«Schonung der Ressourcen durch Verdichtung und Ersatzneubauten»

Im Zug von Verdichtungen und Ersatzneubauten sinkt der Ressourcenverbrauch, und zwar nicht nur beim Bauland, sondern ganz markant auch beim Energiebedarf. Markus Sidler* von Entwicklung Schweiz bekennt sich zur Verantwortung der grossen Player unter den Generalunternehmern und Projektentwicklern.

Interview: Jürg Zulliger

Spektrum Bau: Herr Sidler, jeder, der schon einmal gebaut hat, legt Wert auf Qualität beim Bau. Was braucht es, damit qualitativ gute Bauten entstehen?
Markus Sidler: In den letzten Jahren war allzu oft nur der Preis das ausschlaggebende Kriterium. Erfreulicherweise zeichnet sich neuerdings ein Trend ab, der Qualität das nötige Gewicht beizumessen. Vor allem institutionelle Investoren denken um. Das fängt bereits mit der Wahl des Generalunternehmers an. Der Bauherr muss den Mut haben, nicht den billigsten zu wählen, sondern den günstigsten. Er muss demjenigen den Vorzug geben, der zu einem günstigen Preis offeriert und zugleich für die gestellte Aufgabe am besten geeignet ist. Qualität sicherstellen heisst bei der Umsetzung, dass die Bau- und Projektleiter vor Ort Qualität fordern und kontrollieren. Das setzt eine klare Führung voraus, man muss Forderungen durchsetzen, es braucht eine sehr gründliche Arbeitsvorbereitung und Planung.

Spektrum Bau: Setzt sich auch der Verband Entwicklung Schweiz für dieses Qualitätsbewusstsein ein?
Markus Sidler: Sicher. Dies geschieht vor allem auch im Bereich der Weiterbildung, im Rahmen der Kurse für Bau- und Projektleitung, für Bauökonomen etc.

Spektrum Bau: Sind Gesamtleistungswettbewerbe ein Mittel, um einem Bauherrn grösstmögliche Qualität zu bieten?
Markus Sidler: Solche Gesamtleistungswettbewerbe kommen vermehrt zur An-

wendung. Wir von Anliker haben zum Beispiel den Gesamtleistungswettbewerb für den neuen SBB Hauptsitz in Bern-Wankdorf gewonnen. Auch der Neubau der Kripo der Stadt Zürich soll nach einem solchen Wettbewerb realisiert werden. Es gibt viele weitere Beispiele: Etwa das Projekt Allmend in Luzern von Halter Unternehmungen oder das Sportstadion in Biel von HRS.

Spektrum Bau: Was sind die wichtigsten Vorzüge gegenüber einem konventionellen Verfahren?
Markus Sidler: Zum Vergleich: Bei einer Planung mit einem Architekturwettbewerb erhält der Bauherr zwar ein Projekt, das aber hinsichtlich der Kosten und Machbarkeit innerhalb eines bestimmten Budgets mit einiger Unsicherheit behaftet ist. Bei einem Gesamtleistungswettbewerb koordiniert ein Totalunternehmer das Verfahren. Der Unsicherheitsfaktor bei den Kosten entfällt. Der Bauherr hat dabei den Vorzug, dass er nicht nur ein ausgearbeitetes Projekt, ein Raumprogramm und die Architektur erhält, sondern auch eine Preisnote und einen Termin.

Spektrum Bau: Was läuft ganz konkret anders ab?
Markus Sidler: In Bern war es von Anfang an eine zentrale Vorgabe, 1 700 neue Arbeitsplätze in neuartigen, offenen und kommunikativen Büroräumen zu schaffen. Die Bauherrschaft hatte die Möglichkeit, aus mehreren Projekten die wirklich beste Variante zu wählen, die wir dann zusammen mit den Architekten entwickelt haben. Vom ersten Tag an waren den SBB als Bauherrschaft die Kosten bekannt.

Spektrum Bau: Nachhaltigkeit ist heute ein grosses Thema, auch bei den längerfristigen Kosten eines Bauwerks. Kann man einem Bauherrn heute Aufschluss darüber geben, was ein bestimmter Bau längerfristig im Betrieb kostet und welcher Energieverbrauch zu kalkulieren ist?
Markus Sidler: Auf 10 bis 20 Jahre hinaus kann man heute auf entsprechendes Zahlenmaterial zugreifen und Kalkulationen anstellen. Man weiss zum Beispiel, welcher Bodenbelag mit welchen Kosten für Unterhalt, Reinigung oder Ersatz verbunden ist. Mit solchen Instrumenten kann der Bauherr in seinem Sinne auf das Projekt einwirken und damit auch die längerfristigen Lebenszykluskosten direkt beeinflussen.

Spektrum Bau: Wird es irgendwann möglich sein, sogar gewisse Zusicherungen oder Garantien für Energieverbrauch und Betriebskosten abzugeben?
Markus Sidler: Derzeit ist das kaum möglich, weil zu viele weitere Faktoren mit hineinspielen. Nehmen wir als Beispiel den Energieverbrauch in einem Mehrfamilienhaus: Das Benutzerverhalten spielt eine zentrale Rolle. Jedes zusätzliche Grad Celsius bei der Raumtemperatur ist mit einem um sieben Prozent höheren Energieverbrauch verbunden. Wer sich bei 23 oder 24 Grad wohl fühlt und in der Nacht die Fenster kippt, verursacht einen deutlich höheren Bedarf. Die Sensibilität der Nutzer muss verbessert werden.

Spektrum Bau: Die kantonalen Energiegesetze werden in den nächsten Jahren verschärft. Wie geht es weiter im Bereich Energiesparen?
Markus Sidler: Der Bau und der technische Fortschritt haben in den letzten Jahren zu enormen Verbesserungen geführt. Dies ohne dass man die Schraube auf dem Gesetzesweg angezogen hätte. Schon allein wenn ich daran denke, in welchem Ausmass die Wärmedämmung neuer Fenster besser geworden ist – der Wärmebedarf eines Neubaus ist heute nur noch ein Drittel oder die Hälfte so gross wie früher. Zugleich sind aber die Komfortbedürfnisse gestiegen. Viele Leute haben gerne eine etwas höhere Raumtemperatur, und sie verbrauchen relativ viel Warmwasser. Hier lohnt sich der Einsatz von erneuerbarer Energie doppelt.
Wird die Energiewende gelingen? Was Bau und Technik betrifft, sind wir auf gutem Weg. Wegen des generell tiefen Bestandes an leeren Wohnungen war in den letzten Jahren aber die Sanierungsrate zu tief. Sie liegt bei nur etwa 1 Prozent pro Jahr. Im Zug von baulichen Verdichtungen, die sich vielerorts abzeichnen, wird aber der Anteil von Rückbauten und Ersatzneubauten zunehmen. Denn viele Gebäude aus den 1960er- bis 1980er-Jahren genügen nicht nur energetisch, sondern auch punkto Raumangebot, Schall, Anforderungen der Bewohner etc. nicht mehr den Bedürfnissen von heute. Nehmen wir als Beispiel das Projekt «Glattbogen» in Zürich: In einem zwar sehr idyllischen Umfeld leben auf 10 000 m² Fläche etwa 200 Menschen in Reihenhäusern. Mit den Ersatzneubauten werden hier etwa 800 Menschen Platz finden. Das Gelände ist ausgezeichnet erschlossen. Dank des Neubaus wird zugleich der Energieverbrauch deutlich sinken. Ich bin also überzeugt: Im Rahmen von Verdichtungen wird sich der Trend zu nachhaltigeren, Ressourcen schonenden Siedlungen deutlich beschleunigen.

*) Markus Sidler ist Vorstandsmitglied von Entwicklung Schweiz und CEO der Zentralschweizer Anliker Generalunternehmung. Die Anliker Gesamtgruppe beschäftigt rund 1 600 Mitarbeitende.

Entwicklung Schweiz: Verantwortung wahrnehmen
Entwicklung Schweiz repräsentiert als Branchenverband Unternehmen, die Gesamtdienstleistungen im Bau- und Immobilienmarkt anbieten. Die Mitglieder übernehmen Leistungen wie die Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien. Sie tragen unternehmerische Risiken, gesellschaftliche Verantwortung und zeichnen sich durch innovative und ökologische Lösungen aus. Der Verband zählt zurzeit 21 Mitgliedsfirmen, die im Immobilienbereich rund 50 Prozent des schweizerischen Gesamtdienstleistungsvolumens erbringen. Die angeschlossenen Unternehmen beschäftigen rund 10 000 Mitarbeitende und erzielen einen Umsatz von über 10 Mrd. Schweizer Franken. Dem Branchenverband gehören zahlreiche Gesamtdienstleister wie die Anliker AG an.
Entwicklung Schweiz befasst sich intensiv mit den Hauptfragen nachhaltigen Bauens: Dies ist unter anderem in drei neuen Positionspapieren dokumentiert (Energie, Quartier- und Arealentwicklung, Raumplanung). Der Verband setzt sich unter anderem für die bessere Nutzung und Verdichtung bestehender Siedlungsflächen ein. Dabei fordert Entwicklung Schweiz bessere Rahmenbedingungen für Sanierungen und Ersatzneubauten – etwa durch baurechtliche Anreize (Ausnützungs- bzw. zusätzlich Flächenbonus als Anreiz für Ersatzneubauten).

Weitere Informationen:
Entwicklung Schweiz
Effingerstrasse 13
3011 Bern
Tel. 031 382 93 82
info@entwicklung-schweiz.ch
www.entwicklung-schweiz.ch