



Inspiration und Kreativität in Verkaufs- und Vergabeverhandlungen sind gefragt.

Emil Weiss, Zentralpräsident SMU

Wann denn, wenn nicht jetzt?

Die Klimaerwärmung hat sich vom Schlagwort zur politischen Realität gewandelt und stellt unsere Gesellschaft vor neue Fragestellungen und neue Herausforderungen. Aber, was die Politik heute im Bereich Energieeffizienz fordert, das haben wir doch schon lange erkannt und können die gestellten Anforderungen bereits erfüllen. Ende April haben sich fünf Schweizer Städte als Energiestadt offenbart und festgelegt, dass öffentliche Bauten nur noch nach dem neuesten Energiestandard gebaut oder renoviert werden dürfen. Dieses Bekenntnis kommt uns natürlich sehr gelegen.

Dazu kommt eine Studie des Deutschen Fensterverbandes, die belegt, dass von den bestehenden ca. 570 Mio. Fenstereinheiten rund 20 % vor 1978 mit unisolierten Verglasungen erstellt wurden. Bei einem Ersatz dieser Fenster nach heutigem Standard ergibt sich eine Heizöleinsparung von ca. 7,3 Mrd. Liter.

Weitere rund 50 % Fenstereinheiten stammen aus der Zeit zwischen 1979 und 1994 mit Isolierverglasungen. Die Sanierung dieser Fenster bringt eine weitere Heizöleinsparung von ca. 6,5 Mrd. Liter.

Analoge Zahlen für die Schweiz sind nicht verfügbar, aber eine Division durch 10 entspricht etwa den Verhältnissen in der Schweiz. Das sind immerhin zusammen knapp 1,4 Mrd. Liter Heizöl pro Jahr.

Wir stellen wiederholt fest, dass bei weitem nicht alle sanierungswürdigen Fenster und Fassaden rechtzeitig saniert werden. Offenbar fehlen dazu die Investitionsanreize, respektive der Rückfluss aus gemachten Investitionen ist für die Investoren ungenügend. Mit anderen Worten, grosse Potenziale liegen in der Verbesserung der bestehenden Bausubstanz.

Nur sollte an dieser Stelle aber auch erwähnt werden, dass diese Technik ihren Preis

hat. Dass dies die öffentliche Hand wie auch alle anderen Investoren und Bauherren in der Arbeitsvergabe anerkennen und sich nicht nur nach unten rechts – dem Endpreis – orientieren, wäre das Ziel. Es sollte ein Preis bezahlt werden, der dem effektiven Gegenwert auch entspricht. Denn mit den hoch komplexen Fassaden und Gebäudetechniken werden klar nachhaltig Mehrwerte generiert.

Obwohl wir in den letzten Jahren auf dem Bau Hochkonjunktur hatten, hat es ein grosser Teil der Unternehmungen nicht geschafft, den notwendigen Ertrag zu erwirtschaften. Nach wie vor besteht ein ungeheurer Margendruck «zum Wohle des Bauherrn».

Inspiration und Kreativität in Verkaufs- und Vergabeverhandlungen sind gefragt. Es ist ganz kurz vor 12 Uhr. Wenn wir es jetzt nicht schaffen, wann denn? ■

Quand sinon maintenant ?

La situation requiert de l'inspiration et de la créativité dans les négociations de vente et d'adjudication.

Le réchauffement climatique, initialement utilisé comme mot d'ordre, est devenu une réalité politique. Pour notre société, il est porteur de nouvelles questions et de nouveaux défis. Mais nous avons depuis longtemps déjà identifié ce que la politique exige aujourd'hui en matière d'efficacité énergétique et sommes déjà en mesure de satisfaire aux exigences formulées.

Fin avril, cinq villes suisses se sont déclarées «cité de l'énergie» et ont décidé que leurs bâtiments publics allaient obligatoirement être construits ou rénovés dans le respect des standards énergétiques les plus récents. Nous accueillons bien évidemment ces déclarations avec plaisir.

De plus, une étude réalisée par la Centrale allemande des construc-

teurs de fenêtres (Deutscher Fensterverband) établit que sur les près de 570 millions de fenêtres existantes, environ 20 % ont été fabriquées avant 1978 avec du verre non isolé. Le remplacement de ces fenêtres conformément aux standards en vigueur représenterait aujourd'hui une économie de fuel de près de 7,3 milliards de litres.

50 pour cent des unités de fenêtres restantes ont été fabriquées entre 1979 et 1994 en vitrage isolant. L'assainissement de ces fenêtres entraînerait une autre économie de fuel d'environ 6,5 milliards de litres.

Nous ne disposons pas de chiffres analogues pour la Suisse mais en divisant ces données par dix, on obtient à peu près la situation de la Confédération helvétique. En chiffres cumulés, cela correspond à près de

1,4 milliards de litres de fuel par an.

Nous constatons à maintes reprises que toutes les fenêtres et façades devant être assainies ne le sont pas en temps voulu. Les incitations aux investissements manquent visiblement, ou plutôt les investisseurs considèrent que le retour des investissements effectués est insuffisant. En d'autres termes, il existe de gros potentiels dans l'amélioration de la substance des bâtiments existants.

Il faut cependant mentionner à cet endroit que cette technique a un coût. Notre objectif serait que ce dernier soit reconnu par les pouvoirs publics comme par tous les autres investisseurs et maîtres d'ouvrage au moment de l'adjudication des travaux et que ceux-ci ne s'orientent pas uniquement selon le prix

final – placé en bas à droite. Il faudrait que le prix payé corresponde effectivement à la contre-valeur fournie. Car les façades et techniques de bâtiments de haute complexité génèrent indubitablement des plus-values.

Bien que la construction ait connu récemment des années de haute conjoncture, une grande partie des entreprises n'est pas parvenue à générer les revenus nécessaires. Il existe toujours une énorme pression des marges en « faveur du maître d'ouvrage ».

La situation requiert de l'inspiration et de la créativité dans les négociations de vente et d'adjudication. Il est encore temps d'agir. Car si nous n'y parvenons pas maintenant, quand le ferons-nous ? ■