

Blaue Augen bei der Projektvergabe

Kleines Projektmanagement. Goldene Quartiere wie jenes auf der vorigen Doppelseite sind natürlich etwas ganz Besonderes. Völlig berechtigt empfindet aber auch jeder Häuselbauer „sein“ Projekt als einzigartig. SOLID hat die häufigsten – vermeidbaren – Fehler hinterfragt.



Wenn das „kleine Projektmanagement“ nicht gepasst hat: Bilder aus Nussbaums Schreckenskabinett

SOLID-Experte Günther Nussbaum-Sekora ist auch von der ATV-TV-Serie „Pfusch am Bau“ her bestens bekannt – die sechste Staffel kommt demnächst. Herr Nussbaum, was war die bis dato schlimmste Geschichte?

Günther Nussbaum-Sekora: Wir hatten einen jungen Mann, der Mieter in einer Substandardwohnung war und jahrelang mit dem Vermieter kämpfen musste, um den massiven Schimmelbefall aus dem Bad zu bekommen. Der meinte immer nur lapidar: Sie lüften falsch. Es stellte sich heraus, dass am Dachboden 4 m² Dämmung fehlten. Lebensgefahr wegen kaum 20 Euro für Dämmmaterial! Da hängt man genauso dran wie an jenem für die Zuseher wesentlich spektakuläreren Fall einer voll ausbezahlten Rohbau-Ruine. Da hatten eine alleinstehende Dame und ihre Tochter bereits den vollen Hauspreis bezahlt. Sogar der Treuhänder hat hier mit dem korrupten Bauträger gepackelt. Die Frau war

selbstmordgefährdet. Da schlafe ich dann auch schlecht.

Wie schätzen Sie das Standing der Bauwirtschaft ein?

Nussbaum-Sekora: Als Grundregel kann man sagen, dass wir mit allen TV-Sendungen helfen konnten, wenn es den Vertragspartner noch gab. Die Bauwirtschaft fürchtet sich vor der Öffentlichkeit mehr als vor den ohnehin hoffnungslos überforderten und überlasteten Gerichten. Wir schaffen es immer wieder, bei den guten Firmen gute Nachlässe auszuhandeln. Ich würde sagen, wir liegen bei einer Erfolgsquote von 50 %. Bei dubiosen Auslandsfirmen und insolventen Firmen können allerdings auch wir nicht mehr helfen.“

Was ist der häufigste Fehler der Bauherren?

Nussbaum-Sekora: Der Kardinalfehler bei fast allen Fällen war die Blauäugigkeit bei der Auftragsvergabe. Eine einfache Online-Anfrage bei der Wirtschaftskammer hätte

aufgedeckt, dass es die jeweilige Firma entweder gar nicht gibt oder diese keine entsprechenden Gewerbescheine hat. Bei Auslandsfirmen geht es – unserer Statistik nach – zu 98,5 % „in die Hose“.

Wie und woran erkennt man unseriöse Anbieter?

Nussbaum-Sekora: Ein Patentrezept gibt es dazu leider nicht. Eine Bonitätsauskunft zu den wirtschaftlichen Verhältnissen ist ein Muss und kostet weniger als 100 Euro. Die Online-Auskunft zu den gewerberechtlichen Kompetenzen ist bei der Wirtschaftskammer kostenfrei. Internetrecherchen sind o.k., aber Achtung: In den Foren wird gelogen und betrogen, da gibt es Aufklärungsbedarf! Hier ist persönliches Engagement gefragt, es sollte kein Auftrag erteilt werden, ohne den Unternehmer in seinen Geschäftsräumlichkeiten zu besuchen. Oft haben Pfuscher nur ein kleines Mietbüro, kein Lager, keine Werkstatt. Die sind dann auch bald wieder weg, nichts ist auf eine lange Existenz ausgelegt.

Was ist Ihr wichtigster Tipp für Bauherren?

Nussbaum-Sekora: Da möchte ich zwei nennen: Zum einen immer VOR der Auftragsvergabe die Firma auf Herz und Nieren prüfen, zum anderen keine Vorauszahlungen leisten. Geld darf immer nur nach MÄNGELFREIER Leistung den Besitzer wechseln.

Wie kann man Fehler beim Projektmanagement vermeiden?

Nussbaum-Sekora: Der Planung und der Bauphase muss besonders viel Aufmerksamkeit gewidmet werden. Das beginnt bei der gründlichen Recherche zum stimmigen Kostenplan und geht weiter bei der Suche nach dem „problemfreien“ Grundstück. Entweder entscheidet man sich für einen renommierten Fertighausanbieter, dann reduziert sich die Planungsphase wesentlich. Oder man baut „individuell“ und

massiv, dann empfiehlt sich ein Architekt. Aber Achtung, nicht alles was plant, glänzt auch. Eine sinnvolle Detailplanung kann ein Architekt allein in der Regel nicht leisten. In den meisten Fällen ist die gesetzliche Gewährleistung das Papier nicht wert. Der einzige wirksame „Sofortschutz“ ist eine externe Qualitätssicherung, also eine Baubegleitung durch einen Fachmann.

Haus fertig, aber leider unbewohnbar: Was tun, wenn es bereits zu spät ist? Wie können sich Bauherren wehren, wenn gepfuscht wurde?

Nussbaum-Sekora: Unbewohnbar ist hart. Schritt 1: Über einen Gutachter alle Mängel feststellen lassen. Der darf und kann zwar keine Rechtsberatung leisten, aber vorab ist am wichtigsten zu wissen, ob und in welcher Form Mängel vorliegen.

Schritt 2: Zu Beginn genügt es, wenn der Gutachter eine einfache Mängelliste erstellt, ein aufwändiges Gutachten ist meist nicht nötig. Diese Mängelliste schicken Sie selbst an den Vertragspartner, mit der Aufforderung zur Stellungnahme und Mängelbehebung innerhalb einer angemessenen Frist. In der Regel reichen für die Stellungnahme ein paar Tage. Reagiert Ihr Vertragspartner nicht, folgt Schritt 3: Konsultieren Sie einen auf Baurecht spezialisierten Rechtsanwalt. Sie können ja nun schon qualifiziert alle Mängel auflisten. Das hilft ihrem Anwalt! Schritt 4: Reagiert Ihr Vertragspartner nun auch trotz An-

waltsschreiben nicht, bleibt nur mehr der Gerichtsweg. Vermeiden Sie das soweit möglich, schrecken Sie davor aber auch nicht zurück. Die Bauwirtschaft kann wie ein wildes Tier sein: Wenn Sie Angst zeigen, werden Sie erst recht gefressen ...

Manchmal entdeckt man einen Fehler oder Mangel erst, nachdem man bereits Jahre in dem Haus gewohnt hat – was dann?

Nussbaum-Sekora: In der Regel ist das kein Problem. Im Unterschied zur dreijährigen Gewährleistungsfrist können Sie bis zu 30 Jahre unter dem Titel „Schadenersatz“ klagen. Mit dem Unterschied, dass nun eine Bewertung nicht mehr vordergründig nach Normen und Richtlinien stattfindet. Nun müssen Sie einen Schaden nachweisen! Im Gegensatz zur landläufigen Meinung muss das aber nicht nur der akute Gebäudeschaden sein. Schäden sind auch eine verringerte Haltbarkeit und ein wesentlich erhöhter Energieverlust.

Was ist state of the art beim Hausbau?

Nussbaum-Sekora: Ich rate dringend von ökologisch bedenklichen Bauweisen wie „Polystyrol-Ziegeln“ und dergleichen ab. Ich würde entweder Holzmassiv mit Außendämmung oder Ziegelmassiv OHNE Außendämmung bauen. Eines soll dabei im Vordergrund stehen: Schadstoffemissionen vermeiden! Hier wird sehr viel gelogen, dazu möchte ich im Besonderen informieren.

Passivhaus, moderne Heizung, Dachgarten etc.: Ist Bauen komplizierter geworden? Und gibt es dadurch mehr Baumängel als früher?

Nussbaum-Sekora: Ein Passivhaus zu bauen ist um nichts komplizierter, im Gegenteil, die Haustechnik kann einfacher sein. Und die Energiekostensparnis macht das Leben danach jedenfalls leichter. Das Problem sind die Anbieter. Änderungen werden oft als wirtschaftliche Bedrohung empfunden und abgelehnt. Und während früher die Gebäudehülle an allen Enden und Ecken luftundicht war, ist heute kein Leck mehr zu finden. Baufehler wirken sich wesentlich schneller und massiver aus. Es muss genauer gebaut werden!

Und wie wohnen Sie selbst? Was war Ihnen beim eigenen Haus am wichtigsten?

Nussbaum-Sekora: Ich lebe, wie ich denke, wie ich arbeite. Das kann ich nicht trennen. Ich habe den weltweit ersten Plus-Energie-Passivhaus-Dachboden geplant und teilweise selbst gebaut. Dabei ausschließlich ökologische Materialien verwendet, Ton-Lehmputze, Solaranlage, Photovoltaik, Latentwärmespeicher statt Wasserspeicher und eine Regelungstechnik, die sich ausschließlich haustechnischen Bedürfnissen unterwirft. Statt einer Klimaanlage speicherfähige Dämmstoffe und Fenster, die in der kühlen Sommernacht automatisch aufgehen – ein Experiment wie das Leben selbst. (pj)

PRO PROJEKTmanagement – pro Nachhaltigkeit



PRO PROJEKT

Baumanagement & Planungs GmbH

Goldeggasse 2/15 | A-1040 Wien

Tel. +43 (0)1/419 31 34

Fax +43 (0)1/419 31 34 20

E-Mail office@proprojekt.at

www.proprojekt.at

„Qualität ist der Umfang des Erfolges, der unter optimalen Verhältnissen und vertretbaren Kosten tatsächlich erreichbar ist.“