

Panoramastraße 3  
73340 Amstetten

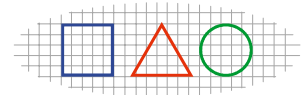
Tel.: 07331 / 71 222  
Fax: 07331 / 71 54 50

E-Mail: [info@max-hagemeyer.de](mailto:info@max-hagemeyer.de)  
[www.max-hagemeyer.de](http://www.max-hagemeyer.de)

## Von der Idee zur Realität



O S T A N S I C H T



**Aufgabe:**

Ein multifunktionales Gebäude mit 2.562 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche in München erstellen.

**Erdgeschoss:**

Lager- und Werkstattbereich für passive elektronische Bauelemente

**1. Obergeschoss:**

Lager- und Messräume

**2. Obergeschoss:**

Montage- und Büroräume

**Außenanlagen:**

Mit Stapelparker, Freiflächengestaltung durch Bepflanzung

**Konstruktion:**

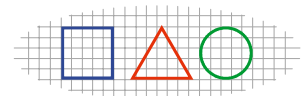
Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion, Porenbeton- und Stahlbetonsandwich-Fassade, Hohlkörperdecken, Aluminium-Fenster, Foliendach mit extensiver Dachbegrünung

## Die Ausgangsbasis



### Erbrachte Leistungen:

1. Erarbeiten von Lösungsvorschlägen und Vorentwürfen
2. Kalkulieren und Erstellen verschiedener Richtpreisangebote
3. Planen des Entwurfes
4. Weiterführen zur Genehmigungsplanung
5. Erstellen der General-Unternehmerausschreibung und Vorbereiten der Vergabe
6. Baubegleitende Beratung für den Bauherrn und Kostenkontrolle



#### 1-4. Schritt **Vorentwürfe, Kalkulation, Entwurf, Genehmigungsplanung**

Zu Projektbeginn galt es, eine Vielzahl von Faktoren in eine genehmigungsfähige Planung zu packen. Zu berücksichtigen waren Ideen und Varianten, Randbedingungen (Grundstücksgröße, Vorgaben des Bebauungsplanes, der Stellplatzverordnung usw.), und Gestaltungsmöglichkeiten der Ostfassade sowie die Gesamtkosten des Gebäudes. Zudem sollten möglichst viele Optionen offen gehalten werden.

Am Ende der ersten Phase war das Gebäude auf Papier definiert, die Baugenehmigung in Aussicht und die Kosten präzisiert.

#### 5. Schritt **Erstellen der General-Unternehmerschreibung und Vorbereiten der Vergabe**

Ein genehmigter Plan ist nur die Vorstufe zur Umsetzung der Bauaufgabe. Die Planung lässt einen enormen Spielraum zwischen kostenoptimiertem Bauen und nicht definiertem Kostenrahmen. Während den einzelnen Bauabschnitten muss der Bauherr die Möglichkeit der Korrektur haben, mit klarer Kostenkontrolle seiner Anweisungen. Der Bauherr benötigt ein Steuerungselement, welches zu hohe Nachtragspreise verhindert und den Auftragnehmer in die Pflicht nimmt, falls dieser die anerkannten Regeln der Bautechnik nicht einhält.

Die Anforderungen an die Ausstattung des geplanten Gebäudes wurden festgelegt.

Der Fertigstellungstermin und das Errichten des Rohbaues über den Winter war zu definieren.

Das Bauen mit einem Generalunternehmer, der einen Gesamtpreis garantiert, war das Ziel.

Der Kapitalfluss (Abschlagsrechnungen) war so zu steuern, dass keine Überzahlungen stattfinden und dem Bauherren mit einem Zahlungsplan die Finanzierung optimiert wurde.

So wurde eine globale Pauschal-Ausschreibung für die schlüsselfertige Erstellung geschrieben. Die Grundlagen waren die genehmigten Pläne, das Bodengutachten, die Bestandspläne der bisherigen Lagerplatz-Entwässerung und der Nachbarbebauung. Sie beinhaltet eine exakte Bau- und Leistungsbeschreibung. Die besonderen und allgemeinen Vertragsbedingungen wurden so verfasst, dass sie während der Bau- und Gewährleistungsphase ein optimales Steuerungselement in der Hand des Bauherren bilden.

Erst nach eingehenden Gesprächen, akzeptierte der ausgewählte Generalunternehmer die Vertragsbedingungen der Bau- und Leistungsbeschreibung als Teil des Bauvertrags.



## 6. Schritt **Baubegleitende Beratung und Kostenkontrolle**

In der ersten Zeit war es nötig, bei den Gesprächen mit dem ausführenden Bauunternehmen die Bau- und Leistungsbeschreibung in ihre Werkplanung einfließen zu lassen. Es war darauf zu achten, dass die anerkannten Regeln der Bautechnik eingehalten und keine Sparlösungen (Dämmung zum Nachbarn weglassen) realisiert werden. Durch fundierte Nachkalkulation der Nachtragsangebote des Generalunternehmers erfolgte eine effiziente Kostenkontrolle.

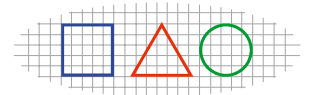
Damit wurde gewährleistet, dass die nachträglich beauftragten Leistungen zu realen Kosten abgerechnet wurden.



Während der gesamten Baumaßnahmen wurden laufend bereits erkennbare Ausführungsmängel frühzeitig festgestellt und beseitigt. Versteckte Mängel wurden damit verhindert.



Eine besondere Herausforderung war es, den Termindruck auf die ausführende Firma trotz der Änderungen aufrecht zu halten. Die Fertigstellung konnte nahezu zum geplanten Zeitpunkt erfolgen.



Die eingehenden Abschlagsrechnungen wurden nach dem Leistungsstand auf der Baustelle geprüft, sowie mit dem Zahlungsplan und mit den vorherigen Rechnungen verglichen. Stets wurden nur die tatsächlich erbrachten Leistungen freigegeben.

Mit Zahlungs- und Auftragsübersichten (Hauptauftrag + Nachträge) wurde der Bauherr laufend informiert, wie die aktuelle Kostensituation seines Neubaus ist.

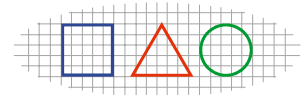
Vergleich: Summe der erteilten Aufträge, Summe der geleisteten Zahlungen und noch zu zahlende Leistungen.

Bei dem Prüfen der Schlussrechnung und der Abnahme wurde besonders darauf geachtet,

- ob die Leistungen erbracht sind,
- ob Leistungen doppelt abgerechnet werden (Hauptauftrag + Nachträge),
- welche Minderungen anzusetzen sind, sofern Leistungen nicht dem Bauvertrag entsprechen,
- wie hoch der Einbehalt sein muss, damit der Auftragnehmer die Restarbeiten erledigt
- ob alle Abschlagszahlungen berücksichtigt wurden.







## Erzielte Ergebnisse

### 1-4. Schritt **Vorentwürfe, Kalkulation, Entwurf, Genehmigungsplanung**

Das angestrebte Ziel, ein möglichst großes Gebäude auf das gegebene Grundstück mit Optionen für Erweiterungen zu erstellen, wurde in vollem Umfang erreicht. Besonders anspruchsvoll war dabei die Einhaltung aller Termine, so dass trotz des aufwendigen Baugenehmigungsverfahrens der Landeshauptstadt München keine Verzögerungen eintraten.

### 5. Schritt **Erstellen der General-Unternehmerauschreibung und Vorbereiten der Vergabe**

Es musste ein leistungsfähiger Generalunternehmer gefunden werden, der alle Leistungen zu einem akzeptablen Festpreis erbringt. Durch die Festlegungen im Bauvertrag blieben dem Bauherrn viele Optionen offen und boten ihm eine optimale Steuerung des Projekts in allen Phasen der Abwicklung.

### 6. Schritt **Baubegleitende Beratung und Kostenkontrolle**

Ziel war eine hohe Ausführungsqualität nach den anerkannten Regeln der Bautechnik, gleichzeitig eine engmaschige Kostenkontrolle und fundierte Nachkalkulation der Nachtragsangebote. Der Bauherr hatte zu jedem Zeitpunkt des Projekts eine optimale Übersicht über alle Kosten. Überteuerte Nachtragsangebote wurden ebenso verhindert wie unvorhersehbare Mehrkosten.