

Eine Frage der Kosten

Warum einen Fachplaner?

Für Instandsetzungen, Revitalisierungen, Ertüchtigungen, Sanierungen und Modernisierungen bei Gebäuden im Bestand ist es oftmals gängige Praxis, sich die Handwerker der betroffenen Gewerke zur Sichtinspektion zu bestellen-, von diesen anschließend ein ausgearbeitetes Angebot einzuholen und allein darauf zu vertrauen. Die Tatsache hierbei im Vorfeld keine Kosten aufwenden zu müssen, da die Handwerker im Rahmen von Akquisitionen die Angebote meistens kostenfrei ausarbeiten und unterbreiten, erweist sich sehr oft zum Nachteil. Bei einer Auftragsvergabe dienen nur die Angebote mit den darin enthaltenen Leistungspositionen und die Verweise auf Vertragsordnungen und Gesetze (VOB, BGB,..) als Grundlagen. Diese Vergabe birgt hohe Risiken von Kostensteigerungen und mangelnder Ausführung, wie in der nachstehenden Übersicht einmal verdeutlicht:

Vor- und Nachteile

Mit Fachplaner - Vorteile	Ohne Fachplaner - mögliche Nachteile
Ein verantwortlicher Ansprechpartner	Mehrere Handwerker mit unterschiedlichen Auffassungen
Genauere Bestandsaufnahme	Oberflächliche Sichtinspektionen
Gutachterliche Schadensanalyse	Fehleinschätzung oder Negierung von Ursachen mit Folgen negativer „Überraschungen“ während der Ausführung
Bedarfsgerechte-, sorgfältige Planung,	Nicht ausreichend unterlegte Grundlagen
Prüfung der Notwendigkeit zur Einhaltung behördlicher Auflagen, ggfs. erforderliche Anträge, Anzeigen, etc.	Mangelnde Kenntnisse über Genehmigungspflichten und Auflagenerfüllungen, fehlende Bauvorlageberechtigungen
Anpassen an individuelle Bedürfnisse	Gängige Lösungen von der „Stange“
Berücksichtigung der Ästhetik und Architektur	Verunstaltung, „Verhunzung“
Präziser Maßnahmenkatalog	In Angeboten nicht enthaltene- und im Rahmen von Angebotsaufstellungen nicht erkannte-, aber dennoch erforderliche Leistungen führen zu Nachaufträgen mit Mehrkosten
Unabhängige Leistungsverzeichnisse zur Ausschreibung	Massenermittlung ungenau und zu Gunsten des Handwerksunternehmens aufgerundet
Einhalten von realistisch geschätzten Kosten	Nachträge mit unangemessenen Mehrkosten
Ausschöpfen von Einsparpotentialen	Kostenerhöhung mangels Kenntnis bestehender Einsparpotentiale
Berücksichtigung möglicher Förderprogramme	Kostenerhöhung wie vor
Koordinierter Planungs- und Bauablauf	unbestimmte Abfolgen von Aktivitäten mit Folgen von Zeit- und Kostensteigerungen
Qualitativ hochwertige Bauleistung, Nachhaltigkeit	mangelhafte Bauleistung infolge fehlender Angaben, Grundlagen und Kontrollen
Einhalten von anerkannten Regeln der Technik	Regelverstöße mit Folgen von Streitigkeiten

Fazit:

Die Hinzuziehung und Vorschaltung eines Fachplaners lohnt sich immer, denn es werden die Risiken der Qualitätsverluste und Kostensteigerungen deutlich minimiert. Die fachplanerischen Leistungen führen zudem zur Stabilisierung und Beherrschung der geplanten erforderlichen Maßnahme/n.