

Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 118 (2000)
Heft: 37

Vereinsnachrichten

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

SIA-Informationen

Kennzahlenstandard für das Immobilienmanagement

Zehn Verbände und Organisationen der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die zuständigen Bundesstellen haben einen schweizerischen Kennzahlenstandard erarbeitet. Dies bringt als einheitliche Informationsbasis Ordnung in die Kostenstruktur einer Immobilie.

Unter der Federführung der Interessengemeinschaft privater und professioneller Bauherren (IPB) und mit Unterstützung der Zürcher Unternehmung pom+ Consulting haben sich zahlreiche Verbände (VIV, SIA, SVIT, USPI, SHEV, BWO, VZI, KBOB und ETH-Rat) an die Aufgabe gemacht, einen verbindlichen Kennzahlenstandard zu entwerfen. Dabei galt es nicht nur die internationalen Normen zu berücksichtigen, sondern vor allem mussten erst die methodischen und technischen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein einheitliches Controlling von Gebäuden, Anlagen und Dienstleistungen zu ermöglichen.

Der bisherige begriffliche Wildwuchs in der Immobilienbranche wird so künftig vermieden. Dies erleichtert die strategische Planung und Kostenkontrolle innerhalb eines Unternehmens und erlaubt Vergleiche mit anderen Organisationen im Sinne eines Benchmarking.

Das soeben erschienenen Kennzahlenwerk, herausgegeben vom SIA und SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienreuhänder), konzentriert sich auf Kosten- und Flächenzahlen. Davon profitieren sowohl Planer und Eigentümer als auch Verwalter und Nutzer von Immobilien. Jede Gruppe kann gemäss ihren Bedürfnissen die notwendigen Parameter auswählen und erfassen. Die im Standard definierten Grundlagen versprechen nicht nur mehr Transparenz, sondern gewährleisten bei sorgfältiger Anwendung eine Optimierung der Planungs- und Bewertungsverfahren. Eine Weiterentwicklung des Standards ist bereits geplant: Bald sol-

len auch Kennzahlen für den Kauf und Verkauf, sowie für den Ertrag von Immobilien einbezogen werden.

Die Dokumentation SIA 0165 «Kennzahlen im Immobilienmanagement» kann beim SIA zum Preis von Fr. 90.- für SIA-Mitglieder (Fr. 120.- für Nichtmitglieder) bestellt werden.

Verhandeln statt streiten

Beim Bauen sind verschiedene Parteien beteiligt: Bauherr, Architekt und Bauunternehmer. Diese Zusammenarbeit endet oft im Streit. Gerichtsverfahren oder andere herkömmliche Wege, die Streitpunkte beizulegen, erweisen sich für die Parteien oft als unbefriedigend. Dagegen bietet die in Scheidungsverfahren bewährte Mediation eine echte Alternative.

Ein ganz gewöhnlicher Streit

Der Stararchitekt *Leonardo* baut vor allem im Grossraum Zürich. Die Fenster bestellt er jeweils bei der bekannten Fensterfabrik *Finestra*, mit deren Chef er befreundet ist. Plötzlich kommt es zu zahlreichen Reklamationen: Die Farbe blättert vom Rahmen ab, Kittfugen fallen heraus.

Was tun in dieser unangenehmen Situation?

Architekt *Leonardo* will das Problem mit seinem Freund, dem *Finestra*-Chef, besprechen. Doch die Verhandlungen führen zu keinem Ziel. Denn die *Finestra* stellt sich stur und bestreitet die Mängel. Viele Reparaturen würden den Ruin der Firma bedeuten, doch davon weiss *Leonardo* nichts. Nun soll plötzlich *Leonardo* für die Schäden an den Fenstern verantwortlich sein: Er habe die Fenster ohne Deckanstrich im feuchten Bau stehen lassen. Zudem seien die Garantiefrieten abgelaufen, macht die *Finestra* geltend. *Leonardo* ist enttäuscht, will aber die Sache nicht auf sich beruhen lassen. Er ruft seinen Anwalt an, und dasselbe macht die *Finestra*. Die Anwälte fahren starkes Geschütz auf und leiten eine Reihe von Gerichtsverfahren ein: Forderungsprozesse in verschiedenen Bezirken und Kantonen, Anmeldung von Bauhandwerkerpfandrechten, vorsorgliche Beweisabnahmen. Zahlungsbefehle kreuzen sich.

Keiner gewinnt

Einige Jahre später. Die Bilanz der geschlagenen Schlachten zwischen *Leonar-*

Ein Weiterbildungsangebot des SIA

Eine Informationsveranstaltung über Mediation findet am 13. November 2000 in Zürich statt. Sie will anhand eines praktischen Falles aufzeigen, was Mediation bei Bauvertragsstreitigkeiten leisten kann. (Kurscode MD1-00/ Auskünfte SIA-FORM Tel. 01 2831558)

do und der *Finestra* sieht ernüchternd aus: Eine Lösung des Streitfalls wurde nicht gefunden, da jedes Gericht nur über einen Teilausschnitt des ganzen Problems entscheiden konnte. Entsprechend widersprüchlich fielen die Urteile aus. Einmal trug *Leonardo* den Sieg davon, das andere Mal gewann die *Finestra*. Am Schluss stehen beide Parteien als Verlierer da. Die *Finestra* ist pleite und *Leonardo* hat viele Kunden verloren, weil er die Mängel an den Fenstern nicht bereinigen konnte. Und natürlich ist auch die Freundschaft und Geschäftsbeziehung zwischen dem *Finestra*-Chef und *Leonardo* im Eimer.

Verhandeln ist besser

Leonardo und die *Finestra* fanden keine Einigung, weil sie nicht miteinander verhandeln konnten. Statt zermürbender Gerichtsprozesse hätten die beiden Parteien besser daran getan, sich der Mediation als Alternative zur Streitschlichtung zu bedienen.

Mediation als Konfliktlösungsmethode wird heute vor allem bei Scheidungen eingesetzt. Sie kann aber auch bei anderen Streitigkeiten dienlich sein, so zum Beispiel bei Bauverträgen. In der Mediation bearbeiten die Streitparteien ihren Konflikt mit einem Mediator. Er hilft ihnen, eine Lösung des Konfliktes zu finden.

Die Vorteile der Mediation gegenüber herkömmlichen Gerichtsverfahren liegen auf der Hand:

- Die Beziehung zwischen den Streitparteien wird durch die Mediation wieder hergestellt oder erhalten
- Die Parteien können Dauer, Inhalt und Ziele selbst bestimmen
- Es können kreative Lösungen auch ausserhalb des Rechts gesucht werden
- Einigungen, welche die Parteien auf dem Weg der Mediation selber erarbeitet haben, halten in der Regel länger als Gerichtsurteil

Für unser Beispiel bedeutet das: *Leonardo* und die *Finestra* können ihren Konflikt durch Mediation rasch und ihren Bedürfnissen entsprechen beilegen. Einer weiteren Zusammenarbeit steht nicht mehr im Wege. Und natürlich haben beide Parteien Zeit, Geld und Nerven gespart.

Peter Bösch, Rechtsanwalt in Zollikon und Mitglied der Zürcher Anwaltsverbände

Zur Einführung des Kennzahlenstandards bietet SIA-Form Schulungen an.

Kurse zum Kennzahlenstandard:

- 17. 10. 2000, Zürich,
- 16. 11. 00, Olten.

Die Kurse dauern jeweils von 13.30 bis 17.30 Uhr.

Weitere Informationen und Anmeldung: SIA-Form, Kursadministration, Zollikerstrasse 234, 8008 Zürich, Tel. 01 283 1558, Fax 01 388 65 55, E-Mail: form@sia.ch oder www.sia.ch