

Bewusst hoch hinaus

Hohe Erwartungen:
Hochwertiges Bauen
gehört zu den
Schweizer Werten.

Es ist ein typischer Schweizer Wert, das Bauwesen. Obschon Vergleiche mit dem Ausland immer noch mehrheitlich positiv ausfallen, haben sich in letzter Zeit kritische Stimmen bezüglich Qualität gemehrt. Es gibt aber auch Schweizer Immobilienunternehmen, die den Wert ihrer Bauten ganz bewusst sehr hoch halten. Dazu gehört die Solothurner bonainvest Holding AG.

HANS FISCHER

Beginnen wir mit den markantesten Negativschlagzeilen der letzten drei Jahre. «Der Pfusch am Bau verschlingt in der Schweiz Milliarden», titelte die NZZ, als die ETH Zürich nach der Untersuchung von 1000 Wohnobjekten eine markante Steigerung der Investitionen für Mängelbeseitigungen festgestellt hat. Innerhalb von zwanzig Jahren hat sich die Quote laut dem ETH-Institut für Technologie in der Architektur von 2 auf 8 Prozent der Bausummen erhöht. Das waren im Erhebungszeitraum stattliche 1,6 Milliarden Franken.

Und auch Markus Schmidiger, Dozent am Institut für Finanzdienstleistungen Zug, fragte sich in einer Kolumne in der Neuen Luzerner Zeitung: «Was ist mit der Bauqualität passiert?». Er verwies ebenfalls auf besagte ETH-Studie und auf publik gewordene Fälle, wie die Wohnungen an der Europaallee in Zürich, deren bauliche Mängel zu einer generellen Mietzinsreduktion geführt haben. Schmidiger sieht keineswegs nur schwarz. Im Bereich der Vorbereitung, also in den Planungs- und Bauprozessen, macht er aber grosses Verbesserungspotenzial aus: «Gebäude werden nach wie vor meist als Prototypen geplant und gebaut. Erkenntnisse des Prozessmanagements, die in anderen Branchen zu Quantensprüngen geführt haben, finden erst langsam Eingang in Denken und Handeln der Akteure. Mit der heutigen Technologie könnten Gebäude dreidimensional geplant und simuliert werden, was Konstruktionsfehler massiv verringern würde.» Ausserdem würden noch viel zu häufig Probleme auf der Baustelle nicht gelöst, sondern kostenschonend auf den nächsten Unternehmer abgeschoben. Firmenübergreifende Prozesse werden laut dem Immobilienfachmann erst in Teilbereichen gelebt und praktiziert.

SCHWEIZER WERTE

BAUSUBSTANZ



Hohe Werte verfolgt auch die Solothurner bonainvest Holding AG (oben: «Sunnepark» Egerkingen, unten: «Casa Meridiana» in Feldbrunnen).

Ein Problemfeld ist laut Markus Schmidiger also die Bauvorbereitung. Interessanterweise ist die Schweiz aber just in diesem Bereich signifikant teurer als Nachbarländer. BAK Basel Economics AG (BAKBASEL) hat im Auftrag des Schweizerischen Baumeisterverbandes in einer Studie festgestellt, dass die Preise der Schweizer Bauwirtschaft durchaus wettbewerbsfähig und teilweise sogar deutlich preiswerter als im nahen Ausland seien; zumindest, wenn Baupreise auf der Ebene der Wertschöpfung ohne Vorleistungen zu Rate gezogen werden. So betrachtet liegen die (Wertschöpfungs-)Preise in der Schweiz unter dem Niveau von Deutschland und Frankreich. Bei den Endkundenpreisen übernimmt die Schweiz dann aber wieder die Spitzenpo-

sition. «Damit liegt der Schluss nahe, dass die Vorleistungskosten im Schweizer Baugewerbe höher ausfallen als in den Vergleichsländern», schreibt BAKBASEL.

Aller Kritik zum Trotz wohnt die Schweizer Bevölkerung nach wie vor mit einem äusserst hohen Qualitätsniveau. Alle Leserinnen und Leser haben im Ausland, auch in Ländern der sogenannten Ersten Welt, schon Häuser gesehen oder in Häusern gewohnt, die nie und nimmer dem Schweizer Qualitätsstandard entsprechen. Ansgar Gmür, Direktor des HEV Schweiz, hat in einem Beitrag für den Swissbau Focus Blog geschrieben, dass dank der grundsätzlich guten Bauweise die Ansprüche der Bewohner an einen hochwertig umbauten Raum steigen und zahlreiche Vorschriften und Gesetze in den Bereichen Energie, Brandschutz, Absturzsicherheit, Erdbebensicherheit und so weiter zusätzlich für einen hohen Baustandard sorgen würden. «Kein Wunder wird das Bauen in der Schweiz immer teurer», so Gmür, «mit den steigenden Baukosten muss das Produkt auch entsprechend länger halten, um eine verträgliche Amortisation der investierten Gelder sicherzustellen. Hieraus wird die gute Bauqualität wieder zum Muss.»

Apropos Energie. Der vor siebzehn Jahren durch die Energiedirektoren gegründete Verein Minergie sieht das gleichnamige Qualitätssystem als wichtigen Treiber für eine bessere Bauqualität. Minergie stehe für geringen Energieverbrauch, für komfortables und gesundes Raumklima und für die Erhaltung des Gebäudewerts, schreibt der Verein auf seiner Website.

Minergie, Vorschriften, Prozessoptimierung, Preiskampf und vieles mehr: Absolut entscheidend für – je nach Perspektive – den Erhalt oder die Verbesserung des Qualitätsniveaus im Schweizer Bauwesen sind Fachkräfte. Und dort ist ein Mangel nicht wegzudiskutieren. Gegenüber der «Schweizer Bauwirtschaft» bricht Thomas Stocker, Geschäftsführer Bildungszentrum Bau am Bildungs- und Seminarzentrum Campus Sursee, eine Lanze für inhaltliche und finanzielle Substanz von Bauberufen, das überholte Image und glaubt nicht, dass die Rekrutierung von ausländischen Fachkräften das allein seligmachende Heil-



mittel sein kann. Ohne jeden Zweifel brauche es Fachkräfte aus dem Ausland. Aber auch aus der Schweiz: «Wir brauchen Mitarbeiter aus unserem Kulturraum, denn Qualitätsansprüche und Werte können nicht einfach weitergegeben werden an Fachkräfte, die nicht in diesem Raum aufgewachsen sind. Bauen ist so betrachtet eben auch ein Stück Kulturgut.»

Ein Kulturgut, das Balz Halter, Verwaltungsratspräsident der renommierten Halter AG, pflegt. Er ist auf Anfrage denn auch überzeugt, dass Schweizer Sorgfalt am Bau kein Mythos ist. «Die Qualität in der Architektur, in der Konstruktion und im Finish ist international gesehen top Standard». Dieses hohe Niveau habe aber den Effekt, dass nirgendwo so teuer gebaut werde wie in der Schweiz. Betreffend Architektur ergänzt er: «Wir verfügen über eine enorm hohe Dichte ausserordentlicher Architekten mit und ohne internationalem Renommee. Das ist das Resultat ausgezeichneten Ausbildungen und einer hohen Wettbewerbskultur.»

Hohe Werte verfolgt seit über zwanzig Jahren auch die Solothurner bonainvest Holding AG. Das innovative Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, sicheren und qualitativ hochwertigen Lebensraum und damit Lebensqualität zu schaffen und baut «mindestens nach Minergie-Label». Speziell ist auch, dass zusammen mit der Tochtergesellschaft bonacasa AG seit Jahren dafür gesorgt wird, dass älteren Bewohnerinnen und Bewohnern ein sicheres und autonomes Leben bis ins hohe Alter ermöglicht wird. Dies dank der Vernetzung von Bauelementen, Sicherheit, massgeschneiderten Dienstleistungen und dem Einsatz passender Haustechnologie. ■

«Intelligent und innovativ» – bonacasa-Wohnungen basieren auf den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen (oben: Überbauung «Seesicht» in Kilchberg).

KEIN EINBRUCH ERWARTET

«Für 2015 sehen wir einen Rückgang der Bautätigkeit in der Schweiz. Ein eigentlicher Einbruch ist aber nicht zu erwarten», schreibt der Schweizerische Baumeisterverband SBV in seiner Mitteilung vom März 2015. Die Zahlen vom vergangenen Jahr dürften jedoch nicht mehr erreicht werden. Insbesondere fällt der Wohnungsbau als Wachstumstreiber weg. Die Frankenstärke wird sich hingegen im laufenden Jahr noch kaum auswirken. «Es dauert eine gewisse Zeit, bis die konjunkturelle Abkühlung auch in der Bauwirtschaft ankommt.»

Die lange Wachstumsphase der Schweizer Bauwirtschaft scheint ihren Höhepunkt überschritten zu haben. Zwar hat das Bauhauptgewerbe die 20-Milliarden-Grenze geknackt: Die Umsätze beliefen sich 2014 auf 20,1 Milliarden Franken – 1,2 Prozent mehr als im Vorjahr. «Dies liegt aber vor allem am ersten Halbjahr, welches von milder Witterung geprägt war», so der SBV weiter. Im vierten Quartal sind die Umsätze um 7 Prozent auf noch 5,1 Milliarden Franken gesunken. Die Arbeitsvorräte liegen per Ende Jahr um 4 Prozent tiefer.