# Bauen heisst entscheiden

**Zielsetzungen formulieren und Entscheidungen fällen – dies sind die Hauptaufgaben der Bauherrin und des Bauherrn. Im folgenden Beitrag erfahren Sie, welches die wichtigsten Teilentscheidungen beim Bau eines Einfamilienhauses sind. Denn: Auch mit Unterstützung durch die besten Berater sollten Sie in der Lage sein, Ihre eigene Meinung zu bilden.**

Pascal Lutz,
Architekt FH/NDS
Wirtschafts-
ingenieur FH *

Ein Bauprojekt folgt in der Regel einem standardisierten Ablauf, welcher sich in Bauprojektphasen gliedert. Die einzelnen Phasen erfordern eine Vielzahl unterschiedlich gelagerter Bauherren-Entscheide. Diese werden durch den Architekten und/oder Bauherren-Berater im Optimalfall zwar entscheidungsreif vorbereitet und mit entsprechender Empfehlung beantragt, das letzte Wort hat aber die Bauherrschaft. Die Tragweite dieser Entscheidungen und der Weg dorthin sind nicht zu unterschätzen, erfordern sie doch eine tiefe und zeitintensive Auseinandersetzung mit der Materie. Die viel zitierte «Qual der Wahl» trifft die Bauherrschaft beispielsweise bei der Bestimmung der zahlreichen Oberflächen oder in der Sanitärausstellung vor drei Dutzend möglichen Armaturen schonungslos. Viele dieser Entscheidungen haben Kostenkonsequenzen, was von den Architekten meist einmal zu wenig als einmal zuviel in Erinnerung gerufen wird. In einem laufenden Bauprojekt müssen anstehende Fragen oft in relativ knapper Frist beantwortet werden. Diese Aufgabe wird erheblich einfacher, wenn Sie sich schon vorgängig mit geforderten Entscheidungen auseinandersetzen. Dies, indem Sie beispielsweise zu Besuch bei Freunden auf die verwendeten Materialien und räumlichen Dispositionen achten oder sich mit Hilfe von Fachpublikationen ein Grundwissen aneignen. Auch mit Unterstützung durch die besten Berater sollten Sie in der Lage sein, Ihre eigene Meinung zu bilden. Wenn beispielsweise schon früh klar ist, dass Sie die Wohnräume mit einem Parkettboden und nicht mit einem Plattenbelag ausstatten möchten, reduziert sich die Anzahl der Optionen schon erheblich.

Die folgende, nach den üblichen Bauprojektphasen gegliederte Aufstellung listet die wichtigsten Teilentscheide beim Bau eines Einfamilienhauses auf und gibt einen groben Überblick über das Entscheidungsspektrum der Bauherrschaft:

### Vorbereitungsphase

- Erstellen einer Bedürfnisanalyse und eines Anforderungsprofils
- Besichtigung gebauter Beispiele/ Sammeln von Referenzbeispielen
- Festlegung der benötigten Grundstücksfläche
- Festlegung Budgetrahmen mit einer Bauherrenreserve von fünf bis zehn Prozent
- Festlegung des ungefähren Bezugstermins
- Grundstückssuche/Grundstückserwerb
- Auswahl Planungspartner (Architekt/GU)
- Beschaffung der Planungsgrundlagen

### Projektierungsphase

Die Entscheidungen in der Projektierungsphase können mit fortschreitendem Planungsprozess nicht mehr oder nur mit unverhältnismässig hoher Kostenfolge geändert werden. Basis für eine Erfolg versprechende Projektausarbeitung ist ein detailliertes Pflichtenheft, welches Bauherrschaft und Architekt idealerweise gemeinsam erarbeiten. Im dieser Phase spielen die Baugesetze, welche die Vorstellungen zum Teil sehr stark eingrenzen, eine wesentliche Rolle.

#### Vorprojekt

- Energie-Vorgaben (z.B. Minergie)
- Baubiologische/ökologische Vorgaben
- Festlegung der Anzahl und ungefähren Grösse der Nutzungseinheiten (Zimmer/Nebenräume) und allfällige Optionen für spätere Um- oder Erweiterungsbauten

- Anforderungen an die Zugänglichkeit für körperlich behinderte Menschen
- Formulierung der architektonischen Vorstellungen (z. B. Organisation der Räume, Fassade, Dachform)
- Haustechnische Vorgaben (z. B. Sonnenkollektor, Heizungssystem oder Netzwerkverkabelung)
- Entscheid zur Erarbeitung erster Studien
- Zustimmung zur Weiterbearbeitung eines Lösungsansatzes
- Zustimmung zum Beizug von Spezialisten
- Entscheid Bauweise (Ortbau/Vorfabrikation, Massiv-/Holzbau)
- Entscheid zur Überarbeitung des Vorprojekts
- Abnahme Kostenschätzung (Genauigkeit plus/minus 25 Prozent)
- Entscheid zur Ausarbeitung von Varianten
- Abklärung der Finanzierung
- Prüfen des Vorprojekts auf die persönlichen Bedürfnisse
- Überprüfen und Festlegen des gestalterischen Grundkonzepts

**Bauprojekt, Bewilligungsverfahren**
- Erste Abklärungen betreffend Materialauswahl
- Besichtigung Referenzbeispiele und Besuch Baumusterausstellungen
- Genehmigung Bauprojektpläne
- Zustimmung zur Einreichung des Baugesuchs
- Vorstellen des Projekts bei künftigen Nachbarn
- Zustimmung zur Erstellung von Detailstudien und Kostenvoranschlag
- Entscheid über Qualitätsstandard und Materialien
- Genehmigung des Kostenvoranschlags (Genauigkeit plus/minus 10 Prozent)
- Einholen des Baukredits
- Abklärung von Versicherungsfragen
- Erledigen von allfälligen Baurekursverfahren

**Ausschreibungs- und Realisierungsphase**

In dieser Phase wird das Projekt im Detail ausgearbeitet und die eigentliche Bauausführung vorbereitet. Dazu gehört natürlich auch die Vergabe der einzelnen Arbeiten. Bei den Auftragsvergaben ist die Bauherrschaft oft versucht, dem billigsten Anbieter den Zuschlag zu geben. Hier lohnen sich Referenzauskünfte, denn für eine optimale Arbeitsvergabe ist der Preis nur eines der Kriterien. Für die Werkverträge mit den Handwerkern sollte die SIA-Norm 118 (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten) vereinbart werden. Sie verbessert insbesondere die Stellung der Bauherrschaft im Fall von Garantiearbeiten. Mit der eigentlichen Bauausführung kann begonnen werden, sobald alle behördenseitigen Auflagen erledigt respektive planerisch berücksichtigt sind (Baufreigabe), alle Detailpläne vorliegen und die wichtigsten Aufträge vergeben sind. Auch während der eigentlichen Bauausführung ist die Planung aber nicht abgeschlossen. Es sind weitere Entscheide zu fällen, da in dieser Phase insbesondere Detailfragen des Innenausbaus zu klären sind. In der Realisierungsphase treffen auch die ersten Handwerkerrechnungen ein, welche durch die Bauleitung geprüft und angewiesen werden. Ein Blick in die Kostenkontrolle des Architekten und insbesondere der Abgleich mit der ursprünglichen Kostenerwartung ist sehr zu empfehlen. Nach der Bauabnahme durch die Bauherrschaft folgen die Garantiearbeiten, welche sich üblicherweise bis enige Monate nach dem Einzug hinziehen können. Sobald die letzten Rechnungen eingetroffen sind, kann auch die Schlussrechnung abgenommen werden.

**Ausführungsprojekt**
- Grundsätzliche Entscheide betreffend Qualitätsstandard und Materialwahl
- Weiterführende Entscheide über die Raum- und Detailgestaltung (Innenausbau)
- Auswahl von Apparaten und Materialien
- Genehmigung des Ausführungsprojekts inkl. Detailplanung
- Genehmigung des Terminprogramms

**Ausschreibung, Vergabe**
- Absprache des Vorgehens bei der Offerteinholung
- Entscheid über die Vergabe von Arbeiten und Lieferungen
- Entscheid über die definitive Ausführung des Bauwerks
- Unterzeichnung der Werk- und Lieferverträge

**Bauausführung**
- Mitwirkung bei Kosten- und Qualitätskontrolle
- Begleitung des Bauablaufs
- Weiterleitung der von der Bauleitung kontrollierten Zahlungsaufträge an die Bank
- Evtl. Eigenleistungen

**Bauabnahme, Schlussrechnung**
- Abnahme des Bauwerks mit dem Architekten und den Handwerkern
- Mängelrügen
- Überwachung der Garantiearbeiten
- Genehmigung der Schlussabrechnung
- Umwandlung des Baukredits in Hypotheken
- Regelung der Versicherungen

Die Aufstellung zeigt, was die Hauptaufgabe der Bauherrin und des Bauherrn ist: Zielsetzungen formulieren und Entscheide fällen.

Das ist nicht immer einfach und erfahrungsgemäss lassen sich auch bei gut organisierten Bauprojekten Fehler, Missverständnisse und damit Ärger kaum vermeiden. Trotzdem sollten Sie den Spass an der Sache nie verlieren. Die Vorfreude auf das Eigenheim wird Ihnen dabei eine grosse Hilfe sein.

* Pascal Lutz, Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH, ist Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich
www.immopro.ch