Objekttyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **85 (2010)**

Heft 5

PDF erstellt am: **03.05.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Foto: Stockimage B&S

nicht zu höheren Überschreitungen kommt, dafür sorgt neben dem Bauherrn und dem Architekten der dritte Partner in diesem Modell, der sogenannte Kostengarant, mit seinen Controllingleistungen.

Bis heute zertifizierte der SIA drei Firmen als Garanten. Eine davon ist das Brugger Planungsunternehmen Metron. Daniel Gerber arbeitet dort als Kostenplaner und hat bereits mehrere Bauprojekte als Garant begleitet. Im Drei-Parteien-Vertrag des SIA zwischen Bauherr, Architekt und Garant wird neben den Rechten und Pflichten der Vertragspartner auch fixiert, auf welcher Plangrundlage die Kosten basieren, wie hoch das garantierte Kostendach ist und ob fixe Budgetposten enthalten sind. Ein klassischer Budgetposten ist zum Beispiel die Küche. Beim Kostengarantiemodell hat der Bauherr Zeit, sich für ein definitives Küchenmodell zu entscheiden. Mehrkosten gegenüber dem Kostendach gehen automatisch zu seinen Lasten, Minderkosten kommen ihm dagegen wieder zugute.

Bauträger bleibt flexibel

Diese Flexibilität ist ein wichtiges Merkmal des Kostengarantiemodells. Gemäss Daniel Gerber liegt eine der wichtigsten Aufgaben des Garanten darin, Abweichungen vom detaillierten Bauprojekt nicht nur zu erkennen, sondern alle Beteiligten auf mögliche Kostenfolgen aufmerksam zu machen und diese als bewussten Entscheid schriftlich festzuhalten. Man spricht dabei vom Change-Management. Mit dem Kostengarantiemodell geniesse der Bauherr volle Transparenz und Flexibilität, weil sowohl Mehr- als auch Minderleistungen offen und transparent bewirtschaftet werden.

Im Grunde tritt der Garant während des gesamten Prozesses als Controller auf. So checkt er nicht nur regelmässig die Baubuchhaltung und den Zahlungsgang, sondern kontrolliert vorgängig die Leistungsverzeichnisse der Handwerker. Der Garant prüft, ob diese dem Baubeschrieb und den Zielsetzungen entsprechen. Dadurch hält er nicht nur dem Architekten den Rücken frei, sondern auch dem Bauherrn, für den er eine treuhänderische Funktion wahrnimmt. Das Honorar des Garanten wird pauschal festgelegt und liegt je nach Projektgrösse zwischen 1,0 und 2,5 Prozent der Bausumme. Die Versicherung schliesst in jedem Fall der Garant ab.

Mitsprache gewährleistet

Mit dem Kostengarantiemodell hat der Architekt einen neuen Partner zur Seite. Am Anfang spüre er jeweils schon etwas Skepsis, sagt Daniel Gerber. Weil sich der Garant aber niemals in die Kompetenzen des Architekten einmische, sondern sich auf die übergeordneten Kostenziele konzentriere, verfliege diese bald. Auch Thomas Müller, Leiter PR und Kommunikation beim SIA, betont, dass beim Kostengarantiemodell Partner am Tisch sitzen, die zusammen ein gemeinsames Ziel verfolgen. Der Garant hat zwar ein Mitspracherecht an den Sitzungen, der Entscheid liegt jedoch beim Bauherrn. Durch das gemeinsame Abvisieren von Rechnungen und Protokollen steigt das Kostenbewusstsein bei allen Vertragspartnern.

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) realisiert zurzeit mit dem Ersatzneubau «Grünmatt» zum ersten Mal ein Projekt zusammen mit einem Garanten. Für das Projekt wurde ein Wettbewerb durchgeführt, den das Zürcher Büro Graber Pulver Architekten gewonnen hat. Auch es betritt Neuland, wie der verantwortliche Gesamtleiter auf Planungsseite, Alexander Huhle, sagt. Bis heute seien sechzig Prozent der Vergabeaufträge unterschrieben und man habe durchwegs positive Erfahrungen gemacht. Alexander Huhle ist gespannt auf die Arbeit während des Bauprozesses und meint vor allem das Change-Management, das im ganzen Konzept ein zentrales Element ist. Bei diesem Bau ist zudem die Perolini Baumanagement AG involviert, welche die Verantwortung für die Bauausführung innehat.

«Echte Alternative» zu GU

FGZ-Geschäftsleiter Josef Köpfli erklärt, dass sich die Genossenschaft für das Kostengarantiemodell entschieden hat, weil im Verlauf des Vorprojekts die Zielmieten immer wieder nach oben korrigiert werden mussten. Die FGZ wollte sich deshalb für den Fall absichern, dass die Kosten in der Ausführungsphase abermals steigen und das Projekt nicht mehr mit den Zielen der Genossenschaft übereinstimmt. Für Josef Köpfli ist das Kostengarantiemodell eine echte Alternative zum GU-Vertrag, weil man nicht nur Kostensicherheit hat, sondern «die Mitsprache während des gesamten Bauvorhabens gewährleistet ist».

Foto: zVg.

Beim Ersatzneubau Grünmatt arbeitet die FGZ erstmals mit dem Kostengarantiemodell.

Anzeige

es klappt rafft rollt ...

Wir sind die Experten im Bereich Licht-, Sonnen- und Wetterschutz am Gebäude. Den Wunsch nach Sicherheit erfüllen wir mit speziellen Produkten. Persönliche Beratung, sorgfältige Planung sowie tadellose Montage und engagierter Service sind bei Renova Roll garantiert.

RENOVA ROLL
es klappt rafft rollt

Renova Roll AG
Stationsstrasse 48d, 8833 Samstagern
Tel. 044 787 30 50, Fax 044 787 30 59
info@renova-roll.ch, www.renova-roll.ch

Liebe Hauseige
unterschreiben
Wertsteigerung

ewz.zürinet – von Immo-Verbänden der Stadt Zürich empfohlen.

SVW Zürich · svit Zürich · VZI Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen · HEV Zürich

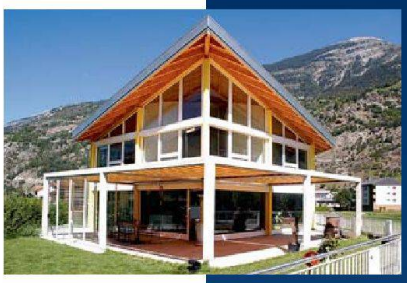
Fordern Sie noch heute den Vertrag für einen kostenlosen Anschluss ans Breitbandnetz ewz.zürinet an. Mit einer einzigen Unterschrift stellen Sie sicher, dass Ihre Liegenschaft durch ewz zugleich an die Glasfaserinfrastruktur von ewz und jene der Swisscom angeschlossen wird. Ihren Mietern/-innen stehen sämtliche Angebote zur Verfügung, und Ihre Liegenschaft wird kostenlos aufgewertet. Weitere Infos sowie einen Vertrag zum Downloaden erhalten Sie unter www.zuerinet.ch oder telefonisch unter 058 319 47 22.

Standort ewz.zürinet-Infopoint.
ewz-Kundenzentrum
Beatenplatz 2
8001 Zürich
zuerinet@ewz.ch

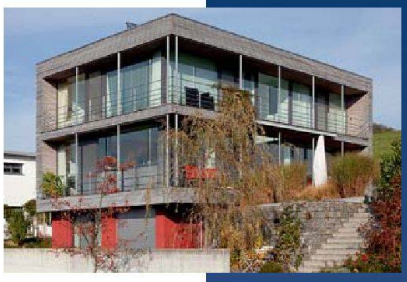
ewz
Die Energie

Ein Unternehmen
der Stadt Zürich

GAWO-WinLux
Holz-Metall-Fenster
Rahmen und Flügel in Holz-Metall, Qualität für höchste Ansprüche



GAWO-WinLux
Holz-Metall-Fenster
Rahmen in Holz, Flügel in Holz-Metall, die kostengünstigere Variante



GAWO-WinLux
Renovationsfenster in Holz-Metall
Zur Steigerung des Wohnkomforts und zur Senkung der Energiekosten

GAWO-WinLux
Holz-Fenster
Das ökologische High-Tech-Fenster mit extremer Lebensdauer, UV-beschichtet

GAWO
Holz-Jalousien in Naturholz
Stilgepflegt am entsprechenden Haus

GAWO
Alu-Jalousien
Unverwüstlich und pflegeleicht – stilgerecht angepasst an jede Architektur

GAWO
Schiebe-Jalousien
Zweckdienliche Gestaltungselemente in Holz oder Metall, für Neubauten und bei Renovationen

65 Jahre Leistung + Qualität

Fenster und Jalousien der GAWO Gasser AG seit 65 Jahren

Als Fachspezialist für Fenster und Jalousien bieten wir dem Architekten und Planer Qualitätsprodukte an, die höchste Ansprüche und Erwartungen der Kunden hervorragend erfüllen.

Dazu erhalten Sie auf Wunsch kostenlose Beratung, Hilfe bei der Planung, Erstellung der Kostenberechnung und Unterstützung bei der Montage der Fenster und Jalousien.

Mit günstigen Konditionen, kurzen Lieferfristen für Normal- und Spezialausführungen sowie einem zuverlässigen Service gewinnen Sie einen Partner, der Ihnen zu Vorteilen verhilft, die sich in der Praxis erfolgreich bestätigen.

www.gawo.ch

Fenster
Jalousien

GAWO

GAWO Gasser AG
6110 Wolhusen
Telefon 041 492 60 90
Telefax 041 492 60 91
info@gawo.ch