

RESIDENCE

Das Magazin für Wohnen und Immobilien



Leben mit Kunst
*Eine Fünfziger-Jahre-
Villa lebt neu auf*
10

Bauen ohne Ärger
*Was Bauherrschaften
beachten sollten*
20

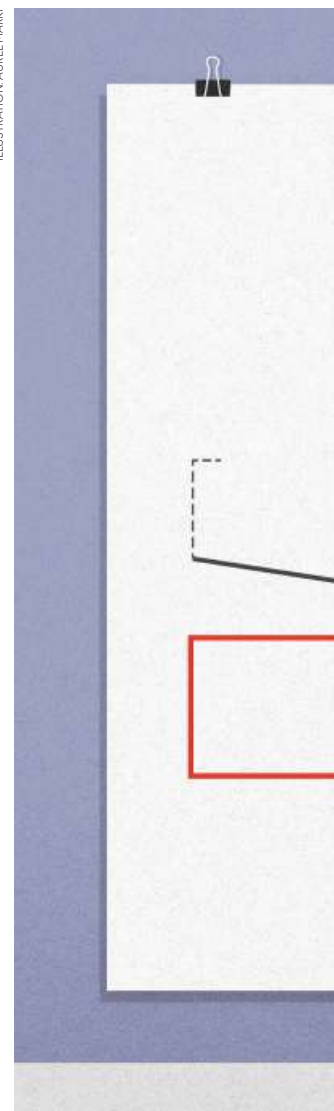
Logieren in Arles
*Im Designhotel für
Künstlerseelen*
30

IMMOBILIEN
*67 Kauf-/Mietangebote
in dieser Ausgabe*
45

Präzise Aufträge verhindern Pannen

Das Architektenhaus gilt als Nonplusultra für den Bau eines privaten Anwesens. Dabei lauern aber zahlreiche Überraschungen. Wer beim Briefing wichtige Punkte im Voraus regelt, kann unnötige Fehler und Kosten vermeiden

ILLUSTRATION: AUREL MÄRKI



Ein eigenes Einfamilienhaus zu bauen, ist kein einfaches Unterfangen. Laien stossen dabei rasch an ihre Grenzen. Viele kaufen deshalb ein Objekt ab Plan. Unikate wie das bis ins Detail nach eigenen Vorstellungen geplante Traumhaus, vorzugsweise realisiert durch einen namhaften Architekten, haben Seltenheitswert und kommen heute praktisch nur noch im exklusiven Villenbau vor. Schätzungen gehen davon aus, dass bis zu 90 Prozent der neuerstellten Eigenheime inzwischen von Entwicklern und Immobilienunternehmen erstellt werden oder gar ab Stange aus dem Katalog eines Fertighausanbieters stammen.

Architekten sind grundsätzlich im Auftrag der Bauherrschaft tätig und verpflichtet, diese nach bestem Wissen und Gewissen zu beraten. Doch wer sein Haus von einem Bauträger erwirbt, ist eben nur Käufer und nicht Bauherr. Der Architekt wird vom Entwickler entschädigt und vertritt in erster

Linie dessen Interessen. Dabei liessen sich die eigenen Anforderungen an das künftige Heim, die über die Wahl der Kücheneinrichtung oder der Badezimmerplättli hinausgehen, auch in weniger aufwendigen Projekten mit einem eigens beauftragten Architekten realisieren. Für das Briefing und die Auftragserteilung sind jedoch eine Reihe von Punkten zu beachten, damit am Ende die Kosten wegen nachträglich geforderter Änderungen oder allerlei Extras nicht aus dem Ruder laufen.

Eigene Wünsche äussern

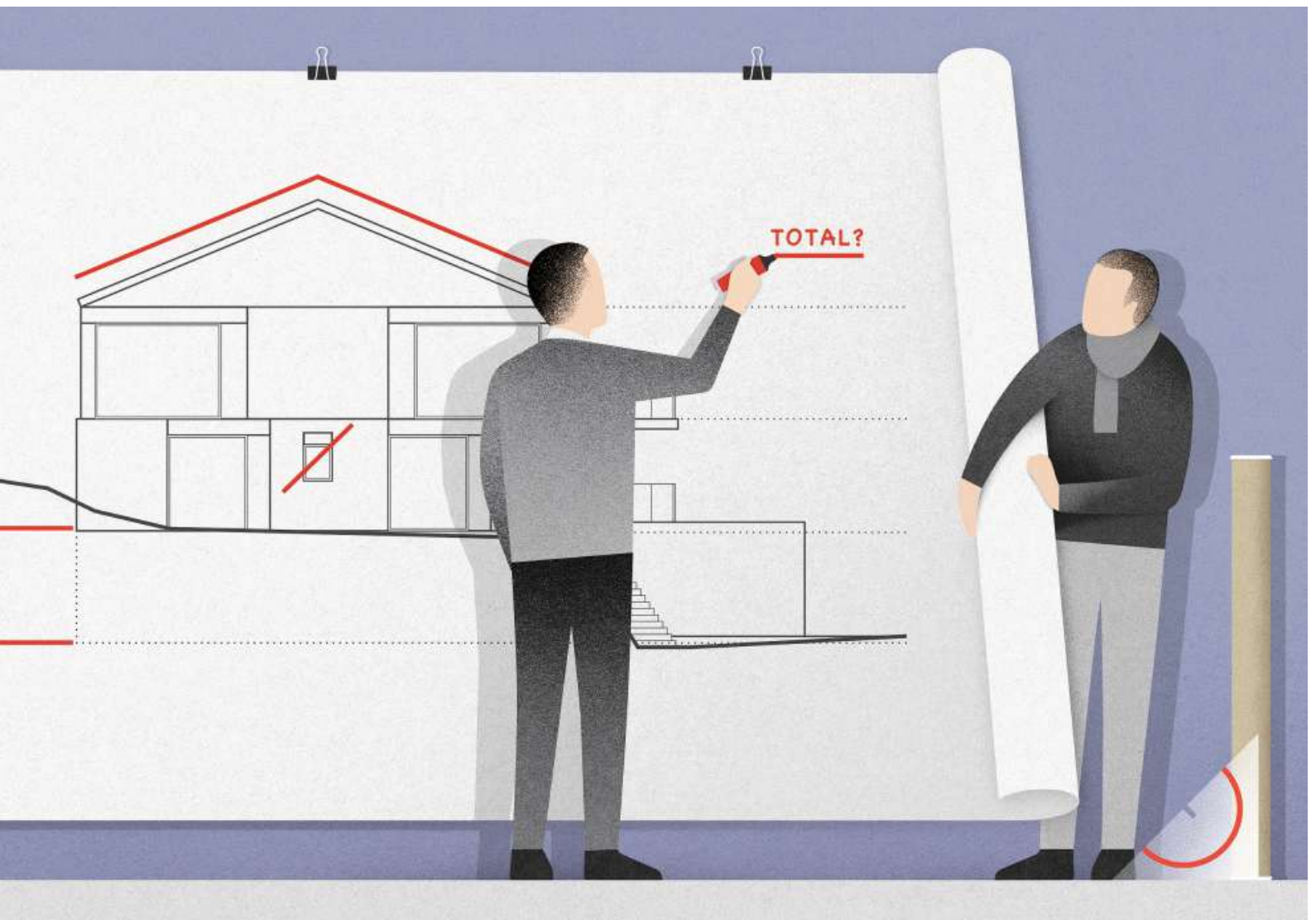
Was Architekten am besten können, ist nach möglichst genauen Vorgaben planen und Ideen kreativ umsetzen. Sie wissen, was sich realisieren lässt und was nicht. Aber sie können nicht entscheiden, wie die künftigen Hausbewohner für die nächsten Jahrzehnte leben möchten, was ihnen besonders wichtig ist und wie sich die Bauherrschaft den Ablauf des Planungsprozesses wünscht.

Aufgabe des Auftraggebers ist es, diese Vorstellungen zu Beginn zu äussern, die Architekten wiederum sollten die individuellen Wohnwünsche aktiv erfragen.

Meist beginnt die Zusammenarbeit mit den Offerten von einem oder mehreren

Mehr als zwanzig Prozent der Bauschäden entstehen auf dem Papier. Dies liesse sich verhindern.

Büros. Aufgepasst: Nicht immer ist das Auftragsverhältnis zwischen Bauherrschaft und Planer bei derartigen Projektierungen eindeutig. Manchmal wissen die Akteure am Anfang des Prozesses noch nicht, welches Ziel sie anstreben und wie man dort hin-



kommt. Wenn neben Grundeigentümern und Planern auch Dritte wie Investoren, Makler, Käufer oder Generalunternehmer in die Projektentwicklung involviert sind, sollte frühzeitig geklärt werden, in welchem rechtlichen Verhältnis diese Parteien zueinander stehen. Der Berufsverband der Ingenieure und Architekten, SIA, empfiehlt daher, vor jeder Projektierung eine Absichtserklärung zu verfassen.

Die Frage nach den Kosten bleibt ein kritischer Punkt innerhalb des Prozesses. Ein Grossteil des Aufwands, auch das Architektenhonorar, lässt sich relativ genau im Voraus schätzen, es bleiben aber Unwägbarkeiten. Allerdings dürfen die beauftragten Büros seit diesem Jahr aus kartellrechtlichen Gründen nicht mehr auf die Honorarempfehlungen des SIA zurückgreifen. Anders als General- oder Totalunternehmer geben sie nur selten verbindliche Kostengarantien ab, auch weil nicht alle Preissteigerungen vorhersehbar sind. Neben den Beträgen für

den Erwerb des Grundstücks und den eigentlichen Bau des Hauses, der in einem detaillierten Baubeschrieb festgehalten wird, fallen weitere (Neben-)Kosten an – für Steuern und Abgaben, Grundbucheintrag, Erschliessungskosten und vieles mehr. Umso wichtiger ist ein verbindliches Budget in Form eines Kostendachs.

Risiken abschätzen, Arbeiten prüfen

Um das Wissens- und Informationsgefälle zu verringern, das sich zwischen privaten Auftraggebern und Fachleuten auftut, kann der Beizug eines unabhängigen Bauherrenberaters ratsam sein. Deren Kammer, die KUB (www.kub.ch), stellt Bauwilligen, aber auch den Käufern von Eigentumswohnungen Checklisten zur Verfügung. Gerade beim weitverbreiteten Kauf ab Plan erfolgen Reservationen und Anzahlungen oft vor dem ersten Spatenstich. «Grundlage bilden täuschend echte Visualisierungen und nicht selten zu wenig klare Bau- und Leistungsbe-

schriebe sowie einseitige, verkäuferfreundliche Verträge», warnt die KUB. Oft seien sich die Käufer der Tragweite der Abmachungen und der möglichen Risiken zu wenig bewusst.

Als weiterer kritischer Punkt gilt die Kontrolle während der Planung und der laufenden Arbeiten. «Mehr als 20 Prozent der Bauschäden entstehen auf dem Papier», sagt KUB-Ressortleiter Othmar Helbling. Dies liesse sich verhindern, in dem man die Ausführungspläne genau prüfen lässt, sagt Helbling. Auch auf der Baustelle kann einiges schiefgehen. Eine unabhängige Prüfung hilft, das Haus in der geforderten Qualität zu erhalten.

Am Schluss der Arbeiten, wenn das Werk mit allen Rechten und Pflichten an die Bauherrschaft übergeht, steht die sorgfältige Bauabnahme. Expertise ist noch einmal gefordert, wenn die Garantiefristen ablaufen und die aufgetretenen Mängel gerügt werden müssen. *David Strohm*