

Erfahrungsbericht „Baukoordinator“

Ausgangslage

Uns wurde im Frühjahr 2006 ein Grundstück in Eltville via Makler angeboten, incl. Einem Bebauungsvorschlag sowie den dazu gehörigen Baukosten. Gem. Aussage der Maklerin sollten auf dem Areal 4 Doppelhaushälften entstehen, die alle über einen gemeinsamen Projektverantwortlichen erstellt werden sollen. Dieser Projektverantwortliche ist kein Generalunternehmer im eigentlichen Sinne, sondern stellt - nach seiner Darstellung - ein eingespieltes Team verschiedener Handwerksbetriebe zur Verfügung, die durch ihn koordiniert und angesteuert werden. Dadurch würde eine höhere Auslastung der Betriebe sichergestellt, was sich in deutlich niedrigeren Baukosten niederschlagen würde. Tatsächlich haben wir alle Vorgespräche, Planungen, Kostenpläne und Verträge ausschließlich über den Baukoordinator erhalten, die Handwerker haben wir i.d.R. erst auf der Baustelle zu Gesicht bekommen, den Architekten bspw. nur ein einziges Mal vor Abgabe des Bauantrages.

Die Vorgespräche mit dem Baukoordinator verliefen sehr vielversprechend, es wurden nachvollziehbare Kalkulationen (Standardpreise / Massenberechnung) dargestellt, die auch einer Prüfung durch einen Architekten standhielten. Nachdem sich die Käufer der anderen Grundstücke bereits für den Baukoordinator entschieden hatten und es seitens der Makler / Verkäufer auch so dargestellt wurde, dass das Grundstück nur mit dem Konzept zu erwerben sei, haben wir ebenfalls gekauft, allerdings haben wir zur Qualitätssicherung den Architekten Claudius Beckmann hinzu gezogen.

Der Architekt, welcher über den Baukoordinator ausschließlich für den Bauantrag organisiert wurde, erstellte Grundrisse und Ansichten, diese wurden durch uns mehrfach geändert, da sie nicht unseren Anforderungen entsprachen. Die von uns geplanten Änderungen wurden (teilweise) durch den Baukoordinator kalkulatorisch nachvollzogen, das Ergebnis mit uns abgestimmt, was wiederum teilweise zu erneuten Änderungen führte. Nach Stellung des Bauantrages ergaben sich noch weitere erforderliche Genehmigungen (insbesondere Baulasten etc.), die vom Architekten nicht berücksichtigt worden waren. Dies geschah vermutlich sowohl aufgrund mangelnder Kenntnis der lokalen hessischen Anforderungen (Architekt kommt aus Bayern), aber sicherlich auch aus Nachlässigkeit. Im Ergebnis hat dies zu einem Verzug von ca. 3 Monaten geführt. Die Gesamtplanung des Areals, welche durch den Baukoordinator und den Makler erstellt wurde, enthielt wesentliche Planungsfehler (z.B. Erschließung Grundstücke 2. Reihe) da der Schnitt der Grundstücke eher nach Budget der potentiellen Käufer als nach Sinnhaftigkeit bzgl. Erschließung und Nutzbarkeit durchgeführt wurde.

Im weiteren Verlauf wurde dann der Rohbau recht zügig erstellt, selbst als nach Aushub der ersten Baugruben der Nachbarn kurzfristig der Rohbauers gewechselt wurde. Im weiteren Verlauf wurden erste Mängel, insbes. an der Kellerisolierung innen und außen, welche nicht fachmännisch durchgeführt wurde. Bei den Gewerken im Innenausbau gab es durch diverse Wechsel der involvierten Unternehmen Verzögerungen, die sich dann in die Folgegewerke potenzierten. Die ursprünglich zugesagte Bauzeit von 9 Monaten war aufgrund der bis dato angefallenen Fehler in der Ausführung (insbes. Bauantrag) nicht mehr zu halten, wenngleich der Baukoordinator dies immer noch zusagte.

Für das wesentliche Gewerk der Kellerabdichtung haben wir, nachdem die Nachbesserungen der ursprünglichen Handwerker wiederum nicht korrekt ausgeführt wurden, über den Architekten C. Beckmann einen Fachbetrieb engagiert, welcher die Abdichtung vorgenommen hat.

Gleiches gilt für die Dacheindeckung, welche durch den ursprünglichen Dachdecker ohne ersichtlichen Grund massiv verzögert wurde, was ebenfalls zu Verzögerungen im abhängigen Gewerken (Trockenbau) geführt hat. Auch hier haben wir über C. Beckmann einen Dachdecker beauftragt, der das Gewerk in hoher Qualität und zeitgerecht fertig gestellt hat.

In diesem Zusammenhang hat sich auch gezeigt, dass die Kalkulation des Baukoordinators nicht belastbar war, da sie nur Teile der Gewerke abdeckte (z.B.: fehlte die komplette Erschließungsstraße) und teilweise von falschen Massen ausging.

In der Nachbetrachtung fällt eine deutliche Diskrepanz zwischen zugesagten (teilweise auch vertraglich zugesagten) Leistungen und tatsächlichem Leistungsvermögen des Baukoordinators und der über ihn eingebrachten Unternehmen auf. So wurde beispielsweise der vom Rohbauer eingesetzte Bauleiter nach Fertigstellung des Rohbau Erdgeschoss anderweitig eingesetzt, in der Folge gab es keinen echten Bauleiter mehr (lediglich auf dem Papier), was einen erheblichen Beitrag zu den aufgetretenen Verzögerungen bedeutet. Ein weiterer Aspekt diesbezüglich war die Herkunft der Unternehmen, so kam der Heizungsbauer bspw. aus Sachsen - was zu Folge hatte, dass kleinere Nacharbeiten oder Arbeiten, die in Abstimmung mit dem Trockenbauer ausgeführt werden mussten, erheblich verzögert wurden, da der Handwerker zunächst mehrere solcher „Kleinstarbeiten“ sammelte, um dann vor Ort zu sein.

Ein weiterer Punkt die fehlende Bauleitung vor Ort betreffend sind teilweise Planungs- und Ausführungsfehler, so wurde beispielsweise die komplette Abwasserführung aus dem Haus durch den ausführenden Mitarbeiter der Heizungsfirma geplant, wie es außerhalb des Hauses weiterging, was wohl nicht weiter von Interesse, was schlussendlich eine Abwasser-Hebeanlage erforderlich machte. Weiterhin wurden Gewerke in falscher Reihenfolge durchgeführt, wie etwa das Verlegen des Estrichs, bevor die Fenster eingebaut waren. Dies hat einen extrem unebenen Boden zur Folge, was wiederum zusätzlichen Aufwand beim Verlegen der Bodenbeläge verursachte.

Im Bauverlauf hat sich auch gezeigt, dass die angebliche Fachkenntnis des Baukoordinators nur oberflächlich vorhanden ist, so schlug er beispielsweise vor, statt eines Betonestrichs einen Gussasphalt zu verwenden, um die Trockenzeit zu verkürzen. Ein Aufbringen des Asphalts auf die Kunststoff-Rohre der Fußbodenheizung hätte dazu geführt, dass diese unbrauchbar geworden wäre. Dies konnte nur durch direktes Einschreiten von C. Beckmann verhindert werden.

Die Arbeiten der vom Baukoordinator eingebrachten Handwerksbetriebe bargen Mängel, die weit über ein zu erwartendes Maß hinausgehen, schiefe Wände oder unsauber tapezierte Decken sind nur einige Beispiele. Bei wesentlichen Gewerken wie Dacheindeckung und Kellerabdichtung hat dies zu hohen Doppelbelastungen geführt.

Als Fazit kann gesagt werden, dass ich bei einem erneuten Bauvorhaben folgende Punkte berücksichtigen würde:

- Lokales Team aus Architekt und Handwerkern, eingespielt oder zumindest so bekannt, dass die Arbeitsweise eingeschätzt werden kann
- Aktive Bauleitung und ausführliche Ausführungsplanung

Selbst wenn die in initialen Kosten dieser Vorgehensweise höher erscheinen als beim einem Haus aus Generalunternehmerschaft oder via einem Baukoordinator, so sind die Kosten doch zumindest planbar und stehen auch einen echten Wert gegenüber, Fehler in Planung und Ausführung können minimiert werden, was insbesondere bei grundlegenden Gewerken auch nachhaltig sinnvoll ist.

Dariusch Saber-Hamischagi
Wilhelm-Kreis-Str. 52a
65343 Eltville am Rhein

