

Bauvorhaben richtig planen

Bei der Vergabe von Bauaufträgen hat ein Bauherr die Qual der Wahl: Generalunternehmer oder Einzelvergaben aller Gewerke. Ausschlaggebend bei der Wahl des geeigneten Partners sind vor allem zwei Punkte, zum einen die Anforderungen, die an das Projekt gestellt werden, zum anderen der damit verbundene Zeitplan. Ist er genau einzuhalten, eng gesteckt oder eher flexibel?

Dipl.-Ing. Thomas Katruß, Punkteins Generalplanungsgesellschaft mbH, Hamburg

Für den Bauherrn ist es wichtig, die Vor- und Nachteile der verschiedenen Alternativen zu kennen, um die für ihn passende Lösung zu finden. Komplexe Bauvorhaben benötigen in jedem Fall eine vorangehende Planung und eine Bau begleitende Überwachung. Diese Aufgaben sollten einem unabhängigen und durch vergleichbare Objekte geschulten Architekten oder Generalplaner übertragen werden.

Wenige Vertragspartner bei GU

Größere Baufirmen bieten Bauobjekte „schlüsselfertig“ und „aus einer Hand“ an. Dadurch sind alle anfallenden Arbeiten bis zur endgültigen Fertigstellung des Gebäudes eingeschlossen und werden über lediglich einen Vertragspartner abgewickelt. Gelegentlich werden auch die Planungsleistungen durch den Generalunternehmer (GU) angeboten, was jedoch gegen den Grundsatz einer unabhängigen Planung und Kontrolle verstößt. Bei einem GU Verfahren hat der Auftraggeber bei allen vertraglichen Fragen, wie Termineinhaltung, Preisverhandlung sowie Mängelbearbeitung nur einen Ansprechpartner.

Für Planungs- und Koordinierungsaufgaben berechnet das Generalunternehmen zwischen acht und zwölf Prozent der Baukosten, den so genannten GU-Zuschlag. Es stellt sich also die Frage, bei welchen Projekten dieses Geld gut angelegt ist und wann es besser anderweitig investiert werden sollte.

Mehr Flexibilität durch Einzelvergabe

Eine Alternative zum Generalunternehmer

men ist die Vergabe an die einzelnen Fachbetriebe der verschiedenen Gewerke. Kosten, welche durch den GU-Zuschlag entstehen, entfallen hier zum größten Teil. Die Kosteneinsparung ist aber nicht das einzige Argument für eine Einzelvergabe. Der Auftrag an einen Generalunternehmer setzt voraus, dass das Bauvorhaben schon komplett bis zum Ende durchdacht ist, denn mit der Auftragsvergabe werden auch schon letzte Details wie beispielsweise die Malerarbeiten definiert. Änderungen sind zwar möglich, aber kostenintensiv und mit schwierigen Preisverhandlungen verbunden, weil der einzige Auftragnehmer ja bereits feststeht.

Bei einer Vergabe an einzelne Gewerke können die Aufträge für den Rohbau schon vergeben werden, während an den Ausbauarbeiten noch geplant wird. Die gesamte Planungs- und Bauphase wird flexibler, was der aus Termingründen immer häufiger anzutreffenden „Baubegleitenden Planung“ enorm entgegenkommen kann.

Fazit

Bei komplexen Planungsanforderungen, einem engen Terminrahmen und dem

Wunsch nach einem objektiven Preiswettbewerb, ist eine unabhängige Planung und Beratung unumgänglich.

Klar definierte, bis zum Ende durchdachte Projekte, bei denen im Zuge der Ausführung nicht mit Änderungen und Ergänzungen zu rechnen ist, können mit Generalunternehmern abgewickelt werden. Bauvorhaben, bei denen schon mit der Ausführung begonnen werden soll, obwohl die Planung noch nicht abgeschlossen ist und bei denen der Preis und eine perfekte Qualitätskontrolle sehr wichtig sind, sollten an einzelne Fachfirmen vergeben werden.

Ganz gleich für welche Lösung sich der Bauherr am Ende entscheidet: Die Wahl sollte stets auf einen Partner fallen, der über Erfahrungen mit vergleichbaren Bauvorhaben in ähnlichen Branchen verfügt. ■

Weitere Informationen

Punkteins Generalplanungsgesellschaft mbH, Hamburg, Tel.: 0 40/5 13 19 39-0, Fax: 0 40/5 13 19 39-32, E-Mail: info@punkteins-gmbh.de, www.punkteins-gmbh.de

Fachkraft für Arbeitssicherheit

Nach Richtlinien der BAuA u. HVBG, Stufe I-III, Start: 08.10.07

Koordinator nach Baustellenverordnung

(RAB 30, Anl. C), Beginn: 24.09.07

Aktuelle Termine: <http://www.cq-bildung.eu>

C & Q Bildungszentrum Haberhauffe GmbH
Storkower Straße 113, 10407 Berlin, info@cq-bildung.eu, Tel.: 030/ 4 21 53 90

