

Selbst gestalten und umbauen

«Do it yourself» verspricht tiefe Kosten und massgeschneiderte Lösungen. Doch ohne Know-how und Planung kann das Vorhaben zum Albtraum werden. Von Manuela Talenta



Hand in Hand mit Handwerkern: Viele Menschen machen den Umbau zu ihrem ganz persönlichen Projekt.

Ein schmuckes Einfamilienhaus im Kanton Zürich. Sein Besitzer hat kürzlich eine Skulptur entdeckt, die er kaufen und in seinem Garten aufstellen möchte. Er ist Kunde von Thomas Wipfler, Projektmanager bei Beta Projekt Management und Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB). Wipfler erinnert sich: «Der Kunde glaubte, das Aufstellen dieses Kunstwerks werde keinerlei Probleme machen.» Doch da täuschte er sich. Weil die Skulptur höher als zweieinhalb Meter ist, braucht es dafür im Kanton Zürich eine Baubewilligung. «Als ich dem Kunden das sagte, war er doch sehr überrascht», so Thomas Wipfler.

Zum Glück hatte der Mann einen versierten Bauherrenberater an seiner Seite, der ihn vor einem möglicherweise teuren Fehler bewahren konnte. Dennoch: Die eigenen vier Wände in Eigenregie umzugestalten, ist verlockend, redet einem doch niemand drein. Doch ohne jede Fachkenntnisse kann ein Projekt rasch zum Desaster werden. Christian Vogt ist Co-Gründer und Geschäftsführer des Startups Umbaumanager.ch, das Eigenheimbesitzerinnen bei Umbauvorhaben unterstützt. Er zählt auf, welche Fallen lauern: «Überrissene Preise, schlechte Materialien und teure Architekten, die Luftschlösser zeichnen, Unkenntnis von Bauvorschriften und so weiter. Das

Resultat: schlechte Qualität, Zeitverzögerungen und erhebliche Mehrkosten.» Dazu kommt, dass gut qualifizierte Handwerker und Installateure sehr gut ausgelastet sind und oft nicht einmal Offerten unterbreiten. Wenn dann die falschen Betriebe auf der Baustelle sind, kann rasch einiges schiefgehen.

Um all dies zu vermeiden, braucht es eine sorgfältige Vorbereitung und ein Projektpflichtenheft. Zuerst muss bei einem Umbau immer der Ist-Zustand der Liegenschaft erfasst werden. Dafür benötigt man alle Unterlagen des Objekts: Grundrisspläne, Bestandspläne, alte Baugenehmigungen - alles kann hilfreich sein. «So entsteht ein gutes Bild von der Situation», sagt Christian Vogt. Er empfiehlt ausserdem eine Begehung mit einer Fachperson - diese weiss, worauf es ankommt, und sie stellt allenfalls Mängel fest, die einem sonst entgangen wären. «Anschliessend sollte die Bauherrschaft ein klares Projektpflichtenheft mit den Anforderungen erstellen», ergänzt der KUB-Präsident.

Achtung, Lieferfristen!

Thomas Wipfler plädiert dafür, schon bei Neubauten spätere Umbauten einzuplanen, und zwar mit einer sogenannten Erneuerungsstrategie: «Das ist ein Plan mit einem Horizont von zwanzig, dreissig Jahren, in dem festgelegt wird, wann die Lebensdauer einzelner Elemente der Lie-

genschaft zu Ende ist oder ab welchem Zeitpunkt ein Ausfallrisiko besteht.» Ein solcher Plan gebe dann den Takt für Umbau- und Erneuerungsmassnahmen vor, und zwar mit dem Ziel, Elemente rechtzeitig zu erneuern sowie deren Finanzierung zu diesem Zeitpunkt sicherzustellen. Das erspart viel Frust. Denn wartet man zum Beispiel in einem Mehrfamilienhaus mit einem neuen Lift so lange zu, bis der alte kaputtgeht, muss man sehr schnell handeln. Und das kann zu höheren Kosten führen. Oder man läuft Gefahr, dass ein Ersatz erst in einigen Wochen geliefert werden kann. Der Bauherrenberater Wipfler hat noch ein weiteres solches Musterchen: «Solche Situationen erleben wir in der Praxis leider oft. Der Ausfall eines Bauteils einer Liftanlage führte bei einem meiner Kunden zu einem wochenlangen Stillstand in einem Mehrfamilienhaus mit gehbehinderten Personen. Das war eine grosse Einschränkung!»

Nachdem der Ist-Zustand einer Immobilie erfasst worden ist, sollte eine Liste mit den Umbau- oder Sanierungsmassnahmen erstellt werden. Weil viele Bauvorhaben einer Baubewilligung bedürfen, empfiehlt Thomas Wipfler, mit dieser Liste zum örtlichen Bauamt zu gehen. Dort erfährt man, ob die Massnahmen baurechtlich umgesetzt werden können - und wenn ja, unter welchen Bedingungen. Ist zum Beispiel der Anbau eines Wintergartens geplant, muss dieser be-



Fast jeder Umbau ist bewilligungspflichtig. Beim örtlichen Bauamt erfährt man, was baurechtlich zulässig ist.

willigt werden. «Soll es ein beheizter Wintergarten sein, bestehen zudem höhere Anforderungen an die Dämmung der Wände», sagt Thomas Wipfler. «Ausserdem wird dessen Ausnutzung anrechenbar.» Steht fest, welche Massnahmen ergriffen werden, müssen die Kosten geklärt werden. Wer das selbst tun möchte, sollte sich umfassend mit den aktuellen Preisen auseinandersetzen und mehrere Offerten einholen. Vogt rät jedoch, eine professionelle Kostenschätzung durch einen Architekten oder ein Planungsbüro vornehmen zu lassen. «Damit kann man dann bei der Bank vorstellig werden, um zu besprechen, wie der Umbau finanziert werden kann, etwa mit der Aufstockung der Hypothek.»

Referenzen überprüfen

Sind die Vorbereitungen abgeschlossen, kann es losgehen. Aber wie findet man die richtigen Fachleute für die Arbeiten? «Gut ist es, das eigene Netzwerk anzuzapfen und in der Region nach geeigneten Unternehmen zu suchen», rät der Architekt Christian Vogt von Umbaumanager.ch. «Wird man in der Nähe nicht fündig, kann man auch online suchen.» Einen Auftrag auf einer Vermittlungsplattform auszusprechen, ist oft gar nicht nötig - denn eine Baubewilligung muss öffentlich publiziert werden, und Thomas Wipfler weiss: «Viele Unternehmen überwachen diese Publikationen und bewerben sich dann von sich aus bei der Bauherrschaft.» Aber natürlich: Nicht jedes Unternehmen passt zum ausgeschriebenen Projekt. Um die richtigen Handwerkerinnen und Handwerker zu finden, sollte man Referenzankünfte einholen. Christian Vogt: «Wir empfehlen gar, Referenzobjekte zu besuchen. So kann die Arbeit an echten Beispielen beurteilt und möglicherweise auch mit der dortigen Bauherrschaft besprochen werden.» Ein guter Indikator ist es auch, wenn das Unternehmen Mitglied in einem Fachverband ist. Denn beantragt eine Firma die Mitgliedschaft, wird sie meistens einer Qualitätskontrolle unterzogen.

Egal, wie gross ein Umbauvorhaben ist: Planung ist alles. Deshalb raten sowohl Christian Vogt als auch Thomas Wipfler, diese schon bei vermeintlich kleinen Projekten Fachleuten zu überlassen. Eine professionelle Planung trägt dazu bei, das Potenzial einer Immobilie zu erkennen und zu nutzen. Viel wert ist auch ein gut getakteter Zeitplan, damit die Arbeiten effizient vorankommen. Thomas Wipfler illustriert das anhand eines Badezimmerumbaus: «Da braucht es fast immer mehrere Fachleute: Sanitärinstallateure, Plattenleger, Malerinnen, Gipserinnen, Elektroinstallateure, um nur einige zu nennen. Die Arbeiten müssen koordiniert, mögliche Schnittstellen müssen berücksichtigt werden.» Das kann unerfahrene Bauherrschaften schnell einmal überfordern.






HIPPIEMENTS – IBIZAS EXKLUSIVSTES APARTMENT-PROJEKT DIREKT AM STRAND

- 5 Minuten von Ibiza-Stadt entfernt, Strand vor der Tür
- 24/7 Concierge Service
- Blick auf Meer, Berge & Stadt
- SPA mit Beachpool, Dampfbad und Gym
- Moderne Bauweise, top Ausstattung

+34 971 695 710 WWW.HIPPIEMENTS.COM info@dv-group.de

VOLLMÖBLIERT UND BEZUGSFERTIG
 Preise ab 790.000 € inkl. Möblierung
 provisionsfrei, direkt vom Entwickler