

Zusammenarbeit ohne Risiko

LANDWIRTSCHAFTLICHES BAUEN bedeutet für eine Bauernfamilie immer viel zusätzliche Arbeit und auch Stress. Um vorausschauend planen zu können und unnötiges Risiko in finanzieller Sicht zu verhindern, sollte der Landwirt die Zusammenarbeit mit dem Architekten genau regeln.

Der Landwirt muss periodisch die baulichen Voraussetzungen verbessern, um auf seinem Betrieb rationell, gesetzes- und marktkonform zu produzieren oder Dienstleistungen anzubieten. Einerseits hat der Landwirt eigene Vorstellungen, wie gross die Gebäude oder einzelne Räume sein sollten, wie die Arbeitsabläufe ideal wären und welche Innenmechanisierungsvarianten in Frage kommen. Andererseits muss er sich bei den Baukosten eine obere Grenze set-

zen, damit die Investitionen wirtschaftlich und finanziell tragbar sind. Diese Ziele zu erreichen ist für den Landwirt und für den beigezogenen Architekten eine anspruchsvolle Aufgabe.

Damit diese Ziele erreicht und nicht unnötige Risiken eingegangen werden, muss sich der Landwirt mit seinem Architekt / Planer über die Arbeitsteilung, die Kompetenzen und Verantwortlichkeiten auseinandersetzen und diese verbindlich festlegen.

Stärken des Landwirts:

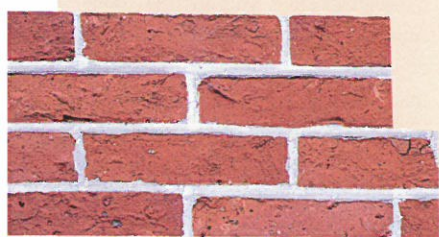
- Vertiefte Kenntnisse in der Tierhaltung und Futterkonservierung.
- Kennt die Ertragskraft und finanzielle Lage seines Betriebs.
- Kenntnisse der Arbeitsabläufe im Ökonomiegebäude und Fähigkeit, verschiedene Lösungsmöglichkeiten zu bewerten.
- Kenntnisse der bisher auf seinem Betrieb eingesetzten Inneneinrichtungen.
- Kenntnisse über das lokale Klima.
- Vorstellungen und Ziele, wie sich sein Betrieb entwickeln soll.

Stärken des Architekten:

- Bedingungen und Wünsche des Bauherrn unter Berücksichtigung der allgemeinen Regeln der Bautechnik und der geltenden Vorschriften in ein ausgewogenes Bauprojekt umzusetzen (zweckmässig, kostengünstig, ansprechende Ästhetik).
- Kenntnisse der verschiedenen Ausführungsmöglichkeiten (Materialien, Konstruktionen, Marktangebote, Preise) und Erfahrungen über deren Zweckmässigkeit.
- Erfahrung beim Ermitteln der voraussichtlichen Baukosten, der Erstellung von Offerten und bei Preisverhandlungen.
- Erfahrung im Umgang mit den Bewilligungsbehörden und Bauhandwerkern.
- Kenntnisse über Vorzüglichkeit der regionalen Bauhandwerker.
- Erfahrung bei der Bauführung (Terminplanung, Überwachung und Koordination der Bauausführung, Beanstandungen).

Das Wichtigste in Kürze

- Jeder soll nur Aufgaben übernehmen, für die er fachlich qualifiziert ist und wenn er, die dafür benötigte Zeit hat.
- Jeder erhält die zur Bewältigung seiner Aufgaben nötigen Kompetenzen, trägt aber für sein Handeln die volle Verantwortung. Um Missverständnisse zu vermeiden sind die Zuständigkeitsbereiche schriftlich festzuhalten.
- Hat ein Auftragnehmer gegen erhaltene Anweisungen Bedenken, sind diese anzumelden, um nach tragbaren Lösungen zu suchen. Wird mit dem Auftraggeber keine einvernehmliche Lösung gefunden, hat der Auftragnehmer abzumahnen. Abmahnen heisst, dem Kunden mitteilen, dass die von ihm gewünschte Lösung solche Mängel oder Risiken beinhaltet, dass man als Architekt oder Bauunternehmer keine Verantwortung übernehmen oder Garantien leisten kann. Wenn die Bauherrschaft aber trotzdem auf Ihrer Lösung beharrt, trägt sie auch das damit verbundene Risiko selbst. Zu Beweis Zwecken wird der Architekt oder Bauunternehmer schriftlich abmahnen.
- Gemeinsame Abmachungen sind für alle Parteien verbindlich. Anpassungen sind in gegenseitigem Einvernehmen möglich.
- Wichtige Beschlüsse und Ereignisse sind zu protokollieren (Akttenotiz) und den Beteiligten vorzulegen.
- Unvorhergesehenes oder Ereignisse, welche nicht mit den Abmachungen übereinstimmen, sind sofort nach deren Bekanntwerden gegenseitig zu melden.



Gut geplant ist halb gebaut

Gut planen heisst, Entscheide seriös vorbereiten und sie rechtzeitig und in der sachlogischen Reihenfolge fällen. Bei einer seriösen Planung sind bei der Bauausführung keine erheblichen Änderungen mehr nötig, welche erfahrungsgemäss das Risiko einer Bauverzögerung oder von Mehrkosten erhöhen. Eine gute Planung verlangt viel Fachwissen, Erfahrung, Selbstdisziplin und Zeit. Sie führt am ehesten zum Erfolg, wenn sowohl Bauherrschaft wie Planer auf Grund ihres Wissens und ihrer Fähigkeiten das Nötige beitragen. Unter den Begriff Bauplanung fallen alle Abklärungen und Vorkehrungen, damit die Baute anschliessend erstellt werden kann. In der Regel ist dies:

- Raum- und Funktionsprogramm erstellen.
- Aufnahme der bestehenden Bauten bei An- und Umbauten.
- Skizzieren von Gebäudekonzepten und Beurteilung der verschiedenen Lösungen.
- Erstellen von genehmigungsfähigen Plänen für die Baueingabe.
- Erstellen von Ausführungsplänen und des Arbeitsbeschriebs als Grundlage für die Offerteneingabe und Ausführungsanleitung für den Bauunternehmer.
- Ingenieurplanung (Baustatik, eventuell Elektro- oder Sanitärplanung).
- Kostenermittlungen mit verschiedenen Genauigkeitsansprüchen (Kostenschätzung aufgrund des Gebäudevolumens oder den Tierplätzen, Kostenberechnung mit dem Preis-

baukasten der Forschungsanstalt Tänikon FAT oder aufgrund von Offerten).

Vorgaben an den Planer

Der Landwirt soll sich darauf konzentrieren, auf Grund der betrieblichen Gegebenheiten konzeptionelle Vorgaben zu machen. Dazu gehören Angaben über Tierplätze, bevorzugte Stallsysteme, erforderlichen Lager- und Einstellraumbedarf und Möglichkeiten für die Innenmechanisierung. Das ganze kann noch mit Skizzen von eigenen Ideen ergänzt werden.

Werden die Vorgaben auf das Wesentliche beschränkt, ist es für den Planer einerseits ersichtlich, was der Landwirt will, andererseits hat er aber noch

Bauausführung

Bauleitung

Die Anforderung an einen Bauleiter bezüglich Fachkenntnisse, Durchsetzungsvermögen und Selbstdisziplin sind recht hoch. Bei grösseren Bauten oder wenn deren Realisierung mit voraussehbaren Risiken verbunden ist, empfiehlt es sich daher, diese Aufgabe einem versierten Architekten oder Bauleiter zu übertragen. Der Bauleitung hat folgende Aufgaben und Pflichten:

- Kontrolle, dass die Bauarbeiten gemäss den Plänen, den Positionen in den Offerten und den mündlichen Abmachungen ausgeführt werden.
- Er trägt die Mitverantwortung, dass die Vorschriften über die Arbeitssi-

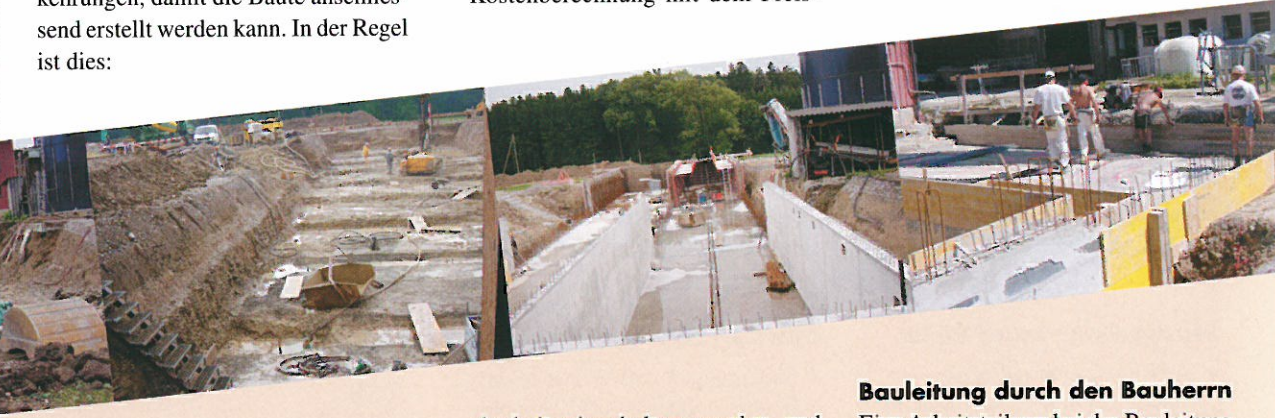
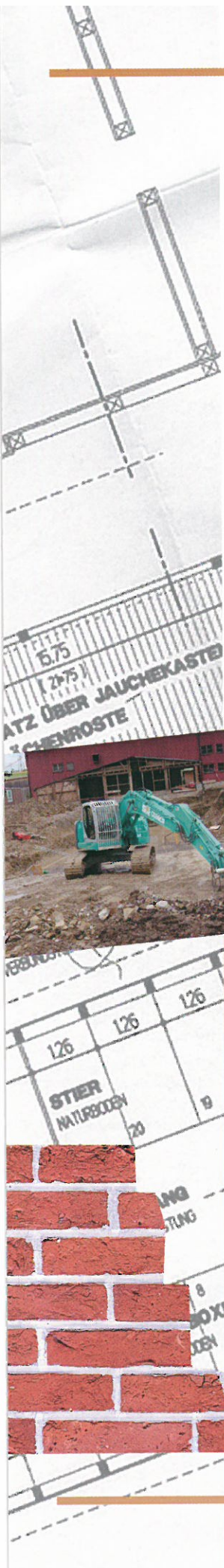
cherheit eingehalten werden und dass die Baustelle auch gegenüber Dritten abgesichert ist.

- Wird die plangemässe Ausführung missachtet oder gegen Regeln der Arbeitssicherheit verstossen, hat er die nötigen Massnahmen durchzusetzen. In krassen Fällen oder bei nicht befolgen seiner Intervention, muss er auch die nötigen Vorkehrungen zu einer Vertragsauflösung treffen.
- Er ist verpflichtet, alles Zumutbare zu unternehmen, damit der Bau termingerecht und zu den geplanten Baukosten erstellt wird.
- Voraussehbare Abweichungen vom geplanten Bauverlauf (Ausführung, Termine, Kosten) sind der Bauherrschaft unverzüglich zu melden, damit er mit deren Einverständnis das Nötige anordnen kann.

Bauleitung durch den Bauherrn

Eine Arbeitsteilung bei der Bauleitung zwischen Planer und Bauherrschaft oder professionellem Bauleiter und Bauherrschaft ist grundsätzlich möglich und kann die Fremdkosten mindern. Bei einer arbeitsteiligen Bauleitung sind Aufgaben, Kompetenzen und die Verantwortung der beiden Partner in einem schriftlichen Vertrag zu regeln und das Honorar den vertraglichen Verpflichtungen entsprechend festzulegen.

Auch wenn die Bauherrschaft die Bauleitung vollständig selbst erledigt, ist sie gleichwohl verpflichtet, bei Schwierigkeiten während der Bauausführung, insbesondere wenn diese in einem Zusammenhang mit Planungsmängeln stehen, den Planer unverzüglich zu benachrichtigen. Im Hinblick auf eine Schadenminderung und Schadenminderungspflicht hat sich der



genügend Freiraum, eine gesamtlich gute Lösung zu erarbeiten.

Beim Zusammenstellen der Vorgaben für den Bauplaner kann die Betriebsberatung für die Bereiche Raumprogramm, Haltungsfragen, Innenmechanisierung, finanzielle Tragbarkeit und Finanzierung beigezogen werden.

Aufgabe des Planers

Der Planer hat die Aufgabe, ein Projekt abzuliefern, welches einerseits den Vorgaben der Bauherrschaft berücksichtigt, andererseits aber auch die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt und dem allgemeinen fachlichen Wissensstand (funktionell, wirtschaftlich) ent-

spricht. Ist dies nicht der Fall, sind die Bestimmungen über den Werkvertrag im Obligationenrecht und sofern vereinbart auch jene der SIA (Schweizer Ingenieur- und Architektenverein) anwendbar. Dies bedeutet, dass der Planer für den durch Mängel entstandenen Schaden haftet. Erhält der Planer Vorgaben, welche die Mangelfreiheit des Projektes gefährden, hat er die Pflicht, den Auftraggeber darauf aufmerksam zu machen und mit ihm eine verantwortbare Lösung finden. Wird keine solche Lösung gefunden, muss der Planer dem Bauherr in einem Abmahnschreiben eine allfällige Haftung wegbedingen.

Planbesprechung

Sobald das Vorprojekt vorliegt, vor der Baueingabe und vor Baubeginn sind die Pläne systematisch und gründlich zu besprechen. Insbesondere sind Kompromisse, welche man aus finanziellen oder anderen Gründen eingegangen ist nochmals zu erörtern und schriftlich festzuhalten. Jedenfalls muss klar sein, dass der Bauherr über eventuelle Nachteile oder Unzulänglichkeiten im Bild ist, diese jedoch als Kompromiss akzeptiert.

Bauherr als Bauleiter an die Weisungen des Planers zu halten.

Arbeitsteilige Bauführung

Die Arbeitsteilung bei der Bauleitung kann nach verschiedenen Varianten erfolgen. Nachstehend sind die wichtigsten Möglichkeiten aufgeführt.

- Aufteilung nach Arbeitsgattungen: Der Architekt hat z. B. die Bauführung bei den Baumeister- und Zimmermannsarbeiten; der Bauherr bei der Installation der Inneneinrichtungen usw.
- Der Bauherr erledigt die täglichen Routinekontrollen. Er überlässt das Feld aber dem «Profi», wenn wichtige fachliche Entscheide anstehen. Oder auch, wenn ein Durchsetzen gegenüber den Bauhandwerkern gefragt ist.
- Die Bauleitung wird vom Bauherrn vollständig übernommen und der Architekt erteilt nur noch auf ge-

zielte Anfragen des Bauherrn fachliche Auskünfte. Die Umsetzung der fachlichen Auskünfte ist Sache des Bauherrn.

Natürlich sind auch Kombinationen der drei aufgeführten Varianten möglich.

Eigenhändige Bauausführung

Mit handwerklichen Fähigkeiten, genügend einsetzbarer Zeit und dem Willen, während der Bauzeit zusätzliches zu leisten, können die Fremdkosten spürbar gesenkt werden. Damit diese Möglichkeit auch optimal genutzt werden kann, sind Arbeitsgattungen zu wählen,

- die den persönlichen Fähigkeiten entsprechen;
- für die bereits vorhandene Werkzeuge und Maschinen eingesetzt werden können;
- die fristgerecht erledigt werden können (Arbeitsspitzen des Betriebes beachten);

- bei denen je eingesetzte Stunde insgesamt viel Fremdkosten einspart werden können.

Wer sich bezüglich Eigenleistungen überschätzt, kann durch unsachgemäße Ausführung, Bauverzug und sogar durch Unfälle zu grossem Schaden kommen. Eine beratende Funktion des Architekten ist daher auch bei der Auswahl der geeigneten Arbeitsgattungen und deren Ausführung sinnvoll. Beraten heisst in diesem Falle, dem Bauherrn fachlich korrekte Informationen zu geben und Vorschläge zu unterbreiten. Die Entscheidungsfreiheit bleibt beim Bauherrn und er trägt für seine Entscheide und deren Umsetzung auch die Verantwortung.

Aus rechtlichen Gründen empfiehlt es sich, dass der Architekt für die Arbeiten, welche der Bauherr selbst ausführt, keinen Bauleitungsauftrag übernimmt, sondern nur beratend mitwirkt.

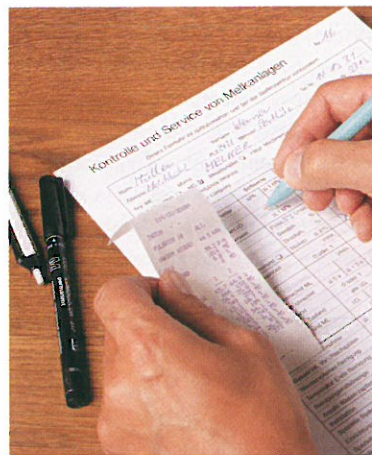


Kontrolle, damit das Geld nicht ausgeht

Grössere Bauvorhaben sind meistens mit einer Kreditaufnahme und einer Verminderung der finanziellen Reserven verbunden. Zudem hat man sich vielleicht noch zu einer Investition entschlossen, obwohl deren Wirtschaftlichkeit nur knapp gegeben ist.

Weil Kostenüberschreitungen in solchen Situationen unüberwindbare Schwierigkeiten verursachen können, ist eine konsequente Kostenkontrolle besonders wichtig. Eine effiziente Kostenkontrolle beinhaltet folgende Massnahmen und Verhaltensregeln:

- Sorgfältige und umfassende Planung, damit bei der Ausführung keine Änderungen nötig werden oder zusätzliche Aufwendungen anfallen.
- Genaue Ausarbeitung der Devis, welche möglichst keine Regiearbeiten enthalten sollten.
- Prüfen der Bonität des Unternehmers und allfälliger Unterakkordanten.
- Zugabe eines angemessenen Betrages für Unvorhergesehenes im Kostenvoranschlag.



- Keine Änderungen und zusätzliche Aufträge an Unternehmer während der Bauausführung ohne deren Auswirkungen auf die Kosten zu kennen (nachofferieren lassen).
- Genaue Kontrolle der Rechnungen vor Zahlungsfreigabe (Zahlungsfreigabe durch Unterschrift des Architekten und der Bauherrschaft).
- Regierapporte dürfen nur unterschrieben werden, wenn diese Arbeiten vorgängig abgesprochen und von allen betroffenen Parteien genehmigt wurden.

Wenn der Architekt als Bauleiter für die Einhaltung der Kosten die Verantwortung trägt, ist es naheliegend, dass er für die vorgenannten Massnahmen auch zuständig ist und ihm die Bauherrschaft nicht ins «Handwerk» pfeuschen darf. Schwierigkeiten entstehen erfahrungsgemäss dort, wo die Bauherrschaft während der Bauausführung ohne Rücksprache mit dem Architekten Anweisungen über Änderungen oder zusätzliche Arbeiten an die Unternehmer gibt. Auf den ersten Blick einleuchtende Ideen und Vorschläge der Unternehmer oder deren Mitarbeiter können sich zu grossen Kostenfallen entwickeln.

Honorare

Die Honorare für Architekten und Bauleiter werden oft nach der SIA-Honorarberechnung auf Grund eines Prozentsatzes der Bausumme, des Schwierigkeitsgrades und der Teilleistungen (Bsp. Vorprojekt, Bauprojekt, Bauleitung) festgelegt.

Bei landwirtschaftlichen Bauten wird üblicherweise in Anlehnung an diese SIA-Honorarberechnung eine Pauschale zur Abgeltung der verschiedenen Leistungen festgelegt. Dies hat den Vorteil, dass der Architekt mehr Interesse an einer kostengünstigen Realisierung hat und ihn wenigstens insofern belohnt, dass er bei guter Arbeit (tiefe Baukosten) keine Abstriche an seinem Honorar machen muss. Im Weiteren gibt es auch keine Diskussionen mehr, mit welchem Betrag die Eigenleistungen an die honorarberechtigte Bausumme anzurechnen sind. Bei solchen Pauschalen ist es besonders wichtig, dass die enthaltenen Leistungen im Vertrag beschrieben werden.

Nebst der Honorarfestsetzung auf Grund der Bausumme und des Leistungsumfangs, können auch die tatsächlich geleisteten Stunden zu einem vorgängig vereinbarten Stundenansatz vergütet werden. Die Anwendung der Honorarauszahlung auf Grund der geleisteten Stunden empfiehlt sich zum Beispiel für die Teilleistung Bauleitung, wenn der Bauherr grundsätzlich die Bauleitung selbst erledigt, bei Bedarf aber die Dienste des Architekten (*Beispiel fachliche Auskünfte*) in Anspruch nehmen möchte.

Der Architekt muss in diesem Fall über seine erbrachten Leistungen fortlaufend Buch führen und dem Bauherrn jederzeit Einsicht gewähren.

Impressum

Autor: Ruedi Gnädinger, LBL, 8315 Lindau, unter Mitwirkung des Vorstandes der ALB-CH (Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für das landwirtschaftliche Bauen und Hoftechnik)

Bildnachweis: H. Schoch, LBA, 8315 Lindau; R. Gnädinger, LBL, 8315 Lindau

Herausgeber: Landw. Beratungszentrale LBL, 8315 Lindau, © 052 354 97 00, Email: lbl@lbl.ch, Internet: www.lbl.ch

Publikation: UFA-Revue 01/03

