

Den Traum auf (den) Plan bringen

Serie Hausbau, Teil V. Kreativität, Rechtswissen und Einfühlungsvermögen – welche Qualitäten man bei einem Planer suchen sollte, und womit man bei der Umsetzung eines Neubaus rechnen muss.

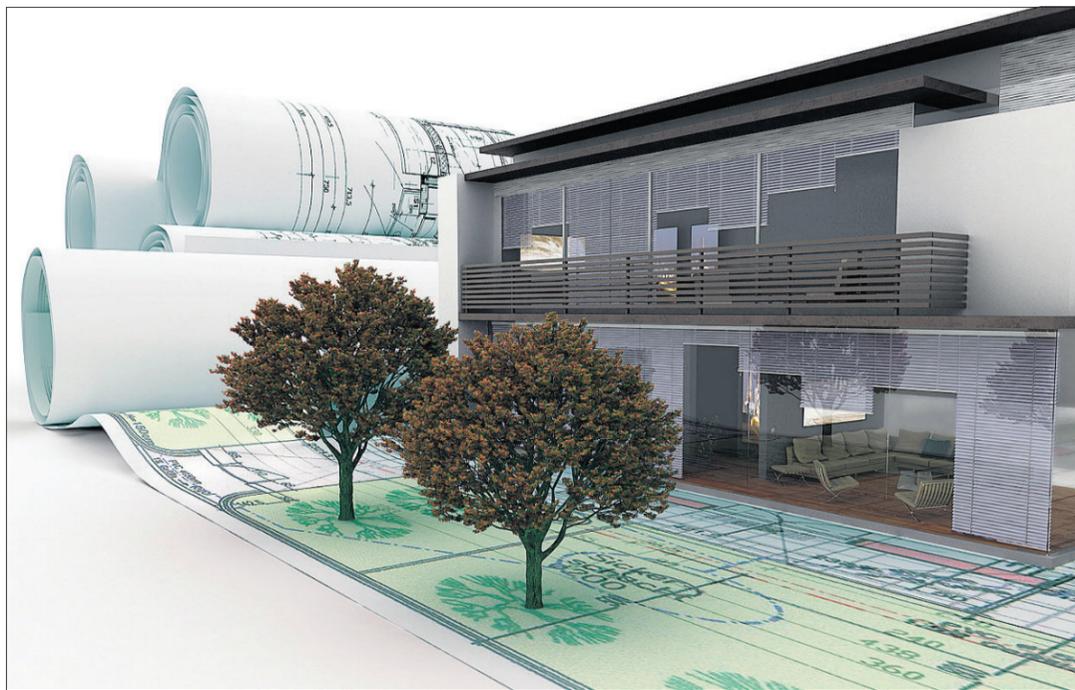
VON STEPHANIE DIRNBACHER

Schlechte Planung, falsche Umsetzung, Baumängel und Kostenexplosion – bevor das eigene Traumhaus steht, kann so einiges schief laufen. Eine der wichtigsten Fragen ist daher: Wem soll man den Bau des Wunschobjekts anvertrauen? Wer schafft es, die individuellen Vorstellungen perfekt umzusetzen? Braucht man unbedingt einen Architekten oder kann ein Baumeister dasselbe – und das womöglich günstiger – vollbringen? Hier gehen die Meinungen von Architekten und Baumeistern naturgemäß auseinander. „Es kann durchaus auch ein Baumeister ein Haus planen“, meint Baumeister Erich Lux. Er schränkt aber gleichzeitig ein, dass dies auch eine Frage des architektonischen Anspruchs des Bauherren sei. Wie viele andere Bauunternehmen bietet seine Firma nicht nur die Ausführung, sondern auch die Planung von Häusern an. Lux sieht es als Vorteil, „wenn alles in einer Hand ist“ – vorausgesetzt, man vertraut dem Baumeister. „Manchmal wünschen sich die Bauherren aber, dass planende und ausführende Tätigkeit getrennt sind“, erklärt er.

Diese Trennung gibt es, wenn man einen Architekten beauftragt: Der Architekt entwirft das Haus, der Baumeister und die übrigen Professionisten bauen es.

Kreativität punktet

Für Architekt Heinz Lutter ist die Hausplanung Sache des Architek-



Vom Papier ist es ein weiter Weg bis zum fertigen Haus: Umsicht und Profis sind gefragt.

[Fotolia/arsdigital]

ten. „Ein Baumeister kann zwar gut bauen, aber nicht so gut planen“, meint er. Für ihn umfasst eine entsprechende Vorarbeit viele Kriterien, die nur Architekten erfüllen können: „Es geht um die Auseinandersetzung mit der Umgebung, um Kreativität und um die Kunst, Räume zu komponieren“, schildert er. „Außerdem muss man die Bauordnungen kennen und die Anforderungen des Bauherrn optimal umsetzen können.“

Die Aufgaben eines Architekten gehen darüber aber noch hinaus. „Der Architekt ist quasi der Anwalt des Bauherrn“, stellt Georg Pendl, Präsident der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, klar. „Er macht die Planung, die Baueinreichung, die Ausschreibungen für die Professionisten und die Vergabe, gestaltet die Verträge und kontrolliert die Mengen und Abrechnungen.“ Laut Rechtsanwalt Herbert Gart-

ner ist es sinnvoll, den Architekten auch mit der örtlichen Bauaufsicht – das heißt, mit der Kontrolle über die Ausführung nach Plan – zu betrauen. „Das kostet ein bisschen mehr, zahlt sich aber aus“, weiß Gartner aus Erfahrung. Wenn nämlich ein Professionist etwas verbockt, kann der Bauherr nicht nur ihn zur Verantwortung ziehen – auch der Architekt haftet zusätzlich. Das ist vor allem dann ein Segen, wenn die Firma, die den Fehler gemacht hat, insolvent und daher nicht mehr greifbar ist. Aber Achtung: Laut Gartner schließen Architekten im Kleingedruckten ihre Haftung für leichte Fahrlässigkeit manchmal aus.

Konfliktpotenzial vermeiden

Neben dem Kleingedruckten sollte man beim Vertragsabschluss mit dem Architekten auf die Kosten achten: „Detaillierte Kosten vereinbaren und keine Verweise auf

irgendwelche Honorarrichtlinien akzeptieren“, lautet Gartners Rat. Der Rechtsanwalt weiß, dass es bei den meisten Reibereien auf dem Bau um Geld geht.

Das zweite große Konfliktpotenzial seien Fehler in der Bauaufsicht. Wie oft ein guter Bauleiter auf der Baustelle anwesend sein muss, hängt laut Pendl von der jeweiligen Bauphase ab, „es sollte aber schon mehrmals die Woche sein“.

Um den richtigen Architekten zu finden, gibt es viele verschiedene Wege. „Man kann im Internet suchen, sich das Verzeichnis von der Bundeskammer durchsehen oder bei Gebäuden, die einem gefallen, nach dem Planer fragen“, sagt Pendl. Ein Blick auf Referenzprojekte verrät, ob der Stil des Architekten den eigenen Vorstellungen entspricht.

Am wichtigsten ist jedoch, dass die Chemie passt. „Wenn man ge-

meinsam ein Haus plant, ist das nicht wie ein Autokauf – es ist ein Prozess“, betont Lutter. Der Architekt muss die Wünsche des Bauherrn verstehen und umsetzen können. Dazu ist es unerlässlich, dass man nicht nur die persönlichen Vorstellungen vom Traumhaus, sondern auch den Budgetrahmen klar und deutlich kommuniziert. „Beim Architekten bekommt man genau das, was man will, aber man muss es sagen“, so Lutter. Auf der anderen Seite müsse auch der Architekt ehrlich offenlegen, was umsetzbar ist und was nicht.

Auch genug Zeit einplanen

Selbst wenn man den Bau des Eigenheims vertrauensvoll in die Hände eines Profis legt, kann man sich nicht untätig zurücklehnen. „Der Zeitaufwand wird von den meisten unterschätzt“, weiß Lux. Denn: „Man muss sicher einige Stunden pro Woche investieren.“ Am intensivsten ist dabei die Planungsphase, die allerdings auch über eine erfolgreiche Umsetzung und die Kosten entscheidet. Der Immobiliensachverständige Herwig Holler rät Bauherren, die Pläne stets auf Kostenwahrheit hin zu prüfen. „Baukostenüberschreitung beginnt auf dem Papier“, warnt Holler. Bis man mit einem einreichfähigen Entwurf rechnen kann, würde es laut Lutter durchschnittlich zehn bis 15 Besprechungen dauern. „Danach gibt es nur mehr Entscheidungssitzungen“, versichert der Architekt.

Wer nur wenig Zeitaufwand in den Hausbau investieren möchte, sollte sich die Fertighausvariante überlegen, die meist auch günstiger als die individuelle Bauweise ist. Dafür braucht man lediglich ein Fundament, auf dem das Fertighaus in nur wenigen Tagen errichtet werden kann. Für Lux überwiegen trotzdem die Vorteile des Baus mit einem Baumeister oder Architekten, denn so kann man „das Haus exakt an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen“.



Wohnhochhaus Kundratstraße, Wien

ALU-FENSTER FÜR WERTHALTIGKEIT

Mehr Lebensqualität und werthaltige Bauweise, verbunden mit Wirtschaftlichkeit – Anforderungen, die Bauherren an die Architekten stellen.

Bei der Planung gilt es u. a. das Außen, die Natur, mit dem Inneren einer behaglichen Wohnung zu verbinden. Optimal umsetzen lässt sich dies durch großzügige Fenster- und Türöffnungen.

Besonderes Augenmerk sollte dabei auf die Wahl des Werkstoffes gelegt werden. Mit Aluminium können die unterschiedlichsten Wünsche erfüllt werden: modernes Design, beste Qualität und langfristige Werthaltigkeit.

Eine Entscheidungshilfe bietet das **Positionspapier ALU-FENSTER** – herausgegeben vom Aluminium-Fenster-Institut (AFI).

Die Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle der Gemeinde Wien (MA 39) hat die Funktion von Aluminiumfenstern getestet und die TU Wien hat die Lebenszykluskosten aller Fensterwerkstoffe berechnet.

Das Ergebnis: ALU-FENSTER sind die wirtschaftlichsten Konstruktionen und stehen daher für Werthaltigkeit.

www.alufenster.at/positionspapier



Architektur ohne Grenzen

Bezahlte Anzeige

Wann gibt's Brösel, wenn das Haus brösel?

Recht. Baugebrechen und Sicherheitsrisiken eines Zinshauses rufen die Baupolizei auf den Plan. Oft wird mit dem Eigentümer eine Frist vereinbart, Nachbesserungen zu leisten. Erst dann droht Strafe.

VON STEPHANIE DIRNBACHER

Wenn das Stiegenhaus Schiefelage hat oder die Fassade bröckelt, ist für Hauseigentümer höchste Zeit zum Handeln. „Im eigenen Interesse sollte jeder dafür sorgen, dass von seinem Gebäude keine Gefahr ausgeht“, sagt Immobilienexperte Peter Vcelouch von der Kanzlei Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati. Verletzt sich nämlich jemand, weil das Haus nicht ordentlich instand gehalten ist, kann der Hauseigentümer zur Kasse gebeten werden. Das kann man nur verhindern, wenn man beweist, dass man alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet hat.

Wer sein Wohnhaus verfallen lässt, kann auch von der Behörde aufgefordert werden, Baugebrechen oder Sicherheitsrisiken zu beseitigen. Das kann von Fall zu Fall unterschiedlich laufen, da jedes Bundesland eine eigene Bauordnung hat. „Der Eigentümer ist verpflichtet, das Bauwerk in einem guten und in dem Zustand zu erhalten, in dem es bewilligt wurde“, erklärt Hannes Kirschner, Leiter der Wiener Baupolizei. Da die Erhaltungspflicht darauf abstellt, was zum Bauzeitpunkt bewilligt wurde,

muss man das Gebäude nicht ständig auf den neuesten Stand bringen, sondern lediglich den ursprünglichen Zustand erhalten. „Wenn wir wahrnehmen, dass das nicht der Fall ist, können wir einen Bauauftrag erteilen, das Gebäude innerhalb einer gewissen Frist instand zu setzen“, führt Kirschner aus. Das kommt laut dem Leiter der Wiener Baupolizei relativ häufig vor: „Wir geben in Wien jährlich etwa 1300 Bauaufträge.“

Frist für Verbesserungen

Wenn ein Bescheid ins Haus flattert, hat man noch ein anderes Problem. Denn gleichzeitig stellt die Baupolizei laut Kirschner automatisch auch einen Strafantrag ans Magistratische Bezirksamt, das gegen den Eigentümer eine Strafe von bis zu 42.000 Euro verhängen kann. Oft lässt die Baupolizei aber Milde walten und sieht vom offiziellen Bescheid ab. „Wenn Goodwill da ist, reicht es aus und ist durchaus sinnvoll, dass wir mit dem Hauseigentümer mündlich Kontakt aufnehmen und eine Frist für eine Verbesserungsmaßnahme setzen“, schildert Kirschner. Dann unterbleibt – vorerst – auch der Strafantrag. Nur wenn der Hauseigentümer untätig bleibt, erteilt die

Baupolizei einen schriftlichen Bauauftrag und schaltet das Magistratische Bezirksamt ein.

Wenn ein Haus so weit verkommt, dass es völlig desolat ist, muss die Baupolizei laut Kirschner die Räumung und Absicherung anordnen. Darüber, was in Folge passiert, entscheidet der Eigentümer. „In dem Moment, in dem das Gebäude leer ist, tun wir uns sehr schwer, einen Bauauftrag zu geben, weil dieser eigentlich ins Leere geht“, erklärt Kirschner. Auch einen Abriss könne nur der Eigentümer und nicht die Behörde anordnen – es sei denn, das desolante Gebäude liegt in einer Schutzzone, in der das charakteristische Stadtbild erhalten bleiben muss. In diesen Gebieten darf der Eigentümer nämlich das Haus ohne Genehmigung nicht abreißen und braucht eine behördliche Verfügung.

Anzeigen – oft von Mietern

Doch wie entdeckt die Behörde überhaupt Baugebrechen und Sicherheitsrisiken von Wohnhäusern? „Sehr oft sind es Anzeigen von Mietern, der Polizei oder der Feuerwehr“, erzählt Kirschner. „Die Baupolizei kann von jedem eingeschaltet werden, nicht nur vom Mieter“, ergänzt Rechtsanwalt

Vcelouch, „sie kann aber auch von Amts wegen tätig werden, weil es hier schließlich um öffentliche Interessen geht.“

Wenn es brenzlich ist, weil etwa der Schornstein jede Minute zu kippen droht oder sich bereits Teile des Gesimes gelöst haben, ist sofortiges Handeln angesagt. „Besteht eine Gefahr für die Sicherheit oder Gesundheit, kann die Behörde auch ohne Verständigung des Hauseigentümers Sicherungsmaßnahmen durchführen“, erklärt Alexander Scheitz von Taylor Wessing enw Rechtsanwältin. Die Kosten der Sicherungsmaßnahmen werden im Nachhinein dem Eigentümer verrechnet. Um ihre Forderung abzusichern, kann sich die Behörde laut dem Rechtsanwalt auch ein Vorzugspfandrecht im Grundbuch einräumen lassen, „das allen privaten Pfandrechten vorgeht“.

Impressum: Immobilien

Redaktion: Madeleine Napetschnig T: 01/51414-283
Nikola Gumhold T: 01/51414-303
Tanja Rudolf T: 01/51414-302
Anzeigen: Irene Sandraschitz T: 01/51414-235
E-Mail: vornachname@diepresse.com