

RATGEBER BAUEN

Weshalb die VHKA?



THOMAS AMMANN Dipl. Architekt FH HEV Schweiz

Architektenverträge – Ein Vertrag ist unbedingt vor Planungsbeginn abzuschliessen. Er schützt die Bauherrschaft vor unliebsamen und unnötigen Überraschungen.

Von Anfang an klar regeln



BILD HEV

Nicht selten erfolgt der Abschluss eines Architektenvertrages erst nach der Baueingabe. Zu diesem Zeitpunkt hat der Architekt aber bereits etwa einen Drit-

OTHMAR HELBLING
Bauherrenberater und Geschäftsführer der
hbq Bauberatung, Rapperswil-Jona

tel seiner gesamten Leistung erbracht. Mögliche Differenzen zwischen den unterschiedlichen Honorarvorstellungen sowie den nicht klar vereinbarten Projektzielen können daraus entstehen. Ein Vertrag ist daher unbedingt vor Planungsbeginn abzuschliessen.

Auswahl eines Architekten

Lassen Sie sich auf jeden Fall genügend Zeit mit der Auswahl Ihres Architekten. Nur ein Architekt, der zu Ihnen passt, Sie versteht und auf Ihre Wünsche eingeht, kann die Vorstellungen von Ihrem Traumhaus umsetzen. Vergleichen Sie mehrere Architekten, bevor Sie sich für einen entscheiden. Holen Sie in jedem Fall Referenzen über Ihre möglichen Baupartner ein. Hat der Architekt vergleichbare Referenzobjekte gebaut? Hat er Erfahrung mit nachhaltigem und energieeffizientem Bauen? Werden die veranschlagten Baukosten eingehalten? Befindet sich sein Büro in der Nähe des Bauplatzes, oder sind längere Anfahrten

für eine regelmässige Baukontrolle notwendig? Sprechen Sie persönlich mit ehemaligen Bauherren über deren Erfahrungen im Umgang mit dem Architekturbüro, welches Sie in Ihre Auswahl einbezogen haben.

Hohe Anforderungen an den Architekten

Ein Architekt muss ein kreativer Gestalter sein, ein gut organisierter Bauleiter, der auch mit Gummistiefeln in der Baugrube steht und dazu bei allen seinen Handlungen die Kosten fest im Griff hat. Die Komplexität der Bauvorhaben nimmt laufend zu. Neue Materialien, energetische Anforderungen an die Gebäudehüllen, unterschiedliche technische Einrichtungen von der kontrollierten Lüftung bis zur Multimedieverkabelung erhöhen die Anforderungen an einen Architekten laufend. Anforderungen, denen oftmals nur grössere Architektenbüros oder gut vernetzte Kleinbetriebe nachkommen können.

Pflichtenheft als Basis

Die Bauherrschaft muss in einem ersten Schritt überlegen, was überhaupt gebaut werden soll. Diese Informationen werden vorteilhaft in einem Pflichtenheft zusammengefasst. Zu einem frühen Zeitpunkt muss sich so die Bauherrschaft mit dem Projektziel, ihrem neuen Eigenheim, auseinandersetzen. Angaben

zu den Raumbedürfnissen, der Konstruktionsart des Gebäudes, dem Materialkonzept sowie dem maximalen Kostenrahmen bilden so die Leitplanken für das Bauprojekt. Je detaillierter diese Informationen sind, desto gezielter kann der Architekt die Vorstellung der Bauherren von Anfang an umsetzen.

Die Architektenverträge sind an keine Form gebunden. Somit kann ein mündlicher Vertrag durchaus Gültigkeit haben, ebenso kann ein Vertrag zustande kommen, wenn der Architekt durch sein Handeln seine Arbeit aufnimmt. Bei den SIA-Normen handelt es sich um die Richtlinie eines privaten Vereins. Eine Verwendung der Vertragsvorlage SIA-1002 für Architekturleistung und den Bezug auf die Ordnung SIA-102 für Leistungen und Honorare der Architekten ist in jedem Fall ratsam, wird darin doch die Zusammenarbeit mit dem Architekten klarer geregelt als im Obligationenrecht. Beim Abschluss von Verträgen muss die Rechtsgrundlage der SIA-Normen ausdrücklich erwähnt werden, damit diese Gültigkeit haben.

Was gilt es noch zu beachten?

Doch auch wer einen Vertrag nach SIA-Norm aushandelt, ist vor Stolpersteinen nicht gefeit. Die SIA-Norm geht in einzelnen Punkten mit den Befugnissen und Kompetenzen

BUCHBESTELLUNG

Ja, ich bestelle
 Ex. Ratgeber zum Hausbau
 Fr. 27.50 Mitglieder
 Fr. 32.50 Nichtmitglieder

inkl. MWSt., exkl. Versandkosten

Herr Frau

Mitglied-Nr. _____

Name _____

Vorname _____

Strasse _____

PLZ/Ort _____

E-Mail _____

Datum _____

Unterschrift _____

Einsenden an: HEV Schweiz,
Postfach, 8032 Zürich, Telefon 044
254 90 20. Fax 044 254 90 21,
info@hev-schweiz.ch

Praxis-Ratgeber zum Hausbau

Jeder Neubau, jede Renovation, jeder Umbau ist mit hohen Kosten verbunden. Die Realisierung eines Neubaus oder eines Umbaus ist für die meisten Personen ein einmaliges Erlebnis, bei welchem ein wesentlicher Teil des persönlichen Vermögens eingesetzt wird.

Leider kann festgestellt werden, dass gerade der folgenschwere Entscheid oft viel weniger sorgfältig vorbereitet wird als der Entscheid zum Kauf eines neuen Autos, bei welchem es bekanntlich um viel weniger Geld geht.

Jedes Bauvorhaben ist mit Risiken verbunden. Im Praxis-Ratgeber zum Hausbau von Hans Stoller geht es darum, diese Risiken aufzuzeigen und auf Massnahmen hinzuweisen, mit welchen diese Risiken reduziert werden können. Mit einem sorgfältigen und systematischen Vorgehen können

sowohl die Bauherrschaft wie die weiteren, von der Bauherrschaft auftragten Personen dafür sorgen dass mit einem Bauvorhaben ni ein Alptraum entsteht, sondern Traum verwirklicht werden kann

Es geht im Rahmen dieses Buch nicht darum, Bauwillige abzuschrecken, sondern ihnen die Richtu zu zeigen, damit sie die nötigen Massnahmen einleiten können, um solche Risiken zu umgehen, respektive zu kontrollieren.

Praxis Ratgeber zum Hausbau
Autor: Hans Stoller Neu-
Auflage 2007

Preis: Fr. 27.50 für Mitglieder,
Fr. 32.50 für Nichtmitglieder



für die Architekten aber weit. Zum Beispiel gelten Abrechnungen von Unternehmern als akzeptiert, wenn sie vom Architekten genehmigt werden. Ein Mitspracherecht sollten sich die Bauherren aber in jedem Fall vorbehalten. Es empfiehlt sich daher, die Vertragsentwürfe von einem Bauberater prüfen zu lassen, der sich mit den SIA-Normen auskennt.

Ausstieg auch schriftlich regeln

Nicht immer verläuft die Zusammenarbeit zwischen Bauherr und Architekt erfolgreich. Ein mögliches Ausstiegsszenario sollte daher ebenfalls vertraglich geregelt werden. Wie werden die Leistungen des Architekten bei einer Kündigung entschädigt? Wie werden der in der Ordnung SIA-Norm 102 in einem solchen Fall vorgesehener Schadenersatz und der entgangene Gewinn vergütet? Kann der Bauherr die bis zu diesem Zeitpunkt erarbeiteten Projektunterlagen für die Weiterarbeit mit einem anderen Architekten verwenden, oder wird eine Entschädigung für das geistige Eigentum des Architekten notwendig? Klare Vertragsunterlagen bilden das Fundament für eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Architekten.

Weitere Informationen rund ums Renovieren und Bauen finden Sie unter www.hbq.ch.

U.H. *Anlässlich der Sanierung unserer Mehrfamilienhauses mussten wir Zähler für eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung einbauen lassen. Weshalb braucht es diese VHKA überhaupt?*

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden heute in Neubauwohnungen und sanierten Altbauten erfasst und abgerechnet. Hintergrund der Einführung der VHKA 1989 war es, die Bewohnerinnen und Bewohner für einen bewussteren Umgang mit der Heizenergie zu sensibilisieren. Zunächst sollte bei allen Mehrfamilienhäusern die VHKA-Pflicht eingeführt werden. Vor allem bei Besitzern von Altbauten stiess die VHKA-Pflicht aber auf erheblichen Widerstand, da die Kosten zur Nachrüstung zwecks Wärme erfassung sowie zur jährlichen Erstellung der Abrechnung als zu hoch erachtet wurden. Mit der Revision des Energiegesetzes Ende der 90er Jahre sind bestehende Gebäude, welche nicht umfassend modernisiert werden, von der Pflicht entbunden. Aktuell sind die Regelungen von Kanton zu Kanton unterschiedlich. Im Zusammenhang mit der neuen Musterverordnung der Kantone (MuKE n) – siehe dazu auch die letzte Ausgabe des Hauseigentümers – könnte die allgemeine Pflicht zur VHKA allerdings wieder eingeführt werden.

Mit der VHKA wird mindestens die Hälfte der Nebenkosten individuell abgerechnet, der Rest sind Fixkosten nach verschiedenen Verteilschlüsseln. Diese Fixkosten erhöhen sich durch die Aufwendungen für die Zähler und die komplizierte Abrechnung. Die individuelle Wärme erfassung verursacht Investitionskosten und laufende Kosten für Unterhalt und Bewirtschaftung. Zum Erstellen der Abrechnung bestehen mathematisch anspruchsvolle Abrechnungsmodelle, welche einen Lageausgleich der verschiedenen Wärmebezüge (Wohnungen) berücksichtigen. Zu Kosteneinsparungen führt die VHKA selbst nicht. Sparen kann nur, wer bereit ist, weniger Wärme zu konsumieren (tiefere Raumtemperaturen, weniger Warmwasserverbrauch). Dafür braucht es keine teuren Abrechnungssysteme.

Der HEV Schweiz hat sich deshalb stets gegen die Nachrüstpfl icht in Altbauten gewehrt; sinnvoller sind Investitionen für energetische Sanierungsmassnahmen.

REKLAME

**RISSE?
SENKUNGEN?**
DIE LÖSUNG:
URETEK DEEP INJECTIONS®
Kostenlose Angebote
www.uretek.ch
Tel. 041 676 00 80