

DAS EINMALEINS DES HAUSBAUENS



ARCHITEKT BERNHARD SCHMIDT 

1130 Wien Wlassakstraße 21 Tel: 01 879 84 15 Fax: 01 879 84 15 11
mail: office@architekt-schmidt.at web: architekt-schmidt.at

Grundsätzliche Überlegungen

- Wo und wie will ich wohnen?
- Standort: Verkehrsanbindung, Schulen etc...
- Art der Wohnform: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Gemeinschaftsprojekt
- Art des Hauses renovierter Altbau, Neubau...
- Ist ein großer Garten sinnvoll?
- Soll Heimarbeit möglich sein?
- Kommen Kunden in das Haus?
- Wie viele Personen und Haustiere werden in dem Haus wie lange wohnen?
- Zeithorizont der Errichtung und Nutzung überlegen: z.B. werden die Kinder schon vor der Fertigstellung von daheim ausziehen?
- Altersgerechte Bauweise / Altersgerechtes Grundstück

Stand Oktober 2019

© Copyright: Architekt Bernhard Schmidt

1130 Wien, Wlassakstraße 21

Informationstext erstellt als Kurzfassung anlässlich der Vortragsreihe „Einmaleins des Hausbauens“ für die Volkshochschule Wien. Verfasst nach bestem Wissen jedoch ohne Gewähr für Druck- oder Satzfehler.

Das Budget

(Bei Preisangaben Mehrwertsteuer beachten!)

- Baugrundstück ab 300.000,--
- Abbruch Altbau ab 30.000,- 70.000,-
- Bauherstellung
ab 3.500,- x Wohnnutzfläche inkl. MwSt.
Einsparung durch Eigenleistung max.25% je
Arbeitsstunde inkl. Baustoffe
- Unerwartetes: 150,- x Nutzfläche
(zB Konkurs einer Firma)
- Baugrubensicherung
- Planung, Ausschreibung, Kontrolle: 550,- x Nutzfläche
- Gebühren ??
- Finanzierungskosten
- Einrichtung
- Gartengestaltung
- Rücklage für Erhaltung 1,- je m² und Monat
- Eigenes Budget abschätzen, zeitlich und finanziell
- Kann ich Eigenleistungen erbringen? Einsparungen
durch Eigenleistung meist gering
- Alternative Überlegung: Zweifamilienhaus

Das Baugrundstück

Eventuell bereits bei der Suche PlanerIn beiziehen!

Blick in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

(Ist eine Schnellstraße geplant?)

Wien MA 21 <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Gefahrenzonenplan:

Hochwasser (in Ostösterreich meistens,

sonst auch Lawine)

[http://www.noel.gv.at/noel/Wasser/Hochwasserschutz_](http://www.noel.gv.at/noel/Wasser/Hochwasserschutz_Gefahrenzonenplaene_WLV.html)

[Gefahrenzonenplaene_WLV.html](http://www.noel.gv.at/noel/Wasser/Hochwasserschutz_Gefahrenzonenplaene_WLV.html)

[http://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/\(S\(kxxl525ttt5ms5ozs0gdsupc\)\)/init.aspx?karte=atlas_hochwasser&cms=atlas_wasser](http://atlas.noel.gv.at/webgisatlas/(S(kxxl525ttt5ms5ozs0gdsupc))/init.aspx?karte=atlas_hochwasser&cms=atlas_wasser)



Ist das Grundstück baureif?

Straße, Wasser, Kanal, Strom

Abtretungsverpflichtungen?

Bei Gemeinde fragen

in Wien: MA 37, MA 64.

Servitute im Grundbuch, aber nicht immer alles ersichtlich

(Anwalt, Notar beiziehen)

Die Planung

Grundlagen vorab

Eigene Wünsche formulieren und mit den Angehörigen auf einen gemeinsamen Nenner kommen!

~~Wie soll mein Haus aussehen?~~ **Wie will ich leben!?**

„Muss“ versus „Wäre schön“

Was werde ich wirklich benützen,
ohne in Freizeitstress zu geraten?

In sich hineinhören.

Überlegung: kleiner bauen, dafür umweltverträglich?

Budget >> Hausgröße im Auge behalten!

Häufig zu groß geplant.

Welchen Haustyp bevorzuge ich?

unauffällig

extrovertiert

klassisch

extravagant

naturverbunden

einmalig

technikfreundlich

modern

Raumprogramm

Auflistung der Bedürfnisse und Tätigkeiten

Abstimmung mit Familienmitgliedern, protokollieren

Erstellung eines Raumprogrammes

Planung Grundlagen/Einschränkungen/Hilfsmittel

Bebauungsplan

Bauordnungen und Bautechnikverordnungen

(Ländersache)

Ausnutzbarkeit des Bauplatzes

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001079>

OIB Richtlinien: technische Bestimmungen

<https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien>

Sonnengang – Himmelsrichtungen

Hanglage

Bodenverhältnisse

Lärmimmissionen (Straße, Bahn, Supermarkt)

Jetzt PlanerIn beiziehen

ArchitektIn •

IngenieurkonsulentIn für Bauingenieurwesen •

>> Kammer f. ArchitektInnen und IngenieurkonulentInnen

>> www.arching.at

Planender Baumeister •

>> Wirtschaftskammer

>> www.wko.at

Planender und bauender Baumeister >>

Ungünstig, da fehlende Kontrolle •

ArchitektIn: AllrounderIn, kennt alle Bauweisen

ZiviltechnikerInnen im ZT Verzeichnis

Umfassende technische und gestalterische Ausbildung,
Standesregeln

IngenieurkonsulentIn: Auch im ZT-Verzeichnis

Aber vorwiegend technisch ausgebildet (Statik),
weniger AllrounderIn

Ausschließlich planende/r BaumeisterIn: kann auch
AbsolventIn einer Architekturuni sein. Ist ok, wenn er/sie
gut ist. In Verzeichnis der WKO zu finden

Planung und Errichtung durch Baumeister: Die Planung ist hier die Akquise für die Errichtung des Hauses. Ungünstige Ausgangsbasis, da eingeschränktes Denken in bestimmten Bautechniken, kaum freies Planen, da immer schon an die bekannten Bautechniken gedacht wird. Weitaus geringere gestalterische Ausbildung als Architekt

Fehlende Transparenz bei Kosten! Planungsaufwand wird in die Baukosten eingerechnet. Was geschieht, wenn man doch mit einem anderen Unternehmen bauen will?

Trennung von Ausführung und Kontrolle gewährleisten!
Wer kontrolliert den Baumeister? Er sich selber?

Totalunternehmer (Bauträger):



Funktionale Beschreibung.
Auch hier sind eine genaue Definition der Anforderungen und externe Kontrolle notwendig.

Wie finde ich den richtigen Planer / die richtige Planerin?

Befugnis prüfen (arching oder wko)

Empfehlung von Bekannten oder Freunden

Recherche im Internet

(www.arching.at, www.bauinnung.at, www.nextroom.at)

Gespräche führen

Eventuell kleinen Ideenwettbewerb ausschreiben

aber:

DIE CHEMIE MUSS STIMMEN

Weitere beteiligte Planende für:

Vermessungstechnik

wenn Bauplatz nicht im Grenzkataster

Bodengutachten

Statik (Ingenieurkonsulenten)

Bauphysik

Haustechnik, wenn umfangreiche Ausstattung

Koordinator für Sicherheit (Bau- und spätere Arbeiten)

Einflussmöglichkeit auf Kosten

Je weiter fortgeschritten, desto geringere
Einflussmöglichkeiten >> Sorgfältig alles planen!
(nichts „später noch überlegen“, ALLES VOR
Firmenvergabe fixieren)

Planungsschritte in „Schleifen“= intensiver Dialog

Auf Basis der **fixierten** Grundlagen

1. Vorentwurf:

Lageplan, Erschließung, Baukörper, Skizzen,
Pläne 1:200

Freigabe durch Bauherrschaft

2. Entwurf:

Ab hier Beiziehen der Fachplanungen zweckmäßig
Die Fachplanungen werden von Hochbauplanung (=
ArchitektIn oder planender Baumeister) im Entwurfsplan
zusammengeführt.

Darstellung in Grundrissen, Schnitten, Ansichten,
Lageplan, Möblierungsvorschlag. Dimensionierung von
Wand- und Deckenstärken, Festlegung der Baustoffe,
Materialien, Oberflächen. Vorplanung der Haustechnik.
Gespräche mit den Baubehörden über
Bewilligungsfähigkeit,
genaue Abstimmung mit der Bauordnung

Änderungswünsche der Bauherrschaft Ergänzung und Änderung der Pläne

Alle wichtigen Bau- und Ausstattungsvarianten bereits hier festgelegt. Mit Kostenschätzung!

Freigabe durch Bauherrschaft

Einreichplanung

auf Basis der Entwurfsplanung

Alle Eintragungen, die von der Behörde verlangt werden

Auch Energieausweis, Statische Vorbemessung.

Beachtung der Nachbarrechte, Rechte der Gemeinde,

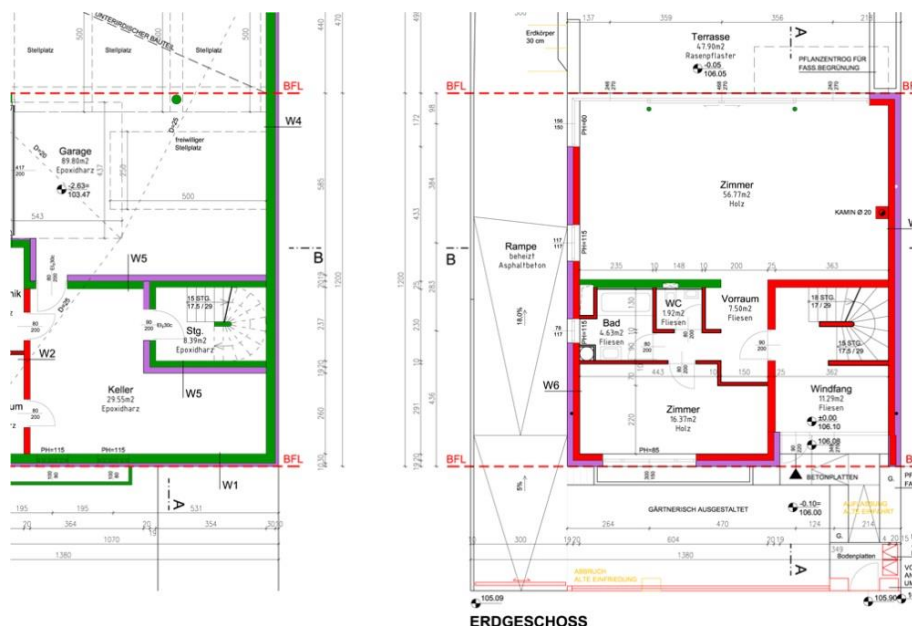
Sicherheitsnormen für das Hausinnere

(falls man vermietet oder verkauft)

Unterfertigung durch Bauherrschaft und ALLE

MiteigentümerInnen

Weiters: Durch PlanverfasserIn, BauführerIn



Ausführungsplanung:

Baureife Durchplanung des Projektes in größerem Maßstab 1:50; 1:20; -1:1 (Spezielle Details) in Zusammenarbeit mit den Fachplanungen, Bewehrungspläne, Führungspläne, Verfeinerung der Aufbauten, Anschlussdetails. Stiegenpläne, Metallbaupläne (Geländer etc.) Festlegung von Produkten. Teilweise begleitend zu Bauausführung.

Angebotseinholung (Ausschreibung):

Zirka 10 Gewerke (Unternehmen)
bei einem Einfamilienhaus

Wichtig. Vergleichbare Angebote

Dazu Leistungsverzeichnisse erstellen (lassen)
bestehend aus:

Allgemeine Vertragsbestimmungen

Technische Beschreibungen und Mengenermittlung

Varianten der Ausschreibung und Vergabe:

1) Funktional ohne Mengenermittlung

2) Mit Standardleistungsbeschreibungen = **Einheitspreise**

(Preis je Quadratmeter, Kubikmeter, Tonne, Stunde, Stück ...

des Wirtschaftsministeriums = mehr Angebote

Vier Wochen Angebotsfrist

Angebotsprüfung auf Rechenfehler und Vollständigkeit

Es gilt immer der **Einheitspreis**

Pauschale: Nur wenn alles sonnenklar ist und keine Änderungen zu erwarten. Trotzdem sollten dabei auch Regiestundenpreise oder gewisse Einheitspreise angeboten sein. (Falls doch Änderungen oder Unerwartetes eintreten) Auch: Ausschreibung nach Einheitspreisen und dann einigen auf Pauschale.

„Regie“: Arbeit nach tatsächlichem Aufwand

Bei Sonderarbeiten oder Zusatzarbeiten wenn Zeitdruck.

Besser Zusatzangebot der Firma

Kontrolle schwierig immer zu viele Stunden, tägliche Nachweise verlangen

Nicht bestellte Arbeit muss nicht bezahlt werden.

Mit Bestbieterinnen schriftliche Bauwerkverträge

Alles soll schon in den allgemeinen Bestimmungen der Ausschreibungsunterlagen geklärt sein! **Fairplay!**



Etwa:

**Zahlungsmodalitäten,
Skonto, Deckungsrücklass,
Haftungsrücklass**

Baubegleitung, vier Arten:

**NICHT durch ausführende Baufirma
oder deren Gehilfen!**

1. Technische Leitung:

Ab Entwurf notwendig = Auswahl und Koordination der Fachplanungen

2. Geschäftliche Leitung:

Ab Angebotseinholung: Auswahl der Firmen und Vorschlag an die Bauherrschaft, Prüfung der Angebote rechnerisch und inhaltlich. Erstellen der Bauwerkverträge (Auftragsschreiben) an die Firmen.

Während der Bauphase: Prüfung der Firmenrechnungen rechnerisch und vertragsmäßig (Letztes auch bei Baubegleitung möglich, Vereinbarungssache)

3. Gestalterische Baubegleitung: Prüfung auf Einhaltung der Pläne und Materialvorgaben durch die Firmen hinsichtlich gestalterischer Erscheinung, Klärung letzter gestalterischer Details vor Ort

4. Allgemeine Baubegleitung:

Von Baubeginn bis zur Übergabe.

Kontrolle der Arbeiten auf der Baustelle.

Vergleich mit den Bauplänen. Bei Einfamilienhaus zweimal wöchentlich (Erdarbeiten, Rohbau) bis täglich in der Ausbauphase und Fertigstellungsphase

Prüfung der Ausführungsqualität

Prüfung der Rechnungen hinsichtlich verarbeiteter Mengen eventuell auch rechnerisch und verfassen der Zahlungsfreigaben an die Bauherrschaft.

Teilnahme an der Übernahme der Arbeiten durch die Bauherrschaft, oder deren Vertretung.

Förmliche Übernahme:

Begehung und Mängelprotokoll,
mit Fristen für deren Behebung,
auch nicht behebbare Mängel (Minderpreis)
Beginn der Gewährleistungsfrist (3 Jahre)

Formlose Übernahme: meist durch Benützung Fertigstellungsmeldung bei der Baubehörde.



Endlich wohnen!