

## Auf der Baustelle

### Ausschreibung und Vergabe

Wenn der Ausführungsplan fertig ist, wird festgelegt wer die Arbeiten ausführt. Es gibt Arbeiten, die Sie als Bauherr in Eigenleistung erbringen können. Mit dieser „Muskelhypothek“ können Sie zur Kostensenkung des Bauprojekts beitragen. Allerdings sollten Sie sich genau mit Ihrem Architekten abstimmen. Beispielsweise lohnt es sich kaum, Dämmmaterial in Eigenregie zu kaufen, zur Baustelle zu transportieren und zwischen den Dachsparren zu verlegen. Solche Leistungen bekommen Sie von Baufirmen innerhalb eines Paketpreises oft günstiger, da Großkunden wesentlich preiswerter einkaufen. Wenn Sie in Eigenleistung mitbauen wollen, muten Sie sich nur Arbeiten zu, die Sie beherrschen und die Sie zeitlich nicht zu stark beanspruchen. Am besten sprechen Sie mit Ihrem Architekten oder Innenarchitekten, welche Eigenleistungen Sinn ergeben und tatsächlich Zeit und Geld sparen. Wichtig ist dabei, dass Sie Eigenleistungen terminlich genau mit dem Bauablauf

abstimmen, um nachfolgende Arbeiten nicht zu stören. Schätzen Sie die Ersparnis durch Eigenleistungen nicht zu optimistisch ein und bedenken Sie, dass Ihr Zeitbudget beruflich oder familiär bedingt begrenzt sein könnte. Ihr Architekt fertigt für die zu vergebenden Arbeiten eine Massenermittlung und eine Leistungsbeschreibung an und bereitet die Ausschreibung vor. Darin steht genau, wie, womit und mit welchen Neben- und Zusatzleistungen die Arbeiten ausgeführt werden sollen. Die Ausschreibungen sind entscheidend für die Festlegung der Qualität der auszuführenden Arbeiten. Handwerker und Baufirmen, die in Frage kommen, erhalten dann die Ausschreibungsunterlagen mit der Bitte, ein Angebot einzureichen. Die Erfahrung des Architekten hilft bei der Beurteilung von Angeboten und Leistungsfähigkeit der Handwerker und Baufirmen. Bewertungskriterien bei der Vergabe sind nicht allein der Preis, sondern auch die zu erwartende Qualität und – ganz wichtig – die Zuverlässigkeit der Handwerker.

Aufgrund der nun ausgewählten Leistungen und der zu erwartenden Nebenkosten (Honorare für Architekten und Ingenieure, Gebühren für Behördenleistungen, Gutachten und Finanzierung) errechnet der Architekt den präzisen Kostenanschlag. Damit ist nun ziemlich genau abzusehen, wie teuer die Baumaßnahme wird. Ein wichtiges Steuer- und Kontrollelement ist der Bauzeitenplan. Er regelt, wie die einzelnen Gewerke ineinander greifen. Der Architekt legt darin fest, welche Arbeiten gleichzeitig und welche nacheinander zu erledigen sind.

### Jetzt geht's los

Nach Vergabe der Gewerke – und falls nötig der Bestellung des SiGeKos – können die Bauarbeiten beginnen. In der Reihenfolge des Bauzeitenplans erledigen die Baufirmen und Handwerker ihre Arbeiten. Um das Entstehen von Baumängeln von vornherein zu vermeiden, ist eine intensive Kontrolle während der Bauarbeiten äußerst wichtig. Jede Verzögerung

kostet Zeit und Geld. Da die einzelnen Gewerke ineinander greifen und aufeinander aufbauen, kann jeder Rückstand eine Kette von weiteren Verzögerungen nach sich ziehen. Wenn beispielsweise die Installateure länger als geplant brauchen, können die Maler nicht anfangen, die Wände zu streichen.

Der Architekt oder Innenarchitekt kontrolliert deshalb regelmäßig die Baustelle und prüft die ausgeführten Arbeiten. Er trifft aktuell notwendige Entscheidungen und lässt diese gegebenenfalls in die baubegleitende Ausführungsplanung einfließen. Das ist besonders wichtig bei Altbauten, deren Gemäuer und Bau-Details nicht immer den zugrunde liegenden Plänen entsprechen. Überraschungen sind – selbst bei einer sorgfältigen Bestandsaufnahme – nie ganz auszuschließen.

Damit die Baukosten nicht aus dem Ruder laufen, bespricht der Architekt alle Änderungen und Aktualisierungen, die im Verlauf des Bauprozesses notwendig werden, mit Ihnen

### TIPP

Gut geplant heißt viel gespart. Dieses Motto bewahrheitet sich oft beim Bauen, denn nachträgliche Änderungen sind kostspielig. Zu wenige Steckdosen im Haus können zum Beispiel ein Ärgernis sein und nachbessern ist aufwändig. Deshalb: besser frühzeitig und gründlich mit einem Architekten planen.

Wohnhaus Neubau | Architekt Michael Schneider,  
Koblenz | © Achim Katzberg, Mainz

