BAU-MANAGEMENT

Der Bauherrn-Kompass

Architekt Reinhard Beichler skizziert im Folgenden die wichtigsten Meilensteine eines Autohaus-Bauprojekts, damit der Bauherr nicht zum Bauknecht wird, sondern Herr des Verfahrens bleibt.

Es gibt in manchen Autohaus-Gruppen regelrechte Bauprofis, die bereits zahlreiche Bauprojekte gemanaged haben. In vielen klassischen Autohäusern ist der Chef jedoch nur sehr selten als Baumanager gefragt. Für diese Bauherren mag die folgende Check-Liste eine nützliche Hilfestellung sein. Worauf kommt es an?

1. Klare Aufgabenstellung: Grundlage für jede Baumaßnahme sollte eine klare Aufgabenstellung mit detailliertem Raumprogramm und dem zur Verfügung stehenden Baubudget sein. Die Erwartungen des Bauherrn und die Größe des Bauvorhabens sollten klar definiert sein. Die Wahl des richtigen Architekten als Fachmann und Partner des Bauherrn ist sehr wichtig: Hier sollte immer der Fachmann gesucht werden, der überzeugende Referenzen aufzuweisen hat und über ein umfassendes Fachwissen im Bau von Autohäusern verfügt. Zum Architekten sollte ein gutes Arbeits- und Vertrauensverhältnis aufgebaut werden, da oft eine mehrjährige Zusammenarbeit erfolgt.

2. Grundstück und Baukosten: Das Grundstück muss vom Architekten bzgl. Bebaubarkeit geprüft werden. Dazu sollte der Architekt eine erste Vorentwurfsplanung erstellen. Findet sie die Zustimmung des Bauherrn, sollte der Architekt eine Kostenschätzung vornehmen. Findet das Bauvorhaben bzgl. Architektur, Funktionalität und geschätzter Baukosten die Zustimmung des Bauherrn, kann eine genauere Abstimmung mit den zuständigen Behörden und evtl. den Banken erfolgen. Sobald auch hier die Zustimmung vorliegt, kann der nächste Schritt erfolgen.

3. Bebaubarkeit und Planungsteam: Das Baugrundstück sollte bzgl. Bebaubarkeit von einem Bodengutachter beprobt werden. Das Planungsteam muss um folgende Fachleute (die mit dem Architekten zusammenarbeiten) komplettiert werden: Tragwerksplaner (Statiker), Fachingenieure für Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Elektroinstallation (TGA-Ingenieure), Vermessungsingenieur und bei Bedarf zusätzlich Brandschutzgutachter, Landschaftsplaner und Sachverständige.

4. Bauantrag: Steht die Finanzierung des Bauvorhabens, kann der Architekt gemeinsam mit Tragwerksplaner und Fachingenieuren den Bauantrag (Baugesuch) erstellen und bei den zuständigen Behörden einreichen. Für die Baugenehmigung muss mit einer durchschnittlichen Bearbeitungszeit von 3 Monaten gerechnet werden.

5. Ausschreibung: Als Nächstes wird die Ausschreibung vom Architekten und den Fachingenieuren erstellt. Es gibt grundsätzlich zwei mögliche Ausschreibungsarten:

a) Eine Einzelausschreibung für jedes Gewerk (z. B. Stahlbau, Trockenbau etc.), die mit Mengen und Massen an die jeweiligen (mind. 6) Fachfirmen versendet wird. Nach einer Bearbeitungszeit von 3 bis 4 Wochen erhält man von den aufgeforderten Fachfirmen die Ausschreibungsunterlagen mit Preisangebot zurück.

b) Eine Generalunternehmer-Ausschreibung, die ohne Mengen und Massen erstellt wird, die aber die anzubietende Leistung genau beschreiben muss. Hierzu ist eine detaillierte Ausschreibungsplanung vom Architekten und den Fachingenieuren notwendig. Dabei sollten mind. 6 GU die Ausschreibungsunterlagen erhalten. Nach 4 bis 6 Wochen Bearbeitungszeit werden in der Regel die Angebotspreise abgegeben.

Liegen alle Ausschreibungsunterlagen der anbietenden Firmen vor, erstellt der Architekt eine Auswertung und einen Preisspiegel. Nun kann der Bauherr zusammen mit dem Architekten entscheiden, mit welchen Firmen mündliche Verhandlungen sinnvoll sind. Anschließend entscheidet der Bauherr in Abstimmung mit dem Architekten, wer den Auftrag erhält. Dann erfolgt eine schriftliche Beauftragung.

6. Detailplanung: Parallel zur Ausschreibung sollten Architekt, Tragwerksplaner und Fachingenieure die Ausführungs- und Detailplanung für das Bauprojekt erarbeiten. In dieser Phase ist eine enge Abstimmung mit dem Bauherrn notwendig, damit alles bis ins Detail so geplant wird, wie sich der Bauherr dies vorstellt.

7. Bauphase und Schlussabnahme: Sobald die Ausführungs- und Detailplanung fertig ist, die Baugenehmigung vorliegt und die ausführenden Firmen beauftragt sind, kann der Bau beginnen. Hier ist es sehr wichtig, dass der bauleitende Architekt über ausreichend Erfahrung in der Projekt- und Bauleitung verfügt und die Baustelle gut im Griff hat. Nach Fertigstellung aller Bauarbeiten kann die Schlussabnahme aller Gewerke erfolgen. Hierbei sollte der Bauherr immer anwesend sein, um alle Mängel gemeinsam mit dem Architekten festzustellen. Wichtig ist, dass alle Mängel erkannt und dokumentiert werden. Nach erfolgter Schlussabnahme und Mängelbeseitigung ändert sich die Beweislast für Mängel. Ab diesem Zeitpunkt muss der Bauherr nachweisen, dass ein Mangel vorliegt. Nach erfolgreicher Schlussabnahme kann der Bauherr endlich das neue Autohaus beziehen und (hoffentlich) die Vorzüge guter Architektur genießen.

Reinhard Beichler ■

Architekt Reinhard Beichler von der Planungsgruppe Beichler + Rohr (www.beichler-rohr.de) ist seit vielen Jahren im Autohausbau aktiv, als Planer konkreter Autohaus-Projekte, als Konzeptentwickler für Handelsformate und als Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit bzw. DGNB-Zertifizierung.

Fotos: Fotolia, Beichler