

# 10 Argumente für das Bauen mit Schuler Architekten

## 1. Trennung von Planung und Ausführung

Mit der Beauftragung eines Architekten als freiem Berater und Treuhänder haben Sie das wichtigste Prinzip beim Bauen beachtet: Die eindeutige Trennung von Bauplanung und Bauausführung.

Was vollmundig formulierte Werbeanzeigen gern als Vorteil verkaufen – die Planung und Ausführung durch einen und denselben Anbieter – kann in der Praxis schnell zum Problem werden. Denn ein Unternehmer, der sowohl plant als auch baut, muss stets die eigene Rendite im Auge behalten. Er arbeitet oft mit festen Vertragspartnern, anstatt Leistungen auszuschreiben. In diesem Fall gibt es keine dritte, unabhängige Instanz, die Qualität und Preise kontrolliert

Ein Architekt hingegen arbeitet als diese unabhängige „dritte Instanz“. Er sorgt dafür, dass die Qualität stimmt und die Kosten transparent bleiben. Er berät Sie mit seinem ganzen umfangreichen Fachwissen. Er koordiniert und kontrolliert alle am Bau Beteiligten.

## 2. Wir senken Ihre Kosten

Als Bauherr werden Sie sehr schnell feststellen: Die Zusammenarbeit mit Ihrem Architekten lohnt sich auch finanziell. Er weiß in welchen Bereichen Ihres Projekts Einsparpotenziale stecken und wie Sie diese nutzen können.

Mit einer vorausschauenden und fundierten Planung können Sie nicht nur jede Menge Ärger und Zeit, sondern auch viel Geld sparen. Ihr Architekt kennt die möglichen Kostenfallen und weiß, an welchen Stellen sich Kosten senken lassen, ohne auf Qualität oder Wohnkomfort verzichten zu müssen. Zum Beispiel, indem Sie einen Baustoff durch einen gleichwertigen, aber günstigeren ersetzen. Aber auch ein kluger Grundriss und eine praktische Form des Hauses können Ihre Kosten senken.

Falls Sie eine Wohnung oder ein Haus kaufen wollen, kann Ihr Architekt Sie auf Mängel hinweisen, die für einen Laien nicht zu erkennen sind. So kann sich eine Beratung schnell bezahlt machen. Viel finanzieller Spielraum liegt auch in den Preisen der Handwerker und Lieferanten. Hier weiß Ihr Architekt, was angemessen ist und bereitet eine professionelle Ausschreibung und Auftragsvergabe für Sie vor. Darüber hinaus sorgt er als Bauleiter für effiziente Abläufe auf der Baustelle.

Aber auch langfristig profitieren Sie von der Arbeit Ihres Architekten. Schließlich bedeutet vorausschauende Planung auch, Ihr Haus möglichst energieeffizient und langlebig zu bauen.

## 3. Wir arbeiten für Sie

Der Architekt war und ist dazu verpflichtet, „Sachwalter“ des Bauherrn zu sein. Er übt seinen Beruf nach den Grundsätzen der freien Berufe aus und muss seine Unabhängigkeit in der Berufsausübung wahren.

- Im Rahmen seiner Sachwalterstellung muss der freie Architekt Sie als Bauherrn
- unabhängig bei der Entwicklung des Gebäudes beraten,
- Ihnen die für den Bau wirtschaftlich und fachlich geeignetsten Baufirmen empfehlen,
- auf die geeignetsten (und neuen) Bauprodukte hinweisen,
- eine tadellose Bauausführung überwachen und sicherstellen,
- die Interessen von Ihnen als Bauherr gegenüber den Handwerkern vertreten.

All dies kann der Architekt nur gewährleisten, wenn er Sachwalter, also frei und unabhängig, ist. Einen Bauträger wird man nicht ernsthaft als „Sachwalter“ oder „Treuhänder“ des Auftraggebers bezeichnen dürfen. Er ist vielmehr ein Vertragspartner, der nach Gewinn strebt. Schwarz auf weiß steht das in einem Urteil des Landesberufsgerichts Baden-Württemberg aus dem Jahr 1988.

Aus einem Urteil des Landesberufsgerichts

„... Derjenige, der ein Bauwerk auf eigene Rechnung errichtet und schlüsselfertig anbietet, wird auch alles daran setzen, eine Bauträgerte Leistung zu erbringen. Es soll keinem Baugewerbetreibenden unterstellt werden, dass er nicht sein Bestes geben will. Er verdient aber im Gegensatz zum freien Architekten daran, wenn er das Bauwerk „billig“ herstellt, Mängel vertuscht usw. Vor allem in Krisensituationen besteht die Gefahr, dass er durch „Einsparungen“ seinen Gewinn zu vermehren und seinen Verlust zu vermindern versucht. Deshalb kann ihm keine Sachwalterstellung zukommen. Vielmehr ist er ein echter „Vertragspartner“, der nach Gewinn strebt, dem gegenüber deshalb kritische Wachsamkeit angebracht ist. Gerade um ihn zu überwachen, bedarf es des „freien Architekten“....

#### **4. schlanke Struktur**

Bauherren, die mit Architekten als Treuhänder arbeiten, erhalten die Handwerkerpreise günstiger als vom Bauträger. Der Grund: Der ausführende Handwerker hat seinen kalkulierten Preis für eine bestimmte exakt definierte Arbeit. Diese kann er einem Bauträger oder genauso Ihnen bzw. Ihrem Architekten anbieten.

Der Bauträger muss allerdings auf das Angebot des Handwerkers noch folgende Zuschläge aufrechnen:

- 1) Seinen Aufwand für die Einholung und Prüfung der Angebote.
- 2) Seinen Aufwand für die Überwachung des Handwerkers am Bau und für die Abrechnung mit seinen Subunternehmern.
- 3) Sein Risiko für den Haftungsausfall der ausführenden Firma (zum Beispiel durch Insolvenz innerhalb der Gewährleistungsfrist von fünf Jahren).
- 4) Einen Zuschlag für seinen Gewinn.

Es ergibt sich also die gleiche Situation wie bei der Einschaltung eines Zwischenhändlers. Das zu kaufende Produkt wird – immer vorausgesetzt es ist gleichwertig – deutlich teurer als bei der direkten Abnahme vom Hersteller.

#### **5. Einfluss auf Wahl der Bauausführenden**

Als Architekten schreiben wir für die Ausführung diejenigen Firmen an, die Sie als Bauherr vorschlagen bzw. die wir gemeinsam für geeignet halten. Der unbezahlbare Erfahrungsschatz der Architekten hilft bei der Auswahl der Handwerker. So werden von vornherein Baumängel und Nachbesserungen vermieden. Und Sie riskieren auch keine unerwartete Kostensteigerung durch eine Verzögerung bei der Fertigstellung.

Bei einem Bauträger haben Sie in aller Regel keine Einflussmöglichkeit auf die Auswahl von Firmen, ohne Mehrkosten in Kauf zu nehmen.

#### **6. Wir entlasten Sie**

Wenn Sie Ihr Gebäude „schlüsselfertig“ beziehen möchten, sparen Sie Aufwand oder Arbeit – vordergründig. Nämlich dann, wenn

- Sie nicht hinterfragen, ob der Preis für die erbrachte Leistung gerechtfertigt war,
- es Ihnen gleichgültig ist, ob Sie für das gleiche Geld nicht vielleicht hätten Besseres bekommen können,
- Sie nicht wissen möchten, ob die Bauprodukte Ihre Ansprüche an Wertigkeit erfüllen,
- Sie all diese Entscheidungen – und noch viel wichtiger die Überwachung der getroffenen Entscheidungen – vertrauensvoll einer Person oder Firma überantworten, die alles andere als unabhängig ist.

Ein freier Architekt bietet Ihnen dagegen an, als Ihr Sachwalter so viel Arbeit und Verantwortung zu übernehmen, wie Sie dies individuell wünschen.

## 7. Der Architekt bürgt für Leistung und Qualität

Bei Ihrem Architekten können Sie ganz auf die besondere Qualität seiner Dienstleistung vertrauen. Denn Architekt darf sich nur nennen, wer in die sogenannte Architektenliste eines Bundeslandes eingetragen ist, die von den jeweiligen Architektenkammern geführt wird. Und um aufgenommen zu werden, musste er strenge Auflagen erfüllen. Hierzu zählen ein abgeschlossenes Architekturstudium, praktische Tätigkeit in den Berufsaufgaben und die Vorlage eigener Arbeiten.

Darüber hinaus ist Ihr Architekt gesetzlich dazu verpflichtet, sich kontinuierlich fortzubilden. Er ist dadurch immer über aktuelle Baupreise, Bauvorschriften, Normen, Materialien oder auch Umwelt- und Gesundheitsschutz informiert. Zusätzlich muss er als freischaffender Architekt eine Berufshaftpflichtversicherung abschließen. Sollte er mal einen Fehler machen, trägt diese den dadurch entstandenen finanziellen Schaden.

Die Zusammenarbeit mit Ihrem Architekten bietet Ihnen deshalb die größtmögliche Sicherheit beim Bauen.

## 8. Transparente Planungskosten

Bauträger werben im Verkaufsgespräch oft damit, dass bei ihnen keine oder geringere Planungs- und damit Architektenkosten anfallen als beim Bauen mit einem Architekten. Diese Aussagen sind nichts als Legenden. Wahr sind zwei Dinge:

### ***Legende 1: Bauträger hat Null Planungsaufwand***

Unabhängig davon, ob Sie uns als Architekten oder einen Bauträger einschalten, entsteht immer ein Planungsaufwand.

Wenn Sie mit einem Architekten bauen, werden Ihnen diese Kosten der Planung transparent und nachvollziehbar aufgelistet. Im Falle des Bauträgers hingegen werden diese oftmals in einem Gesamtpaket angeboten bzw. den Baukosten zugeschlagen. Wer sagt, es entstehen bei ihm hierfür keine Kosten, der plant und überwacht nicht, oder er rechnet diese Kosten verständlicherweise an anderer Stelle ein.

### ***Legende 2: Architektenkosten sind höher als Bauträger-Planung***

Ein anderer – gerne genannter – Punkt ist, dass Architektenkosten teurer sind als die Kosten der eigenen Planer des Bauträger. Es stellt sich hier die Frage, welche Qualifikation der Planer besitzt, wenn er so viel günstiger als der Architekt sein soll. Handelt es sich in diesem Fall um Architekten oder eventuell um angelegerte Hilfskräfte, denen Sie Ihr Bauvorhaben anvertrauen?

**Fazit: Wie in jeder anderen Branche auch, werden für bestimmte Aufgaben hoch qualifizierte erfahrene Mitarbeiter benötigt**

## 9. Der Architekt überwacht die Arbeiten besser und günstiger

Bauen Sie mit uns als Architekten, erfüllen wir die Aufgabe der Bauüberwachung. Ein Drittel unserer Arbeit besteht allein aus der Überwachung der Bautätigkeiten.

Im Falle des Bauträger entstehen diese Kosten vordergründig nicht. Intern fallen sie jedoch auch für den Bauträger an, da auch er die Arbeit seiner Fremdfirmen überprüfen muss. Die Frage, die sich jedoch nun für Sie als Auftraggeber stellt, lautet: Wer überwacht den Bauträger, dass er die Leistung der Bauüberwachung tatsächlich im erforderlichen Umfang erbringt?

Diese Arbeiten erfüllen Architekten

Architekten koordinieren die einzelnen Gewerke und überprüfen, ob diese entsprechend dem Stand der Technik, mit der geforderten Qualität und nach der vereinbarten Planung und Beschreibung bauen. Wir erarbeiten einen Zeitplan

und überwachen seine Einhaltung. Wir fordern die Firmen auf, etwaige Mängel zu beseitigen, unterstützen Sie bei der vertragsgemäßen Abnahme der Leistungen, erstellen mit den Baufirmen Aufmaße vor Ort und prüfen die Rechnungen auf ihre fachliche und rechnerische Richtigkeit.

Kürzere Bauzeit als „Besondere Leistung“ des BAUTRÄGER?

Gerne wird als besonderer Vorteil des „Alles in einer Hand“ die angeblich kürzere Bauzeit herausgestellt. Dazu muss man aber wissen, dass die Bestimmung und Einhaltung der Bauzeit eben nicht von der Unternehmereinsatzform sondern von der Planung, der Bauweise, der Personal- und Gerätekapazität sowie deren professioneller Koordination abhängt.

**Fazit: Erfahrene Architekten mit Fachkompetenz und Leistungsvermögen sind Schlüsselfertiganbietern in diesem Vergleich überlegen.**

## **10. geringes Bauherren-Risiko**

Für das Bauen mit uns spricht, dass das finanzielle Risiko für Sie als Bauherr wesentlich niedriger ist als bei einer Bauträger-Vergabe.

### ***Risiko 1: Wer ist Vertragspartner beim Bauträger-Vertrag?***

Das fängt bei der Frage an, wer bei einer Bauträger-Beauftragung hinter Ihrem Vertragspartner steckt. Was passiert, wenn diese Firma während der Bauzeit in Schwierigkeiten gerät? Selbst wenn Sie finanziell durch Bürgschaften abgesichert sind, kommt es zu nicht aufholbaren Zeitverzögerungen und endlosen Prozessen und Verhandlungen.

### ***Risiko 2: Bauträger Insolvenz***

Muss der Bauträger Insolvenz anmelden, haben Sie das Nachsehen. Sie bleiben auf einer unfertigen Bauruine sitzen. Obendrein verlieren Sie wahrscheinlich das gesamte voraus gezahlte Geld. Denn Bauträger sind in der Regel Gesellschaften mit beschränkter Haftung und haften im Insolvenzfall nur mit dem Gesellschaftsvermögen. Zugegeben: Auch bei einer Direktvergabe von Einzelgewerken haben Sie keine Garantie, dass immer alles so läuft, wie Sie es sich vorgestellt haben. Aber wenn etwas schief geht, dann ist vielleicht eines von vielen Gewerken betroffen, aber nicht das gesamte Projekt gefährdet.