

## Checklisten für den Bauherrn

Was ist Ihr Wunsch, was brauchen Sie und was können Sie sich leisten?

Drei Fragen, die es gut zu überlegen gilt. Sie stehen am Anfang Ihres Bauprojektes! Ihre Antworten darauf bilden das Fundament für Ihr Bauprojekt und beeinflusst die erste Kostenrechnung massgeblich und auch alle weiteren Phasen Ihres Projekts.

In folgenden Checklisten bieten wir Ihnen eine Übersicht mit den wichtigsten Aspekten für den erfolgreichen Hausbau.

Sie haben eine Frage oder möchten mit uns zusammenarbeiten? Dann setzen Sie sich mit uns in Verbindung, wir helfen und beraten gerne.

Ihr Thomas Gafner

Gafner Baumanagement GmbH  
Chriesbaumstrasse 2  
8604 Volketswil

+41 43 541 90 68  
info@bauerfolg.ch

### Kostenrechnung:

Mit Ihrer ersten Kostenrechnung startet alles. Hier definieren Sie Zweck und Kosten, und setzen damit den Rahmen. Bei groben Fehlern gefährden Sie ihr Projekt. Budgetieren Sie zu hoch, so kann es passieren, dass die Mittel unwirtschaftlich eingesetzt werden. Budgetieren Sie zu tief, indem Sie zum Beispiel mögliche Risiken nicht in Betracht ziehen, so kann dies irgendwann drastische Konsequenzen oder sogar den Projektabbruch bedeuten.

Aus Erfahrung lohnt es sich, die folgenden Punkt zu befolgen:

- eigene Bedürfnisse kennen
- eigene Möglichkeiten kennen
- Liste führen muss/soll
- zweite Meinung einholen
- welchen Baugrund können Sie sich leisten?
- welche Anlagekosten können Sie sich leisten?
- welche terminlichen Abhängigkeiten haben Sie?

### Architektenwahl

Ihr Architekt sollte Ihr absolutes Vertrauen verdienen und geniessen. Wenn nicht, wird Ihr Projekt zur Glückssache. Klären Sie deshalb so früh als möglich ab:

- hat er Erfahrung mit meiner Art von Projekt?
- Was sagen seine früheren Kunden?
- Gefällt mir der Stil seiner Referenzobjekte?
- Ist seine Arbeitsweise – konservativ oder sehr individuell – passend für mich?
- Wie verhält er sich bei Problemen oder Sonderwünschen – also bei Abweichungen vom „großen Plan“?
- Zweite Meinung einholen

## Risiken Baugrund

Oft ist sich ein Bauherr nicht bewusst, welche Risiken ein Baugrund birgt. Die häufigsten Folgen und Konsequenzen eintretender Risiken hier in einer Übersicht.

- Grundwasserspiegel prüfen
- Beschaffenheit Baugrund: Felsig, Silt, Ton, Lehm, Kies
- Altlasten
- Grundbucheinträge
- Zonenaufgaben
- Beschränkungen Zufahrt

## Grundbucheinträge und Zonenaufgaben

Vor der Entscheidung, ein Grundstück zu kaufen, ist neben dem Zonenplan und dem Baureglement auch der Grundbuchauszug wichtig. Prüfen Sie vor dem Erwerb der Parzelle folgende Einträge:

- Tagebuch: zeitliche Reihenfolge aller geplanten Änderungen
- Hauptbuch: Alle Grundbuchblätter mit Handwechseln, Rechten und Pflichten
- Katasterplan: Amtlich vermessene Grundstücksgrenzen
- Belege: Kaufverträge und Dienstbarkeitsverträge
- Hilfsregister: Eigentümerregister und Gläubigerregister. Das hilft bei der Zuordnung von Grundbuchblättern, Eigentümern und Gläubigern.

## Prüfen Sie den Bauleiter

Der Bauherr definiert seine Vorstellungen des Projektmanagements und prüft den vom Architekten ernannten Bauleiter. Wichtig ist, dass sich der Bauleiter in die Vorgaben des Projektmanagements einfügen kann. Prüfen Sie den Bauleiter:

- Verlangen Sie Einsicht in Baujournale, die vom vorgeschlagenen Bauleiter geführt wurden.
- Fragen Sie nach Referenzen des Bauleiters und sprechen Sie mit den vorangegangenen Bauherren über ihre Erfahrungen.
- Prüfen Sie in Referenzprotokollen, ob sie auch negative Einträge enthalten. Diese werden oft weggelassen.

## Handwerkerliste:

Bei abgeschlossener Planung beginnt die Phase der Baueingabe und Baubewilligungsverfahren. Sind Sie mit Projektmanagement vertraut, können Sie als Bauherr diese Phasen selbst organisieren und führen. Es stehen die Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten an folgende Handwerker an. Hier ein Auszug der wichtigsten Partner für Ihr Bauprojekt:

Schreiner Zimmerleute Dachdecker Sanitärinstallateur	Bodenleger Fliesenleger Maler Elektriker	Umzugsfirma Küchenbauer Gärtner ...
---	---	--

Arbeiten Sie nur mit den Besten zusammen. Durch geeignete Submissionen und Vorselektionen finden Sie die passenden Partner. Wir helfen Ihnen dabei gerne.

## Fehler und Mängel auf der Baustelle

Es ist wichtig, dass Sie Fehler und Mängel frühzeitig erkennen, um adäquate Massnahmen einzuleiten. Bei der Qualitätskontrolle sind aus unserer Erfahrung dies die häufigsten Fehler und Mängel:

- Risse, Abplatzungen und Feuchtigkeit
- ungenügende Schalldämmung
- lückenhafte Wärmedämmung
- Windgeräusche
- Setzungen
- mangelhafter Materialverbund in Böden
- Kratzer in Glas
- Wassereindringung
- sichtbare Flecken und unprofessionelle Instandstellungen

## Empfehlungen zur Finanzübersicht

Die Abrechnungskontrolle ist nötig, damit Sie nur das bezahlen, was Sie auch bestellt haben und immer die Übersicht bewahren.

- Führen Sie einen Abrechnungskontrollplan mit allen Positionen
- Definieren Sie vorab klare Kompetenzregelungen für Mehrkostenanträge
- Beharren Sie auf monatlichen Finanzrapporten

## Vorbereitung für souveräne Abnahmen

Nehmen Sie sich Zeit bei den Abnahmen und ziehen Sie im Zweifelsfall einen Experten hinzu, damit Sie keine Garantierechte verlieren. Hier zahlt sich Sorgfalt im wahrsten Sinne des Wortes aus. Mit diesen Massnahmen nehmen Sie Ihr Projekt souverän ab:

- das Führen eines Pflichtenhefts
- einen Prüfplan zu erstellen
- die Definition eines Qualitätsplans

## Zusammenarbeit

Wir vertreten Sie als professioneller Bauherr und sind einzig Ihnen verpflichtet. Dabei agieren wir als Baumanager, unabhängig, transparent, offen, vorausschauend, effizient und auf den Punkt bringend.

Sie wollen mehr erfahren oder von Gafner Baumanagementmodell profitieren? Dann setzen Sie sich mit uns in Verbindung, wir helfen und beraten gerne.

Ihr Thomas Gafner

Gafner Baumanagement GmbH  
Chriesbaumstrasse 2  
8604 Volketswil

+41 43 541 90 68  
info@bauerfolg.ch