

IMMO²⁵

The Swiss Property Fair
15.–16.01.2025
Zurich

FOKUS
PATRICK
HANGARTNER
IM INTERVIEW →

— 04

POLITIK
SINKENDE AUS-
GABEN FÜR
WOHNEN

— 12

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
ZUVERSICHT AM
INVESTMENT-
MARKT

— 14

BAU & HAUS
FLEXIBLE RÄUME
FÜR BANKFILIALE

— 44

BIOPHILIC DESIGN IN
DER INNENARCHITEKTUR



HILFT BIM BAUSCHÄDEN ZU REDUZIEREN?

Bauschäden gehören nach wie vor zum Alltag der Bauherrenberater. Am letzten Lunchgespräch der KUB wurde darüber diskutiert, ob neue Methoden Abhilfe schaffen könnten.

TEXT – RETO WESTERMANN*



René Graf führte die Bauherrenberater kurz und prägnant ins Thema ein.
BILDER: RETO WESTERMANN



Anschliessend wurde in kleinen Gruppen debattiert.

► BAUSCHÄDEN SIND LEIDER ALLTAG

In der Schweiz wird so viel gebaut wie kaum je zuvor, dabei geht leider auch einiges schief. Die Kosten für Baumängel und Bauschäden gehen jedes Jahr in die Milliarden. Auf der anderen Seite werden aktuell neue Formen der Zusammenarbeit und Methoden für die Bauplanung in der Branche propagiert. So beispielsweise die Planung am virtuellen Zwilling des künftigen Gebäudes mit Hilfe von Building Information Modeling (BIM) oder die Zusammenarbeit mit ausgewählten Unternehmen bereits ab der Planungsphase – auch als Design-Build bekannt. Mit

Letzterem soll die klassische Abwicklung mit der Bieterphase, wo oft nur der Preis, aber nicht die Qualität der Arbeit zählt, abgelöst werden. «Für uns Bauherrenberater, die im Alltag oft mit Bauschäden konfrontiert sind, stellt sich die Frage, ob dank den neuen Modellen auch die Bauschäden reduziert werden können», sagte Sven Schatt, Mitglied des Vorstands der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB in seinen einleitenden Worten zum KUB-Lunchgespräch. Ob die These in der Realität stimmt, wollte er mit den anwesenden Bauherrenberaterinnen und -beratern im Rahmen eines lockeren Workshops prüfen.

Als Einstieg ins Thema erzählte René Graf von der RG Bauberatung in Wetzikon aus seinem Berufsalltag. Graf ist Bauschadensexperte und hat allein in den letzten 22 Monaten rund 100 Gutachten zu Schäden an Gebäuden erstellt. Aus seiner Erfahrung lassen sich die Schäden auf sechs Hauptursachen zurückführen: eine funktionale Ausschreibung, Eigenofferten von Unternehmern, den Preiskampf, die fehlende Detailplanung, Unehrllichkeit auf beiden Seiten und den Termindruck. Das Fazit des Experten: «Wir müssen umdenken, weil die heutige Art, wie wir planen und ausschreiben, unweigerlich zu Baumängeln führt.» Wie diese

aussehen, zeigte Graf an einigen Beispielen. Die unsauber gelösten Anschlüsse, fehlende Dampfbremsen oder unsachgemäss eingebaute Fenster und Dämmungen lösten bei den Anwesenden viel Kopfschütteln aus und riefen Erinnerungen an Schäden bei eigenen Projekten wach.

KULTURWANDEL ALS CHANCE

Mit Grafs Thesen und den Bildern der Schäden im Kopf ging es zum Workshop. In bewährter Manier wurde an drei Whiteboards in kleinen Gruppen über folgende Fragen diskutiert: Welche Baumängel können trotz moderner Pla-



Konflikte an Schnittstellen vorab behoben werden, einen wirklichen positiven Einfluss auf die spätere Ausführung gebe es aber nicht, so die einhellige Meinung. Der Design-Build-Ansatz hingegen könnte Verbesserungen bringen. Vor allem weil durch den frühzeitigen Einbezug wichtiger Unternehmer der Preiskampf verhindert werde und die Chance für eine fachmännische Umsetzung höher seien. Den grössten Hebel im Kampf gegen Bauschäden sahen die Bauherrenberater aber in einem generellen Kulturwandel. Dazu zählen etwa mehr Transparenz, die Bereitschaft gute Arbeit entsprechend zu entlohnen, aber auch eine adäquate Planung, eine funktionierende Qualitätssicherung, die Investition in Muster oder das Management von Schnittstellen. Punkte, bei denen auch den Beratern eine wichtige Rolle zukommt: «Wir müssen die Bauherrschaften davon überzeugen, dass es sich lohnt, neue Wege zu gehen und nicht immer nur auf den Preis zu achten», brachte es einer der Anwesenden auf den Punkt. ■

nungsmethoden noch auftreten und wie könnten sie vermieden werden? Sind neue Projektformen, wie etwa Design-Build oder BIM, die Lösung für die häufigsten Baumängel? Ist die Bauherrschaft auf die neuen Formen der Zusammenarbeit sowie Planung vorbereitet, und was müssen die Bauherrenvertreterinnen und -vertreter in diesem Zusammenhang beachten? Die im Plenum präsentierten Ergebnisse liessen sich wie folgt zusammenfassen: Neue Methoden für die Zusammenarbeit bei der Planung, wie etwa das BIM-Modell, verhindern Mängel nicht. Damit könnten höchstens einzelne

KUB-LUNCHGESPRÄCHE 2025

Nächste Termine:

22. Januar
10. April
4. Juni
18. November

Ort und Zeit:

Hercules Club, Rennweg 55,
Zürich, 11.15–14.00 Uhr

Details und Anmeldung:

www.kub.ch



*RETO WESTERMANN

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

Vorsicht Kamera ... Videoüberwachung

Videoüberwachung sorgt für mehr Übersicht, schützt und klärt auf. Sie erhalten die neueste Videoüberwachungstechnik, als eigenständige Anlage oder in Kombination mit einem Intercom-, Zutritts- oder Türsprechsystem. Selbstverständlich gehört ein umfassender Support auch zu unserem Service. Wir bieten ideale Lösungen für:

- Objektüberwachung
- Personenkontrolle
- Personenzählung
- Autonummernerkennung
- Marktanalyse
- Warensicherung
- Schnittstellen
- Gesichtserkennung



KO (H)
www.kochag.ch