

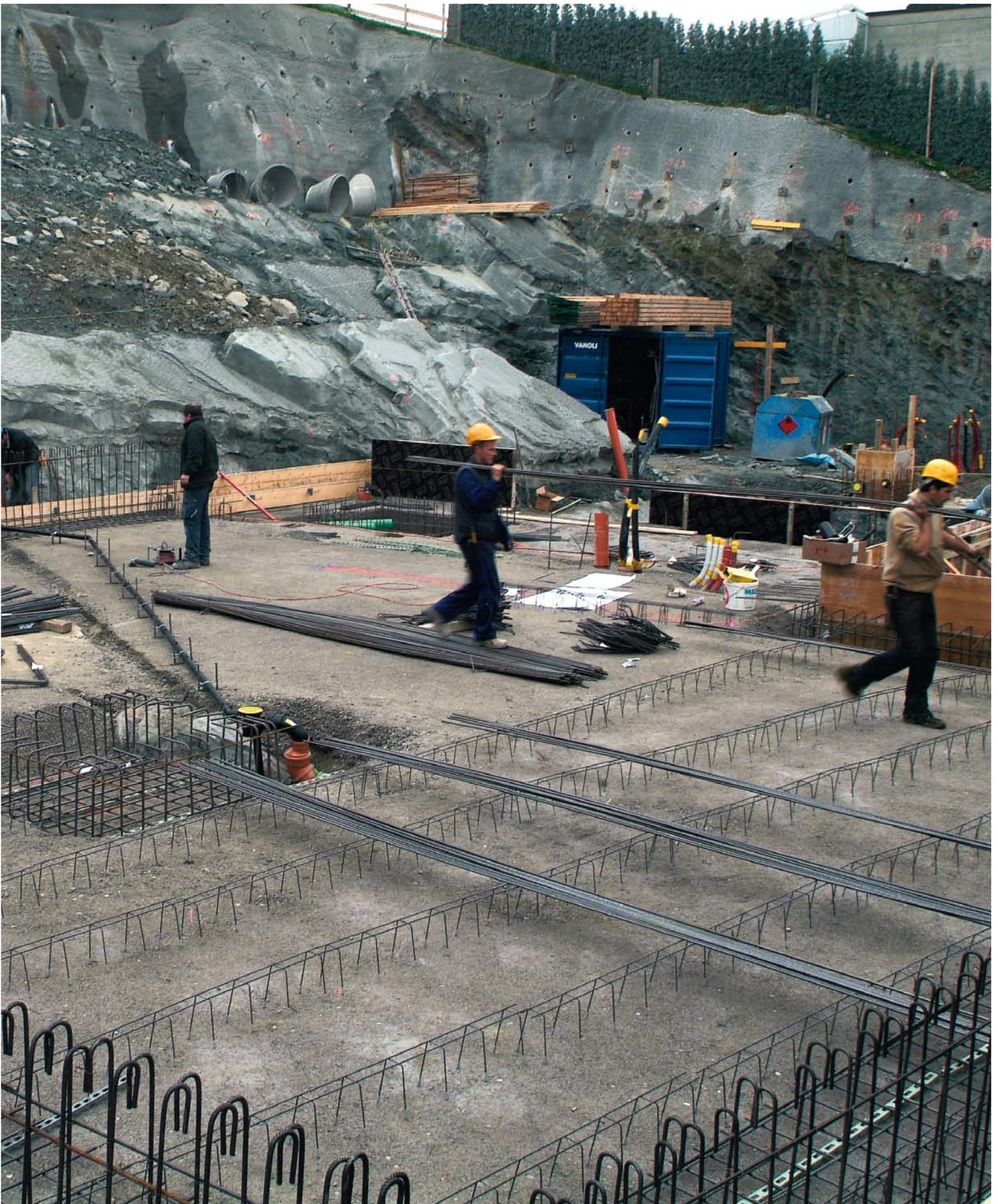


Modulør

04

Auch in dieser Ausgabe haben wir Ihnen wiederum einiges zu bieten: Die Arbeiten an der Simmen-Villa am oberen Zürichsee schreiten zügig voran. Das Fundament ist gesetzt, jetzt folgen die ersten Aufbauarbeiten. Und beim Spezialthema richten wir unseren Fokus auf den Aspekt der Sicherheit. Eine 100%-ige Sicherheit gibt es bekanntlich nicht, doch durch Vorsicht und weise Voraussicht lassen sich die ärgsten Fehler vermeiden und manche Gefahren bannen.

Redaktion: Philipp Bitzer (pb) und Michael Hanak (mh)
Fotografie: Gina Folly, Susanne Hersperger und Jürg Zimmermann



Durch so genannte Distanz-Halter, welche auf die Sauberkeitsschicht gestellt werden, können die Bewehrungsseisen exakt in die vom Bauingenieur vorgeschriebene Position gebracht werden.



Zwischen dem Haupt- und dem Annexgebäude müssen diverse Erschliessungs-, Kanalisations- und Verbindungsleitungen gelegt werden. Diese werden zentimetgenau unter der Fundamentplatte verlegt. Die Löcher in der Böschungsfixierung sorgen dafür, dass sich dahinter das Wasser nicht aufstauen kann.

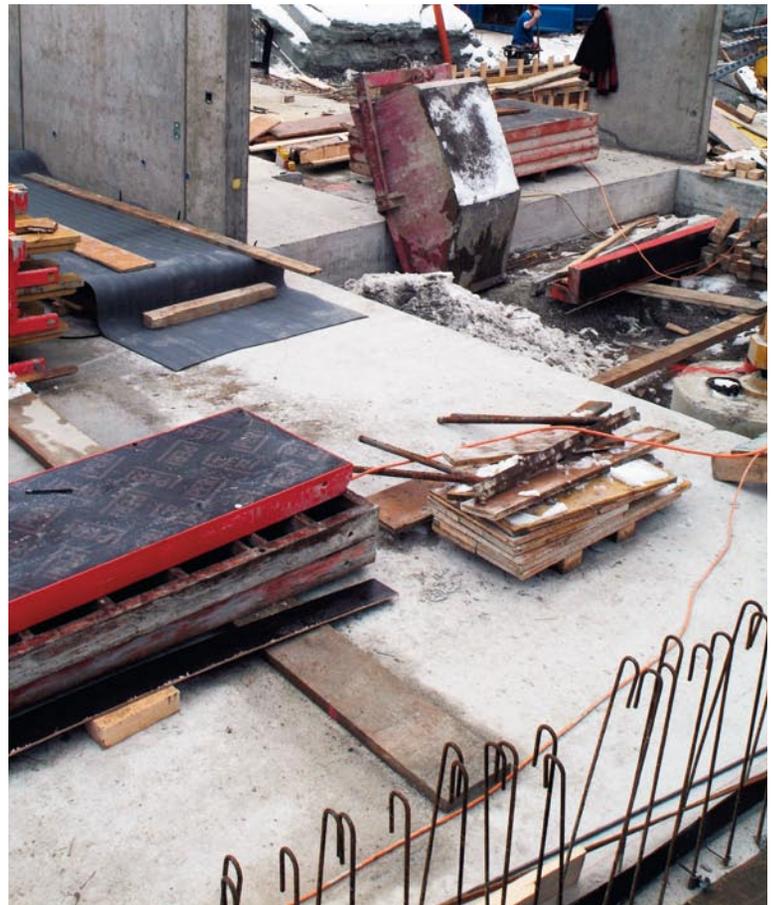
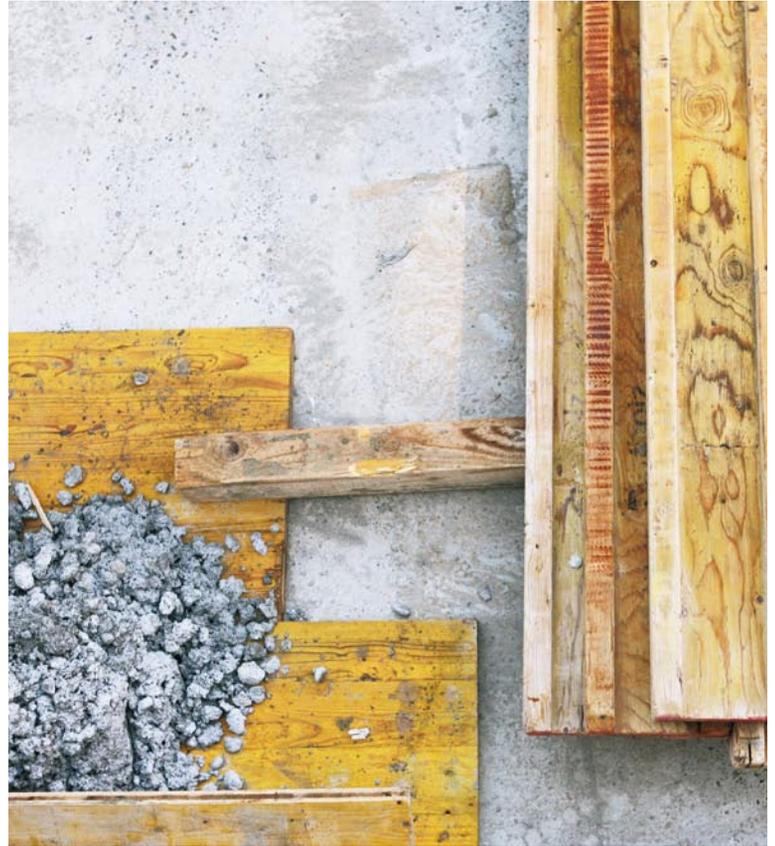


Bild oben: Die ersten Wände im Parkgeschoss sind bereits hochgezogen respektive betoniert worden.
Bild unten: Eines von mehreren Materiallagern sowie das gut geschützte Planhäuschen für den Polier.

Bild oben: Diverses Material für die Schalung der Decken.
Bild unten: Die hervorstehenden Armierungseisen nennt man im Fachjargon Anschluss-Bewehrung (um die Betonwände nach oben weiterzuführen).

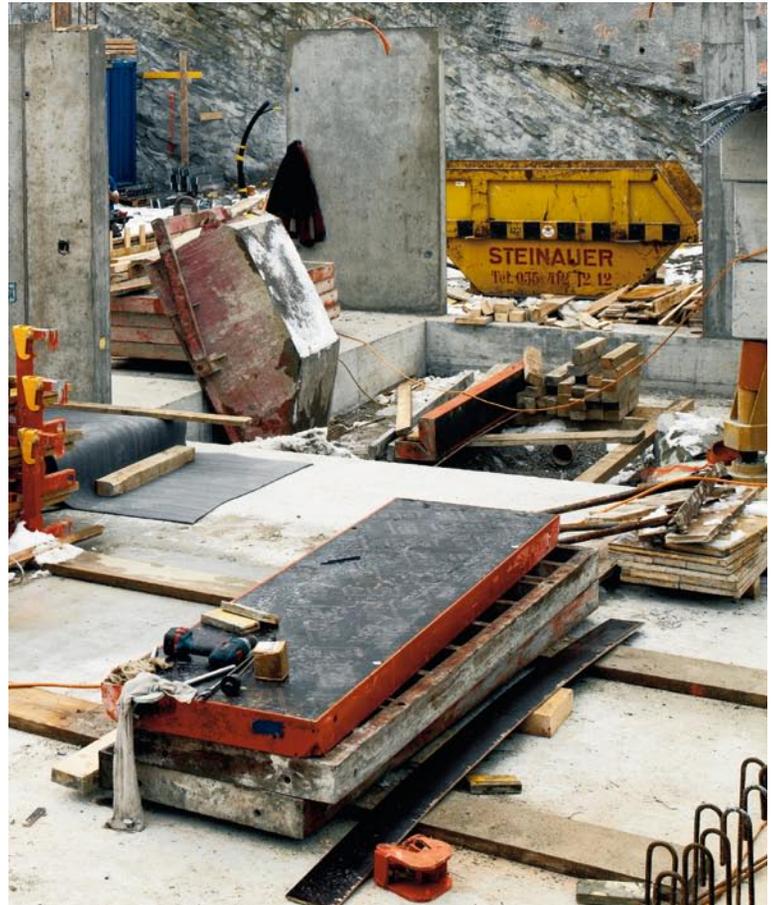


Bild oben: Mit diesen Isoliermatten könnte der frisch eingebrachte Beton vor grosser Kälte geschützt werden. Das ist zum Glück (noch) nicht notwendig.
Bild unten: Zwischenlager für unterschiedlich breite Bagger-Schaufeln.

Bild oben: Wandschalung kurz vor dem Anbringen des Betons.
Bild unten: Blick von der Garage aus in den später entstehenden Eingangsbereich der Simmen-Villa.



DIE SIMMEN-VILLA AM ZÜRICHSEE – EIN BAUPROJEKT DER SUPERLATIVE

Die Villa am oberen Zürichsee, deren Entstehung wir im Modulør verfolgen, ist ein Bauprojekt der Superlative: Das Anlagevolumen beträgt mehrere Millionen Schweizerfranken.

LUXUSVILLA MIT ALLEM DRUM UND DRAN

Was das Haus anbelangt, so handelt es sich um eine grosszügige und einer modernen Architektur verpflichtete, dreistöckige Villa mit repräsentativem Charakter. Die Fassade wird mit schwarzen Schieferplatten verkleidet, die Ton in Ton mit dem Schwarz der flachwinkligen Giebeldächer einhergehen (aus gesetzlichen Gründen konnten nicht überall Flachdächer geplant werden). Die Metallfenster sind ebenfalls in Granitschwarz gehalten, was dem Bau eine sehr noble Note verleiht. Die Nettowohnfläche beträgt 420 m², wobei die Grundfläche auf drei Stockwerke verteilt ist, die unterschiedliche Funktionen wahrnehmen.

Auf das Gelände gelangt man aus Sicherheitsgründen durch ein Tor sowie über einen videoüberwachten Vorplatz, bei dem sich auch der Haupteingang befindet. Das Haus betritt man entweder direkt durch die Garage – die zusammen mit einem Unterstand eine Fläche von knapp 200 m² hat und viel Platz für den exklusiven Wagenpark des Besitzers bietet – oder über das grosszügige Entree, von welchem man entweder mit dem Lift oder zu Fuss über eine Treppe in die oberen Stockwerke gelangt.

Das Erdgeschoss liegt über dem Parkgeschoss und ist dem privaten Wohnen vorbehalten. Hier befinden sich ein grosszügiges Elternschlafzimmer mit einer Umkleide und einem eigenen Bad, zwei

Kinderzimmer sowie ein Studio für die Haushälterin. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich eine grosszügige Bibliothek sowie ein 60 m² grosser Keller mit eingebauter Waschküche. Bis auf diesen Nebenraum sind alle Räume auf dieser Etage um ein Atrium herum gruppiert, in dessen Mitte ein knapp vier Meter hoher Baum gepflanzt wird. Über eine Brücke kommt man zudem ins etwas abgesonderte Home-Office des Hausherrn, das aus dem eigentlichen Büro sowie einer Lounge besteht und eine Grundfläche von insgesamt 60 m² hat. Über eine Treppe gelangt man von hier aus hinunter in einen nicht weniger als 40 m² grossen Weinkeller, der mit einer Bar und genügend Sitzgelegenheiten ausgestattet wird und den Bewohnern auch als Partyraum dienen kann.

ATTIKAGESCHOSS ALS ORT DER BEGEGNUNG

Das Attikageschoss dient als Ort der familiären Zusammenkünfte und natürlich auch als Raum, in dem Gäste empfangen werden können. Der L-förmige (da um das Atrium und den Baum herum angelegte) Living-Room hat eine Fläche von rund 100 m², die sich auf ein grosses „Wohnzimmer“, eine offene Küche sowie das „Esszimmer“ verteilen. Dabei fungieren sowohl die Küche als auch ein raumtrennendes Cheminée als Scharnier zwischen den einzelnen Funktionsräumen.

Rund um das Haus dominiert – neben einem grossen und sehr sorgfältig gestylten Garten – viel Wasser: als Gestaltungselement sowie in Form von zwei ausladenden Swimmingpools, die je für die Eltern und die Kinder gedacht sind. (pb) //

CAD-Rendering der Simmen-Villa: Dieses hyperrealistische und auf dem Computer hergestellte Bild vermittelt bereits einen ziemlich guten Eindruck der Proportionen und der verwendeten Materialien. Und es wird auf den ersten Blick klar, dass es sich dabei um ein Objekt aus dem Premium-Bereich handelt.

ARCHITEKTEN-TAGEBUCH



WEITERE SIMMEN-PROJEKTE

☞ An dieser Stelle zeigen wir Ihnen eine Reihe von weiteren Projekten, welche von der Simmen Architektur AG entweder bereits realisiert wurden oder sich noch in der Planungs- oder Ausführungsphase befinden. Dieses Mal handelt es sich um ein Neubauprojekt der Simmen Immobilien AG in Buonas/ZG mit acht Einfamilienhäusern und einem Doppel-Einfamilienhaus:

VILLENPROJEKT AM ZUGERSEE

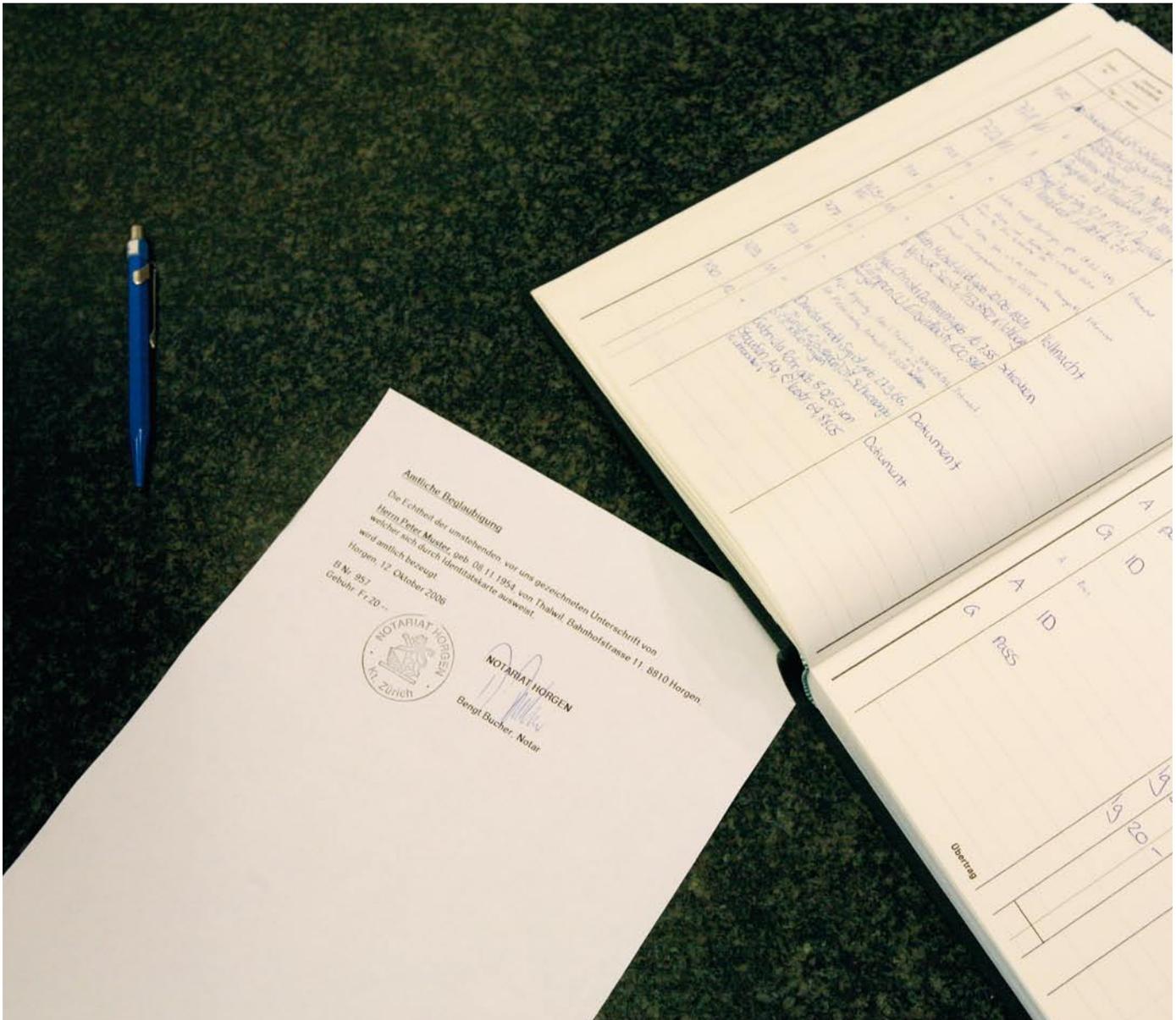
Die Villenüberbauung Buonas Casas hoch über dem Zugersee ist ein exklusives, modernes Projekt, das auch höchsten Ansprüchen genügt. Die ganze Überbauung sowie jedes einzelne Haus besticht durch klare und formvollendete Linienführung sowie die Seesicht. Das Architekturbüro Simmen zeichnete Buonas Casas in seiner unverwechselbaren und kompromisslosen Art. Für die acht eigenständigen, individuellen Einfamilienhäuser und das Doppel-einfamilienhaus werden ausschliesslich qualitativ hochstehende Materialien verwendet. Der komfortable, repräsentative Ausbaustandard ermöglicht eine gediegene, freundliche Wohnatmosphäre. Es stehen nur noch wenige Einheiten zum Verkauf. (pb) //

Weitere Bilder und Verkaufsinformationen finden Sie unter www.simmenimmo.ch

Die Villenüberbauung Buonas Casas am Zugersee besteht aus zehn luxuriösen Wohneinheiten, von denen einige wenige noch zu kaufen sind.

„Ich habe in meinen letzten beiden Tagebucheinträgen viel über die zwischenmenschliche Komponente zwischen der Bauherrschaft und dem Architekten geschrieben. Spätestens jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, um auch einmal auf die Handwerker zu sprechen zu kommen. Ohne kompetente und zufriedene Handwerker kommt nämlich kein Bau innert nützlicher Frist, in hochstehender Qualität und erst noch zur Zufriedenheit der Bauherrschaft zu Stande. Das tönt einleuchtend, aber in Tat und Wahrheit ist das gar nicht so einfach. Denn das Bauen ist in den letzten Jahrzehnten komplexer geworden. Und ein Bau, vor allem im privaten Sektor, ist stets so etwas wie ein Prototyp. Das setzt voraus, dass jeder beteiligte Akteur ein absoluter Profi sein muss. Das heisst zunächst, dass er das nötige berufliche Rüstzeug mitbringt. Aber es braucht heute noch mehr, damit es dann auf der Baustelle auch klappt. Ich erwarte deshalb von meinen Handwerkern auch Ehrgeiz, Eigenverantwortung und Teamgeist. Ebenfalls wichtig ist mir, dass zwischen mir und den Handwerkern und auch untereinander eine gute, sprich offene Kommunikation stattfindet. Und das wiederum ist nur möglich, wenn zwischen allen Beteiligten ein gegenseitiges Vertrauensverhältnis besteht. Ich arbeite deshalb am liebsten mit dem immer selben Pool von Betrieben. Und verstehe mich als so etwas wie ein Fussballtrainer, der sich aus einem grösseren Kader eine ausgeglichene Mannschaft zusammenstellt, die auf dem Spielfeld – bei mir also auf der Baustelle – harmonisiert und am selben Strick zieht. Der schöne Nebeneffekt dabei ist, dass diese Qualität dann auch wieder der Bauherrschaft zugute kommt.“

Patric Simmen



SAFETY FIRST

Auf dem Weg, ein eigenes Haus zu bauen, können viele Stolpersteine liegen, da der Hausbau ein komplexer und aufwändiger Prozess mit vielen Beteiligten ist, die sich schon mal uneinig werden. Leider gibt es in der Bauzunft immer wieder schwarze Schafe, mit denen sich schnell rechtliche Schwierigkeiten ergeben. Sehen sie sich vor, um Ungerechtigkeiten aus dem Weg zu räumen und juristische Scharmützel zu meistern. Und schützen Sie sich auch im fertigen Haus vor Schäden und Einbrüchen.

Text: Michael Hanak, Fotos: Gina Folly (Location: Notariat Horgen/ZH)

¶ Wer baut, geht Risiken ein. Denn Bauen ist immer mit Gefahren verbunden. Bei jedem Bauprozess muss mit Unvorhersehbarem gerechnet werden. Wer ein Haus erstellt, sollte sich vor Baubeginn über die Absicherung von Gefahren Gedanken machen. Auf der Baustelle geschieht schnell ein Unglück oder ein Unfall. Schäden oder Beschädigungen können ganz schön ins Geld gehen. Hinzu kommen die damit verbundenen Aufräumungs- und Wiederherstellungskosten.

Wer baut, braucht Sicherheit. Die Risiken lassen sich durch Versicherungen decken. Mit genau abgestimmten Versicherungsabschlüssen kann die Gefahr unter Kontrolle gehalten werden. Versicherungsprämien lassen sich budgetieren, Unfälle und Schäden nicht.

RECHT BEIM BAUEN

Rechte und Pflichten beim Bauen werden gesetzlich durch das Planungs- und Baurecht auf staatlicher, kantonaler und kommunaler Ebene geregelt, wobei zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht unterschieden wird. Darüber hinaus sind gewisse berufliche Normen als verbindlich erklärt worden, andere dienen als „Leitplanken“. Der Architekt kennt die Bauvorschriften und Baugesetze und ist verpflichtet, „nach den Regeln der Baukunst“ zu agieren.

Eine Gemeinde unterteilt ihr Gebiet in der Regel in Wohnzone, Gewerbezone, Industriezone, Landwirtschaftszone, Kernzone, Schutzzone und Zone für öffentliche Bauten. Diese Aufteilung wird im Zonenplan festgehalten. Die Bauordnung legt für jede Zone verschiedenste Kriterien fest, wie ein Haus gebaut werden darf.

Das Grundstück für ein Wohnhaus muss in der Wohn- oder Kernzone liegen. Zu beachten ist, wie es zu den übrigen Zonen ausgerichtet ist. Im Zonenplan und in der Bauordnung wird die Anzahl erlaubter Geschosse respektive die Gebäudehöhe festgehalten. Auch die Gebäudeabstände sind dort festgelegt. Die Ausnutzungsziffer sagt aus, wie viele Prozente der Grundstücksfläche genutzt werden dürfen. In anderen Gemeinden wird stattdessen die Baumassenziffer verwendet; diese gibt Auskunft darüber, wie viel Raum pro Quadratmeter Boden gebaut werden darf.

Bei einem erschlossenen Grundstück sind

Elektrizität, Kanalisation, Strassenzufahrt usw. bereits eingerichtet. Falls ein Grundstück noch nicht voll erschlossen ist, trägt der Käufer die Kosten für die Groberschliessung. Das kostet so bis zu 100 Franken pro Quadratmeter.

TIPP

Holen Sie sich die aktuelle Bau- und Zonenordnung sowie den Zonenplan bei der örtlichen Baubehörde in der Gemeindeverwaltung. Informieren Sie sich über allfällig bestehende Dienstbarkeiten oder Servitute auf Ihrem Grundstück.

Oft werden Grundstücke angeboten, die mit einer so genannten Architekturverpflichtung



gekoppelt sind. Wenn die Käufer nicht mit dem vorbestimmten Architekten bauen wollen, gibt es meistens Streit. Über die Rechtslage bei einer solchen „Architektenklausel“ sind sich spezialisierte Juristen indes einig: Die Verpflichtung, mit einem bestimmten Architekten zu bauen, ist sozusagen nicht durchsetzbar. Wichtig ist, dass keine Verpflichtungen beispielsweise zu einem Vorprojekt eingegangen werden, für die dann eine Honorarrechnung folgt.

EIGENTUMSFORMEN

Wohneigentum wird meist von zwei Ehepartnern oder Konkubinatspartnern erstellt. Dies hat weit reichende Auswirkungen auf das partnerschaftliche Verhältnis, derer sich viele zukünftige Eigenheimbesitzer nicht bewusst sind.

Drei rechtliche Formen von Eigentum kom-

men beim Hausbau oder Hauskauf in Frage: Alleineigentum, Gesamteigentum oder Miteigentum. Beim Alleineigentum gilt die grösste Verfügungsfreiheit. Das im Grundbuch protokollierte Alleineigentum ergibt vor allem Sinn, wenn eine Person das gesamte Kapital für den Hauskauf aufbringt.

Das Gesamteigentum bedingt eine enge Beziehung zwischen den Eigentümern. Beteiligen sich beide Seiten finanziell am Hausbau, so werden sie das Haus geeigneterweise als Gesamteigentum finanzieren. Die Liegenschaft gehört dann beiden Partnern gleichermaßen. Die finanzielle Beteiligung wird im Grundbuch nicht eingetragen; eine schriftlich festgehaltene Regelung darüber, wer wie viel Eigenmittel eingesetzt hat, ist daher empfehlenswert.

TIPP

Verheiratete und Konkubinatspaare sollten das Wohneigentum in der Regel so aufteilen, dass es mit der güterrechtlichen Zugehörigkeit der eigenen Mittel übereinstimmt.

Die Form des Miteigentums, bei der jede Person einen Wertanteil erwirbt, wird vor allem von Konkubinatspartnern gewählt. Der Anteil jedes Partners am gemeinsamen Wohnobjekt wird im Grundbuch eingetragen. Die Anteilsquoten können entsprechend den Finanzierungsbeiträgen aufgeteilt oder unabhängig davon definiert werden. Lassen sich zwei Partner je zur Hälfte als Miteigentümer eintragen, obwohl die Kapitalanteile unterschiedlich gross sind, ist eine schriftliche Regelung des schuldrechtlichen Verhältnisses zwischen den beiden sinnvoll; denkbar ist beispielsweise eine Schenkung oder ein Darlehensvertrag. Übrigens können Gelder aus der Pensionskasse nur für den Erwerb von Wohneigentum in der Form von Miteigentum eingesetzt werden.

VERTRÄGE

Während der Schritte vom Landkauf bis zum Hausbezug werden einige Abmachungen zwischen den beteiligten Akteuren notwendig. Vereinbarungen werden idealerweise in Verträgen festgehalten, damit sie für alle klar und verbindlich sind. ¶ >>

Die wichtigsten Regeln des Baurechts sind im Schweizerischen Obligationenrecht festgehalten.

WICHTIGE VERBÄNDE

Beugen Sie Rechtsproblemen beim Bauen vor! Wer grössere Bauprojekte ohne Erfahrung angeht, sollte sich von einer unabhängigen Fachperson beraten lassen. Ein Bauherrenberater entlastet die Bauherrschaft und übernimmt nach Wunsch auch die Koordination der Projektbeteiligten. Professionelle, dafür ausgebildete und erfahrene Bauherrenberater haben sich in der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB) zusammengetan, die dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) angehört. Dazu zählen auch Spezialisten aus den Gebieten Baurecht und Steuerrecht mit entsprechender Ausbildung und Praxis. Ein Bauherrenberater unterstützt die Bauherrschaft in folgenden Belangen:

- mittel- und langfristige Planung
- Bedürfnisermittlung
- Standortevaluation
- Machbarkeitsabklärung
- Meilensteinplanung
- Vorgehenskonzept

KAMMER UNABHÄNGIGER BAUHERRENBERATER

Puls 5, Giessereistrasse 18, 8005 Zürich
Tel. 044 434 78 82, Fax 044 434 78 99
info@kub.ch, www.kub.ch

Schützen Sie Ihren Lebensraum! Haus oder Wohnung sollten mechanisch und elektronisch so geschützt sein, dass Einbrecher möglichst wenig Chancen haben, einzudringen. Dafür stehen erprobte Produkte und Dienstleistungen zur Verfügung. Ebenso wichtig ist ein richtiges, überlegtes Verhalten im Schadensfall. Um die eigene Sicherheit zu verbessern, wenden Sie sich am besten zuerst an den Verein für Sicherheitsinformationen. Dieser hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Bevölkerung in sicherheitsrelevanten Fragen aufzuklären und zu beraten, umfassend und unverbindlich. Das Beratungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit der Polizei entwickelt. Hier finden Sie weitere Informationen, Adressen für Sicherheits- und Alarmanlagen, Tresore etc. sowie Tipps zum richtigen Verhalten bei einem Einbruch.

VEREIN FÜR SICHERHEITSINFORMATIONEN
Bristenstrasse 10-12, 8048 Zürich
Tel. 043 477 00 91, Fax 043 477 00 93,
info@vsi-info.ch, www.vsi-info.ch

¶ > In öffentlich beurkundeter Form gültig sind diese allerdings nur, wenn sie notariell beglaubigt werden!

Beim Bau eines Hauses sind folgende Vertragsformen relevant: Kaufvertrag, Reservations- oder Optionsvertrag, Architektenvertrag oder Generalunternehmervertrag sowie Werkverträge. Ist ein Vertrag mal unterschrieben, gibt es kein Zurück!

Für den Kauf eines Baugrundstückes, Hauses oder einer Eigentumswohnung wird ein Vertrag aufgesetzt. Der Kaufvertrag bildet die Grundlage für die amtliche Eigentumsübertragung im Grundbuch. Vor Vertragsabschluss ist auf folgende Punkte zu achten:

- Landsuche, Landerwerb
- Ist das Grundstück überbaubar?
- Ist die Parzelle bereits erschlossen?
- Welche Zahlungsart ist für den Kaufpreis vorgesehen?
- Ist der Zeitpunkt der Eigentumsübertragung festgelegt?
- Wird die Zahlung der Grundstückgewinnsteuer sichergestellt? Für die vom Verkäufer geschuldete Grundstückgewinnsteuer hat die Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück.
- Beim Kauf eines schlüsselfertigen Hauses soll der Verkäufer die Garantienansprüche an den Käufer abtreten.

TIPP

Vor Abschluss des Kaufvertrages sollte der aktuelle Grundbuchauszug auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Im Grundbuch sehen Sie alle wichtigen Einträge und können die Angaben zum bisherigen Eigentümer kontrollieren.

Vor der Anschaffung von Stockwerkeigentum oder eines schlüsselfertigen Fertighauses wird oft ein Reservations- oder Optionsvertrag vorgelegt. Dieser soll den Interessenten im Voraus den späteren Einzug sichern. Meist muss dazu eine Anzahlung geleistet werden. Auch ein solcher Vertrag ist aber nur rechtsgültig, wenn er von einem Notar beglaubigt ist. Der Einfachheit halber und aus Kostengründen möchte der Anbieter oft



auf die amtliche Beurkundung verzichten. Kommt der Kauf nicht zustande oder will man aus irgendeinem Grund von der Reservation zurücktreten, kann es schwierig sein, den gesamten bezahlten Betrag zurückzubekommen. Vorschüsse sollten daher immer auf ein Sperrkonto einbezahlt werden, das zu eigenen Gunsten verzinst wird.

Auch die Zusammenarbeit mit der Architektin oder dem Architekten sollte unbedingt in einem schriftlichen und detaillierten Vertrag geregelt werden. Der Architekt haftet für die getreue und sorgfältige Ausführung des ihm erteilten Auftrags. Der Auftrag an den Architekten enthält zwei Hauptpunkte: das Erstellen der Pläne und des Kostenvoranschlags sowie die Leitung der Bauarbeiten. Manchmal teilen sich auch zwei Architekturbüros diese beiden Aufgaben. Für den Architektenvertrag wird meistens der Standardvertrag des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins – kurz SIA genannt – verwendet. Das macht Sinn, da hier alle Fallstricke ausgemerzt wurden. Ausserdem wird hier auch das Beheben von Mängeln geregelt.

Mit den Handwerkern und Unternehmen werden für die einzelnen Arbeiten Werkverträge abgeschlossen. Als Basis dienen deren Offerten mit einem detaillierten Leistungsverzeichnis.

Bei der Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer wird entsprechend ein Gene-

Nicht jede Gemeinde verfügt über derart alte Grundbücher wie das Zürcherische Horgen.

ralunternehmervertrag aufgesetzt. Mit diesem Vertrag verpflichtet sich der Generalunternehmer, ein Objekt zu einem Pauschalpreis schlüsselfertig zu erstellen. Damit bleibt er alleiniger Vertragspartner des Bauherrn, auch wenn er Arbeiten weitergibt.

VERSICHERUNGEN

Stellen Sie sich vor, aussergewöhnlich intensive Regenfälle führen zur Überschwemmung einer Baugrube und zum Einsturz der Schalung. Während des Rohbaus bricht wegen eines Konstruktionsfehlers eine Decke ein. Durch ein Missgeschick beschädigt ein Handwerker eine Fassade. Dann entdecken Sie mutwillige Beschädigungen durch nächtliche Baustellenbesucher. Oder das bezugsbereite Haus fängt durch selbstentzündbare Lacke Feuer. Jeden Bauprozess begleiten solche Risiken.

Auf dem Bau kommen unterschiedliche Schadensarten vor: Personenschäden, Sachschäden und Vermögensschäden. Verschiedene Gründe sprechen dafür, gegen solche Schadenfälle Versicherungen abzuschliessen:

- Bauunfälle kommen überraschend und lassen sich nicht vorhersehen.
- Im Schadenfall ist es oft nicht einfach, die Schuldfrage zu klären.
- Benachbarte Bauten müssen auch geschützt werden.
- Ungerechtfertigte Ansprüche werden abgewehrt.
- Die Fortsetzung der Bauarbeiten ist durch einen Kapitalschutz gewährleistet.

Beim Hausbau stehen zwei Versicherungstypen im Vordergrund: die Bauwesenversicherung und die Bauherrenhaftpflichtversicherung. Unvorhergesehene Sachschäden während der Bauzeit oder Diebstahl am sich im Bau befindlichen Werk, die den Bauherren treffen könnten, werden durch eine Bauwesenversicherung abgedeckt. Dabei spielt es keine Rolle, wer den Schaden verursacht hat und allenfalls haftbar gemacht werden könnte. Die Bauwesenversicherung deckt den Schaden und ermöglicht mit dem Bau ohne Unterbruch fortzufahren. Und sie schützt vor den daraus entstehenden finanziellen Folgen. Jeder Bauherr und Hauseigentümer haftet bei Personen- und Sachschäden, ¶ >>



Worauf ist beim Landkauf besonders zu achten?

Nebst der zwingenden Abklärung allfälliger Belastungen des Grundstückes durch Altlasten oder Grunddienstbarkeiten empfehle ich, die Qualität des Baugrundes zu untersuchen oder zumindest eine diesbezügliche Gewährleistungsklausel in den Kaufvertrag aufzunehmen. Denn eine ungünstige Beschaffenheit des Baugrundes kann ein Bauprojekt erheblich verteuern.

Wann und wie beauftrage ich den Architekten / Generalunternehmer?

Bei der Auswahl des Architekten ist es ratsam, vorgängig Referenzen einzuholen. Der Generalunternehmer kommt erst zum Zug, wenn die Realisierung des baureifen Projektes auf Grund der Pläne ausgeschrieben wird. Offerten mehrerer Generalunternehmer können gut verglichen werden, wenn sie auf der exakt gleichen Ausschreibung basieren. Diese Arbeit leistet wiederum der Architekt, der den Bauherrn berät, an welchen Generalunternehmer der Auftrag schliesslich vergeben werden soll. Man kann zudem Vergleichsofferten von Einzelunternehmern einholen. Es kann durchaus sein, dass deren Offerten insgesamt oder in einzelnen Bereichen günstiger sind.

Wie finde und benutze ich SIA-Musterverträge?

Dabei hilft Ihnen Ihr Architekt, der Fachmann für den Abschluss solcher Verträge. In komplexen Situationen kann es ratsam sein, einen Anwalt beizuziehen. Das Verzeichnis aller SIA-Publikationen findet sich auf der Homepage www.sia.ch.

Wie wird die SIA-Norm 118 angewendet, und was wird damit erreicht?

Die Norm SIA 118 enthält „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“. Sie ergänzt die rudimentäre Regelung, welche die 16 Artikel des Schweizerischen Obligationenrechts zum Werkvertrag bereithalten. Wird die Norm SIA 118 zum Vertragsbestandteil erklärt, verhilft sie zu einem gebrauchstauglichen Bauwerkvertrag. Die Norm SIA 118 ist allseits anerkannt und hat sich bestens bewährt.

Welche rechtlichen Fallen beim Bau eines Eigenheims sind Ihnen aus Ihrer Erfahrung bekannt? Welche Fehler werden häufig gemacht?

Auf diese Frage gibt es keine kurze Antwort, denn die Sammlung der Bundesgerichtsentscheide wimmelt von rechtlichen Fallen beim Bauen. Bauherinnen und Bauherren, die nicht selber vom Fach sind, empfehle ich, einen Bauherren-Ratgeber zu lesen, bevor sie die oft grösste und riskanteste Investition ihres Lebens in Angriff nehmen. Zudem schützt die Zusammenarbeit mit einem vertrauenswürdigen Architekten sowie der Beizug eines im Baurecht erfahrenen Anwaltes vor bösen Überraschungen. //



STOCKWERKEIGENTUM – BESITZ AUF DER ETAGE

Unter Stockwerkeigentum versteht man eine Sonderform des Miteigentums. Der Käufer erwirbt ein Grundstück und baut ein Gebäude nicht alleine, sondern anteilmässig, zusammen mit anderen Eigentümern. Das ganze Grundstück mit dem darauf stehenden Gebäude gehört somit allen Miteigentümern gemeinsam. Die einzelnen Eigentumswohnungen werden als Sonderrecht ausgewiesen. Dafür wird je nach Wohnungsgrösse eine so genannte Wertquote angegeben.

Jeder Eigentümer verfügt frei über seine Wohnung und darf diese ausbauen oder verkaufen. Die gemeinschaftlichen Teile stehen allen Stockwerkeigentümern gemeinsam zu, so zum Beispiel der Garten, das Treppenhaus und das Dach des Gebäudes. Über die gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft können die Stockwerkeigentümer nur gemeinsam verfügen. (mh)

☞ die an Nachbarn oder Drittpersonen verursacht werden. Er ist für Schäden, welche Aussenstehende durch seinen Bau erleiden – und dies unabhängig davon, ob ihn selbst eine Schuld trifft oder nicht –, verantwortlich und muss dafür haften. Im Schadenfall ist es nicht immer einfach, die Schuldfrage zu klären. Die Bauherrenhaftpflichtversicherung vertritt Ihre Interessen und übernimmt berechnete Forderungen und übertreibt unberechtigte oder übergesetzte Schadenersatzforderungen ab. In der so genannten Bauversicherung werden die Bauwesenversicherung und die Bauherrenhaftpflichtversicherung zusammengefasst.

TIPP

Klären Sie auf jeden Fall ab, inwieweit Ihre Privathaftpflichtversicherung die Gebäudehaftpflicht mit einschliesst; und vergewissern Sie sich ausserdem im voraus, dass nach dem Abschluss der Bauarbeiten keine Lücke im Versicherungsschutz entsteht.

Im Falle von Rechtsstreitigkeiten hilft eine Rechtsschutzversicherung. Wie rasch kann es zu Missverständnissen, Auseinandersetzungen oder handfesten Konflikten kommen. Rechtliche Schritte gehen schnell ins Geld. Ein Bauherr kann als Grundeigentümer, als Besteller eines Werkes, als Nachbar sowie als Werkeigentümer haftpflichtig werden. Wenn Sie als Bauherrschaft eine Rechtsschutzversicherung abschliessen, dann können Sie auf eine kompetente Rechtsberatung und Unterstützung zählen.

SICHERHEIT IM HAUS

In der Schweiz wird durchschnittlich alle acht Minuten ein Einbruch verübt. Am häufigsten finden Einbrüche um die Mittagszeit statt. Als Einbruchwerkzeug dient in den meisten Fällen ein Schraubenzieher oder ein Geissfuss, mit dem die Hebelwirkung ausgenutzt wird. Aus diesen statistischen Erkenntnissen lässt sich folgern: Schützen Sie Ihren Neubau mit guten mechanischen Zutrittsperren an Türen und Fenstern gegen Einbruch. Denn je länger Sie einem Eindringling den Zutritt erschweren, desto eher werden Sie verschont. Beim Sicherheitsschutz geht es um zwei Dinge: um den Schutz Ihres Lebensraumes und um Ihr eigenes Verhalten. Was

Wer ein Haus baut oder kauft, muss seine Besitzverhältnisse im Grundbuch der Wohngemeinde eintragen lassen. Dies führt nicht nur zu mehr Rechtssicherheit, sondern auch zu mehr Transparenz.

LEGENDÄR

SAFFA-HAUS WIEDER AUFGEBAUT

können Sie tun? Ihr Haus oder Ihre Wohnung sollte mechanisch so geschützt sein, dass Einbrecher möglichst wenig Chancen haben, überhaupt einzudringen. Ausserdem können Sie viel für Ihre eigene Sicherheit tun, wenn Sie sich richtig verhalten.

Für alle Schutzaufgaben gibt es Produkte, die praktisch jeder Situation im Haus angepasst werden können: Sicherheitstüren und Sicherheitsfenster, Sicherheitsglas, Rolläden, Schlösser und Schliessanlagen, Alarmanlagen. Mechanischer und elektronischer Einbruchschutz ist eine Angelegenheit für den Fachmann. Dennoch gibt es keine 100%ige Sicherheit.

Denken Sie beim Thema Sicherheit auch an Ihre eigene Sicherheit im Haus. Kinder und ältere Menschen sollen sich auch auf Stufen und Treppen sicher fühlen. Ihr Architekt zeigt Ihnen Lösungen auf.

Mit einem richtigen eigenen Verhalten lassen sich Einbrüche verhindern. Folgende Ratschläge sollten eigentlich selbstverständlich sein:

- Öffnen Sie nicht jedermann die Tür, lassen Sie sich im Zweifelsfall einen Ausweis zeigen.
- Lassen Sie keinesfalls einen Unbekannten alleine vor der offenen Tür warten, während Sie in der Wohnung etwas holen.
- Schliessen Sie beim Weggehen alle Türen und Fenster.

Und wie verhalten Sie sich bei einem Einbruch?

- Benachrichtigen Sie sofort die Polizei über der Notrufnummer 117.
- Bleiben Sie an einem sicheren Ort, Täter könnten sich noch im Haus aufhalten.
- Verändern Sie nichts, damit die Spurensicherung gewährleistet bleibt.
- Sperren Sie sofort gestohlene Bank- und Kreditkarten.
- Benachrichtigen Sie die Versicherung. //

Für die Schweizerische Ausstellung für Frauenarbeit (Saffa), die 1928 in Bern durchgeführt wurde, entwarf die Architektin **LUX GUYER** ein revolutionäres Fertighaus. Da die ganze Ausstellung der Sache der Frauen galt, war die erste selbstständige Architektin der Schweiz mit allen Hallen und Bauten betraut worden. Als Beitrag zum günstigen Wohnhausbau präsentierte sie dort ein vorfabriziertes Musterhaus, das viel Beachtung fand; wegen der folgenden Wirtschaftskrise fand es allerdings nicht die angestrebte Verbreitung. Stilistisch zeigt das Wohnhaus eine Symbiose von englischem Landhaus und Neuem Bauen. Es war mit einer neuartigen Holzkonstruktion aus tragenden Vollwand-elementen industriell gefertigt und rundum mit Eternitplatten eingekleidet worden. Die Organisation des Grundrisses sollte den Bedürfnissen der modernen Frau nach einem rationalen Haushalt gerecht werden. Die Innenräume waren praktisch miteinander verbunden und in einer bezaubernden Farbigkeit ausgemalt. Die junge Architektin baute bei ihren vielen weiteren Wohnhäusern auf diesem fortschrittlichen Konzept bezüglich Raumdisposition, Konstruktion und Erscheinungsbild auf. Nach der Saffa wurde das innovative Fertighaus an eine Fabrikantenfamilie verkauft und in Aarau wieder aufgestellt. Als das idyllische Wohnhaus mitten im Gewerbegebiet mehr und mehr im Wege stand, setzte sich ein eigens gegründeter Verein für seine Erhaltung und neue Verwendung ein. Diesen Sommer nun wurde das legendäre Saffa-Haus an einem neuen Standort in Stäfa liebevoll wieder aufgebaut. Mit grosser Sorgfalt und Liebe zum Detail hat die Architektin **BEATE SCHNITZER**, Nichte und Büronachfolgerin von Lux Guyer, die Wiederherstellung des Urzustandes erreicht. Das Haus besticht von Neuem mit seiner einzigartigen Ausstrahlung. Die aktuelle Nutzung des Hauses erinnert an seine Wurzeln: Es dient als Eltern-Kind-Zentrum. (mh)



Ein Haus im Sinne der Frauen: Anlässlich der Saffa-Ausstellung in Bern von der Architektin Lux Guyer entworfen und nun in Stäfa neu aufgebaut.

UNSERE EXPERTEN BEANTWORTEN IHRE FRAGEN

Die meisten Bauherrschaften haben ähnliche Fragen und fühlen sich häufig in ähnlichen Situationen unsicher, hilflos oder gar überfordert. Aus diesem Grund haben wir ein Team von Bauprofis aus unterschiedlichen Fachgebieten gebeten, Ihre Fragen zum Thema Wohneigentum zu beantworten. Wir werden aus allen eingegangenen Fragen jeweils die spannendsten oder beispielhaftesten herauspicken und auf dieser Doppelseite schriftlich beantworten. Zögern Sie nicht, unsere Experten um Rat anzugehen – schriftlich und am liebsten per E-Mail an

ratgeber@modulor.ch

oder per Post an unsere Verlagsadresse: Boll Verlag AG, Vermerk „Ratgeber Modulør“, Stationsstrasse 49, 8902 Urdorf. Wenn Sie Modulør sammeln möchten, können Sie das übrigens problemlos tun. Wir stellen Ausgabe für Ausgabe auf unserer neuen Website

www.modulor.ch

zum Download bereit. //

FRAGE 06

„WIR HABEN EIN ÄLTERES HAUS GEERBT UND MÖCHTEN ES SO AUSBAUEN, DASS WIR GROSSZÜGIGERE WOHNFLÄCHEN HABEN. DAZU GEHÖRT AUCH DIE INSTALLATION VON TERRASSEN, DIE WIR GERNE AN DIE FASSADE ANBAUEN MÖCHTEN. WIE GEHEN WIR DABEI AM BESTEN VOR?“

Lilo Meier-Aufdenmatten, Chur



„Der Anbau einer Terrasse an ein bestehendes Haus kann je nach Konstruktionsart aufwändig sein. Bei einem älteren Gebäude muss man davon ausgehen, dass die Fassade aus Mauerwerk und die Böden aus Holzbalkenlagen mit Schlackefüllung und Riemen bestehen. Im Zusammenhang mit einer Verstärkung der Decken im Haus kann es je nach Richtung der Balken gelingen, die Balkenträger zwischen den bestehenden Deckenträgern ‚einzufädeln‘. Je nachdem, wie die Platzverhältnisse ausserhalb des Hauses sind, ist es denkbar, Dreieckskonsolen an der Fassade zu befestigen und die Terrassen aufzulegen. Bei grösseren Balkonen ist es allerdings schwierig, die Kräfte in eine Mauerwerksfassade einzuleiten. Am einfachsten ist es deshalb, einen Terrassenturm aufzustellen, der unabhängig von der übrigen Tragkonstruktion vor der Fassade auf separaten Streifenfundamenten steht. Wenn die neuen Balkone schön übereinander liegen, können sie so auf vier schlanken Stahlstützen elegant gelagert werden. Am Altbau müssen lediglich die Durchbrüche für die Balkontüren sowie einige Befestigungen für die horizontale Stabilisierung der Neukonstruktion gemacht werden. Das Vorgehen ist dementsprechend: a) Studium der Fassadenkonstruktion und Balkentragrichtungen, b) Überprüfung der Platzverhältnisse Konsolen/Aussenstützen und c) Konzeption im Zusammenhang mit der Uminterpretation der Innenräume.“

Pascal Klein, Bauingenieur

FRAGE 07

„EIN BEKANNTER VON UNS BEHAUPTET, DASS WIR STEUERLICH BESSER FAHREN, WENN WIR UNSEREN (MINDERJÄHRIGEN) KINDERN DAS HAUS JETZT SCHON VERMACHEN RESP. SCHENKEN UND UNS IM GEGENZUG EIN WOHNRECHT EINRÄUMEN LASSEN. STIMMT DAS?“

Familie J. + R. Weibel, Richterswil



„Liegenschaften werden nicht im Wohnkanton versteuert, sondern im Kanton, in dem sie stehen. In denjenigen Kantonen, die Schenkungen und Erbvorbezüge besteuern, kann es steuerlich durchaus Sinn ergeben, Immobilien möglichst früh den Kindern zu übertragen. Die direkten Nachkommen allerdings sind heute in der überwiegenden Mehrheit der Kantone von der Steuer befreit (ausgenommen AI, GR, VD, NE und JU). Steuern lassen sich deshalb sparen, weil das Wohnrecht kapitalisiert und vom Schenkungssteuerwert abgezogen wird. Je jünger die Schenkenden sind, desto höher ist ihre statistische Restlebensdauer und damit auch der Steuerabzug. Ein weiterer Vorteil der Schenkung ist, dass der zukünftige Wertzuwachs der Liegenschaft zum Vermögen der Beschenkten gehört und deshalb nicht nachträglich mit einer Erbschaftssteuer belegt wird. Ausserdem sollte eine Liegenschaft so früh wie möglich geschenkt werden, weil die Erbschafts- und Schenkungssteuern über die Jahre infolge der Inflation eher zunehmen. Vermögenssteuerrechtlich kann das Verschenken einer Liegenschaft an die Nachkommen Sinn ergeben, wenn Sie Eigentümer von mehreren Liegenschaften sind. Die Progression der Vermögenssteuer kann so gebrochen werden. Neben den steuerlichen Aspekten ist zu bedenken, dass ein Wohnrecht auch Nachteile mit sich bringen kann. Als Wohnberechtigte verlieren Sie die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über das Haus. Konflikte können bei der Kostenverteilung von Reparaturen, Unterhalt und Nebenkosten entstehen. Ferner erlischt das Wohnrecht grundsätzlich erst mit dem Tod des Berechtigten. Bis dahin kann der Eigentümer nicht frei über die Liegenschaft verfügen.“

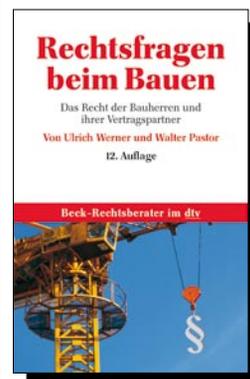
Erhard Pfister, Rechtsanwalt

BUCHTIPP



Zu bauen ohne die rechtlichen Aspekte zu kennen, ist dumm. Damit sie nicht zur Hauptsache werden, ist ihnen die erforderliche Aufmerksamkeit zu schenken. (mh)

Ohne Recht bauen, heisst auf Sand bauen. Ein Vademecum des SIA, hg. vom Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein SIA, Zürich 2003. (www.sia.ch/shop)



Dieser bewährte Ratgeber beantwortet Rechtsfragen beim Bauen; er informiert u. a. Bauherren über ihre Rechte und deren Durchsetzung. Pflichtlektüre! (mh)

Walter Pastor, Ulrich Werner, Rechtsfragen beim Bauen. Das Recht der Bauherren und ihrer Vertragspartner, 12., neu bearbeitete Auflage, München 2004

**ARCHITEKTUR / PLANUNG /
BAULEITUNG**

SIMMEN ARCHITEKTUR AG
Architektur Immobilien
Steinacherstrasse 150, 8820 Wädenswil
Tel. 044 781 40 91
Fax 044 781 40 92
info@simmenarch.ch
www.simmenarch.ch

INGENIEUR

HANSJÖRG GROB
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau
Tel. 044 786 43 03, Fax 044 687 61 21
hj.grob@bluewin.ch

BAUPHYSIK

INGENIEURBÜRO FERRARI
Oberdorfstrasse 16, 8820 Wädenswil
Tel. 044 680 12 20, Fax 044 680 12 21
ferrari.ing@bluewin.ch

GEOLOGIE

DR. GÜBELI AG
St. Gallerstrasse 161, 8645 Jona
Tel. 055 212 56 56, Fax 055 212 56 57
guebag@active.ch

BADAUSSTATTUNG

BAGNO SASSO AG
Schulstrasse 76, 7302 Landquart
Tel. 081 322 38 68, Fax 081 322 30 81
info@bagnosasso.ch
www.bagnosasso.ch

BAUMEISTER

MARIO VANOLI ERBEN AG
Bahnhofstrasse 54, 6312 Steinhausen
Tel. 041 747 40 70, Fax 041 747 40 71
wallimann@vanoli-erben.ch
www.vanoli-erben.ch

BAUGRUBENSICHERUNG

SCHWARZ SPRENG- UND FELSBAU AG
Wildbergstrasse 4, 8492 Wila
Tel. 052 396 27 00
Fax 052 396 27 01
thomas.schwarz@schwarz-sprengfelsbau.ch
www.schwarz-sprengfelsbau.ch

CHEMINÉE

STUTZ AG
Lielistrasse 2a
8903 Birmensdorf
Tel. 044 737 15 65, Fax 044 737 03 22
chemineestutz@bluewin.ch
www.chemineestutz.ch

ELEKTROINGENIEUR / -ANLAGEN

ELEKTRO KÄLIN AG
Spitalstrasse 13, 8840 Einsiedeln
Tel. 055 422 33 33, Fax 055 422 33 34
info@kaelinag.ch
www.kaelinag.ch

FASSADENBEKLEIDUNG

ZIMMEREI URS BÖNI AG
Samstagernstrasse 51, 8832 Wollerau
Tel. 044 784 54 71, Fax 044 786 18 76
info@boeni-zimmererei.ch, www.boeni-zimmererei.ch

FENSTER

KÄLIN & HIESTAND AG
Staldenbachstrasse 13, 8808 Pfäffikon
Tel. 055 415 74 74, Fax 055 415 74 75
info@kaelin-hiestand.ch, www.kaelin-hiestand.ch

GARAGENTOR

HARDER & CO.
Seestrasse 104, 8806 Bäch
Tel. 044 784 14 29, Fax 044 786 17 49
info@hardertore.ch, www.hardertore.ch

GIPSERARBEITEN

GIUSEPPE MARGARITO GMBH
Wangenerstrasse 27, 8307 Effretikon
Tel. 052 347 30 10, Fax 052 347 30 11
margarito@active.ch

HEIZUNG / LÜFTUNG / SANITÄR

GEIGER AG
Postfach 551, 8820 Wädenswil
Tel. 044 787 08 08, Fax 044 787 08 09
michael.geiger@geigerag.ch, www.geigerag.ch

LIFTANLAGE

MÜLLER-LEUTHOLD AG
Untere Allmeind 6 / Industrie Nord, 8755 Ennenda
Tel. 055 640 18 45, Fax 055 640 81 20
contact@mueller-leuthold.ch
www.mueller-leuthold.ch

MALERARBEITEN

SCHAUB MALER AG
Hofackerstrasse 33, 8032 Zürich
Tel. 01 381 33 33
Fax 01 382 33 60
michael.goerlitz@schaub-maler.ch

METALLBAU, SCHLOSSER

HANS BÜHLER METALLBAU GMBH
Industriestrasse 7, 8625 Gossau ZH
Tel. 044 936 64 44, Fax 044 936 64 45
info@buehler-metallbau.ch
www.buehler-metallbau.ch

MONTAGEBAU IN STAHL

U. RECHSTEINER AG
Goldingerstrasse, 8637 Laupen
Tel. 055 246 36 27,
Fax 055 246 13 49
info@rechsteiner-stahlbau.ch
www.rechsteiner-stahlbau.ch

PARKETT

BLASER AG
Seestrasse 85, 8703 Erlenbach
Tel. 044 915 80 80
Fax 044 915 80 88
stambini@blaserag.ch
www.blaserag.ch

PLANUNG METALLFENSTER

MBT METALLBAUTECHNIK GMBH
Höfli 3, 8854 Galgenen
Tel. 055 460 36 26, Fax 055 460 36 28
rubli.mbt@bluewin.ch

SICHERHEITSANLAGEN

CERBERUS-EASY AG
Neuwiesenstrasse 18, 8810 Uster
Tel. 043 366 58 50
Fax 043 366 58 51
w.kistler@cerberus-easy-ag.ch
www.cerberus-easy-ag.ch

SCHREINERARBEITEN

LEUTHOLD & MARTY AG
Ohrbühlstrasse 25, 8409 Winterthur
Tel. 052 242 60 40, Fax 052 242 60 46
info@leuthold-marty.ch
www.leuthold-marty.ch

SCHWIMMBADTECHNIK

VIVELL + CO. AG
Bahnhofstrasse 249, 8620 Wetzikon
Tel. 044 970 34 34, Fax 044 970 34 38
s.rick@vivell.ch, www.vivell.ch

UNTERLAGSBÖDEN

EMIL BODENMANN & CO. AG
Neptunstrasse 2, 8032 Zürich
Tel. 044 251 82 16, Fax 044 251 82 20
office@e-bodenmann.ch, www.e-bodenmann.ch

ZIMMERMANN / KÜCHE

W. RÜEGG AG
Uznacherstrasse 11, 8722 Kaltbrunn
Tel. 055 293 33 33, Fax 055 293 33 39
info@ruegg-holzbau.ch, www.ruegg-holzbau.ch

Die Wohnrevue dankt der Simmen Architektur AG für die freundliche Unterstützung des Modulør.

VORSCHAU



MODULØR 05 – AM 6. DEZEMBER IN IHRER WOHNREVUE

Im Modulør 04 haben wir Ihnen gezeigt, wo rechtliche Stolpersteine beim Bauen auftreten können, und was Sie bezüglich der persönlichen Sicherheit im eigenen Heim beachten sollten. In der nächsten Ausgabe des Modulør gehen wir der Frage nach, was Sie punkto Gebäudetechnik und -automation wissen sollten und welche Angebote welche Vorteile bieten. Bleiben Sie also dran!