

home

SONDERBEILAGE VOM MAI 2024

Der **Landbote** **Zürichsee-Zeitung** **TagesAnzeiger** **ZürcherUnterländer** **Zürcher Oberländer**



BILD: SANDRO SUDERIK

Leben im Erdhaus

Wie lebt es sich in einem energieeffizienten Haus? Eine junge Familie wohnt in einer Berner Vorortsgemeinde im Rhythmus der Jahreszeiten. **5**

Wohnzufriedenheit

Zu klein, zu teuer, zu dunkel: Wie zufrieden sind wir mit unserer Wohnsituation in der Schweiz? Der «Immo-Barometer» ordnet ein. **7**

Öko-Textilien

Hochwertige Qualität, Langlebigkeit und Kreislauffähigkeit: dies die Bedingungen für nachhaltige Textilien. Die Übersicht. **8**

Bauen im Garten

Wer seinen Garten umbauen oder mit einem Pool ausstatten will, muss je nach Vorhaben eine Bewilligung einholen. Eine Anleitung. **12**

Nachhaltige Immobilien

Wer bei der Bewirtschaftung von Liegenschaften auf Nachhaltigkeit setzt, punktet bei der Mieterschaft. Ein Experte gibt Auskunft. **15**

Die Sparringpartner der Bauherrschaft

Mit wessen Hilfe soll das Traumhaus gebaut oder umgebaut werden? Architekt*in oder Generalunternehmer*in? Was sind die Unterschiede zwischen den Baupartner*innen und wer eignet sich für welche Art von Umbau? Eine Übersicht. VON ALEXANDRA BUCHER

Familie Linder hat ihr Traumhaus gefunden und möchte es vor Einzug umbauen; die Eheleute Stalder konnten begehrtes Bauland ergattern und wollen den Bau ihres zukünftigen Wohnhauses in Angriff nehmen. Für beide Parteien stellt sich die Frage: Sollen sie die Planung der Bau- respektive Umbauarbeiten in die eigene Hand nehmen oder einen Architekten oder Generalunternehmer beiziehen?

Ein Haus neu zu bauen oder umzubauen, ist sehr komplex und aufwendig. Für Laien wie die Familie Linder, die umbauen wollen, oder das Ehepaar Stalder, dem ein Neubau auf seiner Baulandparzelle vorschwebt, ist es keine gute Idee, die bevorstehenden Bau- respektive Umbauarbeiten selbst zu planen, zu koordinieren und zu managen.

Besser fahren die Linders und Stalders, wenn sie Baupartner beiziehen – üblicherweise einen Architekten und/oder einen Generalunternehmer, für ein Gesamtpaket einen Totalunternehmer. Ein Baupartner greift zukünftigen Eigenheimbesitzern, Bauherren wie Linders und Stalders, unter die Arme, wenn es um das Planen und das Ausführen ihrer Bau- und Umbauarbeiten geht. Doch wer macht was?

Das klassische Modell

Den Unterschied zwischen den Baupartner*innen merkt man sich am besten so: Die Architektin plant, der Generalunternehmer führt aus, und die Totalunternehmerin macht beides – planen und ausführen. «Das klassische Modell ist, dass Bauherren wie das Ehepaar Stalder oder die Familie Linder mit ihren Ideen für ihr Neu- respektive Umbauprojekt zu einem Architekten gehen, und dieser macht einen ersten Entwurf», sagt Thomas Wipfler, Präsident der Fachkammer unabhängiger Bauherrenberater KUB vom Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft SVIT.

Damit der Architekt seinen ersten Entwurf weiterentwickeln und ein Haus von A bis Z planen kann, ist er allerdings auf ein Planungsteam angewiesen. Heisst,

„Ein Haus zu bauen, ist für eine Familie oft ein Lebensprojekt. Die Wahl des Baupartners sollte gut überlegt sein.“

Thomas Wipfler, Bauherrenberater

für spezifische Bereiche wie Statik, Haustechnik oder Elektrotechnik zieht er Fachplaner*innen wie Bauingenieur*innen, Gebäudetechnikplaner*innen oder Elektroingenieur*innen bei. So kommen bei einem Einfamilienhaus gut und gern 50 Verträge zusammen zwischen den zukünftigen Eigenheimbesitzern und dem Architekten, den Fachplaner*innen und den Handwerksbetrieben.

Der Generalunternehmer führt aus
Im Gegensatz zum Architekten übernimmt der Generalunternehmer mehrere Arbeitsgattungen und koordiniert diese. Das bauherrenseitige Planungsteam – bestehend aus dem Architekten und den Fachplaner*innen plant das Gebäude nach Wunsch der Bauherrschaft. Auf Basis der Baupläne, die dieses Team zeichnet, führen



An einem Neubau oder der Renovation eines Hauses sind viele Köpfe und Hände beteiligt. Bauherrinnen und Bauherren ersparen sich viel Ärger, wenn sie sich gut überlegen, welche Rolle sie selber spielen können und welche Aufgaben sie welchen Partnern delegieren wollen. BILD: ADOBE STOCK

der Generalunternehmer*innen und seine Subunternehmer*innen – Handwerksbetriebe aller Art – die Bauarbeiten aus. Arbeiten Linders oder Stalders also mit einem Generalunternehmer zusammen, unterzeichnen sie nur etwa 7 oder 8 Verträge, nämlich die Planerverträge sowie einen Generalunternehmervertrag.

General- und Totalunternehmer*innen wiederum unterscheiden sich darin, dass der Totalunternehmer Planung und Ausführung aus einer Hand anbietet. «Da hat man als Bauherr keinen Architekten oder Planer mehr im direkten Vertragsverhältnis, sondern das liegt alles beim Totalunternehmer», erklärt Wipfler. Und so gibt es bei diesem Modell auch nur einen einzigen Vertrag zwischen Bauherrschaft und Totalunternehmer.

Die Wahl des richtigen Partners

Wie entscheidet sich Familie Linder oder Ehepaar Stalder für den richtigen Baupartner? Die Wahl des geeigneten Baupartners sollten die Bauverantwortlichen danach ausrichten, wie viel sie sich selbst einbringen können und wollen. Der Architekt ist als Gesamtleiter zwar die Drehscheibe der Planungs- und Ausführungsteams. Jedoch sind die Bauherren mit allen am Bau Involvierten in direktem Austausch, zumal sie der Vertragspartner und der Auftraggeber jedes einzelnen Fachplaners und Handwerkers sind. Entschlossen sich Stalders oder Linders also, ihr Wohnhaus mit einem Architekten, oder einer Architektin zu bauen respektive umzubauen, obliegt ihnen die gesamte Entscheidungshoheit, und sie sind sehr nah am Geschehen dran. «Dieser Vorteil kann gleichzeitig Nachteil sein», sagt Wipfler. «Sich überall einzubringen, kostet viel Zeit und erfordert Flexibilität.»

Fassen die Linders oder Stalders ins Auge, einen General- oder Totalunternehmer zu engagieren, haben sie nur einen Ansprechpartner. Der General- respektive der Totalunternehmer kümmert sich um alles; er nimmt den Bauherren Aufgaben wie Besprechungen oder Baustellenbesichtigungen ab. Das heisst aber auch: Er entscheidet im Sinne des Werkvertrags beziehungsweise der Abmachungen mit der

Bauherrschaft und wählt die Handwerksbetriebe selbst aus. Deshalb müssen die Bauherren schon sehr früh sehr genau festlegen, was sie sich wie vorstellen und was sie wie haben möchten.

Voranschlag oder Pauschalpreis

Auch die Kostensicherheit sollte in die Entscheidung einfließen. Während man beim Architekten bis zuletzt eher im Trüben fischt, was die Höhe der (Um-)Baukosten anbelangt, definieren General- und Totalunternehmer diese schon früh. «Sie offerieren einen Pauschalpreis oder eine «offene Abrechnung mit Kostendach», so Wipfler. Hier gibt es also einen vereinbarten Maximalpreis – und keine bösen Überraschungen in Form von Preisaufschlägen. Allerdings ist deren Honorar in der Regel höher, da General- und Totalunternehmer für Kosten, Termine und Qualität haften. In ihr Honorar ist entsprechend einer Versicherungsprämie ein Risikozuschlag eingerechnet.

Der Architekt mit allen Einzelunternehmern unter sich wird den Bauherren hingegen nie einen festen Preis anbieten können.

Es gibt schlicht einen Kostenvoranschlag, bei dem er jede Arbeitsgattung einschätzt. «Die Preissicherheit kommt relativ spät – nämlich erst mit der Schlussrechnung.»

Gut beraten ins (Um-)Bauprojekt

Künftige Eigenheimbesitzer wie die Linders mit ihrem Umbauprojekt und die Stalders mit ihrem Neubauprojekt stehen vor etlichen Entscheidungen. Vor und während ihrer Um- und Neubauarbeiten müssen sie genau wissen und definieren, welches ihre Bedürfnisse sind und wie sie sich das zukünftige Eigenheim vorstellen. Das kann überfordern. Deshalb lohnt es sich unter Umständen, einen Bauherrenberater beizuziehen, wie Wipfler einer ist: «Wir sind der Sparringspartner der Bauherrschaft und unterstützen immer dann, wenn etwas unklar ist.»

So helfen Bauherrenberater den Bauherren etwa dabei, herauszufinden, wer der richtige Baupartner für sie ist: Architekt*in, Generalunternehmer*in oder Totalunternehmer*in. Auch beraten sie die zukünftigen Eigenheimbesitzer*innen in der Auswahl des Baupartners – klassi-

scherweise eben des Architekten – und erstellen das Pflichtenheft für den Um- oder den Neubau für ihn. «Wir sorgen dafür, dass während des Baus keine Fehler passieren.» Keine Bauherren also, die sich fassungslos beim Kassensturz melden, weil sie es nicht besser wussten, sie niemand gewarnt hat, Fehler bei der Auftragsdefinition, der Bestellung oder am Bau passiert sind und sie viel Geld verloren haben.

Und dann gibt es noch den Bauherrenvertreter. Er berät die Bauherrschaft nicht nur, sondern vertritt sie. Er kümmert sich um alles Administrative und nimmt der Bauherrschaft Entscheidungen ab, wählt also zum Beispiel aus den Küchenentwürfen des Architekten die Küche im rustikalen Landhausstil für die künftigen Besitzer aus. Auch tragt er regelmässig auf der Baustelle an, um nach dem Rechten zu sehen. Er stünde sogar im Moment aller Momente als Vertretung für die Linders, Stalders und Co. auf der Matte: bei der finalen Hausübergabe. Fragt sich nur: Wollen sich die frisch gebackenen Hauseigentümer diesen magischen Moment wirklich entgehen lassen? ■

Die Zusammenarbeitsmodelle in Kürze

Mit Architekt*innen als Partner

Architekt*innen planen das Haus von A bis Z, indem sie sich mit Fachplaner*innen zusammenschliessen und den Bauherren Handwerksbetriebe vorschlagen. Die Bauherrschaft entscheidet selbst, wen sie beauftragen will. Dabei schliesst sie mit dem oder der Architekt*in, den Fachplaner*innen und den Unternehmen um die 50 Verträge ab.

Mit Generalunternehmern als Partner

Generalunternehmer planen nicht, sie führen aus. Für die Bauarbeiten beauftragen sie Handwerksbetriebe (Subunternehmer) und setzen die Planung des bauherrenseitigen Planerteams um. Sie entscheiden im Sinne des Werkvertrags beziehungsweise der Abmachungen mit der Bauherrschaft. So kommen 7 bis 8 Verträge zwischen Bauherrschaft, Generalunternehmer, Architekt und Fachplanern zusammen.

Mit Totalunternehmern als Partner

Der Totalunternehmer übernimmt die gesamte Planung und Ausführung. Es gibt nur einen einzigen Vertrag zwischen Bauherrschaft und Totalunternehmer. Dabei ist besondere Sorgfalt in der Projektdefinition und der Bestellung nötig.

Buchtipps

Umbauen, Renovieren, Erweitern – Machen Sie das Beste aus Ihrem Eigenheim

Unsicher, wie Sie Ihr Bauprojekt angehen und welchen Baupartner Sie beiziehen sollen? In diesem Beobachter-Ratgeber von Reto Westermann und Üsé Meyer finden Sie Antworten und Tipps.



Taschenbuch, 232 Seiten, 1. Auflage, Zürich: Beobachter Verlag, 2006. ISBN: 978-3-85569-345-0