

VIER KNACKNÜSSE AUS DER BAU- HERRENBERATUNG

In ihrer täglichen Arbeit treffen Bauherrenberater immer wieder auf ähnliche Knacknüsse. Sie können die Auftraggeber dabei zielgerichtet unterstützen und so dafür sorgen, dass ein Gebäude die gestellten Anforderungen wirklich erfüllt.

TEXT – RETO WESTERMANN*



Bauherrenberater leisten wertvolle Unterstützung und stärken die Kompetenz der Bauherrschaft – beispielsweise auch bei der Abnahme bei Inbetriebsetzung technischer Anlagen.

BILD: PD

► VORSICHT

Egal, ob fehlende Bauherrenkompetenz, heikle Schnittstellen zwischen Grund- und Mieterausbau oder die Übergabe und Inbetriebnahme von Gebäuden – die Mitglieder der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) kennen die Knacknüsse im Bau- und Planungsalltag. Die folgenden vier Beispiele zeigen exemplarisch, wo Bauherren im Planungs- und Bauprozess besonders aufpassen und gegebenenfalls rechtzeitig eine Beraterin oder einen Berater beiziehen sollten.

BAUHERRENKOMPETENZ

Wer ein neues Auto kauft, informiert sich meist ausführlich und bestellt dann das Modell mit der gewünschten Konfiguration. Der Aufwand lohnt sich: In der Regel decken sich dadurch die Erwartungen des Käufers mit dem, was geliefert wird. Nicht so beim Bauen. «Oft sind die Bestellungen von Bauherren ungenau und die gewünschte Qualität wird mit vagen Begriffen umschrieben – entsprechend gross ist dann die Enttäuschung über das Ergebnis», sagt Othmar Helbling, Inhaber von Hbq-Bauberatungen in Rapperswil-Jona. Eine Tatsache, die Helbling nicht nur bei Laien-Bauherrschaften beobachtet, sondern auch bei Auftraggebern grösserer Projekte. Zu wenig Kompetenz zeigen Bauherren gemäss ihm oft auch beim Blick auf die Lebenszykluskosten eines Gebäudes sowie bei der Qualitätssicherung und den Kontrollen auf der Baustelle. Häufig fehle im Vorfeld die Zeit oder das Wissen,

um Qualitätsschwerpunkte zu definieren und heikle Phasen im Bauablauf zu evaluieren. Für Helbling ist deshalb klar: «Wer selber nicht über die nötige Zeit und Kompetenz verfügt, sollte vor der Vergabe der Aufträge an die Planer unbedingt einen Bauherrenberater beiziehen.» Dieser könne sicherstellen, dass die Bestellung präzise sowie gemäss den Wünschen der Bauherrschaft erfolge und die Einhaltung der vorgegebenen Qualität auch geprüft werde. «Nur dann erfüllen sich am Schluss die Erwartungen an das Bauwerk auch wirklich», betont Othmar Helbling.

SCHNITTSTELLE MIETER- UND GRUNDAUSBAU

Viele Büro- und Gewerbebauten werden geplant, ohne dass klar ist, wer später die Flächen nutzt. Oft stehen die Mieter erst fest, wenn die Bauarbeiten bereits laufen. «Entsprechend schwierig ist dann die Festlegung oder Anpassung

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären
Mieterbetreuung für Sanierungen**
Moderator / Mediator M.A.
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93
www.kreuzplatz-mediation.ch

der Schnittstelle zwischen dem Grund- und Mieterausbau, insbesondere bei Umnutzungsprojekten oder solchen mit unterschiedlichen Bauherrschaften für Grund- und Mieterausbauten», sagt Cornelia Obrecht, Projektmanagerin bei Beta Projekt Management in Zürich. Typische Themen seien etwa die Festlegung der Schnittstellen haustechnischer Anlagen und Installationen bis hin zur gesamtheitlichen und vollständigen Inbetriebsetzung sowie Abnahme beider Bereiche. Ebenso muss die Logistik geklärt werden: Wie gelangen die Baumaterialien zu den Mieterflächen? Stehen spezielle Aufzüge bereit? Wo und wann darf angeliefert werden? «Gerade, wenn der Mieterausbau parallel zur Fertigstellung des Gebäudes erfolgt, braucht es klare Regelungen», sagt Obrecht. Für eine gute Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft und Mieterschaft habe sich die Erstellung eines Schnitt-

stellenpapiers bewährt, das alle Leistungen beider Seiten festhält. Ergänzt wird es in der Regel mit Plänen, Terminprogrammen oder Leistungstabellen der haustechnischen Anlagen. Bei der Ausarbeitung eines solchen Dokumentes kann beispielsweise ein Bauherrenberater wertvolle Unterstützung leisten.

ÜBERGABE UND MÄNGELRÜGE

Die Phasen gemäss SIA und die Terminplanung für Bauprojekte sehen zwar eine Abnahme und Inbetriebsetzung des Gebäudes vor. «Die Erfahrung zeigt aber, dass dieses Thema oft unzureichend behandelt wird und man in der Schlussphase keine saubere Übergabe macht», sagt Adrian Humbel, Geschäftsleiter bei Conarenco in Zürich und Vorstandsmitglied

der KUB. Aus seiner Sicht braucht es deshalb gerade bei grösseren Projekten eine externe Fachperson, welche die Abnahme sowie die Inbetriebsetzung minutiös plant und dafür ein Drehbuch erstellt. Der Schwerpunkt liegt insbesondere auf den haustechnischen Anlagen, bei denen nicht nur die saubere Installation und die Funktionstüchtigkeit geprüft werden müssen, sondern auch das Zusammenspiel im Verbund aller Anlagen. «Hier ist es wichtig, dass alle relevanten Personen mit dabei sind, insbesondere auch diejenigen, die später die Verantwortung für den Betrieb haben», sagt Humbel. Gerade Letztere würden in der Realität aber oft nicht beigezogen und hätten deshalb später Mühe mit der Steuerung der Anlagen. Doch auch bei kleineren Bauten – etwa einem Einfamilienhaus – hält die Abnahme Stolpersteine bereit, bei deren Vermeidung oder Bewältigung ein Bauherrenberater ▶

ANZEIGE

Karriere in der Immobilienbranche?

Sie sind an den vielfältigen Facetten der Immobilienberufe interessiert? Sie möchten in diese solide und aufstrebende Branche einsteigen? Der SVIT Zürich bietet attraktive Quereinsteigerkurse in die Immobilienbewirtschaftung an.

Assistenzkurse

- Bewirtschaftung Mietliegenschaften
- Immobilienvermarktung
- Bewirtschaftung Stockwerkeigentum
- Liegenschaftenbuchhaltung
- Immobilienbewertung

Aktuelle Kursdaten unter www.svit-bildung.ch

Jetzt anmelden!



hilfreich sein kann. Ein Beispiel: Nimmt der Architekt die Arbeit eines Handwerkers einfach ohne Absprache mit der Bauherrschaft ab, kann diese später bei der ordentlichen Übergabe keine Mängel mehr geltend machen. «Daher braucht es eine gemeinsame Vorprüfung durch Bauherrschaft und Architekt, damit bei der späteren Abnahme mit dem Handwerker Mängel auch wirklich gerügt werden können», ergänzt Humbel.

SIA PHASE 6 - BETRIEB

Das Phasenmodell des SIA führt in der Phase sechs den Betrieb des Gebäudes auf, sieht dafür aber standardmässig keine Planerleistungen vor. «Entsprechend ist diese Phase bei Verträgen mit Planern oft kein Thema – obwohl es dringend nötig wäre: Nicht selten sind Immobilienbesitzer später mit dem Betrieb der technischen Anlagen überfordert und viele Gebäude entsprechend ineffizient gekühlt, belüf-

tet oder beheizt», sagt Hans Jörg Rüttsche von DC-ONE AG in Wallisellen und Vorstandsmitglied der KUB. Für die Abnahme, die Inbetriebsetzung und die Optimierungsphase der technischen Anlagen sei der Beizug eines spezialisierten Bauherrenberaters deshalb eine gute Wahl. «Gerade bei komplexeren Objekten kann die Diskrepanz zwischen den planerischen Werten und der Realität sehr gross sein.» Wenn alles sauber bestellt, installiert und in Betrieb genommen wurde, können die Anlagen in der Regel gut optimiert werden. Oft lägen die Ursachen für Probleme aber nicht nur bei einer ungenügenden Abnahme und Inbetriebsetzung. «Das beginnt schon mit fehlenden Pflichtenheften in der Planungsphase und setzt sich mit einer schlechten Koordination der Bau-

arbeiten, einer ungenügenden Projektorganisation oder nicht nachgeführten Plänen fort», sagt Rüttsche. Deshalb plädiert er für den rechtzeitigen Beizug eines Bauherrenberaters. Dieser könne zu Beginn die richtigen Fragen stellen und dafür sorgen, dass ein Pflichtenheft erstellt wird, das die Wünsche der Bauherrschaft an die haustechnischen Anlagen auch wirklich erfüllt. «Das erspart am Schluss einen Haufen Ärger und meist auch viel Geld für falsch dimensionierte oder schlecht funktionierende haustechnische Anlagen», bringt es Rüttsche auf den Punkt. ■



*RETO WESTERMANN

Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur.

ANZEIGE



SVIT Welcome Back
auf dem Bürgenstock

20./21.11.2020
Bürgenstock



«Wie sieht die Zukunft der Immobilienvermarktung aus?»

Podiumsdiskussion mit Jens Paul Berndt, CEO Homegate / Martin Waeber, Managing Director ImmoScout24 / Jean-Pierre Valenghi, CEO Newhome

Anschliessend: Apéro und gemeinsames Nachtessen, Übernachtung im Bürgenstock Waldhotel (optional)

Mit freundlicher Unterstützung:   

Jetzt mehr erfahren und buchen: www.svit.ch/welcomeback2020