

Artikel in der NZZ am Sonntag

12. November 2006

Das Bindeglied im Bauprojekt

Unabhängige Bauherrenvertreter schützen Auftraggeber vor bösen Überraschungen.

Von David Strohm

Was gehört in die Ausschreibungsunterlagen? Wer soll die Fenster liefern? Welche Norm muss die Wärmedämmung einhalten? Wo liegen die Fallstricke im Vertrag mit Generalunternehmer? Wie lässt sich bei Baumängeln die Garantieleistung einfordern? Bauprojekte sind komplexe Vorhaben, die viele Auftraggeber überfordern.

Nicht nur fachlich kommen sie oft nicht an den Architekten, die involvierten Unternehmer und Handwerker heran. Deren Interessen weichen zudem oft von denen der Bauherrschaft ab. In vielen Fällen mangelt es an der nötigen Kapazität. Der Zeitaufwand für alle Besprechungen, Abklärungen und Entscheide, die im Verlauf eines Bauvorhabens anstehen, wird schlicht unterschätzt. Oft führen auch zusätzliche Wünsche und Ideen, die im Verlauf des Bauprozesses geäussert wurden, zu vermeidbaren Kostensteigerungen.

Selten läuft es reibungslos

Für die private Bauherrschaft, erst recht aber für Firmen oder öffentliche Auftraggeber kann ein unabhängiger Bauherrenvertreter wertvolle Dienste leisten. Zum Beispiel bei der Beurteilung von Verträgen. «Die Analyse des Kleingedruckten bei komplexen Vertragswerken kostet einige hundert Franken. Sie kann aber Tausende von Franken wert sein», sagt der Architekt Hans-Heiner Kern. In der Gemengelage der Interessen und Verantwortungen brauche es jemanden, der den Überblick behalte und als Ansprechpartner sowohl für den Auftraggeber, als auch für alle involvierten Unternehmen zur Verfügung stehe, meint der Architekt, der seit zwölf Jahren Bauherren berät und vertritt.

Als Präsident der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB, einer Sektion des Verbands der Schweizerischen Immobilienwirtschaft, weiss Kern aus Erfahrung, dass bei kaum einem Bauprojekt alles reibungslos verläuft. Kostenüberschreitungen, Änderungswünsche in letzter Minute, auftretende Baumängel, Streit um Leistungen und Rechnungen gelten heute eher als Regel denn als Ausnahme.

Schlimmer noch: Gravierende Baufehler und Mängel bei der Ausführung, wie sie etwa letztes Jahr mit dem Einsturz einer Fassade beim Bau einer Tiefgarage in Winterthur zutage traten, lassen sich mit eingehender Kontrolle aller Leistungen und klaren Verantwortungsbereichen vermeiden. Unverzichtbar sei hierfür aber

eine funktionierende Organisation mit klarer Zuordnung der Kompetenzen und der Pflichten aller Beteiligten, meint Kern.

Als Ansprechpartner steht der Bauherrenvertreter je nach Ausgestaltung der Organisation entweder dem ausführenden Architekten (siehe Schema und Kasten), dem Gesamtbauleiter, dem Generalplaner oder der Planergemeinschaft, dem General- oder dem Totalunternehmer gegenüber.

Bei kleinen Bauten teurer

Zwar arbeiten diese gerne auch direkt mit dem Auftraggeber zusammen, doch zeigt sich in der Praxis, dass die Unternehmen gerne mit einem Fachkundigen verhandeln, der ihre Sprache spricht. Die an dem Bau beteiligten Unternehmen sind jeweils nur temporär engagiert, sie kommen und gehen. «Unser Ziel ist es, Konstanz in ein Bauvorhaben zu bringen», verspricht der erfahrene Praktiker Kern. Es brauche jemanden, der von A bis Z dabei sei, ohne je den Überblick zu verlieren. Unverzichtbar sei die Bereitschaft des Bauherrn, den Grossteil seiner Aufgaben zu delegieren. Damit der Bauherrenvertreter die Interessen des Auftraggebers wirklich unabhängig wahrnehmen kann, erfolgt die Honorierung in der Regel nach Aufwand – und nicht, wie bei den Architekten oder den Generalunternehmern üblich, in Prozenten der Bausumme. Die Ansätze für punktuelle Beratungen können in ähnlicher Höhe liegen wie die eines Rechtsanwalts, bei Projektleitungen sind Architekten-Sätze üblich. Für grössere Projekte lohnt sich dies schnell. Teurer wird der Auftrag hingegen bei kleineren Vorhaben wie Um- und Anbauten. «Prozentual zahlt dabei der Auftraggeber tatsächlich mehr, denn unser Aufwand ist fast der gleiche», gibt KUB-Präsident Hans-Heiner Kern zu bedenken.

Ein für die Zukunft erst jüngst hinzugekommener Posten ist die Berufshaftpflicht-Versicherung, über die ein Bauherrenvertreter verfügen muss und die vor allem auch allfällige Vermögensschäden abdecken sollte. Erwarten dürfen Auftraggeber auch, dass sich ihre Berater und Vertreter an die Standesregeln halten: Laut Selbstverständnis der Kammermitglieder gehören dazu die Wahrung von Vertraulichkeit, redliches Geschäftsgebahren und Fairness bei der Auftragsvergabe. Doppelmandate aber nicht erlaubt.

Rechtzeitig Rat einholen

Die Beratung bei Bauprojekten durch einen Experten ist in fast allen Fällen sinnvoll. Einen kompetenten Berater sollte man nach der Aufgabenstellung auswählen. Neben der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB vermitteln auch der Hauseigentümergebieterverband sowie der Hausverein geeignete Fachpersonen. Wichtig ist, den Bauherrenvertreter oder –berater so früh wie möglich beizuziehen. Als Treuhänder überwacht er den ganzen Projekt- und Bauablauf, kontrolliert Offerten und Rechnungen, die Einhaltung von Terminen und Qualität. Dazu gehören auch die Bau- und Garantieabnahme sowie die Vermittlung bei Streitfällen. Vor allem zwei Funktionen stehen zur Wahl: Gesamtleitung: Als Vertreter des Bauherrn übernimmt der Beauftragte die operative Gesamtverantwortung für den Bauprozess – von der

Planung über die Projektausführung bis zur Abnahme des Werks und zur Übergabe an den Besteller.
Beratung in Stabsfunktion: Als unabhängiger Begleiter im Bauprozess ohne direkte Verantwortung berät die Fachperson den Bauherrn bei allen Entscheiden, analysiert und beschreibt seine Absichten, zeigt Varianten auf, definiert das Pflichtenheft der Beteiligten, evaluiert Planer und ausführende Unternehmen und erstellt die Projekt- und Ablauforganisation. (dst.)