

Notizen aus dem Alltag eines Bauherrenberaters

## Frontenwechsel

Heiner Kern\*

An einer von der KUB mit organisierten Podiumsdiskussion im Rahmen der Veranstaltungsreihe «1815h» ging es um das Thema Bauherrenberatung. Von den erfreulich zahlreichen Vertretern der Architektenzunft meldete sich eine Architektin zu Wort. Sie schilderte den Ablauf eines privaten Wettbewerbs. Ihr Büro hatte den ersten Rang erreicht; mit der Nachricht über diesen Erfolg wurde lapidar mitgeteilt, dass das zweitrangige Büro mit dem Mandat «Bauherrenvertretung» betraut werde.

Ihre Frage war nachvollziehbar: Ist ein derartiges Mandat eine Art Trostpreis für den – zugegebenermassen undankbaren – zweiten Rang?

\* \* \*

Solche Konstellationen waren vor einiger Zeit bei internationalen Generalunternehmer-Ausschreibungen übrigens recht oft zu beobachten: Der zweitrangige Bewerber wurde mit einem so genannten Qualitätssicherungsmandat «getröstet». Der Bauherr mag sich gedacht haben, der kennt das Dossier sehr gut, er hat sicher die Schlupflöcher in der Ausschreibung und damit Möglichkeiten für Nachtragsforderungen geortet. Wer ist somit besser geeignet, um dem Ausführenden genau auf die Finger zu schauen?

Solche Bauherren übersehen dabei wohl ein Grundprinzip jeder funktionierenden Projektorganisation, nämlich die strikte Trennung der Auftraggeberseite von den Auftragnehmern. Ein derartiges Mandat bedeutet somit für die Betroffenen einen eigentlichen Frontenwechsel.

\* \* \*

Und das ist in mehrerer Hinsicht problematisch: Auf den Fall der erwähnten Architektin bezogen, heisst das nichts anderes, als dass ein Mitbewerber plötzlich zum Bauherr (bzw. dessen Vertreter) gemacht wird. Das schafft nicht nur für den so kontrollierten Auftragnehmer eine merkwürdige Situation; wer will schon einem Mitbewerber alle Karten offen legen? Es dürfte auch für den in eine neue Rolle Gehieften problematisch werden. Wenn er dem betreffenden Bauherrn erklärt, dass er aus ethischen Gründen verzichten müsse, wäre das wohl die eleganteste Lösung.

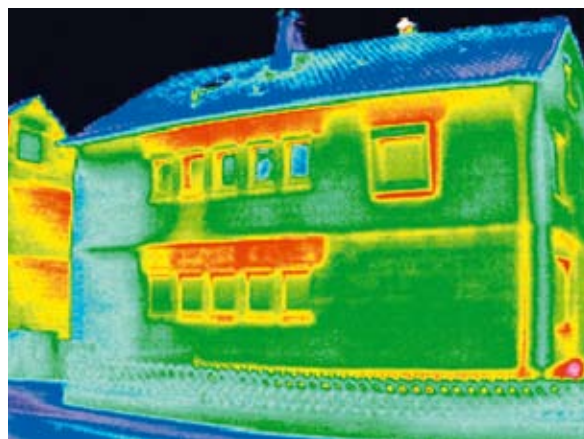
Übrigens: Die Antwort auf die eingangs geschilderte Frage der erwähnten Architektin zielte in eine ähnliche Richtung. Es wurde geraten, solche Praktiken den Standeskommissionen vorzulegen – je nach Lage dem SIA oder der KUB.

\* Der Autor ist Vorstandsmitglied der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB, [www.kub.ch](http://www.kub.ch)

Gebäudeenergieausweis

# Mehr Transparenz im Energieverbrauch

Der SIA legt mit dem Merkblatt SIA 2031 Energieausweis für Gebäude die Grundlage für einen schweizweit einheitlichen Gebäudeenergieausweis.



Ob ein Gebäude energieeffizient ist oder nicht, zeigt ein Blick durch die Wärmebildkamera.

Red. – Der Gebäudepark der Schweiz verschlingt heute rund die Hälfte des gesamten Energieverbrauchs des Landes und ist für einen massgeblichen Teil der Treibhausgasemissionen der Schweiz verantwortlich. Gleichzeitig weist er ein beträchtliches Potenzial zum effizienteren Energieverbrauch auf. Dabei handelt es sich um knapp 1,5 Millionen Bauten, die bis Anfang der 80er Jahre erstellt wurden. Der Energieverbrauch in Gebäuden wird auf Jahrzehnte hinaus durch die heute bestehenden Bauwerke bestimmt. Damit spielt die energetische Sanierung bestehender Häuser eine zentrale Rolle für das Ziel, den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken. Dieses Ziel gehört zu den Schwerpunkten des SIA.

Der Energieausweis ist ein Instrument, um energetische Sanierungen von bestehenden Gebäuden auszulösen. Damit gemeinsam mit den Kantonen und dem Bund eine schweizweit einheitliche Lösung gefunden wird, hat der SIA – unter Berücksichtigung internationaler Erfahrungen – das Merkblatt SIA 2031 Energieausweis für Gebäude erarbeitet.

### Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz

Der Energieausweis weist den spezifischen Energieverbrauch pro Quadratmeter und damit die energetische Qualität einer Lie-

genschaft oder Wohnung aus. Diese Angaben gehören zukünftig in Verkaufs- und Vermietungsinserate. Damit verfügen nicht nur Kauf- resp. Mietinteressenten über eine Grundlage für den verantwortungsvollen Entscheid – die Nebenkosten und der Komfort eines Objektes können beurteilt werden –, sondern auch die Eigentümer einer Immobilie kennen die energetische Eigenschaft ihrer Liegenschaft. Sie wissen, welche energetische Qualität ein Gebäude aufweist, und erhalten eine Bewertung der Liegenschaft in Bezug auf deren Gesamtenergieeffizienz. Mit dem Ausweis sollen ausserdem Hinweise für sinnvolle Sanierungen gegeben werden. Damit ist eine wichtige Voraussetzung erfüllt, um erforderliche Sanierungen in Gang zu bringen. Ausserdem werden Investitionschancen und -möglichkeiten aufgezeigt, damit eine Erneuerung für Käufer und Mieter interessant wird.