

Bauteams – Wie können Vorteile ausgeschöpft werden?

Gelingensbedingungen und Initialphase

Präzise, knappe Definition der Ziele, mit Freiheiten zur Optimierung und Spielraum bei Ausführungsart und Produktauswahl.

Das Projektziel „Kosteneffizienz“ muss – zusammen mit gestalterischer Qualität – Vorrang haben vor z. B. maximaler Grundstücksausnutzung oder einem fein differenzierten Wohnungsmix.

Eine „gestalterische Instanz“ neben den planenden Architekten (also z. B. der Oberbaudirektor bzw. die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen / Wettbewerbsjury / Stadtplanung) sollte im Verfahren beteiligt sein.

Der Bauherr muss akzeptieren, dass nicht mehrere exakt vergleichbare Angebote vorliegen werden: ggf. Vergleich Äpfel – Birnen.

Die Sinnhaftigkeit des gewählten Modells / Bieters / Systems ist vor Aufstellung des Teams genau zu prüfen: Ist für dieses Projekt z. B. Systembau / Holzbau / konventioneller Massivbau die richtige Lösung?

Der Wille zu einer allseits vertrauensvollen Zusammenarbeit muss in besonderem Maße gegeben sein: offene Kommunikation notwendig!

Grundlage: Allgemeine Planungsgrundsätze für kostenreduzierten Wohnungsbau

Konzept und Kubatur

- Kompaktes Volumen, gutes A/-Verhältnis, minimierte Fassadenfläche
- Guter Wohnflächenfaktor und wenige Erschließungskerne
- Typenbildung: Haustypen, Wohnungstypen, Badtypen, Fenstertypen
- Wenige Schächte, einfache Haustechnik
- Möglichst ohne Keller bauen

Konstruktion

- Gerader Lastabtrag: Wohnungen, Wände und Fenster übereinander
- Halbfertigteile ermöglichen (z. B. Filigrandecken) - keine Stützen, keine punktuellen Lasten, keine wandartigen Träger
- Frühzeitige Abstimmung zu Standard-Details

Standards / Ausstattung

- Gebäudeenergiegesetz-Standard, nicht mehr!
- Einheitliche Standards über gesamtes Projekt
- Waschmaschine im Badezimmer

Vorteile Bauteam

Reduzierte Planungs- und Bauzeit

- Vermeidung von „Planungsschleifen“ und Diskussionen auf der Baustelle durch frühe, verbindliche Abstimmung der Konstruktion (und ihrer Kosten) im gesamten Team
- Einsatz von Standarddetails kann frühzeitig vereinbart werden.

Baukosten

- Die Kostenrelevanz von verschiedenen Entwurfsvarianten kann jederzeit durch den Generalunternehmer verlässlich bewertet werden, dadurch qualifiziertere Grundlage für Entscheidungen.
- Im Vergleich zur konventionellen Ausschreibung höhere Kostensicherheit zu einem früheren Zeitpunkt

Gebäudetyp E und „Hamburg-Standard“

- Abweichung von Standards im Sinne des einfachen Bauens kann frühzeitig und rechtssicher mit allen Beteiligten vereinbart werden.

Spezifische Standards und „Vorlieben“ des Generalunternehmers

- ... können frühzeitig in den Planungsprozess integriert werden (z. B. Baustelleneinrichtung, Lieferketten) und tragen so zur Kostenreduzierung bei.

Zusätzliche Vorteile im Systembau

- Weiter reduzierte Bauzeit durch höhere Vorfertigung, sehr hohe Kostensicherheit, konsequente Optimierung des Entwurfs (technisch und gestalterisch) auf die „Systemkomponenten“

Nachteile Bauteam

Kein Marktvergleich

- Die frühzeitige Bindung an einen Baupartner führt zum Ausschluss des Marktes. Dadurch entfällt ein direkter Vergleich und Wettbewerb (Marktvergleich).

Planungstiefe - Preisverbindlichkeit

- Zur Erreichung einer belastbaren Kostenermittlung ist eine relativ hohe Planungstiefe zu einem frühen Zeitpunkt notwendig.

Preisbindung

- Zwischen der Baupreisangabe und dem Baubeginn kann viel Zeit vergehen. Bei längeren Zeiträumen ist ggf. eine Preisindexierung und damit ein Abweichen von der ursprünglichen Zielvereinbarung erforderlich.

Zusätzliche Nachteile im Systembau

- „Starrheit“ des Systems führt zu jeweils spezifischen Einschränkungen, dadurch funktional und gestalterisch weniger Flexibilität und Anpassbarkeit.

Bauteams – FAQ

Einwände / Hinweise aus der
Diskussion innerhalb der Initiative
kostenreduziertes Bauen

Antwort / Stellungnahme
des Arbeitskreises

*„Der übliche
Vergabeweg ist doch
auch gut und hat
seine Vorzüge.“*

Das Modell „Bauteam“ hat keinen Alleinvertretungsanspruch und soll nicht verpflichtend vorgeschrieben werden – es ist EIN möglicher Weg, um Kosteneffizienz im Wohnungsbau zu fördern.

*„Die klassische
Rollenverteilung
(Architekt:in als
Treuhand des
Bauherrn) wird außer
Kraft gesetzt.“*

Das kann im Modell „Bauteam“ zwar so sein, ist aber keinesfalls die Regel. Es ist ebenso möglich, dass der/die Architekt:in – wie bei einer konventionellen Vergabe – im Auftrag der Bauherrin arbeitet und damit wirtschaftlich unabhängig vom Bauunternehmen. Die Kooperation innerhalb des Bauteams liegt dem Modell zugrunde.

*„Feste Teams zwischen
Architekturbüros und
Generalunternehmern
wären wettbewerbs-
verzerrend und würden
ggf. bestimmte
Marktteilnehmer:innen
benachteiligen.“*

Um dies auszuschließen, wird von der Erstellung einer „Positivliste“ mit etablierten Teams abgesehen. Stattdessen werden Best-Practice-Beispiele gesammelt.

*„Die sorgfältige
Vorplanung
(Leistungsphasen Null
bis 2) einschließlich
Variantenbetrachtung
wird abgekürzt, obwohl
diese entscheidend für
ein effizientes
Projekt ist.“*

In der Grundlagenanalyse und Vorplanung liegen im Hinblick auf die Baukosten die größten Stellschrauben. In keinem Planungsprozess – Bauteam oder nicht – darf hier Zeit (und Geld) eingespart werden.

*„Fachplaner:innen
werden erst später in
den Prozess
eingebunden.“*

Fachplaner:innen werden genauso früh in das Projekt eingebunden wie bei einer „konventionellen“ Planung.

*„In der Leistungsphase
2 ist noch nicht die
nötige Planungstiefe
vorhanden, um einen
verbindlichen Preis
zu kalkulieren.“*

Um auf dieses Thema zu reagieren, kann zum einen auf etablierte Standards bzw. Referenzprojekte zurückgegriffen werden, zum anderen können Teile aus späteren Leistungsphasen vorgezogen werden.



Patinnen und Paten des Arbeitskreises

Jan H. Ipach, Coido Architects
Michaela Wiedl, HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Mitwirkende des Arbeitskreises

Laura-Mae Deppenmeier, SAGA Unternehmensgruppe
Knud Einemann, B&O Bau Hamburg GmbH
Gabor Gottlieb, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Dirk Hansen, SAGA Unternehmensgruppe
Bastian Humbach, HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Kilian Jonak, LRW Architekten
Dierk Königs, molestina architekten + stadtplaner GmbH
Karin Loosen, Hamburgische Architektenkammer
Friederike Mechel, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Kornelia Ott, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Karen Pein, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Anna Quitzsch, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Carola Reckzeh, SAGA Unternehmensgruppe
Bertram Sahlmann, KBNK Architekten
Jonathan Schliehe, GOLDBECK Nord GmbH
Karin Siebeck, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Tanja Storch, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen