

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 85 (2010)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Mehrkosten absichern : der Kostengarantievertrag der SIA ist eine Alternative zum GU-Modell  
**Autor:** Krucker, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-170347>

### **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:** 10.06.2025

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



Der Kostengarantievertrag des SIA ist eine Alternative zum GU-Modell

## Mehrkosten absichern

Wenn die Kostensicherheit beim Bauen hohe Priorität hat, bietet sich der Generalunternehmer als Partner an. Er garantiert einen zuvor vereinbarten Preis. Im Gegenzug hat er auf der Baustelle das Sagen. Das gefällt vor allem den Architekten und auch manchem Bauherrn nicht. Der SIA hat eine Alternative entwickelt: den Kostengarantievertrag.

Von Daniel Krucker

Kostenüberschreitungen sind bei Bauprojekten schon fast die Regel. Probleme mit dem Untergrund, architektonische Details, die ins Geld gehen, plötzliche Anstiege bei den Rohstoffpreisen oder ständige Projektänderungen – die Gründe dafür sind vielfältig. Davor wollen sich Bauherren schützen und entscheiden sich darum insbesondere bei grösseren Projekten für die Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer (GU). Das grosse Plus: Der GU garantiert einen fixen Preis. Die Bauträger nehmen dafür in Kauf, dass ihre Einflussnahme während des Bauprozesses klar beschränkt ist. Auch das beteiligte Architekt-

turbüro und die Fachplaner sitzen am kürzeren Hebel.

Architekten gelten nicht als Freunde von GU-Verträgen, da diese ihre Freiheit stark einschränken können. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) hat sich deshalb schon vor Jahren überlegt, wie eine Alternative zum GU-Vertrag aussehen könnte. Zusammen mit dem Bund Schweizer Architekten (BSA) lancierte er vor 15 Jahren den sogenannten Kostengarantievertrag SIA. Damals erst in der Westschweiz bekannt, kommt dieses Instrument seit etlichen Jahren auch in der Deutschschweiz erfolgreich zur Anwendung.

### Kostengarant als dritter Partner

Ein wichtiger Unterschied zum GU-Vertrag ist, dass der Bauherr mit dem Kostengarantievertrag bezüglich Unternehmensverträgen, Kostenbewirtschaftung und Qualität jederzeit Mitsprache hat und durch den Kostengaranten ein unabhängiges Controlling durchgeführt wird. Der Kostengarantievertrag versichert den Bauherrn üblicherweise gegen eine Kostenüberschreitung von zehn Prozent gegenüber dem garantierten Kostendach. Werden die Baukosten also beispielsweise auf 17 Millionen festgelegt, ist der Bauherr gegen eine Überschreitung von 1,7 Millionen Franken versichert. Dass es

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 genießt 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, son-

dern 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 Köppli 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 Köppli 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: zlg

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