

Jeder Bauherr kann einen Architekten seiner Wahl mit der Planung eines Hauses nach ganz persönlichen Vorstellungen beauftragen. Inwiefern unterscheidet sich das Angebot von Wunschhaus von diesem Procedere?

Gehen wir es einmal so an: Wie entsteht ein Haus? Die klassischen Schritte sind: Vorentwurf, Entwurf, Einreichplanung, Ausführungsplanung, Ausschreibung, Bauausführung. In jeder dieser Phasen sind andere Akteure zuständig, Verantwortungen verteilen sich auf Planer / Architekten / Ziviltechniker, dazu kommen gegebenenfalls Fachleute, z.B. für Vermessung oder Geotechnik, das hängt natürlich vom Grundstück ab. Die



Bei Sanierungen bzw. Erweiterungen gibt der Bestand natürlich bis zu einem gewissen Grad die Spielregeln vor – aber meist ist mehr möglich, als man sich als Laie vorstellen kann.

Planung muss bei der Behörde eingereicht und bewilligt werden. In den Bauphasen kommen dann die ausführenden Gewerke dazu, Bauunternehmen, Handwerker und so weiter. Das alles kann für einen Laien sehr schwer zu überblicken sein – und auf je mehr Firmen diese Aufgaben verteilt sind, umso schwieriger wird es. Schnittstellen zwischen Unternehmen sind immer Sollbruchstellen, und wenn dann etwas schiefgeht, wird auch die Verantwortung oft zwischen den Beteiligten weitergereicht – und für den Kunden wird es mühsam und langwierig. Mein Rat ist deshalb: Gehen Sie zu einem Generalunternehmer! Und damit komme ich zu dem Punkt, den Sie angesprochen haben. Wir sind ein Generalunternehmer. Das

Fotos: Wunschhaus



Alles aus einer Hand

INTERVIEW Deniz Gürleyen, kaufmännischer Leiter von Wunschhaus, erläutert, warum ein Generalunternehmer beim Hausbau für mehr gestalterischen Spielraum und maximale Planungssicherheit sorgt.

heißt, wir sind der Ansprechpartner für die Kunden von der ersten Planung bis zur Fertigstellung und tragen für jeden Schritt auch die Verantwortung.

Grundlage jedes Bauvorhabens ist natürlich das zur Verfügung stehende Budget. Wie steckt man im Vorfeld den Rahmen eines privaten Bauprojekts anhand der finanziellen Möglichkeiten transparent und realistisch ab?

Diese Frage könnte Bü-

cher füllen – und hat das wahrscheinlich auch schon. Das Wichtigste ist: Es muss ein klares, realistisches Budget geben. Das hängt natürlich von den finanziellen Mitteln und letztlich von dem ab, was gewünscht ist. Grundsätzlich gilt aber: Je genauer die Planung am Beginn, desto eher wird das Budget halten. Transparenz heißt für uns: Wir sprechen früh über diesen Rahmen – und planen so, dass er hält.

Mit unserem Generalunternehmerpaket bieten wir auch fixe Pauschalpreise an. Was man darüber hinaus bedenken sollte: Ein Haus ist nie „fertig“ – es wird immer wieder Instandhaltungsmaßnahmen brauchen, Sanierungen, Reparaturen...

Neben den ästhetischen muss das Konzept eines Einfamilienhauses vor allem auch ganz konkrete funktionale Kriterien erfüllen. Welches sind die zentralen persönli-



Kunden aktuell besonders hoch im Kurs stehen?

Das Thema Energie ist mittlerweile ein absolutes Kernthema: Wärmepumpe, PV-Anlage – das Haus wird als kleines Kraftwerk gedacht. Dahinter steckt natürlich auch der Wunsch nach Kostenersparnis, aber in erster Linie geht es um Autarkie – ein Sicherheitsgefühl, dass man von globalen und wirtschaftlichen Entwicklungen ein Stück weit unabhängig ist. Ein weiteres wichtiges Thema ist Transparenz – und hier sind wir wieder bei dem, was ich bereits eingangs erwähnt habe: Der Kunde will sich nicht von einem Gewerk zum nächsten weiterreichen lassen. Viele unserer Kunden kommen zu uns, weil wir eben Generalunternehmer sind. Und die dritte wesentliche Entwicklung, die wir sehen, ist die zur Adaptierung von Bestandsgebäuden. Die grüne Wiese ist ein rares Gut geworden, Bestand hingegen gibt es reichlich.

Lassen sich denn individuelle Wohnräume auch im Zuge der Sanierung bzw. Erweiterung von Bestandshäusern realisieren?

Auf jeden Fall. Tatsächlich hat sich Sanierung & Erweiterung zu einer unserer Kerndisziplinen entwickelt. Natürlich gibt der Bestand bis zu einem gewissen Grad die Spielregeln vor, aber meist ist mehr möglich, als man sich als Laie vorstellen kann. Hier ist es selbstverständlich wichtig – falls nicht schon ein Bestandsgebäude etwa durch Erbschaft vorhanden ist – ein Gebäude auszusuchen, das den eige-

Als Generalunternehmer sind wir der Ansprechpartner für die Kunden von der ersten Planung bis zur Fertigstellung – und tragen für jeden einzelnen Schritt auch die Verantwortung.

nen Bedürfnissen und Wünschen schon möglichst nahe kommt.

Wie stark beeinflussen einerseits das Baugrundstück selbst und andererseits mögliche regionale Baubestimmungen die Planung eines Hauses?

Lage, Ausrichtung, Topographie geben die Rahmenparameter vor, mit denen man plant. Deshalb haben wir stets Spezialisten vor Ort, die gemeinsam mit dem Kunden alle Gegebenheiten ganz konkret eruieren und die daraus resultierenden Möglichkeiten besprechen. Regionale Baubestimmungen haben natürlich ebenfalls einen Einfluss, aber oft ist es auch einfach Hausverstand: Dass ein Haus in Tirol mehr Schneelasten aushalten muss als eines im Burgenland, ist einfach logisch. Wir übernehmen auch die gesamte Abstimmung mit der Gemeinde, dem Amt und allen weiteren involvierten Behörden – übrigens ein oft unterschätzter Aspekt der Leistungen eines professionellen Generalunternehmers.

Die präzise Koordination der verschiedenen Gewerke ist beim Hausbau ein ganz entscheidender Punkt, um Zeit und Kosten zu sparen. Aber wie exakt lässt sich der gesamte Bauverlauf zeitlich überhaupt vorausplanen?

Wir haben sehr viel Erfahrung in diesem Bereich – ich denke, mehr als 500 erfolgreich umgesetzte Projekte sprechen für sich. Deshalb können wir auch im Vorfeld sehr gut einschätzen, was realistisch ist. Natürlich werden die Zeit- und Kostenpläne am Beginn entwickelt und mit allen Gewerken abgestimmt – aber auch danach sind wir mit allen Akteuren im engen Austausch.

Gerade wenn es um die Umsetzung sehr spezieller Wohnwünsche geht – etwa was die Materialien betrifft –, sind oft erfahrene Spezialisten gefragt. Wie wichtig ist ein brancheninternes Netzwerk bei der Umsetzung individueller Wohnwünsche?

Natürlich ist ein Netzwerk wichtig – aber auch die Erfahrung innerhalb dieses Netzwerkes. Vertrauen wächst über viele Jahre, man bekommt gemeinsame Routine, Erkenntnisse und Learnings, die über viele Projekte zusammenschweißen und Projekte so letztlich viel effizienter machen, weil man aufeinander eingespielt ist.

chen Parameter, die ein Bauherr klar definieren sollte, bevor diese in den ersten „Masterplan“ einfließen?

Ein Haus muss dem eigenen Lebensstil entsprechen. Nicht nur jetzt, sondern über die nächsten Jahrzehnte. Man sollte sich also genau überlegen, wer man ist, was man will und wohin die Reise gehen soll. Das geht vom Hobbygärtnern über die Doppelgarage bis zum Kinderwunsch. Und auch hier gilt, dass die Planung zu Anfang wirklich möglichst genau sein sollte. Denn alles, was im Nachhinein dazukommt, ist unverhältnismäßig aufwändig und kann Kosten und Zeitrahmen massiv beeinflussen.

Wunschhaus steht für Individualität. Lassen sich dennoch gewisse allgemeine Trends erkennen, die bei Ihren

ÜBER DAS UNTERNEHMEN

Wunschhaus wurde 1990 gegründet und hat sich über die Jahre einen hervorragenden Ruf im Bereich der Planung, Betreuung und des Bauens von Villen und Einfamilienhäusern erarbeitet – mit mehr als 500 erfolgreich umgesetzten Projekten. Unter dem Motto „Ein Unternehmen ist nur so stark wie sein Team“ vereint Wunschhaus eine Vielzahl von Personen mit unterschiedlichen Hintergründen und Erfahrungen. Was sie verbindet, ist die Leidenschaft für Architektur und der Glaube, gemeinsam mehr zu erreichen. Informationen unter wunschhaus.at



**Deniz Gürleyen,
Kaufmännischer Leiter
von Wunschhaus**