

Der kleine Bauherr

Der kleine Bauherr, die kleine Baudame – das sind die schwächsten Beteiligten in der Baupraxis. Unerfahren und branchenfremd, wie sie sind, suchen sie für ihre kleinen Vorhaben Partnerinnen und Partner, denen sie trauen können. Häufig stehen sie machtlos vor vollendeten Tatsachen. Ein Erfahrungsbericht.

Von Manuel Pestalozzi*

Eine Mietpartei verlässt per 31. März ihre Wohnung in einem älteren Mehrfamilienhaus, nach einem 64jährigen Vertragsverhältnis. Die Gemeinschaft, welche die Liegenschaft besitzt, ist gefordert: Es gibt in der Wohnung einiges zu erneuern, und die nachfolgende Mietpartei muss gefunden werden. Die Zeit vieler Entscheide ist angebrochen. Eines ist klar: Alleine schafft man die Umsetzung nicht. Man ist angewiesen auf Partnerinnen und Partner. Bevor man mit der Suche nach ihnen beginnt, stellt sich die Hauptfrage: Wieviel Zeit braucht die Realisierung der getroffenen Entscheide? Mit welchem Datum soll der neue Mietvertrag starten?

Der Vertreter der Besitzums-Gemeinschaft mutiert unter diesen Umständen nolens volens zum kleinen Bauherrn und soll fortan so genannt werden. Er ist nach 30 Jahren als Verwalter der Liegenschaft nicht vollkommen ohne Erfahrung in der Rolle des Auftraggebers, wenn es um Sanierungen geht. Er schätzt, dass die Arbeiten im Rahmen von sechs Monaten in Auftrag gegeben und durchgeführt werden können: neue Schliessanlage für die Wohnungstür, Fenster auswechseln, neuer Herd in die Forster-Einbauküche setzen, neue Rollläden für die Küche, Rückbau eines Lavabos in einem Zimmer, neue Stromverkabelung, Parkett und Terrazzo schleifen. Totalerneuerung des Bads. Alle Räume und Türen frisch streichen. Rund ein Dutzend verschiedene Fachbetriebe würden für die verschiedenen Massnahme aufzubieten und zu koordinieren sein. Das erachtet der kleine Bauherr in einem Halbjahr in Eigenregie als machbar. Neuer Mietbeginn also per 1. Oktober.

Er liegt falsch, wie er im Spätsommer zu ahnen beginnt. Nach einigen aktiven Rückfragen verfestigt sich die Ahnung zu einer an Gewissheit grenzenden Wahrscheinlichkeit: Die Arbeiten werden nicht zum vereinbarten Termin fertiggestellt sein, sondern einen Monat später – oder mehr. Die einkalkulierte vierwöchige Reservezeit «für Unvorgesehenes» reicht nicht aus. Die neue Mietpartei ist einzuweihen: Die Wohnung wird bei Vertragsbeginn wohl nicht vollkommen funktionstüchtig sein. Zusatzentscheide warten darauf, getroffen zu werden. Ein Glück, dass die Mietpartei flexibel ist. Man einigt sich unbürokratisch auf einen um 14 Tage verzögerten Einzug. Nur die Hälfte der ersten Monatsmiete ist zu entrichten. Dem kleinen Bauherrn ist das peinlich. Er kann gegenüber der Mietpartei seine Versprechen nicht einhalten, der Besitzums-Gemeinschaft entsteht ein finanzieller Schaden. Und er ist wütend, weil er seinen Vertragspartnerinnen und -partner vertraut hat.

Wo steckt der Wurm drin? Die Antwort ist in dieser Geschichte kurz und banal: Im Bad. Hier traf der kleine Bauherr Entscheidungen, die sich als Fehler erweisen. Der erste Fehler: Er kontaktiert das lokale Sanitärunternehmen, das er von Kleinaufträgen bei Notfällen in guter Erinnerung hat. Kann es die Badsanierung in der zur Verfügung stehenden Zeit durchführen und die beteiligten Unternehmen

koordinieren? Die Frage wird bejaht. Ein Mitarbeiter erscheint vor Ort, alles wird besprochen, ein Kostenvoranschlag in Aussicht gestellt. Zweieinhalb Wochen später zieht das Unternehmen seine Zusage zurück: Keine Zeit. Später gern. Jetzt macht der kleine Bauherr den zweiten Fehler. Er denkt sich: Als kleiner Bauherr bin ich der schwächste Beteiligte in der Baupraxis, ein Spielball der Launen des Baugewerbes. Also brauche ich eine Instanz, die meine Interessen gegenüber den Unternehmen vertritt. Eine Instanz, vor der die Unternehmen Respekt mehr haben, weil ein Reputationsschaden bei ihr den Geschäftserfolg schmälern kann. Beim kleinen Bauherrn, der alle Dutzend Jahre mit einem Anliegen kommt, wird ein solcher Reputationsschaden wohl als verkraftbar einkalkuliert.

Mit diesen Überlegungen kontaktiert der kleine Bauherr den Hauseigentümerverband. Schliesslich ist man bei jenem Mitglied. Und just vor Monaten hat er aktiv auf die Dienstleistung der Bauführung hingewiesen. Der Verband wird für sein Mitglied einstehen, wenn er seinen Umbau leitet! Mit dieser Schlussfolgerung stellt der kleine Bauherr dem Verband die selbe Frage, wie zuvor dem lokalen Sanitärunternehmen. Nochmals umreisst er das Aufgabenspektrum und setzt einen Zeithorizont. Der zugewiesene Hauseigentümer-Bauleiter erklärt sich bereit, diese koordinierende Aufgabe zu übernehmen. Er stellt ausführende Betriebe zur Auswahl, an denen der kleine Bauherr nichts auszusetzen findet. Er weist darauf hin, dass es nicht einfach sei, da jetzt viele Mitarbeitende in den Ferien seien oder in die Ferien gingen. Diese Warnung setzt den Ton des Bauleiters gegenüber dem kleinen Bauherrn: Die beteiligten Unternehmen sind grundsätzlich zu bedauern, weil sie es schwer haben. Fehlleistungen und Versäumnisse müssen in Kauf genommen werden. Faktisch erweist sich der Bauleiter, der gegen ordentliche Bezahlung die Interessen des Mitglieds seines Arbeitsgebers zu vertreten hat, als beredter Anwalt der «Gegenpartei». Der Wunsch nach einem Terminplan wird mit Seufzen, Augenrollen und Schulterzucken abgewehrt. Die Unternehmen erscheinen mit Ankündigungszeiten unter 24 Stunden vor Ort, und wünschen Zugang. Keine Ferien für den kleinen Bauherrn!

Der Zeitpunkt der Wahl der Keramikplatten sind das abrupte Signal, dass der Zeithorizont mehrere Wochen überschritten wird. Eigentlich hatte der kleine Bauherr bereits eine Plattenwahl getroffen; von einer elf Jahre zurückliegenden Badsanierung in einem anderen Geschoss hatte er noch Musterplatten – völlig unspektakuläre Standardfarben im quadratischen Standardformat. Die Daten dieser Platten wurden dem Bauleiter nach der (ersten) Aufforderung zur Plattenwahl sofort übermittelt. Doch jetzt meldet sich der Bauunternehmer direkt beim kleinen Bauherrn mit der Mitteilung, diese Platten gebe es nicht mehr. Seit der Übermittlung der Platten-Daten an den Bauleiter sind fast zwei Monate vergangen. Und die Lieferfristen für Platten sind lang! *Die ganze Welt weiss das!* So in den Senkel gestellt, verfasst der kleine Bauherr einen eingeschriebenen Brief an der Hauseigentümerversand, in dem er sich über die fehlende Termintreue beschwert.

Die Geschichte ist nicht zu Ende, sie geht weiter. Und die letzten Entscheide warten noch darauf, getroffen zu werden. Ein Fazit lässt sich allerdings schon jetzt ziehen: kleiner Bauherr bleibt kleiner Bauherr. Sein Platz liegt im Schatten aller blumigen Versprechen und dem Verheissen von Umsicht auf der Baustelle.

* Manuel Pestalozzi, dipl. Arch. ETHZ und Journalist BR SFJ, betreibt die Einzelfirma Bau-Auslese Manuel Pestalozzi (<http://bau-auslese.ch>)