

# Zusammenarbeit

Die Zusammenarbeit mit kompetenten Fachpersonen ist für die Realisierung eines Gebäudes unverzichtbar.

Eine gute Planerin oder ein guter Planer begleitet Sie von den ersten Strichen auf dem Papier bis zur Schlüsselübergabe - und dies mit Fachwissen, systematischem Vorgehen, vorausschauendem Denken und Erfahrung.

## Umsetzung

Die von Ihnen beauftragte Fachperson, sei es nun Architektin oder Baumeister, erstellt aufgrund Ihrer Vorstellungen und finanziellen Rahmenbedingungen die gesamte Planung. Die Aufgaben der Architekten sind klar geregelt. Die Teilbereiche decken sich mit den unterschiedlichen, chronologisch aufeinanderfolgenden Planungsabschnitten: Vorentwurf, Entwurf, Einreichung, Ausführungsplan sowie Kostenberechnungsgrundlage. Und das tut der Bauprofi für Sie:

- Beratung bei der Grundstückswahl
- Erhebungen bei den Behörden über die Bebaubarkeit
- Finanzierungsberatung
- Gespräche mit den Beamten
- Bauplanung von der ersten Skizze bis zum Detail
- Ausschreibung und Ermittlung der preisgünstigsten Firma
- Veranlassung der Baudurchführung
- Koordinierung und Überwachung der Baudurchführung

### Generalunternehmer (GU)

Einige Zimmereien und Bauunternehmen, die sich ein bewährtes Team von Handwerksbetrieben aufgebaut haben, kooperieren gerne mit Architekturbüros und bieten als Generalunternehmer beispielsweise Einfamilienhäuser an. Hier reduziert sich mitunter die Bauausführung auf die Planung einiger Leitdetails und die Einplanung der Standardlösungen, die vom GU bereits technisch und wirtschaftlich erprobt sind.

### Ausführende Unternehmen

Die Bauumsetzung erfolgt meist durch klassische Handwerksbetriebe die - vor allem in der Region



» Optimales Zusammenspiel ist die Grundlage für jeden Erfolg.

Vorarlberg - eine hohe fachliche Qualifikation und Kompetenz und oft auch Innovationskraft aufweisen. Trotzdem ist die klare Definition, Ausschreibung und Überwachung der Leistungen - durch neutrale Planende - für das Gelingen der Bauaufgabe entscheidend.

### Wahl und Aufgaben des Bauprofis

Bei der Wahl des Planers sollten Sie sich auf Empfehlungen aus Ihrem Bekanntenkreis verlassen. Lassen Sie sich realisierte Projekte zeigen um zu entscheiden, ob Ihnen der Stil zusagt. Führen Sie mehrere Gespräche, bevor Sie den Auftrag erteilen. Besprechen Sie alle Themen offen mit Ihrem zukünftigen Partner. Je früher unterschiedliche Sichtweisen oder Auffassungen geklärt werden können, umso besser für Ihr Bauprojekt.

### Kosten

Es gibt viele mögliche Fehler, die Bauleute machen können. Auslöser ist meistens der Wunsch, Geld einzusparen. Oft wird dann leider an falschen Stellen gespart. Diese 10 Fehler können Sie vermeiden:

1. Zu wenig Unterstützung durch Architektin oder Architekt, die oft nur für die Einreichpläne herangezogen werden. Die dabei vermeintlich eingesparten Kosten für genaue Detailplanung, Ausschreibung, Bauleitung und Überwachung entpuppen sich leider oft als hohe Nachzahlungen bei der Ausführung.
2. Überzogenes Raumprogramm: Viele Häuser werden zu groß geplant und gebaut. Dabei lässt sich durch jeden eingesparten Quadratmeter Geld sparen. Größe und Grundriss des

neuen Eigenheims effektiv zu planen, führt zu einem kostenoptimierten Objekt.

3. **Fehlende Ausführungsalternativen:** Viele Bauleute legen sich bezüglich der eingesetzten Materialien, der gewünschten Konstruktionsweisen und der Energieversorgung zu früh fest. Die kostenoptimale Entscheidung kann eigentlich nur im Vergleich verschiedener geplanter Alternativen getroffen werden.
4. **Fehlende Kostenplanung:** Oft kennen die Bauleute die Kosten ihres Hauses nur in Form der Bausumme, die über den umbauten Rauminhalt des Objektes aus Erfahrungswerten geschätzt wurde. Selbst wenn diese Erfahrungswerte am Ende oft zutreffen, ist das zu wenig, um eine effektive Kostenkontrolle durchzuführen.



» Sorgfältig planen - das gilt nicht nur für die Gewerke, sondern auch für Prozesse und Abläufe. Klare Leistungsbeschreibungen und Zuständigkeiten vermeiden tückische Fallen.

5. **Ausführungsdetails nicht ausreichend durchgeplant:** Wenn ein Gebäude nur auf Basis der Genehmigungsplanung errichtet wird, kommt es häufig zu Änderungen, deren Notwendigkeit erst auf der Baustelle erkannt werden.
6. **Fehlende Leistungsbeschreibung:** Der häufigste Grund für Nachforderungen durch Bauunternehmer und Handwerker ist die fehlende detaillierte Beschreibung der Lieferungen und Leistungen im Auftrag. Grundlage dafür sind die genauen Planungsunterlagen.
7. **Freihändige Auftragsvergaben:** Niemand sollte im Rahmen seines Neubaufvorhabens Aufträge an Handwerker vergeben, ohne wenigstens drei Vergleichsangebote in Händen zu halten!
8. **Fehlende Ablaufplanung:** Terminverzögerungen führen in der Regel auch zu Mehrkosten.

Um das Ineinandergreifen der einzelnen Gewerke überblicken zu können, ist eine gute Ablaufplanung notwendig.

9. **Fehlende Kostenkontrolle und Kostensteuerung:** Das Wichtigste für eine kostenoptimierte Projektabwicklung ist eine fortlaufende Kostenkontrolle. Nur wenn Baukostenüberschreitungen frühzeitig erkannt werden, können Gegenmaßnahmen eingeleitet und das Kostenziel erreicht werden.
10. **Fehlende Baukontrollen und Mängelrügen:** Baumängel lassen sich leider nicht garantiert vermeiden. Ein Baumangel, der sofort erkannt und fachmännisch behoben wird, birgt keine Folgeprobleme. Um dies zu erreichen, ist eine laufende, am besten tägliche Baustellenüberwachung notwendig.

## Info und Beratung

**Fachbereich Energieeffizientes Bauen im  
Energieinstitut Vorarlberg**

[www.energieinstitut.at](http://www.energieinstitut.at)

**Architektenkammer für Tirol und Vorarlberg**

[www.archwest.at](http://www.archwest.at)

## Siehe auch

Architektenvertrag, Passivhaus, Oekoindex, Finanzierung, Lebensdauer, Wiederverwendung, Wartung und Nutzerverhalten

## Tipp

- Pflichtenheft erstellen (genaue Definition der Wünsche und Anforderungen der Bauherren an das Bauprojekt).
- Aufgabenstellung und Aufgabenteilung der Planer klar (schriftlich) fixieren.
- Ausreichend Zeit für Planung und Vorbereitung zur Verfügung stellen.
- Rechte und Pflichten der beteiligten Partner genau festlegen.
- Kontroll- und Überprüfungszyklen mit Abschlagszahlungen festlegen.