

# hausbau von A-Z

Das Schweizer Jahresmagazin rund ums Planen und Bauen

Mit  
Checklisten

## Architektur

*Von der Wohnscheune  
bis zum Containerhaus*

## Innenausbau

*Küche, Bad und Boden*

## Fachwissen

*Gut geplant ist halb gebaut – Ratgeber für  
jede Phase des Hausbaus*

# «Beim Spatenstich muss man wissen, was man bauen will»

Der Ablauf von der Hausplanung bis zur Schlüsselübergabe will durchdacht sein. Reto Sieber erklärt, wie Projektmanagement auf der Baustelle gelingt.

Interview Noémie Schwaller Foto Kobelt AG



**Reto Sieber** – Leiter Produktion / Filialleiter Baden-Dättwil, Leiter Qualitätssicherung Kobelthaus, Kobelt AG [kobeltag.ch](http://kobeltag.ch)

## Herr Sieber, wie viel Zeit beansprucht der Hausbau inklusive Planung?

Im besten Fall 13 Monate ab Bauvertrag, das in Abhängigkeit von den Baubewilligungen – allenfalls auch vom Kanton – und vom Wetter. Letzteres kann vom Baustart über den Rohbau bis zur Hüllendämmung vieles beeinflussen und zum Beispiel Winterbaumassnahmen erfordern.

Beim Projekt Hausbau sind insbesondere die Termine vor dem Spatenstich von grosser Bedeutung, da dann der Grundstein für eine erfolgreiche Bauzeit gelegt wird. Wie sehen Sie das?

Ja, der Fokus wird zu sehr auf die Bauphase gelegt. Dabei ist eine saubere Vorbereitung zentral, und schliesslich unterscheiden wir

Generalunternehmen (GU) uns dort von Mitbewerbern. Bei der Wahl der Baupartnerin geht es nebst Kompetenz und Rezensionen um Sympathie. Beim Spatenstich muss man wissen, was man bauen will, denn jede rollende Planung oder Änderung birgt ein grosses Potenzial für Fehler, Verzögerungen und Unstimmigkeiten. Deshalb gilt es, vorab gut zu planen.

## Wer plant was?

Grundsätzlich plant das GU alles von A bis Z. Bei uns integrieren die Verkaufsarchitekten, zu denen ab Erstgespräch direkter Kontakt besteht, Vorschläge der Bauherrschaft in die Planung. Für Energieberechnungen werden Partnerspezialisten und je nach Grösse und Randbedingungen der Parzelle – wie Zug- oder Strassenlärm – oder je nach

Komplexität des Objekts weitere Spezialistinnen für Haustechnik- oder Schallberechnungen beigezogen. Jedes GU weist Hauskonzepte aus, jedoch sind die Bauherrschaften heutzutage individueller unterwegs. Während früher mehr Flachlandparzellen zur Verfügung standen, sind heute verfügbare Parzellen oft nicht für standardisierte Hauskonzepte geeignet. Ab Spatenstich sollte sich die Bauherrschaft bis zur Schlüsselübergabe zurücklehnen können. Selbstverständlich darf sie aktiv den Bau miterleben und involviert sein, beispielsweise mit einem Jour fixe vor Ort mit der zuständigen Bauleitung.

## Um welche Meilensteine der Bauphase hat sich die Bauherrschaft zu kümmern?

Die Bauherrschaft sollte Bankangelegenheiten wie Zahlungsverprechen und Baukredit vor Baubeginn organisieren. Bei Partnerschaften im Konkubinatsverhältnis ist es sinnvoll, das Finanzielle mit einem Anwalt oder einer Anwältin zu regeln. Beim Kauf eines Grundstücks ist neben der Bank das Grundbuchamt involviert. Hier unterstützt das GU beim Ablauf und mit den nötigen Informationen. Termine für den Innenausbau sollten vor Baubeginn vereinbart werden. Dabei begleitet das GU die Bauherrschaft durch den gesamten Prozess. Meine Empfehlung ist es, vor dem Baustart persönlich bei der zukünftigen Nachbarschaft vorstellig zu werden, auch wenn das GU ein allgemeines Infoschreiben

verfasst. Die Bauherrschaft sollte Besprechungen mit den Fachkräften für Elektrotechnik und Platten in der Rohbauphase vor Ort führen, das bestehende Heim kündigen sowie Zügelunternehmung und Baureinigung organisieren, die Summe der Hausratversicherung anpassen und, wenn vom Mietobjekt in ein Eigenheim umgezogen wird, Gebäude- und Wasserschäden versichern. Für die Haus- und Schlüsselübergabe mit Abnahmeprotokoll muss die Bauherrschaft persönlich vor Ort sein.

## Und um welche kümmert sich das Generalunternehmen?

Das GU reicht die Baugesuchsunterlagen inklusive Energienachweis ein, bereitet die Bemusterungstermine vor und die Bemusterungswünsche mit Auftragsanpassungen auf, organisiert Ingenieurpläne für Statikberechnungen, erstellt die Devis und kümmert sich um die Vergabe und die Verträge mit den am Bau beteiligten Unternehmen. Es erstellt das Bankdossier, das Bauprogramm und die Anpassung und die Ergänzung der Anlagenkostenberechnung inklusive Umgebung und Gebühren, integriert Auflagen der Baubewilligung in den Bauprozess und organisiert den Spatenstich. Zudem kümmert es sich um die Baustartbesprechung mit allen Werken wie Elektro, Kanalisation, Wasser, Telefonanschluss, TV und Gas. Das GU hat die Bauleitung der gesamten Werke vom Spatenstich bis zur Hausübergabe inne.

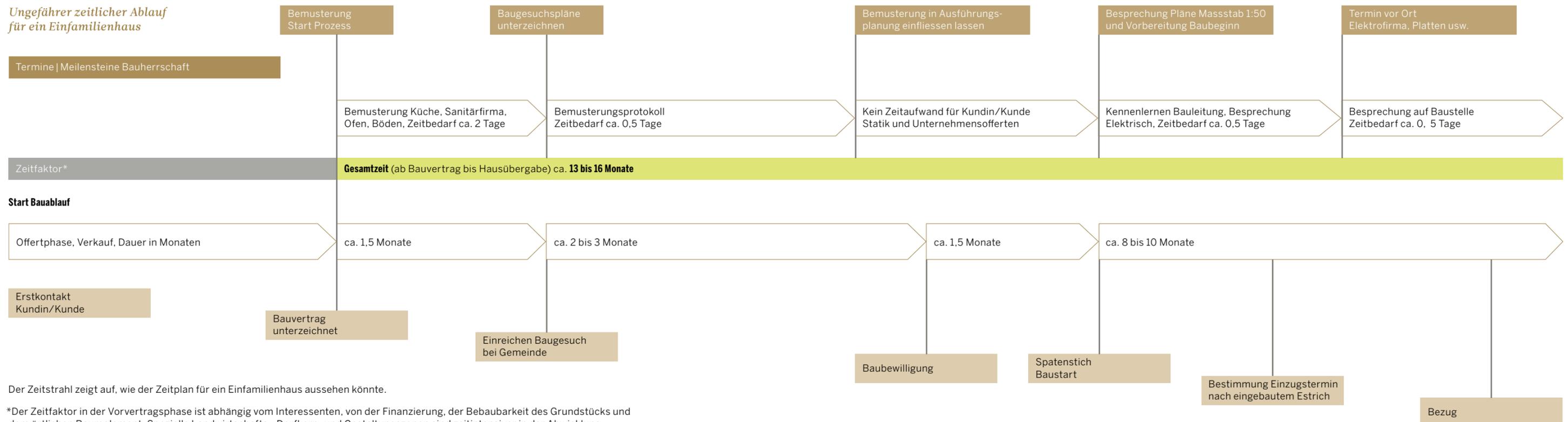
## Wie behält die Bauherrschaft den Überblick über das Projektmanagement?

Sie erhält kurz nach Vertragsunterzeichnung einen Ordner mit den wichtigsten Angaben und Fragestellungen bezüglich Bemusterungsablauf im Showroom und mit einem Zeitstrahl mit allen Meilensteinen und Zeitangaben, der zur Groborientierung und als Diskussionsgrundlage dient. Weiter wird sie laufend über den aktuellen Kostenstand mit Baukostenstand und Auftragsanpassungen informiert. So kann bei allfälligen Anpassungen schnell mit Einsparungen oder Finanzzuschüssen der Bank reagiert werden. Diese ist eine wichtige Partnerin und fungiert als zusätzliches Kontrollorgan. Deshalb erhält sie die angepassten Anlagenkosten kurz nach Baubeginn und vor dem Innenausbau vom GU. Nach der Aufrichte mit Einbringen des Unterlagsbodens, sprich Estrich, kann der Zügeltermin konkret ins Auge gefasst werden.

## Mit was für einem Zeitaufwand muss die Bauherrschaft für den Hausbau rechnen?

Wir möchten als GU die zeitliche Absorption unserer Kundinnen und Kunden so klein wie möglich gestalten, aber die Effizienz gleichzeitig maximieren. Wenn wir alle Zeitbeanspruchungen einer Bauherrschaft gemäss Zeitstrahl zusammenrechnen, kommen wir auf drei bis fünf Tage ab Bauvertrag, je nach Grösse und Komplexität des Objekts. <<

## Ungefährer zeitlicher Ablauf für ein Einfamilienhaus



Der Zeitstrahl zeigt auf, wie der Zeitplan für ein Einfamilienhaus aussehen könnte.

\*Der Zeitfaktor in der Vorvertragsphase ist abhängig vom Interessenten, von der Finanzierung, der Bebaubarkeit des Grundstücks und dem örtlichen Baureglement. Spezielle Landwirtschafts-, Dorfkerne- und Gestaltungszonen sind zeitintensiver in der Abwicklung.