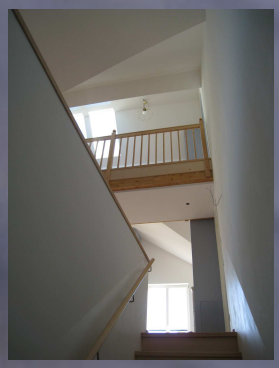
PRIVATES BAUEN

TGW - ARCHITEKEN

Markus Torge
Sebastian Gaa
Klaus Wercker

Damaschkestr. 4
D-10711 Berlin

Tel.: +49.30.221 91 30-30
Fax: +49.30.221 91 30-40
mail@tgw-architekten.de
www.tgw-architekten.de



Private Bauherren, die sich noch nicht entschieden haben, ob sie mit einem Architekten oder mit einem Fertighausanbieter bzw. Bauträger bauen, tun sich häufig schwer mit der ersten Kontaktaufnahme zu einem Architekten, weil sie im Vorfeld oft nicht erkennen können, ob der Architekt der richtige Partner für sie ist. Unsere eigenen Erfahrungen bei der Zusammenarbeit mit privaten Bauherren und beim Bau von Einfamilienhäusern, haben wir zusammen getragen.

Die folgenden Texten gehen zunächst auf die **"Architektur von Einfamilienhäusern"** im allgemeinen ein und liefern dann dem künftigen Bauherren Entscheidungshilfen für die Frage **"Architektenhaus oder Bauträgerhaus?"** Es folgt eine detaillierte Beschreibung **"Bauen mit Architekt".**

INHALT

I.	**Architektur von Einfamilienhäusern**	2
	Hausbau und dergleichen	2
1.	Modern oder traditionell?	3
2.	Gute Einfamilienhäuser	3
3.	Persönliche Bedürfnisse	4
II.	**Architektenhaus oder Bauträgerhaus? - Entscheidungshilfen**	5
	Erste Überlegungen	5
1.	Das Bauträgerhaus	5
	1.1 Der Bauvertrag - Alles aus einer Hand, zum Festpreis	5
	1.2 Die tatsächlichen Herstellungskosten	6
	1.3 Bauen mit nur einem Vertragspartner	7
	1.4 Schützenhilfe - Bauherrenverbände und Beraterverträge	7
2.	Das Architektenhaus	7
	2.1 Individuelle Beratung und Betreuung / Bauleitung	7
	2.2 Bauleistungsvergabe durch den Architekten	8
	2.3 Generalunternehmer oder Einzelvergabe	9
	2.4 Objektüberwachung, Bauleitung, Qualitätssicherung	9
	2.5 Individuelle Gestaltung beim Architektenhaus	10
3.	Fazit	11
III.	**Bauen mit Architekt: Wie geht das im Detail?**	12
1.	Einleitung	12
2.	Erster Kontakt und erste Beratung • Vorentwurf und Kosten	12
4.	Der Entwurf	13
4.	Der Bauantrag • Die Genehmigungsplanung	13
5.	Die Ausführungsplanung	14
6.	Ausschreibung und Vergabe:	16
7.	Die Bauphase	17
	7.1 Baubeginn	17
	7.2 Bauleitung	18
	7.3 Baustellensicherheit	18
	7.4 Der Rohbau	19
	7.5 Der Ausbau	19
	7.6 Bemusterung	20
	7.7 Einrichtung und Küchenplanung	21
	7.8 Bäder und Fliesen	21
8.	Die Außenanlage	22
9.	Abnahme, Mängelbeseitigung und Dokumentation	24
10.	Rückschau und Bewertung	25

I. Architektur von Einfamilienhäusern

Hausbau und dergleichen

"Wenn wir uns heute ein neues Haus bauen oder eine Wohnung neu einrichten oder uns überhaupt um irgend etwas ernst bemühen, das einen einigermaßen dauerhaften Wert haben soll, so werden wir finden, dass das eine merkwürdig schwierige Geschichte ist; wir raten hin und her, und es will uns so gar nichts richtig sein; wir kennen und lieben beinahe alles, das ganz Alte und das ganz Neue, das Dicke wie das Dünne usw. und schwanken sehr."

Dies schrieb der Architekt Heinrich Tessenow in seinem im Jahr 1917 erstmals erschienenen Buch "Hausbau und dergleichen" als einleitende Worte. Es ist merkwürdig aktuell - wie im übrigen vieles, was Tessenow zum Thema Haus- und Wohnungsbau und zur Architektur im allgemeinen in seinem Buch, das wohl auch als Lehrbuch gedacht war, damals näher ausführte.

Auch die heutige Architekten und Planer, beschäftigt die Frage, wie ein Haus am besten zu gestalten sei immer wieder aufs Neue. Dies gilt wohl für alle Gestaltungsaufgaben in ähnlicher Weise, der Bau eines privaten Hauses im Auftrag eines Bauherren, welcher seine persönlichen Wünsche umsetzen möchte, ist jedoch immer eine besondere Herausforderung.

1. Modern oder traditionell?

Hat der Bauherr bereits entschieden ob er ein bestehendes Gebäude umbauen und renovieren oder einen Neubau errichten möchte, so gilt es in dem Falle, dass ein Neubau errichtet werden soll - und davon wird an dieser Stelle zunächst die Rede sein - eine häufig zu hörende Diskussion zu führen: Bauen wir eine "moderne" Architektur, also zeitgenössisch, oder soll es doch ein traditionelles "Haus", eine klassische "Villa", "Landhaus" oder etwas ähnliches werden? Die in der Immobilienwirtschaft dazu häufig vorzufindenden Schlagworte bezeichnen den entscheidenden Sachverhalt nur unscharf, sind sie doch zur Einordnung der Objekte in übersichtliche Schubladen ersonnen worden.

Dennoch kennen wir alle diesen Konflikt:
Die stimmungsvolle Architektur einer im englischen Landhausstil errichteten Villa in einer baumbestandenen Allee mit großem Walmdach, Fachwerkgiebel und Jugendstilanspielungen, weckt in uns durchaus Sehnsüchte oder zumindest Sympathie. Aber auch Erinnerungen an mediterrane Architekturen, aus dem letzten Italienurlaub etwa, fließen ein in das Wunschbild vom eigenen Haus. Warum nicht auch mit soviel Gelassenheit wohnen? Oder klassizistisch - eine Reihe dorischer Säulen, ein Portikus, feine Gesimse, alles streng, erhaben und elegant. Das hat doch ewige Gültigkeit und ist repräsentativ. Oder sollte es doch vielleicht ein radikal moderner und puristischer Entwurf sein, mit viel Glas, kantig, unverwechselbar und aktuell? Wir leben schließlich in der Gegenwart und sind dem Neuen gegenüber aufgeschlossen usw.

Es sind also nicht nur die praktischen Anforderungen an ein Haus, welche der Bauherr gerne optimal gelöst sehen möchte und die den Planer beschäftigen.

Während jedoch noch vor wenigen Jahren Fragen nach dem "architektonischen Stil", in welchem gebaut werden solle, in engagierten Architekturbüros nicht wirklich zur Debatte standen - selbstverständlich wurde nur kompromisslos modern gebaut! - sehen wir gegenwärtig eine Auflösung und Veränderung dieser Gesetzmäßigkeit. Die ehemals selbstverständliche Definition der "political correctness" für Architekten, welche die Adaption historisierender, traditioneller Bauformen oder gar Ornamentik tabuisierte, erfährt nun eine Liberalisierung und Öffnung.

Nicht zuletzt die negative Erfahrung des Wiederaufbaus unserer Innenstädte mit dem Vokabular der Moderne und deren fehlende Urbanität trugen erheblich zu diesem Prozess bei. Die Diskussion um den rekonstruierenden Wiederaufbau des Berliner Stadtschlosses sind auch ein aktuelles Beispiel für diese Entwicklung.

Viele private Bauherren entgehen diesem Konflikt durch Erwerb einer (traditionellen) Bestandsimmobilie, die den eigenen Bedürfnissen durch Umbau, Erweiterung oder nur durch Renovierung angepasst wird. Für Liebhaber traditioneller Architektur, sei es das romantische Landhaus, die klassizistische Villa oder nur eine einfachere Siedlungsarchitektur der 30er Jahre, wird dies auch meist der sinnvollere Weg sein. Es geht bei dieser Diskussion schließlich nicht nur um Stilfragen. Unser heutiges Handwerk, technische Regeln, Baugesetze und nicht zuletzt ökonomische Zwänge sind andere als vor 100 Jahren. Wer heute eine Villa mit dem architektonischen Vokabular Karl Friedrich Schinkels errichten wollte, müßte die damals üblichen Konstruktionen an vielen Stellen heutigen (z. Bsp. bauphysikalischen) Anforderungen anpassen und überdies mit sehr hohen Mehrkosten gegenüber einem vergleichbaren Neubau in moderner Gestalt rechnen.

2. Gute Einfamilienhäuser

Uns geht es aber an dieser Stelle nicht so sehr um die Auslotung der vorgenannten Fragen und der unmittelbaren Folgen für den Bauherren als vielmehr um die Definition dessen, was gute Architektur für Einfamilienhäuser unseres Erachtens darüber hinaus ausmacht. Die Aufgabenstellung ist komplexer als beispielsweise ein Wohnungsbau für den noch unbekannten Mieter oder (späteren) Erwerber einer Eigentumswohnung, denn den persönlichen Bedürfnissen und Wünschen des Bauherren sollte dabei in besonderem Umfang Rechnung getragen werden.

Da in aller Regel die Einfügung des Gebäudes in ein bereits bestehendes Umfeld erfolgen wird, gilt es auch die Anforderungen aus der städtebaulichen Perspektive umzusetzen und angemessen zu berücksichtigen. Ob dies beides nun in zeitgemäß moderner Gestalt oder in traditioneller Formensprache geschehen sollte, hängt immer vom Einzelfall ab und kann nicht pauschal beantwortet werden. Es sollte jedoch dabei der Grundsatz gelten, dass das Umfeld einer Neubebauung oder eines Umbaus immer auch von der Baumaßnahme profitieren möge und in seinem Charakter berücksichtigt werde.

Die Qualität eines Viertels, eines Straßenzuges oder Platzes hängt immer von der Summe seiner Teile und von deren Qualität und Harmonie ab. Nichts ist dabei schädlicher als falsch verstandenes Selbst- oder gar Sendungsbewusstsein. Es kann durchaus ein gewachsenes Quartier mit überwiegender Altsubstanz durch einen qualitätvollen modernen Neubau einen attraktiven Akzent erhalten, dessen Maßstäblichkeit, Materialität und Gliederung sollte jedoch Bezüge des Umfeldes aufnehmen um nicht als Fremdkörper wahrgenommen zu werden. Übertriebene Originalitätssucht hat überdies meist den Nachteil bald der Vergänglichkeit anheimzufallen.

Nichts ist so alt wie die Zeitung von gestern, sagt man. Für manch aufgeregt modernes Gebäude gilt dieser Grundsatz in ähnlicher Weise. Gute Architektur, auch "moderne" hat immer einen größeren Bestand als schlechte, und je weniger Aufregung oder Aufsehen es nach seiner Fertigstellung hervorruft, desto wahrscheinlicher wird es seinen Nutzern über die Jahre Zufriedenheit bescheren.

3. Persönliche Bedürfnisse

Bei der Planung von Einfamilienhäusern gilt es, die vielfältigen und sich manchmal auch widersprechenden Wünsche des Bauherren in einen Entwurf umzusetzen, welcher dessen Bedürfnissen, seiner Persönlichkeit und seinem Selbstverständnis entspricht. Dies gelingt in der Regel nur, wenn zwischen dem Bauherren und seinem Architekten ein fruchtbarer Dialog entsteht. Manchmal muss zwischen praktischem Nutzen und der architektonisch klareren Lösung entschieden werden, wobei es auf die Ausgewogenheit beider Aspekte ankommt.

Auch kommt es bei der Entwurfsplanung darauf an, den sich in Zukunft ändernden Nutzungsanforderungen des Hauses Rechnung zu tragen. Mancher Bauherr baut ein Haus für eine junge Familie mit ein oder zwei Kindern. Nach 10 oder 20 Jahren ändern sich die Anforderungen an das Haus und es muss nun jugendliche oder studierende Kinder beherbergen. Im Alter kommen weitere Veränderungen hinzu und vielleicht sollte auch eine spätere Teilvermietung einer möglichen Einliegerwohnung erwogen werden.

Das "Mehr-Generationenhaus" ist ein Stichwort, von welchem in letzter Zeit viel die Rede ist. Gemeint ist das Bestreben, ein Haus so zu bauen, dass auch das gemeinsame Zusammenleben mit den eigenen Eltern, Schwiegereltern oder erwachsenen Kindern ermöglicht wird. Im Zusammenhang mit der notwendigen Kinderbetreuung des eigenen Nachwuchses oder der Berücksichtigung möglicher Pflegebedürfnisse älterer Menschen erlangen solche Konzepte wachsende Bedeutung und Beliebtheit. Ebenso der Wunsch bzw. das Erfordernis, Arbeiten und Wohnen in einem Haus unterzubringen kann individuelle Lösungen erfordern und entspricht einem zunehmenden Trend.

Zur guten Architektur von Wohnhäusern gehört also nicht nur eine gute materielle Umsetzung und Gestaltung der baulichen Hülle sondern auch der Anspruch, eine gute "Behausung" zu sein, für das Leben, welches darin stattfindet und sich ständig wandelt.

II. Architektenhaus oder Bauträgerhaus? - Entscheidungshilfen

Erste Überlegungen

Jeder, der sich entschlossen hat, ein Haus zu bauen oder zu erwerben, steht vor der Frage, wie er wohl am besten zum angestrebten Wohneigentum gelangt. Vor allem möchte jeder gerne die so häufig vernommenen Widrigkeiten vermeiden, von denen jeder Bauwillige von allen Seiten zu hören bekommt: Baufirma konkurs, Kostenüberschreitung, Bauverzug, Streit und persönliche Überlastung der Bauherren sind die üblichen Reizworte, die im Vorfeld der Entscheidung eine Abwägung beeinflussen und erschweren.

Die meisten Bauherren suchen daher ihr Heil und das vermeintlich geringere Risiko beim Bau bzw. Erwerb eines Hauses bei einem Bauträger oder Fertighausanbieter. Musterhausbesichtigung und günstiger "Festpreis" für einen Typenhausentwurf verschaffen dem Bauherren das Gefühl, nicht "die Katze im Sack" zu kaufen und vor bösen Überraschungen sicher zu sein.

Nur wenige Bauherren entscheiden sich hingegen für den Weg des Bauens mit einem Architekten, der von vielen als umständlich, wagnisreich und nicht zuletzt als teurer angesehen wird. Wir möchten daher die bereits angeprochenen Unterschiede beider "Bauweisen" zunächst näher erläutern und die Vor- und Nachteile bzw. Besonderheiten gegenüberstellen.

1. Das Bauträgerhaus

Zunächst ist zu unterscheiden zwischen einem "richtigen" Bauträgerhaus - bei diesem tritt der Anbieter des Hauses auch als Beschaffer des Grundstücks auf - und dem Anbieter eines Fertighauses oder Massivhauses nach Typenentwurf. Im ersten Fall wird der Bauherr bzw. Käufer in der Regel über die Auswahl des Grundstücks zum Erwerb bzw. Bau des Hauses geworben, da das Grundstück sich in einer vom Bauwilligen bevorzugten Lage befindet und ohne die Kopplung mit dem Bauvertrag nicht separat erworben werden kann. Die in diesem Rahmen angebotenen Häuser unterscheiden sich jedoch nicht von den sonstigen "Kataloghäusern", es sei denn, der Bauträger errichtet eine größere Wohnanlage, welche nach einer individuellen Architektenplanung gebaut wird.

Für beide Fälle sind jedoch die nachfolgend beschriebenen Sachverhalte gleichermaßen zutreffend.

1.1 Der Bauvertrag - Alles aus einer Hand, zum Festpreis

Die beiden maßgeblichen Kriterien, welche den Erwerber eines Bauträgerhauses in der Regel überzeugen mögen, sind der im Bauvertrag meist garantierte Festpreis für die gemäß Leistungsbeschreibung definierte schlüsselfertige Erstellung des Hauses und der Vorzug, "nur mit einem" Vertragspartner einmalig einen Vertrag abschließen zu müssen. Dieser Vorgang impliziert jedoch aus unserer Sicht ein von den meisten Bauherren unterschätztes Risiko: Mit dem Abschluss des Vertrages sind nahezu alle wesentlichen Entscheidungen zu einem für den Bauherren sehr frühen Zeitpunkt zu fällen. Dieser ist als Laie mit der rechtlichen, kaufmännischen und bautechnischen Bewertung jedoch oft überfordert und hat zu einem späteren Zeitpunkt nur noch wenige Instrumente zur Korrektur des unterschriebenen Vertrages und seiner Entscheidungen.

1.2 Die tatsächlichen Herstellungskosten

Die sogenannte schlüsselfertige oder bezugsfertige Erstellung eines Hauses, wie sie in allen nach Makler- und Bauträgerverordnung üblicherweise abgefassten Bauverträgen zugesichert wird, beinhaltet jedoch sehr viele Leistungen und Kosten *nicht*, welche der Bau eines Hauses dennoch erfordert.

Die meisten Bauträger klären darüber auf, manche jedoch nur zögerlich und selten in vollem Umfang. Das "Schönrechnen" der nicht mit dem Abschluss des Bauvertrages abgegoltenen Aufwendungen ist gängige Praxis beim Vertrieb, und mancher Bauherr erliegt der Verführung, sich diese aus verständlichen Gründen auch zu eigen zu machen.

Der Unterschied zwischen den wahren "Herstellungskosten" eines Hauses einschl. aller Baunebenkosten, den grundstücksbezogenen Kosten, Außenanlagen, etc. und dem "Festpreis" eines Massivhausanbieters wird schnell deutlich, wenn man die Kaufpreise bereits durch Bauträger errichteter, also wirklich fertiger, Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften mit den Katalogpreisen ähnlicher Häuser vergleicht und um den Wert des Baugrundes bereinigt, welcher bei dem fertigen Haus natürlich mitverkauft wird. Die Kaufpreise der "fertigen" Häuser liegen dann oft sehr viel höher als die Gesamtbaukosten, mit denen potentielle Bauherren der Festpreisanbieter liebäugeln. Dies liegt nicht nur an den Zuschlägen für Wagnis und Gewinn, welche in den bezugsfertigen Häusern naturgemäß eingepreist sind.

1.3 Bauen mit nur einem Vertragspartner

Das Haus mit nur einem Vertragspartner zu bauen, was bei Vertragsabschluss durch den Bauherren noch als Vorzug gesehen werden mag, hat jedoch auch seine Kehrseite. Zum einen ist das Risiko größer, dass dieser eine Vertragspartner in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät oder dass der Bauablauf ins Stocken kommt weil etwa Streitigkeiten des Bauträgers mit seinen Subunternehmern nicht ausbleiben. Zum anderen ist der Bauherr diesem einen Vertragspartner immer und in allen Fragen oft alleine ausgeliefert.
Im Rahmen der konventionellen Herstellung eines Bauträgerhauses, von den ersten Entwurfsabstimmungen bis zur Schlussabnahme, gibt es immer wieder kleine Auseinandersetzungen oder Interessenkonflikte, welche ausgefochten werden müssen und in denen der Bauträger naturgemäß mehr Routine hat, als der Bauherr und Auftraggeber. Die vom Bauträger angestellten oder beauftragten Architekten oder Ingenieure und Bauleiter, welche bei diesem Prozess mitwirken, sind natürlich immer Vertreter des Bauträgers und werden nach Möglichkeit dessen wirtschaftliche Interessen schützen.

Oftmals sind Bauherren, die mit Bauträgern keine Erfahrung haben und nicht wissen, welche Konflikte Ihnen aus einem Bauvertrag und dem Prozess des Bauens erwachsen können, überfordert. Sie lernen während des Bauens notgedrungen Vieles dazu und nicht selten ist zu hören: "Wenn wir das alles vorher gewußt hätten, hätten wir vieles anders gemacht". Es sind auch nicht nur die ihnen unerwartet aus dem Vertrag zuwachsenden Pflichten als Bauherr, welche sie zum reibungslosen Ablauf des Geschehens beitragen müssen, auch nicht nur die Konflikte mit dem Vertragspartner oder später mit Handwerkern und Bauleitern, welche zu dieser Aussage führen, sondern nicht selten die Erkenntnis, dass man möglicherweise ein "anderes Haus" gebaut hätte.

Die Einsichten, Ansprüche und Wünsche verschieben sich im Laufe des Bauens oft erheblich und der Erwerber eines Standardhauses kommt vielfach später zu der Erkenntnis, dass er letztendlich für das viele Geld, welches er in dieses Haus nach Aufrechnung aller Nachträge, Extras und Zusatzkosten investiert hat, auch hätte ein individuelleres Haus (mit Architekt, womöglich) hätte bauen können.

1.4 Schützenhilfe - Bauherrenverbände und Beraterverträge

Um den vorgenannten Risiken und Konflikten nicht allein ausgesetzt zu sein, suchen viele Bauherren von Fertig- und Bauträgerhäusern Unterstützung bei beratend tätigen Vereinen, Verbänden und anderen Dienstleistern. Der Bauherrenschutzbund, der TÜV und ähnliche Organisationen bieten Bauherren an, zu pauschalen Honorarsätzen Unterstützung bei Abnahmen zu leisten, Verträge zu prüfen und ähnliches. Dies hilft sicher bei der Qualitätssicherung und verleiht den Bauherren ein Gefühl von Sicherheit, grobe Baufehler nicht zu übersehen. Auch soll der Bauträger dadurch größerem Druck ausgesetzt sein, seine Leistungen fachgerecht zu erbringen. Konzeptionelle Schwächen die schon im Entwurf des Hauses liegen oder ähnliches können jedoch auf diesem Wege meist nicht vermieden werden.

Auch wird oft nicht bedacht, dass der auf diese Weise abgeschlossene Beratungsvertrag keine Gewährleistungsansprüche wegen Beratungsfehlern o.ä. zeitigt. Anders ist dies beim konventionellen Architektenvertrag, welcher der Natur nach ein Werkvertrag gem. BGB ist und bei dem der Architekt bis zu 30 Jahre lang Gewährleistungsansprüchen ausgesetzt ist.

2. Das Architektenhaus

Der Bau eines Einfamilienhauses nach Plänen und Regie eines freischaffenden Architekten ist in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr durch vorgenannte Bauträger- und Fertighäuser verdrängt worden.
Die Zusammenarbeit mit Architekten bietet jedoch Vorzüge die von vielen potentiellen Bauherren oft übersehen werden. Es gibt dennoch auch Gründe die diese zögerliche und ablehnende Haltung verständlich machen, und welche im folgenden so weit wie möglich ausgeräumt und relativiert werden sollen.

2.1 Individuelle Beratung und Betreuung / Bauleitung

Anders als beim Bau eines Fertighauses oder bei der Beauftragung eines Bauträgers oder Massivhaus-Typenanbieters bietet und schuldet der Architekt beim Bau eines Einfamilienhauses eine individuelle Beratung in allen Einzelfragen, welche über die Beratung des Verkäufers eines Typenhauses hinausgeht und vor allem unabhängig ist. Der Architekt ist der Vertreter der Bauherren-Interessen und bleibt es bis zum Ablauf der Gewährleistungsfristen der beauftragten Leistungen. Während der Bauträger seine Ingenieure und die Bauleistungen in der Regel einkauft, koordiniert und mit einem kalkulatorischen Aufschlag für seine Leistungen und sein Risiko an den Bauherren weiterverkauft, organisiert der Architekt alles dies ebenfalls, aber im Namen und auf Rechnung des Bauherrn - ohne Aufschlag! Das dafür anfallende Honorar ist in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gesetzlich geregelt. Das Honorar ist abhängig von der Höhe der Baukosten und von diversen Einflussfaktoren wie der Art der Bauaufgabe, der Schwierigkeit und davon ob es sich z. B. um einen Umbau oder um einen Neubau handelt.

Die absolute Höhe des Gesamthonorares in Höhe von ca 10% der Baukosten (bei Einfamilienhäusern) verschreckt häufig den Bauwilligen. Der Bauträger oder Fertighausanbieter weist in den meisten Fällen keine gesonderten oder nur geringere Ingenieurleistungen aus. Dabei wird jedoch übersehen, dass der Bauträger auf die eigentlichen Bauleistungen, die er erbringen (und bezahlen) muss, ähnlich hohe Aufschläge für jene Leistungen kalkulatorisch aufschlägt, welche im Falle eines Architektenhauses der Architekt, Statiker und andere Ingenieure erbringen und abrechnen müssen. Häufig wird argumentiert, der Typenhausanbieter könne eine günstigere Gesamtkalkulation durch die Wiederverwendung bereits bestehender und umgesetzter Planungen erreichen. Dies ist zwar dem Grundsatz nach richtig, verfehlt jedoch die Darstellung des eigentlichen Unterschiedes zum Architektenhaus: Der Aufwand für die Entwurfsplanung an der Gesamtleistung des Architekten ist im Verhältnis zu den übrigen Leistungen, insbesondere zur Bauleitung, nämlich nur gering. Das dort zu realisierende Einsparpotential ist nicht bedeutsam, betrachtet man die gesamten Bau- und Herstellungskosten.

Der Hauptaufwand des Architekten beim Bau eines Einfamilienhauses liegt in der Bauleitung! Diese wird selbstverständlich auch vom Bauträger geschuldet und lässt sich keinesfalls einsparen. Nicht selten wird es jedoch so sein, dass eine Bauüberwachung und Qualitätssicherung (im Sinne des Bauherren) beim Bauträger nicht im selben Umfang erfolgt. Auch erfolgt die Überwachung des Bauträgers mit anderen Vorzeichen. Er hat sämtliche Bauleistungen bereits beim Abschluss des Bauvertrages an den Bauherren "verkauft". Sein Gewinn mehrt sich nun mit jedem Euro, den er bei der Vergabe der Einzelgewerke einsparen kann. Da werden nicht selten sehr hohe Nachlässe verhandelt und Leistungen zu teilweise unauskömmlichen Preisen vergeben.

Ob diese Leistungen dann auch fachgerecht und vertragskonform erbracht werden, wird dann oft nur insoweit überwacht, dass Mängel bei der fertigen Leistung nicht mehr erkennbar sind und eine Abnahme des Hauses nicht gefährdet sein sollte. Verdeckte Mängel, deren Auswirkungen z.B. auf den Wärme- und Feuchteschutz des Gebäudes oder auf die Dichtigkeit von Bauteilen erst im späteren Gebrauch, nach der Abnahme, spürbar werden, lassen sich jedoch nur durch eine konsequente und qulitätssichernde Objektüberwachung ausschließen. Diese ist jedoch aufwendig und wird daher gerne "eingespart" oder nur eingeschränkt erbracht.

2.2 Bauleistungsvergabe durch den Architekten

Die Herstellung eines Einfamilienhauses nach Plänen und der Regie eines Architekten verläuft nach dem Grundsatz, dass die notwendige Mitwirkung des Bauherren sich zunächst darauf beschränken sollte, im Rahmen des Planungsprozesses seine individuellen Vorstellungen zur Gestaltung, Organisation und zur materiellen Ausstattung des Hauses mit dem Architekten abzustimmen. Der Architekt übersetzt dies dann alles in Planungs- und Ausschreibungsunterlagen, holt alle erforderlichen Genehmigungen ein, stellt Kostenberechnungen und Bauzeitenpläne auf und bereitet die Vergabe der Bauleistungen vor.

2.3 Generalunternehmer oder Einzelvergabe

Vor Ausschreibung der Bauleistungen ist es dabei sinnvoll, dass Bauherr und Architekt über alle Details der Ausführung, aber auch über in Frage kommende Varianten Klarheit erzielt haben, um alle später erforderlichen Leistungen gleich dem Wettbewerb der (beschränkten) Ausschreibung zu unterwerfen. In dieser werden alle erforderlichen Bauleistungen gewerkeweise in sogenannten Leistungsverzeichnissen beschrieben und quantifiziert und dann an eine vorher ausgewählte Zahl von etwa fünf bis acht Unternehmern bzw. Handwerksbetrieben verschickt. Vorteil dieses Verfahrens ist, dass der Bauherr dadurch eine Anzahl von inhaltlich identischen, also vollständig vergleichbaren Kostenangeboten erhält. Diese werden dann ausgewertet und nachverhandelt. Der günstigste Bieter erhält in der Regel den Zuschlag und wird nach Prüfung seiner Referenzen im Rahmen eines Bietergesprächs vertraglich gebunden. Es werden Fristen, Vertragsstrafen und Skonti festgelegt.

Je nach Art der Ausschreibung und nach Bauweise und Größe des Hauses ist die Einbindung von ca. 15 - 20 Gewerken erforderlich. In der Regel wird es sinnvoll sein, einige Rohbau- und Ausbaugewerke, die sogenannten Bauhauptgewerke, zusammenzufassen. Der Vorteil dieser sogenannten Einzelvergabe aller Bauleistungen ist die Erzielung eines günstigen Gesamtpreises, auch wenn der organisatorische Aufwand erheblich größer ist als die Vergabe aller Leistungen an einen Generalunternehmer, welche jedoch auch erwogen werden kann.

Angebote von Generalunternehmern liegen erfahrungsgemäß ca. 10% höher als die Summe der Auftragsssummen der durch Einzelausschreibung ermittelten Preise. Dies ist auch notwendigerweise so, denn der Generalunternehmer macht auch nichts anderes als jene Gewerke, welche er selbst nicht erbringen kann, einzeln auszuschreiben und auf die erhaltenen (unverhandelten) Preise seiner Subunternehmer im Rahmen seiner Kalkulation einen Aufschlag für Wagnis, Gewinn und seine Koordinationspflicht etc. zu erheben. Die Preisbildung des Generalunternehmers nähert sich also der Kalkulation des Bauträgers an.

Im Saldo kann festgestellt werden, dass die Beauftragung eines Architekten mit einer Einzelvergabe und der dazugehörigen Bauleitung / Objektüberwachung eine für den Bauherren sehr kostengünstige Lösung darstellt, bei welcher darüber hinaus ein Höchstmaß an Qualitätssicherung für den Bauherren erreicht wird.

2.4 Objektüberwachung, Bauleitung, Qualitätssicherung

Als eine Hauptdomäne des freischaffenden Architekten beim Bau eines Einfamilienhauses wird seine Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter angesehen oder die Leistung der Objektüberwachung, wie die offizielle Bezeichnung der HOAI lautet. Diese umfasst nicht nur die regelmäßige Überwachung der richtigen Ausführung und die Einhaltung der vorgegebenen Planung sowie der Leistungsverzeichnisse etc. sondern auch die vorausschauende Koordinierung und den Einsatz der Gewerke am richtigen Ort und Zeitpunkt.

Dies beginnt mit der koordinierten Vergabe der Leistungen und mit der passenden Definition der jeweiligen Schnittstellen unterschiedlicher Gewerke. Damit z. B. Fenster zum erforderlichen Zeitpunkt entsprechend der Planung an Ort und Stelle eingebaut werden können und auch passen, muss ein umfangreicher Vorlauf von Planungen, Abstimmungen, Rücksprachen und Freigaben von Herstellerzeichnungen usw. termingerecht abgewickelt worden sein, ohne den dies nicht funktioniert. Dies gilt für viele Gewerke.

Der bauleitende Architekt führt selbstverständlich Ausführungs- und Aufmaßkontrollen, Abnahmen sowie Rechnungsprüfungen durch und dokumentiert regelmäßig fotografisch den Bautenstand um bei später auftretenden Mängeln oder Fehlern Ursachen aufspüren zu können.
So wird auch konsequent vermieden, dass mangelhaft oder unsachgemäß ausgeführte Leistungen bezahlt werden und der Bauherr den Auftragnehmer dann vergeblich zur Mängelbeseitigung mahnen muss oder dass er die ausführende Firma gar bei Konkurs überzahlt hat, was bei der Abwicklung von Bauträgerverträgen leider regelmäßig vorkommt. Der Bauherr muss dann die Fertigstellung seines Hauses meistens neu beauftragen und bleibt nicht selten auf einem Berg von Forderungen sitzen, welche die nachfolgenden Gewerke wegen unsachgemäß ausgeführter Vorleistungen des Bauträgers / Generalunternehmers nachträglich stellen.

Die Zahlungsraten, die der Bauträger oder Generalunternehmer dem Bauherren in solchen Fällen gem. Zahlungsplan / Bauvertrag regelmäßig in Rechnung stellt, sind vereinbarungsgemäß bei bestimmten Bauabschnitten fällig (Decke Keller, Decke EG,...) Nicht selten schleichen sich dann im Baufortschritt allerdings Mängel und fehlende Teilleistungen ein, die stillschweigend übergangen werden und vielleicht auch kaum auffallen, aber im Falle eines Konkurses oder bei Kündigung durch den Bauherren eine kräftige Überzahlung des Bauträgers darstellen.

2.5 Individuelle Gestaltung beim Architektenhaus

Neben den vorgenannten Vorzügen der Beteiligung eines unabhängigen Sachwalters der eigenen Interessen in Form eines bauleitenden Architekten, werden wohl die meisten Bauherren, welche sich für ein Architektenhaus entscheiden, dies wegen der größeren Gestaltungsfreiheit und Individualität eines frei geplanten Hauses machen. Die Möglichkeit, persönliche Wünsche und die Randbedingungen aus dem Baugrund und anderen, z.B. wirtschaftlichen Faktoren, optimal in einer maßgeschneiderten Planung umzusetzen sind bei keiner anderen Bauweise in gleicher Weise gegeben.

Durch individuelle Planung ist es auch eher möglich, Schwerpunkte zu setzen und auch bei eingeschränktem Budget persönliche Wünsche zu realisieren, welche sich z.B. bei einem Typenhaus gleicher Preisklasse nicht umsetzen ließen.

3. Fazit

Unseres Erachtens lassen sich die Hauptunterschiede zwischen den beiden hier gegenübergestellten Bauweisen bzw. Vorgehensweisen beim Bau eines Hauses, dem Bauträger- oder Typenhaus auf der einen und dem Architektenhaus auf der anderen Seite in folgenden Stichpunkten zusammenfassen:

Bauträgerhaus:

+ größere Anschaulichkeit durch Musterhaus, falls vorhanden
- größere Abhängigkeit vom Vertragspartner - Konkursrisiken etc.
- Bauherr bei Abschluss des Bauvertrages meist überfordert
- Bauherr hat keinen fachkundigen Vertreter der eigenen Interessen
- Nachträgliche Wünsche und Änderungen werden oft teuer
- geringere Gestaltungsmöglichkeiten

Architektenhaus:

+ völlige Gestaltungsfreiheit
+ Architekt ist Interessenvertreter des Bauherren und Berater
+ unabhängige Aufklärung über alle Kostenfragen durch Architekt
+ Bauleitung, Qualitätssicherung durch Interessenvertreter des Bauherrn
+ geringeres Risiko durch Insolvenz einzelner Handwerker
+ höhere Gestaltungsqualität und Wertstabilität.

III. Bauen mit Architekt: Wie geht das im Detail?

1. Einleitung

Bauwillige, die sich noch nicht entschieden haben, ob sie mit einem Architekten oder mit einem Fertighausanbieter bzw. Bauträger bauen, tun sich häufig schwer mit der ersten Kontaktaufnahme zu einem Architekten, weil sie im Vorfeld oft nicht erkennen können, ob der Architekt der richtige Partner für sie ist. Hinzu kommt gelegentlich die Ungewissheit darüber, wann der Dialog mit einem Architekten in ein honorarpflichtiges Vertragsverhältnis übergeht. Manch einer möchte vielleicht auch nicht gerne in die Situation geraten, bereits viel Zeit mit dem Architekten verbracht und diesen unentgeltlich beansprucht zu haben (wie dieser zusicherte) um dann doch einen "Rückzieher" zu machen und einer weitergehende Zusammenarbeit auszuweichen, aus welchen Gründen auch immer.

Es sollen daher an dieser Stelle Entscheidungshilfen gegeben werden, die es zukünftigen Bauherren erleichtern, diesen Weg zu erwägen und Hemmnisse abzubauen. Dazu gehört es unseres Erachtens detailliert zu erfahren, worauf man sich als Bauherr einläßt, wenn man mit Architekten gemeinsam ein Haus plant und baut. Wir möchten Bauherren einen Einblick in den komplexen Prozess des Bauens geben, bei welchem fachlich qualifizierte Begleitung und Interessenvertretung durch den Architekten unerlässlich ist.

Die nachfolgenden Ausführungen sind zwar von den eigenen Erfahrungen bei der Zusammenarbeit mit privaten Bauherren und beim Bau von Einfamilienhäusern geprägt, es soll hier jedoch weniger von der eigenen Arbeitsweise die Rede sein, vielmehr werden allgemeingültige Abläufe und Zusammenhänge des Planens und Bauens zur Sprache kommen.

2. Erster Kontakt und erste Beratung • Vorentwurf und Kosten

Wer, wie dies bei den meisten Architekten sein wird, aufgrund einer persönlichen Empfehlung o.ä. den Weg zu uns findet um ein Haus zu bauen, umzubauen oder sich noch mit dem Erwerb einer Immobilie beschäftigt, wird zunächst in einem angemessenen Umfang kostenlos und ausführlich beraten. Handelt es sich um den Wunsch des Bauherren, ein Einfamilienhaus neu zu errichten, wird in aller Regel zunächst davon die Rede sein, inwieweit zum Beispiel auf diesen Seiten dargestellte Entwürfe oder andere Vorbilder bei der Suche nach der entwurflichen Lösung heranzuziehen sind. Es werden das gewünschte Raumprogramm, individuelle Gestaltungswünsche, Fragen nach dem Grundstück (falls bereits vorhanden) und natürlich die Erörterung des Gesamtbudgets zur Sprache kommen. Als Ergebnis des Gesprächs wird dem Bauherren, falls sein Interesse gefestigt wurde, ein nach seinen Vorstellungen überarbeiteter Vorentwurf angefertigt. Ebenfalls wird in der Regel eine Kostenschätzung für diesen Vorentwurf erarbeitet um dessen Realisierbarkeit im Rahmen des vorgegebenen Budgets zu prüfen. Wir verlassen uns dabei nicht auf Schätzungen auf Basis von Erfahrungswerten (von Raummeterpreisen o.ä.) sondern bevorzugen die präzise Berechnung aller Gewerke und aller tatsächlich zu erbringenden Bauleistungen, da nur diese allein eine verlässliche kalkulatorische Vorwegnahme des Bauprozesses darstellt.

Falls der Vorentwurf im Rahmen des Budgets die Erwartungen des Bauherren trifft und ein persönliches Vertrauensverhältnis zum Architekten hergestellt ist - denn dieses ist eine unabdingbare Grundvoraussetzung einer zukünftigen Zusammenarbeit - sollte die Vorklärung einer ggf. nachfolgenden Beauftragung des Architekten erfolgen. Diese beinhaltet die Darstellung der unterschiedlichen Auftragsteile des Architektenvertrages, die damit verbundenen Honoraransprüche und die Darlegung individueller Abstufungen der Beauftragung. Diese reichen vom Auftrag für isolierte Teilleistungen bis zum Generalingenieurvertrag, bei welchem der Architekt die Gesamtverantwortung und Leistungspflicht für alle zu beteiligenden Ingenieure übernimmt, also auch für die Projektierung der Haustechnik und Statik usw. kommt es nach erfolgter Abstimmung vertraglicher Einzelheiten zu einer Beauftragung, beginnt die individuelle Entwurfsarbeit.

4. Der Entwurf

Über die Grundzüge des Entwurfes wurde bereits im Rahmen des vorvertraglichen Vorentwurfs gesprochen, an welchem nun weitergearbeitet wird, nicht jedoch ohne diesen nochmals hinsichtlich möglicher Varianten zu hinterfragen. Es ist nun zunächst die Aufgabe des Bauherren, dem Planer möglichst viele Anhaltspunkte zu geben, welche Wünsche bei der weiteren Entwurfsbearbeitung Berücksichtigung finden sollen. Die Stichworte hierzu werden jedoch auch seitens des Architekten gegeben, denn er muss nun versuchen, dem in jedem Bauherren ringenden "sowohl als auch" eine Richtung zu geben, Widersprüche und Lösungen aufzuzeigen, welche vielleicht jenseits bis dahin angedachter Möglichkeiten liegen. Das vorher abgestimmte Gesamtbudget darf dabei natürlich nicht aus dem Blickfeld verschwinden.

Auch müssen nun die örtlichen Gegebenheiten präzise ermittelt werden. Gute Voraussetzung hierfür liefert ein aktueller Lageplan eines Vermessungsingenieurs, welcher u.U. auch von der Bauaufsicht im Rahmen des Bauantrages gefordert werden wird. Dieser gibt nicht nur Aufschluß über die Lage der Grenzen und die Grundstücksabmessungen sondern auch über den geschützten Baumbestand, bestehende Bauwerke und Geländehöhen. Ebenso sollte Aufschluß über den Baugrund beschafft werden. In der Regel sollte ein Baugrundgutachten beauftragt werden. Die Tragfähigkeit des Baugrundes sowie vorhandenes Schichten- oder Grundwasser sind die Hauptaspekte dabei.

Nach Vorstellung des aus diesen Gesprächen und Abstimmungen resultierenden Entwurfes und den darauf vermutlich folgenden Überarbeitungen wird ein Entwurfsstand im Maßstab 1/100 in Grundrissen, Schnitten und Ansichten festgehalten. Die bereits erarbeitete Kostenberechnung wird entsprechend fortgeschrieben, so dass die Auswirkung der Entwurfsüberarbeitung auf die Kosten präzise ablesbar wird.

Findet das Ergebnis des Entwurfes und der Kostenberechnung die Zustimmung des Bauherren, kann die Erstellung der Bauvorlagen für den Bauantrag beginnen. Liegen die Kosten höher als erwartet oder muss das Budget aus anderen Gründen korrigiert werden, müssen Einsparpotentiale erarbeitet und Alternativen der Ausführung gegenübergestellt werden, bis das Resultat die Zustimmung des Bauherren findet.

4. Der Bauantrag • Die Genehmigungsplanung

Nach endgültiger Abstimmung des Entwurfes im Maßstab 1/100 werden vom Architekten die für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlichen Bauvorlagen erarbeitet. Dazu gehören je nach Lage des Grundstückes (abhängig vom Bundesland) neben den Bauzeichnungen in aller Regel die Statik, der Wärmeschutz-

nachweis, eine Baubeschreibung, Antragsformulare, ein amtlicher Vermesserlageplan und diverse Berechnungen und Nachweise in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten. Maßgeblich für den Umfang der Unterlagen sind die Bauordnungen der Länder, die Bauvorlagenverordnungen und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Gebietes, in welchem das Grundstück liegt (Bebauungsplan oder nicht,...).

Der Architekt wird die Unterlagen zügig zusammenstellen, die Unterschrift des Bauherren einholen und den Antrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einreichen. Nicht selten wird im Vorfeld des Antrages, also bereits bei der Entwurfsbearbeitung, eine Abstimmung mit den Behörden gesucht, um etwaige Besonderheiten hinsichtlich örtlicher Anforderungen an die Gestaltung oder die Zulässigkeit bestimmter Bauformen abzusichern. Gelegentlich sind auch Belange des Denkmalschutzes berührt oder es müssen Ausnahmen und Befreiungen beantragt werden, und dies alles erforderte natürlich eine frühzeitige behördliche Abstimmung.

5. Die Ausführungsplanung

Nachdem der Bauantrag gestellt wurde und ein möglicher Baubeginn ca. 8 - 10 Wochen später in Aussicht sein dürfte beginnt die Arbeit an der Ausführungsplanung des Hauses.

Diese Leistungsphase setzt nochmals weitergehende Abstimmungs- und Beratungsgespräche mit dem Bauherren voraus, bei welchen die Details der Ausführung, die bis dahin noch offen gehalten wurden, festgelegt werden. Es sollten nun auch Vorstellungen zu den einzusetzenden Materialien, im Inneren wie Äußeren des Hauses einzeln festgelegt oder zumindest eingegrenzt werden.

Die für die Ausführungsplanung maßgeblichen Entscheidungen sollten jedoch fallen. So ist zum Beispiel die Wahl der Außenwandmaterialien, der Dachdekkung aber auch des Heizsystems, oder der Umfang z.B. des Kellerausbaus (beheizt oder unbeheizt) von Belang, da Wand- und Fußbodenaufbauten nun festgelegt werden müssen.

Eine vorliegende Statik und die Nachweise zum Wärmeschutz sind ebenso Voraussetzung für die Ausführungsplanung, wie eine erfolgte Abstimmung mit dem Fachingenieur für die Planung der Heizung, Lüftung und Sanitärinstallation. Im günstigsten Fall liegt dem Architekten je ein gesondertes Projekt dieser Gewerke vor, deren Aussagen zur Leitungsführung und Dimensionierung von Schächten und Wand- bzw. Deckendurchbrüchen in die Ausführungspläne eingearbeitet werden müssen.

Bei komplexeren Bauvorhaben, also bei allen Mehrfamilienhäusern oder Nichtwohngebäuden, ist es selbstverständlich, dass bereits zum Vorentwurf und zum Entwurf hierzu gesonderte Pläne erarbeitet werden, die ebenso wie die Architektenpläne schrittweise verfeinert und konkretisiert werden.

Bei Einfamilienhäusern mit einfacheren Zusammenhängen können diese Schritte zum Teil "übersprungen" werden, weil der Architekt die Erfordernisse der Leitungsführung selbst kennt und vorgeben kann. Für die Ausführungsplanung sind jedoch diesbezügliche Planungen, und zwar für alle technischen Gewerke erforderlich und werden parallel zu den Architektenplänen erarbeitet. Es sind also gesonderte Pläne für die Heizung und Lüftung, die Sanitär- und die Elektroinstallation erforderlich.

Die Architektenpläne im Maßstab 1/50 enthalten und integrieren nun alle Belange, insbesondere die Aussagen zum Innenausbau: zu nichttragenden Trennwänden, Treppen, Fußbodenaufbauten und Bodenbelägen, Fenstern, Dachdecker-

und Klempnerarbeiten, Fliesen-, Trockenbau- und Malerarbeiten. Ergänzt werden diese Zeichnungen hinsichtlich wichtiger Konstruktionen durch eine Reihe von Detailzeichnungen, zum Beispiel zu Dach- und Wandanschlüssen, Traufe, Gauben, Balkonen, Hauseingängen, Treppen, Geländern und zur Gestaltung von Bädern und Küchen. Diese werden in den Zeichnungsmaßstäben 1/25 bis 1/1 erstellt.

Um das Haus bauen zu können und insbesondere um den Rohbau herzustellen sind jedoch auch noch Ausführungszeichnungen des Tragwerksplaners (Statikers) erforderlich. Dies sind die sogenannten Schal- und Bewehrungspläne sowie die Holzpläne zum Errichten des Dachstuhls. In diesen Plänen werden nur die tragenden Teile des Hauses dargestellt, dafür aber mit allen dafür notwendigen Angaben und mit einer größeren Fülle von Schnittdarstellungen zur Verdeutlichung der Geometrie für die Handwerker. Es sind hier insbesondere Angaben zu Stein- und Betongüten, Bewehrungen, Verbindungsmitteln usw. enthalten, welche in ihrer Fülle in den Architektenplänen nicht darstellbar wären.

Der Architekt hat nun, ähnlich einem Regisseur oder Dirigenten, die Aufgabe, alle beteiligten Planungen während des Entstehungsprozesses durch Abstimmungsgespräche zu begleiten und später auch alle Zeichnungen zu prüfen, ggf. zu korrigieren und dann zur Ausführung freizugeben. Dies gilt auch für die später durch beteiligte Firmen herzustellenden "Werkstattzeichnungen", nach denen z.B. Treppenbauer, Metallbauer (Schlosser) oder Fensterbauer ihre Erzeugnisse herstellen. Gleichzeitig wird der Architekt regelmäßig die eigenen Pläne an die Rückläufe aus den Planungen anderer anpassen, bis alle Pläne übereinstimmen.

Dieser Prozess ist meist aufwendiger, langwieriger und auch mit mehr "hin und her" verbunden, als alle Beteiligten am Bau einschl. des Bauherren dies gerne glauben möchten. Insbesondere mit steigendem gestalterischen Anspruch an das Ganze potenziert sich der Planungsaufwand sehr schnell. Nicht zuletzt der fortgesetzte Dialog zwischen Architekt und Bauherr, dem mit dem Fortschreiten und der Vertiefung der Planung auch neue Fragen in den Sinn kommen, führt nicht selten zu Detailänderungen.

In der Regel werden aus den vorgenannten Gründen niemals alle Pläne "fix und fertig" sein, wenn die Baugrube ausgehoben wird und die Bodenplatte gegossen werden soll, aber der Fundamentplan muss es sein, und zwar als Schal- und Bewehrungsplan, und er muss auch schon die Prüfung durch den Prüfstatiker bestanden haben und dessen Freigabevermerk tragen. Damit der Bau begonnen werden kann muss jedoch auch noch vieles andere vorher geschehen:

6. Ausschreibung und Vergabe:

Wenn die Architektenpläne im Maßstab 1/50 vorliegen und idealerweise auch einige Schlüsseldetails entwickelt worden sind, kann mit der Ausschreibung begonnen werden. Dies bedeutet, dass zunächst alle Gewerke des erweiterten Rohbaus, also z.B. Erdarbeiten, Maurerarbeiten, Stahlbetonarbeiten, Zimmerarbeiten, Verputzarbeiten und Estricharbeiten in sogenannten Leistungsverzeichnissen beschrieben werden. In diesen werden alle erforderlichen Leistungen und die Umstände unter denen sie zu erbringen sind aufgelistet und mit Massen bzw. Mengen versehen.

Anschließend werden diese Leistungsverzeichnisse mit weiteren Vergabeunterlagen ergänzt und an eine Zahl von etwa sechs bis zehn ausgewählten Firmen mit der Bitte um Angebotsabgabe verschickt. Die Firmen bzw. Handwerksunternehmen füllen dann die Leistungsverzeichnisse aus und erstellen somit alle einheitlich gefasste und vergleichbare Angebote. Deren rechnerische Prüfung und der Bietervergleich erfolgen beim Architekt. Je nach Ergebnis der Ausschreibung werden anschließend in der Regel ein oder zwei Bietergespräche geführt, zur Klärung eventueller Unklarheiten oder Missverständnisse und natürlich zur Sondierung von, über das Angebot hinausgehender Verhandlungsspielräume des Bieters. Es werden Vertragsstrafen, Fristen und Skonti verhandelt und abschließend ein Bauvertrag mit dem Bieter abgeschlossen, dessen Angebot in der Gesamtheit am günstigsten erscheint. Selbstverständlich werden auch die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Unternehmens geprüft und bei der Entscheidung angemessen berücksichtigt.

Auf diese Weise werden nach und nach alle Gewerke und erforderlichen Bauleistungen vergeben. Es folgen dem Rohbau unmittelbar die haustechnischen Gewerke Sanitär, Heizung, Lüftung und Elektro, anschließend der Dachdecker, Tischler, Fenster und Türen, Fliesenleger, Parkett, Natur- bzw. Betonwerksteinarbeiten, Schlosser, Maler usw. bis zur Bauendreinigung.

Nach jedem verhandelten Ergebnis wird die Kostenberechnung überarbeitet und die Einhaltung des Budgets überprüft. So können im Falle einer drohenden Kostenüberschreitung bei den folgenden Ausschreibungen der weiteren Gewerke Korrekturen und Maßnahmen zur Kostenreduzierung eingearbeitet werden.

Die Frage nach den voraussichtlichen Gesamtkosten stellt sich zwar regelmäßig wiederkehrend, kann jedoch meistens nach Vergabe des Rohbaus und der Haustechnik, also nach den ersten Ausschreibungen, mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden, da in diesem Leistungsteil die größten objektspezifischen Unsicherheiten zu vermuten sind. Auch spielt natürlich die Auslastung der Firmen zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe keine geringe Rolle und bei den lohnintensiven Gewerken Maurer- und Stahlbetonarbeiten gilt dies in besonderem Maße.

7. Die Bauphase

7.1 Baubeginn

Steht der Rohbauunternehmer fest und liegt die Baugenehmigung vor, kann in Kürze mit dem Bau begonnen werden. Es ist jedoch im Vorfeld noch einiges zu organisieren, worauf hier der Vollständigkeit halber kurz eingegangen werden soll:

Auf dem Grundstück befindet sich vielleicht geschützter Baumbestand, welcher zumindest teilweise dem Neubau weichen muss. Die grundsätzliche Zustimmung des Naturschutz- und Grünflächenamtes wurde natürlich im Vorfeld sondiert. Die Erteilung der Fällgenehmigung erfolgt jedoch erst nach Vorliegen der Baugenehmigung und muss also noch erwirkt bzw. deren Vorliegen abgewartet werden. Ähnliche kausale und zeitliche Zusammenhänge gelten im Falle des Erfordernisses einer Abrissgenehmigung von Wohngebäuden.

Auch die Einrichtung der Baustelle erfordert einigen Vorlauf. Bauunternehmer, Architekt und Bauherr müssen die Erschließung und Versorgung der Baustelle gemeinsam sicherstellen. Eine Baustellenzufahrt über öffentliche Gehwege, ggf. mit Teerdecke und "Pflasterprotokoll" durch das Tiefbauamt, Anmietung von Straßenland zur Lagerung von Baustoffen bei zu knappem Baugrund und die damit verbundene Einschaltung von Tiefbauamt und Polizei sind nicht selten erforderlich. Der Baustromzähler und der Bauwasseranschluss müssen rechtzeitig bei den Versorgungsunternehmen beantragt und aufgestellt werden.

Diese Liste ließe sich noch durch die Aufzählung etlicher, möglicher "Widrigkeiten" fortsetzen, welche jedoch üblicherweise nicht anzunehmen sind und auf objektspezifische Besonderheiten beschränkt bleiben, wie etwa hochliegendes Grundwasser, Grenzbebauungen mit Unterfangung der Nachbarfundamente, Kontaminierung des Bodens oder die Vermutung archäologischer Funde im Baugrund, usw.

Mit hoher Wahrscheinlichkeit benötigt jedoch der Bauunternehmer ebenfalls noch einen gewissen Vorlauf für die Organisation seiner Baustelle und den Baubeginn. Erdbaugerät und vielleicht ein Kran müssen organisiert werden. Betonstahl muss bestellt werden und ähnliches.

Mancher private Bauherr ist gelegentlich enttäuscht, dass nicht alles, was er beschlossen und verkündet hat, nicht wenige Tage später auf der Baustelle zu besichtigen ist. Es ist jedoch beim "handwerklichen" Bauen nicht anders als beim "industriellen" Fertighausbau - nur in abgemilderter Form - für viele Vorgänge eine Frist für das notwendige (und für den Bauherren unsichtbare) "Organisieren" der Dinge im Hintergrund einzuräumen.

Beispiele dafür seien kurz angeführt: Überall müssen Fertigteile und Halbzeuge, Stürze, Stahlmatten, Rolladenkästen etc. eingebaut und natürlich vorher bestellt werden, damit sie rechtzeitig auf der Baustelle sind. Betonfertigteile, oder Filigranplatten, welche der Unternehmer vielleicht einsetzen möchte, müssen im Betonwerk nach einer eigenen Statik projektiert werden. Diese Projektierung muss erst vom Prüfstatiker abgesegnet werden bevor das Betonwerk die Platten fertigen kann, usw.

Die Liquiditätsdecke der Bauunternehmer ist heute vielfach gering, so dass sie es sich nicht leisten können, Baustoffe, Material, Fertigteile usw. Wochen oder gar Monate vorher zu bestellen, denn die Lieferanten von Baustoffen verlangen aus den vorgenannten Gründen nahezu alle deren Bezahlung "cash" bei Lieferung oder zumindest hohe Anzahlungen. Die Bestellung von Material erfolgt also oft sehr kurzfristig vor dem Zeitpunkt, an dem es benötigt wird. Auch Lagerplatz ist natürlich knapp!

Es ist also auch eine Aufgabe des bauleitenden Architekten, "vorausschauend" derartige Vorkommnisse in ihren Auswirkungen auf den Bauablauf durch eine umsichtige Bauablaufplanung einzugrenzen und den Unternehmern und Handwerkern hinsichtlich der Vorbereitungen und Bestellungen wichtiger Materialien rechtzeitig warnende Hinweise zu geben, um deren Umsicht zu erhöhen.

7.2 Bauleitung

Für den Architekten beginnt mit dem Baubeginn die Leistungsphase der Objektüberwachung gemäß HOAI. Er muss der Bauaufsicht seine Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter gemäß Landesbauordnung und den Baubeginn anzeigen. Regelmäßig wird er die Baustelle aufsuchen um die Arbeit der Firmen zu überwachen, hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Plänen und in Bezug auf die fachlich, technisch richtige und mängelfreie Ausführung. Er kontrolliert Maße und dokumentiert den Bautenstand fotografisch. Zeigen sich Mängel oder Abweichungen werden diese sofort angezeigt und die Firmen angewiesen diese zu beheben, falls erforderlich in schriftlicher Form entsprechend VOB.

Auch wird natürlich der Baufortschritt hinsichtlich des vor Baubeginn aufgestellten Bauzeitenplanes abgeprüft. Befinden sich beteiligte Firmen mit Teilleistungen im Verzug oder läßt mangelnder Einsatz von Arbeitskräften ein nicht rechtzeitiges Fertigstellen der beauftragten Leistungen befürchten, wird dies durch den bauleitenden Architekten angezeigt und die Firma in Verzug gesetzt.

Regelmäßig finden Baubesprechungen statt, bei welchen die Koordinierung einzelner Gewerke untereinander, zeitliche Abläufe, Leistungsabgrenzungen und Fragen zu den zur Ausführung maßgeblichen Plänen geklärt werden. Auch müssen natürlich regelmäßig neue Gewerke örtlich eingewiesen werden.

Parallel zum Baugeschehen muss der bauleitende Architekt in seinem Büro laufend Abrechnungen und Aufmaße prüfen, Protokolle und Mängelrügen schreiben und die Vergabe noch offener Gewerke durch weitere Ausschreibungen, Auswertungen und Verhandlungen vorantreiben.

7.3 Baustellensicherheit

Auch gehört es natürlich zu den Pflichten des Bauleiters auf die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften zu achten und diesbezügliche Missachtungen zu rügen bzw. zu verhindern, also auf die Sicherheit der am Bau tätigen Handwerker zu achten.

Bei Bauten einer bestimmten Größe und Komplexität, wozu auch bereits größere Einfamilienhäuser zählen können, wird vom Gesetzgeber verlangt, dass der Bauherr einen eigens für diesen Bereich verantwortlichen "Sicherheits- und Gesundheitskoordinator" einsetzt bzw. beauftragt (kurz: SiGeKo). Dieser erstellt vor Baubeginn einen sogenannten "SiGe-Plan" mit Darstellung aller Unfallverhütungsvorschriften, welche von den jeweiligen Gewerken zu beachten sind und führt hierzu gesonderte Einweisungen und Kontrollen durch etc. Auch ist dann die Anfertigung einer Unterlage für die spätere Wartung und Instandsetzung des Gebäudes erforderlich, in welcher die Beachtung der Belange der Arbeitssicherheit

hierfür aufgeführt werden.
Diese Aufgabe kann in vielen Fällen auch der bauleitende Architekt übernehmen, wenn er eine entsprechende Qualifikation nachweisen kann. In anderen Fällen wird in der Regel ein Ingenieur eines auf diesem Gebiet spezialisiert tätigen Dienstleisters eingesetzt.

7.4 Der Rohbau

Die Erstellung des Rohbaus hängt hinsichtlich der zeitlichen und organisatorischen Abläufe von der Wahl der zum Einsatz kommenden Konstruktionen und Baustoffen ab. Bis zur Errichtung des Dachstuhls eines durchschnittlichen, eingeschossigen (+ Dach) Einfamilienhauses mit Keller bedarf es ca. 10 Wochen Bauzeit bei normaler (guter) Witterung. Es folgt dann unmittelbar die Rohinstallation der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation.

Zum Beginn der Rohbauarbeiten ist es nun auch erforderlich alle noch nicht vorhandenen Hausanschlüsse für die Wasserver- und Entsorgung, Gas und Stromanschluss und die Anschlüsse der Telekom zu beantragen. Dadurch wird rechtzeitig festgestellt, wo deren Lage und die Lage der Einführungen in den Keller sein werden. Auch sind natürlich die fertigen Anschlüsse bald erforderlich.

7.5 Der Ausbau

In der Ausbauphase, welche beginnt, wenn das Dach dicht und die Fenster eingebaut sind, steigt die Zahl der beteiligten Firmen auf der Baustelle stetig an. Nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches folgt zunächst die Elektrorohinstallation und das Einziehen der Steigeleitungen für die Gewerke Heizung und Sanitär. Nach dem Einbau der Fenster und der Fertigstellung der Elektroinstallation wird dann in der Regel der Innenputz ausgeführt. Erst nach diesem kann die Sanitärinstallation in den Bädern als sogenannte Vorwandinstallation abgeschlossen und mit Trockenbauplatten verkleidet werden.

Vor dem Innenputz ist jedoch der Bauaufsicht durch den bauleitenden Architekten die Rohbaufertigstellung anzuzeigen, welche dadurch die Gelegenheit erhalten soll, vor Ausführung der Verputzarbeiten, die nun noch sichtbare Ausführung des Rohbaus hinsichtlich der bauaufsichtlichen Belange zu prüfen. In der Regel wird davon nicht häufig Gebrauch gemacht, da die Prüfstatiker ebenfalls geschossweise Abnahmen durchführen und die Bauaufsicht verzichtet ihrerseits deswegen oft darauf. Es sind dann allerdings entsprechende Berichte bzw. Protokolle des beauftragten Prüfingenieurs an die Bauaufsicht weiterzuleiten, sofern dies noch nicht erfolgt ist. Danach kann der Innenputz ausgeführt werden.

Die Räume erscheinen dann erstmalig in ihrer späteren Gestalt. Im Rohbau ist die Wirkung aller Räume meistens etwas enttäuschend. Alles wirkt kleiner und durch die Vielzahl der Materialien und manche noch fehlenden Bauteile für die Bauherren auch oft verwirrend.

Der Außenputz kann ebenfalls nach dem Fenstereinbau in aller Regel erfolgen, allerdings müssen die Witterungsbedingungen dies zulassen. Nach Ausführung des Außenputzes, welcher wegen der sogenannten Standzeit, also der Aushärtung des Unterputzes oft einige Wochen in Anspruch nimmt, kann endlich abgerüstet werden und das Haus ist erstmalig in seiner äußeren Wirkung zu sehen.

Es folgen der Trockenbau im Dach, eventuell die Installation der Fußbodenheizung und der Estrich. Im Falle von Fußbodenheizung muss dieser aufgeheizt werden, was bedeutet, dass die Heizung vollständig betriebsfertig sein muss. Auch die Abnahme der Abgasanlage durch den Bezirksschornsteinfegermeister sollte dann erfolgt sein.

Estrich und Innenputz bringen eine Menge Feuchtigkeit in das Gebäude, mit welcher die Bauherren ggf. noch nach dem Einzug rechnen müssen. Es dauert mindestens eine Heizperiode bis sich der Feuchtehaushalt im Gebäude normalisiert. Heizen und Lüften ist das einzige was Abhilfe schafft. Dies ist auch während der Bauphase nach dem Abschluss dieser Gewerke sehr geboten. Wird in der kalten Jahreszeit gebaut, kann es erforderlich werden, dass zusätzlich Entfeuchtungsgeräte und Ventilatoren oder Heizlüfter eingesetzt werden, um eine zügige Austrocknung des Baus zu unterstützen.

7.6 Bemusterung

Damit die Fliesen und Bodenbelagsarbeiten (Parkett, Naturstein, ...) begonnen werden können, müssen die Untergründe hinreichend ausgetrocknet sein. Vor der Ausschreibung und Vergabe dieser Gewerke sind jedoch zunächst mit dem Bauherren die zur Anwendung kommenden Materialien festzulegen, welche dann vor der Bestellung noch gemeinsam mit der ausführenden Fachfirma zu bemustern sind. Ähnliches gilt auch für die Sanitärobjekte, Armaturen, Schalterserien, Tür- und Fenstergriffe usw.

Es ist allen Bauherren anzuraten, sich über die in Frage kommenden Produkte beizeiten zu informieren, ggf. Fachhändler und Ausstellungen zu besuchen, um aus der heute angebotenen Flut von Möglichkeiten und Designs das in Frage kommende auszusuchen. Selbstverständlich wird der Architekt hierbei gerne beratend zu Seite stehen. Es gibt für alle diese Fragen bewährte Standardprodukte mit akzeptablem Design und gutem Preis-Leistungsverhältnis von den jeweiligen Herstellern. Wer das Besondere oder gar Exklusive sucht muss in der Regel mit erheblichen Aufpreisen rechnen. Diese sind leider nicht so einfach zu ermitteln, da die meisten Armaturen, Sanitärobjekte, Fliesen usw. schließlich über den ausführenden Handwerksbetrieb beschafft und dem Bauherren angeboten werden. Wie dieser nun kalkuliert, ist beim Händler nicht ohne weiteres zu ermitteln.

Grundsätzlich werden die meisten Produkte beim Händler mit einem Listenpreis des Herstellers geführt, welcher zunächst eher hoch ist. Der Handwerksbetrieb erhält beim Großhändler jedoch meist erhebliche Rabatte, je nach Geschäftsbeziehung und Gewerk (bis ca. 30%). Diese gibt er natürlich nicht "eins zu eins" an seinen Kunden weiter, sondern er kalkuliert vielmehr sein Angebot so, dass er dem Kunden - im günstigsten Fall - das Produkt zum Listenpreis fertig einbaut, der Rabatt des Händlers also mit seinem Arbeitslohn gleichgesetzt wird. Damit der Bauherr, sollte er unentschlossen sein, rechtzeitig Klarheit über die Mehr oder Minderkosten bestimmter Ausstattungsserien erhält, ist es ratsam, in Frage kommende Ausstattungen rechtzeitig auszusuchen und im Rahmen der Ausschreibung der Gewerke "alternativ" auszuschreiben. So lassen sich zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe die Preise am ehesten vergleichen und ggf. bei der Verhandlung noch größere Nachlässe bei höherwertiger Ausstattung erzielen.

Vor der endgültigen Bestellung von Fliesen oder ähnlichem sollte rechtzeitig mit dem Architekten ein zusammenhängendes Farb- und Materialkonzept für das ganze Bauwerk gemacht werden, in welchem aufeinander abgestimmte Werkstoffe, Oberflächen und Farben für alle Bereiche des Hauses definiert werden. Dies bedeutet nicht, dass Tapeten für das Kinderzimmer nicht erst später ausgesucht werden können, aber wichtige Entscheidungen sollten sich später an diesem Konzept orientieren können.

7.7 Einrichtung und Küchenplanung

Je nach den persönlichen Wünschen des Bauherren ist der Architekt gerne bereit, bei der Gestaltung von Einbaumöbeln, der Einbauküche oder anderen Einrichtungsfragen beratend und planend mitzuwirken. Es ist meistens sinnvoll, diesbezügliche Überlegungen frühzeitig anzustellen, also bereits zu Beginn der Ausführungsplanung. Erstens haben Einrichtungsfragen großen Einfluss auf die Anordnung von Leuchten, Auslässen, Steckdosen, Schaltern usw. und diese müssen frühzeitig festgelegt werden, andererseits wird auch die Gestaltung der Grundrisse und die Anordnung von Fenstern etc. davon beeinflußt.

Nicht zuletzt ist es auch günstiger, vom Tischler anzufertigende Einbaumöbel im Rahmen der Ausschreibung der gesamten Tischlerarbeiten mitzuvergeben. Im Zusammenhang mit einem größeren Gesamtauftrag wird der Tischler diese gerne zu günstigeren Konditionen einkalkulieren und anbieten können. Auch läßt sich die Nutzung des Hauses durch geschickte Anordnung von festen Einbauschränken, Regalen o.ä. optimieren und individuelle Einrichtungsideen lassen sich auf diese Weise besser realisieren.

Eine Einbauküche vom Tischler nach individueller Architektenplanung anfertigen zu lassen ist selbstverständlich auch möglich. Für das "Innenleben" moderner Küchen gibt es mittlerweile bei der Zulieferindustrie für Tischler sehr hochwertige und funktionale Beschläge, Auszüge, Griffe und Zubehöre wie sie auch in hochwertigen Einbauküchen z.T. vorzufinden sind. Es ist jedoch zunächst ratsam, dass Angebot der unzähligen Küchenanbieter zu studieren und das ein oder andere Fachgeschäft aufzusuchen. Das Projekt "Küche" rechtzeitig voranzutreiben, mit welchen Mitteln auch immer, ist aber insofern anzuraten, als die endgültige Ausführung der Küche erst nach Ablauf eines längeren Planungsprozesses feststeht und dieses Ergebnis zum einen auf die Anordnung etlicher Sanitär- und Elektroinstallationen Einfluss nimmt, nicht selten jedoch auch weitergehende Optimierungen des Grundrisses, also von Fenstern, Wänden und Türen nach sich ziehen könnte. Dazu kann es unter Umständen zu spät sein und dann muss der Küchenplaner seinerseits Kompromisse eingehen, welche hätten vermieden werden können.

7.8 Bäder und Fliesen

Für die detaillierte Planung der Bäder und Toiletten gilt im Grunde das obenstehende gleichermaßen. Je eher Entscheidungen fallen, desto besser. Es wird jedoch bei der Planung hierzu traditionell dem Architekt ein größerer Anteil bei der Gestaltung zufallen. Der planerische Aufwand und auch die baulichen Investitionen für die Gestaltung der Bäder beim Bau von Einfamilienhäusern oder sonstigem Wohneigentum kann sehr unterschiedlich ausfallen. Die Qualität der Ergebnisse steht nicht selten in entgegengesetztem Verhältnis zum Aufwand. "Wenig" ist auch hier oft "Mehr". In der Beschränkung auf wenig Gutes und Einfaches ist meist eine angenehm unaufdringliche Gesamtwirkung zu erzielen.

Die Detailplanung der Bäder, falls erforderlich, erfolgt bei höheren Ansprüchen an das Ganze in der Regel im Maßstab 1/25 oder 1/20. Der Architekt bespricht zu-

nächst anhand der "normalen" Werkpläne (M:1/50) mit dem Bauherren nochmals dessen Vorstellungen zur Gestaltung, Farbe, Fliesen- und Objektwahl und erarbeitet im folgenden Grundriss und Ansichten aller Wandflächen, so dass der Fliesenleger und auch der Installateur, dessen Leistung zuerst ausgeführt wird, danach arbeiten können.

In manchen Fällen lassen sich so die Lage der Objekte präzise auf das Fliesenraster abstimmen und ein geordnetes Bild erzielen. Der Planungsvorgang dient aber auch dazu, die gestalterische Gewichtung von gefliesten und ungefliesten Wandteilen, die Anordnung von Friesen, Vor- und Rückssprüngen, Öffnungen und Spiegeln etc. so aufeinander abzustimmen, das ein gestaltetes Bad entsteht, welches dem (höheren) Anspruch eines "individuell" geplanten Hauses entspricht. Es wird jedoch in aller Regel vieles erst bei Anwesenheit des Fliesenlegers auf der Baustelle abgewogen und festgelegt, nicht selten werden getroffene Entscheidungen nochmals überdacht und modifiziert, wenn die ersten Wirkungen der ausgesuchten Materialien erkennbar sind.

Die Aufzählung der ausbaurelevanten Einzelthemen, ließe sich beliebig fortsetzen. Es seien hier nur stichwortartig angeführt: Kamin oder Kachelofen, Sauna oder Tekaldarium und etliche "haustechnische" Fragen (Solarthermie, Regenwassernutzung, Photovoltaik, "intelligente" Hauselektrik, Alarmanlage), welche alle rechtzeitig erwogen, geplant und beauftragt werden müssen, um reibungslos in die Fertigstellung des Ausbaus eingebunden werden zu können.

8. Die Außenanlage

Beim Neubau eines Einfamilienhauses wird die Ausführung und Planung der Außen- oder Freianlage, des Gartens, der Einfriedung und von Wegen und Terrassen, seitens des Bauherren meist erst spät in die eigenen Überlegungen einbezogen. Mancher Bauherr erwägt, erst in das neue Haus einzuziehen und sich dann anschließend diesem Thema zu widmen. Auch die Frage, wieviel finanzielle Mittel des ursprünglichen Budgets nach Fertigstellung des Hauses dann noch für die Außenanlage erübrigt werden können, spielt dabei eine bedeutende und verständliche Rolle. Manch einer wird auch die Fertigstellung der Außenanlage "nach und nach", also über Jahre, in Erwägung ziehen.

Hierzu sei jedoch folgendes angeführt:
Selbstverständlich gehört der private Garten, seine Bepflanzung, Gestaltung und Ausstattung mit Spielgeräten, einem Teich oder Brunnen, Beeten, Büschen und Rankgerüsten usw. zu den Dingen des Lebens, deren permanentes Werden und Wachsen zur Natur dieser Dinge gehört, so wie auch deren regelmäßige Veränderung, Umgestaltung oder Ergänzung wünschenswert ist. Nicht zuletzt die Möglichkeiten eines privaten Gartens sind es, welche die Menschen zum Bau oder Erwerb eines eigenen Hauses bewegen.

Es ist jedoch auch Bestandteil guter Architektur, dass sie nicht am Sockel des Hauses aufhört und das Haus nicht den Eindruck erweckt, als sei es vom Himmel gefallen und dort gelandet wo es nun zufälligerweise steht. Die Übergange vom Haus zum Garten, deren gegenseitige Berührung, Beeinflussung und Durchdringung sind gestalterisch wichtige Fragen, welche die Gesamtwirkung viel erheblicher beeinflussen, als vielfach angenommen wird. Zumindest läßt sich die Mißachtung dieses Grundsatzes regelmäßig besichtigen, wenn man sich in Einfamilienhaus- und Villengegenden umsieht.

Ein gelungenes Ganzes von Haus und Garten steigert die Gesamtwirkung ganz erheblich und setzt keineswegs voraus, dass die Außenanlage aufwendig, fertig bepflanzt oder mit hochwertigen Naturmaterialien ausgestattet ist.

Auch unter Kostengesichtspunkten erscheint es ratsam, sich schon zu einem frühen Zeitpunkt, also während der Entwurfsphase des Hauses, über einige elementare Bestandteile dieser Außenanlage zu beraten, die dann im Zusammenhang mit dem Haus geplant und ausgeführt werden sollten, ein "Skelett" des Gartens, welches ihm Richtung, Halt und Struktur verleiht. Dies sollten jene, ggf. auch architektonisch geprägten, zumindest "baulichen" Teile sein, wie etwa die Zuwegung, Treppen, die Einfriedung, Zäune, Tore, Stützmauern, falls erforderlich, Autostellplatz, Carport und die Terrasse.

Mitunter ist es übrigens sinnvoll, beispielsweise Gartenmauern, deren Erfordernis frühzeitig erkannt wurde, gemeinsam mit den Bauhauptgewerken auszuschreiben. Die Erfahrung lehrt, dass im "Gepäck" des Rohbauhauptauftrages hierfür beim Bauunternehmer günstigere Preise zu erwarten sind, als dies im Rahmen einer späteren Suche nach einem Maurer oder Gartenbauer für einige Gartenmauern möglich sein dürfte.

Die Ausführung von Wegen, Terrassen und Oberbodenauftrag etc. wird man ratsamerweise einem Fachbetrieb für Garten- und Landschaftsbau überlassen. Man darf im übrigen auch nicht vergessen, dass der Garten im Untergrund einiges beherbergen muss, was zur Funktion des Hauses benötigt wird. Abgesehen von den Versorgungstrassen für Wasser, Schmutzwasser, Elektro, Gas und Telefon werden desweiteren meist einige Meter Kabelgraben benötigt um Leuchten im Garten, an Wegen oder zumindest eine Klingel oder Sprechanlage am Gartentor einzurichten.

Ganz erheblich ist jedoch die Ableitung des Regenwassers. In den wenigsten Fällen wird man alles Regenwasser offen auf dem Grundstück auslaufen lassen, was grundsätzlich zulässig wäre. Meisten werden Sickerschächte oder Rigolen hierzu angelegt, wenn der Bauherr sich nicht entschieden hat, zumindest einen Teil des anfallenden Regenwassers aus der Dachentwässerung zu nutzen und zu sammeln, ob zur Toilettenspülung (was aufwendig ist) oder nur zur Bewässerung des Gartens im Sommer. Die Verlegung der zur Entwässerung notwendigen Rohrleitungen im Boden (frostfrei) und der Bau bzw. Einbau von Tanks, Sickerschächten oder Rigolen gehört also auch zum Umfang der Außenanlagengestaltung, welche keinen Aufschub duldet und daher am besten zusammen mit der Herstellung von Wegen, Zäunen und Terrassen ausgeführt wird.

Es sollte spätestens während der Ausführung der Ausbaugewerke mit der Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Außenanlagen begonnen werden. Diese Leistungen sollten auch rechtzeitig ausgeschrieben werden, damit deren Beginn noch vor Abschluß des Hochbaus stattfindet und zur Fertigstellung bzw. zum Einzug wenigstens die Erschließung des Hauses über einen befestigten Weg gesichert ist.Die Ingenieurleistungen dafür, von der Planung bis zur Ausschreibung und Bauleitung, übernimmt beim Einfamilienhaus meistens auch der Architekt. Nur bei größeren Bauvorhaben oder in Einzelfällen werden hierzu gesonderte Garten- und Landschaftsarchitekten hinzugezogen. Deren größere Sachkunde bei der Auswahl und Kombination von Stauden, Gehölzen usw. kann durch die direkte Beratung des Bauherren durch den ausführenden Fachbetrieb kompensiert werden, falls überhaupt Bepflanzungen größeren Umfangs vorgenommen werden. Nicht selten werden schließlich ehemals bereits bebaute Grundstücke im Siedlungsbestand neu bebaut, welche bereits über erheblichen Baum- und Pflanzenbestand verfügen. Dieser ist jedoch nicht selten verwildert, leidet meistens mehr unter den Baumaßnahmen als erwartet und das wenige, was übrigbleibt, ist meistens das, was man ohnedies entfernen wollte. Es muss also doch meistens mehr an Pflanzen ergänzt werden, als dies ursprünglich geplant wurde, dies kann man dann aber natürlich "nach und nach" machen, jede Saison etwas.

9. Abnahme, Mängelbeseitigung und Dokumentation

Nach Fertigstellung einer jeden Leistung einer beauftragten Firma schuldet der Bauherr, sofern die Leistung (hinreichend mängelfrei) erbracht wurde, eine Abnahme der Leistung. Solche Abnahmen werden also während des Bauens regelmäßig durch den Architekten durchgeführt. Dieser protokolliert nun alle Mängel und fordert den Auftragnehmer mit deren fristgerechter Beseitigung auf. Unter Umständen wird bei Vorliegen schwerwiegender Mängel auch die Abnahme oder deren Durchführung verweigert. In der Regel wird es jedoch zu keinem Abnahmetermin kommen, wenn der Architekt der Meinung ist, dass dies zu befürchten wäre. Die Verweigerung der Abnahme findet also in der Praxis nur statt, wenn der Auftragnehmer eine Abnahme fordert, obwohl der Architekt ihm eine solche nicht in Aussicht stellt.

Eine alles umfassende (VOB-) Abnahme des ganzen Hauses, wie dies bei der schlüsselfertigen Herstellung des Hauses durch einen Generalunternehmer die Regel ist, findet im Falle der Einzelvergabe der Gewerke nicht statt. Zur Fertigstellung des Hauses werden also nur noch jene Gewerke abgenommen, welche bis zur Gesamtfertigstellung tätig sind, und deren Leistungen auch nicht durch andere Unternehmer verdeckt wurden. Es werden also die Malerarbeiten, Fliesenarbeiten sowie die Bauendreinigung und der Garten- und Landschaftsbau sein, deren Leistungen mit der Gesamtfertigstellung noch abgenommen werden. Leistungen welche nicht formal abgenommen werden, gelten im übrigen dann als (konkludent) abgenommen, wenn sie durch den Auftragnehmer in Benutzung genommen wurden (nach 14 Tagen).

Der Zeitpunkt der Abnahme hat jedoch die von vielen unbeachtete Wirkung des Gewährleistungsbeginns und so ist deren genaue Fixierung durch eine formale Abnahme ratsam. Die Gewährleistungsansprüche des Bauherren gegenüber den Auftragnehmern beginnen und enden also an unterschiedlichen Stichtagen.

Zur Fertigstellung des Hauses muss der Architekt jedoch der Bauaufsichtsbehörde diese rechtzeitig ankündigen, bevor der Einzug des Bauherren geplant ist. Die Bauaufsicht hat das Recht, innerhalb einer Frist von 4 Wochen eine sogenannte "Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung" anzusetzen, welche früher auch Schlussabnahme hieß und wegen der gelegentlichen Verwechslung mit der Abnahme nach VOB bzw. BGB nun diese neue Bezeichnung erhalten hat.

In manchen Fällen wird seitens der Behörde auch auf eine solche Begehung verzichtet. Andernfalls verläuft sie ähnlich wie die Rohbauabnahme. Im wesentlichen wird die Übereinstimmung der Baulichkeit mit den eingereichten Bauvorlagen geprüft. Desweiteren wird die Einhaltung von Sicherheitsstandards (Brüstungshöhen, Geländerstababstände) geprüft, es sind aber auch bauaufsichtliche Zulassungen für sicherheitsrelevante Bauteile, Türschließer, Feuerschutzabschlüsse usw. vorzulegen. Auch der Schlussbericht des Prüfingenieurs für Baustatik muss mittlerweile vorliegen.

Die Abnahme der Architektenleistung könnte ebenfalls nach Beseitigung aller im Rahmen der Abnahmen protokollierten Mängel erfolgen. Dies hängt jedoch davon ab, ob dem Architekten auch die Leistungsphase 9 gem. §15, HOAI übertragen wurde. Diese beinhaltet die sogenannte Dokumentation und Mängelbeseitigung während der Gewährleistungsfrist. Hat der Architekt den Auftrag hierfür ebenfalls erhalten, so ist seine geschuldete Leistung erst mit dem Ende der Gewährleistungsfristen aller beteiligten Firmen abgeschlossen, also in der Regel 5 Jahre nach Fertigstellung des Hauses. Alle seine übrigen Leistungen (Leistungsphasen 1-8) können jedoch abgenommen werden.

Desweiteren übergibt der Architekt dem Bauherren alle Pläne, Unterlagen, Pho-

todokumente, Genehmigungen, Prüfzeugnisse, behördlichen Abnahmen etc. welche im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit und den Leistungen der Firmen entstanden sind. Auch wird noch eine Abrechnung der schlussgerechneten Baukosten angefertigt und ebenfalls Schlussrechnung oder Teilschlussrechnung gelegt. Sollte der Bauherr dies wünschen, können in gesondertem Auftrag noch Bestandspläne angefertigt werden, aus denen der ausgeführte Zustand des Hauses zu entnehmen ist, Pläne, welche alle Änderungen und Ergänzungen enthalten, die ggf. in der Ausführungsphase nachträglich entschieden wurden und welche keinen Eingang mehr in die Ausführungspläne gefunden haben.

Sollte der Bauherr auf die Beauftragung der Leistungsphase 9 verzichten, obliegt es ihm selbst nach Fertigstellung des Hauses die später evtl. auftretenden Mängel festzustellen, den verantwortlichen Firmen anzuzeigen und deren Beseitigung zu überwachen bzw. anzumahnen. Sollte dies den Bauherren im Einzelfall überfordern, wird der Architekt in der Regel gerne bereit sein, die notwendige Leistung nachträglich zu übernehmen um die Mängelbeseitigung durchführen zu lassen.

Ein nicht unerheblicher Vorteil der Einzelvergabe aller Gewerke kann es übrigens sein, dass zumindest ein großer Teil der beauftragten Firmen den Gewährleistungszeitraum von 4 Jahren gem. VOB, welcher üblicherweise vereinbart wird, wirtschaftlich überstehen. Nicht selten sind es die Generalunternehmer bzw. die als solche auftretenden Baufirmen, welche sich vor Ablauf der vereinbarten Frist durch Konkurs ihrer Gewährleistungsverpflichtung entziehen. Der Bauherr verfügt zwar in der Regel über eine Bürgschaftsurkunde des Unternehmers bzw. seiner Bank oder Versicherung, welche über 5% des Auftragswertes ausgestellt, in der Regel die Abdeckung der meisten Schäden decken dürfte, es ist jedoch besser, von dem noch am Markt tätigen Handwerker, welcher die Leistung erbracht hat, die Beseitigung des Mangels fordern zu können.

10. Rückschau und Bewertung

Sind die zusätzlichen Belastungen, welche das Bauen eines Hauses für den Bauherren immer auch bedeuten, überwunden - ganz gleich im übrigen, auf welche Weise er gebaut hat, ob mit Architekt oder Bauträger bzw. Fertighausherstelller - wird nach einiger Zeit des Einlebens auch Bilanz gezogen und das ganze Bauen einer nachträglichen Bewertung unterworfen. Nur wenige Bauherren bauen mehrere Male in ihrem Leben ein eigenes Haus und können von den gewonnenen Erfahrungen für "das nächste Mal" profitieren. Dennoch wird wohl jeder nachträglich feststellen, dass er sich viele Vorgänge anders vorgestellt hat, dass er mehr Zeit investieren musste, als ursprünglich gedacht war und dass seine geistige und psychische Inanspruchnahme größer war, als er vorher erahnt hatte.

Dennoch wird er im nachhinein alles daran messen, ob es sich auch gelohnt hat. Dies wird umso mehr der Fall sein, je mehr das Haus, seine Planung und Umsetzung, im Laufe dieses Prozesses zu "seinem" Haus geworden ist. Die kooperierende Zusammenarbeit mit dem Architekten in allen Leistungsphasen und Prozessen des Bauens, die gemeinsame Beratung aller Themen und die vertiefte eigene Beschäftigung mit den Fragen des Bauens und der Gestaltung des eigenen Hauses fördert diese Empfindung. Die größere Individualität eines "Architektenhauses" trägt noch ein übriges dazu bei. Manches würde man beim "nächsten Mal" anders machen, aber es versöhnt und verbindet einen sehr mit dem eigenen Haus, wenn man zu jedem einzelnen Detail, zu jedem Fenster oder Material, nach vielen Jahren noch zu sagen weiß, warum es so und nicht anders ausgeführt wurde.