

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

## **Werbung**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 22.02.2026

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

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



# Liebe Hauseigentümer 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](http://www.zuerinet.ch) oder telefonisch unter 058 319 47 22.

## Standort ewz.zürinet-Infopoint.

ewz-Kundenzentrum  
Beatenplatz 2  
8001 Zürich  
[zuerinet@ewz.ch](mailto:zuerinet@ewz.ch)



**ewz**

Die Energie

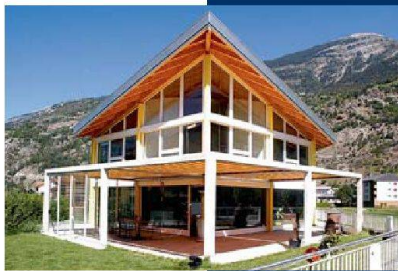
entümer/-innen,  
Sie für eine kostenlose  
Ihrer Liegenschaft.



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](http://www.gawo.ch)

**Fenster  
Jalousien**



**GAWO Gasser AG**

6110 Wolhusen  
Telefon 041 492 60 90  
Telefax 041 492 60 91  
[info@gawo.ch](mailto:info@gawo.ch)