

# In die Planung integrieren

Die stets anforderungsreicheren und komplexer werdenden Bauprojekte mit den vielen Spezialisten und den umfangreichen Vorschriften machen sogenannte Bauherrenberater als Begleiter des Bauherren vielfach notwendig.



Ab diesem Spätsommer in Betrieb: die neue Golf-Academy im erweiterten und renovierten Migros-Golfpark Holzhausen ZG.

ANGELO ZOPPET-BETSCHART\* ●

**KEIN EIGENTLICHER BERUF.** Unter den Begriffen Bauherrenberatung und Bauherrenvertretung oder Baumanagement und Bautreuhand versteht faktisch jeder etwas anderes. Zudem: Bauherrenberater ist kein Beruf, den man erlernen kann. Auch beim Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) ist dieser Beruf nicht enthalten. Voraussetzung für die Sparte Bauherrenberatung sind umfassende und grosse Erfahrung im Planungs-, Bau- und Immobilienbereich. In unserem Land gibt es eine anerkannte Gilde von Bauherrenberatern: Die Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) vereint schweizweit Anbieter von Beratungsdienstleistungen für Bauherren.

Da Bauvorhaben in den letzten Jahren immer vielfältiger und komplexer geworden sind, ist der Beizug eines kompetenten Bauherrenberaters und Baubegleiters oftmals sinnvoll und erforderlich. Ein unabhängiger Bauherrenberater und Vertreter kann Bauherr und Auftraggeber vor bösen Überraschungen rechtzeitig warnen und schützen. Es spielt dabei keine

Rolle, ob sich der Bauherr für das Modell Einzelleistungsträger mit den Bauplanern im Zentrum oder für das Generalunternehmermodell entscheidet. Der unabhängige, professionelle Ratgeber amtiert quasi als Bergführer für den Bauherrn.

**» Für alle Planungs- und Organisationsmodelle sind Kompetenz, Offenheit und Transparenz Voraussetzung für den Erfolg. Dies gilt auch für Bauherrenberatungen.«**

SACHA FAHRNI, DIPL. ARCHITEKT HTL & ETH/SIA, LUZERN

**AUCH WETTBEWERBE SIND NICHT SICHER.** Einige private und viele öffentliche Bauherren wollen nebst einer guten Architektur auch die am Bauweg lauernden Gefahren vermeiden. Sie versuchen das Risiko in Bezug auf Kosten, Bauqualität und Termine mit einem Planungswettbewerb zu umgehen oder zumindest zu minimieren. Viele glauben, dass dabei ein versierter Bauher-

renberater gar nicht nötig sei. Dass dies selbst dem Vorreiterkanton Zürich nicht immer gelingt, zeigt der vor wenigen Wochen bekannt gewordene Fall des neuen landwirtschaftlichen Forschungszentrums Strickhof in Lindau.

Der «Tages-Anzeiger» titelte am 16. Februar 2017: «Fehlerhafte Planung verursacht mehrere Millionen Mehrkosten». Bereits wenige Tage nach dem Spatenstich Ende August 2015 wurde der Generalplaner entlassen. In einem Schreiben hielt der Regierungsrat fest, dass die Schuld für die Mehrkosten die mehrmals abgemahnte Generalplanerin trage. Zu-

dem seien die Leistungen des Planers und Wettbewerbsgewinners so unzureichend gewesen, dass keine hinreichende Projektübersicht und Kontrolle mehr möglich gewesen sei.

Dass die Erneuerung mit langfristigem Ausbaukonzept einer der erfolgreichsten Golfanlagen der Schweiz auch ohne Wettbewerb und ohne Generalunternehmer möglich ist, zeigt das Beispiel des grössten öffentlichen Golfparks im zugerischen Holzhäusern. Der Golfpark Holzhäusern zählt zu den bestbesuchten der ganzen Schweiz: Jährlich werden weit über 100 000 Runden auf der 960 000 Quadratmeter grossen Anlage gespielt. Die Infrastruktur der 1995 eröffneten ersten Public-Golfanlage der Schweiz ist nun in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr in allen Teilen den heutigen Be-

dürfnissen und Anforderungen. Was mit einer Anfrage des Betriebsleiters bei einem ihm bekannten Architekten für die Erneuerung der Sonnenschirme auf der Restaurantterrasse begann, endete in einem wegweisenden Ausbaukonzept (siehe Immobilia Nr. 12/2016).

In diesem vor neun Jahren begonnenen Entwicklungsprozess wurden drei verschiedene Zukunftsvisionen mit Erneuerungsstrategie entworfen, die schliesslich in der Studie «Vision 2040» vom November 2014 zusammenflossen. Der eingeladene Architekt erarbeitete zusammen mit der Golfpark-Bauherrin, der Genossenschaft Migros Luzern, den gesamten Ausbau und Projektablauf. Zudem begleitet er das Bauvorhaben. Fahrni Partner Architekten aus Luzern unter der Leitung von HTL- und ETH-Diplomarchitekt

Sacha Fahrni waren also Analysten, Projekt- und Strategieentwickler, Bauherrenberater und -begleiter sowie Bautreuhänder in einem. Und es funktionierte – sogar ausgezeichnet. In gut einem Jahr, also genau zehn Jahre nach den ersten Ideen und Analysen, ist die «Vision 2040» mit der Umsetzung aller Teilprojekte erfüllt; das erst noch fristgerecht und im vertraglich vereinbarten Kostenrahmen.

**BEIDSEITIGES VERTRAUEN IST UNABDINGBAR.** Das gemeinsam erarbeitete Bauplaner- und Entwicklungsmodell beim Ausbauprojekt Golfpark Holzhäusern funktioniert, weil man die gleiche Bauphilosophie hat und die gleiche Sprache spricht: offen und transparent kommuniziert. «Zudem, haben wir ein genau auf das Projekt zugeschnittenes und effizien-

ANZEIGE



## Erstvermietung Stöckacker Süd

Ab März 2017 vermieten wir in der autoarmen Neubausiedlung Stöckacker Süd doppelstöckige **Town-Houses**:

- 4.5-Zimmerwohnungen ab CHF 2'445.00 inkl. NK
- 5.5-Zimmerwohnungen ab CHF 2'935.00 inkl. NK
- 6.5-Zimmerwohnungen ab CHF 3'173.00 inkl. NK

Für weitere Auskunft steht Ihnen Herr Boris Bittel gerne zur Verfügung:

Immobilien Stadt Bern, Telefon 031 321 66 03  
boris.bittel@bern.ch, [www.stoekackersued.ch](http://www.stoekackersued.ch)



**MINERGIE-P-ECO®**

# Alte Bodenheizungen preisgünstig reinigen und sanieren

Bei älteren Bodenheizungen lässt die Heizleistung mit der Zeit aufgrund von Verschlämmung bis zu 30% nach. Wenn Sauerstoff konstant in die Heizung eindringt, kommt es zu Verschlämmung von Heizkreisen. Diese Verschlämmung und die Zersetzung von Fussbodenheizungen werden durch Korrosionsvorgänge an den Metallen in der Heizung hervorgerufen. Sobald das Heizungswasser eine erhöhte Leitfähigkeit aufweist und Sauerstoff in die Heizung eindringt, kommt es zur Korrosion, also zum Rosten der Heizung von innen. Das Eindringen von Sauerstoff in die Heizung ist nichts Aussergewöhnliches. Die Rostbildung fördert jedoch den Verschleiss der Kunststoffrohre in erheblichem Masse. Anstatt nun die Bodenheizung oder die Heizverteiler mit einem grossen Aufwand zu ersetzen, können die Heizrohre mit dem neuen «Microclean»-Verfahren einfach, sanft und kostengünstig von innen gereinigt und saniert werden. Kostspielige bauliche Massnahmen wie das Aufspitzen der Heizverteiler oder des Bodens entfallen.

**Schonendes Reinigen ohne nennenswerten Druck.** Das Beseitigen von Verschlämmungen in der Heizung erfordert Vorsicht. Man darf die alternden Heizschlangen nicht noch mit zu hohem Druck und einem Reinigungssystem zusätzlich belasten und dem Risiko eines Bruchs aussetzen. Ein einfaches Durchspülen der Heizung mit Leitungswasser kann zudem zum Verdichten der Verschlämmung führen. Das laminare Wasser entfernt beim Durchspülen Schmutz und Schlamm nur oberflächlich. Das «Microclean»-Verfahren hingegen reinigt die Heizschlangen schonend und ohne nennenswerten Druck.

**Wie funktioniert das «Microclean»-System?** Das Gerät entwickelt eine Art Schallwellen. Am ehesten ist die Wirkung mit Ultraschall zu vergleichen. Um die Partikel und den Schlamm auszuspülen, wird Wasser benötigt, dessen Druck aber nicht grösser ist als derjenige einer Giesskanne. Somit ist eine gründliche und sanfte Reinigung der Heizungsrohre gewährleistet.



Das «Microclean»- System reinigt effizient Bodenheizungsrohre.

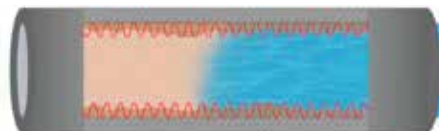
**Wasmacht«Microclean»-Systemeinzigartig?** Es ist Airmax Swiss gelungen, ein preisgünstiges und effizientes Reinigungsverfahren zu entwickeln, das ohne bauliche Massnahmen an den Heizverteiltern durchgeführt werden kann. Das «Microclean»-System kann einfach in der Heizung angeschlossen werden und überzeugt durch seine sanfte und sehr gründliche Reinigung der Heizrohre. Deshalb kann das Unternehmen auch wie bisher eine 20-Jahre-Garantie gewähren.

**Was kostet die Anwendung?** Weil bei diesem System keine baulichen Massnahmen zur Sanierung einer Bodenheizung erforderlich sind, kann das Verfahren sehr kostengünstig angewendet werden. Das Reinigen und Versiegeln der Bodenheizung in einem Haus mit fünf bis sechs Zimmern kann durch die Fachleute beispielsweise je nach Situation vor Ort ab rund 2000 Franken vorgenommen werden. Somit gehört das System zu den effizientesten und preisgünstigsten Verfahren im Markt. Unter [www.airmaxswiss.ch](http://www.airmaxswiss.ch) ist eine Animation aufgeschaltet, in welcher interessierten Gebäudebesitzern das neue Verfahren «Microclean»-System eindrücklich erklärt wird.

**Weitere Informationen**  
Airmax Swiss  
Heizsystemreinigung & Engergietechnik  
Pünten 4, 8602 Wangen, Tel. 0848 848 828  
[info@airmaxswiss.ch](mailto:info@airmaxswiss.ch), [www.airmaxswiss.ch](http://www.airmaxswiss.ch)  
Schweizweit 10 Filialen



Nach langjährigem Betrieb lagern sich Schlamm und sonstige Schmutzpartikel in den Rohren ab.



Mittels einer Art Schallwellen wird jeder Heizkreis sanft gereinigt, bis er gänzlich sauber ist.



Dank der Systemspülung spart man Energiekosten und erreicht eine mollige Wärme in allen Räumen.



Um den Alterungsprozess der Heizungsrohre zu stoppen und bereits vorhandene Haarrisse...



... zu schliessen, werden die Heizungsrohre durch ein Versiegelungsverfahren von innen versiegelt.



Unter [www.airmaxswiss.ch](http://www.airmaxswiss.ch) wird das neue Verfahren in einer Animation eindrücklich erklärt.



tes Organisationskonzept, das sich bestens bewährt hat», bekundet Sacha Fahrni. Nach der erfolgreichen Erneuerung mit Ausbau des Restaurants zum neuen Baumhaus mit zwei Restaurants und zwei Terrassen sowie Banketträume für insgesamt 600 Personen stehen die Erweiterung der Parkplatzanlage an, und das landesweit einzigartige Academy-Gebäude wird zurzeit gebaut. Im eleganten, beidseitig geschwungenen, zweigeschossigen Baukörper sind Administration, Pro-Shop, Umkleideräume und Duschen, ein

Fitness-, ein Theorieraum sowie ein Bistro enthalten. Landesweit erstmalig sind die 30 Abschlag- und Übungsplätze, verteilt auf zwei Geschosse.

Ein wichtiger Grund für den Beizug eines Bauherrenberaters sind heutzutage die häufigen Wechsel von Schlüsselpersonen, sowohl bei den Planern als auch bei den ausführenden Unternehmern. Dazu Sacha Fahrni: «Für uns war wichtig, dass die Migros mit ihren kompetenten und langjährigen Führungspersonen über all die Jahre ihre Grundhaltung in Be-

zug auf das Projekt und Konzept nie verändert hat. Auf beiden Seiten hatten wir glücklicherweise faktisch keine Fluktuationen.» Sowohl für die Bauherrschaft als auch für den federführenden Architekten hat sich das auf drei Ebenen aufgebau-

**» In der neuen Golfarena sind alle golfrelevanten Angebote wie Golf-Academy, Garderoben und Abschlagplätze zusammengefasst.«**

PETER KÄELIN, LEITER GOLFPARK HOLZHÄUSERN

te und entwickelte Ausführungs- und Organisationskonzept bewährt: erste Ebene mit primärer Controller-Funktion des Architekten und Gesamtprojektleiters, zweite Ebene als Hauptelement des Bauherrn mit Projektleitung. Und die dritte Ebene ist eine operative mit Gesamtleitung Projekt und Planung. Architekt Sacha Fahrni: «Bereits unsere Strategiestudie ging weit über die Aufgaben eines gewöhnlichen Bauherrenberatermandates hinaus.» ●



**\*ANGELO ZOPPET-BETSCHART**  
Der Autor ist Bauingenieur und Fachjournalist und lebt in Goldau.

ANZEIGE

**Ihr Partner für die Zwischenvermietung Ihrer Liegenschaften.**  
[www.premiumrealestate.info](http://www.premiumrealestate.info)



Premium Partners AG  
Brandschenkestrasse 4 8001 Zürich  
tel 044 295 10 29 os@premium-p.com