Sanieren und Umbauen – Bauvorhaben bergen oft Unvorhergesehenes, das dann als unliebsame Überraschung zutage tritt. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Um Risiken einzudämmen, empfiehlt es sich, strukturiert vorzugehen.

Projektumfang klären und einhalten

Zu Beginn von Sanierungs- oder Umbauprojekten steht in der Regel ein bestimmtes Bedürfnis der Eigentümer. Sie möchten beispielsweise die Küche ersetzen

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

und den Essbereich mit dem Wohnbereich verbinden. Zu diesem Zeitpunkt sind der Zustand und die übergeordnete Nutzungsstrategie des Gebäudes, der eigene finanzielle Handlungsspielraum oder weitere, allenfalls später relevant werdende Rahmenbedingungen oftmals noch nicht geklärt. Hier Licht ins Dunkel zu bringen, also die verschiedenen Aspekte einer Sanierung oder eines Umbaus auszuleuchten und darauf aufbauend den Projektumfang möglichst frühzeitig und aus einer gesamtheitlichen Sicht zu bestimmen ist aufwendig, aber lohnenswert. Nicht zuletzt deshalb, weil Anpassungen und Änderungen während der Bauphase oft einen grossen Planungsaufwand und hohe Folgekosten mit sich bringen.

Vom einzelnen Bedürfnis zu gesamthaften Projektzielen

Oft wird eine Sanierung oder ein Umbau von einem einzelnen Bedürfnis angestossen. Unabhängig davon, ob es sich um den eigenen Wunsch nach einem neuen Wohn-/Essbereich oder um ein undichtes Dach handelt, sollten Projektziele möglichst mit einer übergeordneten Nutzungsstrategie für die gesamte Liegenschaft abgestimmt werden. Je nachdem, ob das Objekt beispielsweise langfristig für den Eigengebrauch vorgesehen ist, oder ob es mittelfristig verkauft werden soll, ergeben sich allenfalls weitere sinnvolle Sanierungs- und Umbauwünsche (z. B. Erneuerung Sanitärleitungen, Fenster und Bodenbeläge im Wohnbereich). Parallel zur ersten groben Beschreibung der Sanierungs- oder Umbauziele sollten ansatzweise auch wesentliche Rahmenbedingungen wie Zustand der Bausubstanz, das eigene Budget, unterschiedliche Finanzierungsmöglichkeiten oder auch terminliche Gegebenheiten geklärt werden. Aufgrund der Gegenüberstellung von strategisch stimmigen Wünschen und grob abgeklärten Einschränkungen gilt es nun, adäquate Projektziele zu bestimmen. Wenn dabei am Ende ein knapp und klar formulierter Satz steht wie «Im nächsten Sommer möchten wir zu einem bestimmten Budget die Küche ersetzen, den Wohn-Essbereich mit einem räumlich attraktiven Durchbruch verbinden sowie die Boden-, Wand- und Deckenoberflächen erneuern», dann ist schon viel erreicht.

Von den Projektzielen zum Planungsstart

Nach der Formulierung der Projektziele stellen sich jedoch gleich die nächsten Fragen: Wie soll die Verbindung zwischen Ess- und Wohnbereich gestaltet werden? Welche Küchenform eignet sich am besten für die neue Ausgangslage? Welchen Charakter sollen Boden, Wand und Decke erhalten? Wurden die bestehende Bausubstanz und die Statik richtig eingeschätzt? Wie kommt man nun zu verbindlichen Angaben hinsichtlich Machbarkeit, Kosten und Terminen? Braucht es eine Baubewilligung? Welche Planungsleistungen braucht es? Wie organisiere ich mich als Bauherr? Die Aufzählung könnte an dieser Stelle noch viel weiter geführt werden.

Der Umfang und die Art von erforderlichen Planungsleistungen, welche der Eigentümer nicht selbst erbringen kann, ergeben sich vor allem aus der Komplexität und dem Umfang des Sanierungs- oder Umbauprojekts sowie aus den eigenen Ansprüchen an Qualität, Kosten und Terminen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt stellt sich für den Eigentümer die Frage nach den geeigneten Planungspartnern. Infrage kommen dabei beispielsweise Architekten, Sanierungs-Generalunternehmer oder Handwerker, die auch Planungsleistungen anbieten. Die Auswahl sollte sich sinnvollerweise danach orientieren, ob in den Projektzielen das Schwergewicht auf Qualität, Kosten oder Termine gelegt wurde.

Verfügt ein Eigentümer in dieser Situation über genügend Zeit, Motivation und Fachkenntnisse, kann er viele dieser Fragen selber klären. Ist dies jedoch nicht gegeben, kann es sich lohnen, sich beraten zu lassen. Schliesslich werden durch die Klärung des Vorgehens und der Bestimmung von Planungspartnern bereits die entscheidenden Weichen für den weiteren Verlauf einer Sanierung oder eines Umbaus gestellt.

Von der Planung zum Ausführungsstart

Ob es sich nun um komplexere oder einfachere Sanierungsaufgaben handelt, etwas bleibt im Planungsprozess immer gleich: Er verläuft vom Groben zum Feinen. Am Anfang steht oft nur eine Ideenskizze, auf die verschiedene präzisierende Planungsschritte folgen. Diese können ein Vorprojekt, ein Bauprojekt, evtl. eine Baueingabe wie auch Ausführungspläne und Offertgrundlagen umfassen. Mit dem Durchlaufen all dieser Planungsschritte werden auch die zu erwartenden Kosten und Termine laufend präzisiert und die Risiken eingedämmt. Am Ende dieser Phase und als Basis für den eigentlichen Realisierungsentscheid liegen Ausführungspläne, wenn erforderlich eine bewilligte Baueingabe, ein Kostenvoranschlag sowie vergabereife Verträge der wesentlichsten Unternehmer vor.

Da in der Planungsphase bereits rund achzig Prozent der Gesamtkosten beeinflusst werden können, ist dieser grosse Bedeutung und Sorgfalt beizumessen. Dennoch ist man gerade bei Sanierungen und Umbauten nie vor Überraschungen gefeit (z. B. mangelhafter Zustand nicht einsehbarer Bauteile, statische Probleme). Um Zusatzkosten verkraften zu können, welche erst in der Ausführung entstehen, sollten im Gesamtbudget von Anfang an zehn bis fünzehn Prozent Reserven vorgesehen werden.

Von der Ausführung zum guten Ende

Nach gründlicher Vorbereitung und Planung liegt der Fokus in der Ausführungsphase vor allem auf der Einhaltung der vorgängig vertraglich vereinbarten Kosten, Termine und Qualität. Dies wird unter anderem auch durch eine kompetente Bauleitung sichergestellt. Änderungen während der Ausführungsphase verursachen in der Regel relativ hohe Mehrkosten. Erfahrungsgemäss sind hierfür auch Änderungswünsche der Bauherrschaft verantwortlich. Deshalb empfiehlt sich nicht nur bei einem knappen Budget möglichst nicht vom ursprünglich erarbeiteten Projektumfang abzuweichen. Erscheinen Änderungen dennoch zwingend, sind die Kostenfolgen unbedingt vor dem Ausführungsentscheid zu klären. Nur so bleibt die Entscheidungs- und Handlungsfreiheit des Eigentümers gewährt. Dabei ist vorteilhaft, wenn die Modalitäten bei Projektänderungen bereits vorgängig vertraglich mit Planern und Unternehmern vereinbart wurden.

Persönliche Gespräche mit den Planungspartnern tragen zu einer klaren Situation bei.
BILD WESEETHEWORLD/FOTOLIA

Nach Abschluss der Sanierung oder des Umbaus sollte darauf geachtet werden, dass auch die Schlussabnahmen, die Mängelbehebung, die Erstellung der Schlussrechnung wie auch die Übergabe des Werkes inklusive der Beibringung aller erforderlichen Bewilligungen und Dokumentationen professionell abgewickelt werden. Die Garantie- und Mängelrechte sollten auch hier bereits bei der Erstellung der verschiedenen Verträge mit Planern und Unternehmern geklärt werden.

Zusammenfassend empfiehlt es sich, sich bei der Klärung und Einhaltung des Umfangs von Sanierungen und Umbauten an einem erprobten und strukturierten Vorgehen zu orientieren. So können Risiken eingedämmt und die Chancen auf ein gutes Ende gesteigert werden. Je nach Projekt und eigenen Möglichkeiten kann es sich auch lohnen, sich punktuell oder umfassend beraten zu lassen.