

## Der Generalunternehmer

Au ja, das ist ja prima, wird manch ein Bauherr sagen, da bekomme ich ja alles aus einer Hand und muss mich um nichts mehr kümmern.

Planung, Bauleitung und Bauausführung und und und, denkste!

Die Vergabe von Bauleistungen an die sog. Alleskönner nimmt inzwischen absurde Formen an. Immer mehr Bauämter, Bauträger und Bauherren vergeben wegen des vermeintlichen Kostenvorteils immer mehr Aufträge an Generalunternehmer.

Das Ergebnis ist meistens „Fusch am Bau“, einstürzende Dächer, Dachsanierungen alle 10 Jahre, usw. usf.

Im Prinzip ist das ja eine prima Idee. Wo liegen also die Ursachen für die schlechten Ergebnisse? Gehen wir mal chronologisch vor.

Was macht ein Bauherr in der Regel, wenn er ein Gebäude erstellen möchte:

Er sucht sich einen Architekten, der macht den Entwurf. Er bespricht mit ihm Änderungen und wenn der Bauherr auch mit den Änderungen und den ganzen Entwurf nicht zufrieden ist, bezahlt er den Architekten und sucht sich einen anderen Planer.

Ergebnis: Der Schaden hält sich in Grenzen.

Geht er mit dem Entwurf einig, wird der Architekt eine Ausschreibung für die Ausführung der Bauleistungen für alle Handwerker die am Bau benötigt werden ein LV erstellen und jeweils von mehreren Firmen ein Angebot einholen.

Der Bauherr wird sich mit dem Architekten zusammensetzen und die besten und auch die seriösen Angebote von den Firmen herausfiltern und die Aufträge an diese Firmen vergeben.

Ergebnis:

Viele handverlesene Firmen, die der Architekt oder der Bauleiter von anderen Bauausführungen schon kennt und deren Leitungsfähigkeit einschätzen kann, werden Aufträge erhalten und auch eine gute fachgerechte Arbeit abliefern, sonst verlieren sie bei „ihrem Architekten“ das Vertrauen und bekommen keine Aufträge mehr.

Fällt doch wider Erwarten eine dieser Firmen während der Bauzeit aus, kann sofort der nächste Mitbieter in diesem Gewerk eingesetzt werden und die Arbeiten weiterführen.

Nutzen für die Bauherren:

Erwartungsgemäß viele regionale Fachbetriebe, mit kurzen Anfahrtstrecken kommen zum Einsatz, bei Ausfall eines Unternehmens tritt sofort ein anderer Mitbewerber an seine Stelle, ohne dass die Kosten für neue Ausschreibungen explodieren.

Das Ergebnis der Arbeiten wird erwartungsgemäß gut sein.

Wie arbeitet und was leistet der Generalunternehmer?

Zunächst erhält er vom Architekten die Pläne, oder er erstellt sie selbst mit eigenen Leuten. Dann kalkuliert er sein Baugewerk und holt bei seinen Subunternehmern die Angebote für die anderen Neben-Gewerke an. Hat er alles beisammen, legt er sein Komplettangebot den Bauherren vor.

Kommt es zum Auftrag, sieht zunächst alles noch ganz gut aus, gehen wir aber mal ins Detail. Der Generalunternehmer macht die Planung, holt die Angebote ein, setzt einen Bauleiter ein führt sein Hauptgewerk den Rohbau aus und macht die Bauleitung.

Nun kommt die sog. Gretchenfrage: Wer kontrolliert den Generalunternehmer?  
Antwort: Er sich selber und das heißt niemand.

Die Ergebnisse sind vorprogrammiert und ganz oben schon kurz beschrieben worden.

Hinzu kommt, dass in der Regel alle Generalunternehmer immer für jedes Nebengewerk die billigsten Bieter aus dem ganzen Land auswählen, täten Sie das nicht, würden sie nicht so kostengünstig sein und keine Aufträge erhalten.

Selbst wenn der Generalunternehmer ein seriöses Unternehmen ist, kann man sich sehr leicht vorstellen, dass die Subunternehmer nicht immer die besten und bekanntesten Fachbetriebe sind und deshalb auch nicht immer die beste Arbeit abliefern.

Das Ergebnis der Arbeiten wird erwartungsgemäß nicht immer gut sein. Zugegeben, es gibt auch in diesem Bereich Ausnahmen. Man sollte sich „seinen“ Generalunternehmer genau ansehen und Referenzen geben lassen.

Wo liegt für die Bauherren das größte Risiko?

Was passiert, wenn der Generalunternehmer in Insolvenz geht?

- Der Bau steht still, und zwar alle Gewerke!!!!!!  
Einzugstermine platzen, nicht eingehaltene Mietverträge verursachen Kosten, bereitgestellte Kredite verursachen Kosten, weil sie nicht abgerufen werden können.
- Produktionspläne können nicht aufgenommen werden, Folgekosten für nicht erfüllte Lieferungen usw. usf.
- Desaster, der Bauherr muss von vorn anfangen. Selbst wenn er sich mit Erfüllungsbürgschaften abgesichert hat, ist nicht zu erwarten, dass er alle Kosten ersetzt bekommt.

Da kann man nur hoffen, dass bei den Abschlagzahlungen recht viel einbehalten wurde, damit nicht noch ein finanzielles Desaster folgt.