

Der Generalübernehmer - Planen und Bauen aus einer Hand ?

Eine Stellungnahme

Anlaß für diesen Brief ist die kürzlich über Email an die Adresse "aller freien Kirchengemeinden" rundgesandte Werbung einer süddeutschen Holzbaufirma. Unabhängig von den Fragen der Seriosität solcher Werbung und insbesondere der ärgerlichen Nutzung eines Emailverteilers für Werbezwecke, möchten wir inhaltlich Stellung beziehen.

Sollten Sie von dieser Werbeaktion nicht betroffen gewesen sein, können Sie - falls Bau Themen anstehen -, vielleicht trotzdem von dieser Information profitieren oder sie ggf. entsprechend weiterleiten.

Seit vielen Jahren engagiert sich der „Architekten-Arbeitskreis für freikirchliches Bauen“ (neu: Arbeitskreis Architektur+Freikirche) für Austausch, Beratung und Information zum Thema Gemeindehausbau. Unter anderem wurde unser informativ u. sachlich erstellter **"Leitfaden zu Planung u. Bau von Gemeindehäusern"** von uns 1998 zum zweiten Mal herausgegeben (über die SKB zu erhalten!). Wir finden es bedauerlich, dass hier mit dem Titel unserer in den freikirchlichen Bündern anerkannten Informationsschrift Werbung für eine Firma gemacht wird.

Für Qualität und Wirtschaftlichkeit beim Bau von Gemeindehäusern empfehlen wir

1. den Planungswettbewerb und
2. die unabhängige Ausführungskontrolle als wichtige Steuerungsinstrumente.

Die Trennung von Bauplanung und Bauüberwachung von der Bauausführung, sowie die Konkurrenz der Planer im Wettbewerb der Ideen und nicht im Preis (der ist über die HOAI - Honorarordnung für Architekten u. Ingenieure - geregelt) sind zwei häufig unterschätzte Errungenschaften unserer Baukultur, die stetig zur Qualitätssicherung und -besserung beigetragen haben.

Sehr verbreitet ist der Irrtum, ein solches Generalübernehmermodell, bei dem also der ausführende Unternehmer nicht nur alle Bauleistungen, sondern auch gleich noch sämtliche Planungsleistungen übernimmt, sei billiger als eine Planung durch unabhängige Architekten. Hier weisen wir daraufhin, dass auch der Generalübernehmer Architekten und Fachplaner beschäftigen muss, nur mit dem Unterschied, dass diese dann nicht mehr die Qualitätsinteressen des Bauherrn vertreten, sondern die wirtschaftlichen Interessen des Generalübernehmers. Weil wir als freikirchlicher Architekten-Arbeitskreis jedoch nicht nur für ein wirtschaftliches, preisbewusstes Bauen eintreten, sondern die Qualität des Gebauten insbesondere für Gemeindehäuser langfristig als entscheidendes Kriterium ansehen, möchten wir vom Gesamtpaket aus Planung, Ausführung und Überwachung aus einer Hand abraten.

Verglichen mit dem Generalübernehmermodell hat die Planung mit unabhängigen Architekten folgende Vorteile:

- die für den Bauherrn produktive Konkurrenz beim Einholen mehrerer Entwürfe (kleiner Wettbewerb oder mehrere Einzelbeauftragungen – geringe Mehrkosten machen sich meist durch die Auswahl der ökonomischsten Lösung bezahlt) führt oft zu neuen, überraschenden Lösungen
- die Gemeinde wird gefordert und gefördert in ihrer Entscheidungskompetenz bei der präzisen Formulierung ihrer Wünsche und ihrer Kriterien zur Auswahl
- der Architekt übernimmt für den Bauherrn als Fachmann die Kontroll- und Überwachungsfunktion während der Bauausführung und Abrechnung (den Generalunternehmer muss der Bauherr selber kontrollieren)
- der Architekt berät und unterstützt die Gemeinde als Bauherrn in ihren manchmal schwierigen Entscheidungsprozessen - insbesondere in unserem Arbeitskreis haben alle Architekten Sensibilität und Erfahrung mit den gemeindlichen Besonderheiten
- die Vertragsgestaltung und Honorierung nach HOAI ist ein transparentes und flexibles Werkzeug, das für das individuelle Bauprojekt alle notwendigen Spielräume (z.B. Teilbeauftragungen) eröffnet und zugleich vor "Kleingedrucktem" und Überraschungen im Gesamtpaket schützt. Auch hierbei kann der Arbeitskreis unverbindlich Beratung und Hilfestellung anbieten.

Nicht zu verwechseln ist der Generalübernehmer (GÜ) mit dem Generalunternehmer (GU). Letzterer ist ein Bauunternehmer, die alle anfallenden Bauleistungen zu einem pauschalen Festpreis ausführt, aber nicht Planung und Qualitätskontrolle übernimmt. Gegen dieses Modell ist dann nichts einzuwenden, wenn der Vertrag mit dem GU durch einen in diesen Dingen erfahrenen Architekten sorgfältig so ausgearbeitet wurde, dass die Interessen des Bauherrn gewahrt sind. Auch hierbei berät Sie der Arbeitskreis Architektur+Freikirche gern.

Abschließend weisen wir auf das standesrechtliche Verbot hin, durch *unentgeltliche* Architektenarbeit zu werben. Planung ist ein notwendiges und hochwertiges Gut, für deren Qualität und Verantwortlichkeit es mit Sicherheit nicht spricht, wenn sie unentgeltlich angeboten wird.

Grundsätzlich steht Ihnen der **Arbeitskreis Architektur+Freikirche** - unterstützt von den freikirchlichen Bündeln und ihren Banken - bei allen Fragen des Bauens unverbindlich und unbürokratisch zur Seite und berät Sie im Hinblick auf einen maßgeschneiderten Bauplanungsprozess.

Einmal jährlich führen wir ein Seminar zu Fragen freikirchlichen Bauens durch, wobei auch bauinteressierte Laien herzlich willkommen sind. Weiterhin wird alle

paar Jahre ein Wettbewerb "freikirchliches Bauen" ausgelobt, dessen Ergebnisse dokumentiert und erhältlich sind.

Über die Banken des Bundes evangelisch-freikirchlicher und Freier evangelischer Gemeinden erhalten Sie den o.g. "Leitfaden zum Gemeindehausbau", eine Liste aller Architekten des Arbeitskreises sowie Ansprechpartner für spezielle Fragen oder Beratungswünsche.

Wir bitten Sie, im Hinblick auf ein zunehmendes Qualitätsbewusstsein im freikirchlichen Gemeindehausbau regen und kritischen Gebrauch von unseren Angeboten zu machen.

Gez. :Bettina Noesser, Architektin, 2002
(für Rückfragen: buero@nparch.de)