

Risiken des Bauherrn bei Bauprojekten

# Hundert Prozent Sicherheit gibt es selten

Die Ausmasse der Risiken von Bauprojekten weisen grosse Unterschiede auf. Sie stehen in einer direkten Beziehung zur Zielerreichung. Die Abdeckung der Risiken ist vielfältig und vielfach nur beschränkt möglich.

Von Peter Bürkel und Beat Erdin\*



**D**as risikobezogene Projektmanagement konzentriert sich primär auf die Prozesse zur Verminderung der Risiken. So ist beispielsweise das Risiko eines Versagens der Qualitätsüberwachung für die Projektsteuerung im Hinblick auf die Einleitung von Korrekturen von grosser Bedeutung, für den Bauherrn jedoch nur indirekt relevant.

## Welche Risiken gibt es?

Eine Problematik beim Umgang mit Risiken besteht darin, dass der Begriff Risiko unterschiedlich verwendet wird. Im Versicherungswesen steht Risiko für den abgedeckten Schaden und in anderen Bereichen für die Eintrittswahrscheinlichkeit. Im Folgenden wird das Produkt des geschätzten möglichen Schadens und die Wahrscheinlichkeit seines Eintretens als Risiko bezeichnet.

Die Unterschiede bezüglich des Ausmasses der einzelnen Risiken für den Bauherrn sind sehr gross. Dies betrifft sowohl das Ausmass selbst als auch die Eintrittswahrscheinlichkeit von Schäden. So wird beispielsweise das Risiko hinsichtlich der örtlichen Verhältnisse in einer Ebene mit einem generell kiesigen Untergrund als sehr klein beurteilt. Im Fall einer Inhomogenität im Boden wegen eines früheren Tümpels können jedoch nachhaltige Schäden am Bauwerk auftreten. Im vorliegenden Fall ist der Schaden gross, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch sehr gering.

Erhebliche Unterschiede bestehen auch bei den verschiedenen Arten von Bauvorhaben. Die Risiken bei Einfamilienhäusern sind andere als beim Strassenbau. Die Autoren dieses Artikels gehen von einem Referenzprojekt mit einer häufigen Situation aus. Im vorliegenden Fall werden nur finanzielle Risiken behandelt. Bauprojekte sind jedoch auch mit weiteren Risiken behaftet wie beispielsweise Stress verursachende Situationen oder die Ablehnung von Projekten bei Abstimmungen.

## Vorkehrungen zur Risikominderung

Versicherungen sind ein wirkungsvolles Element zur finanziellen Risikoverminderung. Sie beziehen sich jedoch ausschliesslich auf Schadenereignisse. Die Prämien bewirken jedoch einen Anstieg der Kosten. Ein erheblicher Anteil der Risiken wird durch die Haftung der Planer, der Bauleitung sowie der Unternehmer abgedeckt.

Bauherrnseitig kann eine Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie eine Bauwesenversicherung die Risikosituation verbessern. Die erstere sollte bei jeder Realisierung eines Projekts abgeschlossen werden. Die Bauwesenversicherung kann vereinfacht als Ergänzung zur Abdeckung von Schäden durch den Planer, die Bauleitung und die Unternehmer bezeichnet werden. Grosse Risiken wie Kostenüberschreitungen und Konkurse von beauftragten Unternehmen können nicht versichert werden.

## Sicherheitsleistung einer Bank oder Versicherung

Sicherheitsleistungen werden von beauftragten Unternehmern basierend auf Regelungen im Werkvertrag erbracht. Sie beziehen sich immer beschränkt auf festgelegte Ziele wie die Betriebstauglichkeit des Werks oder das Einhalten der Termine. Unter Berücksichtigung der Einschränkung der Abdeckung sind Sicherheitsleistungen vergleichsweise kostspielig. Sie beziehen sich immer auf Risiken mit einer grossen Wahrscheinlichkeit, jedoch einem beschränkten festgelegten Schaden wie beispielsweise das Nichteinhalten eines Termins.

## Beauftragte als Risikoträger

Ein erheblicher Anteil der Risiken eines Bauprojekts wird von den beauftragten Unternehmern übernommen. Im Vordergrund stehen die Planer und die Bauleitung sowie die für die Realisierung beauftragten Unternehmer. Die Letzteren können einzelne Risiken versichern. Diese sind in der Regel mit Bezug zu den Bauherrenrisiken jedoch von geringer Bedeutung.

## Risiken und deren Abdeckung

Die für den Bauherrn massgebenden Risiken werden zusammen mit deren Ausmass und der Wirkung der Abdeckungsmöglichkeiten im Folgenden beschrieben:

### ■ Betriebliche Mängel

Dieses Risiko kann sehr unterschiedlich sein. Es betrifft sowohl das Ausmass eines Mangels sowie auch die Wahrscheinlichkeit, dass dieser auftritt. Das grösste Ausmass ist die gänzlich fehlende Funktionstauglichkeit des Werks. Eine Versicherung dieses Risikos ist seitens des Bauherrn nicht möglich. Dies gilt teilweise auch für weitere am Projekt Beteiligte. Eine Risiko-

verminderung für den Bauherrn ergibt sich aus der Verantwortlichkeit des Planers oder des Totalunternehmers. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass häufig die betriebsbezogenen Randbedingungen vom Bauherrn festgelegt wurden. Trifft dies nicht zu, und der Bauherr ist in betrieblichen Fragen fachkundig, kann der Planer das Risiko auf den Bauherrn abschieben. Im Fall konventioneller Projekte wie Wohn- oder Bürobauten liegt die Verantwortung im Normalfall beim Planer oder Totalunternehmer. Eine wirksame Massnahme zur Risikoverminderung ist ein sorgfältig vorbereitetes Pflichtenheft.

### ■ Konstruktionsmängel

Solche Mängel sind häufig. Ihr Ausmass ist jedoch auch bei schwerwiegenden Fällen beherrschbar und weist ein akzeptables Ausmass auf. Günstig sind die Verhältnisse hinsichtlich der Abdeckung des Risikos. Nach dem Verursacher kann der Planer oder ein Unternehmer für den Schaden belangt werden. Eine Verminderung des Risikos ist auch mit dem Einsatz eines General- oder Totalunternehmers möglich.

### ■ Kostenüberschreitung

Der Begriff Kostenüberschreitung steht grundsätzlich für alle Arten von Kostenüberschreitungen. Er wird im vorliegenden Fall für die Differenz zwischen Kostenvoranschlag oder -schätzung und den effektiven Kosten verwendet. Die Ursachen von Kostenüberschreitungen sind vielfältig. Das Gleiche gilt für die Verursacher. Häufig ist der Bauherr selber verantwortlich. Dabei stehen Weisungen für Änderungen mit unterschiedlichem Auslöser wie betriebliche Veränderungen oder erhöhte Komfortansprüche im Vordergrund. Häufig sind Kostenüberschreitungen auch die Folge einer unsorgfältigen Planung oder Bearbeitung der Offertunterlagen. In einem solchen Fall ist der Planer weitgehend für die Kostenüberschreitung selbst verantwortlich. Die vom Planer zu übernehmende Abdeckung des Risikos geht nach neuester Rechtsprechung recht weit. Eine Abdeckung des Risikos ist vom General- oder Totalunternehmer zu erwarten.

### ■ Einhalten der Termine

Das Risiko ist allgemein nicht gross. Eine Ausnahme sind Erneuerungsprojekte, bei denen Betriebsunterbrüche grosse Kosten verursachen können. In solchen Fällen sind Konventionalstrafen, verbunden mit einer Bank- oder Versicherungsgarantie,

ein wirksames Mittel zur Risikominderung.

■ **Schäden am Bauwerk vor der Abnahme**  
Solche Schäden sind vielfältig. Sie sind die Folgen von Mängeln, ausserordentlichen Ereignissen wie Feuer oder Hochwasser sowie des Baubetriebs. Die Schäden werden teilweise durch Versicherungen der Planer und Unternehmer übernommen oder wie im Fall von Feuerschäden von der Versicherung des Bauherrn. Eine weitergehende Abdeckung der Risiken bewirkt der Abschluss einer Bauwesenversicherung durch den Bauherrn oder durch am Bauvorhaben beteiligte Unternehmer oder Planer.

■ **Mehrkosten wegen örtlicher Situation**  
Dieses Risiko ist vielfach das grösste. Es kann jedoch geschätzt werden. In besonderen Fällen ist das Vorhandensein eines

Risikos wohl erkennbar, jedoch der Schadenumfang schwer abzuschätzen. Vorausgesetzt, das Risiko ist erkannt, kann es als Einzelfall versichert werden.

■ **Einsprachen**  
Einsprachen können Bauvorhaben im Extremfall verhindern. Häufiger sind Änderungen am Projekt und Terminverschiebungen. Generell ist das Risiko gering. Mit einer umsichtigen Projektleitung kann das Risiko herabgesetzt werden.

■ **Verweigerung der Bezugsbewilligung**  
Verweigerungen sind eher selten und das Risiko ist gering. Es gelten im Übrigen die Hinweise im obigen Absatz.

■ **Konkurs des Planers/Unternehmers**  
Konkurse sind in vielen Fällen das grösste Risiko eines Bauprojekts. Im Vordergrund

stehen Konkurse von Generalunternehmern. Aber auch bei Projekten, die von Einzelleistungsunternehmern realisiert werden, kann ein Konkurs einen grossen finanziellen Schaden verursachen. Einen besonders grossen Schadenumfang bewirken Konkurse von Totalunternehmern. Es ist eine wichtige Aufgabe jeder Projektleitung, das Konkursrisiko bei der Vergabe zu analysieren. Das Risiko kann mit einer Bank- oder Versicherungsgarantie abgedeckt werden.

■ **Schädigung Dritter**  
Das Risiko ist am ehesten im Fall von ungünstigen Situationen wie bei Hanglagen sowie bei Nachbarbauten oder zusammengebauten Gebäuden von Bedeutung. Schäden mit einem grossen Ausmass sind möglich. Schädigungen Dritter sind in jedem Fall mit einer Bauherrenhaftpflichtversicherung bezüglich des Risikos abzuschern.

## Risiken des Bauherrn und Möglichkeiten der Abdeckung

Risiko	EW	SA	R	Vorkehrungen zur Risikoverminderung		Beteiligte mit Beiträgen zur Risikoabdeckung			
				Bauherrensseitige Versicherungen	Sicherheitsleistung	Planer, Experten Bauleitung,	Einzelleistungsunternehmer	Generalunternehmer	Totalunternehmer
Betriebliche Mängel	**	***	***	0	0	1	0	0	1
Konstruktionsmängel	***	**	**	0	1	1	0	0	1
Kostenüberschreitung	***	***	***	0	0	1	0	0	1
Einhalten Termine	**	**	*	0	1	1	1	1	1
Schäden am Bauwerk vor der Abnahme	*	**	*	1	1	1	1	1	1
Mehrkosten wegen örtlicher Situation	*	***	**	0	0	1	0	0	1
Einsprachen vor Baubeginn	**	*	*	0	0	1	0	0	1
Verweigerung der Bezugsbewilligung	*	**	*	0	0	1	0	0	1
Konkurs von Unternehmer oder Planer	*	***	**	0	1	0	1	1	1
Schädigung Dritter	**	**	**	1	0	1	1	1	1

Legende:  
EW Eintretenswahrscheinlichkeit SA Schadenausmass R Risiko  
Bereich Risiko: \*\*\* gross \*\* mittel \* klein  
Abdeckung des Risikos: 0 keine 1 möglich

## Folgerungen

■ Die grössten Risiken des Bauherrn sind betriebliche Mängel beziehungsweise die Funktionstüchtigkeit des Werks, die Mehrkosten im Zusammenhang mit der örtlichen Situation und dabei primär die geologischen Verhältnisse, der Konkurs des Unternehmers oder Planers sowie Kostenüberschreitungen.

■ Einzelne Risiken sind nicht versicherbar, es bestehen jedoch Verantwortlichkeiten seitens der Planer und der Unternehmer, welche diese mindern.

■ Insbesondere die Planer können ihre Leistungen versichern. Dies bewirkt eine erhebliche Herabsetzung des Risikos für den Bauherrn. Dieser hat jedoch die Nachweise für vorhandene Versicherungen zu überprüfen.

■ Das Risiko von Kostenüberschreitungen kann teilweise durch den Einsatz eines General- oder Totalunternehmers oder mit Pauschalen bei Verträgen mit Einzelleistungsunternehmen vermindert werden.

■ Der Einsatz eines Totalunternehmers deckt weitgehend alle grossen Risiken ab. Ausnahme: dessen Konkurs.

■ Im Werkvertrag festgelegte Sicherheitsleistungen vermindern das Risiko wie beispielsweise Mängel und Termine. Sie sind jedoch mit erheblichen Kosten verbunden. ■

\*Peter Bürkel, dipl. Ing. ETH

\*Beat Erdin dipl. Ing. FH

Bürkel Baumann Schuler,  
Ingenieure + Planer AG, Winterthur  
admin@bbs-ing.ch