



Welche Eigenleistungen sind möglich oder sogar erforderlich? Diese Frage stellt sich sowohl bei der Planung als auch bezüglich der Ausführung einer Sanierung oder eines Umbaus. BILD DED PIXTO/FOTOLIA

*Sanieren und Umbauen – Wenn Hausbesitzer sanieren oder umbauen wollen, stellt sich oft die Frage, welche Aufgaben sie als Bauherrschaft haben, ob es einen Architekten oder Fachplaner braucht und welche Eigenleistungen sie in der Planung und Ausführung allenfalls selber erbringen können.*

# Was selber leisten, was delegieren?

Möchten Sie Küche und Bad umbauen, die Heizung sanieren, das Dach isolieren, zwei Zimmer verbinden oder gar alles zusammen realisieren? Bei der



**MARTIN BODA**  
Architekt ETH SIA/  
NDS BWI, Mitarbeiter der  
unabhängigen Bau- und  
Immobilienberatungsfirma  
Immopro AG, Zürich

Vertiefung solcher Fragen merkt man schnell, dass auch bei vermeintlich kleinen Aufgaben neben viel Zeit auch breite Fachkenntnisse zu beispielsweise Bau- und Haustechnik, Bauphysik, Materialeinsatz, Konstruktionsdetails, Vertragswesen oder Einhaltung von Fristen

und Garantiefragen erforderlich sind.

## Planer rechtzeitig beiziehen

Grundsätzlich können Hausbesitzer neben ihren Aufgaben als Bauherrschaft auch Eigenleistungen in der Planung wie auch in der Realisierung erbringen. Wie viele und welche Eigenleistungen dies sind, muss die Bauherrschaft aufgrund der angestrebten Ziele, der fachlichen Kenntnisse und der zeitlichen Möglichkeiten entscheiden. Werden diese überschätzt, kann es neben allzu arg strapazierten Nerven zu Fehlplanungen, Kosten- und Terminüberschreitungen sowie zu Mängeln und Einschränkungen bei Garantieleistungen – kurzum, zu unliebsamen Enttäuschungen und Frustrationen kommen. Da rund achtzig Prozent der Projektkosten in der Planungsphase beeinflusst werden können, ist das Geld, welches man hier einsetzt, gut investiert. Vor diesem Hintergrund lohnt es sich, rechtzeitig geeignete Planer beizuziehen. Umso mehr, wenn es sich dabei um ein komplexeres Projekt handelt, welches nochmals tiefere Fachkenntnisse erfordert.

## Aufgaben der Bauherrschaft

Ganz am Anfang hat die Bauherrschaft vor allem den Projektumfang, den Kostenrahmen, die Termine sowie die Ansprüche an die Qualität zu bestimmen. Bevor es dann in die eigentliche Planung geht, ist die technische und finanzielle Machbarkeit des Unterfangens zu prüfen. Bereits hier sind gewisse Fachkenntnisse erforderlich. Danach gilt es, ein geeignetes Verfahren für die Wahl der er-

forderlichen Planer (z.B. Direktauftrag, Konkurrenzverfahren) zu bestimmen, Planer auszuwählen, Anforderungen zu detaillieren und Planerverträge abzuschliessen. Im weiteren Projektverlauf müssen Unternehmerverträge, Kostenzusammenstellungen sowie Nachträge und Änderungen auf Stufe Bauherrschaft bewertet und bewilligt werden. Daneben sind Qualitätskontrollen während der Ausführung und am Ende die Abnahme des Bauwerks sowie die Durchsetzung der Mängelbehebung sicherzustellen. Während der ganzen Zeit sind auch geeignete administrative Leistungen zu erfüllen, welche die Finanzierung, Kontrolle und Bezahlung der Planungs- und Bauleistungen gewährleisten. Von den gesamten Bauherrenleistungen können bis etwa zur Hälfte an eine Bauherrenvertretung delegiert werden, welche diese vorwiegend fachlichen Aufgaben treuhänderisch übernimmt. Ob und wie viel Bauherrenleistungen delegiert werden sollen, hängt auch hier von den Projektzielen sowie von den fachlichen und zeitlichen Möglichkeiten der Bauherrschaft ab.

## Aufgaben des Architekten oder Planers

Als Planer gelten üblicherweise Architekten, Bauingenieure und Fachplaner (z.B. Elektroplaner, Sanitärplaner etc.). Letztere werden in der Regel durch den Architekten koordiniert. Im Rahmen seines Architektenvertrages, den er mit der Bauherrschaft abgeschlossen hat, plant und gestaltet der Architekt ein Projekt nach den Vorgaben der Bauherrschaft. Seine Leistungen, welche de-

tailliert in den Ordnungen des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) festgehalten sind, beinhalten teilweise auch treuhänderische Aufgaben gegenüber der Bauherrschaft. Als Erbringer von Planungsleistungen ist er jedoch nicht komplett unabhängig und kann im Rahmen seines Architektenvertrages nicht alle delegierbaren Bauherrenaufgaben übernehmen. Sobald Eingriffe in die Tragstruktur eines Gebäudes erfolgen, empfiehlt sich auch der Beizug eines Bauingenieurs. Bei komplexeren Haustechniksicherungen oder grösseren Umbauten sollte die Ausschreibung und Planung der unterschiedlichen Haustechnikelemente durch geeignete Fachplaner oder Unternehmer mit ausgewiesenem Know-how erfolgen.

## Ausführungsmodelle

Je nach Projektgrösse, Qualitätsansprüchen, Risikobereitschaft und zeitlichen Ressourcen der Bauherrschaft lohnt es sich, unterschiedliche Ausführungsmodelle zu vergleichen. Die bekanntesten sind das Modell mit Einzelleistungsträgern und das Modell mit einem Generalunternehmer (GU). Bei der Ausführung mit Einzelleistungsträgern schliesst die Bauherrschaft einzelne Verträge mit allen Planern und ausführenden Unternehmern ab. Dadurch hat sie eine grosse Transparenz und der Architekt oder der Bauleiter koordiniert die Unternehmer im Auftrag der Bauherrschaft. Die Bauherrschaft kann Einfluss auf die Unternehmer nehmen, das Risiko von Kosten- und Terminüberschreitungen bleibt aber bei der Bauherr-

schaft. Bei der Ausführung mit einem GU (z.B. Baugeschäft oder Sanitärunternehmer als GU bei einem Badumbau) schliesst die Bauherrschaft Verträge mit den Planern und einen Vertrag mit dem GU ab. Die Unternehmer werden vom GU beauftragt und koordiniert. Hier hat die Bauherrschaft eine geringere Transparenz und keinen direkten Einfluss auf die Unternehmer. Dafür liegt das Risiko von Mehrkosten und Terminüberschreitungen beim GU. Für die Übernahme dieser Risiken bezahlt die Bauherrschaft eine Prämie in Form des GU-Risikohonorars.

## Delegieren kann sich lohnen

Die möglichst präzise Definition der Projektziele (Umfang, Kosten, Termine, Qualität) ist das unerlässliche Fundament jedes noch so kleinen Bauvorhabens. Erreicht das Projekt eine gewisse technische sowie koordinative Komplexität und reichen die eigenen Fachkenntnisse oder zeitlichen Ressourcen nicht aus, empfiehlt es sich, Planer beizuziehen. Welche Planer beigezogen werden sollen, ergibt sich aus den Projektzielen und den Qualitätsansprüchen der Bauherrschaft. Trotz geeigneter Wahl der Planer und des Ausführungsmodells darf nicht vergessen werden, dass Bauherrenleistungen nie vollständig delegiert werden können. Falls auch hier Zeit und Fachkenntnisse fehlen, besteht die Möglichkeit, sich von einer entsprechenden Fachperson punktuell beraten oder zu einem grossen Teil vertreten zu lassen. Eine Überschätzung der eigenen Möglichkeiten kann unter Umständen teuer zu stehen kommen.