

MAS ETH GPB  
MAS Thesis Gesamtprojektleitung Bau

**Soran Danilo Jester**

**Garantierte Baukosten**  
**Zwei Ansätze für Kostengarantien im Schweizer Hochbau**

Referenten: Prof. Sacha Menz und Axel Paulus  
Korreferent: Pius Flury

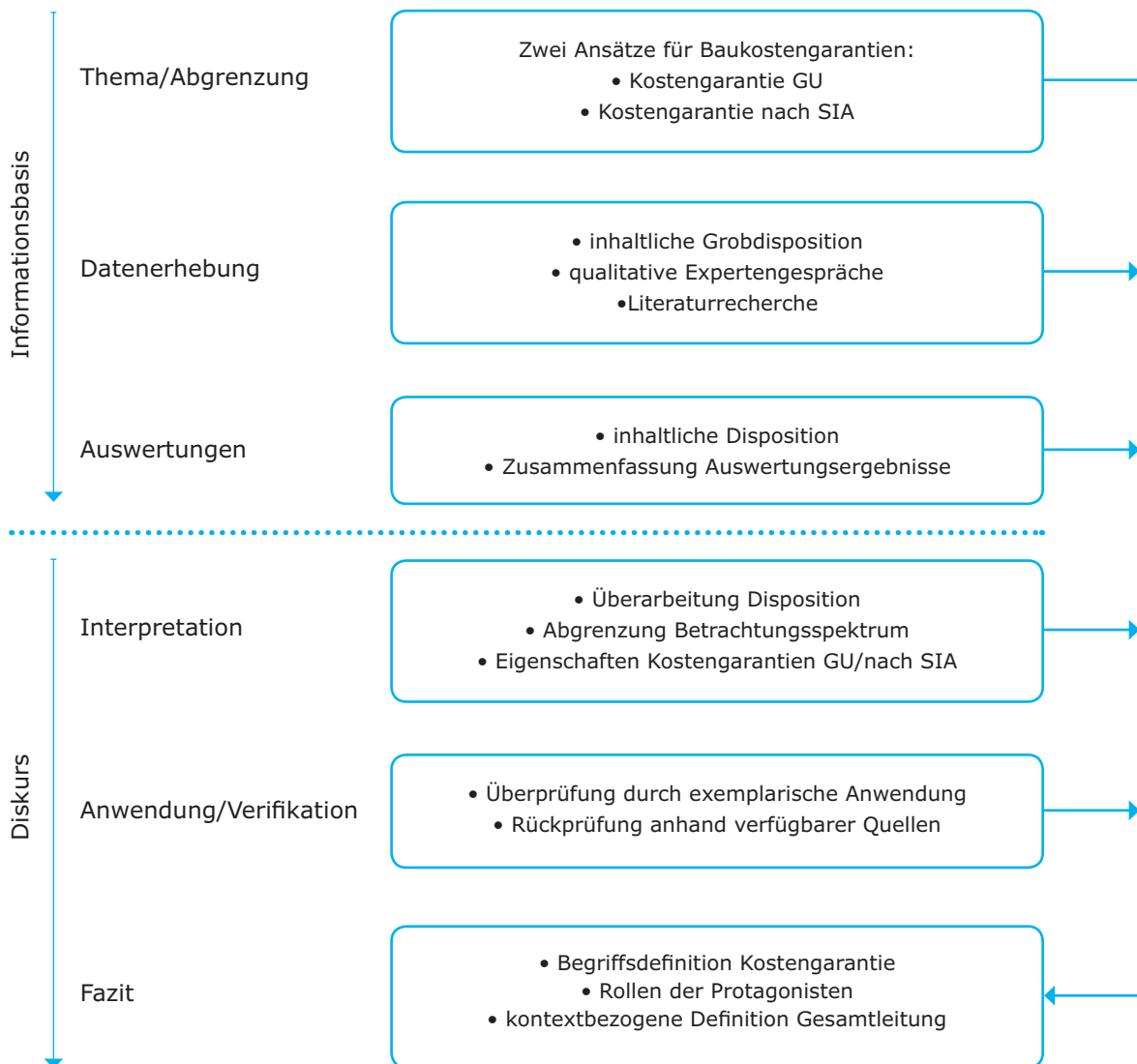
Zürich, Mai 2012

A	INHALTSVERZEICHNIS
B	METHODIK
C	KURZFASSUNG

## MAS THESIS GESAMTPROJEKTLEITUNG BAU

1	Vorwort
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b>
4	1. Definitionen
10	2. Kostensicherheit im Bauprozess
<b>17</b>	<b>Kostengarant Generalunternehmer</b>
18	3. Generalunternehmer
22	4. Kostengarantie GU
27	5. Werkvertrag GU
34	6. Interaktion Bauherr - Planer - GU
<b>37</b>	<b>Kostengarant nach SIA</b>
38	7. Kostengaranten nach SIA
40	8. Kostengarantie nach SIA
47	9. SIA Kostengarantievertrag
54	10. Interaktion Bauherr - Planer - Kostengarant nach SIA
<b>57</b>	<b>Diskurs</b>
58	11. Vergleichbarkeit Kostengarantien
59	12. Eigenschaften Kostengarantie GU / nach SIA
66	13. Exemplarische Anwendung Kostengarantie GU / nach SIA
82	14. Entscheidungshilfe
<b>89</b>	<b>Schlusswort</b>
<b>92</b>	<b>Nachweise</b>
92	16. Allgemeine Informationen
93	17. Quellenverzeichnis
95	18. Abbildungsverzeichnis
<b>103</b>	<b>Dank</b>

## Methodik



..... Sichtweise Architekt und Ingenieur als Treuhänder eines Bauherren

- ◀ Methodik
- ▼ Kurzfassung der Thesis

## Garantierte Baukosten

Kostensicherheit ist ein zentrales Thema im Bauprozess. Mit der in Planerverträgen regulierten Toleranzgrenze für Kostenüberschreitungen gibt ein Architekt oder Ingenieur einem Bauherren eine Zusage hinsichtlich der Genauigkeit eines Kostenvoranschlags. Projektspezifisch fordern Bauherren dennoch finanzielle Preisgarantien für ausgewiesene Bauleistungen.

Architekten und Ingenieure werden deshalb in der Ausschreibungsphase für die Realisierung eines Bauprojektes von Bauherren häufig mit Generalunternehmern konfrontiert. Diese können aufgrund Ihrer Unternehmensform - im Gegenteil zu Architekten, Generalplanern und Planergemeinschaften - Preisgarantien offerieren.

Im Schweizer Hochbau gibt es zwei grundsätzlich unterschiedliche Formen von Baukostengarantieangeboten für die Projektierung und/oder Realisierungsphase eines Bauprojektes. Zum einen bieten General- und Totalunternehmer (GU/TU) als Kostengaranten auf Basis eines GU-Werkvertrags- oder TU-Werk- und Planungsvertrages Garantien für Gesamtbauleistungen an. Zum anderen können Architekten mit Kostengaranten nach SIA, auf Basis des so genannten SIA Kostengarantievertrages den Auftrag wahrnehmen, ein Kostendach aufbauend auf einem Architekten oder Generalplaner-Kostenvoranschlag garantieren. Um Architektur-Dienstleistungen mit Garantien alternativ zur Beauftragung von Generalunternehmer anbieten zu können, so wirbt der SIA, etablierten SIA und BSA den heute sogenannten „SIA Kostengarantievertrag“. Die Rolle des Architekten als Treuhänder des Bauherren und die Vorzüge des Einzelleistungsnehmermodells, wie Flexibilität und Transparenz, sollen inklusive einer Baukostengarantie durch das Mandat eines Kostengaranten SIA über alle Phasen erhalten bleiben.

Ob ein Projekt mit dem einen oder anderen Vertragsmodell günstiger realisierbar ist, kann nicht untersucht werden. Das Anwendungsspektrum, für welches sich das jeweilige Modell eignet und der Leistungsumfang der beiden Kostengarantieansätze, lässt sich eingrenzen.

Das Verständnis einer generalistischen Betrachtungsweise der klassischen Architekten- und Ingenieursrolle als Treuhänder eines Bauherren argumentiert die Eingrenzung des Betrachtungsspektrums dieser Arbeit auf die Kostengarantien von GU und SIA Kostengarantievertrag: Die Planung verbleibt bei Architekten und Ingenieuren im bezeichneten Sinne.

Die Mischung von Information und Werbung zur Funktionsweise von Generalunternehmungen und des SIA Kostengarantievertrages, als auch in Fachkreisen kursierende subjektive Wahrnehmungen, sorgen generell für uneindeutige Erwartungen bezüglich Umfang und Eigenschaften der Garantieangebote. Bei genauerer Auseinandersetzung mit den beiden Kostengarantieansätzen werden die unterschiedlichen Leistungsumfänge und Organisationsformen der Anbieter, sowie die Eignung für bestimmte Projektanforderungen erkennbar.

Anders als der Begriff Kostengarantie vermittelt, handelt es sich vielmehr um projektspezifisch zweckmässige, organisatorische Methoden für zusätzliche Kostensicherheit im Realisierungsprozess. Ob eine Kostengarantie, wörtlich genommen, absolut ist oder nur eine Preisbasis darstellt, ist abhängig von den vertraglichen Vereinbarungen und der Wahrnehmung der vereinbarten Rechte und Pflichten durch die Vertragsparteien.

In diesem Sinne untersucht die nachstehende Arbeit, was die Kostengarantieansätze in Bezug auf die Kompetenz und Verantwortung von Bauherren und beauftragten Architekten und Ingenieuren mit Gesamtleitungskompetenz leisten und fordern.