

In die Planung integrierte Bauherrenberatung

Immer anforderungsreichere und komplexer werdende Bauprojekte mit den vielen Spezialisten und umfangreichen Vorschriften machen sogenannte «Bauherrenberater» als Begleiter des Bauherren vielfach notwendig.

VON ANGELO ZOPPET-BETSCHART*

Unter den Begriffen «Bauherrenberatung» und «Bauherrenvertretung» oder «Baumanagement» und «Bautreuhand» versteht faktisch jeder etwas anderes. Zudem: Bauherrenberater ist auch kein Beruf, den man erlernen kann. Auch beim Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) ist dieser Beruf nicht enthalten. Voraussetzung für die Sparte «Bauherrenberatung» sind umfassende und grosse Erfahrung im Planungs-, Bau- und Immobilienbereich. In unserem Land gibt es eine anerkannte Gilde von Bauherrenberatern. Die Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) vereint schweizweit Anbieter von Beratungsdienstleistungen für Bauherren. Als Mitgliedorganisation des svit achtet die Kammer auf die Standesregeln der Berufsorganisation.

Wichtige Fragen wie «Was macht ein Bauherrenberater?», «Warum braucht es einen Bauherrenberater?» oder «Bei welchen Bauvorhaben empfiehlt sich der Beizug eines Bauherrenberaters?» oder «Wie wird ein Bauherrenberater in der Projektorganisation eingeordnet?» und viele weitere sind

als Dokument unter der KUB-Webseite aufgeführt. Bei den in den letzten Jahren immer vielfältiger und komplexer gewordenen Bauvorhaben ist der Beizug eines kompetenten Bauherrenberaters und Begleiters oftmals sinnvoll und erforderlich. Ein unabhängiger Bauherrenberater und Vertreter kann Bauherr und Auftraggeber vor bösen Überraschungen rechtzeitig warnen und schützen. Es spielt dabei keine Rolle, ob sich der Bauherr für das Modell Einzelleistungsträger mit den Bauplanern im Zentrum oder für das Generalunternehmermodell entscheidet. Der unabhängige, professionelle Ratgeber amtiert quasi als Bergführer für den Bauherrn.

Auch Wettbewerbe geben keine Garantie. Einige private und viele öffentliche Bauherren wollen nebst einer guten Architektur auch die am Bauweg lauern den Gefahren vermeiden. Sie versuchen das Risiko in Bezug auf Kosten, Bauqualität und Termine mit einem Planungswettbewerb zu umgehen oder zumindest zu minimieren. Viele glauben, dass dabei ein versierter Bauherrenberater gar nicht nötig sei. Dass dies selbst dem Vorreiterkanton Zürich nicht immer gelingt, zeigt der vor einigen Monaten bekannt gewordene Fall des neuen landwirtschaftlichen Forschungszentrums Strickhof in Lindau. Der Tages-Anzeiger titelte am 16. Februar 2017: «Fehlerhafte Planung verursacht mehrere Millionen Mehrkosten.» Dabei verkündete der Strickhof-Direktor am Spatenstich Ende August 2015 voller Inbrunst, es sei ein Jahrhundert-Meilenstein. Er sprach in seiner Rede von einem Leuchtturmprojekt von nationaler

und internationaler Ausstrahlung. Und der ebenfalls mit dem Universitätsrektor und ETH-Präsidenten um die Wette strahlende Baudirektor Markus Kägi verkündete in seinem Grusswort auch dies: «Wir haben uns hier auf eine ganz neue Welt eingelassen. Was ist jetzt so eine Kuh? Eine Nutzerin, also auf Augenhöhe von Uni, ETH und Strickhof? Nein, sie ist eine Bewohnerin... Wir haben viel gelernt; Stallplanung ist etwas ganz anderes als Wohnungsbau und Ähnliches. Das zeigt sich auch am Zeitplan.»

Was zu diesem Zeitpunkt bereits beschlossene Sache war, verschwiegen man der Öffentlichkeit. Wenige Tage nach dem ausdrucksstarken Spatenstich mit muhenden Ehrendamen wurde der Generalplaner geschasst. In einem Schreiben hielt der Regierungsrat fest, dass die Schuld für die Mehrkosten die mehrmals abgemahnte Generalplanerin trage. Zudem seien die Leistungen des Planers und der Wettbewerbsgewinnerin so schlecht gewesen, dass keine hinreichende Projektübersicht und Kontrolle mehr möglich gewesen sei.

Vorbildliches Golfanlagen-Projekt. Dass die Erneuerung mit langfristigem Ausbaukonzept einer der erfolgreichsten Golfanlagen der Schweiz auch ohne Wettbewerb und ohne Generalunternehmer möglich ist, zeigt das Beispiel des grössten öffentlichen Golfparks im zugerischen Holzhäusern. Der Golfpark Holzhäusern zählt zu den bestbesuchten der ganzen Schweiz: Jährlich werden weit über 100 000 Runden auf der 960 000 Quadratmeter grossen Anlage gespielt. Die Infrastruktur der 1995 eröffneten ersten Public Golfanlage der



ANGELO ZOPPET-BETSCHART
ist freischaffender Journalist mit
Schwerpunkt Bau und Architektur.



Der Golfpark Holzhäusern (ZG) hat gezeigt, wie auch ein grösseres Bauprojekt ohne Generalunternehmer möglich ist.

Schweiz ist nun in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr in allen Teilen den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen. Was mit einer Anfrage des Betriebsleiters bei einem ihm bekannten Architekten für die Erneuerung der Sonnenschirme auf der Restaurantterrasse begann, endete in einem wegweisenden Ausbaukonzept.

In diesem vor neun Jahren begonnenen Entwicklungsprozess wurden drei verschiedene Zukunftsvisionen mit Erneuerungsstrategie entwickelt, die schliesslich in der Studie «Vision 2040» von November 2014 endeten. Der angefragte und eingeladene Architekt und Planer entwickelte und begleitet zusammen mit der Golfpark-Bauherrin, der Genossenschaft Migros Luzern, den gesamten Ausbau und Projektanlauf mit Bauausführung. Fahrni Partner Architekten aus Luzern unter der Leitung von HTL- und ETH-Diplomarchitekt Sacha Fahrni waren also

Analysten, Projekt- und Strategieentwickler, Bauherrenberater und Bauherrenbegleiter sowie Bautreuhänder in einem. Und es funktionierte – sogar ausgezeichnet. In knapp einem Jahr, also genau zehn Jahre nach den ersten Ideen und Analysen, ist die «Vision 2040» mit der Realisierung aller Teilprojekte erfüllt. Und alles fristgerecht und auch im vertraglich vereinbarten Kostenrahmen.

Beidseitiges Vertrauen ist unabdingbar. Warum funktionierte das gemeinsam erarbeitete Bauplaner- und Entwicklungsmodell beim Ausbauprojekt Golfpark Holzhäusern so gut? Einerseits, weil sich die Protagonisten bereits gut kannten, die gleiche Bauphilosophie haben, mit der gleichen Sprache kommunizieren und gewillt sind bzw. waren, gemeinsam für Nutzer und Besucher das Beste zu realisieren, also die breit abgestützte «Vision 2040» erfolgreich umzusetzen. «Andererseits, weil

wir ein genau auf das Projekt zugeschnittenes und effizientes Organisationskonzept wiederum gemeinsam erarbeitet haben, das sich bestens bewährt hat», sagt Sacha Fahrni. Nach der erfolgreichen Erneuerung mit Ausbau des Restaurants zum neuen Baumhaus mit zwei Restaurants und zwei Terrassen sowie Banketträume für insgesamt 600 Personen steht die Erweiterung der Parkplatzanlage an, und das einzigartige Academy-Gebäude ist fast fertig.

Ein wichtiger Grund für den Beizug eines Bauherrenberaters sind heutzutage die häufigen Wechsel von Schlüsselpersonen, sowohl bei den Planern als auch bei den ausführenden Unternehmen. Dazu Sacha Fahrni: «Für uns war wichtig, dass die Migros mit ihren kompetenten und langjährigen Führungspersonen über all die Jahre ihre Grundhaltung in Bezug auf das Projekt und Konzept nie verändert hat. Auf beiden Seiten hatten wir glücklicherweise faktisch keine Fluktuationen.» Sowohl für die Bauherrschaft als auch für den federführenden Architekten hat sich das auf drei Ebenen aufgebaut und entwickelte Ausführungs- und Organisationskonzept bewährt: 1. Ebene mit primärer Controller-Funktion des Architekten und Gesamtprojektleiters, 2. Ebene als Hauptelement des Bauherrn mit Projektleiter sowie Besteller und die 3. Ebene ist eine operative mit Gesamtleitung Projekt und Planung. Architekt Sacha Fahrni: «Bereits unsere Strategiestudie ging weit über die Aufgaben eines gewöhnlichen Bauherrenberatermandates hinaus.»

ANZEIGE

ORGANISATOR 15. September 2017 | 09/17 | CHF 19

ORGANISATOR

DAS MAGAZIN FÜR KMU | www.organisator.ch

Ausgabe
09/17

SCHWERPUNKT – Immobilien: Wann es eine Bauherrenberatung braucht