

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 80 (2005)  
**Heft:** 11

**Artikel:** Guter Rat ist nicht immer teuer  
**Autor:** Krucker, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107423>

### **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:** 14.03.2025

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



Bauen ist komplex – ein neutraler Bauherrenberater kann wertvolle Unterstützung leisten. Bei grossen Vorhaben sollte man ihn schon in der Planungsphase beiziehen.

Bauherrenberater sind unabhängige Experten

## Guter Rat ist nicht immer teuer

Bauen ist eine komplizierte Angelegenheit. Auf dem langen Weg vom Finden des geeigneten Grundstücks bis zur Schlüsselübergabe sind unzählige Hürden zu überwinden. Hier kann eine unabhängige Fachperson wertvolle Unterstützung bieten. Die Leistungen eines Bauherrenberaters sind zwar nicht ganz billig, letztlich aber spart die Bauherrschaft nicht selten viel Ärger und zuweilen sogar Geld.

**VON DANIEL KRUCKER** ■ Kaum ein Bauprojekt, bei dem nach Fertigstellung nicht Mängel auftauchen. Glücklicherweise handelt es sich in den meisten Fällen um weniger gravierende Probleme. Aber wenn zum Beispiel schon nach kurzer Zeit Feuchtigkeit eindringt und der Schimmelpilz in Ritzen und Fugen gedeiht, ist das nicht nur ärgerlich, sondern auch mit hohen Kosten verbunden. «Oft genug werden wir als Troubleshooter gerufen», sagt Martin Kummer, der sich seit knapp zehn Jahren mit sei-

ner Firma Kummer Baumanagement auf die so genannte Bauherrenberatung spezialisiert hat.

Heute wird nicht nur schneller, sondern vielenorts auch günstiger gebaut. Es kann deshalb kaum verwundern, dass darunter bisweilen die Qualität der Arbeit leidet. Kaum förderlich für den reibungslosen Ablauf eines Bauprojektes sei weiter die Tatsache, dass die «Schweizer ein Volk von Bausachverständigen sind», wie Martin Kummer ironisch anmerkt. ▶

### Bauherrenberater bieten im Grundsatz drei unterschiedliche Dienstleistungen an:

#### Gesamtleitung

In dieser Funktion überwachen und verknüpfen Bauherrenberater die Planung und Realisierung eines Bauprojektes. Entsprechend den spezifischen Bedürfnissen stellen sie die Organisation sicher, umschreiben Projektabläufe und Zuständigkeiten. Dabei werden die Aufgaben auf die Ziele der Partner abgestimmt. Mit der Gesamtleitung übernimmt der Bauherrenberater die Verantwortung dafür, dass die gesteckten Ziele erreicht werden.

#### Bauherrenberatung

Von Beginn bis zur Fertigstellung vertritt der Bauherrenberater die Interessen des Bauherrn gegenüber Planern und Unternehmern. Er sorgt dafür, dass die Qualität stimmt, die Kosten überwacht und die Termine eingehalten werden. Dazu gehört auch hier nicht zuletzt die Beratung über organisatorische Fragen im Hinblick darauf, dass die Entscheidungswege kurz und effizient bleiben.

#### Treuhand

Als treuhänderische Aufgabe gilt hier insbesondere die Bau- und Garantieabnahme. Zusammen mit der Vermittlung im Fall von Streitfällen ist dies eine zentrale Aufgabe der Bauherrenberater.

Bei grösseren Bauvorhaben ist ein Bauherrenberater nach Ansicht der unabhängigen Experten am besten von Anfang an dabei. Noch bevor die ersten Maschinen auffahren, sind die wichtigsten Entscheide nämlich bereits gefällt. Nun ist gerade in Baugenossenschaften oft eine hohe Baukompetenz vorhanden. Richtig ist aber auch, dass bei mittleren und kleineren gemeinnützigen Bauträgern mitunter Wissenslücken bestehen, die besser früher als später geschlossen werden.

#### GUTE ZUSAMMENARBEIT MIT ARCHITEKTEN.

Egal ob Neubau oder Sanierung: Für Martin Kummer und sein Team geht es am Anfang immer darum, «sich für die Entwicklung und Formulierung der Projektvorgaben genügend Zeit zu nehmen». Um die wichtigsten Entscheide in Ruhe treffen zu können, beschafft der Bauherrenberater die erforderlichen Informationen und erstellt die nötigen Unterlagen, damit der Auftraggeber volle Kenntnis der verschiedenen Möglichkeiten und der Kosten hat. Nun ist es aber nicht immer so, dass die Bauherrenberatung zu einem so frühen Zeit-

punkt in ein Projekt eingebunden ist. Nicht selten ist ein Bauvorhaben schon weit fortgeschritten, wenn die Dienste eines externen Beraters in Anspruch genommen werden.

Gibt es nicht Reibungspunkte zwischen Architekt und Berater, wenn dieser erst später die Bühne betritt? Dazu Martin Kummer: «Natürlich kommt es manchmal zu Meinungsverschiedenheiten. Aber das betrachten wir als einen ganz normalen Aspekt im ganzen Ablauf. Wir sehen unsere Aufgabe nicht zuletzt auch darin, die Schnittstellen innerhalb des Teams genau zu klären und zu definieren.» Die Bauherrenberatung sei auch eine Art Drehscheibe, die dort Einfluss nehme, wo es nötig sei. Von Problemen mit Architekten könne keine Rede sein. Dieselben Erfahrungen hat Bert Bürgi von Bürgi & Partner gemacht: «Ich arbeite mit vielen Architekten zusammen und stelle immer wieder fest, dass diese sogar froh sind, wenn ein Bauherrenberater den Bauherrn vertritt.»

**DEN BLICK FÜRS GANZE BEWAHREN.** Fachleute stellen eine allgemeine Spezialisierung innerhalb von Bauprojekten fest. Hans-Heiner Kern, Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB), erklärt dies damit, dass die zeitliche Beanspruchung für die Ausführung eines Bauvorhabens weiter zugenommen hat. Gleichzeitig werde immer klarer, «dass der Architekt, früher ein «Allgemeinpraktiker», der sowohl berät als auch ausführt, mit dieser Doppelrolle einen Zielkonflikt hat». Die KUB stellt weiter fest, dass sowohl bei privaten wie auch bei öffentlichen Bauwilligen die personellen Kapazitäten derart zurückgefahren worden seien, dass eine Zusatzaufgabe wie ein Bauprojekt gar nicht mehr zu bewältigen sei. So hätten eigentliche Projektleitungsmandate, also nicht nur punktuelle Beratungen, bei den KUB-Mitgliedern deutlich zugenommen. In der immer anspruchsvolleren Welt des Bauens seien die Bauherrenberater jene Mitspieler, die losgelöst von ideellen und ideenreichen Vorschlägen das Gesamte nochmals von einer anderen Seite betrachten.

**RECHTE UND PFLICHTEN KENNEN.** Unerfahrene Bauherren tappen manchmal in Fallen, die sie mit einem früheren Beizug eines Beraters leicht hätten umgehen können. Beim Thema Troubleshooting stellt Bert Bürgi fest, dass «wir vorwiegend bei Kostenüberschreitungen oder wenn das Projekt terminlich nicht mehr auf der Zeitachse liegt, gerufen werden». Bauherren tun also gut daran, wenn sie Leistungen «ohne Mehrpreis» kritisch hinterfragen oder – noch besser – sich schriftlich absichern. Weitere so genannte Bauherrenfallen liegen im richtigen Vorgehen bei nachbarrechtlichen Auseinandersetzungen oder der Ausarbeitung von Verträgen jeglicher Art (z.B. GU- oder Werkverträge). Auch im Baube-

willigungsverfahren muss sich auskennen, wer den Durchblick behalten will.

Martin Kummer gibt zudem zu bedenken, dass Bauherren nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten haben. So müssten diese etwa «besorgt sein, dass die Finanzierung sichergestellt oder die Rahmenbedingungen festgelegt sind». Das bedeutet etwa, dass der Bauherr bei einem Umbauprojekt dafür verantwortlich ist, dass die Mieter rechtzeitig informiert beziehungsweise – wenn notwendig – die Kündigungen ausgesprochen sind.

#### BEGLEITUNG AUCH FÜR EINZELNE SCHRITTE.

Bauherrenvertreter bieten von der umfassenden Begleitung eines Projekts bis zur punktuellen Beratung, die nur wenige Stunden umfassen kann, unterschiedliche Dienstleistungen. Wer sich also in einer bestimmten Situation nicht sicher fühlt, kann sich auch nur bei einzelnen Schritten beraten lassen. Die von *wohnen* befragten Berater sehen auch keine Untergrenze bezüglich des Bauvolumens für den Beizug einer Fachperson. Dazu Bert Bürgi: «Wir stehen auf der Seite des Bauherrn. Deshalb kann es auch mal nur eine Beratung sein, die dem Bauherrn hilft, die weiteren Projektphasen mit seinem Architekten konstruktiv weiterzuentwickeln.» Natürlich ist eine Beratung nicht gratis. Die Bauherrenberatung wird in aller Regel auf der Basis des effektiven Aufwandes in Rechnung gestellt. Eine Rechnungsstellung in Prozenten der Bausumme ist nicht üblich. «Die Höhe des Aufwandes ist nämlich viel eher von der spezifischen Projektkonstellation und der Projektdauer abhängig als von der Bausumme», erläutert Hans-Heiner Kern von der KUB. Diese Praxis wird auch von Martin Kummer und Bert Bürgi bestätigt. Der Bauherrenberater agiert in jedem Fall auf der Seite des Auftraggebers. Seine Aufgabe ist, dessen Interessen gegenüber den Handwerkern, Architekten oder einer Generalunternehmung zu vertreten. ☺

#### Wo finde ich einen unabhängigen Bauherrenberater?

Die Kammer der unabhängigen Bauherrenberater (KUB) gibt es seit bald zwanzig Jahren. Seit zehn Jahren ist sie in der heutigen Form beim SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft) organisiert. Unter [www.kub.ch](http://www.kub.ch) finden Sie einen professionellen Berater aus Ihrer Umgebung.