

Abhandlung zum wirtschaftlichen Bauen - Wie wird am wirtschaftlichsten gebaut?

Quelle: Finanzministerium Baden-Württemberg; Finanzamt Ludwigsburg: Konzeption und Ausschreibung;
Staatliches Vermögens- und Hochbauamt, 1999, veröffentlicht im VfA PROFIL, Das Architekten-Magazin, 2/2000,
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co., KG

Diese Frage beschäftigt immer wieder neu die Bauherren, Planer und Baufirmen.

Ist eine Baufirma als Generalunternehmer, die ein Haus **schlüsselfertig** baut, günstiger als ein Architekt, der die einzelnen Gewerke ausschreibt und dafür ein „sattes“ Honorar kassiert?

Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Staatliche Vermögens- und Hochbauamt, hat zur Errichtung des Finanzamtes Ludwigsburg in einem Pilotverfahren alle bislang gebräuchlichen Wege zur Vergabe von Bauleistungen verglichen. Es wurden folgende Verfahren durchgeführt:

- A1 - Generalunternehmer mit Leistungsprogramm
- A1 - Generalunternehmer mit Leistungsverzeichnissen
- A2 - Leistungsverzeichnisse nach Einzelgewerken
- B1 - Kreditfinanzierung für A1 oder A2
- B2 - Leasingfinanzierung für A1 oder A2
- C - Investor mit Komplettangebot

Das Ergebnis könnte man erwarten, eine Bestätigung durch diesen einmaligen Vergleich ist aber um so interessanter.

Die Ausschreibung der Bauleistungen nach Einzelgewerken inklusive der anfallenden Planungskosten ist die wirtschaftlichste Lösung!

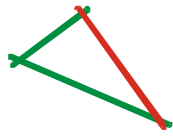
Die Ersparnisse durch die neutrale Planung und Ausschreibung eines Architekten liegen in der Wirklichkeit noch höher. Man muß bedenken, daß bei einer freihändigen Vergabe nur durch Zufall die günstigste Baufirma ausgewählt wird. Bei einer Ausschreibung hingegen liegen die Unterschiede zwischen den billigsten und den teuersten Angeboten bei 20 %, und so viel höher können im ungünstigsten Fall auch die Baukosten liegen.

Hoffentlich hilft dieses Ergebnis den Architekten und anderen Planern bei der Überzeugungsarbeit. Neben dem finanziellen Effekt bekommt doch der Bauherr von einem Architekten auch immer eine kreative, qualifizierte und intelligente Planung und Bauabwicklung, die transparent und den individuellen Wünschen angepaßt ist.

Ergebnis der vorgenannten Auswertung:

A2 - Leistungsverzeichnisse nach Einzelgewerken	
20.770.823,- DM	100 %
A1 - Generalunternehmer mit Leistungsprogramm	
21.846.359,- DM	105 %
C - Investor mit Komplettangebot	
22.689.604,-DM	109 %
B2 - Leasingfinanzierung für A1 oder A2	
23.539.935,- DM	113 %
A1 - Generalunternehmer mit Leistungsverzeichnissen	
24.040.383,- DM	116 %
B1 - Kreditfinanzierung für A1 oder A2:	
alle Angebote teurer als eine Kreditaufnahme des Landes	

Architekturbüro
Ulrich Beer



Dipl.-Ing. (FH)
Freier Architekt

Maiergasse 6
D-79674 Todtnau-Muggenbrunn
Fon: 07671 / 92 28 • Fax: 07671 / 92 09

Internet: www.architekt-beer.de
E-Mail: ub@architekt-beer.de