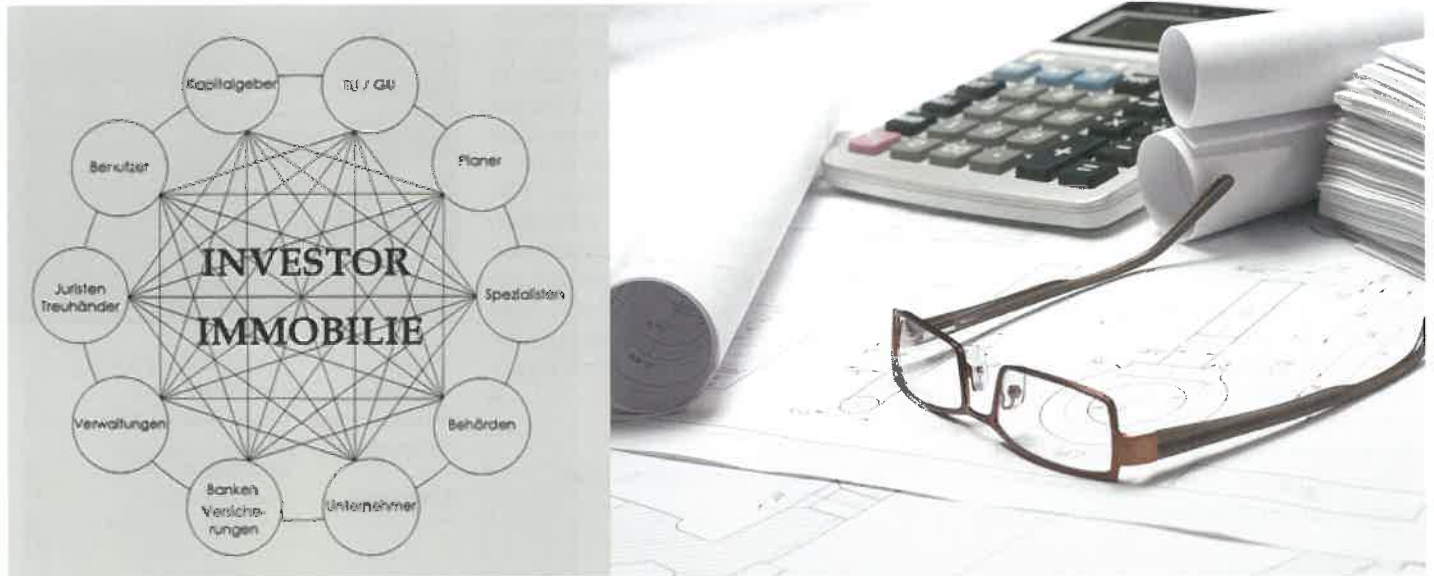


# Bauherrenberatung – notwendiger

Der Beizug eines Bauherrenberaters lohnt sich: Das spart der Bauherrschaft Aufwand und meist auch Kosten. Ausserdem schafft der Berater die Basis für eine erfolgreiche Zusammenarbeit aller Beteiligten.



Die Komplexität eines Bauvorhabens veranlasst Bauherren dazu, Bauherrenberater beizuziehen (Bild: istockphoto.com).

ROLAND STAMFFLI\* •

**KOMPETENT UND UNABHÄNGIG.** Für jede Bauherrschaft gibt es die Führungsfunktion und Bauherrenaufgaben. Viele Bauherrschaften sind sich dessen nicht genug bewusst und können diese weder zeitlich und fachlich abschätzen noch diesem zeitlichen Aufwand und fachlichen Anforderungen entsprechen. In der Anfangsphase des Bauvorhabens sind viele Bauherrschaften unbewusst überfordert. Es mangelt an Bestellerkompetenz, was sich wie ein roter Faden durch das Bauvorhaben zieht, und so die Baukosten um 10 bis 30% verteuert. Bei umfangreichen Bauvorhaben ist es für Bauherrschaften empfehlenswert, und das bereits in der Anfangsphase, einen qualifizierten und unabhängigen Bauherrenberater beizuziehen. Dieser zeigt die Führungsfunktion und Bauherrenaufgaben, unterteilt in delegierbare und nicht delegierbare, auf. Auf den daraus resultierenden Voraussetzungen der Bauherrschaft erwirft er mit dieser die bauherrenseitige Projektorganisation und damit auch die Entscheidungsgrundlage über den Umfang des Bauherrenberatungsmandates. Der Umfang ist möglich von der Spontanberatung oder unterstützenden Dauerberatung bis zum Einflüsterungs-Projektmanagement oder dem echten Projektmanagement, der bauherrenseitigen Projektleitung mit einem Teil der

Führungsfunktion und den Bauherrenaufgaben.

**NEUTRALER BEGLEITER.** Der Bauherrenberater ist in der Regel ein erfahrener Bau fachmann mit dem Leistungsausweis, mehrere Bauobjekte, in deren ganzer Komplexität, gesamthaft als operativ Verantwortlicher, abgewickelt und dabei die Ziele der Bauherrschaft erreicht zu haben. Diese Erfahrungen, nebst ganzheit-

„ Die Einsparungen sind meist grösser als das Honorar des Bauherrenberaters. »

lichem und unternehmerischem Denken, erlauben ihm, sich im aufgezeigten Netzwerk sicher und unabhängig zu bewegen. Frei von Bindungen gegenüber Vernetzungen in der Baubranche vertritt er ausschliesslich die Interessen der Bauherrschaft und führt diese auf dem Weg durch das Bauvorhaben, ohne Ambitionen für Aufträge der operativen Bauausführung, und überwacht dabei die Einhaltung der Loyalität. Die Bauherrschaft formuliert die Ziele, stellt die Finanzierung sicher und bestimmt letztlich die operativen Pro-

jektpartner. Je nach Umfang des Mandates wickelt der Bauherrenberater das Bauvorhaben ab und unterbreitet dabei der Bauherrschaft die ausgereiften Entscheidungsgrundlagen für die Wahl der Projektpartner und definitiven Ziele. Er spricht auch die Sprache der Auftragnehmer, eines interdisziplinären Teams auf Zeit, was allen Beteiligten Zeit und Geld erspart, und bildet so eine Basis des Vertrauens. Daraus resultiert der Grundsatz, dass marktgerechte Verträge gute Freunde, ein gutes Team, schaffen. Anlaufstelle ist die Standesorganisation «Kammer unabhängiger Bauherrenberater» (KUB/SVIT, Zürich), welche als Mitgliederorganisation des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT streng auf die Standesregeln der einzelnen Bauherrenberater achtet.

**VORABKLÄRUNGEN ZUR MACHBARKEIT.** Der Bauherrenberater macht sich ein Bild von den Vorstellungen, Ansprüchen, Wünschen, Bedürfnissen und Möglichkeiten der Bauherrschaft und umreisst mit dieser zusammen das Raumprogramm, bei Gewerbe- und Industriebauten Pflichtenheft genannt. Parallel zu diesen Lesungen klärt er die Rahmenbedingungen ab, welche durch das Grundstück gegeben sind. Es sind das die gesetzlichen Kennzahlen, die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Pflichten, die geologischen Verhält-

# denn je

nisse, die Erschliessung und der Zustand bei allenfalls vorhandenen Gebäuden. Auf Grund des Raumprogrammes und der Rahmenbedingungen erstellt der Bauherrenberater eine grobe Machbarkeitsstudie, unter Berücksichtigung der ökonomischen, ökologischen, funktionellen und technischen Fakten. Daraus lassen sich auch die Ziele justieren. Anforderungsprofile der künftigen Projektpartner erkennen und die geeignete Organisationsform ableiten. Je nach Umfang dieser Studie, allenfalls bis zu einem Vorprojekt, würde die Evaluation der dazu notwendigen, planenden Projektpartner bereits in dieser Phase erfolgen.

**GEWINN FÜR ALLE.** Es lohnt sich in jedem Fall, einen Bauherrenberater beizuziehen. Die Kosten finanzieren sich in der Regel durch Einsparungen, welche durch seine Dienstleistungen möglich werden. Ab einem bestimmten Umfang des Projektes sind die Einsparungen grösser als sein Honorar. Somit erzielt die Bauherrschaft nebst allen anderen Vorteilen sogar noch einen finanziellen Gewinn.

**PROJEKTORGANISATION IST ENTSCHEIDEND.** Aus der Machbarkeit resultieren die Disziplin der Planer und Spezialisten, die Regeln der Zusammenarbeit und Entscheidungsabläufe. Letztlich die geeignete Form der Projektorganisation, welche auch die Ausführungsform, ob mit einem Total- oder Generalunternehmer oder mit

Einzelunternehmern, aufzeigt. Dieser Grundsatzentscheid ist relevant für die Wahl der planenden und ausführenden Projektpartner, der Planungsphase, der Submission, der Ausführungsplanung und vor allem der Bauleitung.

**AUSWAHL DER PROJEKTPARTNER.** Bei jeder Projektorganisation, ausser der Zusammenarbeit mit einem Totalunternehmer, erstellt der Bauherrenberater Offertengrundlagen für die Evaluation der Planer, in der Regel auf der Basis der SIA-Ordnungen. Dabei ist vor allem die Wahl des Architekten von zentraler Bedeutung. Der Architekt muss sich an die Ziel- und Wertvorstellungen der Bauherrschaft halten, Planung und Ausführung gleich gewichten, Kommunikationsfähigkeit haben sowie mit dem interdisziplinären Planungs- und Ausführungsteam kooperieren.

**ÜBERWACHUNG DER ZIELVORSTELLUNGEN.** Der Bauherrenberater begleitet, steuert und kontrolliert die Projektentwicklung wie Vor- und Bauprojekt, Detailstudien, Kostenermittlung, Bewilligungsverfahren und Baubeschrieb nach BKP und NPK, welcher für alle Beteiligten zum unerlässlichen Drehbuch wird. Gleichzeitig überwacht er die Umsetzung der Zielvorstellungen und das Kosten-, Qualitäts- und Terminmanagement. In dieser Phase ist er ständig in Kontakt mit der Bauherrschaft und sorgt dafür, dass deren weitere Entscheide und Justierungen in diese

Entwicklung einfließen, um so auch Zielkonflikte zu vermeiden. So entsteht ein optimiertes und koordiniertes Bauprojekt, welches Grundlage für das Baugesuch und die Ausführungsunterlagen ist, aber auch als Offertengrundlage für Generalunternehmen verwendet werden kann.

**VERANTWORTUNG BIS ZUR SCHLUSSRECHNUNG.** Der Bauherrenberater begleitet, steuert und kontrolliert die Ausführung in der gleichen Art und Weise wie die Planung. Wenn die rechtsgültige Baubewilligung vorliegt oder diese absehbar ist, wird die Projektentwicklung in der Werkplanung, Submission und Ausführung nachvollzogen. Insbesondere überwacht er die Entstehung der Vergabeanträge und berät die Bauherrschaft bei deren Entscheidungen, vor allem, dass jegliche Vergaben zu Marktpreisen erfolgen. Er ist um die Einhaltung eines nachvollziehbaren Rechnungswesens und transparenter Kosten- und Zahlungskontrolle bis und mit Schlussabrechnung besorgt. Schliesslich stellt er die Garantiarbeiten sicher und berät die Bauherrschaft bei der Überführung des Objektes in die Verwaltung.



**\*ROLAND STAMPFLI**

Roland Stampfli ist Bauherrenberater, Mitglied bei der KUB und Inhaber der RTS Baumanagement GmbH in Olten.

[www.rts-baumanagement.ch](http://www.rts-baumanagement.ch)

Weitere Informationen: [www.kub.ch](http://www.kub.ch)