

FOKUS  
JENS VOLLMAR  
IM INTERVIEW

— 04

POLITIK  
BASEL WÜRGT  
BAUTÄTIGKEIT  
AB

— 12

IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT  
DIGITALE  
VERWALTUNG

— 14

BAU & HAUS  
BETONVILLA  
IM TESSIN

— 34

A portrait of a man with short dark hair and glasses, wearing a dark blue suit jacket over a white button-down shirt. He is standing against a dark blue background. His hands are in his pockets, and he is looking directly at the camera.

BEWIRTSCHAFTUNG  
BEGINNT BEI DER  
BAUPLANUNG

# STIEFKIND BAU- DOKUMENTATION

Der Dokumentation fertiggestellter Wohnbauprojekte wird oft zu wenig Beachtung geschenkt. Mit Folgen: Ohne ausführliche Pläne und Beschreibung ist ein effizienter Betrieb des Gebäudes schwierig, ebenso spätere Umbauten. TEXT – RETO WESTERMANN\*



Fehlt die Baudokumentation, lohnt es sich auch bei älteren Liegenschaften im Stockwerkeigentum, diese nachträglich zu beschaffen.

SYMBOLBILDER: RETO WESTERMANN

## ▶ UNAUFFINDBARE PLÄNE

Zu jedem Auto erhält die Käuferschaft ein ausführliches Handbuch. Bei neuen Wohngebäuden hingegen fällt die Dokumentation nicht selten rudimentär aus. Oft umfasst sie gerade mal die wichtigsten Pläne des Architekten und die Bedienungsanleitungen des Herstellers für die Geräte. Komplette Plansätze von Elektroplaner, Bauingenieur oder Haustechnikspezialist? Häufig Fehlanzeige. «Die Dokumentation wird oft stiefmütterlich behandelt – das Planerteam liefert zu wenig Unterlagen und die Bauherrschaften fordern diese umgekehrt auch nicht immer ein», beobachtet Thomas Wipfler, Bauherrenberater und Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB).

Die Folgen zeigen sich auf mehreren Ebenen: So sind grössere Wohngebäude heute mit einer komplexen Technik ausgestattet – etwa Wärmepumpen, vernetzte Geräte, Fotovoltaikanlagen oder sensorbasierten

Steuerungen. Fehlen hier die Dokumentation und eine Schulung der Käuferschaft oder der Hauswartung, können die Anlagen unter Umständen nicht effizient betrieben werden oder ist die Lösungssuche aufwendig. Müssen Ersatzteile beschafft werden, oder gibt es später bauliche Anpassungen, fehlen die Pläne ebenfalls. «Mit Glück können sie nachträglich noch beschafft werden, was aber Geld kostet», sagt Fachmann Wipfler. Nicht selten sind auch Pläne einige Jahre nach Fertigstellung nicht mehr auffindbar. Dies, obwohl etwa bei Planerverträgen die Unterlagen vom beauftragten Büro eigentlich zehn Jahre aufbewahrt werden müssten.

## EMPFEHLUNG HILFT BEI DER DOKUMENTATION

In den Ordnungen des SIA für die Planer ist die Erstellung der Baudokumentation zudem grundsätzlich enthalten und wird auch honoriert. «Die dortigen Regelungen verlangen aber nur einen Teil der in Realität wirklich benötigten Unterlagen», sagt Bauherrenberater Wipfler. Zudem: Wird der Auftrag beendet, ohne dass die Dokumentation geliefert oder von der Bauherrschaft eingefordert wurde, erlischt die unentgeltliche Bereitstellung. Wer Jahre später die Pläne verlangt, bezahlt in vielen Fällen extra dafür.

Um eine genügend umfangreiche Baudokumentation zu erhalten, sollte man deshalb schon bei der Auftragsvergabe einen Schritt weitergehen: Vor gut zehn Jahren haben die Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB) und die KBOB als Vertreterin der öffentlichen Bauherrschaften eine Empfehlung zur Bauwerksdokumentation im Hochbau veröffentlicht, an der auch die KUB mitgearbeitet hat. Sie stellt einerseits Ausschreibungstexte und Vertragsbausteine für die Bestellung der Baudokumentation bereit, andererseits Checklisten, mit denen detailliert festgehalten werden kann, welche Dokumente in welcher Form zu liefern sind. Zudem kann mit den Vertragsbausteinen beispielsweise auch ein Rückbehalt eines Teils des Honorars vereinbart werden, bis die Dokumentation vorliegt. «Die Empfehlung zur Bauwerksdokumentation hat sich in den letzten zehn Jahren bestens bewährt», sagt KUB-Präsident Thomas Wipfler.

## SCHLÜSSELFUNKTION DER VERWALTUNG

Besonders heikel gestaltet sich die Baudokumentation bei neu erstellten Wohnungen im Stockwerkeigentum, weil hier die ursprüngliche Bauherrschaft nicht deckungsgleich mit der späteren Eigentümer- und Nutzerschaft des Gebäudes ist.

ANZEIGE

**Konflikte im StWE mediativ klären**  
**ERBEN-Mediation / Immobilien**  
Moderator / Mediator M.A.  
empfiehlt sich. Tel. 079 400 25 93  
[www.kreuzplatz-mediation.ch](http://www.kreuzplatz-mediation.ch)



**Moderne Wohnliegenschaften stellen erhöhte Anforderungen an den Betrieb – umso wichtiger ist es, bei der Fertigstellung eine detaillierte Baudokumentation einzufordern.**

Während der Ersteller naturgemäss kein besonders grosses Interesse an der Dokumentation hat, kennen sich die frisch gebackenen Stockwerkeigentümer mit der Materie meist nicht aus. Deshalb sollte die von der Eigentümerschaft eingesetzte Verwaltung die Baudokumentation gleich zu Beginn bei der Bauherrschaft verlangen. Dann ist das Thema noch frisch und die Pläne können problemlos geliefert werden. Die Herausforderung dabei: Das Einfordern der Baudokumentation gehört oft nicht zu den Aufgaben einer Verwaltung. «Ist dies der Fall, lohnt es sich, einen Bauherrenberater beizuziehen, der die Sache an die Hand nimmt», sagt Wipfler. Das koste zwar etwas, sei aber um ein Vielfaches günstiger als später Unterlagen nachzubeschaffen. Dafür braucht es aber meist einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft, weil die Kosten für den Berater unter Umständen nicht in der Kompetenz des Verwalters liegen. So oder so: Bezahlt werden muss die Arbeit des Beraters durch die Stockwerkeigentümergeinschaft. Gleiches gilt für ein allfällig zusätzliches Honorar des Planers, soweit dessen Aufwand über das vereinbarte Mass hinausgeht.

Doch auch wenn die Fertigstellung eines Gebäudes schon einige Jahre zurückliegt und keine genügende Dokumentation vorliegt, sollte die Verwaltung das Thema

aufgreifen und eine Beschaffung der Unterlagen empfehlen; sei es via Bauherrenberater oder via Verwaltung. Zum einen sind dann alle Daten sofort vorhanden, wenn sie gebraucht werden, zum anderen ist die Chance grösser, dass sie bei den Planerbüros noch vorhanden sind. Zu beachten ist dabei, dass bei Teilen im Sonderrecht die jeweiligen Stockwerkeigentümer für die Beschaffung der Pläne selber verantwortlich sind. Die Verwaltung ist auch in diesem Fall «nur» für die Bewirtschaftung gemeinschaftlicher Teile zuständig. Unabhängig davon gilt: Es ist wichtig, dass die oft sehr zahlreichen Files – für ein grösseres Wohngebäude können es rasch mehr als hundert sein – systematisch und digital (z. B. als PDF-Files) abgelegt werden und es ein zugehöriges Verzeichnis gibt. So gerüstet, haben die Eigentümer die Sicherheit, dass analog zum Auto alle wichtigen Dinge dokumentiert sind und das Gebäude effizient betrieben, gewartet oder später auch baulich angepasst werden kann. ■



**\*RETO WESTERMANN**

Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.

Online-  
Infoanlass  
**11. September**  
ab 17.00 Uhr

**IMMER  
WEITER IN  
IMMOBILIEN-  
MANAGEMENT.**

[ost.ch/wb-immobilienmanagement](http://ost.ch/wb-immobilienmanagement)



**OST**

Ostschweizer  
Fachhochschule