

Gemeinsam gewinnen



Bauteam

besser bauen

Im Bauteam zum Erfolg

Ob privater, gewerblicher oder öffentlicher Bauherr: wer für sein geplantes Projekt die Abläufe und Kosten optimieren möchte, ist mit der Bildung eines Bauteams gut beraten. Bei diesem Modell stehen Kommunikation und Austausch von Wissen im Vordergrund – das Ziel ist kostengünstige und qualitativ hochwertige Architektur.

Im ersten Schritt unterscheidet sich das Vorgehen nicht von demjenigen bei traditionellen Verfahren, das heißt der Bauherr arbeitet auch hier gemeinsam mit der Architektin oder dem Architekten zunächst seine individuellen Vorstellungen von dem künftigen Bau heraus: Nutzungsprogramm, Flächen- und Rauminhalte, Haustechnik, Ökologie und Komfort ... Darüber hinaus besprechen sie miteinander die gewünschten Qualitäten und Termine. Der Bauherr setzt eine Baukostenobergrenze fest.

Optimierte Details

Wie auch im klassischen Bauverfahren ist der Architekt beim Bauteam Sachwalter und Treuhänder des Bauherrn und einzig dessen Interessen verpflichtet. Das Wissen der Einzelgewerke ist gefragt, wenn es um die Optimierung von technischen Details und Konstruktionsarten geht. Dies kann im Bereich von Materialien und Anschlüssen der Fall sein wie auch bei der konkreten Umsetzung auf der Baustelle. In der Summe ergeben die verschiedenen Optimierungsmaßnahmen erfahrungsgemäß eine Senkung des Gesamtpreises um durchschnittlich 10 bis 15 Prozent.



Offener Austausch

Im Gegensatz zum klassischen Verfahren, bei dem erst nach Abschluss der Planung Handwerkerleistungen ausgeschrieben und vergeben werden, bezieht der Architekt die ausführenden Bauunternehmen sehr früh mit ein. Er unterbreitet ihnen eine detaillierte und aussagekräftige Baubeschreibung, so dass sie Einblick in das Gesamtprojekt bekommen. Durch den offenen Austausch von Informationen und Erfahrungen sammelt sich das Fachwissen an – zum Vorteil aller Beteiligten und des gesamten Bauprojekts. Je nach persönlicher Vorliebe nimmt der Bauherr aktiv an den Gesprächsrunden teil oder lässt sich von ihnen berichten. Moderator und Koordinator ist der Architekt.

Reduzierte Kosten

Ein zügiger, ungestörter Bauablauf bedeutet auch für die Unternehmen mehr Rentabilität. Im eigenen Interesse und dem der anderen Bauteam-Mitglieder sorgen sie deshalb für einen zuverlässigen Terminplan. So können die Gewerke nahtlos ineinander übergehen. Jeder Bauteam-Partner pauschaliert seine Leistungen zu einem auskömmlichen, marktgerechten Preis. Möglich wird dies durch die frühen detaillierten Leistungsbeschreibungen als Ergebnis der abgestimmten Planung. Indem die Ausführenden die Grundlagen für die Kalkulation genau kennen, können sie ihren Aufwand exakt berechnen. Keiner profitiert auf Kosten anderer, keiner muss zurückstecken. Die Summe der pauschalierten Verträge ergibt eine Gesamtpauschalsumme. Dadurch entsteht für den Kunden ein Endpreis und somit eine sichere Kalkulationsgröße.

Vereinte Kräfte

Das Team aus Architekt, Fachplanern und Handwerkern rudert mit vereinten Kräften zum klar definierten Ziel: Steigerung der Ausführungsqualität bei Einhaltung der vorgegebenen Kosten und Termine. Im Interesse des Erfolgs, der nur gemeinsam zu haben ist, entfallen viele Aufgabentrennungen und machen stattdessen Gewerke-übergreifenden Synergien Platz. Damit die Zusammensetzung des Teams stimmt, schlägt der Architekt ihm bekannte empfehlenswerte Fachfirmen vor oder er sucht sie über einen Katalog von Qualitätskriterien. Die Entscheidung liegt beim Bauherrn.

Mängelfreies Werk

Das mängelfreie Werk gilt – neben der Einhaltung von Kosten und Terminen – als unbedingtes Ziel. Bauteam-Modelle bringen hier ideale Voraussetzungen: Die gemeinsame Aufgabe nimmt jeden Beteiligten in die Pflicht, die integrierten Lösungen sind in allen Details gründlich durchdacht und das Projekt unterliegt einer strengen Kontrolle, denn viele Augen sehen viel.



Rechtliche Sicherheit

Der Bauherr schließt mit Planern und Ausführenden direkte Verträge ab und hat dadurch in jeder Phase des Projekts rechtliche Sicherheit; im Binnenverhältnis zwischen Architekt und Handwerker existieren keine vertraglichen Bindungen. Über das Bauteam profitiert der Bauherr auch von einer höheren Sicherheit bei Mängelansprüchen: Die regionalen Handwerksfirmen sind gut greifbar; außerdem betrifft die Insolvenz eines Unternehmens bei Einzelverträgen nicht die gesamte Baumaßnahme, sondern nur einen Teilbereich. Der Rest verzögert sich allenfalls, und auch dies kann im Team besser aufgefangen werden. Treten Baumängel des jeweiligen Unternehmens auf und liegt die Verantwortung auch beim Architekten, stehen dem Bauherrn beide als Gesamtschuldner zur Verfügung.



Beispiele gefällig?

Vorläufer und Abgrenzung des Begriffs

Nicht zu verwechseln mit reinen Handwerkerkooperationen oder Schlüsselfertiganbietern, die auch gerne unter dem Begriff „Bauteam“ auftreten, stammt der Vorläufer des Modells aus den Niederlanden. Kernstück des dortigen „Bouwteam“-Verfahrens ist das frühzeitige Zusammenwirken aller Baubeteiligten. Über ein zweistufiges Vertragskonzept sind die Beziehungen der Bauteammitglieder untereinander klar geregelt. Gegebenenfalls können Beratung und Ausführung deshalb auch mit verschiedenen Partnern ablaufen, ohne finanzielle Einbußen für den Bauherrn.

Freiburger Modell

Während andernorts das Bauteam-Modell noch in der Erprobungsphase steckt, ist es in der Region um Freiburg zu einem tragfähigen Verfahren ausgereift. Dort entstanden in den letzten zehn Jahren über 200 Gebäudeeinheiten, vom Einfamilienhaus über Reihenhäuser bis hin zu kompletten Wohnanlagen und Gewerbebauten. Als Alternative zur etablierten Vertragsabwicklung mit Architekten, Fachingenieuren und Ausführenden arbeiten beim Bauteam-Verfahren mittelständische Planer und Handwerksunternehmen schon sehr früh vertrauensvoll zusammen.

Im Interesse der besseren Organisation wird in vier Gewerkegruppen unterteilt – Rohbaugewerke, Technikgewerke, Außenhülle und Innenausbau –, wobei erfahrungsgemäß im Bereich der **Rohbaugewerke** die größten Optimierungs- und Kostenerfolge zu erzielen sind, hierzu zwei Praxisbeispiele:



Beispielmodelle in Deutschland

In Deutschland wurden schon verschiedene Ansätze von Bauteam-Modellen erprobt, beispielsweise beim Neubau von 19 Eigentumswohnungen durch die Frankfurter Aufbau AG, bei der Bestandssanierung einer Siedlung durch die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen oder bei der Erstellung eines Mehrfamilienhauses durch den Spar- und Bauverein Paderborn als Bauherr. Mal erfolgte die Ausschreibung vor der Planung im Bauteam, mal danach. Die Intensität und konkrete Ausprägung der Zusammenarbeit variierten ebenfalls stark.

Bei einer Wohnanlage waren zunächst Stahlbetonhohlwände mit Ortbetonverguss als Trennwände zwischen den Wohnungen vorgesehen. Aufgrund der aktuellen Preissituation, wegen des Stahlpreises und der regionalen Monopolstellung des Fertigteillieferanten sowie der Baustelleneinrichtung, schlug der Rohbauunternehmer die Ausführung von Kalksandsteinmauerwerk vor. Der Preisvorteil inkl. der Verputzarbeiten als Dünnputz betrug 9,50 Euro pro Quadratmeter Wandfläche.

Bei der Baustelleneinrichtung für ein Mehrfamilienwohnhaus – geplant waren tragende Stahlbetonwände in Querschottenbauweise sowie die Außenwände und das Dach als nicht tragende, vorgefertigte Holzrahmenelemente – ließen sich 4.600,- Euro durch die gemeinsame Nutzung von Hebezeugen einsparen.

Bauteam Mainz-Großberg

Aber auch bei den anderen Gewerkegruppen rentieren sich die Vorüberlegungen im Team. Optimierungspotenzial bei den **Technikgewerken** birgt beispielsweise die Leitungsführung innerhalb der Leitungsschächte sowie innerhalb der Vorwandinstallationen und im Bereich der Hausanschluss- und Technikräume. Kluge, abgestimmte Konzepte schaffen hier mehr Wohnfläche und damit mehr Raum zum gleichen Preis.

Bei der Ausführung der **Außenhülle** lässt sich ebenfalls vieles optimieren – auch dazu ein Beispiel aus der Praxis: Für die Verkleidung eines Gebäudes in Holzbauweise war eine schmale Stülpschalung vorgesehen. Durch Abstimmungsgespräche des Architekten mit dem Zimmerer und dem Sägebetrieb wurde ein neuer Profiltyp entwickelt, der der ursprünglich beabsichtigten Optik genau gleich kam, jedoch in der Montage und Befestigung wesentlich einfacher zu handhaben war. So sparte der Bauherr bares Geld.

Dass sich das Bauteam-Modell auch VOB-konform durchführen lässt, hat ein Pilotprojekt in Mainz-Großberg bestätigt. Für die kostengünstige Errichtung von drei Häuserzeilen lobte der Bauherr einen kombinierten Wettbewerb nach GRW aus. Dahinter stand als Grundgedanke, Planer und Handwerker aus der Region zu stärken und zu einer frühzeitigen und partnerschaftlichen lokalen Zusammenarbeit zu motivieren.

Das Bauteam Mainz setzte sich aus einem Planungs- und einem Ausführungsteam zusammen. Entsprechend wurden Arbeitsgemeinschaften aus Architekten, Sonderfachleuten und Handwerksbetrieben gebildet, die als ein Wettbewerbs Teilnehmer galten. Mit dem „Kooperationsmodell lokale Wirtschaft Mainz“ verfolgten die Initiatoren das Ziel, Bauvorhaben verantwortlich von der Planung bis zur Abnahme von den Beteiligten begleiten zu lassen – unterm Strich für alle ein Gewinn.



Insbesondere beim **Innenausbau** erwarten die Bauherren eine umfangreiche Beratung und Betreuung. Für die Optimierung kommt es ganz wesentlich darauf an, welche Standards er wählt, ein Beispiel: Bei einem Wohnungsbauvorhaben waren die Innentreppe als Stahltragkonstruktionen mit Holzstufen geplant. Bei gleicher Optik und Qualität konnten die Treppen von einem Systemhersteller um ca. 720,- Euro pro Stück und Stockwerk günstiger angeboten werden.

Auch wenn sich die Höhe der einzelnen Einsparungen zunächst relativ unscheinbar ausnimmt, ergeben sie in ihrer Summe meist eine stattliche Zahl. Denn erfahrungsgemäß führen alle Optimierungsmaßnahmen zusammengenommen zu einer Senkung des Gesamtbaupreises um durchschnittlich 10 bis 15 Prozent.

Für jeden Bauherrn geeignet

Neben dem kombinierten Wettbewerb lassen sich beim Bauteam-Modell auch andere Wettbewerbsverfahren einbinden, zum Beispiel die Ausschreibungen auf Grundlage der Vorplanung. Mehr als der private Bauherr hat der öffentliche allerdings dafür Sorge zu tragen, dass die allgemeinen Wettbewerbsgrundsätze beachtet werden, beispielsweise der Grundsatz der Gleichbehandlung. Damit entfällt eine gezielte Förderung von regionalen Planern oder ausführenden Handwerksunternehmen. Sofern das Vergaberecht jedoch eingehalten werden kann, eignet sich das Bauteam nicht nur für den privaten und gewerblichen Bauherrn sondern durchaus auch für die öffentliche Hand.

Weitere Informationen:

Die Architektenkammern von Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz haben in Zusammenarbeit mit dem baden-württembergischen Handwerkstag, der Landesvereinigung Bauwirtschaft Baden-Württemberg und der Bundesarchitektenkammer einen Leitfaden für Architekten und Handwerker erstellt. Darin finden sich detaillierte Informationen rund ums Bauteam inklusive Checklisten, Praxisbeispiele und möglichen Vertragskonstellationen.



Bauteam – ein Leitfaden für Architekten und Handwerker

ist kostenlos erhältlich bei

Architektenkammer Baden-Württemberg

Danneckerstraße 54, 70182 Stuttgart

Telefon: 0711/2196-0, E-Mail: info@akbw.de

Architektenkammer Rheinland-Pfalz

Hindenburgplatz 6, 55118 Mainz

Telefon: 0 6131 / 99 60-0, E-Mail: lgs@akrp.de

bzw. kann im Internet heruntergeladen werden unter

www.akbw.de/download/bauteam-leitfaden.pdf

oder www.diearchitekten.org, Suchbegriff: Bauteam



Das Projekt wurde gefördert vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Rahmen der Initiative „kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“.