



Plattenbau-Quartier in Warschau rund um den stalinistischen Kulturpalast.

THOMAS VESER

## Bröckelnde Plattenbauten und ein flauer Neuwohnungsbau

Die Finanznot der öffentlichen Kassen behindert in Polen die Sanierung der Satellitenstädte

*In den osteuropäischen Ländern gibt es immer noch grosse Bestände an Plattenbauten, die aus heutiger Sicht oft in schlechtem Zustand sind. Der Autor des folgenden Beitrags skizziert die Spannung zwischen Sanierungsbedarf und Finanzknappheit in Polen. (Red.)*

**thv.** In der Satellitensiedlung Warschau-Bemowo kann die Suche nach einer Adresse schnell zum Albtraum werden. Wenn die Schilder mit Strassenname und Wohnblockziffer nicht verschwunden sind, dann ist es zumindest oft so, dass sich die längst verwitterten Inschriften nicht mehr entziffern lassen. Rund 80 000 Menschen leben in den langgestreckten, mehrstöckigen Hochhäusern, die während der sechziger Jahre in Rekordzeit fertig gestellt und mit sozialistischem Minimal-Komfort ausgestattet worden sind.

### Verstopfte Müll-Entsorgungsstränge

Wenige Jahre zuvor hatte die Sowjetunion unter Nikita Chruschtschew nach der Abkehr vom spät-stalinistischen Monumentalstil die erste Kampagne zum Massenwohnungsbau lanciert: Ange-sichts überall fehlender Wohnungen musste schneller und billiger als bis anhin neuer Wohn-raum konstruiert werden. Und damit begann die Epoche des industriellen Bauens mit Betonplat-ten. Nach Schätzungen des Deutschen Ministe-riums für Verkehr, Bau- und Wohnwesen sind im gesamten damaligen Comecon-Gebiet insgesamt 43 Millionen Wohneinheiten in Plattenbauweise entstanden. Ihre Sanierung hinsichtlich Isolation und Energieverbrauch steht zum grössten Teil noch aus. Knapp vier Jahrzehnte nach der Kon-struktionsphase bekommen viele Bewohner von Warschau-Bemowo die Spätfolgen der damalige hektischen Neubautätigkeit Tag für Tag zu spü-ren. Da Materialqualität wie auch Verarbeitung zu wünschen übrig lassen, verschieben sich die

Platten in den Fassaden; in manchen Fällen zieht der Wind durch Ritzen in die Wohnungen. Armierungseisen rosten vor sich hin, überall bre-chen Betonteile heraus. Fällt die Beleuchtung des Treppenhauses aus oder sind die «Entsorgungs-stränge» für Hausmüll verstopft, dann müssen sich die Betroffenen in Geduld üben. Wer noch immer in Bemowo lebt, muss sich nicht nur mit einer bisweilen miserablen Wohnqualität zufriedengeben, auch die Lage ist schlecht. Abgesehen von einfachen Kiosken und Krämerläden im Par-terre der Hochhäuser, besitzt die Trabantensied-lung keine Geschäfts-Infrastruktur.

### Überforderte Gemeinden

Hinter den Eingangstüren der Wohnungen er-streckt sich freilich oft eine sorgsam gepflegte «Gegenwelt». Nicht selten sind die Mieter in-zwischen im Besitz der Wohnung. Vor einigen Jahren war es auch in anderen Ländern Ost- und Mitteleuropas möglich, durch einen einfachen Registrierungsvorgang das Mietverhältnis in ein Eigentumsrecht umzuwandeln. Nach dem Ver-mögens-Übergang begannen die Bewohner ihr Eigentum zu renovieren, je nach Geldbeutel mehr oder weniger aufwendig.

### Keine Marktregeln, kein Geld

**thv.** Seit 1990 sind im Osten Deutschlands zahl-reiche Plattenbau-Wohnviertel mit Hilfe gewalt-iger Staatszuschüsse saniert worden. Dabei er-warb unter anderem auch die in der Entwick-lungszusammenarbeit tätige Gesellschaft für technische Zusammenarbeit (GTZ), die im Auf-trag des deutschen Bundesministeriums für Zu-sammenarbeit Kooperationsprojekte umsetzt, entsprechendes Fachwissen. Diese Gelegenheit nutzte der polnische Nachbar in Form eines ge-meinschaftlichen Projektes, das inzwischen ab-geschlossen ist. Warschau erhielt dabei ledig-lich Beratungsdienste, die als Grundlage für woh-nungswirtschaftliche und rechtspolitische Ver-änderungen dienen. Technisch gesehen können polnische Bauunternehmer die nötigen Arbeiten selber bewältigen.

Inzwischen hat der Sejm, das polnische Par-lament, über die Verabschiedung eines Hypo-theken-Gesetzes jenen Wohnungsgenossen-schaften, die Sanierungen durchführen wollen, Zugang zum bisher versperrten Kreditmarkt verschafft. Die gleichfalls erfolgte Novellierung des Wohnungsgenossenschafts-Gesetzes ist nach den Worten des GTZ-Ökonomen Erhard Kropp eine wichtige Voraussetzung für die Privatisie-rung von Wohnraum. Wie im neuen Eigentums-gesetz verankert ist, werden die Gebäude künf-tig exakt vermessen, und es werden Grund-bücher geführt.

Im polnischen Staatshaushalt sind gegenwärtig keine Mittel für die Sanierung der Platten-bausiedlungen vorgesehen. Zuschüsse gibt es in-dessen für den Neubau von Mietwohnungen, die in Polen Mangelware sind. Entstanden noch in den siebziger Jahren im Land jährlich bis zu 300 000 neue Wohnungen, werden heute trotz besserer Technologie nur zwischen 60 000 bis 70 000 Einheiten fertig gestellt, im ganzen Land fehlen mittlerweile offenbar rund 1,5 Millionen Wohnungen.

Auch in Polen waren traditionellerweise über-wiegend Gemeinden und Genossenschaften, manchmal auch Betriebe für Verwaltung und Pflege des Wohnraums zuständig. Seit der Privati-sierung kümmern sich Wohnungseigentümer selber um ihre eigenen vier Wände, für die Gebäude und Gemeinschaftsanlagen sind weiter-hin Gemeinden und Genossenschaften verant-wortlich. Mit diesen umfangreichen Aufgaben sind sie nach der Einschätzung des deutschen Ökonomen Erhard Kropp jedoch «hoffnungslos überfordert». Kropp, der sich im Auftrag der Deutschen Gesellschaft für technische Zusam-menarbeit (GTZ, vgl. Kasten) in Bemowo mit Massnahmen zur Lösung der Krise beschäftigt hat, bezeichnet chronischen Finanzmangel als wesentlichen Grund.

Dafür sei das bestehende Mietrecht verant-wortlich, sagt er. Dem Gesetz nach darf die Monatsmiete in Polen maximal vier Prozent jenes Wertes betragen, der für neuen Wohnraum Region für Region administrativ ermittelt wird. Damit erzielen Genossenschaften und Gemein-den Einnahmen, die nicht einmal ansatzweise kostendeckend sind. Investitionen, etwa in die Modernisierung des veralteten Heizungssystems, bleiben deswegen unerledigt.

### Private Investoren halten sich fern

Es zeigt sich, dass die Übertragung der Woh-nungswirtschaft in marktwirtschaftliche Struk-turen in allen Ländern Mittel- und Osteuropas von massiven Schwierigkeiten begleitet ist. In Polen hatte die Regierung angekündigt, dass sie ihre Ziele unter anderem über einen verstärkten Wohnungsneubau erreichen will. Aber gerade das darniederliegende Neubaugeschäft stellt, wie in den ehemals sozialistischen Nachbarländern, wirtschaftlich höchstens eine Randerscheinung dar. Nur begüterte Polen und Ausländer können diese Dienste in Anspruch nehmen.

Gegenwärtig leben dagegen 48 Prozent der Bevölkerung in Plattenbausiedlungen, die kein privater Investor übernehmen will. Um die über-wiegend marode Substanz zu sanieren, müssten die Mieten kräftig erhöht werden. Das hat sich bisher noch keine Regierung umzusetzen getraut. Solange Mietpreise nicht an das Marktniveau herangeführt werden, fehlt laut Experten die Grundlage für eine Plattenbausaniierung im gros-sen Stil. Es bleibt bei «partiellen Verbesserun-gen», etwa in Form einer Thermoisolierung von Wohnblocks. Für ein solches Projekt, dessen An-reiz in der Senkung der Energiekosten liegt, müs-sen Genossenschaften und Kommunen mühsame Überzeugungsarbeit leisten. Denn der Schritt kann nur dann realisiert werden, wenn sich alle Bewohner des Blocks – Eigentümer und Mieter – finanziell daran beteiligen.

### BERICHTIGUNG

«Entsorgungsstellen ins Ortsbild einfügen». In der letzten Beilage «Bauen · Wohnen» (NZZ vom 23. 6. 06) wurde auf Seite 75 im Bild eine Entsorgungsstelle der Dietiker Firma Entsorgungstech-nik AG gezeigt, die in Aarau steht und nicht, wie fälschlicherweise angegeben war, in Bern. z.z.

### Aus dem Baurecht

## Die Vereinbarung des Architektenhonorars

Der Vertrag mit dem Archi-tekten kann grundsätzlich frei nach dem Willen der Parteien verschiedene Architektenlei-stungen – wie etwa Vorstudien, Baueingabe, Kostenvoran-schlag, Bauleitung oder die Gesamtheit aller für das Pro-jekt und die Ausführung er-forderlichen Planungs- und Bauleitungslei-stungen – zum Gegenstand haben. Ob der Bauherr für die vereinbarten Leistungen auch eine Vergütung schuldet und in welcher Höhe, bestimmt sich in erster Linie nach der getroffenen Vereinbarung. Im Prozessfall muss normalerweise derjenige eine Tatsache beweisen, der daraus Rechte ableiten will – also eigentlich der Architekt. Allerdings vermutet man in der Praxis der Rechtsprechung, dass Architektenleistungen im Normalfall – auch unter Freunden – zu entschädigen sind, so dass hier der Bauherr diese Vermutung mit Beweisen umzustossen hätte.



### Mehrdeutiges aus dem Bundesgericht

Das Bundesgericht trägt auch nicht gerade zur Klarheit bei; je nach erbrachter Leistung wartet es mit unterschiedlichen Qualifikationen des Architektenvertrags auf. Einerseits sieht es den entgeltlichen Planervertrag, der Studien, Projek-te, Pläne oder einen (schriftlichen) Kostenvoran-schlag zum Inhalt hat, als Werkvertrag. Anderer-seits aber die Bauleitung als Auftrag. Daraus folgt, dass ohne Vereinbarung bei werkvertrag-lichen Leistungen des Architekten eine Ver-gütung «nach Massgabe des Wertes der Arbeit und der Aufwendungen» (Art. 374 OR) geschuldet ist, bei auftragsrechtlichen Leistungen jedoch nur dann «eine Vergütung zu leisten ist, wenn sie vereinbart oder üblich ist» (Art. 394 Abs. 3 OR).

Im Auftragsrecht ist darüber hinaus noch zu unterscheiden zwischen Honorar und Auslagen- und Verwendungersatz. Auf den Ersatz der so-genannten Spesen und Auslagen hat der Archi-tekten in jedem Fall Anspruch (Art. 402 Abs. 1 OR). Das gilt unabhängig davon, ob es sich um einen entgeltlichen oder unentgeltlichen Auf-trag handelt.

### Blick ins SIA-Regelwerk

Bestandteil vieler Architektenverträge ist die SIA-Ordnung 102 «Ordnung für die Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architek-ten». Die SIA-Ordnungen (auch die SIA-Ordnung 103 für Bauingenieure und die SIA-Ordnung 108 für Gebäudetechnik-Ingenieure) ent-halten Vertragsbestimmungen zur Bemessung des Honorars. Seit dem Jahr 2003 gibt es keine so-genannten «SIA-Tarife» mehr. Die Wettbewerbs-

NZZ domizil.ch

Seite 74, 75

kommission des Bundes hat es dem SIA aus kar-tellrechtlichen Überlegungen untersagt, Tarife zu veröffentlichen und für seine Mitglieder als ver-bindlich zu erklären. Bauherr und Architekt haben daher das Honorar im Architektenvertrag zu vereinbaren. Die SIA-Ordnung 102 ist dafür eine gute Gesprächsgrundlage. Dazu müssen aber Architekt und Bauherr die notwendigen Berech-nungsfaktoren, zum Beispiel den Stundenansatz, den Schwierigkeitsgrad und den Leistungsanteil, im Vertrag vereinbaren.

### Leistungen und Anpassungen definieren

Es ist heute üblich, dass auch Architekten ihre Leistungen dem Bauherrn offerieren. Der Bauherr soll dabei darauf achten, dass nicht nur das Honorar, sondern auch die entsprechenden Lei-stungen des Architekten und die anderen wesent-lichen Vorgaben des Bauherrn (beispielsweise Baukosten oder Termine) festgelegt werden. Ganz besonders wichtig ist dies bei Pauschal-honoraren, da grundsätzlich nur die Vergütung, nicht aber die Leistungen des Architekten pau-schaliert werden. Es empfiehlt sich deshalb, die zu erbringenden Leistungen klar zu definieren, um späteren Diskussionen vorzubeugen. Auch ein Bonus-/Malusystem für die Unter- oder Überschreitung eines Kostenvoranschlages oder einer Kostenlimite kann überlegenswert sein.

Oft stellt sich im Laufe der Planung die Frage, ob das Architektenhonorar angepasst werden kann bzw. muss. Für die Antwort auf diese Frage ist wesentlich, ob das Honorar als pauschal – also unabhängig vom Arbeitsaufwand des Architek-ten – oder zum Beispiel in Abhängigkeit zur Bau-summe vereinbart worden ist. Bei Pauschalhono-raren gilt Art. 373 Abs. 2 OR, wonach der Richter bei ausserordentlichen Umständen eine Erhö-hung der Pauschale oder die Vertragsauflösung bewilligen kann. Die SIA-Ordnung 102 enthält Anpassungsregeln für den Fall, dass besondere Einflüsse die Architektenleistung vereinfachen oder erschweren.

Marie-Theres Huser, www.baurecht.ch

## Auch in Westeuropa wäre viel zu renovieren

**Gy.** Der Bestand an Gebäuden, die bezüglich Energiehaushalt zu erneuern wären, ist in Ost-europa – wie im obenstehenden Artikel mit Blick auf Polen dargestellt – besonders hoch, aber auch in Westeuropa ist offenbar ein grosses Renova-tions-Pensum noch unerledigt. Die Steigerung der Energiepreise sowie staatliche Vorgaben und Förderprogramme haben die Kosten-Nutzen-Re-lationen zusätzlich zugunsten des Umbaus ver-schoben. Eine kürzlich publizierte Studie der Bank Vontobel zu den Aussichten der Schweizer Bauzulieferer und Haustechnik-Märkte deutet darauf hin, dass der Druck zur Modernisierung im europäischen Gebäudebestand hoch ist, da dieser energetisch weitestgehend veraltet sei. Nach EU-Angaben könnten 20% des Energieverbrauchs auf kostengünstige Art eingespart werden. Im Zentrum steht der Gebäudesektor, der zwei Fünftel des Primärenergieverbrauchs darstellt und in dem rund 30% davon durch eingeführte Technologien eingespart werden könnten.

Verantwortlich für «Bauen · Wohnen»:

Beat Gygi, Andrea Martel