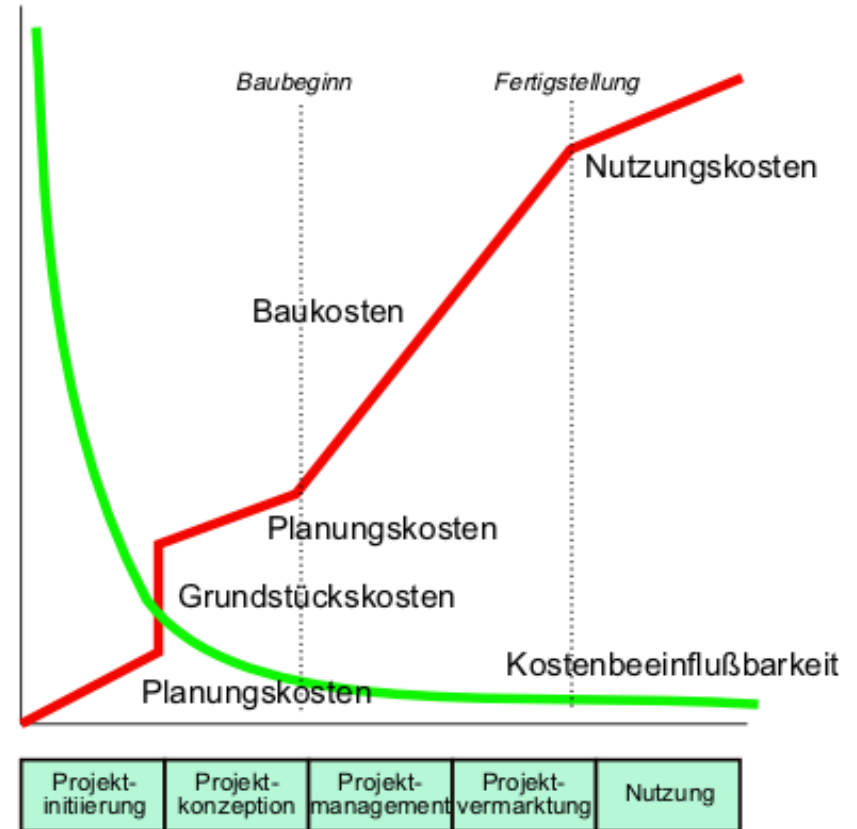
Was sind die Rollen der verschiedenen Verantwortlichen?

*Erfahrungen Logis Suisse und
Erkenntnisse der Innovations- und Lernplattform Baugenossenschaft mehr als Wohnen
(Echoraum 2019)*

Entwicklungsprozess und relevante Entscheide

Mit den ersten Planungsschritten werden die kostenrelevanten Entscheide getroffen.

- ✓ **Kostenbewusste Bestellung und Planung spart am meisten!**



Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren

- Ausgangslage Parzelle und Planungsrecht (Ausnutzung) beeinflusst Gebäudeform, Gebäudetiefe, -Länge und -Höhe
 - Geologische Ausgangslage (Hanglage, Wasser, Foundation)
 - Anforderungen an Parkierung (Standortqualität, ÖV, Anforderungen Planungsrecht)
 - Anforderungen an Energieversorgung und Energiestandard

 - Wohnungsmix und Grösse der Wohnungen
 - Gewerbeanteil
 - Konstruktionsart und Materialisierung
 - Ausstattung
- **Einflussfaktoren können nicht einfach verglichen werden und müssen beim Benchmarking berücksichtigt werden oder speziell erfasst werden.**

Rolle Bauherrin– Phase Strategie

- Frühzeitige klare Projektzielsetzungen und Raumprogramm definieren
- Kosten-Benchmarks vorgeben
- Rahmenbedingungen kennen/klären
- Analyse Baufeld, Machbarkeitsstudien
- Definition der Art des Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Direktauftrag)
- kompetente und effiziente bauherrenseitige Projektorganisation und professionelle Bauherrenvertretung sicherstellen
- Kostenplaner bereits bei ersten Studien einbeziehen!
- ✓ **Bauherrin kennt die Rahmenbedingungen und hat klare Vorstellungen was sie will und was nicht**
- ✓ **Erkennen was kostengünstiges Bauen fördert und ambitioniertes aber auch realistisches Kostenziel definieren.**
- ✓ **An dieses Ziel glauben!**

Rolle Bauherrin – Phase Wettbewerb

- Klare Aussagen zu Zielen, Vorgaben und Anforderungen (Bau- und Raumbeschrieb, Qualitätsanforderung, Bauteile, Standards, etc.)
- Im Programm Kostenziel und Zielkonflikte benennen.
- Benennen was alles Teil der Kosten ist und was nicht. (Bauherrenleistungen, Abbruch, etc.), spart spätere Diskussionen
- Jurymitglieder wählen die die Ziele unterstützen.
- Architekten wählen denen man es zutraut die Kostenziele zu erreichen
- Kostenplaner oder GU/TU zur Beurteilung der Projekte beauftragen.
- Bei Jurierung Projekte konsequent ausscheiden, welche die Ziele nicht erreichen können.
- Massnahmen definieren, die beim Siegerprojekt zum Kostenziel führen.
- ✓ **Durchsetzen des Kostenziels im Evaluationsverfahren ist die Grundlage des Erfolgs!**

Rolle Bauherrin – Phase Projektierung

- Nicht auf Kosten von Nachhaltigkeit, Wohnqualität und Funktionalität sparen.
- Genügend Zeit für Planung zur Verfügung stellen.
- Massnahmen zur Kostensenkung definieren separat mit Kostenplaner (sollte von Bauherrn beauftragt sein). Faire Verträge mit Architekten damit nicht gestraft!
- Prüfen wo es architektonisch weh tut und wo eher nicht.
- Trotz allfälliger Einwände der Planer diese herausfordern Lösungen zu suchen die dem Kostenziel dienen. Druck aufrecht erhalten!
- Partnerschaftlichen Umgang mit den Vertragspartnern, Lösen von Problemen auf der richtigen Ebene. Kooperation statt Konfrontation!
- Sicherstellen eines koordinierten Informationsflusses und dass die notwendigen Entscheide durch die Bauherrschaft zum richtigen Zeitpunkt (frühzeitig gefällt werden.
- Planer allenfalls unterstützen (Ausführungsplanung durch Dritte) aber nicht in die Planungsverantwortung der Planer eingreifen.
- ✓ **Kostenziel konsequent aufrecht erhalten und verfolgen!**

Rolle Bauherrin – Phase Realisierung

- Keine Planungsänderungswünsche während des Prozesses.
- Bauleitung bei Unternehmerlösungen unterstützen
- Rigides Kostenmanagement einfordern.
- Genügend Zeit für Vergabungen einplanen.
- Externe Qualitätssicherung einbauen
- ..
- ✓ **Auch im Bauprozess gibt es ein Potenzial Kosten zu senken das konsequent genutzt werden sollte.**

Kostengünstig Bauen – Checkliste

Entscheidende Elemente mit grossem Einfluss

Konjunkturelle Situation zum Zeitpunkt der Vergabe:

- schwer beeinflussbar, +- 10%, Realisierungsentscheid kann allenfalls je nach Dringlichkeit verschoben werden.

Projektgrösse und Hausgrösse:

- mit zunehmender Projektgrösse nehmen die Kosten asymptotisch ab. 50 bis 100 Wohnungen optimal.
- optimale Hausgrösse liegt bei 30 Wohnungen und 6 Geschossen.
- Repetition von Elementen wirkt kostensparend

Klare Produktdefinition und konsequente Umsetzung:

- Festlegen Raumprogramm in einer frühen Projektphase
- Optimierung der vermietbaren Fläche
- Kompakte Bauten: Gutes Verhältnis Hüllfläche zu Nutzfläche
- Effiziente Bauten: gutes Verhältnis von Nutz- Erschliessungs- und Nebenflächen

Kostengünstig Bauen – Checkliste

Kostengünstige Konstruktion:

- kostengünstiges Bauen muss nicht zu Lasten der Qualität gehen
 - Verzicht auf teure Konstruktionen und Materialien
 - Modulares Raster mit effizientem Stützenraster, Einfache Geometrie
 - Standardisierte Elemente und hoher Anteil an Vorfabrikation
 - Reduktion des Verglasungsanteils und eingezogener Loggien
 - Optimierung der Installationszonen, Systemtrennung
 - Einfache Technik einbauen (lowtech)
 - Optimierung der Untergeschosse, Reduktion Aushub
 - Reduktion der Schichten
-
- Potenzial Modulbau prüfen: hohe Standardisierung und geringere Bauzeit senkt Kosten

Kostengünstig Bauen – Checkliste

Lebenszykluskosten:

- Abwägen von Erstellungskosten versus Gesamtkosten während der Lebensdauer.
(Die Lebenszykluskosten sind ca. 5mal höher als die Erstellungskosten)
- Unterhaltsarme und pflegeleichte Bauten sparen enorme Lebenszykluskosten.

Kostengünstig Bauen – Checkliste

Realisierungsmodell:

- Kosteneinfluss bei Realisierung durch GU/TU vieldiskutiert.
- Tatsache: Grosszahl kostengünstiger und auch architektonisch und ökologischen Projekten durch GU/TU realisiert.

Erkenntnisse ABZ:

- Trotz 2-3% Honorarmehrkosten ca. 10% Preisvorteil.
- Frühe Kosten- und Terminalsicherheit
- Weniger Änderungswünsche, da Mehrkosten sofort bekannt
- Hohe Ausschreibungs- und Verhandlungskompetenz, sowie Ausführungs- und Managementkompetenz
- Preisdumping und Qualitätseinbussen wegen Reputationsrisiko des GU/TU im Griff.
- ✓ **Einigkeit, dass Zusammenarbeit mit GU/TU setzt hohe Professionalität und Verhandlungskompetenz auf Seite Bauherrin voraus.**
- ✓ **Bei Einzelvergaben professionelle Bauherrenvertretung und gutes Baumanagement unerlässlich.**

Kostengünstig Bauen – Zielkonflikte

Die Elemente für kostengünstiges Bauen können auch Zielkonflikte auslösen:

- Ökonomie vs. Ökologie
 - Preisgünstigkeit vs. Dauerhaftigkeit
 - Flexibilität und Zukunftsfähigkeit vs. Optimierung der Flächen
 - Grösse vs. Anonymität
 - Hüllflächenoptimierung vs. Grundrissfreiheit, Belichtung, Lärmschutz
 - Standardisierung vs. städtebauliche Freiheit und architektonische Innovation
 - Und weitere
- ✓ **Nicht immer Zielkonflikt, wenn der ganze Lebenszyklus berücksichtigt wird.**

Kostengünstige Mieten

Faktoren für kostengünstige Mieten:

- Landpreis und Ausgangslage
- Effizienz
- Suffizienz
- Berücksichtigung Betriebskosten
- Professioneller Planungs- und Bauprozess
- Kostengünstig Bauen
- weitere

✓ **Viele Faktoren beeinflussen die Mieten**

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit