

Fallstudie: Theorie und Praxis

Das Projekt ist die Erstellung eines Einfamilienhauses mit zwei Stockwerken und Keller, mit einer Gesamtgrundfläche von 100 qm. Als Baumaterial sollen Ziegelsteine verwendet werden.

Der Architekt kalkuliert wie folgt: Das letzte Bauvorhaben, eine Doppelgarage, hatte eine Grundfläche von 25 qm, verbraucht wurden 1.000 Ziegelsteine und die Baukosten betragen 5.000 Euro, was einen Preis von 5 Euro pro Ziegel bedeutete. Das neue Haus hat die vierfache Grundfläche und die doppelte Höhe - dies bedeutet 8.000 Ziegelsteine oder 40.000 Euro an Baukosten. Das Angebot von 40.000 Euro erhält den Zuschlag und der Bau beginnt.

Da die Maurerkolonnen sofort mit der Arbeit beginnen soll und ausgelastet sein will, wird beschlossen, immer nur ein Zimmer zu konstruieren und gleich anschließend zu bauen. Das hat den Vorteil, daß sowohl die Planungs- als auch die Ausführungsgruppe immer ausgelastet sind. Weiters wird beschlossen, mit den einfachsten Sachen anzufangen, um möglichst schnell in die Bauphase einsteigen zu können. Das Schlafzimmer scheint dafür am geeignetsten zu sein.

Das Schlafzimmer wird zu schnell fertig, so daß die Planungen für die Küche unterbrochen werden müssen. Da aber im Zusammenhang mit der Küche das EBzimmer bereits geplant worden ist (Durchreiche zur Küche), wird dieses, um die Bauarbeiten fortführen zu können nun in Angriff genommen. Schritt drei ist nun logischerweise dann die Fertigstellung des Wohnzimmers.

Als dieses schließlich auch fertig ist, stellt sich heraus, daß die Planungen für die Küche und Bad doch mehr Zeit in Anspruch nehmen als vorgesehen war. Andererseits will der Bauherr nun endlich auch was konkretes sehen, so wird eine Seite der Fassade komplett hochgezogen, um den Eindruck eines fast fertigen Hauses vermitteln zu können. Um das Dach aber montieren zu können, wird die andere Seite ebenfalls hochgezogen. Da hier jedoch noch keine Planung vorliegt, können dabei leider keine Fenster- und Türöffnungen berücksichtigt werden. Man geht aber davon aus, daß es keine größeren Probleme machen dürfte, diese erforderlichen Öffnungen später herauszubrechen. Leider ist damit aber auch die Grundfläche des Hauses festgelegt. Damit ergibt sich der Zwang, die Küche in den ersten Stock verlegen zu müssen. Statt der geplanten Durchreiche wird nun ein Speiseaufzug eingebaut, was das Haus erheblich verteuert. Dadurch aber haben sich nun - trotz ständiger Arbeiten unter Hochdruck - die Bauarbeiten verzögert, so daß der Bauherr (der seine alte Wohnung gekündigt hatte) gezwungen ist, in das erst halbfertige Haus einzuziehen.

Dabei erweist sich als besonders nachteilig das Fehlen von Elektro- und Sanitär-Anschlüssen, die ja zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorgesehen waren. Dieses Problem wird nun durch Anmietung eines Toilettenwagens (Kosten 85 Euro pro Tag) "vorläufig endgültig" überbrückt. Alle anderen Arbeiten werden sofort gestoppt, um vorrangig die Elektro-Installationen vorzunehmen, da Licht schon wegen der fehlenden Fenster dringend benötigt wird. Mit Hilfe externer Kräfte (600 Euro pro Tag) wird die Elektrik in

kürzester Zeit verlegt, allerdings auf Putz, um "saubere Schnittstellen" für die noch nicht geplanten Hausteile zu schaffen. Im Alltagsbetrieb stellt sich dann als nachteilig heraus, daß das Wohnzimmer als zuerst gebauter Hausteil als einziges Zimmer zur Strasse liegt. Damals war dies die einfachste Lösung (kurzer Transportweg der Ziegel), andererseits ist man so gezwungen, die Haustür hierhin zu verlegen, so, daß das Haus vom Wohnzimmer aus betreten werden muß. Dies erscheint dem Hausherrn jedoch ganz und gar unerträglich, als Lösung wird ein Teilabriß in Erwägung gezogen. Dagegen spricht jedoch, daß zu diesem Zeitpunkt 125.000 Euro verbaut sind und der Hausherr samt Familie übergangsweise in ein Hotel ziehen müßte. Um die Tür jedoch nach hinten zu versetzen, müßte man ein Loch in die Fassade brechen, wovon man aber wegen der unsicheren Statik wieder Abstand nimmt. So wird das Haus bis zum ersten Stock von außen mit Erde aufgeschüttet.

Das ursprünglich geplante Badezimmer wird zum Flur umfunktioniert, die Toilettenwagenlösung hat sich nämlich inzwischen etabliert.

Weitere Vorteile: auf den Fensterdurchbruch im ehemaligen Erdgeschoß kann verzichtet werden. Das Erdgeschoß wird nun zum Keller, der Dachgarten als Wohnzimmer umgebaut und aus Kostengründen und um eine endgültige Lösung nicht von vornherein zu verbauen, mit großen Plastikplanen provisorisch abgedeckt. Kostengründe sind es auch, die das Projekt an dieser Stelle beenden. Alles weitere wird auf eine spätere Realisierungsphase (Phase II) verschoben.

Fazit:

- Der Bauherr hat zwar etwas ganz anderes bekommen als er eigentlich wollte, aber immerhin hat er etwas bekommen, auch wenn er statt der geplanten 40.000 Euro immerhin ganze 240.000 Euro hingelegt hat.
- Der Architekt hat seine Truppe ständig ausgelastet und im übrigen immer mit Hochdruck und Überstunden gearbeitet.
- Wie vorgesehen wurden 8.000 Ziegelsteine verbraucht, was bedeute, daß die Schätzung des Architekten "im Prinzip" richtig war.
- Seine aktualisierte "Cost Database" weist nunmehr also einen Preis von 30 Euro pro Ziegel aus, was bei der nächsten Garage einen Angebotspreis von 15.000 Euro ergeben wird.

Sie wollen solche oder ähnliche Erlebnisse vermeiden. Kommen Sie zu uns. Gerne unterstützen wir Sie.