

VEREINFACHUNG FÜR BAUHERREN UND BAUHERRENBERATER

▶ LEISTUNGEN ERSTMALS FESTGELEGT

Der Zeit- und Kostendruck bei Bauvorhaben steigt stetig. Genauso die Anforderungen an Bauherren und Investoren. Kein Wunder werden deshalb auch die Leistungen von Bauherrenberatern vermehrt nachgefragt. Weil bisher aber der Leistungskatalog für solche Beratungsdienstleistungen nicht klar festgelegt war und die Ausschreibung dieser Aufgaben von der Bauherrschaft oft unpräzise vorgenommen



Die LHO KUB wird die Arbeit der Bauherrenberater weiter professionalisieren.

(BILD: ALESSANDRO DELLA BELLA)

wurde, konnte es auf beiden Seiten zu Unsicherheiten oder Missverständnissen kommen. Abhilfe schaffen nun die von der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB erstmals erarbeitete Leistungs- und Honorarordnung LHO und die dazugehörigen Hilfsmittel. Sie vereinfachen für Bauherren die Ausschreibung sowie Budgetierung und ermöglichen den Bauherrenberatern ihre Dienstleistungen weiter zu professionalisieren und vergleichbar zu machen.

DIE INHALTE DER NEUEN ORDNUNG

Im eigentlichen Hauptdokument, der LHO, werden auf 23 Seiten Begriffe, Aufgaben und Stellung des Bauherrenberaters

LINK

Die LHO und sämtliche dazugehörigen Dokumente können hier kostenlos heruntergeladen werden: www.lho.kub.ch

erläutert, die Rechte und Pflichten der Parteien beim Abschluss und bei der Abwicklung von Bauherrenberater-Verträgen umschrieben, genauso wie die Leistungen des Bauherrenberaters definiert. Zudem enthält die LHO Grundlagen zur Ermittlung der Honorierung. Ergänzt wird sie mit hilfreichen Vorlagen: einem Bauherrenberater-Vertrag, einer Vollmacht für Bauherrenberater in ihrer Funktion als Bauherrenvertreter sowie einem Formularvertrag mit den Standardleistungen und den ergänzenden Leistungen. Diese sind in Tabellenform übersichtlich dargestellt und die Aufgaben darin stichwortartig umschrieben – aufgeteilt nach Planungs- bzw. Bauphasen und Leistungsbereichen (Organisation/Führung, Bauvorhaben, Administration). Da die Leistungsbeilage als interaktives PDF-Tool gestaltet ist, können die von der Bauherrschaft gewünschten Leistungen darin einfach per Mausclick ausgewählt oder deaktiviert werden.

Der Passus zur Vergütung der Bauherrenberater-Leistungen wiederum beinhaltet grundsätzliche Angaben zur Bemessung des Honorars, der Stundenansätze oder der Nebenkosten und wie diese abzurechnen sind. Wichtig zu wissen: Die LHO hat den Charakter von Empfehlungen der KUB und des SVIT. Rechtsverbindlich ist sie nur, wenn sie im Bauherrenberater-Vertrag ausdrücklich vereinbart und damit Vertragsbestandteil wurde.

HILFE BEI AUFWAND- ABSCHÄTZUNG

Ein weiteres wertvolles Instrument ist die «KUB-Berechnungshilfe zur Abschätzung des Zeitaufwandes und der Bestimmung der Vergütung für Bauherrenberater-Leistungen». Für die Standardleistungen gemäss LHO hat die KUB, basierend auf einer Auswertung vieler abgerechneter Projekte, eine Formel erarbeitet, anhand dieser sich der entsprechende Zeitaufwand abschätzen lässt. Bestandteile dieser Formel sind: Baukosten, Grundfaktor für Zeitaufwand in Prozent, Schwierigkeitsgrad, Organisationsgrad, Funktionsfaktor und Leistungsanteil in Prozent der gesamten Standardleistungen. Für sämtliche Parameter der Formel zeigt die Berechnungshilfe beispielhafte Richtwerte auf. So wird etwa der Schwierigkeitsgrad für den Bau eines Parkhauses mit 0.7 angegeben, jener für einen Spitalbau mit 1.3. Auch eine

Mit der Leistungs- und Honorarordnung LHO KUB hat die Kammer Unabhängiger Bauherrenberater eine Win-win-Situation geschaffen: Nicht nur die Bauherrenberater profitieren davon, sondern auch ihre Auftraggeber. Und die LHO mit dem dazugehörigen Formularvertrag ist erst noch kostenlos.

TEXT – ADRIAN HUMBEL UND CHRISTOPHER TILLMAN*

Orientierungshilfe zur Bemessung des Bauherrenberater-Honorars in Abhängigkeit zu dessen Erfahrung sind zu finden.

VEREINFACHUNG DER AUSSCHREIBUNG

Für den Bauherrn oder die Investorin ist die Wahl des geeigneten Bauherrenberaters entscheidend für die erfolgreiche Realisierung eines Bauvorhabens. Hierfür hat die KUB die «Wegleitung für die Ausschreibung und Vergabe von Leistungen der Bauherrenberaterinnen und -berater» verfasst. Diese zeigt dem Bauherrn einerseits auf, wie er dabei zweckmässig vorgeht, und trägt andererseits wesentlich dazu bei, dass die Auswahl- und Vergabeverfahren möglichst objektiv, fair, transparent und nachvollziehbar durchgeführt werden können. Die Wegleitung beschreibt geeignete Verfahrensarten wie die Direktvergabe, das einstufige Verfahren auf Einladung und das zweistufige Verfahren mit Präqualifikation.

Für jede Verfahrensart wird deren Prinzip erklärt und das richtige Vorgehen stichwortartig aufgelistet. Die Wegleitung zeigt ausserdem auf, welche Dokumente und Angaben in die Ausschreibungsunterlagen gehören und wie die Angebote schliesslich beurteilt werden können. Dabei wird etwa auf die wichtigsten Eignungskriterien eingegangen und auch die Zuschlagskriterien und deren Gewichtung vorgeschlagen. Mit dieser Wegleitung, der Formel zur Aufwandschätzung, den Vorlagen und insbesondere mit der LHO hat die KUB Hilfsmittel geschaffen, die den Bauherrenberatern genauso wie den Bauherren die Realisation eines Bauprojekts und die Zusammenarbeit massgeblich vereinfachen. Dass sämtliche Arbeitshilfen gratis als Download zur Verfügung stehen, ist noch das Tüpfelchen auf dem i. ■



*ADRIAN HUMBEL

Der Autor ist Vorstandsmitglied der KUB und amtiert dort als Vizepräsident und Ressortleiter Finanzen. Ausserdem ist er Geschäftsleiter und Verwaltungsrat bei der Conarenco AG in Zürich.



*CHRISTOPHER TILLMAN

Der Mitautor ist Ressortleiter Recht im Vorstand der KUB, Rechtsanwalt + Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht sowie Partner bei der Legis Rechtsanwälte AG in Zürich.