INITIATIVE NEUE QUALITÄT DER ARBEIT

OFFENSIVE GUTES BAUEN

Gutes Bauen: Der Check für Bauherren

Fünf Schritte zu Qualität und Wirtschaftlichkeit des Bauens

Gutes Bauen: Der Check für Bauherren wird von der **Offensive Gutes Bauen** (ehemals INQA-Bauen), einem eigenständigen Netzwerk unter dem Dach der **Initiative Neue Qualität der Arbeit (INQA)** entwickelt und herausgegeben.

Die **Initiative Neue Qualität der Arbeit** ist eine gemeinsame Initiative von Bund, Ländern, Arbeitgeberverbänden und Kammern, Gewerkschaften, der Bundesagentur für Arbeit, Unternehmen, Sozialversicherungsträgern und Stiftungen. Ihr Ziel: mehr Arbeitsqualität als Schlüssel für Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit am Standort Deutschland. Dazu bietet die im Jahr 2002 ins Leben gerufene Initiative inspirierende Beispiele aus der Praxis, Beratungs- und Informationsangebote, Austauschmöglichkeiten sowie ein Förderprogramm für Projekte, die neue personal- und beschäftigungspolitische Ansätze auf den Weg bringen.

Die **Offensive Gutes Bauen** ist eine nationale Initiative von 150 Partnern, unter anderem Bund und Länder, Verbraucherschutzverbände der Bauherren, Unternehmerverbände und Kammern, IG BAU, BG BAU, Fachverbände, Krankenkassen, Forschungsinstitute und Dienstleister. Die Initiative

- motiviert Bauherren, die Vorteile von Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit wahrzunehmen
- fördert Kommunikation und Kooperation im Bauprozess
- unterstützt Baubetriebe bei einer erfolgreichen, mitarbeiterorientierten Unternehmensführung.

Die Offensive Gutes Bauen ist das Netzwerk der Initiative Neue Qualität der Arbeit für den Baubereich.

Inhalt

	Die 5 Schritte zu Qualität und Wirtschaftlichkeit des Bauens	**3**
1	**Orientierung**	
	Ziele, Erwartungen und Möglichkeiten klären	**8**
2	**Planung**	
	Durch gute Planung die Vorstellungen umsetzen und Kosten sparen	**12**
3	**Angebot und Vertrag**	
	Gute Partner für die Bauausführung beauftragen	**17**
4	**Bauausführung**	
	Den Bauprozess regelmäßig gemeinsam abstimmen und kontrollieren	**24**
5	**Nutzung und Werterhaltung**	
	Bausubstanz pflegen und Bauwerk bedarfsgerecht einstellen	**29**
	Drei Bausteine für eine neue Qualität des Bauens	**34**
	Impressum	**36**

Im Check-bauen wird auf eine geschlechtsneutrale Schreibweise geachtet. Wo dieses nicht möglich ist, wird zugunsten der besseren Lesbarkeit das ursprüngliche grammatische Geschlecht als Klassifizierung von Wörtern (männlich, weiblich, sächlich und andere) verwendet. Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit auch jeweils das andere Geschlecht angesprochen ist.

Check für Bauherren

Gutes Bauen: Der Check für Bauherren

Fünf Schritte zu Qualität und Wirtschaftlichkeit des Bauens

„Gutes Bauen: Der Check für Bauherren" hilft Ihnen als Bauherr, in 5 Schritten ein erfolgreiches und wirtschaftliches Bauprojekt zu planen und durchzuführen. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Aus- und Umbauten sowie Renovierungsmaßnahmen. Der Check für Bauherren ist Ihr Einstieg in die Welt des Bauens.

Der Check hilft Ihnen,

- die eingeplanten Mittel und Ressourcen systematisch einzusetzen,
- eine ergebnisorientierte Kommunikation und Kooperation der am Bau Beteiligten sicherzustellen,
- unliebsame Überraschungen und Verzögerungen im Bauprozess zu vermeiden,
- eine optimale Nutzbarkeit des Bauwerkes im Auge zu behalten,
- ein hohes Maß an Rechtssicherheit zu erreichen und damit rechtliche und wirtschaftliche Risiken zu mindern
- einen hohen Gegenwert für Ihr Geld und größtmögliche Wirtschaftlichkeit zu erzielen (siehe auch „Gutes Bauen: Der Check für Bauherren – Vorteile" Seite 5).

Sie als Bauherr sind verantwortlich für das Bauvorhaben. Nehmen Sie diese Verantwortung wahr, indem Sie sich von qualifizierten und erfahrenen Fachleuten unterstützen lassen. Der Check hilft Ihnen einzuschätzen, wann Sie wen hinzuziehen sollten.

„Gutes Bauen: Der Check für Bauherren" richtet sich vor allem an private Bauherren kleiner und mittlerer Bauvorhaben. Er beschreibt aber die grundsätzlichen Kriterien auch für größere Bauvorhaben.

„Gutes Bauen: Der Check für Bauherren" ist eine Praxishilfe der **Offensive Gutes Bauen**, einer nationalen Initiative wichtiger Organisationen der Bauwirtschaft – wie Sozialpartner, Fachverbände, Präventionsdienstleister, Verbraucherschutzverbände der Bauherren, Ministerien. Ziel der Offensive Gutes Bauen ist es, die Wirtschaftlichkeit und Qualität von Bauprozessen zu unterstützen und zu fördern (mehr Informationen unter **www.offensive-gutes-bauen.de**).

„Gutes Bauen: Der Check für Bauherren" ist ein neutraler Standard, der die gemeinsam getragenen Qualitätsvorstellungen aller Partner der Bauwirtschaft beschreibt, wie qualitätsbewusste Bauherren ihre Vorstellungen von Ergebnis- und Prozessqualität verwirklichen und ihre Verbraucherinteressen wahrnehmen können.

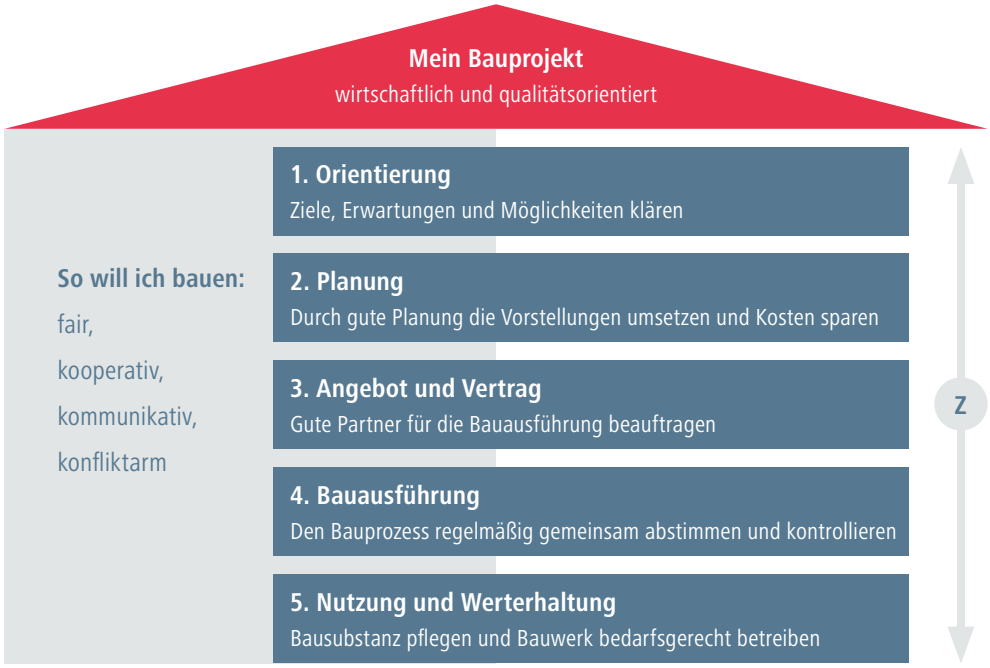
Mehr Informationen

Wenn wir Ihr Interesse an **weitergehenden Informationen und Praxishilfen** der Partner der Offensive Gutes Bauen geweckt haben, besuchen Sie unsere interaktive Internet-Plattform zu diesem Check: **www.check-bauen.de**

Die 5 Schritte zu Qualität und Wirtschaftlichkeit des Bauens

Die meisten Fehler beim Bauen können Sie als Bauherr ganz am Anfang machen. Aber gerade in dieser Phase können Sie Entwicklungen auch noch am stärksten beeinflussen. Gehen Sie deshalb sorgfältig Schritt für Schritt vor.

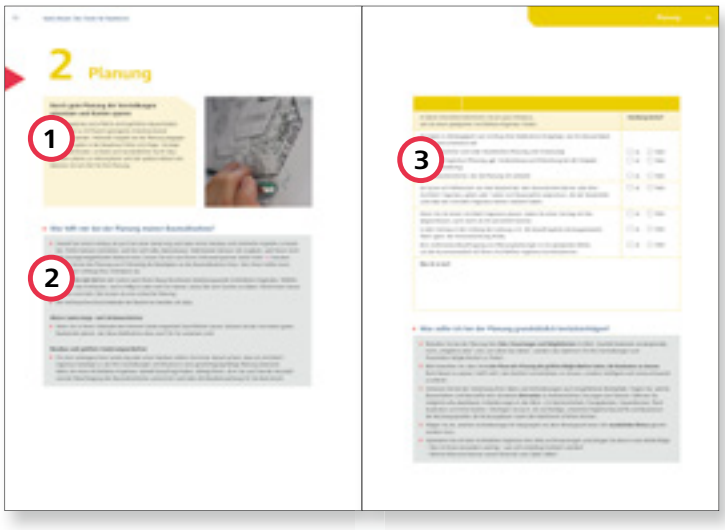
Wirtschaftlich und qualitätsorientiert Bauen



Z = Es kann erforderlich sein, immer wieder einen oder mehrere Schritte zurück zu gehen, wenn sich zeigt, dass sich bestimmte Ziele, Vorstellungen und Planungen nicht umsetzen lassen – z. B. aus finanziellen Gründen

Wie können Sie den Check nutzen?

Jeder der fünf Schritte von „Gutes Bauen: Der Check für Bauherren" ist folgendermaßen gestaltet:



1. In einem kurzen Vorspann sind das Ziel und der Nutzen des Schrittes beschrieben und sie können sich kurz orientieren, welche allgemeine Bedeutung dieser Schritt für Ihr Bauvorhaben besitzt.
2. Zu fast jedem Schritt finden Sie drei bis vier Tipps, die Ihnen helfen, wie Sie diesen Schritt bei Ihrem Bauvorhaben konkret umsetzen können und an was Sie denken sollten.
3. Zu fast jedem Tipp finden Sie dann eine Checkliste, in der Sie Hinweise finden, wie Sie den Tipp umsetzen können und an was Sie dabei denken sollten. Zusätzlich finden Sie in der Online-Version Hinweise auf weiterführende Praxishilfen, falls Sie tiefer in das Thema einsteigen wollen.

Was haben Sie vom Vorgehen nach den 5 Schritten?

Wenn Sie „Gutes Bauen: Der Check für Bauherren" mit seinen 5-Schritten berücksichtigen, haben Sie folgende Vorteile.

Die passende Lösung für Ihre Ziele und Ihr Budget

„Gutes Bauen: Der Check für Bauherren" unterstützt Sie, passend zu Ihren Zielen, Erwartungen und Möglichkeiten zu bauen. Sie werden zufrieden sein, weil Sie das Ergebnis erzielen, das Ihren Erwartungen entspricht, das Sie tatsächlich wollen und das Sie auch finanzieren können. Der Check hilft ihnen:

- Die Freude, etwas gestalten zu können, zu erhalten.
- Eine positive Grundstimmung im Bauprozess zu bewahren und Freude am Bauen zu haben.
- Ihre Energie auf ihre speziellen Aufgaben als Bauherr zu lenken.
- Ihnen ihre Aufgaben als Bauherr systematisch aufzuzeigen.
- Die Probleme im Bauprozess systematisch im Blick zu behalten.
- Ihr Erwartungen mit ihren finanziellen Möglichkeiten abzugleichen und eine entsprechende realistische Planung einzuleiten.
- Eine Bauausführung in der geplanten und vertraglich vereinbarten Qualität zu realisieren.

Größere Zuverlässigkeit und weniger Ärger in der Planung und Bauausführung

„Gutes Bauen: Der Check für Bauherren" hilft Ihnen, die Prozesse Ihres Bauvorhabens so zu gestalten, dass Sie die Energien aller Beteiligten zielgerichtet auf die Punkte konzentrieren, die sie beeinflussen können, zum Beispiel durch:

- klare Vorgaben für alle Planenden.
- kontinuierliche Abstimmung über Vorstellungen und Änderungswünsche mit allen Beteiligen, um Missverständnisse und enttäuschte Erwartungen zu vermeiden.
- bessere Abstimmung von Entwurf und Ausführung.
- weniger Zeitaufwand durch systematische Planung.
- stärkere Rechtssicherheit durch systematische Planung und klare, faire Verträge.
- weniger Koordinierungsaufwand durch reibungslose Kommunikation und Kooperation der am Bau Beteiligten.
- weniger baubehindernde Ereignisse, zum Beispiel Fehler, Missverständnisse, baubegleitende Planungsänderungen, Ablaufstörungen und Unfälle.
- weniger Ärger und Stress.
- Vermeiden rechtlicher Auseinandersetzungen mit den am Bau Beteiligten.

Höhere Wirtschaftlichkeit bei Planung, Ausführung und Nutzung des Bauwerks

„Gutes Bauen: Der Check für Bauherren" hilft Ihnen, ihre vorhandenen Finanzmittel gezielt einzusetzen, zum Beispiel durch:

- Kalkulationssicherheit und weniger Nachträge, weil vorausschauend Ziele und Erwartungen geklärt werden und mit einer systematischen Planung und rechtzeitiges Einbeziehen der am Bau Beteiligten umgesetzt werden.
- Vermeiden unerwarteter Kosten, weil Folgen von Änderungswünschen während des Bauprozesses rechtzeitig besprochen werden.
- nachvollziehbare Zeitplanung, da Veränderungen permanent rechtzeitig abgestimmt werden.
- effizienten Einsatz der Mittel durch bessere Kooperation und Zusammenarbeit, zielgenaue Abstimmung der Gewerke.
- den wirtschaftlichen Einsatz der Finanzmittel – da der Lebenszyklus des Bauwerkes betrachtet wird und nicht nur eine möglichst billige Ausführung.

Nachhaltig Bauen

„Gutes Bauen: Der Check für Bauherren" unterstützt Sie, nachhaltig zu bauen, weil Sie

- vorausdenken, Nutzungsanforderungen erkennen und bedarfsgerecht auch für absehbare spätere Nutzungsänderungen bauen.
- von vornherein umfassend planen, sich kostspielige Anpassungen sparen und mit Ressourcen verantwortungsbewusst umgehen.
- die Betriebskosten des späteren Bauwerks und Instandhaltung von Anfang an im Blick behalten.
- einen optimalen Aufwand für Instandhaltung und Pflege erzielen.
- einen langfristigen Werterhalt sichern.

Den passenden Vertragspartner finden

Sie finden den für Ihr Bauvorhaben passenden Vertragspartner.

- **Generalunternehmer / Bauträger:** Ein Generalunternehmer oder Bauträger ist ein Komplettanbieter, der alle Bauleistungen komplett anbietet. Allerdings vergibt er in der Regel zahlreiche Bauleistungen an Nachunternehmer. Ein Architekt / Ingenieur wird in der Regel vom Generalunternehmer / Bauträger mit eingebunden. Generalübernehmer nennt man einen Komplettanbieter, der selbst keine Bauleistungen erbringt, sondern der nur organisiert und koordiniert und alle Leistungen an Nachunternehmer vergibt.
- **Architekt / Ingenieur:** Architekten / Ingenieure unterstützen Sie von der Grundstückssuche über die Finanzierung, Beantragung von Fördergeldern, Planung, Genehmigung und Ausschreibung bis hin zur Überwachung der Bauausführung und Abnahme des Bauvorhabens. Bei allen Neubauvorhaben sowie größeren genehmigungspflichtigen Sanierungs- und Umbauarbeiten ist ein Architekt / Ingenieur hinzuzuziehen.
- **Bauunternehmen / Handwerksbetrieb:** Kleinere Sanierungs- und Umbauarbeiten können auch direkt an einen Baubetrieb vergeben werden. Oft kann aber auch hier ein Architekt / Ingenieur helfen, wirtschaftliche und qualitätsorientierte Lösungen zu finden.

Einen neutralen, gemeinsam getragenen Qualitätsstandard nutzen

Der Gutes Bauen: Check für Bauherren ist ein neutraler, gemeinsam getragener Qualitätsstandard der Partner der Offensive Gutes Bauen.

- Der Check soll Bauherren unterstützen, ihre Rolle wirksam und erfolgreich wahrnehmen zu können.
- Der Check ist frei von Einzelinteressen und ökonomischen Zielsetzungen.
- Im Check wurden die Perspektiven, z. B. von Verbraucherschutzverbänden der Bauherren, von Architekten und Ingenieuren, von bauausführenden Unternehmen und Handwerksbetrieben, von Finanzdienstleistern und Versicherungen, von Institutionen und Behörden zusammengeführt.
- Der Check wurde erarbeitet und verabschiedet von allen Partnern der Offensive Gutes Bauen, u. a. von Bauherren-Schutzbund e. V., Verband Privater Bauherren e. V., Verband Wohneigentum e. V., von Handwerkskammern, Innungsverbänden und baugewerblichen Verbänden; von der Bundesarchitektenkammer e. V. und Bundesingenieurkammer.
- Die Federführung für Konzept und Text des „Gutes Bauen: Check für Bauherren" lag bei der Architektenkammer Thüringen, BC GmbH Forschungsgesellschaft Wiesbaden sowie der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAUA).

www.check-bauen.de

In der Onlinefassung des Checks können Sie den Check für Bauherren online bearbeiten und sich entsprechende To-Do-Listen erstellen. Hier finden Sie auch die angegebenen Checklisten als Downloads.

www.Gute-Bauunternehmen.de

Auf **www.gute-bauunternehmen.de** finden Bauherren gute Handwerksbetriebe und Bauunternehmen. Die Internet-Plattform „Gute-Bauunternehmen.de" der Offensive Bauen ist die erste gemeinsam Plattform von Verbraucherschutzverbänden der Bauherren und von Qualitätssiegeln der Bauwirtschaft. Diese Herausgeber garantieren eine neutrale und unabhängige Plattform, frei von Einzelinteressen und ökonomischen Zielsetzungen.

Ein paar Überlegungen vorab

Bevor Sie sich die Fünf Schritte des Checks anschauen, sollten Sie sich ein paar grundsätzliche Gedanken vorab über Ihr Bauvorhaben machen, die für alle Phasen Ihres Bauvorhabens wichtig sind.

Überlegungen, die Sie vorab anstellen sollten	Mögliche Lösungen und Tipps	Gedanken und Handlungsbedarf dazu
Welche Vorstellungen zur Zusammenarbeit bei meinem Bauvorhaben habe ich?	▶ Überlegen Sie sich, wie Ihr Bauvorhaben ablaufen soll und welche **Vorstellungen der Zusammenarbeit** Sie von Ihrem Bauvorhaben besitzen. Verdeutlichen Sie sich und anderen, dass Sie **fair** und **kooperativ** bauen wollen. Sie haben es wesentlich mit in der Hand, wie in ihrem Bauvorhaben zusammengearbeitet wird. ▶ Machen Sie sich bewusst, dass Vorstellungen und **Wahrnehmungen von Bauherren, Architekten / Ingenieur und Bauunternehmen** zu einem gleichen Prozess oder einer gleichen Sache sehr unterschiedlich sein können. Sorgen Sie für gute Kommunikation und rechtzeitige Klärung von Problemen. ▶ Nutzen Sie die **„Drei Bausteine für eine neue Qualität guten Bauens"** der Offensive Gutes Bauen, und vereinbaren Sie mit allen Beteiligten die hier beschriebenen Grundlagen der Zusammenarbeit (siehe Seite 34).	
Habe ich mir klar gemacht, dass ein Bauvorhaben kein Produkt „von der Stange" ist, sondern immer etwas ganz Spezielles.	▶ Machen Sie sich bewusst, dass **jedes Bauwerk immer etwas Einzigartiges,** immer ein Unikat ist. Unvorhersehbare Ereignisse sind deswegen normal und vorprogrammiert. ▶ Gehen Sie mit der realistischen Vorstellung an Ihr Bauvorhaben, dass bei einem Unikat **nicht immer alles nach Plan** verlaufen kann. ▶ Das bedeutet für Sie: es werden viele Punkte auftauchen, die nicht eingeplant waren und über die Sie sich mit den am Bau Beteiligten abstimmen müssen. **Fordern Sie deswegen** von allen Baubeteiligten, die Sie bezahlen, **offene Kommunikation ein**. Betonen Sie, dass Probleme sofort und direkt angesprochen werden sollen und dass Sie großen Wert darauf legen, dass diese Probleme zeitnah, gleich wenn sie auftauchen, gemeinsam gelöst werden.	
Habe ich einen Vertrauenspartner der mich unabhängig unterstützt, mit den am Bau Beteiligten auf Augenhöhe zu kommunizieren?	▶ Ein Bauprojekt ist ein komplexes Vorhaben, das in der Regel **nicht nach standardisierten Prozessen** abläuft. Das erfordert immer umfangreiches Fachwissen und Erfahrungen. Lassen Sie sich deswegen frühzeitig helfen und beraten. Suchen Sie sich abhängig von der Komplexität Ihres Bauvorhabens einen unabhängigen Fachmann, der Sie in Ihrem Bauvorhaben als **Vertrauenspartner** begleitet und Ihnen hilft (zum Beispiel Architekt, Ingenieur, unabhängiger fachlicher Berater, Sachverständige). ▶ Bausachverständige in Ihrer Region finden Sie bei den Verbraucherschutzverbänden der Bauherren. Bei den Architekten- und Ingenieurkammern finden Sie darüber hinaus Verzeichnisse der Architekten und Ingenieure Ihrer Region.	
Wie habe ich das Bauvorhaben in meinen normalen Arbeits- und Lebensablauf eingeplant?	▶ Machen Sie sich bewusst, dass Bauen immer mit **Zeitaufwand** verbunden ist, vor allem auch mit oft nicht vorhersehbaren Handlungsbedarf. Das wird immer wieder unterschätzt. ▶ Nehmen Sie sich auch neben Beruf und Familie ausreichend Zeit für Ihr Bauvorhaben. ▶ Stimmen Sie ihre Vorstellungen und **Entscheidungen mit Ihrer Familie** ab, um Ärger und unnötige Änderungen frühzeitig zu vermeiden.	

1 Orientierung

Ziele, Erwartungen und Möglichkeiten klären

Das neu gebaute Haus, die energetisch modernisierte Eigentumswohnung, das barrierearm gestaltete Bad, der selbst angelegte Garten – wer kennt sie nicht die Freude, mit der man sich der Gestaltung des Zuhauses widmet. Lassen Sie als Bauherr Ihre Träume Realität werden. Aber nehmen Sie sich ausreichend Zeit, um Ihre Wünsche zu konkretisieren. Schrittweises und strukturiertes Vorgehen sichert den Erfolg, unabhängig davon, wie groß Ihre Projekte sind. Eine intelligente Planung hilft, Kosten zu sparen. Die richtigen Partner an Ihrer Seite gewährleisten eine reibungslose Umsetzung.

Was will ich? Welche Ziele und Erwartungen habe ich? Was soll entstehen?

- Sie möchten Ihre Wohnsituation verbessern oder ein Haus Ihren individuellen Bedürfnissen entsprechend umbauen? Sie träumen vom Wohnen in den eigenen vier Wänden? Die Anlässe sich einem privaten Bauvorhaben zu widmen, können sehr unterschiedlich sein. Der Umfang der geplanten Maßnahme ebenso. Allen gemeinsam ist, dass Sie **eine Vielzahl an Entscheidungen und Abwägungen** im Vorfeld zu treffen haben, bevor die eigentliche Baumaßnahme beginnt.
- Die beigefügten **Checklisten und Fragestellungen** sollen Ihnen helfen, Ihre **Vorstellungen zu konkretisieren** und Vor- und Nachteile einzelner Varianten abzuwägen. Finden Sie heraus, was Sie sich wünschen – heute und in der Zukunft – und was Sie sich leisten können und wollen. Bevorzugen Sie die Atmosphäre eines Altbaus oder die eines Neubaus? Dient die Wohnung nur dem Wohnen oder soll ein Heimarbeitsplatz integriert sein? Wie können Sie durch energetisches Bauen die Umwelt schonen und spätere Betriebskosten einsparen?
- Betrachten Sie Ihr **Bauwerk als ein System**, in dem die verschiedenen Teile zusammenwirken und aufeinander abgestimmt werden müssen. Das wird z. B. in einer guten Energienutzung oder ganzheitlichen Planung deutlich, die unterschiedliche Belange (u. a. Konstruktion, Statik, Bauphysik, Materialien, Gestaltung, Kosten) integriert.

Neubau: Wo will ich wohnen? Was muss ich bei der Grundstückssuche berücksichtigen?

- Wenn Sie sich für den Bau eines Hauses entscheiden, lassen Sie sich bei der **Grundstückssuche** Zeit und wägen Sie ab, wo Sie sich wohl fühlen. Die Lage und Nähe zu Infrastruktureinrichtungen haben einen hohen Anteil an der Wohnqualität. Sie sind aber auch entscheidend für den Preis. Welche Anforderungen haben Sie an den Zuschnitt des Grundstücks und die Nachbarschaft? Welche Infrastruktureinrichtungen sollen fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar sein? Welche Faktoren machen das Wohnen im vorgerückten Alter angenehm? Legen Sie Ihre **Prioritäten** fest. Einen Überblick über die aktuellen Preisspiegel des Grundstücksmarktes können Sie sich bei den Gutachterausschüsse des jeweiligen Bundeslandes oder Ihrer Gemeinde verschaffen.
- Eine Alternative zum Grundstückskauf ist die Erbpacht, meist für 99 Jahre, von Flächen der Gemeinde, der Kirche oder auch von Privatpersonen. Der Erbpachtnehmer zahlt einen Erbpachtzins in der Regel von vier bis sechs Prozent des Grundstückswertes im Jahr.
- Beachten Sie, dass es für Änderungen an Bauwerken oder die Bebaubarkeit von Grundstücken **(städtebauliche und bauordnungsrechtliche) Regeln** gibt. Im Bebauungsplan kann zum Beispiel die Bauweise, die Anzahl der erlaubten Geschosse oder eine Dachform festgelegt sein. In anderen Fällen kann sich die Bebaubarkeit auch nach den Eigenarten der näheren Umgebung richten. Auch der Denkmalschutz ist zu beachten. Auskunft hierüber erhalten Sie bei der Gemeinde oder dem zuständigen Bauamt.

CHECKLISTE	„Welche grundlegenden Gedanken sollte ich mir bei einem Neubau machen?“	
In dieser Checkliste bekommen Sie ein paar Hinweise, die Sie bei Ihren grundlegenden Gedanken für ein Neubau berücksichtigen sollten.		**Handlungsbedarf**
Sie sind sich bewusst, dass Sie von den drei Entscheidungsfaktoren Lage, Preis und Ausstattung immer mindestens bei einem Kompromisse eingehen müssen.		☐ Ja ☐ Nein
Sie sind sich über Ihre Nutzungsanforderungen im Klaren. Zum Beispiel private Nutzung, Wohnen/Arbeiten unter einem Dach, gewerbliche Nutzung, Einliegerwohnung, Außenanlagen/Garten, Balkon/Terasse, Zugänge, Parkplätze, Keller/Kellerersatzraum		☐ Ja ☐ Nein
Sie haben Vor- und Nachteile besonderer Anforderungen an den Neubau überdacht und abgewogen. Zum Beispiel energetisch optimiert/energieeffizient bauen, ökologische Baumaterialien, gesundheitsgerechte Baumaterialien, barrierefrei/generationengerechtes Bauen, Lärmschutz/Schallschutz, Informations- und Kommunikationstechnologie, flexibler Grundriss, Sicherheit		☐ Ja ☐ Nein
Sie haben bei der Grundstücksuche systematisch die Vor- und Nachteile abgewogen sowie Ihre Prioritäten festgelegt. Besonderheiten der Lage (z. B. Lärm, Naturnähe), Nachbarschaft, ÖPNV Anbindung, Besonderheiten des Baugrundes (wie Tragfähigkeit, Altlasten, Grundwasser), Belastungen des Grundstücks (z. B. Hypotheken; Wegerecht, Baulasten), Bebauungsplan der Kommune		☐ Ja ☐ Nein
Was ist zu tun?		

In welcher Form will ich mein Bauvorhaben realisieren? Mit wem möchte ich bauen?

Kleinere Sanierungs- und Umbauarbeiten

- Bei kleineren Sanierungs- und Umbauarbeiten können Sie direkt ein **Bauunternehmen** oder einen **Handwerksbetrieb** beauftragen. Auch hier kann es sinnvoll sein, einen **Architekten/Ingenieur** hinzuzuziehen. In jedem Fall sollten Sie einen unabhängigen Vertrauenspartner (siehe Seite 7) dabei haben.

Neubau sowie größere Sanierungs- und Umbauarbeiten

Wenn Sie sich für den Bau eines Neubaus entschieden haben, gibt es unterschiedliche Möglichkeiten Ihren Wunsch zu realisieren:

- Sie können ein Haus von einem Bauträger kaufen. Der **Bauträger** kümmert sich um die Beschaffung des Grundstücks, die Planung und den schlüsselfertigen Bau des Hauses. Die Umsetzung individueller Wünsche ist mit Mehrkosten verbunden. Festpreisgarantien sind möglich. In jedem Fall sollten Sie einen unabhängigen Vertrauenspartner (siehe Seite 7) hinzuziehen, der Sie berät, da in dieser Konstellation sonst keine unabhängige Kontrolle für Sie möglich ist.

- Wenn Sie bereits ein Grundstück erworben haben, können Sie mit dem Bau des Hauses einen **Generalunternehmer/-übernehmer (GU)** beauftragen. Er koordiniert alle Gewerke. Eingeschlossen in seiner Leistung ist in der Regel auch die Planung durch einen Architekten/IIngenieur. Falls bei einem GU Leistung die Planung nicht inbegriffen ist, sollten Sie einen Architekten/Ingenieur hinzuziehen.
- **Architekten/Ingenieure** unterstützen Sie von der Grundstückssuche über die Finanzierung, Beantragung von Fördergeldern, Planung, Genehmigung und Ausschreibung bis hin zur Überwachung der Bauausführung und Abnahme des Bauvorhabens.

Möchten Sie in einer eigenen Wohnung und in Gemeinschaft leben und gemeinsam bauen, dann besteht die Möglichkeit der Gründung einer **Baugemeinschaft**. Sie ist der Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren. Die Verbraucherschutzverbände der Bauherren oder ein Architekt/Ingenieur beraten Sie bei der Umsetzung ihrer Vorstellungen bis hin zur Vermittlung der Einzelinteressen.

CHECKLISTE „Wer führt mein Bauvorhaben am besten durch?“	
In dieser Checkliste bekommen Sie ein paar Hinweise, wer Ihr Bauvorhaben wirtschaftlich und qualitätsbewusst umsetzen kann.	**Handlungsbedarf**
Bei kleineren Sanierungs- und Umbauarbeiten	
Sie haben überlegt, ob ein Bauunternehmen oder ein Handwerksbetrieb Sie kompetent beraten und die Planungsarbeiten mit übernehmen kann.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben abgeschätzt, ob ein Architekt/Ingenieur Sie kompetenter beraten und die Planung übernehmen kann und ob dies für Sie insgesamt wirtschaftlicher ist.	☐ Ja ☐ Nein
Bei Neubau sowie größeren Sanierungs- und Umbauarbeiten	
Sie haben die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Umsetzungsmöglichkeiten abgeschätzt: Beauftragung eines Bauträgers, eines Generalunternehmers, Architekten/Ingenieurs.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben einen Vertrauenspartner (siehe Seite 7) hinzugezogen, der Sie bei der Auswahl berät.	☐ Ja ☐ Nein
Was ist zu tun?	

Welche finanziellen Möglichkeiten habe ich? Lassen sich meine Wünsche realisieren?

- Grundlage jeglicher Finanzplanung ist eine realistische **Kostenplanung**. Neben der Kosten für Planung und Bauausführung sollten im Kostenplan auch weitere Aspekte berücksichtigt werden wie zum Beispiel: Erschließungskosten, Vermittlungsgebühren, Grunderwerbssteuern, Kosten des Betriebs und der Erhaltung des Bauwerkes für Energie, Wasser/Abwasser, Abfall und Reinigung, Instandhaltung.
- Eine sorgfältige Planung ist eine belastbare Grundlage der Finanzierung. Der **Finanzierungsplan** setzt sich aus dem verfügbaren Eigenkapital, einem ggf. vorhandenen Grundstück, dem erforderlichen Fremdkapital sowie der realistisch kalkulierten Eigenleistung zusammen. Berücksichtigen Sie hierbei auch die Doppelbelastung aus Miete und Kreditzins während der Bauzeit sowie Instandhaltungsrücklagen nach Einzug.
- Planen Sie für Unvorhergesehenes und zur Behebung von Problemen in der Planung und Ausführung **Reserven** zu Ihrer Sicherheit ein. Da jedes Bauprojekt ein Unikat ist, kann es trotz sorgfältiger Planung im Bauverlauf immer zu zusätzlichen Aufwänden, aber auch zu anderen Wünschen Ihrerseits kommen. Darauf sollten Sie vorbereitet sein.

- Experten empfehlen einen **Eigenkapitalanteil** von mindestens 20 Prozent der Gesamtbaumaßnahme. Ihr monatliches Nettoeinkommen minus Ihre monatlichen Ausgaben ergibt den Betrag, den Sie zur Finanzierung Ihrer Immobilie einsetzen können. Überlegen Sie, ob Sie selber Leistungen erbringen können. Lassen Sie sich bei **Eigenleistungen** von Ihrem unabhängigen Vertrauenspartner (siehe Seite 7) beraten. Denken Sie bei Eigenleistungen daran, dass mitarbeitende Familienmitglieder oder andere Helfer unfallversichert sein müssen. Bewerten Sie bei der Planung Ihre Eigenleistungen vorsichtig; die Planung sollte alle finanziellen Aufwendungen realistisch umfassen.
- Bei der Baufinanzierung durch die Bank haben Sie im Wesentlichen zwei Modelle zur Auswahl: Beim **Annuitäten-Darlehen** erfolgt die Rückzahlung zu einem festgesetzten Zinssatz durch gleichbleibende Monatsraten über die vereinbarte Laufzeit. Beim **endfälligen Darlehen** zahlen Sie den geliehenen Betrag zu einem vereinbarten Zeitpunkt in einer Summe zurück. Der Vergleich von Angeboten unterschiedlicher Kreditinstitute lohnt sich.
- Informieren Sie sich über **Fördermöglichkeiten**. Kredite der KfW-Bank greifen insbesondere bei Energieeinsparmaßnahmen und altersgerechtem Umbau. Kommunale und Landesfördermittel werden häufig einkommensschwächeren und kinderreichen Familien gewährt, insbesondere zur Stabilisierung von Innenstadtlagen oder zur Förderung der Dorfinnenentwicklung. Die Verbraucherschutzverbände der Bauherren oder ein Architekt/Ingenieur beraten Sie dazu.
- Sollte die ermittelte Kreditrate Ihre finanziellen Möglichkeiten sprengen, denken Sie über **Einsparpotentiale** nach. Ist das Raumprogramm zu groß? Können preiswertere Materialien gewählt werden? Müssen Abstriche in der Lage des Grundstücks erfolgen? Die Verbraucherschutzverbände der Bauherren oder ein Architekt/Ingenieur beraten Sie dazu.

In einigen Qualitätssiegeln der Netzwerkpartner der Offensive Gutes Bauen ist eine neutrale Unterstützung durch Sachverständige vom Angebot bis zur Abnahme enthalten, zum Beispiel HessenDach®, BayernDach®. Die Verbraucherschutzverbände der Bauherren oder ein Architekt/Ingenieur beraten Sie dazu.

Praktische Hilfen der Partner der Offensive Gutes Bauen unter **www.check-bauen.de** nutzen.

CHECKLISTE „Worauf muss ich bei meinem Finanzierungsplan für mein Bauvorhaben achten?“

In dieser Checkliste bekommen Sie ein paar Hinweise, die Sie bei der Finanzplanung Ihres Bauvorhabens berücksichtigen sollten.	**Handlungsbedarf**
Sie haben eine realistische Kostenplanung vorgenommen, z. B. Kosten für Grunderwerb, Planung, Bauausführung, Erschließungskosten, Vermittlungsgebühren, Grunderwerbssteuern, Kosten des Betriebs/Erhaltung des Bauwerkes.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben überlegt, was Sie realistisch an Eigenleistungen erbringen können.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben bei der Finanzplanung Reserven zu Ihrer Sicherheit eingeplant.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben sich über Fördermöglichkeiten informiert, z. B. Kredite der KfW-Bank bei Energieeinsparmaßnahmen/altersgerechtem Umbau.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben einen Finanzierungsplan aufgestellt. Er berücksichtigt z. B. Eigenkapital, vorhandenes Grundstück/Bestandsgebäude, erforderliches Fremdkapital, Eigenleistung, Fördermöglichkeiten, Reserven, Doppelbelastung durch Miete und Kreditzins.	☐ Ja ☐ Nein
Was ist zu tun?	

2 Planung

Durch gute Planung die Vorstellungen umsetzen und Kosten sparen

Ein gut geplantes und effektiv durchgeführtes Bauvorhaben kann mit bis zu 30 Prozent geringeren Arbeitsaufwand umgesetzt werden. Fehlende Sorgfalt bei der Planung dagegen produziert später in der Bauphase Fehler und Ärger, Verzögerungen und Kosten. Je klarer und verständlicher Sie Ihr Bauvorhaben planen, je reibungsloser wird der spätere Ablauf sein. Nehmen Sie sich Zeit für Ihre Planung.

Wer hilft mir bei der Planung meiner Baumaßnahme?

- Sowohl bei einem Umbau als auch bei einer Sanierung und/oder einem Neubau sind zahlreiche Aspekte zu beachten. Fehler können entstehen, weil Sie nicht alles überschauen. Mehrkosten können sich ergeben, weil Ihnen nicht alle Lösungsmöglichkeiten bekannt sind. Lassen Sie sich von Ihrem Vertrauenspartner (siehe Seite 7) beraten. Ziehen Sie bei der Planung auch frühzeitig die Beteiligten an der Baumaßnahme hinzu. Wer Ihnen helfen kann, hängt vom Umfang Ihres Vorhabens ab.
- **Nehmen Sie sich Zeit** bei der Suche nach Ihrem Bauunternehmen beziehungsweise Architekten/Ingenieur. Wählen Sie nicht den Erstbesten, weil er billig ist oder weil Sie meinen, keine Zeit zum Suchen zu haben. Nichts kann teurer werden und mehr Zeit kosten als eine schlechte Planung.
- Die Verbraucherschutzverbände der Bauherren beraten Sie dazu.

Kleine Sanierungs- und Umbauarbeiten

- Wenn Sie in Ihrem Gebäude eine kleinere Sanierungsarbeit durchführen lassen, können Sie das mit einem guten Baubetrieb planen, der diese Maßnahme dann auch für Sie umsetzen wird.

Neubau und größere Sanierungsarbeiten

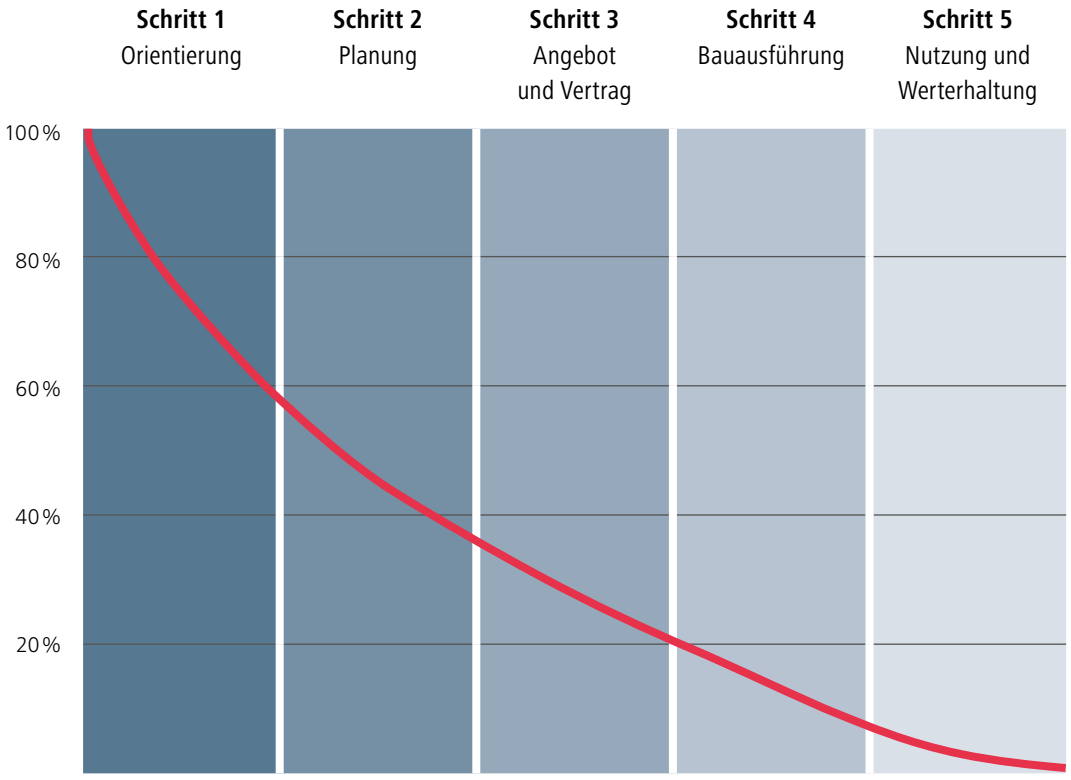
- Für eine umfangreichere Sanierung oder einen Neubau sollten Sie immer darauf achten, dass ein Architekt/Ingenieur beteiligt ist, der Ihre Vorstellungen schrittweise in eine genehmigungsfähige Planung übersetzt. Wenn Sie einen Architekten/Ingenieur speziell beauftragt haben, obliegt Ihnen, ob er Sie auch bei der Auswahl und der Beauftragung der Bauunternehmen unterstützt und/oder die Bauüberwachung für Sie übernimmt.

CHECKLISTE	„Wer hilft mir bei der Planung meiner Baumaßnahme?“
In dieser Checkliste bekommen Sie ein paar Hinweise, wie Sie einen geeigneten Partner für die Planung finden.	**Handlungsbedarf**
Sie haben in Abhängigkeit vom Umfang Ihrer Maßnahme festgelegt, wer Ihr Bauvorhaben planen (und umsetzen) soll. – Bauunternehmer und/oder Handwerker (Planung und Umsetzung) – Architekt/Ingenieur (Planung, ggf. Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe, Bauüberwachung) – Generalunternehmer, der die Planung mit anbietet	☐ Ja ☐ Nein
Sie lassen sich Referenzen von dem Baubetrieb, dem Generalunternehmer oder dem Architekt/Ingenieur geben oder haben sich Bauprojekte angeschaut, die der Baubetrieb und/oder der Architekt/Ingenieur bereits realisiert haben.	☐ Ja ☐ Nein
Wenn Sie mit einem Architekt/Ingenieur planen, haben Sie einen Vertrag mit ihm abgeschlossen, auch wenn sie ihn persönlich kennen. In dem Vertrag ist der Umfang der Leistung, d. h. die beauftragte(n) Leistungsphase(n) fixiert (gem. der Honorarordnung HOAI). Eine stufenweise Beauftragung von Planungsleistungen ist ein geeignetes Mittel, um die Zusammenarbeit mit Ihrem Architekten/Ingenieur kennenzulernen.	☐ Ja ☐ Nein ☐ Ja ☐ Nein
Was ist zu tun?	

Was sollte ich bei der Planung grundsätzlich berücksichtigen?

- Behalten Sie bei der Planung Ihre **Ziele, Erwartungen und Möglichkeiten** im Blick. Qualität bedeutet vordergründig nicht „möglichst alles“ und „von allem das Beste“, sondern das Optimum für Ihre Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten zu finden.
- Bitte beachten Sie, dass Sie **in der Phase der Planung die größten Möglichkeiten haben, die Baukosten zu steuern**. Beim Bauen zu sparen, heißt nicht, den Komfort einschränken zu müssen, sondern intelligent und vorausschauend zu planen.
- Verlassen Sie bei der Umsetzung Ihrer Ideen und Anforderungen auch eingefahrene Denkpfade. Fragen Sie, welche Bauverfahren und Baustoffe eine attraktive **Alternative** zu herkömmlichen Lösungen sein können. Nehmen Sie möglichst alle absehbaren Anforderungen in den Blick, z. B. Barrierefreiheit, Energiekosten, Gesamtkosten, Rückbaukosten und Amortisation. Überlegen Sie auch, ob nachhaltige, umweltverträgliche Baustoffe und Bauweisen die Nutzungsqualität, die Nutzungsdauer sowie den Marktwert erhöhen können.
- Wägen Sie ab, welchen Anforderungen Ihr Bauprojekt vor dem Hintergrund eines sich **wandelnden Klimas** gerecht werden muss.
- Optimieren Sie mit dem Architekten/Ingenieur Ihre Ziele und Erwartungen und bringen Sie diese in eine Reihenfolge:
  – Was ist Ihnen besonders wichtig – was soll unbedingt realisiert werden?
  – Welche Wünsche können einem Rotstift zum Opfer fallen?

Beeinflussbarkeit der Baukosten



Quelle: In Anlehnung an Linhardt, A. (2013): Attraktiv bauen mit kleinem Budget, München, 3. Auflg., S. 42

Wie sieht meine Planung konkret aus?

- Lassen Sie Ihre Vorstellungen über Ihr Bauvorhaben in eine **Zeichnung**, z. B. einen Grundriss, übersetzen. Wenn Sie ein kleineres Bauvorhaben von einem Baubetrieb planen lassen, sollten Sie auch mit diesem die gesamte Planung detailliert besprechen, schriftlich festlegen und in Zeichnungen vollständig erfassen. Auch Alternativen sollten besprochen und daraus resultierende Kosten verglichen werden.
- Bauen Sie mit einem Generalunternehmer / Bauträger, so ist dieser auch für die Erbringung der notwendigen Planungsleistungen zuständig. Umso wichtiger ist es, Angebote gründlich zu prüfen und abzustimmen, inwieweit die eigenen Vorstellungen berücksichtigt wurden.
- Wenn Sie mit einem Architekten / Ingenieur zusammenarbeiten, setzt dieser Ihre Vorstellungen schrittweise in verschiedenen Planungsstufen und Detaillierungsgraden um. Stimmen Sie jeden Schritt mit ihm ab. Fragen Sie, wenn Sie etwas nicht verstehen, sich eine Zeichnung Ihnen nicht erschließt.
- **In jeder Planungsphase**, für jede Variante sollten Sie sich die **Kosten nennen lassen**. Sie setzen den Kostenrahmen und tragen dafür Sorge, dass Sie den Umfang der Baumaßnahme auch bezahlen können. Bitte bedenken Sie, dass die Baukosten zu Beginn der Planung am stärksten zu beeinflussen sind.
- Lassen Sie sich von Ihrem Architekten / Ingenieur oder Ihrem Bauunternehmen auch bei Fragen der **Genehmigung** oder weiteren Formalien für Ihr Bauvorhaben helfen (Anträge, Bewilligungen, usw.).

CHECKLISTE	„Wie sieht meine Planung konkret aus?“
In dieser Checkliste bekommen Sie ein paar Hinweise, damit Ihr Bauvorhaben so geplant wird, dass Ihre Mittel wirtschaftlich und sinnvoll eingesetzt werden und Sie Ihre Vorstellungen umsetzen können.	**Handlungsbedarf**
Sie haben Ihre Vorstellungen zum Bauvorhaben gemeinsam mit Ihrem Bauunternehmen, Generalunternehmen oder dem Architekt/Ingenieur festgelegt (z. B. Gestaltung des Bauvorhabens, Baumaterialien und Oberflächen, Energiekonzept und Energieeffizienz, Überprüfung von Alt- und Baulasten, Erschließung und Zugänge, Vereinbarung mit Nachbarn; Einrichtungen für spätere Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten wie Absturzsicherungen, Versorgungsanschlüsse)	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben Klimafaktoren in Ihre Planungen mit einbezogen – z. B. sommerlicher Wärmeschutz, Klimatisierung, hohe UV-Belastung (UV-stabile Werkstoffe), große Sturm- und Niederschlagsereignisse (Dimensionierung von Regenwassertank), Sturm- und Windsogsicherung von Dach und Fassade, geringe Flächenversiegelungen, Versickerungsflächen)	☐ Ja ☐ Nein
Die Planung wurde schriftlich festgelegt und das Bauvorhaben in Zeichnungen dokumentiert. Wenn Sie mit einem Architekten/Ingenieur bauen, wurde die Planung in einem Vorentwurf, einer Entwurfs- und einer Genehmigungsplanung schrittweise entwickelt.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben überprüft, ob zusätzlich Sonderfachleute, Fachplaner oder Koordinatoren nach Baustellenverordnung hinzugezogen werden müssen und deren Leistungen entsprechend mit eingeplant.	☐ Ja ☐ Nein
Wenn Sie mit einem Architekte/Ingenieurn bauen, stimmen Sie zu jeder Planungsstufe die Kosten ab und überprüfen, ob Ihr Kostenrahmen eingehalten bleibt. Suchen Sie ansonsten gemeinsam mit dem Planer/Bauunternehmen nach Alternativen und für Sie finanzierbaren Lösungen.	☐ Ja ☐ Nein
Sie wissen, welche Genehmigungen für Ihr Bauvorhaben erforderlich sind und wie lange die Bewilligungsfristen sind (zum Beispiel Genehmigungspflicht von Bauvorhaben/Bauantrag, Zulassungen für bestimmte Nutzungen). Sie lassen sich von Ihrem Planer/Bauunternehmen beraten.	☐ Ja ☐ Nein
Sie stellen den Bauantrag rechtzeitig, da Sie je nach Bebauungsplan auf die Baugenehmigung warten müssen. Sie lassen sich von Ihrem Planer/Bauunternehmen beraten. Ggf. müssen Sie Fristen für bestimmte Einsprüche der Behörden einhalten	☐ Ja ☐ Nein
Was ist zu tun?	

Was kann ich mir konkret leisten?

- Bei vielen Bauvorhaben sind es die Finanzen, die Vorstellungen platzen lassen oder die im Bauverlauf zu Ärger führen. Sie kennen Ihren Finanzrahmen (siehe auch 1.4). Sorgen Sie dafür, dass Sie die optimale Qualität in diesem Rahmen bekommen. Verschaffen Sie sich in der Planungsphase mit Hilfe der **Kostenberechnung** einen genauen Überblick über die Höhe und die Zusammensetzung der Kosten. Vereinbaren Sie einen möglichst verbindlichen Kostenrahmen.
- Planen Sie für Unvorhergesehenes und zur Behebung von Fehlern in der Planung und Ausführung **Reserven** zu Ihrer Sicherheit ein und bilden Sie dafür Rücklagen.
- Wenn die Angebote der Baufirmen für verschiedene Bauleistungen vorliegen, fixieren Sie diese in einem **Kostenplan**. Hier sind die tatsächlich zu erwartenden Kosten ermittelt. Sollte eine Position teurer werden, prüfen Sie welche andere Position durch eine andere Ausführung günstiger werden kann. Gehen Sie keine nicht kalkulierbaren Risiken ein. Wenn Ihr Kostenplan Ihren Finanzrahmen übersteigt, verändern Sie die Planung, bis sie inklusive Reserve für Sie finanzierbar wird.

  Kostenplanung + Kostenkontrolle = (gewisse) Kostensicherheit

Lassen Sie sich gegebenenfalls beraten, zum Beispiel von Verbraucherschutzverbänden der Bauherren, Architekten/Ingenieuren oder Finanzdienstleistern.

CHECKLISTE „Was kann ich mir konkret leisten?“	
In dieser Checkliste bekommen Sie ein paar Hinweise, wie Sie Ihre Vorstellungen und Ihre Planung finanzieren können und die Kosten im Griff behalten.	**Handlungsbedarf**
Sie haben in der Planungsphase eine Kostenberechnung des Bauvorhabens vorgenommen und diese mit den Auftragnehmern (Bauunternehmer, Handwerker und/oder Architekt/Ingenieur) abgestimmt.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben dabei Reserven mit berücksichtigt.	☐ Ja ☐ Nein
Sie schließen vermeidbare Überraschungen aus, indem Sie eine Vorerkundung für das geplante Bauvorhaben durchführen (zum Beispiel Schäden in der Bausubstanz, Zustand des Baugrundes, Altlasten (Sondermüll, Gefahrstoffe), Grundbucheintragungen (Grundbuchamt) anschauen)	☐ Ja ☐ Nein
Was ist zu tun?	

Praktische Hilfen der Partner der Offensive Gutes Bauen unter **www.check-bauen.de** nutzen.

3 Angebot und Vertrag

Gute Partner für die Bauausführung beauftragen

Mit der Planung haben Sie die Grundlagen für die Bauausführung geschaffen und entschieden, was gebaut werden soll. Nun geht es darum, gute Bauunternehmen und Handwerksbetriebe zu gewinnen, die Ihre Planung qualitäts- und termingerecht im vorgesehenen Kostenrahmen umsetzen. Bedenken Sie, dass nicht immer der billigste Anbieter oder die billigste Ausführung auch langfristig wirtschaftlich günstig sind („Billig bauen wird oft teuer"). Achten Sie nicht nur auf den Preis, sondern auch auf Qualifikationen, Referenzen und eine gute Zusammenarbeit im Projekt. Faire Verträge und eine faire Vergütung sichern ein motiviertes Arbeiten für Ihr Projekt.

Was brauche ich, um meine Planung umzusetzen?

- Prüfen Sie, ob Ihre Ziele, Vorstellungen und Ideen in der Planung und Leistungsbeschreibung umgesetzt sind. Machen Sie sich bewusst, dass die Leistungsbeschreibung eine verbindliche Grundlage für die weitere Arbeit ist – alle späteren Änderungen kosten Geld.

Kleinere Sanierungs- und Umbauarbeiten

- Sie möchten den Maler beauftragen Ihr Wohnzimmer zu streichen? Ihr Bad soll neu gefliest werden? Grundlage jeder Beauftragung sollte eine **Leistungsbeschreibung** sein. Darin wird festgelegt, welche Leistungen der Auftragnehmer zu welchen Konditionen erbringt. Achten Sie deswegen darauf, dass in den Angeboten der Bauunternehmen und Handwerksbetriebe die Leistungen detailliert beschrieben sind. Insbesondere die Eigenschaften, Funktionen und Qualitätsmerkmale sind zu fixieren und geben Ihnen die Sicherheit, dass die Umsetzung Ihren Vorstellungen entspricht.

Neubau sowie größere Sanierungs- und Umbauarbeiten

- Bei einem Neubau, einem Umbau oder einer umfangreicheren Sanierung, bei der Sie einen Generalunternehmer beauftragt haben, überprüfen Sie die Vollständigkeit der Bau- und Leistungsbeschreibung. Wenn Sie einen Architekten/Ingenieur beauftragt haben, bildet die **Ausführungsplanung** Ihres Architekten/Ingenieurs die Voraussetzung für qualitativ hochwertige Bauarbeiten. Die Zeichnungen enthalten neben den Auflagen der Baugenehmigung Angaben, welche Materialien zu verwenden sind.
- In dieser Phase werden die Details Ihrer Immobilie festgelegt. Nehmen Sie sich hierfür ausreichend Zeit. Wenn Sie mit einem Architekten/Ingenieur arbeiten, fertigt dieser für die zu vergebenden Arbeiten (Gewerke) eine **Leistungsbeschreibung** an und bereitet die Ausschreibung vor. Sie umfasst, wie, womit und mit welchen Zusatzleistungen die Bauarbeiten ausgeführt werden. Bei einem Generalunternehmer/Bauträger muss alles in eine Bau- und Leistungsbeschreibung aufgenommen werden. Lassen sie sich hierzu in jedem Fall von Ihrem Vertrauenspartner (siehe Seite 7) beraten.

Allgemeine Hinweise

- In jedem Fall sollten Sie sich immer einen **Terminplan mit Planungs- und Bauabläufen** erstellen lassen und mit dem Auftragnehmer abstimmen. Dies gilt für die kleine Umbaumaßnahme ebenso wir für den Neubau.
- Wenn Sie Arbeiten in **Eigenleistung** erbringen wollen, müssen sie spätestens jetzt mit dem Bauunternehmen, Handwerksbetriebe und Architekten/Ingenieur absprechen, welche Form der Selbstbeteiligung Sinn macht und Zeit und Geld spart. Bedenken Sie, dass auch Sie sich an die genauen Termine im Terminplan halten müssen.

CHECKLISTE	**„Was brauche ich zur Umsetzung meiner Planung?“**
In dieser Checkliste bekommen Sie ein paar Hinweise, die die Umsetzung Ihrer Planung sicherstellen.	**Handlungsbedarf**
Leistungsbeschreibung durch Bauunternehmen/Generalunternehmen	
Die Leistungsbeschreibung umfasst den Umfang der Leistungen für Planung und Bauausführung (z. B. die Art und Qualität der Baustoffe und Materialien, die Baukonstruktion und die Gebäudetechnik). Sie bildet die Grundlage der Auftragserteilung.	☐ Ja ☐ Nein
Die in der Leistungsbeschreibung dargestellten Materialien sind Ihnen bekannt oder wurden bemustert.	☐ Ja ☐ Nein
Der Terminplan mit Planungs- und Bauabläufen liegt Ihnen vor.	☐ Ja ☐ Nein
Sie verstehen alle Unterlagen und Pläne und haben sich Unklarheiten erläutern lassen.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben mögliche Eigenleistungen abgewogen und können die Umsetzung im Rahmen des Terminplans mit Planungs- und Bauabläufen sicherstellen.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben Ihren Vertrauenspartner (siehe Seite 7) hinzugezogen.	☐ Ja ☐ Nein
Leistungsbeschreibung durch Architekt/Ingenieur	
Der Umfang Ihrer Planung erfordert die Ausführungsplanung eines Architekten/Ingenieurs.	☐ Ja ☐ Nein
Die in der Ausführungsplanung dargestellten Materialien sind Ihnen bekannt oder wurden bemustert. Die Preise wurden mit denen alternativer Materialien verglichen.	☐ Ja ☐ Nein
Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde die Einhaltung Ihres Kostenrahmens (der Kostenberechnung) überprüft. Suchen Sie ansonsten gemeinsam mit dem Architekten/Ingenieur nach Alternativen und für Sie finanzierbaren Lösungen.	☐ Ja ☐ Nein ☐ Ja ☐ Nein
Der Terminplan mit Planungs- und Bauabläufen liegt Ihnen vor.	☐ Ja ☐ Nein
Sie verstehen alle Unterlagen und Pläne und haben sich Unklarheiten erläutern lassen.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben mögliche Eigenleistungen abgewogen und können die Umsetzung im Rahmen des Terminplans mit Planungs- und Bauabläufen sicherstellen.	☐ Ja ☐ Nein
Was ist zu tun?	

Welche Möglichkeiten der Vergabe von Bauleistungen gibt es?

- Je nach Vergabeform unterscheiden sich die Verantwortlichkeiten und der Aufwand für die Koordination der einzelnen Arbeiten und Gewerke für Sie als Bauherr.
- Als **Einzelvergabe** bezeichnet man die gängigste Praxis bei der Vergabe von Bauleistungen. Jedes einzelne Gewerk wird separat vom Bauherren vergeben. Dem Vorteil, dass jeder Unternehmer einzeln ausgewählt werden kann, steht der Nachteil eines erhöhten Koordinierungsaufwandes auf Bauherrenseite gegenüber. Beauftragen Sie deswegen Ihren Architekten/Ingenieur oder bei kleineren Baumaßnahmen eines der Bauunternehmen, diese Koordination zu übernehmen.
- Ein **Generalunternehmer (GU)** erbringt alle Arbeiten bzw. einen wesentlichen Teil und führt diese meist zusammen mit Nachunternehmern aus. Hier besteht ein direkter Kontakt von Ihnen nur zu diesem Generalunternehmer. Alle Abstimmungen mit Nachunternehmern übernimmt der Generalunternehmer. Dadurch reduziert sich auf der Bauherrenseite der Koordinierungsaufwand. Der Einfluss auf die Auswahl der Nachunternehmer ist jedoch nicht möglich. Zudem enthält der vom GU häufig angebotene Festpreis einen Zuschlag, der einkalkuliert wird, um eigene Risiken abzudecken.

Beraten Sie sich mit Ihrem unabhängigen Vertrauenspartner (siehe Seite 7), welche Variante für Ihr Bauvorhaben passend ist.

CHECKLISTE „Was muss ich bei der Vergabe berücksichtigen?“	
In dieser Checkliste bekommen Sie ein paar Hinweise, die bei der Vergabe zu berücksichtigen sind.	**Handlungsbedarf**
Die Angebote entsprechen der Kostenberechnung. Ihr Gesamtkostenrahmen wird eingehalten.	☐ Ja ☐ Nein
Folgende Gewerke überschreiten die Kostenberechnung.	
Folgende Gewerke unterschreiten die Kostenberechnung.	

Das Bauunternehmen oder der Handwerksbetrieb – ist Ihnen bekannt.	☐ Ja ☐ Nein
– wurde Ihnen empfohlen.	☐ Ja ☐ Nein
– kommt aus der Region (auch um später Ansprechpartner vor Ort zu haben)	☐ Ja ☐ Nein
– hat seine Qualifikation nachgewiesen (z. B. Internetplattform „Gute-Bauunternehmen.de“, Selbstbewertung und Selbsterklärung mit „Gutes Bauen: Unternehmenscheck“, Zertifizierungen wie „Meisterhaft“, „Bauen mit IQ“, QM-Systeme, Arbeitsschutzmanagementsysteme, PQ – Präqualifikation bei öffentlichen Bauvorhaben)	☐ Ja ☐ Nein
In der Auftragsverhandlung konnten alle Ihre Fragen ausgeräumt werden.	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben Sondervorschläge abgewogen und Konsequenzen auf andere Gewerke überprüft.	☐ Ja ☐ Nein
Was ist zu tun?	

Was sollte ich bei der Auftragsvergabe berücksichtigen? Welche Faktoren beeinflussen Qualität und Zuverlässigkeit?

- **Bewerten** Sie vor der Auftragsvergabe die **Angebote und Anbieter**. Sind die Angebote vollständig, rechnerisch richtig, wurden Änderungen vorgenommen? Nebenangebote und Sondervorschläge zeigen zusätzliche Lösungsmöglichkeiten, haben aber häufig auch Auswirkungen auf andere Teile der Planung und Leistungsbeschreibung.
- Neben dem Preis sind Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit, Termintreue, Qualität von Nachunternehmern weitere Kriterien.
- Erfahrungsberichte oder Bauherrenbewertungen, z. B. auf **www.gute-bauunternehmen.de**, und Zertifikate können die Bewertung der Anbieter ergänzen.
- Suchen Sie z. B. bei Unklarheiten in der Leistungsbeschreibung oder nicht plausiblen Preisen das direkte Gespräch. Fragen Sie auch hier, wenn Sie etwas nicht verstehen.
- Möchten Sie sich für den günstigsten Anbieter entscheiden, stellen Sie sicher, dass seine Ausführungsvariante Ihren Vorstellungen entspricht.
- Entsprechen die Angebote nicht Ihren finanziellen Möglichkeiten, suchen Sie nach Ausführungsalternativen und setzten Sie Prioritäten.
- **Verträge** sollen dazu dienen, sich zu vertragen. Achten Sie darauf, dass in dem Bauvertrag Ihre Anforderungen komplett, konkret und richtig enthalten sind. Legen Sie zum Beispiel die Qualitätsmerkmale, die Zeitpunkte der Kontrolle der Arbeitsergebnisse fest sowie welche Unterlagen zum Bauprojekt übergeben werden (technische Nachweise, Lieferscheine, Bedienungs- und Wartungsanleitungen).

Lassen Sie sich bei Angebotsüberprüfung, Vergabe und Vertrag von ihrem Vertrauenspartner unterstützen (siehe Seite 7)

CHECKLISTE VERTRÄGE

Inhalt Architekten-/Ingenieurverträge	Inhalt Bauverträge
Festgelegt sind: ☐ Gegenstand des Vertrags/ Leistungen des Architekten/Ingenieurs ☐ Aufgaben des Bauherrn ☐ Grundlagen des Honorars des Architekten/Ingenieurs ☐ Schutz des Architekten-/Ingenieurwerkes und des Verfassers ☐ Verlängerung der Durchführung/Unterbrechung des Vertrages ☐ Abnahme und Verjährung ☐ Mängelansprüche und Haftung ☐ Haftpflichtversicherung ☐ Vorzeitige Lösung des Vertrages ☐ Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten ☐ Schlichtungsvereinbarung ☐ Schlussbestimmung ☐ Zusätzliche Vereinbarungen	Festgelegt sind: ☐ Genaue Bezeichnung von Auftraggeber/Auftragnehmer ☐ Benennung von Art und Lage des Bauvorhabens ☐ Bau- und Leistungsbeschreibung (Gegenstand der Leistung und Qualitätsmerkmale) ☐ Grundlagen des Vertrags ☐ Planungsunterlagen und technische Nachweise ☐ Baubeginn, Bauzeit, Fertigstellungstermin - Vertragsstrafe ☐ Baudurchführung und Koordination ☐ Zeitpunkte der Kontrolle der Arbeitsergebnisse und der Bauleistungen ☐ Vollmachten ☐ Übersicht über beteiligte Fachfirmen ☐ Verkehrssicherungspflicht ☐ Preisvereinbarung und Zahlungsplan ☐ Unterlagen zum Bauprojekt bei Projektende ☐ Sonder- bzw. Änderungswünsche ☐ Vertrags- und Gewährleistungsbürgschaft

Wie kann ich mich gegen Risiken absichern? Welche Versicherungen sind notwendig?

Mit einem Bauvorhaben sind verschiedene **Risiken** verbunden, wie zum Beispiel: Können andere durch die Bauarbeiten gefährdet werden? Können durch Feuer oder Witterungseinflüsse Schäden entstehen? Können die Vertragspartner ihren vertraglichen Pflichten gerecht werden?. Welche Risiken sollten Sie als Bauherr bedenken und absichern? Durch welche Versicherungen sind die am Bau beteiligten Partner geschützt?

- Die Beschäftigten der **Bauunternehmen** sind über ihren Arbeitgeber im Falle eines Unfalls versichert. Bauunternehmen müssen eine Betriebshaftpflichtversicherung haben.
- Haben Sie einen **Architekten/Ingenieur** mit der Planung und Bauüberwachung beauftragt, haftet er für Planungs- und Überwachungsfehler. Lassen Sie sich daher eine ausreichende und gültige Berufshaftpflichtversicherung Ihres Architekten/Ingenieurs vorlegen.
- **Sicherheitsleistungen** (Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaften/-versicherungen) schützen Sie vor den negativen Auswirkungen im Falle der Insolvenz eines Vertragspartners. Sie werden bei Abschluss eines Bauvertrages abgefordert und sichern zum einen die Vertragstreue, zum anderen die Mängelbeseitigung nach Abnahme während der Gewährleistungsfrist.
- Darüber hinaus gibt es aber noch einige Risiken, gegen die Sie sich als Bauherr absichern sollten. Hierbei gilt es zu unterscheiden zwischen **Versicherungen**, die vor Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen werden müssen und während der Bauzeit gelten und Versicherungen, die erst nach der Fertigstellung relevant werden. Die Checkliste „Versicherungen“ gibt Ihnen einen Überblick. Lassen Sie sich von einem unabhängigen Experten beraten. Faustregel: Nicht überversichern, auf jeden Fall existenzbedrohende Risiken absichern.

CHECKLISTE VERSICHERUNGEN

Versicherungen während der Bauphase	Versicherungen nach der Bauphase
Pflichtversicherungen	**Empfohlene Versicherungen**
Bauherren-Haftpflichtversicherung Sie deckt für die Dauer der Bauzeit Schadenersatzansprüche Dritter aus Personen-, Sach- oder Vermögensschäden, die auf oder vor Ihrer Baustelle passieren. Diese Versicherung kann als Erweiterung der Privathaftpflichtversicherung abgeschlossen werden. ☐ Habe ich abgeschlossen ☐ Habe ich noch nicht abgeschlossen	**Haus- und Grundbesitzer Haftpflichtversicherung** Sie versichert Hausbesitzer und Vermieter von Wohnraum gegen Schadenersatzansprüche Dritter aus Personen-, Sach- oder Vermögensschäden, Personenschäden Dritter, die von seinem Grund und/oder Besitz ausgehen. Diese Versicherung kann bei Eigennutzung in die Privathaftpflichtversicherung eingeschlossen werden. ☐ Habe ich abgeschlossen ☐ Habe ich noch nicht abgeschlossen
Unfallversicherung für freiwillige Helfer Sie schützt vor finanziellen Folgen aus einem Unfall während der Bauzeit und ist für freiwillige Helfer (Eigenleistung) bei der BG BAU abzuschließen. ☐ Habe ich abgeschlossen ☐ Habe ich noch nicht abgeschlossen	
Versicherungen während der Bauphase	**Versicherungen nach der Bauphase**
Optionale Versicherungen	**Optionale Versicherungen**
Bauleistungs- oder Bauwesenversicherung Dabei werden Schäden an der Bauleistung und fest eingebauten Bauteilen und Baustoffen während der Bauzeit gegen z. B. Feuer, höhere Gewalt oder Vandalismus versichert. ☐ Benötige ich nicht ☐ Habe ich abgeschlossen ☐ Habe ich noch nicht abgeschlossen	**Wohngebäudeversicherung** Sie deckt Schäden, die durch Feuer, Sturm, Hagel und Leitungswasser entstehen. ☐ Benötige ich nicht ☐ Habe ich abgeschlossen ☐ Habe ich noch nicht abgeschlossen
Feuerrohbauversicherung Auch ein Rohbau sollte gegen Schäden durch Brand, Blitz und Explosion versichert sein. Das Feuerrisiko kann auch in der Bauleistungs- oder Bauwesenversicherung oder in Wohngebäudeversicherung enthalten sein. ☐ Benötige ich nicht ☐ Habe ich abgeschlossen ☐ Habe ich noch nicht abgeschlossen	**Elementarschadenversicherung** Sie bietet Schutz vor Überschwemmungen des Grundstücks, Erdbeben, Erdsenkungen, Erdrutsch, Schneedruck und Lawinen. Sollen in der Wohngebäudeversicherung eingeschlossen sein. ☐ Benötige ich nicht ☐ Habe ich abgeschlossen ☐ Habe ich noch nicht abgeschlossen

	Hausratversicherung Mit ihr sind alle Gegenstände in einer Wohnung versichert. Sie kommt für Schäden auf, die durch Brand, Leitungswasser, Sturm, Einbruchdiebstahl und Vandalismus verursacht werden. ☐ Benötige ich nicht ☐ Habe ich abgeschlossen ☐ Habe ich noch nicht abgeschlossen
	Glasversicherung Die Versicherung gilt nicht nur für Glasscheiben des Gebäudes, sondern für alle Gegenstände aus Glas (z. B. Ceran-Kochfeld oder Mobiliar). ☐ Benötige ich nicht ☐ Habe ich abgeschlossen ☐ Habe ich noch nicht abgeschlossen
	Öltankversicherung, auch Gewässerschadenhaftpflichtversicherung Versichert sind Schadenersatzansprüche Dritter, für die der Inhaber einer Anlage mit wassergefährdenden Stoffen aufzukommen hat. Rechtsgrundlage ist u. a. das Wasserhaushaltsgesetz. ☐ Benötige ich nicht ☐ Habe ich abgeschlossen ☐ Habe ich noch nicht abgeschlossen
Versicherungsschutz ist ausreichend ☐ Ja ☐ Nein	**Versicherungsschutz ist ausreichend** ☐ Ja ☐ Nein
Handlungsbedarf / Bemerkungen	**Handlungsbedarf / Bemerkungen**

Praktische Hilfen der Partner der „Offensive Gutes Bauen" unter **www.check-bauen.de** nutzen.

4 Bauausführung

Den Bauprozess regelmäßig gemeinsam abstimmen und kontrollieren

Sie haben jetzt alle Firmen beauftragt und es geht los. Sie sollten als Bauherr darauf achten, dass Ihre Vorstellungen und Planungen auch so umgesetzt werden, wie Sie sie beauftragt haben. Kontrollieren Sie deswegen die Bauausführung regelmäßig. Machen Sie deutlich, dass Probleme durch Architekten/Ingenieur und Unternehmer rechtzeitig angesprochen werden sollen. Scheuen Sie sich nicht, auf Mängel hinzuweisen und Abweichungen vom Plan anzusprechen. Sorgen Sie für offene und klare Kommunikation auf Ihrer Baustelle.

Was kann ich dazu beitragen, dass meine Baustelle gut läuft?

- Auch wenn Sie als Bauherr kein Baufachmann sein sollten, können Sie viel dazu beitragen, dass Ihre Baustelle gut läuft. Beachten Sie, dass der abgestimmte **Terminplan** mit Planungs- und Bauabläufen **fortgeschrieben** wird (z. B. Verantwortlichkeiten, Koordination unterschiedlicher Unternehmen).
- Machen Sie allen Handwerkern und Unternehmen deutlich, **wie Sie sich die Arbeiten auf Ihrer Baustelle vorstellen** – zum Beispiel: Die Baustelle soll sauber sein. Die Baumaterialien sollen ordentlich gelagert sein. Die Nachbarn sollen möglichst immer informiert sein, wenn es laut wird oder wenn es zu anderen Beeinträchtigungen kommt. „Drei Bausteine für eine neue Qualität des Bauens“ der Offensive Gutes Bauen nutzen – siehe Seite 34.
- Ziehen Sie Ihren Vertrauenspartner (siehe Seite 7) hinzu, der Sie unterstützt, die Arbeiten zu überprüfen und abzunehmen. Informieren Sie darüber alle Beteiligten. Eine fachkundige Kontrolle trägt zu einer sorgfältigeren Arbeit bei.
- Machen Sie deutlich, dass Sie **rechtzeitig informiert** werden wollen, bevor es zu Arbeiten kommt, durch die die Kosten steigen. Überprüfen Sie regelmäßig die Zeitplanung und die Kostenentwicklung. Sprechen Sie bei **Abweichungen** direkt mit dem Baubetrieb bzw. mit Ihrem Architekten/Ingenieur.
- Behalten Sie die **Kostenentwicklung** für Ihr Bauvorhaben im Blick und überprüfen Sie diese regelmäßig. Erstellen Sie sich einen übersichtlichen Kostenentwicklungsplan, mit dem Sie Ihre Kosten- und Finanzplanung mit die laufenden Ausgaben abgleichen und die Entwicklung schnell überblicken können.

Bei kleinen Baumaßnahmen kümmern Sie sich als Bauherr im Detail um diese Aufgaben. Wenn Sie einen Architekten/Ingenieur beauftragt haben, gehören diese Aufgaben zu seinen Leistungen. Aber auch dann sollten Sie sich regelmäßig mit dem Architekten/Ingenieur abstimmen und die Abläufe kontrollieren.

CHECKLISTE	„Was kann ich dazu beitragen, dass meine Baustelle gut läuft?“
In dieser Checkliste bekommen Sie ein paar Hinweise, damit die Baustelle Ihren Vorstellungen entsprechend abläuft.	**Handlungsbedarf**
Sie haben allen Handwerkern, Bauunternehmen und dem Architekten/Ingenieur verdeutlicht, wie Ihre Baustelle ablaufen soll.	☐ Ja ☐ Nein
Sie achten darauf, dass der Terminplan mit Planungs- und Bauabläufen eingehalten wird.	☐ Ja ☐ Nein
Bei Änderungen wird der Terminplan mit Planungs- und Bauabläufen regelmäßig aktualisiert.	☐ Ja ☐ Nein
Für alle Arbeiten sind klare Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten benannt. Sie wissen immer, an wen Sie sich wenden können, wenn Sie Fragen und Klärungsbedarf haben.	☐ Ja ☐ Nein
Wenn mehrere Firmen auf Ihrer Baustelle arbeiten, achten Sie darauf, dass die Arbeiten gut abgestimmt und koordiniert sind. Es ist festgelegt, wer die Arbeiten koordiniert (z. B. Bauleiter eines Generalunternehmens, eines der beteiligten Unternehmen, ein von Ihnen beauftragte Koordinator oder Ihr Architekt/Ingenieur).	☐ Ja ☐ Nein
Sie haben eine Telefonliste aller Beteiligten an der Baustelle ausgehängt (aushängen lassen).	☐ Ja ☐ Nein
Sie überprüfen kontinuierlich die Kostentwicklung und gleichen diese mit Ihrer Kosten- und Finanzierungsplanung ab. Übersteigen die Kosten Ihre Planung, leiten Sie umgehend Maßnahmen ein (z. B. Abstimmung mit Auftragnehmer, Finanzdienstleister, Vertrauenspartner).	☐ Ja ☐ Nein
Was ist zu tun?	

Wie kontrolliere ich die Bauarbeiten und wie gehe ich mit Mängeln um?

- Die **regelmäßige Kontrolle** der Bauarbeiten hilft Ihnen als Bauherr, Ihre Vorstellungen mit der konkreten Umsetzung abzugleichen. Wird das Bauvorhaben so umgesetzt, wie es geplant wurde und wie Sie sich das vorstellen?
- Je früher **Planabweichungen und Mängel** erkannt werden und je sorgfältiger die Bauarbeiten gemeinsam überprüft werden, je weniger Ärger gibt es. Eine baubegleitende Qualitätskontrolle trägt zu einer sorgfältigeren Arbeit bei. Ein konstruktiver Umgang mit Beanstandungen und Mängeln und deren Beseitigung werden dadurch zu guter Routine.
- **Grundlage für Ihre Kontrolle** sollten die Vertrags- und Planungsunterlagen und die Leistungsbeschreibung sowie der Terminplan mit Planungs- und Bauabläufen (siehe Schritt 3) sein.
- Bei kleineren Bauvorhaben führt der Bauherr die Kontrolle gemeinsam mit dem Baubetrieb selber durch. Ist ein Architekt/Ingenieur beauftragt, dann übernimmt dieser die Aufgabe, aber auch hier sollte der Bauherr in regelmäßigen Abständen auf der Baustelle dabei sein.
- Bewährt hat sich ein **Bautagebuch**. Bei größeren Bauvorhaben ist dies Pflicht. In dem Bautagebuch werden alle wichtigen Informationen zum Bauablauf dokumentieren, z. B. Informationen zur Bauausführung, Absprachen und Änderungen, festgestellte Mängel. Wenn Sie einen Architekten/Ingenieur haben, führt er für Sie das Bautagebuch. Die Dokumentation ermöglicht, Vereinbarungen und Absprachen im Konfliktfall nachweisen zu können.

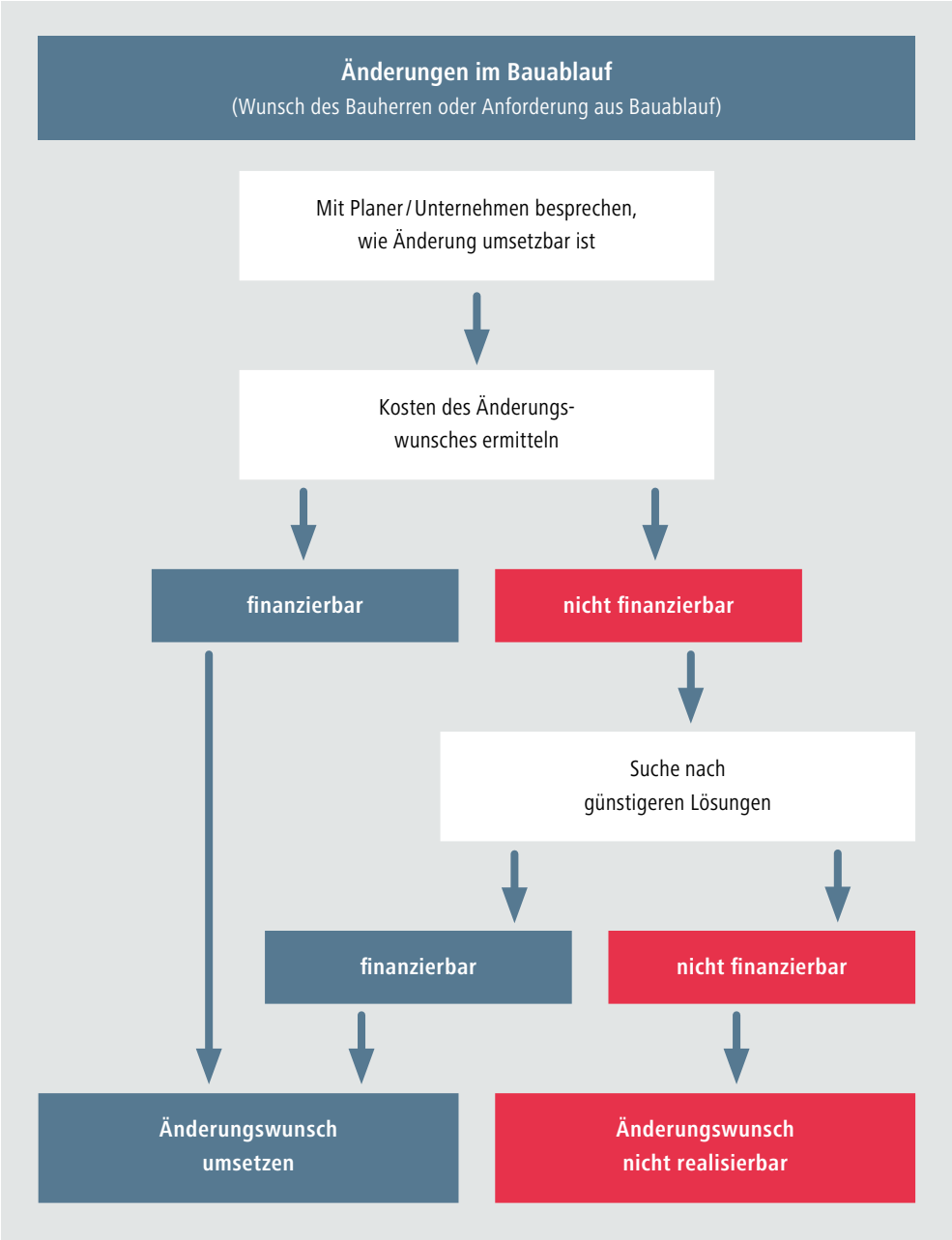
CHECKLISTE	„Wie kontrolliere ich die Bauarbeiten und wie gehe ich mit Mängeln um?“
In dieser Checkliste bekommen Sie ein paar Hinweise, auf die Sie als Bauherr bei der Kontrolle Ihrer Baustelle und beim Umgang mit Mängeln achten sollten.	**Handlungsbedarf**
Sie haben konkrete Termine für regelmäßige Kontrollen Ihres Bauvorhabens gemeinsam mit dem Bauunternehmen, mit dem Architekten/Ingenieur bzw. Ihrem Vertrauenspartner (siehe Seite 7) festgelegt.	☐ Ja ☐ Nein
Sie sorgen dafür, dass Beanstandungen und Mängel sofort benannt, protokolliert, fotografiert, und die Maßnahmen zur Beseitigung konkret vereinbart werden, um spätere Missverständnisse zu vermeiden. Sie legen dabei auch fest, wann die Umsetzung der Maßnahmen überprüft wird.	☐ Ja ☐ Nein ☐ Ja ☐ Nein
Es wird während der Bauarbeiten der Baufortschritt dokumentiert (z. B. Fotos), um darauf später zurückgreifen zu können. (z. B. Strom- und Kommunikationsleitungen, Wasser- und Abwasserleitungen, Zu- und Abluftleitungen, Vor- und Rücklaufleitungen der Heizungen, Regenwasserleitungen im Bauwerk und Grundstück, Wandzustände vor Putz). Sie haben den elektronischen Geschäftsverkehrs und die elektronische Korrespondenz gesichert.	☐ Ja ☐ Nein ☐ Ja ☐ Nein
Was ist zu tun?	

Wie gehe ich mit Änderungen während der Bauarbeiten um?

Die Leistungsbeschreibung sollte möglichst so sorgfältig sein, dass sich keine Änderungen während der Bauausführung ergeben. Änderungen während der Bauarbeiten sind fast immer mit Kostensteigerungen und Terminveränderungen verbunden. Trotzdem können sich Änderungen aus dem Bauablauf ergeben – vor allem beim Bauen im Bestand. Da ein Bauwerk ein Unikat ist, kann dies immer geschehen. Es kann aber auch sein, dass Sie selber während der Bauarbeiten feststellen, dass Sie etwas anders umgesetzt haben wollen, als geplant.

- Für alle Änderungen – ob von Ihnen erwogen oder durch den Bauablauf erzwungen – gilt: Sie müssen wissen, welche Kosten auf Sie zukommen und ob die Terminverschiebungen für Sie akzeptabel sind, bevor die Änderung umgesetzt wird. Suchen Sie gemeinsam mit dem Baubetrieb bzw. dem Architekten/Ingenieur nach für Sie machbaren Lösungen.
- Nicht geklärte Folgekosten von Änderungswünschen im Bauprozess sind sehr oft Ursache für späteren Ärger und übersteigen häufig auch den geplanten Finanzrahmen. Machen Sie allen Beteiligten deutlich, dass keine Änderungen umgesetzt werden, bevor Sie ausdrücklich zugestimmt haben.

Änderungen während der Bauausführung – finanzielle Auswirkungen klären



Woran muss ich bei der Bauabnahme denken?

- Bereiten Sie sich zusammen mit Ihrem Architekten/Ingenieur bzw. Ihrem Vertrauenspartner (siehe Seite 7) sorgfältig auf die Bauabnahmen vor und überlegen Sie, auf was Sie achten müssen.
- Machen Sie sich bewusst, dass die Abnahme eine **wichtige rechtliche Funktion** für Sie und alle Vertragspartner besitzt. Mit der Bauabnahme **kehrt sich die Beweislast um**: Bis zur Abnahme muss der Bauunternehmer beweisen, dass seine Leistung mangelfrei ist; nach der Abnahme müssen Sie beweisen, dass die Leistung mangelhaft ist. Führen Sie die Abnahme deswegen sorgfältig durch.
- Lassen Sie sich **fachkundig** bei **der Bauabnahme unterstützen**. Ziehen Sie Ihren Architekten/Ingenieur bzw. Ihren Vertrauenspartner (siehe Seite 7), hinzu. Bezahlen Sie keine Schlussrechnung vor der abschließenden Bauabnahme.
- Vergessen Sie nicht, sich eine **Bauwerksdokumentation** übergeben zu lassen mit Planungsunterlagen, technischen Nachweisen, Lieferscheinen zu den verbauten Materialien sowie Bedienungs- und Wartungsanleitungen.

CHECKLISTE	**„Woran muss ich bei der Bauabnahme denken?“**
In dieser Checkliste bekommen Sie ein paar Hinweise, auf was Sie bei der Bauabnahme achten sollten.	**Handlungsbedarf**
Sie organisieren fachliche Unterstützung für die Bauabnahme (Vertrauenspartner, Architekt/Ingenieur, Bausachverständiger). Sie planen Finanzmittel für die fachliche Unterstützung ein.	☐ Ja ☐ Nein ☐ Ja ☐ Nein
Sie bereiten sich sorgfältig auf die Abnahmen vor und überlegen, auf was Sie achten müssen. Sie schauen sich dazu noch einmal den Vertrag, die Planungsunterlagen, die Leistungsbeschreibung und die Rechnung an. Sie überprüfen auch noch einmal, ob alle bisher festgestellten Mängel beseitigt sind.	☐ Ja ☐ Nein
Sie sorgen dafür, dass alle Beteiligten anwesend sind. (Bauunternehmer, Architekt/Ingenieur – falls beauftragt)	☐ Ja ☐ Nein
Sie achten darauf, dass ein Abnahmeprotokoll erstellt wird, in dem alle festgestellten Mängel dokumentiert sind (möglichst auch mit Foto) und in dem die Fristen zur Mängelbeseitigung vereinbart sind. Sie lassen das Abnahmeprotokoll von allen Beteiligten unterzeichnen.	☐ Ja ☐ Nein
Sie lassen sich die Bauwerksdokumentation zusammenstellen – zum Beispiel: Hausakte, Fotos, korrigierte Baupläne, die den Ist-Zustand darstellen, Energieausweis/Gebäudepass, Unterlagen für spätere Arbeiten, technische Nachweise	☐ Ja ☐ Nein
Lassen Sie sich in die Nutzung des Gebäudes und der technischen Anlagen des Gebäudes einweisen.	☐ Ja ☐ Nein
Was ist zu tun?	

Praktische Hilfen der Partner der „Offensive Gutes Bauen“ unter **www.check-bauen.de** nutzen.

5 Nutzung und Werterhaltung

Bausubstanz pflegen
und Bauwerk bedarfsgerecht betreiben

Ihr Bauprojekt ist fertig und Sie können Ihr Bauwerk endlich nutzen. Mit der Nutzungsphase entstehen für Sie als Bauherr auch neue Aufgaben und Verpflichtungen. Sorgen Sie frühzeitig für eine regelmäßige Pflege und Wartung. Sie sichern damit die Funktionsfähigkeit, Nutzungsqualität und den Wert Ihrer Immobilie. Auf diese Weise haben Sie Freude an Ihrem Bauwerk und es bleibt für Sie lange wirtschaftlich nutzbar. Mit der Instandhaltung tragen Sie auch dazu bei, rechtliche Pflichten zu erfüllen, z. B. Ihre Verkehrssicherungspflichten.

Wie stelle ich nachhaltig den Wert meines Bauwerks und den wirtschaftlichen Betrieb der technischen Anlagen sicher?

- Regelmäßige Pflege und Instandhaltung des Bauwerks sichern seinen Wert. Verschaffen Sie sich einen Überblick über Funktionen, Inspektions- und Wartungsintervalle der Bauteile und technischen Anlagen. Eine Zusammenfassung in einer Tabelle oder in einem **Instandhaltungsplan** hilft, den Überblick zu behalten (wenn vorhanden, auch Pflegehinweise oder Wartungsintervalle der Hersteller beachten).
- Berücksichtigen Sie die Instandhaltung bereits in den Verträgen mit den einzelnen Baufirmen. Schließen Sie **Wartungsverträge** ab. Mit Wartungsverträgen erhalten Sie auch eine schnelle Hilfe bei Störungen, z. B. Ausfall der Heizungsanlage. Teilweise beeinflussen Wartungsverträge und innerhalb der Gewährleistungsfrist verbindlich durchzuführende Wartungsintervalle auch die Gewährleistung.
- Eine Hilfe bei der Pflege bietet auch die Bauwerksdokumentation.
- Die **Betriebskosten** sind ein wesentlicher Maßstab für die Wirtschaftlichkeit eines Bauwerkes. Eine regelmäßige Prüfung der Verbrauchswerte hilft, Potenziale für Optimierungen zu erkennen, Technik bedarfsgerecht einzustellen sowie gegebenenfalls auch Schäden und Fehler an der Gebäudetechnik zu erkennen.
- Lassen Sie sich in den technischen Betrieb Ihres Bauwerkes einweisen, um notwendige Steuerungen und Einstellungen korrekt vornehmen zu können.
- Denken Sie auch daran, **spätere Änderungen** am Bauwerk ebenfalls zu **dokumentieren**. Sie behalten so immer einen vollständigen und aktuellen Überblick. Beauftragen Sie gegebenenfalls einen Architekten/Ingenieur mit dieser Aktualisierung.

CHECKLISTE INSPEKTION

In dieser Checkliste bekommen Sie Hinweise, wie häufig einzelne Bauteile auf einwandfreie Funktion geprüft werden sollten. Als Eigentümer legen Sie fest, welche Bauteile regelmäßig geprüft werden.

Zu empfehlen ist, eine Erst-Inspektion vorzunehmen, in der die Intervalle dann konkret festgelegt werden, möglichst zusammen mit Ihrem Fachmann. Im Folgenden einige Empfehlungen zu den Intervallen.

Bauteil	**Intervall für Inspektionen** ☐ = Vorschlag × = eigene Auswahl **Angabe in Jahren**							**Inspektion durch:** **Name des Fachbetriebs**
	0,5	**1**	**3**	**5**	**10**	**20**	**30**	
Dachentwässerung	☐							
Dachanschlüsse		☐						
Offene Holzkonstruktionen				☐				
Schornsteinkopf			☐					
Flachdachabdichtung		☐						
Dachdeckungen			☐					
Außenputz/Außenanstrich					☐			
Holzfenster, Holztüren			☐					
Kunststofffenster, Kunststofftüren				☐				
Außenwände, Kellerwände							☐	
Lichtschächte			☐					
Heizungskessel, Wärmepumpe		☐						
Antennenanlage, Photovoltaik-anlage, Solarthermieanlage, Lüftungsanlage		☐						
Heizkörper				☐				
Rohrleitungen (Gas, Wasser, Sanitär)				☐				
Abwasseranlage						☐		
Elektroanlage					☐			

Was ist zu tun?

Wie stelle ich sicher, dass ich meine Gewährleistungsansprüche nicht verliere?

- Trotz Bauüberwachung und Qualitätssicherung sind Fehler nicht vollständig ausgeschlossen. Die meisten **Baumängel** werden aber innerhalb der ersten 5 Jahre sichtbar. Gewährleistungsansprüche schützen Sie hier.
- Die **Verjährungsfrist** für Mängelansprüche beginnt mit der Abnahme der einzelnen Leistungen. Beim schlüsselfertigen Neubau sowie bei einem Bauträgerobjekt werden mit der Abnahme i.d.R. die gesamten Bauleistungen abgenommen und damit beginnt für das Gesamtobjekt die 5-jährige Gewährleistungsfrist. Durch Teilabnahme von Leistungen oder Abnahmen von Leistungen einzelner Gewerke entsprechend dem Baufortschritt enden Gewährleistungsfristen nicht zum gleichen Zeitpunkt. Eine **Zusammenstellung der einzelnen Gewährleistungsfristen** hilft, den Überblick zu behalten.
- Mit regelmäßigen **Begehungen**, z. B. einmal im Jahr, können Sie auch den Zustand von Bauteilen erfassen, die nicht im täglichen Blickfeld sind.
- Auf jeden Fall sollten Sie dafür sorgen, dass vor Ablauf der Gewährleistungsfristen die entsprechenden Bauteile und Anlagen geprüft werden. Lassen Sie sich auch hier von Ihrem Vertrauenspartner (siehe Seite 7) unterstützen.

Sicherheitsleistungen (wie Gewährleistungsbürgschaften, Baugewährleistungsversicherung) können Ihre Gewährleistungsansprüche auch bei Insolvenz eines Unternehmens absichern. Diese müssen bereits bei der Auftragserteilung des Bauunternehmens (in Schritt 3) vereinbart worden sein.

CHECKLISTE ÜBERSICHT GEWÄHRLEISTUNGSFRISTEN FÜR MEIN GEBÄUDE

In dieser Checkliste bekommen Sie Hinweise, wie häufig einzelne Bauteile auf einwandfreie Funktion geprüft werden sollten. Als Eigentümer legen Sie fest, welche Bauteile regelmäßig geprüft werden.

Zu empfehlen ist, eine Erst-Inspektion vorzunehmen, in der die Intervalle dann konkret festgelegt werden, möglichst zusammen mit Ihrem Fachmann. Im Folgenden einige Empfehlungen zu den Intervallen.

Bauleistungen	Firma	Ende der Gewährleistungsfrist	Kontrolle auf Mängel zusammen mit Fachmann
Rohbau			
☐ Erdarbeiten	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Kanalisierungsarbeiten	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Mauer-, Beton-, Stahlbetonarbeiten	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Schornstein	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Zimmerarbeiten	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Dachdecker-, Klempnerarbeiten	.....		☐ Ja ☐ Nein
Ausbau			
☐ Sanitärinstallation	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Heizungsinstallation	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Elektroinstallation	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Kontrollierte Wohnraumlüftung	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Fenster, Terrassen- und Balkontüren	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Haustür	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Innenputz	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Außenputz, WDVS	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Fußbodenaufbau / Estrich	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Fliesenlegerarbeiten	.....		☐ Ja ☐ Nein

Bauleistungen	Firma	Ende der Gewährleistungsfrist	Kontrolle auf Mängel zusammen mit Fachmann
Ausbau			
☐ Innentüren	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Schlosserarbeiten	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Bodenbeläge	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Malerarbeiten (Anstreicher/Tapezierer)	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Trockenbau	.....		☐ Ja ☐ Nein
Außenanlagen			
☐ Wege	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Bepflanzung	.....		☐ Ja ☐ Nein
☐ Zäune, Tore	.....		☐ Ja ☐ Nein
Handlungsbedarf/Bemerkungen			

Welche Rücklage benötige ich, um Pflege und Reparaturen sicher zu stellen?

- Bauteile und Anlagen haben auch bei guter Instandhaltung keine unbegrenzte Nutzbarkeit. Planen Sie rechtzeitig ein ausreichendes **finanzielles Budget für Pflege- und Instandhaltungsarbeiten** ein. Als Faustformel für eine jährliche Rücklage wird oft ein Betrag von 0,8 bis 1,0 % des Kaufpreises bzw. der Baukosten angegeben.
- Es kann sinnvoll sein, Gelder für Pflege- und Instandhaltungsarbeiten bereits in das Gesamtfinanzierungskonzept und die Kreditvergabe für das Bauvorhaben insgesamt mit einzuplanen.
- Prüfen Sie in regelmäßigen Abständen den bestehenden Versicherungsschutz, z. B. die Haftpflichtversicherung (siehe Schritt 3).

CHECKLISTE	„Instandhaltungsrücklage – wie sorge ich für finanzielle Rücklagen?“
In dieser Checkliste bekommen Sie Hinweise, wie Sie als Bauherr finanzielle Rücklagen aufbauen können.	**Checkpunkt umgesetzt**
Kaufpreis / Baukosten:	
Höhe der jährlichen Rücklage festlegen, z. B. ☐ 0,8 % ☐ 1 % ☐ anderer Betrag Festgelegter Betrag:	☐ Ja ☐ Nein
Anlageform festlegen, z. B. ☐ Bausparvertrag ☐ Tagesgeld ☐ andere: ..... Zahlweise festlegen, z. B. ☐ monatlich ☐ jährlich ☐ andere:	☐ Ja ☐ Nein
Handlungsbedarf / Bemerkungen	

Drei Bausteine einer neuen Qualität des Bauens

Wir bekennen uns zu folgenden Leitlinien der Offensive Gutes Bauen. Sie bilden für alle Beteiligten eine wichtige Grundlage für die reibungslose Planung, Durchführung und Qualitätssicherung des gemeinsamen Bauprojekts:

1. Jedes Bauprojekt ist einzigartig, die Lösungen kommen nicht von der Stange.

Bauherr, Planer und Bau-/Handwerksunternehmen machen sich bewusst, dass jedes Bauwerk ein Unikat mit spezifischen Zielen und Erwartungen des Bauherrn an die Planung und Bauausführung ist. Kein Bauprojekt läuft wie das andere, jedes ist für sich einmalig und stellt hohe Anforderungen an Flexibilität, Kompetenz und Erfahrung. Individuelle Unikate können nur von qualifizierten Menschen erstellt werden. Deshalb arbeiten auf unseren Baustellen qualifizierte und engagierte Fachleute, die ihr Handwerk verstehen und mit Leidenschaft und Perfektion ausüben. Eine fachgerechte Planung bildet die Grundlage ihres Handelns.

2. Wir bauen miteinander, nicht gegeneinander und sorgen für gute Kommunikation.

Bauherr, Planer und Bau-/Handwerksunternehmen stimmen ihre Erwartungen, Ziele und Vorstellungen über Qualität, Termine und Kosten sowie ihre finanziellen Möglichkeiten eng miteinander ab. Dafür sind eine verständliche, vollständige Beschreibung der Bauleistungen und eine umfassende Planung erforderlich. Vor allem muss deutlich werden: Welche Leistungen sind in welcher Qualität zu welchen Terminen und welchen Kosten möglich? Welche Planungsgrundlagen sind dazu erforderlich? Dies wird vertraglich vereinbart. Bauherr, Planer und Bau-/Handwerksunternehmen achten gemeinsam auf einen reibungslosen Planungsprozess und eine professionelle Organisation des Bauablaufs, damit ungehindert gebaut werden kann. Auch Sicherheit und Sauberkeit auf der Baustelle sowie Rücksichtnahme auf die Nachbarn sind dafür wichtige Voraussetzungen. Bauherr, Planer und Bau-/Handwerksunternehmen sprechen regelmäßig über den Fortgang des Bauprojekts. So kann auch ein fachlich wenig versierter Bauherr den gesamten Bauprozess nachvollziehen.

3. Wir stimmen Änderungen aktiv und rechtzeitig miteinander ab, um den Erfolg des Bauprojekts zu sichern.

Änderungen stören den Bauablauf. Bei Änderungswünschen des Bauherrn informieren Planer und Bau-/Handwerksunternehmen den Bauherrn frühzeitig und vor der jeweiligen Ausführung darüber, welchen Einfluss die Wünsche auf das gemeinsame Bauprojekt haben. Nur so kann der Bauherr abschätzen, wie sich seine Wünsche auf Kosten und Termine auswirken – und gemeinsam mit dem Planer und Bau-/Handwerksunternehmen eine Entscheidung treffen. Planer und Bau-/Handwerksunternehmen informieren sich untereinander und den Bauherrn rechtzeitig, wenn sich bei der Bauausführung notwendige Änderungen oder Terminverschiebungen ergeben, und vereinbaren mit dem Bauherrn das weitere Vorgehen.

INITIATIVE NEUE QUALITÄT DER ARBEIT

OFFENSIVE GUTES BAUEN

Gute-Bauunternehmen.de

Die Offensive Gutes Bauen betreibt die Internet-Plattform **www.Gute-Bauunternehmen.de**, auf der gute Bauunternehmen zu finden sind. **www.Gute-Bauunternehmen.de** ist die erste gemeinsame Plattform von Verbraucherschutzverbänden der Bauherren und von Qualitätssiegeln der Bauwirtschaft.

Dieser Herausgeberkreis garantiert eine neutrale und unabhängige Plattform, frei von Einzelinteressen und ökonomischen Zielsetzungen. **www.Gute-Bauunternehmen.de** ermöglicht es Unternehmen, sich wirkungsvoll zu präsentieren.

- „www.Gute-Bauunternehmen.de" stellt anspruchsvolle Kriterien für die Listung von Unternehmen – das liegt auch im Interesse der Verbraucher.
- „www.Gute-Bauunternehmen.de" macht den Verbrauchern anerkannte Qualitätssiegel sowie Bauverbänden und Innungen transparent – private Bauherren erhalten konkrete Informationen darüber, welche Anforderungen sie an Unternehmen stellen können, die ein anerkanntes Qualitätssiegel tragen.
- „www.Gute-Bauunternehmen.de" unterscheidet sich schon im Grundsatz von vielen anderen Internetplattformen: Es werden keine Angebote präsentiert und es findet kein ruinöser Preiswettbewerb im Internet statt.

www.Gute-Bauunternehmen.de: gleich mit der Suche beginnen

IMPRESSUM

Gutes Bauen: Der Check für Bauherren
Fünf Schritte zu Qualität und Wirtschaftlichkeit des Bauens

Herausgeber

Offensive Gutes Bauen
c/o itb – Institut für Technik der Betriebsführung
im Deutschen Handwerksinstitut e. V.
Kriegsstraße 103 a
76135 Karlsruhe
www.offensive-gutes-bauen.de

Konzept und Entwicklung:
Architektenkammer Thüringen, BC GmbH Forschungsgesellschaft, Wiesbaden,
Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAUA)

Die Federführung für Konzept und Text des „Gutes Bauen: Check für Bauherren" lag bei der Architektenkammer Thüringen, der BC GmbH Forschungsgesellschaft Wiesbaden sowie der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAUA). Der Check wurde erarbeitet und verabschiedet von allen Partnern der Offensive Gutes Bauen, u. a. von Bauherren-Schutzbund e. V., Verband Privater Bauherren e. V., Verband Wohneigentum e. V., von Handwerkskammern, Innungsverbänden und baugewerblichen Verbänden, von der Bundesarchitektenkammer e. V. und Bundesingenieurkammer e. V.

Fotos: BC GmbH Verlags- und Mediengesellschaft, Wiesbaden,
S. 2, 8, 12, 24, 29 Fotoagentur FOX – Uwe Völkner, Lindlar
Gestaltung: eckedesign, Berlin
Druck: Druckerei Kettler, Bönen

ISBN 978-3-88261-603-3
Neuauflage August 2016

Die **Offensive Gutes Bauen** ist Bestandteil der
nationalen Initiative Neue Qualität der Arbeit:

Initiative Neue Qualität der Arbeit
Geschäftsstelle
c/o Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin
Nöldnerstraße 40–42
10317 Berlin

Telefon 030 51548-4000
Fax 030 51548-4743
E-Mail info@inqa.de
Internet www.inqa.de

Sie können den Check für Bauherren über **www.inqa.de/publikationen** bestellen.