Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 93 (2006)

Heft: 4: Dächer = Toits = Roofs

Rubrik: bauen + rechten : der Kostengarantievertrag

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

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

§ Der Kostengarantie-vertrag

Die Angst vor Kostenüberschreitungen bei Planung und Bau ist häufig der Grund dafür, dass sich Bauherren mit einem Vorhaben an einen General- oder Totalunternehmer wenden, der Ihnen das gewünschte Objekt zu einem zuvor fest vereinbarten Preis erstellt. Damit die Architekten in dieser Situation konkurrenzfähig bleiben, bietet der SIA das in der Westschweiz von Genfer Architekten unter Mitwirkung von SIA und BSA entwickelte Modell des Kostengarantievertrages an (SIA Normen 1018 und 1019). Es soll den Architekten ermöglichen, den Bauherrn in Erweiterung ihrer Leistungspalette auch eine Garantie in Bezug auf die Kosten und Termine anzubieten.

Wesentliche Merkmale des Kostengarantievertrages sind der Beizug eines fachlich ausgewiesenen und vom Architekten unabhängigen «Kostengaranten SIA/BSA» sowie der Abschluss einer Versicherung. Während der Garant zu Beginn das Projekt und den Kostenvoranschlag des Architekten durchleuchtet und später die Einhaltung von Kosten und Terminen überwacht, trägt die Versicherung die Folgen von allfälligen Kostenüberschreitungen und Terminverschiebungen.

Den Architekten, die nicht nur in der Planung, sondern auch im Baumanagement und in der Ausführung tätig sind, gibt der Abschluss eines Kostengarantievertrages die Möglichkeit, sich Aufträge zu sichern, die sonst – zumindest für die Ausführungsphase – einem General- oder Totalunternehmer übertragen worden wären. Durch die Begleitung der Projekte bis zum Schluss haben die Architekten darüber hinaus die Möglichkeit, ein Auge auf die Aufrechterhaltung der architektonischen Qualität in der Ausführungsphase zu haben.

Dem Bauherrn sichert der Kostengarantievertrag über die Garantie für Kosten und Termine hinaus weitere Vorteile: Die Kontinuität in architektonischer Hinsicht ist gewährleistet, da der planende Architekt das Projekt bis zum Schluss begleitet. Im Rahmen der Ausführung ist das Projekt nicht dem gleichen Kostendruck ausgesetzt, da die Kosten zu Beginn überprüft und festgelegt wurden. Gleichzeitig sind für den Bauherrn – im Gegensatz zum GU- oder TU-Vertrag – alle Phasen transparent und beeinflussbar; dies bedeutet u.a., dass der Bauherr etwa an der Auswahl der Unternehmer teilnimmt und Einsicht u.a. in die Abrechnungen erhält, d.h. namentlich auch in die Schlussabrechnung; so ist es bei allfälligen Kosteneinsparungen möglich, das an einem Ort frei werdende Geld innerhalb des Projektes anderweitig zu investieren. Der Aufpreis, den der Bauherr für diese Leistungen bezahlt und der in der Regel 1,5 bis 2,5 % der Bausumme für Garantenhonorar und Versicherung beträgt, erscheint damit mehr als gerechtfertigt und dürfte unter den Aufschlägen der Generalunternehmen liegen.

Die erfolgreiche Realisierung eines Projektes nach diesem Modell setzt allerdings voraus, dass namentlich Architekt und Garant partnerschaftlich funktionieren und u.a. auch in architektonischer Hinsicht die gleiche Sprache sprechen bzw. der Garant den Architekten als Gestalter ernst nimmt. Ansonsten riskiert der Architekt, dass seine architektonischen Vorstellungen den Projekt- und Kostenoptimierungsbemühungen des Garanten geopfert werden. Auch lohnt sich der zusätzliche Aufwand und die Kosten, die dieses Vorgehen mit sich bringen, in der Regel nur bei Projekten mit einer Baumsumme von 3,5 Mio. und mehr. Ausnahmen bestätigen allerdings die Regel.

Im schwierigen Wettbewerb um Bauaufträge sind kreative Ansätze zur Hebung der Konkurrenzfähigkeit der Architekten gefragt. Die Einführung des Kostengarantievertrages ist in diesem Zusammenhang ein Schritt in die richtige Richtung. Allerdings wird davon in der Praxis noch wenig Gebrauch gemacht; erst sieben Bauten wurden bzw. werden in der Deutschschweiz nach diesem Modell realisiert. Dies könnte sich vielleicht ändern, wenn die Metron AG, die derzeit in «Ausbildung» zum Kostengaranten SIA/BSA ist, in diesen Markt einsteigt. Isabelle Vogt

Weitere Informationen bietet der derzeit einzige Kostengarant SIA/BSA in der Deutschschweiz, das Unternehmen SGC – Sicherheit dank Garantie und Controlling für Bauprojekte AG, Beat Walder, Arnold Böcklin-Strasse 35, 4051 Basel, walder@sgc.ch, Tel. 061 271 44 81.