



Fertig- und Typenhäuser sind auch in der Schweiz sehr beliebt, ihre Nachfrage steigt laufend. Doch was bekommt man, wenn man ein schlüsselfertiges Fertighaus bestellt und wie vermeidet man kostspielige Überraschungen?

TEXT Othmar Helbling*

SCHLÜSSELFERTIGE FERTIGHÄUSER – Wirklich alles inklusive?

Der Bau von privatem Wohneigentum boomt in der Schweiz. Die aktuellsten Zahlen vom Bundesamt für Statistik beweisen, dass im Jahr 2011 9340 neue Einfamilienhäuser erstellt wurden. Der Marktführer, gemessen an der Anzahl erstellter Systemhäuser in der Schweiz ist die Firma Swisshaus AG aus St. Gallen, welche gemäss Angabe von Reto Sieber, Geschäftsführer von Swisshaus AG schweizweit jährlich 300 Häuser erstellt.

Berücksichtigt man die europaweite Produktionskapazität, sind aber auch grössere Firmen wie Bien-Zenker und Schwörer Haus aus Deutschland oder

die ELK Fertighaus AG aus Österreich in der Schweiz aktiv. In der Home Expo in Suhr können 17 vollausgebaute Fertighäuser besichtigt werden.

Vorteile und Nachteile von Fertig- und Systemhäusern

Ein Vorteil ist die Erstellung zum Festpreis mit der Dienstleistung aus einer Hand. Durch eingespielte Abläufe und erprobte Detaillösungen kann die Planungszeit optimiert werden. Die gesamte Materialauswahl und Bemusterung wird beim Start der Planung vorgenommen. Die Ausführ-

ungsplanung ist somit vor dem Baubeginn vollständig abgeschlossen. Damit ist es möglich, die präzisen Gebäudekosten vor dem Baubeginn zu ermitteln. Die Erstellung von Fertighäusern erfolgt witterungsunabhängig in Produktionshallen. Das Fertigungsrisiko reduziert sich bei den vorgefertigten Hausteilen, trotzdem muss auch der Zusammenbau vor Ort auf der Baustelle mit der notwendigen Präzision erfolgen.

Die Beratung während der Planungs- und der Bauausführungsphase ist oftmals nicht gleich individuell auf den einzelnen Bauherren abgestimmt, wie dies bei der Zusammenarbeit mit einem Architekten sein kann.

Angebote aus dem benachbarten Ausland

Dabei gilt es im Einzelfall zu beachten, dass schweizerische Baunormen zwar mit ▶▶



sehr geringen Energieverbrauch bis zu Plusenergie Häusern, die mehr Energie produzieren, als dass sie verbrauchen.»

Was es für Bauherren zu beachten gilt

Die standardisierten Angebotspreise der einzelnen Anbieter können problemlos miteinander verglichen werden. Diese beziehen sich aber in den meisten Fällen auf den effektiven Hauspreis und nicht auf sämtliche notwendigen Baukosten, was diese nur auf den ersten Blick in einem möglichst attraktiven Licht erscheinen lässt. So sind nicht selten bei den individuellen Objektofferten sämtliche Kosten wie der komplette Ausbau und die Abfuhr des überschüssigen Materials eingerechnet.

Die notwendigen Anschlussgebühren für Wasser, Strom und Kanalisation sind nicht kalkuliert oder weil die Bauparcelle vor der Offerte nicht besichtigt wurde, fehlen im Angebot die Kosten für die Hangsicherung. Dies kann zu bösen Kostenüberraschungen führen bei der Bauherrschaft. Infolge der grossen Investition kann es sich aber durchaus lohnen, den Inhalt und allgemeinen Bestimmungen in den Bauverträgen vorgängig von einem Bauexperten prüfen zu lassen. ■

den europäischen Normen harmonisiert wurden, sich aber in einzelnen Punkten unterscheiden können. Als Beispiele können unterschiedliche Geländehöhen, die Erdbebensicherheit von Gebäuden, oder regionale Vorschriften wie die Schallschutzanforderungen im Bereich des Flughafens Zürich-Kloten erwähnt werden.

Der Trend geht in Richtung Ökologie und Nachhaltigkeit

Gemäss Reto Sieber von der Swisshaus AG geht der Trend immer mehr in Richtung Ökologie und Nachhaltigkeit. So werden Minergie-Standards ebenso vermehrt verlangt wie individuelle und alternative Haustechniklösungen mit Thermischen- oder Fotovoltaik-Anlagen. Es wird auch eine grössere Individualisierung der Hausmodelle gewünscht. Die Kunden wollen «den Fünfer und das Weggli» was heisst: die Freiheit im Planen wie beim Architekten mit der Preisgarantie des Generalunternehmers.

Andreas Speer von der Home Expo in Suhr erkennt den Trend von Gebäuden mit reduzierten Formen und klaren Linien und stellt eine «vermehrte Nachfrage fest nach Passivhäusern mit einem



*Othmar Helbling ist Bauherrenberater und Inhaber der Firma hbq-Bauberatung. Weitere Infos unter: www.hbq-bauberatung.ch