

Projekteinsparungen – aber wie?

Viele Bauherrschaften befinden sich nach Vorliegen einer ersten Kostenschätzung, basierend auf der mit Begeisterung erarbeiteten Vorprojektstudie, in der etwas ernüchternden Situation notwendiger Kosteneinsparungen. Um diese Einsparungen sinnvoll vorzunehmen, sind jedoch einige Punkte zu beachten.



Pascal Lutz,
Architekt FH/NDS
Wirtschafts-
ingenieur FH *

Nachdem sich die Bauherrschaft zu diesem Zeitpunkt oft schon ins Projekt «verliebt» hat, fallen die geforderten Einsparungen schwer. Umso mehr, da ein kluges und effektives Kostensparen beim Bauen in der Regel beim Projektumfang und bei den Komfortansprüchen der Bauherrschaft ansetzt. Am Effektivsten ist dabei der Verzicht auf ganze Teilbereiche, wie das Kellergeschoss oder die aufwändige Autogarage, sofern dies möglich und der Bedarf auch längerfristig – zum Beispiel für eine allfällige spätere Käuferschaft – nicht zwingend erforderlich ist. Denkbar ist auch eine kluge Etappierung des Bauprojekts, also der Realisierung in Teilschritten. Dies nach Massgabe des eigenen Raumbedarfs, welcher zum Beispiel bei Familien in der Regel erst nach einigen Jahren zunimmt. Ein kluges architektonisches Konzept schafft dabei die Grundlagen für eine einfache spätere Erweiterung (Anbau/Aufstokkung), indem die hierfür benötigten Haustechnikanschlüsse schon vorbereitet und die statischen und konzeptionellen Voraussetzungen geschaffen werden.

Grundsätzlich sollte nicht bei der Material- und Ausführungsqualität gespart werden. Einer Vielzahl der immer neu am Markt erscheinenden Materialien und Konstruktionslösungen wird zuviel zugetraut. Skepsis bei wenig erprobten Baumaterialien und

insbesondere auch bei kostengünstigeren Vorschlägen ist also angebracht. Bei der Baustoffauswahl sollten die günstigeren, respektive grundsätzlich die kurzlebigeren Produkte zumindest leicht auswechselbar montiert werden. An der nur sehr aufwändig austausch- oder veränderbaren Grundstruktur sollte qualitativ kein Abstrich gemacht werden.

Kurzfristige Einsparungen zahlen sich oft nicht aus

Bauen ist in der Regel eine langfristige Angelegenheit. Der Versuch, durch «Billiglösungen» eine Reduktion des Projektumfangs zu verhindern, gelingt in der Regel nicht. Kurzfristige Einsparmassnahmen werden durch erhöhte Unterhaltskosten schnell wieder wettgemacht. Daher sollte man bei der Planung und Umsetzung auch bereits an diese Kosten denken, denn: Was nützt die bei der Erstellung bestehend günstige Ausführungslösung, wenn sich deren Unterhalt später nur sehr aufwändig bewerkstelligen lässt. Spontane Verbilligungsvorschläge ohne Rücksicht auf etwaige bauliche Konsequenzen und ohne Abgleich mit dem konstruktiven Gesamtkonzept sind zudem oft auch Ursache für spätere Bauschäden mit massiven Folgekosten und Ärger für die Bauherrschaft.

Bauherrenreserve nicht verpulvern

Oft werden aufgrund zu hoher Kostenerwartungen notwendige Sparmassnahmen mit der Hoffnung auf grössere Vergabeerfolge hinausgezögert. Doch nicht selten kommt ein billiger Bauunternehmer die Bauherrschaft teuer zu stehen. In wirtschaftlich schlechten Zeiten steigt der

Preisdruck und die Qualität sinkt zwangsläufig. Der Unternehmer kann nur an Lohn und Material sparen. Das führt oft zu billigen Konstruktionen und schlecht oder unzureichend ausgebildeten Handwerkern, die unter grossem Zeitdruck schnell einmal etwas «vergessen» oder unsorgfältig arbeiten. Dumpingpreise, welche oft sogar unter den Herstellungskosten liegen, treiben Firmen nicht selten in die Insolvenz. Bauherren verlieren dabei viel Geld, Zeit und mit Sicherheit die Freude am eigenen Bauprojekt. Auch ein zu früher Abbau der Bauherrenreserve ist nicht zielführend, denn diese wird für Unvorhergesehenes in den späteren Planungs- und Bauphasen benötigt.

Referenzen bringen Sicherheit

Da die späteren Baukosten hauptsächlich in der Planungsphase generiert und beeinflusst werden, bieten Einsparungen bei den Planungshonoraren und Beratungsleistungen ebenfalls keinen sinnvollen Sparansatz. Es ist zu beachten, dass die Sparmöglichkeiten mit fortschreitendem Planungsprozess linear abnehmen und in einer späteren Planungsphase nur noch geringfügige Korrekturen vorgenommen werden können.

Daher empfiehlt es sich, bei der Auswahl der Baupartner auf deren Erfahrung und Kompetenzen hinsichtlich Kostenmanagement und kostenoptimierter Baukonzeption zu achten. Das Einholen entsprechender Referenzaukünfte ist dabei absolut zwingend und der hierfür notwendige, nicht unerhebliche Zeitaufwand unbedingt einzuplanen.

Ein kluger Architekt kennt die Baukonstruktionen und Materialien, welche über ein möglichst hohes Kosten-

Nutzen-Verhältnis verfügen und führt die Bauherrschaft mit dem notwendigen Geschick durch die zahlreichen Verlockungen des umfangreichen Angebots und relativiert allenfalls zu hohe Ansprüche. So erfüllen beispielsweise auch Keramikplatten die gestellten Nutzungsansprüche, sie sind aber um ein Mehrfaches günstiger als die ursprünglich gewünschten brasilianischen Granitplatten. Dieser nicht selten etwas mühsame Prozess ist erst bei Erreichung des Kostenziels abgeschlossen.

Energiekonzept mit Blick in die Zukunft planen

Ein nicht unwesentlicher Kostenanteil an den Gesamtkosten trägt auch die Haustechnik. Hier ist ein besonde-

res Augenmerk auf den zukünftigen Energieverbrauch, insbesondere auf die Wärmeerzeugung, zu richten. Das haustechnische Gesamtkonzept ist daher sorgfältig zu planen und der Investitionsentscheid auch von später zu erwartenden Verbrauchs- und Unterhaltskosten abhängig zu machen. Je nach Entwicklung des Energiepreises rechnet sich hier längerfristig, trotz vorhandenem Spardruck, der Einbau einer üblicherweise in der Anschaffung wesentlich teureren energieoptimierten Anlage. Gleiches gilt beispielsweise für die Wahl des Fassaden- und Dachsystems und der entsprechend einzubauenden Wärmedämmstärken.

Grundsätzlich gilt: Bauen ist teuer und man muss es sich leisten können.

Kurzfristige Sparansätze rächen sich schon nach kurzer Zeit. Ganz auf den Traum des Eigenheims zu verzichten oder dessen Erfüllung hinauszuschieben, ist bei zu grossem Spardruck immer noch der beste Rat. ☹

* Pascal Lutz ist Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich www.immopro.ch