

Ansprüche und Erwartungen an den

Was erwarten Auftraggeber, Architekten und Unternehmer von einem guten Bauherrenberater? Eine Diskussionsrunde im Rahmen der Herbstveranstaltung des KUB ist der Frage auf den Grund gegangen.



Gut besuchte KUB-Herbstveranstaltung; Illustre Podiumsrunde: Reinhard Giger (Präs. Baukommission Spital Uster), Thomas Grossenbacher (GL-Mitglied Karl Steiner AG), Beatrice Bieri (Moderatorin), Franz Romero (Zürcher Architekt), Felix Huber (Baujurist) und Giorgio Macchi (Berner Kantonsbaumeister).

RETO WESTERMANN* ●
PODIUM FÜR KUNDEN. Die Herbstveranstaltung der Kammer der unabhängigen Bauherrenberater (KUB) des SVIT gehört unterdessen zu den festen Grössen im Terminkalender der Zürcher Bauwelt.

Jahr für Jahr treffen sich Architekten, Bauherren, Immobilienfachleute und Bauherrenberater zu spannenden Referaten und Gesprächsrunden im Saal des Metropol-Hauses mitten in Zürich.

Auch dieses Jahr folgten wieder rund 100 Gäste der Einladung des KUB zu einer Gesprächsrunde. Für einmal gehörte die Bühne aber nicht den Bauherrenberatern selbst sondern ihren Auftraggebern, Projektpartnern und weiteren Fachleuten. «Ansprüche und Erwartungen an den Bauherrenberater» lautete das Grundthema der Dis-

kussionsrunde, die von Beatrice Bieri moderiert wurde.

Den passenden Einstieg dazu hatte zuvor ETH-Professor Hans-Rudolf Schlicher in seinem kurzen und prägnanten Referat zur Arbeit und Funktion des Bauherrenberaters geliefert (vgl. S. 71).

Als Diskussionsgäste geladen waren Reinhard Giger, Präsident der Baukommission des Spitals Uster, Thomas Grossenbacher, Mitglied der Geschäftsleitung der Karl Steiner AG, der Zürcher Architekt Franz Romero, der Baujurist Felix Huber und der Berner Kantonsbaumeister Giorgio Macchi.

Gleich zu Beginn brach Reinhard Giger eine Lanze für die Zusammenarbeit mit Bauherrenberatern: «Es wäre für mich undenkbar bei unserem Projekt ohne Bauherrenberater zu operieren.» Ein Statement, das Ar-

chitekt Franz Romero etwas relativiert: «Es gibt viele Bauten, die auch ohne Bauherrenberater gut über die Bühne gehen.»

ZUVIELE SCHNITTSTELLEN. Die spannende Diskussion zeigte schnell einmal, dass die Frage nach den Ansprüchen an einen Bauherrenberater eng mit den heutigen Abläufen eines Bauprojektes verknüpft

sagte Thomas Grossenbacher von der Karl Steiner AG. Ein Punkt, der auch für Franz Romero nicht ohne ist: «Durch den Bauherrenberater entsteht eine weitere Schnittstelle, die unter Umständen eine zuviel ist.»

Ein Votum, bei dem Kantonsbaumeister Giorgio Macchi ebenfalls einhakte: «Heikel ist es, wenn sich die Funktionen überlappen oder

» Bei unserem Projekt wäre es für mich undenkbar ohne Bauherrenberater zu operieren.«

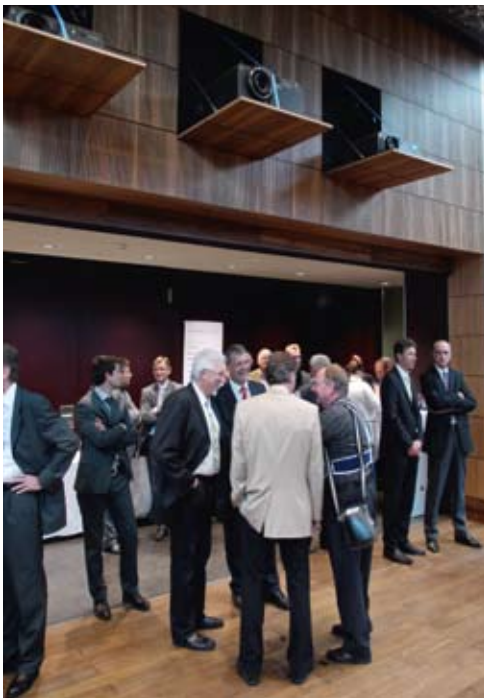
REINHARD GIGER, PRÄSIDENT BAUKOMMISSION SPITAL USTER

sind und dass der Beizug einer weiteren Fachperson nicht ohne Folgen ist: «Zu viele Köche können manchmal den Brei verderben»,

die Schnittstellen intransparent sind.» Ansonsten ist für ihn ein Bauherrenberater eine gescheite Sache: «Vorausgesetzt man weiss, was

Bauherrenberater

SECHS FRAGEN ZUM THEMA BAUHERRENBERATER



Beamer auf Empfang: Angeregte Diskussion der Veranstaltungsteilnehmer.

Prof. Dr. Hans-Rudolf Schalcher zu Arbeit & Funktion der Bauherrenberater.

man von ihm will.» Gemäss Fachjurist Huber hat der Beizug eines Bauspezialisten für den Bauherren aber auch einen rechtlichen Nachteil: «Als Bauherr verliert man dann in einem Gerichtsfall seinen Laienbonus.» Trotzdem ist auch er dafür, im Zweifel einen Bauherrenberater beizuziehen: «Kleinere Projekte können unter Umständen auch nur mit einem Architekten realisiert werden, doch sobald es komplizierter und teurer wird, braucht es einen versierten Bauherrenberater.»

Auch wenn die Diskussionsteilnehmer bezüglich der Ansprüche an den Bauherrenberater und sein Einsatzgebiet nicht alle die gleiche Meinung vertraten, waren sie sich aber nach gut einstündiger Diskussion in einem klar: Bauherrenberater machen grundsätzlich Sinn,

sie müssen aber sowohl die Sprache ihres Auftraggebers als auch die der ihnen gegenüber stehenden Baufachleuten sprechen sowie breites Wissen und Kompetenz mitbringen.

Ein Anforderungsprofil, das nach Meinung der Diskussionsrunde auch Auswirkungen auf die Zukunft des Berufsstandes hat: «Künftig werden sich Bauherrenberater auf einzelne Gebiete spezialisieren müssen», brachte es Thomas Grossbacher auf den Punkt. Ein Votum, das wohl dem einen oder anderen Bauherrenberater im Saal aufzeigte, wohin der Weg in den nächsten Jahren führen sollte. •



***RETO WESTERMANN**
Reto Westermann, Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur, ist Medienbeauftragter der KUB.

– Welche Funktion hat ein Bauherrenberater?

– Der Bauherrenberater übernimmt je nach Wunsch des Bauherrn eine Linien- oder Stabsfunktion. In der Linienfunktion leitet er das Bauvorhaben auf Seite des Bauherrn, in der Stabsfunktion steht er ihm nur beratend zur Seite und hilft dort wo es nötig ist.

– Welche Fachkompetenzen hat ein Bauherrenberater?

– Ein guter Bauherrenberater kennt die Problematik und spricht die Sprache des Bauherrn. Er ist versiert in den Bereichen Marktbeurteilung, Projektmanagement, Bewirtschaftung, Privatrecht und Projektfinanzierung. Zudem verfügt er über Kommunikations- und Teamfähigkeit.

– Wann braucht es einen Bauherrenberater?

– Sobald dem Bauherrn die Fachkompetenz oder die Kapazität fehlt macht der Beizug eines Bauherrenberaters Sinn. Beispielsweise bei grösseren Projekten, wo Laiengremien wie etwa eine Baukommission die Bauherrenfunktion inne haben oder auch bei kleineren Projekten wie einem Einfamilienhaus, wenn der Bauherr das Wissen und die Zeit fehlen, um das Projekt zu begleiten.

– Welche Aufgaben kann ein Bauherr nicht an einen Bauherrenberater delegieren?

– Der Bauherrenberater ist kein Ersatz für den Bauherrn. Das heisst er kann weder die Gesamtverantwortung für ein Projekt übernehmen noch die Schlüsselposi-

tionen besetzen oder die Finanzierung und Liquidität sichern.

– Welche Vorteile bringt ein Bauherrenberater?

– Durch den Beizug eines Bauherrenberaters gewinnt man als Bauherr mehr Fachkompetenz, wird entlastet und hat so mehr Zeit für die nicht delegierbaren Aufgaben rund um die Realisierung des Projektes.

– Was zeichnet einen guten Bauherrenberater aus?

– Er ist unabhängig, integer, loyal, innovativ sowie durchsetzungsfähig und bringt die nötige Führungs- und Entscheidungskompetenz mit. •

Quelle: Referat von Prof. Hans-Rudolf Schalcher anlässlich der Herbstveranstaltung des KUB in Zürich vom 7. September 2010.