

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 95 (2020)  
**Heft:** 5-6: Neubau / Energie  
  
**Artikel:** Kostensicherheit als gemeinsames Projektziel  
**Autor:** Zöbelin, Thorsten  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-919751>

### **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>**

# Kostensicherheit als gemeinsames Projektziel

Wohnbaugenossenschaften realisieren ihre Bauvorhaben auf unterschiedlichen Wegen. Die SIA-Kostengarantie erweitert diese Möglichkeiten um einen wichtigen Baustein. Mit dem Garanten holt sie neben Bauherrn und Planer einen dritten Partner ins Boot, der für Transparenz und Sicherheit bei den Kosten verantwortlich zeichnet.

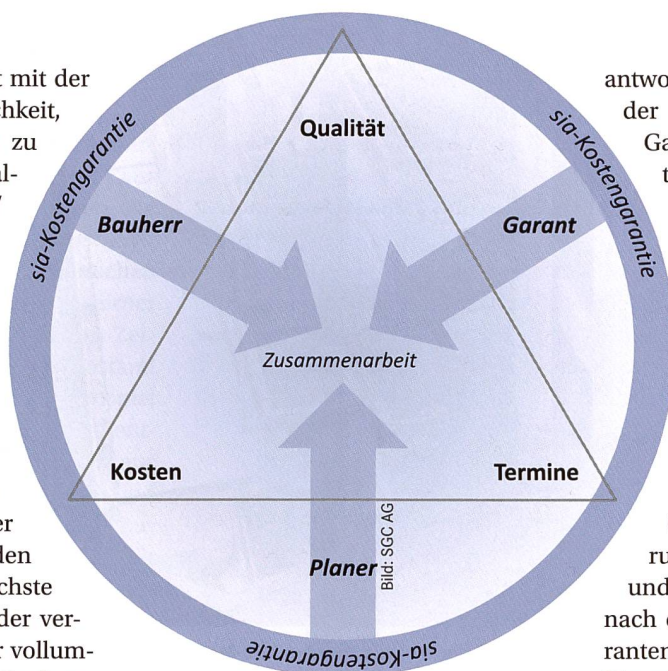
Von Thorsten Zöbelin\*

Seit mehr als 15 Jahren besteht mit der SIA-Kostengarantie die Möglichkeit, sich effektiv vor Kostenrisiken zu schützen, ohne einen General- oder Totalunternehmer (GU/TU) für die Realisierung zu beauftragen. Dabei bietet sie alle Vorteile des konventionellen Ausführungsmodells mit Einzelleistungsträgern und fördert durch die vertragliche Ausgestaltung die Zusammenarbeit im Projekt. Zwar ist die SIA-Kostengarantie neben den erwähnten Modellen eher unbekannt. Doch wurden in den letzten Jahren unterschiedlichste Bauprojekte immer innerhalb der veranschlagten Baukosten und zur vollumfänglichen Zufriedenheit der Bauherrschaften umgesetzt. Neben technisch anspruchsvollen Gebäuden wie dem Neubau Universitäres Zentrum für Zahnmedizin Basel (UZB) zählen hierzu auch Wohnbauprojekte wie die Überbauung Grünmatt der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ).

## Versicherung mit dem Garanten als drittem Partner

Der SIA-Kostengarantievertrag wurde vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) als Alternative zum GU-/TU-Modell entwickelt. Er ist in der SIA-Norm 1018 geregelt und zeichnet sich durch den Beizug eines unabhängigen, fachlich ausgewiesenen Garanten sowie durch den Abschluss einer Versicherung aus, die das Risiko der Kostenüberschreitung abdeckt.

Den Kostengarantievertrag unterzeichnen drei Parteien: nämlich der Bauherr, der Garant und der Planer. Damit verpflichten sich die Parteien, gemeinsam auf das vereinbarte Kostenziel hinzuarbeiten. Der Bauherr und die Planer



**Bauherr, Planer und Garant bilden den «Dreieckskreis» des SIA-Kostenvertrags.**

behalten dabei ihre gewohnten Rollen mit den gewohnten Kompetenzen. Der Garant übernimmt für das versicherte Projekt die Rolle des Kostencontrollings und trägt die Verantwortung für die Absicherung, Prüfung sowie Unterstützung.

## Rollenverteilung bleibt klassisch

Die Aufgaben und Kompetenzen der Planer gemäss den einschlägigen Leistungs- und Honorarordnungen (SIA 102 ff.) werden von der SIA-Kostengarantie nicht eingeschränkt. Die Planer erbringen unverändert ihre ordnungsgemässen Leistungen und verantworten ihr Werk. Der Garant überwacht die Planung und Realisierung als Controller. Er entlastet damit den Bauherrn, unterstützt die Planer und stellt sicher, dass die Kosten eingehalten werden. In der Regel startet der Garant seine Arbeit nach der Projektierung und steht ab der ersten Submission in der Ver-

antwortung. Das Projekt profitiert so von der kompetenten Zweitmeinung des Garanten. Die gewohnte Rollenverteilung bietet beste Voraussetzungen für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit, die aufgrund der zunehmenden Komplexität von Bauprojekten und der fortschreitenden Digitalisierung im Bauwesen ein wichtiger Baustein auf dem Weg zum Projekterfolg bleibt.

Die Entschädigung für die Kostengarantie, bestehend aus Garantenhonorar und Versicherungsprämie, beträgt zwischen ein und zwei Prozent der Bausumme. Da nach der Projektanalyse durch den Garanten üblicherweise die Reserven für Unvorhergesehenes im Kostenvoranschlag reduziert werden können, ist die Kostengarantie für den Bauherrn in der Regel deutlich günstiger als ein GU-/TU-Werkvertrag.

## Volle Handlungsfreiheit

Die damit verbundenen Vorteile für den Bauherrn und die von ihm beauftragten Planer sind eine uneingeschränkte Flexibilität und Handlungsfreiheit: bei der Wahl der Planer und Unternehmer, bei der Material- und Konstruktionswahl sowie bei allfällig erforderlichen Projektänderungen. Zudem haben sie direkten Einfluss auf die Ausführungsqualität und damit auf die Lebenszykluskosten für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft. Kurz zusammengefasst: Die Kostengarantie bietet Kostensicherheit wie ein GU/TU, belässt aber die Flexibilität und Handlungsfreiheit bei Bauherren und Planern. ■

\*Thorsten Zöbelin ist Geschäftsleiter der SGC AG in Basel. Die Firma ist einer von fünf zertifizierten Kostengaranten in der Schweiz, [www.sgc-ag.ch](http://www.sgc-ag.ch)