

Was für Bauherren wichtig ist

Bauprojektsteuerung soll Kosten, Termine, Qualität und Transparenz im Sinne der Bauherrschaft sicherstellen

Christian Bürk aus Nürtingen ist Vorsitzender der Fachgruppe Immobilien- und Facility Management der Ingenieurkammer Baden-Württemberg, Externer Studiengangsprüfer an der Akademie der Hochschule Biberach und Geschäftsführer des Nürtinger Unternehmens „ad-juvo“ mit Schwerpunkt Immobilienmanagement, Facility Management Consulting, Ingenieur- und Gutachterleistungen.

Im Gespräch mit Lia Hiller gibt er Tipps für künftige Bauherren, auch aus dem privaten Bereich, und erklärt, auf was Immobilienbesitzer achten sollten.

Herr Bürk, der Bau eines Hauses ist ein besonderer Schritt im Leben. Welche Tipps geben Sie künftigen – privaten wie gewerblichen – Bauherren für die ersten Schritte der Planung?

Noch vor Planungsbeginn sollte sich ein Bauherr überlegen, welches Planungsteam er benötigt, und wie er die Planerverträge gestalten möchte. Die Planung sollte behutsam und schrittweise vorgehen, Schnellschüsse und Hektik sind schlechte Berater. Die Empfehlung an Bauherren lautet, ausreichend Zeit in die Vorbereitung und die frühen Planungsphasen der Bauprojekte zu stecken und sich hier gezielt eine Zweitmeinung anzuhören.

Bauherren sollten Zwischenergebnisse in der Planungsphase ausreichend hinterfragen, reflektieren und prüfen, ob die einzelnen Beiträge der Planer ein wirklich schlüssiges Gesamtkonzept ergeben. Dabei ist von Anfang an auf eine

Kosten- und Terminkontrolle sowie ein professionelles Vertragsmanagement zu achten. Bauherren sollten noch während der entscheidenden Planungsphase Aussagen von den Planern über die späteren Bewirtschaftungskosten einfordern, denn allein mit Investitionen zur Errichtung eines Gebäudes ist es ja nicht getan.

Auf was sollte man während der Bauphase achten?

In der Bauphase ist es wichtig, Störungen im Bauprojekt auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Jeder Bauherr kennt das Thema von Nach-

trägen aus – meist leidvoller – Erfahrung, da fast immer neben Zeitverlust auch Mehrkosten drohen. Mehrkostenansprüche können nicht nur seitens der Bauhandwerker, sondern auch seitens der Planer auftreten. Das Planungsteam muss noch in der Planungsphase darauf getrimmt werden, die Planung auch wirklich ausführungsfähig fertigzustellen. Oft wird nach Baubeginn aber noch weitergeplant. Das erfordert sehr viel Disziplin auf allen Seiten – mit Betonung auf „allen“, denn auch der Bauherr ist hier gefordert. Am Ende der Bauphase zeigt sich der Erfolg bei den Investitionen, nach der Bauphase zeigt sich der Erfolg bei den Unterhaltskosten. Ein guter Bauprojektsteuerer steuert und kontrolliert für den Bauherrn alle Einflussfaktoren in allen Phasen, wie ein guter Dirigent ein Orchester bei einem großen Konzert. Das Ziel muss lauten: Kosten, Termine, Qualität unter größtmöglicher Transparenz im Sinne der Bauherrschaft sicherzustellen.

Was ist nach der Fertigstellung zu beachten, damit der Bauherr glücklich und zufrieden einziehen kann?

Zur Baufertigstellung sind die verschiedenen maßgeblichen Unterlagen, die während der Planungs- und Bauphase entstanden sind, der Bauherrschaft gesammelt zu übergeben. Oft kommen diese Unterlagen sehr zeitverzögert oder nicht vollständig beim Bauherrn an. Es ist ratsam, dies schon in den Planungs- und Bauverträgen dezidiert einzufordern und die jeweiligen Leistungen – nach Erhalt dieser Revisionsunterlagen – förmlich abzunehmen. Die Abnahme der Leistungen ist besonders sorgfältig vorzubereiten und durchzuführen; hier wird oft zu hektisch vorgegangen. Da werden von Bauherren und Planern unheimlich viele Fehler gemacht, die manche Bauherren später schwer bereuen. Nach der Abnahme aller Planungs- und Bauleistungen ist zudem wichtig, die Gewährleistungsfristen und -verantwortlichkeiten genau zu dokumentieren und sich noch vor Ablauf der Fristen zu vergewissern, ob etwaige Baumängel aufgetreten sind, die der Gewährleistungspflicht unter-

liegen. Einige Planer unterstützen hierbei leider nur unwillig ihre Bauherren, da für sie das Projekt nach Fertigstellung und Abnahme innerlich abgeschlossen ist. Dabei zeigen sich Schwächen der Planung oder der Bauausführung ja oft erst im laufenden, mehrjährigen Betrieb.

An welche rechtlichen Aspekte sollten Bauherren im Allgemeinen denken?

Viele – auch professionelle – Bauherren denken, die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) schreibe zu den Planerverträgen bereits alles detailliert vor und es gäbe keine Vertragsfreiheiten für Bauherren. Dabei wird oft übersehen, dass die HOAI reines Preisrecht darstellt, die Vertragsinhalte mit den Planern aber weitgehend frei vereinbart werden können. Durch unausgewogene, schwammige oder „weichgespülte“ Planerverträge mit Verklammerungen, die ein Bauherr oft schwer versteht, gibt es immer wieder Enttäuschungen oder gar Streit zwischen Bauherrn und Planern bis hin zur vorzeitigen Vertragsauflösung. Planerwechsel können aber kostenträchtig besonders für Bauherrn sein; sie kosten zudem Zeit und Nerven. Daher ist es sinnvoll stringente Planerverträge mit klar und ausführlich formulierten Projektzielen auszuarbeiten, um alles Wesentliche vorab zu regeln. Ich rate zu einer stufenweisen Beauftragung der Planer. Das bewährt sich seit langem und ermöglicht es dem Bauherrn, flexibler zu reagieren. Bei Bauverträgen mit Einzelunternehmen liefert die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) eine solide und bewährte Basis. Bei Generalunternehmern erarbeiten wir beispielsweise immer individuelle Verträge nach Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Das Ziel sollte immer lauten, Rechtsstreitigkeiten unbedingt zu vermeiden.

Wie sieht zukunftsorientiertes Bauen aus?

Die drei „F“: Funktionalität, Flexibilität, Flächeneffizienz sind ein Leitmotiv. Die Drittverwendungsfähigkeit ist ebenso Gebot der Stunde: Individualität ja, aber Marktfähigkeit ist noch wichtiger. In den Siebzigern wurden zum Beispiel noch viele private Schwimmbäder in EFH eingebaut, zum Teil unter hohen Kosten nachträglich, die heute absolut nicht mehr gefragt sind. Oder die wintergartenartigen Vorbauten an Baumärkten und Möbelhäusern, die in den Achtzigern und Neunzigern modern waren: viele wurden ohne Nachzudenken auf Süd- oder Westseiten gebaut und sind bauphysikalisch hoch problematisch. Sie sorgen für Temperatur-extreme und Materialspannungen, die nur mit einer Armada an Technik wieder in den Griff zu bekommen sind.

„Nachhaltig“ und wirtschaftlich ist das nicht gerade. Genauso steht es mit einem Modetrend der Zweitausender, als Tonnen-dächer mit wärmedämmten, aber dünnwandigen Blecheindeckungen aufkamen. Den Lärmpegel im Innern schon bei leichtem Regen muss man einmal erlebt haben; an Wohnen und Arbeiten ist da nicht zu denken, geschweige denn

an Nachtruhe im Obergeschoss eines solchen Eigenheims. Das ist nicht sonderlich zukunftsorientiert. In den Zweitausendzehnern sieht man vermehrt Häuser mit Giebel- oder Walmdächern ohne jedweden Dachüberstand; in einigen Jahren werden wir die Auswirkungen an den Fassaden durch Tropf- und Trierlwasersspuren sehen.

Ist es ratsam, in eine Immobilie zu investieren?

Natürlich, die Randbedingungen müssen aber stimmen. Leider gibt es aber immer wieder Fälle, in denen Investitionsbereite von „Immobilienflüsterern“ in die Bauherren- bzw. Eigentümerrolle quasi gedrängt werden und es später bereuen, weil sie mehr Arbeit oder Aufwand haben als gedacht oder schlicht zur falschen Zeit am falschen Ort investieren. Eine Investitionsentscheidung ist meistens ein Langfristentscheid.

Manche „Profis“ bevorzugen dagegen das schnelle „buy and sell“; nicht alle beherrschen es auch. Auf „Betongold“ in Niedrigzinsphasen zu setzen liegt vordergründig vielleicht nahe, aber in einen teilweise überhitzten Markt quereinzusteigen, das sollte man sich immer sehr gut überlegen.

Bei größeren Gebäuden fällt in den letzten Jahren besonders auf, dass die Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes ein schon fast hysterisches Niveau erreicht haben, mit entsprechenden Kosten für Nachrüstungen bei Bestandgebäuden. Beim Kauf sollte man dies daher beachten und nicht allzu sehr auf einen Bestandsschutz hoffen.



Christian Bürk, Vorsitzender der Fachgruppe Immobilien- und Facility Management der Ingenieurkammer Baden-Württemberg. pm