

Gefragte Begleiter für Bauprojekte

Die immer komplexer werdenden Bauvorhaben machen den Beizug eines Bauherrenberaters immer öfter nötig. Umgekehrt sind die fachlichen und persönlichen Anforderungen an die Berater in den letzten Jahren stark gestiegen.



THOMAS WIPFLER • ANFORDERUNGEN SIND STARK GESTIEGEN. In den letzten zwanzig Jahren hat sich die Bau- und Immobilienwelt stark verändert. Die Bauvorhaben sind komplexer geworden und die Zahl der involvierten Spezialisten, der Vorschriften sowie der geforderten Standards grösser. Dazu kommen häufige Wechsel der Schlüsselpersonen bei den Planern, Total- und Generalunternehmern oder den ausführenden Firmen. Verändert haben sich aber auch die Ansprüche und die Organisation der Bauherren. Viele von ihnen realisieren heute ohne eigene Bauabteilung grosse Projekte, die gesetzten Termine sind meist eng, die Qualitätsansprüche hoch und nicht selten die Nutzer der Gebäude erst spät bekannt. Dieses veränderte Umfeld hat einerseits die Arbeit der Bauherrenberater als Begleiter der Bauherrenschaft immer wichtiger gemacht, andererseits sind die Anforderungen an

die Berater bezüglich Ausbildung, Wissen, Erfahrung und Managementfähigkeiten stark gestiegen.

FINGERSPIITZENGEFÜHL NÖTIG. Entsprechend streng sind deshalb auch die Kriterien für eine Aufnahme in die Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB, hat doch die Mitgliedschaft für die potenziellen Auftraggeber der Berater zugleich die Funktion eines Qualitätslabels. Mitglied in der KUB werden kann nur, wer über einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss in den Bereichen Bau, Architektur oder Ingenieurwesen verfügt. Zugelassen werden auch Fachleute mit einem Diplom als Immobilienrentwuhänder oder als Baumeister. Zusätzlich müssen alle Bewerber mindestens fünf Jahre schergewichtig als Bauherrenberater gearbeitet haben und dies mittels Referenzprojekten auch nachweisen. Grosses Gewicht legt die Kammer

zudem auf die Unabhängigkeit der Fachleute. Diese wird ebenso wie der passende Haftpflicht-Versicherungsschutz periodisch überprüft. Neben dem fachlichen Rüstzeug sollte ein Bauherrenberater auch eine gute Portion Verhandlungsgeschick mitbringen. Denn eine seiner wichtigsten Funktionen ist diejenige des Mittlers zwischen den Baufachleuten und dem oft in Baudingen wenig erfahrenen Bauherrn, dem meist auch die Zeit fehlt, um sich vertieft mit der Materie auseinanderzusetzen. Dabei braucht es auf Seiten des Bauherrenberaters viel Fingerspitzengefühl, um für alle Seiten befriedigende Lösungen zu finden.

Im Einsatz sind Bauherrenberater heute sowohl in der Stabs- als auch in der Linienfunktion. In der Stabsfunktion sind sie vor allem beratend für den Bauherrn tätig – sei es während dem ganzen Bauprozess oder punktuell bei wichtigen Entschei-

dungen wie etwa Vorklärungen zur Eignung einer Liegenschaft oder eines Grundstücks, der Auftragsvergabe an einen Generalunternehmer, Mängelprüfungen, Experten oder Schlussabnahmen. In der Linienfunktion übernehmen Bauherrenberater klassische Aufgaben des Bauherrn wie beispielsweise die Überwachung von Terminen und Finanzen, Besprechungen mit den Architekten, den Abschluss sämtlicher Verträge oder die Schlussabnahme. Dabei ist wichtig zu wissen: Der Bauherrenberater kann den Bauherrn zwar in weiten Teilen vertreten, ihm Aufgaben abnehmen und ihm Entscheidungsgrundlagen liefern. Die endgültigen Entscheide hingegen muss der Bauherr immer selber treffen.

ZUNEHMENDE NACHFRAGE. Blickt man nach vorne, zeigt sich, dass bei der Realisierung von Bauprojekten neue Herausforderun-

gen auf alle Beteiligten zukommen. Neue Vorschriften müssen berücksichtigt werden. Rechtliche Fragen bei Vertragsabschlüssen und bei der Einholung der Baubewilligung erhalten immer mehr Gewicht. Das immer häufiger anzutreffende Bauen im Bestand und die Sanierung von Gebäuden komplizieren die Bauabläufe. Die Digitalisierung der Planung schreitet rasch

voran und die Zahl der am Projekt beteiligten Spezialisten wird noch weiter zunehmen. Diese Entwicklungen müssen auch die Bauherrenberater antizipieren, um ihren Auftraggebern mit der nötigen Kompetenz zur Seite stehen zu können. Dazu gehört für den Einzelnen beispielsweise die laufende Weiterbildung, um mit dem Wissen der Planer mithalten zu können. Die KUB wiederum muss dafür sorgen, dass auch in Zukunft genügend gut ausgebildete und von der Kammer anerkannte Bau-

herrenberater zur Verfügung stehen, denn die Nachfrage nach ihren Dienstleistungen wird weiter zunehmen. ●



THOMAS WIPFLER
Der Autor ist Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB des SVIT, dipl. Techniker TS Hochbau, Geschäftsführungsmitglied und Projektmanager bei der Beta Projekt Management AG in Zürich.

Die Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB

Seit 1992 ist die Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB Teil des SVIT. Aktuell gehören ihr rund 107 Mitglieder in der ganzen Schweiz an. Gegründet wurde die heutige Kammer des SVIT 1986 als Vereinigung unabhängiger Bauherrenberater (SVUB) durch Albert Meltz und Richard Schübiger. Anlass dafür waren unter anderem massive Kostenüberschreitungen beim Umbau des Zürcher Kongresshauses. Ein wichtiges Element der KUB ist die Qualitätssicherung. Dazu gehören einerseits strenge Aufnahmekriterien, andererseits die periodische Überprüfung der Mitglieder auf die Einhaltung der Statuten der Kammer. Weitere Informationen: www.kub.ch