

**Die Schlüssel  
zum**

# **erfolgreich Bauen**

Ein Leitfaden für private Bauherren



**Kurzfassung**

## **Liebe Bauherrin, lieber Bauherr**

Die hier aufgeführten Erfolgsschlüssel sollen Sie unterstützen Ihre Absichten und Wünsche nach einem gelungenen Bauwerk zu verwirklichen.

Das Ziel aller Beteiligten – von der Planung bis zur Ausführung – ist, das «Bauen» zu einem erfreulichen Erlebnis zu machen. Dies funktioniert aber nur, wenn alle am gleichen Strick ziehen und sich ihrer eigentlichen Aufgabe bewusst sind. Mit Ihrer aktiven Beteiligung können Sie sehr viel zum guten Gelingen der Bauaufgabe beitragen.

Es lohnt sich, ausgewiesene Fachleute hinzuzuziehen. Damit sichern Sie sich Professionalität, Projektierungsgeschick und Sachkenntnis.

Ein wichtiger Faktor im Bauprozess sind die Kosten. Schon vom ersten Tag an sind die verfügbaren Mittel zu überprüfen. Unter Mithilfe der Fachleute ist darauf zu achten, dass die eingesetzten Mittel den entsprechenden Gegenwert erhalten. Eine gründliche Kostenkontrolle hindert in keiner Weise das Streben nach überdurchschnittlicher Qualität. Ein gutes Projektteam ist in der Lage, mit einem vernünftigen Budget zu arbeiten.

Parallel zum Budget werden von Ihnen klare Vorstellungen über Ihre Ideen, Visionen und Bedürfnissen verlangt, denn sie haben unmittelbaren Einfluss auf die Kosten. Das beste Resultat erreichen Sie, indem die Standortwahl und die Raumbedürfnisse mit einer Vertrauensperson oder mit dem Architekt erörtert und in einem Raumprogramm festgesetzt werden.

Ein wohlgeplantes und durchdachtes Gebäude bietet entscheidende Vorteile. Es leistet einen bedeutenden wirtschaftlichen Beitrag und eignet sich optimal für die vorgesehenen Nutzungen. Wichtig ist, dass ein Gebäude seiner Funktion und Rolle entspricht und den Bewohnern sowie den Vorbeigehenden Freude bereitet. So wird es zum unverwechselbaren in die Umwelt passenden Objekt, mit dem sich die Menschen gerne identifizieren und auf das sie stolz sind.

## 1. Die Führungsaufgabe

Ihre Grundhaltung zum Projekt beeinflusst den Erfolg entscheidend. Folgende Faktoren tragen wesentlich zum Erfolg bei:

- Wahrnehmung der Führungsaufgabe
- Ausarbeitung der Vision und des Auftrages
- Definition der gestellten Anforderungen und der Ziele
- Schaffung guter Verständigungsbasis und klare Kommunikation (Übermittlung der Bedürfnisse und Prioritäten)
- Festlegung der Kompetenzen

Sie sind die zentrale Figur dieses Projektprozesses. Zu Beginn steht die Ausarbeitung ihrer Vision. Die Bedürfnisse sollen bekannt und die Prioritäten gesetzt sein. Ist die Zielsetzung klar definiert, können die Beteiligten ihren Beitrag dazu leisten. Es lohnt sich, zu Beginn die Vision für das Projekt aufzuschreiben und später als Prüfstein zu nutzen. Das ermöglicht dem Architekten die Vision zu untersuchen und zu interpretieren. Daraus kann sogar mehr resultieren als erwartet wird.

## 2. Im richtigen Moment genügend Zeit einräumen

Im Allgemeinen wird erwartet, dass ein Gebäude eine lange Lebensdauer hat. Aus diesem Grund sollte sorgfältig darauf geachtet werden, dass für die Planung die geeigneten Mittel verfügbar sind.

Nachdem der Auftrag definiert ist, folgt die Umsetzung. Fehlt diesem Prozess die notwendige Zeit und die Gelegenheit für Kommunikation, Planungsberatung und Feedback, so kann unter diesen Umständen die Qualität der endgültigen Projektfassung leiden. Es nimmt einige Zeit in Anspruch, um Optionen und Varianten zu untersuchen, damit die richtigen Entscheidungen gefällt werden können. Projekte lassen sich selten so schnell vollenden, wie es erwartet wird. Die Einhaltung der Termine setzt voraus, dass die Zeitpläne realistisch angelegt werden und allfällige Verzögerungen berücksichtigt werden. Verzögerungen können von rechtlicher oder technischer Natur sein, weiter können auch Verhandlungen mit Geldgebern viel Zeit beanspruchen.

### 3. Von erfolgreichen Projekten lernen

Um wirksame Entscheidungen treffen zu können, sollten Sie Informationen einholen. Vergleichen Sie Ihr Projekt mit anderen und Sie erhalten Einblicke und Verständnis in das, was andere erreicht haben. Obwohl jedes Projekt einzigartige Grundzüge aufweist, liefern Vergleiche neue Ideen, fördern die Inspiration und dienen der Lösung von festgefahrenen Situationen. Dabei kann auch die Richtigkeit des eingeschlagenen Weges überprüft werden.

Besichtigen Sie Gebäude, die dem geplanten Projekt gleichen (die nötigen Beispiele finden Sie in gängigen Architekturzeitschriften, Büchern oder Zeitungen). Der Besuch verschiedener Bauplätze mit dem Planungsteam vereinfacht die Vermittlung der Wertvorstellungen und verbessert die Kommunikation bzw. den Informationsaustausch unter allen Beteiligten.

### 4. Die Ausarbeitung und die Weiterleitung des Auftrages

Das Entwurfsprojekt ist die Antwort auf Ihren Auftrag. Es soll die Wünsche, die betrieblichen und räumlichen Bedürfnisse wie auch die Bedürfnisse anderer Benutzer berücksichtigen.

Ihre Verantwortung besteht darin, darauf zu achten, dass der Auftrag unmissverständlich und deutlich die Ziele beschreibt, die das Projekt zu erfüllen hat. Die Aufgabe des Architekten ist es anschließend, den Auftrag zu untersuchen und zu hinterfragen, damit die beste Lösung dazu gefunden werden kann.

Besonders am Anfang ist es wichtig, dass der Auftrag genügend Spielraum zur Hinterfragung und Weiterentwicklung lässt. Die endgültige Fassung kommt erst vor der detaillierten Projektbearbeitung zustande.

## 5. Realistische finanzielle Mittel festlegen

Die Grundsatzregel lautet: „Ich hole mir das Beste, das ich mir leisten kann«. Klären Sie schon in einem frühen Stadium ab, über welche finanziellen Mittel Sie verfügen: Budget, Baukosten, Kosten die über die ganze Lebensdauer eines Gebäudes anstehen etc. Wünsche nach räumlichen und/oder technischen Innovationen sind mit entsprechenden Kosten verbunden. Die Kostenzusammenstellung sollte folgende Ausgaben enthalten:

- Landerwerb
- Gebühren
- Ausstattung
- Einrichtung
- Folgekosten für Instandhaltung und Betrieb

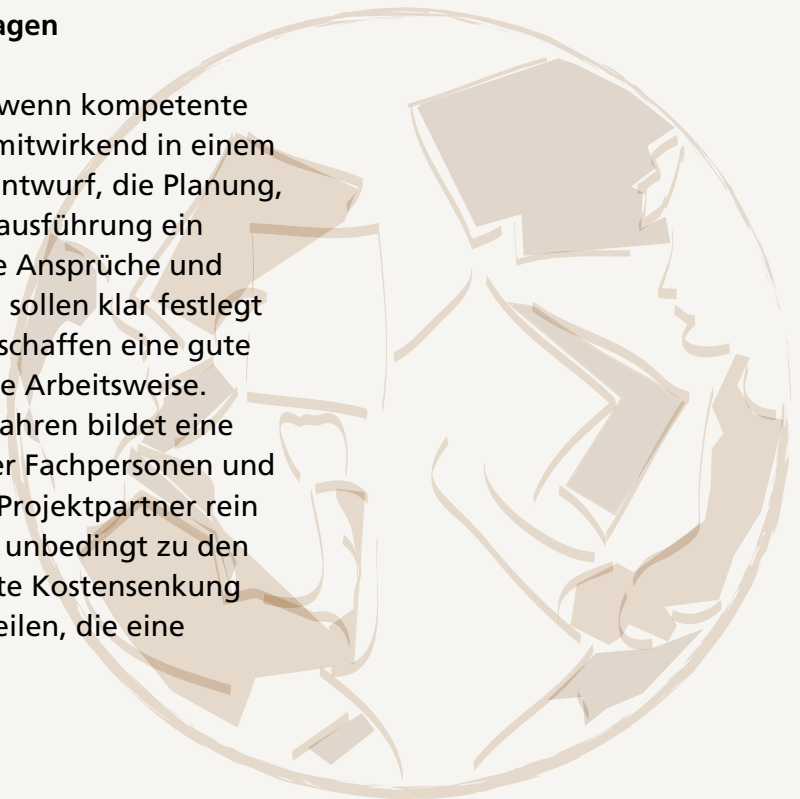
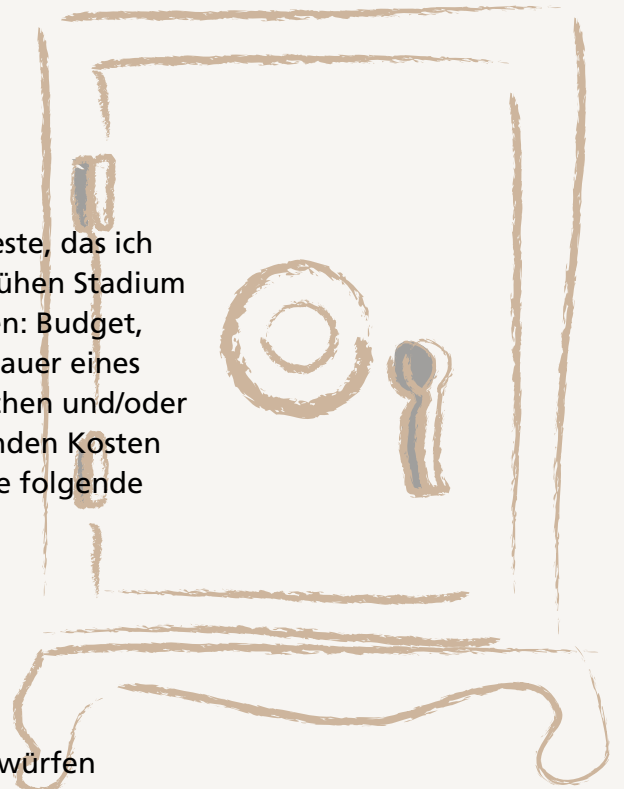
Schon bei den ersten Untersuchungen und Entwürfen muss die Bauherrschaft häufig wichtige Entscheidungen treffen, damit das Budget nicht überschritten wird.

Grosse Kosteneinsparungen sind in dieser frühen Phase vorzunehmen, weil die Dimensionierung und die Strukturierung des Projektes die Kosten grösstenteils festlegen. Dabei ist es Aufgabe des Architekten, die Bauherrschaft zu unterstützen und mögliche Entscheidungsvarianten und deren Kosten vorzulegen.

## 6. Die richtigen Fachleute beauftragen

Ein gelungenes Bauwerk entsteht nur, wenn kompetente und geschickte Leute gemeinsam und mitwirkend in einem Team arbeiten. Es ist sinnvoll, für den Entwurf, die Planung, die Kostenberechnung und die Projektausführung ein qualifiziertes Team zu beauftragen. Die Ansprüche und Erwartungen, die jeder zu erfüllen hat, sollen klar festgelegt werden. Vertrauensvolle Beziehungen schaffen eine gute Atmosphäre und fördern eine effiziente Arbeitsweise.

Ein gründliches und transparentes Verfahren bildet eine wichtige Grundlage für die Auswahl der Fachpersonen und lohnt sich auf jeden Fall. Die Wahl der Projektpartner rein nach dem tiefsten Angebot führt nicht unbedingt zu den besten Ergebnissen. Die dadurch erzielte Kostensenkung steht in keinem Verhältnis zu den Vorteilen, die eine hochwertige Planung ergibt.





## 7. Die Antwort und der Beitrag zum Kontext

Die optimale Eingliederung des Gebäudes in die Umgebung ist ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung eines Bauwerkes. Dabei ist es unerlässlich, die Elemente der Ortschaft und die benachbarten Gebäude ernsthaft zu berücksichtigen. Das Planungsteam muss sich mit der am Ort üblichen Formsprache auseinandersetzen, damit die wesentlichen Merkmale und Elemente wie auch die Ansprüche der Umgebung erkannt werden und optimal in das Projekt integriert werden können. Die gleiche Vorgehensweise gilt für die Strassen und Wege zu und um den Bauplatz, aber auch für die Durchblicke oder Ausblicke über das ganze Gebiet.

Die Grundhaltung des Architekten wie auch der Bauherrschaft tragen wesentlich zum optimalen Entwurf bei. Einfach die Stile der Vergangenheit zu kopieren, zeugt kaum von der nötigen Achtung gegenüber einer geschichtlichen Umgebung und sollte vermieden werden.



## 8. Die Verpflichtung zur Nachhaltigkeit

Einige sehr praktische Überlegungen, die mit dem Konzept der nachhaltigen Entwicklung zusammenhängen, sollte man nicht vorweg ignorieren. Wichtige Aspekte der Nachhaltigkeit, wie die Position und die Ausrichtung, die entwerferische und konstruktive Annäherung oder die Art und Weise einer zukünftigen Nutzungsmöglichkeit, müssen in den frühen Projektphasen ernsthaft berücksichtigt werden. Werden alle langfristigen Folgekosten berücksichtigt, kann langfristig Geld gespart werden.

Die Berücksichtigung der Folgekosten muss für das ganze Team auf der Tagesordnung stehen. Das Kriterium Energie beschränkt sich nicht nur auf die Stärke der Dämmung oder auf die Installationsplanung, sondern hängt mit dem gesamten Gebäudekonzept zusammen.

## 9. Alle Schlüsselstellen beschliessen

Im Laufe des Projektes treten verschiedene Übergangssituationen zu den verschiedenen Entwicklungsstufen auf. Diese Schlüsselstellen bieten eine gute Gelegenheit, die vorgelegten Vorschläge mit dem Inhalt des Auftrages zu überprüfen. Eine nachträgliche Meinungsänderung bzw. fehlerhafte Pläne könnten unangenehme Folgen haben und zusätzliche Kosten oder Verzögerungen verursachen. Deswegen sollte man sicher gehen, dass alle Unterlagen und deren Folgen vollumfänglich verstanden wurden - andernfalls sind sofort weitere Erklärungen zu verlangen.

Effektive Fortschritte lassen sich nur erzielen, wenn die anvertraute Aufgabe vollständig umgesetzt wurde und das Projekt mit Ihren Angaben übereinstimmt. Nur unter dieser Bedingung kann die nächste Projektstufe mit einer standhaften Grundlage vorankommen. In gleicher Weise verhält es sich mit den Kosten. Auch diese benötigen eine regelmässige Überarbeitung bzw. Überprüfung, um zu erkennen, ob sich zwischenzeitlich die Annahmen oder die Umstände geändert haben.



Amt für Raumentwicklung  
Graubünden  
Ufficio cantonale per lo sviluppo  
del territorio dei Grigioni  
Uffizi per il svilup del territori  
dal chantun Grischun

Dieser Beitrag entstand im Rahmen von CulturALP, ein vom Bund mitfinanziertes INTERREG IIIB „Alpine space“ Projekt, im Auftrag vom Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE).

Autor: Mario Tempini, Poschiavo, gestützt auf einer Idee der „Commission for architecture and the build environment“ (CABE).

Kurzfassung: Ines Blumenthal und Alberto Ruggia (ARE).

Projektleiter: Alberto Ruggia (ARE)

Graphische Überarbeitung: Gian Paolo Tschuur (ARE)

## Die Schlüssel zum erfolgreichen Bauen

- Nehmen Sie Ihre Führungsaufgabe wahr.



- Räumen Sie im richtigen Moment genügend Zeit für grundlegende Überlegungen ein.



- Lernen Sie von erfolgreichen Projekten.



- Formulieren Sie genaue Aufträge.



- Legen Sie realistische finanzielle Ziele fest.



- Beauftragen Sie die richtigen Fachleute.



- Nehmen Sie Bezug zum Kontext und werten Sie ihn auf.



- Verpflichten Sie sich zur Nachhaltigkeit.



- Behalten Sie die Gesamtübersicht über die einzelne Schritte.

