



## **Worauf zu achten ist**

### **Ausreichende Unterstützung durch einen Architekten**

Werden mit einem Architekten nur Teilleistungen vereinbart, muss sich die Bauherrschaft über den Umfang der entschädigten Leistungen bewusst sein. Die vermeintlich eingesparten Kosten für die nicht vom Architekten erbrachten Leistungen wie beispielsweise Detailplanung, Ausschreibung, Bauleitung und Überwachung, entpuppen sich leider oft als Bumerang. Wenn die Detailplanung und die Koordinierungsfunktion nicht durch den Architekten erbracht wird, hakt es oft an allen Ecken und Enden und es entstehen Mehrkosten.

### **Realistisches Raumprogramm**

Viele Häuser werden zu gross geplant und gebaut. Das neue Haus in der wirklich benötigten Grösse zu bauen, ist der erste und sicher effektivste Schritt zu einem kostenoptimierten Objekt. Ob neugeschaffene Räumlichkeiten wohnlich sind, ist nur in den seltensten Fällen eine Frage der realisierten Flächen. Es gibt sehr grosse Räume, die schlecht möblierbar, schlecht beheizbar, hellhörig, kurz ungemütlich sind. Andere Räume, deutlich kleiner an Fläche, weisen keinen der genannten Nachteile auf. Den Bedürfnissen angepasste Räume mit durchdachter Möblierbarkeit sind zumeist viel gemütlicher und preiswerter.

### **Vergleich der Ausführungsalternativen**

Viele Bauherren legen sich bezüglich der eingesetzten Materialien, der verwendeten Konstruktionsweisen und der eingesetzten Energieversorgung zu früh fest. Die kostenoptimale Entscheidung kann eigentlich nur nach Abwägung der objektspezifischen Einflüsse getroffen werden.

In welcher Region wird gebaut?

Welche Energien stehen zur Verfügung?

Sind Eigenleistungen geplant?

Welche Oberbeläge werden bevorzugt?

All diese Fragen sollten mit dem Architekten diskutiert werden. Der Architekt sollte dann Vor- und Nachteile sowie die Kosten der denkbaren Alternativen nennen. Erst dann können die erforderlichen Entscheidungen wirklich fundiert getroffen werden.



## **Detaillierte Kostenplanung**

Sind die Kosten eines Gebäudes nur in Form einer Bausumme bekannt, die aufgrund des umbauten Rauminhalts, oder aus Erfahrungswerten entstanden sind, ist dies zu wenig, um eine effektive Kostenkontrolle durchführen zu können. Zeichnen sich Kostenüberschreitungen ab, sollte umgehend reagiert werden können. Ist nur die Gebäudesumme bekannt, so wird die Überschreitung meist erst am Schluss realisiert, was zu spät ist, um den eingeschlagenen Kurs zu ändern. Dies führt vielfach unvermeidlich zu Schiffbruch. Leider ist meist der Bauträger der Leittragende, der die notwendigen finanziellen Mittel "irgendwie" aufzubringen hat.

## **Ausreichend durchgeplante Ausführungsdetails**

Baueingabepläne, die im Masstab 1:100 erfasst werden, oder ungenügend ausgearbeitete Werkpläne genügen für einen reibungslosen Bauablauf bei weitem nicht. Sobald die Details auf der Baustelle gelöst werden müssen, wenn möglich noch durch die Handwerker selbst, kann davon ausgegangen werden, dass weder die Kosten noch die Ausführungen kontrolliert und kalkuliert werden können. Grundlage für jede Kostenermittlung ist eine saubere Detailplanung. Ein Grossteil der Kosten entsteht nicht in der Fläche, sondern im Detail. (Übrigens auch das Energiesparpotential). Bei der Ausschreibung müssen die Details gelöst, und dem an der Submission teilnehmendem Unternehmer zur Einsicht vorgelegt werden können. Ist dies nicht der Fall, sind oft Mehrkosten die Folge.

## **Detaillierter Leistungsbeschreibung**

Unter steigendem Preisdruck werden von Handwerkern vielfach Materialien verwendet, die preislich am günstigsten zu erwerben sind, oftmals unter Qualitätseinbussen. Materialien, die über keine Prüferzertifikate verfügen, sollten mit Vorsicht eingebaut werden. Ebenfalls sind die Garantieleistungen abzuklären. Für den "Laien" sind die Unterschiede kaum erkennbar. Werden die erforderlichen Materialien im Leistungsbeschreibung klar mit Kenndaten versehen, (Wärmeleitfähigkeit, Dampfdiffusionsverhalten, statische Belastbarkeit, Gewicht, Oberflächenbeschaffenheit etc.), so müssen diese vom Unternehmer eingesetzt werden. Das Kontrollorgan auf der Baustelle hat dies zu überprüfen.

Angebote der verschiedenen Handwerker können nur dann miteinander verglichen und beurteilt werden, wenn die oben aufgeführte Materialdeklaration im Leistungsbeschreibung vorhanden ist. Selbstverständlich ist es dem Unternehmer frei zu überlassen, Materialien mit besseren Kenndaten zu verwenden.



## **Vergleichsangebote und vertraglich abgesicherte Auftragsvergaben**

Niemand sollte im Rahmen seines Neubauvorhabens Aufträge an Handwerker vergeben, ohne wenigstens 3 Vergleichsangebote in Händen zu halten. Die Angebotswerte ein und desselben Lieferumfanges können sich ganz beträchtlich von einander unterscheiden. Dies kann verschiedene Gründe haben, wie z.B. Kalkulationsfehler, Kapazitätsauslastung beim Unternehmer, fehlender Auftragsbestand, unterschiedliche Materialqualitäten. Durch Vergleichsangebote kann man die Angemessenheit der Angebotspreise überprüfen und oft tausende Franken einsparen. Auch zu Freundschaftspreisen aus dem Bekanntenkreis sollten immer Vergleichsangebote eingeholt werden. Vielleicht ist der Freundschaftspreis gar nicht so günstig.

Gerade dann, wenn der Bauherr seinen Neubau ohne Hilfe eines Architekten durchzieht, werden oft Aufträge freihändig vergeben, also ohne Vergleichsangebote, ohne schriftlichen Vertrag mit genau abgesprochenen Konditionen. Jeder Auftragnehmer, der diese Aufträge per Handschlag wegen der vermeintlichen Kostenersparnis anpreist, hat zumeist etwas zu verbergen. Davon abzuraten ist allemal.

## **Detaillierte Ablaufplanung**

Wurde mit den Bauarbeiten begonnen, ist besonders auf einen reibungslosen Bauablauf zu achten, der von einem guten Architekten bereits vorher definiert wurde.

Terminverzögerungen führen in der Regel auch zu Mehrkosten. Um das Ineinandergreifen der einzelnen Gewerke übersehen zu können, ist es notwendig, eine Ablaufplanung durchzuführen. In Form eines Balken- oder Netzplans werden die zeitlichen Abhängigkeiten zwischen den Gewerken mit ihren Vorbereitungs-, Durchführungs- und Trocknungszeiten erkannt und können besser abgestimmt werden. Man weiss bereits im Vorfeld, wo es „eng werden“ kann, und welchen Arbeitsschritten man besondere Beachtung schenken muss, um z.B. Wartezeiten oder Verzögerungen zu vermeiden.

## **Detaillierte Kostenkontrolle und Kostensteuerung**

Das A und O für eine kostenoptimierte Projektabwicklung ist eine beharrliche Kostenkontrolle. Nur wenn Kostenüberschreitungen frühzeitig erkannt werden, können noch Gegenmassnahmen eingeleitet und das Kostenziel doch noch erreicht werden. Es ist eminent wichtig, alle auflaufenden Kosten den detailliert vorliegenden Plankosten zeitnah und korrekt zugeordnet gegenüberzustellen. Bei eiserner Kostendisziplin können durch eine effektive Kostenkontrolle und Kostensteuerung die Kosten einer Baumassnahme auch gezielt gesenkt werden. Zusätzliche "Bauherrenwünsche" sind stets der Bauherrschaft unter Mehr- oder Minderkosten vorzulegen. Bauherren sollten beachten, dass für Änderungen während der Bauphase zeitliche Verzögerungen oftmals die Folge sind. Mehrkosten können auftauchen, die nicht direkt mit der angeordneten Änderung in Zusammenhang stehen.



**Diethelm Bauplanung GmbH**

Holz-, Bau- & Energietechnik

St.Gallerstrasse 56, 8856 Tuggen, Telefon 055 465 10 80, Fax 055 465 10 81

---

## **Ausreichende Baukontrollen und Mängelrügen**

Baumängel lassen sich nie ganz vermeiden. Ein Baumangel, der sofort erkannt und fachmännisch behoben wird, birgt keine Folgeprobleme. Um dies zu erreichen, ist eine laufende, intensive Baustellenüberwachung zwingend notwendig. Oft wird dies nicht konsequent umgesetzt. Das führt dann zu Mängelrügen bei der Abnahme der fertigen Gewerke oder gar des fertiggestellten Objekts; oder aber Mängel werden erst gar nicht erkannt. Die Probleme sind zu diesem späten Zeitpunkt kosten- und zeitmässig für alle Beteiligten viel schwieriger zu beseitigen.