

# Generalunternehmen – alles aus einer Hand



Wer vor der Aufgabe steht, ein Haus zu bauen, sieht sich mit vielen Entscheidungen und Herausforderungen konfrontiert. Das Finanzielle muss geregelt werden, man braucht ein gutes Architekturbüro, das die Projektpläne erstellt, und schliesslich müssen geeignete Handwerksbetriebe gefunden werden, die einem bei der Realisierung des Projekts helfen. Deshalb kann es hilfreich sein, wenn man sich von Beginn weg an ein Unternehmen wendet, das einem bei den einzelnen Schritten begleitet und unterstützt.

VON ANDREAS LATERNSER

**P**lant man den Bau eines Hauses, dann führt einen der erste Weg wahrscheinlich ins Büro eines Architekten. Dort können die Profis dem angehenden Bauherrn bei der Vorbereitung des Projekts helfen und nach bestimmten Kriterien eine sogenannte Machbarkeitsstudie anfertigen. Hilfreich ist es sicherlich auch, wenn der Auftraggeber bereits zu diesem Zeitpunkt eine gewisse Vorstellung über das verfügbare Budget und die Finanzierung des Projektes hat. Sobald die Planung abgeschlossen ist und man vor dem Eintritt in die Ausführungsphase steht, muss sich der Bauherr darüber Gedanken machen, wie das Vorhaben konkret umgesetzt werden soll.

Natürlich kann man alle notwendigen Schritte selbst einleiten, geeignete Unternehmen für die Realisierung suchen und die notwendigen Formulierungen ausarbeiten. Das bedeutet aber viel Aufwand und Stress und gerade wenn man sich nicht so gut in dem Metier auskennt, stösst man dabei schnell an seine Grenzen.

### **Das Generalunternehmen übernimmt das Kostenrisiko**

Bauherren, die beim Hausbau Hilfe in Anspruch nehmen wollen, finden diese bei einem Generalunternehmer oder durch einen Architekturvertrag. Die beiden Varianten unterscheiden sich in einigen Punkten, wie

beispielsweise, in welchem Masse bzw. wie stark der Bauherr in den folgenden Realisierungsprozess involviert wird.

Bei einem Generalunternehmensauftrag ist im Vorfeld eine präzise Projektdefinition notwendig. Diese wird in einem Baubeschrieb festgehalten. Dadurch erhält der Bauherr vor allem eine grosse Kostensicherheit. Dagegen werden individuelle Änderungswünsche und ein Abweichen vom Baubeschrieb aber nicht nur mit den effektiven Kosten, sondern auch mit einem zum Teil hohen Änderungszuschlag verrechnet. Ausserdem benötigt es ein Planerteam, welches vom Bauherrn direkt festgelegt werden muss. Der Generalunternehmer erhält fertige



Patrick Indra und Fredy Scherrer von indra+scherrer architektur, nexbau ag generalunternehmung.

Pläne vom Planerteam, nach welchen er das Objekt zu erstellen hat.

Ein Generalunternehmen nimmt dem Bauherrn im Prinzip etliche Entscheidungen und Auswahlen ab, je nachdem, inwieweit die Vereinbarung läuft. Er hat dann einen freien Entscheidungsspielraum im Rahmen seines Vertrages. Der Bauherr muss sich also nicht zwingend Gedanken um die Auswahl der Materialien und der verwendeten Produkte machen, sondern kann alles dem Generalunternehmen überlassen.

Ein grosser Nutzen bei dieser Variante liegt sicherlich darin, dass der Bauherr für die Ausführung nur einen Vertrag mit dem Generalunternehmen abschliesst. Dadurch hat er für die Ausführung und Detailklärungen mit den einzelnen Unternehmern und den Abschluss- sowie Garantiarbeiten nur einen Ansprechpartner. Er bekommt aber auch jederzeit Auskunft über den Terminfortschritt und Kostenstand. Die Finanzierung erfolgt nach einem im Vorfeld bestimmten Zahlungsplan und erst mit Abschluss der Arbeiten wird das Objekt schlüsselfertig an den Bauherrn übergeben.

Die Vorteile, die sich durch die Inanspruchnahme eines Generalunternehmens ergeben, müssen natürlich entlohnt werden, denn schliesslich liegt beim Generalunternehmen auch ein Risiko. Deshalb erscheint diese Variante auf den ersten Blick teurer, wie wenn

man alles selbst organisiert. Auf der anderen Seite haben Generalunternehmen oft treue und verlässliche Dienstleistungspartner, mit denen sie spezielle Konditionen ausgehandelt haben, die eine Privatperson vielleicht nicht erhält. Und zudem sollte die gelieferte Qualität und Kompetenz der Organisation und Ausführung dabei nicht ausser Acht gelassen werden.

#### **Ein Architekt als Unterstützung**

Im Unterschied zum Bauen mit einem Generalunternehmen wird der Bauherr bei einem Architekturvertrag von Anfang an bis zum Schluss voll in den Bauprozess miteinbezogen. Keine Entscheidung wird ohne ihn getroffen, er zahlt in der Regel direkt die durch den Architekten freigegebenen Unternehmerrechnungen und behält die Kontrolle über das Budget. Der Architekt agiert beratend und unterstützend. So kann gewährleistet werden, dass der Bauherr auch genau die Ausstattung in seiner Wohnung oder seinem Haus bekommt, die er sich aussucht. Jedoch obliegt es dabei dem Bauherrn, gemeinsam mit dem Architekten die einzelnen Unternehmer und Handwerker zu finden und zu organisieren, sich mit ihnen kurzzuschliessen und Verhandlungen zu führen. Auch das Vertragsverhältnis kommt direkt zwischen dem Bauherrn und den einzelnen Dienstleistern zustande.

#### **Welches ist die geeignete Variante?**

Bei der Entscheidung zwischen einem Architekturvertrag und dem Bauen mit einem Generalunternehmen gibt es im Prinzip kein Richtig oder Falsch. Es kommt dabei auf die individuellen Wünsche der Bauherren an und inwieweit sie in den Bauprozess involviert sein wollen. Wichtig ist sicherlich, dass man sich bei beiden Varianten an ein Unternehmen wendet, das kompetent und qualitativ hochwertig arbeitet und den Bau den Vorgaben entsprechend realisiert.

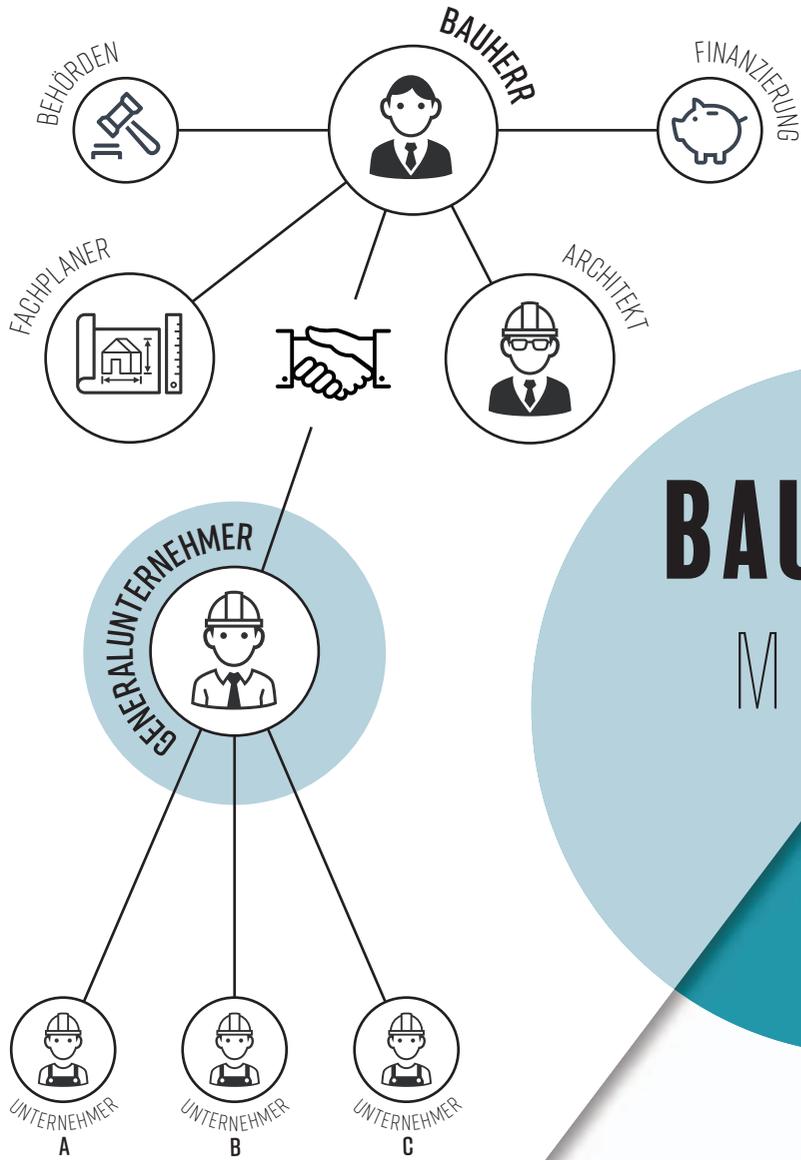
Bei der Auswahl können die Referenzen eine erste Entscheidungshilfe sein. Ein wichtiger Punkt ist auch, dass man sich bei Personen informiert, die bereits die Hilfe des jeweiligen Unternehmens in Anspruch genommen haben. Internetbewertungen und bisher realisierte Projekte können ebenfalls eine Hilfestellung sein. Und nicht zuletzt ist ein informatives Vorgespräch auf jeden Fall angebracht. Denn jede Firma hat ihre eigene Handschrift und Philosophie.

Bei der Auswahl eines Generalunternehmers ist es wichtig zu prüfen, welche Leistungen im Angebot abgedeckt sind. Dabei gilt es, bei den Kostenangaben nicht Äpfel mit Birnen vergleichen zu wollen.

Wir haben uns informiert bei indra+scherrer architektur, nexbau ag generalunternehmung.

Facts

Bauen mit oder ohne Generalunternehmer



- Bauen mit GU bedeutet eine grosse Kostensicherheit
- Der Generalunternehmer vereinigt gegenüber dem Auftraggeber alle Unternehmer in einem Vertrag
- keine Verhandlungen mit den Unternehmern
- bei Garantiesprüchen nur ein Vertragspartner

**BAUEN**  
MIT  
**OHNE**  
**GU**

- Alle Beteiligten stehen einzeln in einem Vertragsverhältnis zum Bauherrn
- hoher Einfluss in Gestaltung und Materialauswahl und damit auch auf die Kostensteuerung
- direkte Mitbestimmung bei der Unternehmersauswahl

