

Fotos: Wunschhaus (10), Studio Chlorophylle Serge Nied / iStockphoto



Beim Thema Wohntraum steht das Einfamilienhaus im Grünen in Österreich unangefochten auf Platz 1. Für die meisten stellt die Finanzierung dieses Traums eine gewaltige Herausforderung dar. Umso wichtiger ist es, dass die Umsetzung so eines „Lebensprojekts“ nicht zusätzlichen Druck erzeugt, sondern überschaubar, professionell und stressfrei abläuft – und im besten Fall sogar richtig Freude bereitet. Entscheidend ist ein von Anfang bis Ende durchdachter Masterplan, der Schritt für Schritt umgesetzt wird.

Schritt 1: Die Erstberatung
Natürlich dient das Erstgespräch zwischen Bauherren, Architekten und ausführenden

den Unternehmen zuallererst dem gegenseitigen, persönlichen Kennenlernen – gleichzeitig erfolgt im Zuge dieser Erstberatung bereits eine umfassende Grundlagenerhebung aller wesentlichen Parameter für das geplante Bauvorhaben: die Erfassung der Gegebenheiten des Grundstücks, der zutreffenden baurechtlichen Rahmenbedingungen und eine erste Aufnahme der Vorstellungen hinsichtlich des

Raumprogramms und der Architektur. „Dabei geht es vor allem darum, dass wir uns in die individuelle Lebensrealität des Bauherren versetzen wollen, um dessen Bedürfnisse und Gewohnheiten zu verstehen und mit diesem Wissen die Grundlage für ein inhaltlich fundiertes Konzept zu erschaffen“, sagt Nicholas Perdula, zuständig für die Architekturplanung bei Wunschhaus. „Zudem ist es bereits in die-

sem ersten Schritt enorm wichtig, gemeinsam das gewünschte Investitionsvolumen und einen genauen Zeitplan abzustimmen – transparent und realistisch.“

Schritt 2: Das Konzept
Im ersten Schritt der gemeinsamen Projektentwicklung mit einem Bauherren geht es ganz zentral darum, dessen Leben und das der Familie in dem künftigen

Bei der Konzeption geht es uns nicht nur um örtliche Gegebenheiten, Baurecht und Funktionen, sondern vielmehr um Persönliches – wie etwa Tagesabläufe, Privatsphäre und Lebensstil.

Nicholas Perdula,
Architekt bei
Wunschhaus



Zuhause widerzuspiegeln. Dieser Prozess gliedert sich in Bestandsaufnahme, Analyse und Konzeption. Sie beschäftigt sich intensiv mit dem Grundstück und den individuellen Bedürfnissen des Auftraggebers. „Wir behandeln zunächst die inhaltlichen Anforderungen des geplanten Hauses und erarbeiten gemeinsam Lösungsvarianten“, erläutert Architekt Perdula.

„Bei den Inhalten geht es uns nicht nur um örtliche Gegebenheiten, Baurecht und Funktionen, sondern vielmehr um Persönliches – wie etwa Tagesabläufe, Privatsphäre und Lebensstil. Die Erkenntnisse aus der Konzeption fließen dann in einen Masterplan für das Grundstück, ein Raumprogramm sowie eine Baukörperstudie. Sie bilden die Grundlage für die formale Umsetzung im anschließenden Architekturentwurf.“

Schritt 3: Der Architekturentwurf
Der anschließende Architekturentwurf setzt die Konzeption formal und gestalterisch um. Er umfasst Grundrissplanung unter Einbeziehung der Einrichtung, Materialien, Fassade, Grundstücksgestaltung und das Gesamtdesign sowie baurechtliche und konstruktive Anforderungen.

„Jedes Haus wird von innen nach außen entwickelt“, erklärt Nicholas Perdula. „In enger Zusammenarbeit mit dem Bauherren realisie-

ren wir die funktionellen und architektonischen Vorstellungen. Danach wird das neue Zuhause als 3D-CAD-Modell erstellt und mit fotorealistischen Bildern sowie virtuellen Rundgängen präsentiert. Anschließend prüfen unsere Projektleiter die technische Umsetzbarkeit, klären Details wie Ausstattung und Fenster, erstellen den Einreichplan und reichen das Projekt bei der zuständigen Behörde ein. Unsere Projektleiter betreuen den Prozess bis zur Erteilung der Baubewilligung.“

Schritt 4: Die Umsetzung

Nach Abschluss der Einreich- & Baupreis-Sicherungsphase ist das Projekt architektonisch vollständig entwickelt und baureif vorbereitet. „Der Bauherr verfügt nun über sämtliche Voraussetzungen, um die Umsetzung seines maßgeschneiderten Hauses auf einer fundierten und durchdachten Grundlage zu entscheiden“, betont Deniz Gürleyen, Kaufmännischer Leiter bei Wunschhaus.

Grundsätzlich stehen ihm dabei zwei Möglichkeiten offen. Beide führen zum gleichen Ziel, unterscheiden sich jedoch hinsichtlich Projektorganisation, Vertiefung und der Möglichkeit einer garantierten Preisbindung.

➤ Variante 1: Der Bauherr entscheidet sich für einen Generalunternehmer (GU) – also einen durchgängigen Projektpartner, der das Bauvorhaben von der Polierplanung bis zur schlüsselfertigen Übergabe professionell begleitet. „Da Planung und Ausführung innerhalb einer gemeinsamen Projektorganisation erfolgen, bleiben die architektonische Idee, die gestalterische Qualität und sämtliche technischen Details konsequent erhalten“, erläutert Deniz Gürleyen die Vorteile des GU-Modells. „Informationsverluste an Schnittstellen werden vermieden, und Entscheidungen können effizient

DIE VORTEILE EINES GENERALUNTERNEHMERS

- Ein zentraler Ansprechpartner während des gesamten Projekts
- Durchgängige Verantwortung von der Planung bis zur Fertigstellung
- Kurze Entscheidungswege
- Konsequente Wahrung der architektonischen Qualität
- Hohe Termin- und Kostensicherheit
- Umsetzung, die der gemeinsam entwickelten Architektur bis ins Detail entspricht
- Unkomplizierte Nachbetreuung: Auch nach der Fertigstellung bleibt der Generalunternehmer der zentrale Ansprechpartner für Gewährleistungs- und Servicethemen.

Da Planung und Ausführung innerhalb einer gemeinsamen Projektorganisation erfolgen, bleiben die architektonische Idee, die gestalterische Qualität und sämtliche technischen Details konsequent erhalten.

Deniz Gürleyen,
Kaufmännischer Leiter
bei Wunschhaus



ent sowie im Sinne des Gesamtprojektes getroffen werden.“

Die intensive Planungsarbeit der vorangegangenen Monate schafft darüber hinaus einen weiteren ganz entscheidenden Mehrwert. „Durch die detaillierte Ausarbeitung des Projekts ist ein Generalunternehmer in der Lage, für die Ausführung ein verbindliches Angebot mit garantierter Preisbindung anzubieten. Damit weiß der Bauherr bereits vor Baubeginn, welche Investition sein Projekt erfordert. Diese Planungssicherheit ist einer der größten Vorteile unseres Gesamtkonzeptes“, sagt Deniz Gürleyen.

„Der Bauherr trifft seine Entscheidung auf Basis eines vollständig entwickelten Projekts, eines klar definierten Leistungsumfangs

und eines verbindlichen Gesamtangebotes – und nicht auf Grundlage von Schätzungen oder Annahmen.“

➤ Variante 2: Selbstverständlich kann ein Bauprojekt auch über eine klassische Ausschreibung mit anschließender Einzelvergabe der Gewerke umgesetzt werden. Diese Variante bietet größtmögliche Flexibilität bei der Auswahl der ausführenden Unternehmen, eine verbindliche Preisbindung ist naturgemäß jedoch nicht möglich – sehr wohl aber eine professionelle Begleitung mit derselben fachlichen Sorgfalt.

„Hierfür erstellen wir sämtliche erforderlichen Polier- und Detailplanungen sowie Leistungsverzeichnisse, koordinieren die Ausschreibung, prüfen und vergleichen die eingehenden Angebote und unterstützen bei der Vergabe der einzelnen Gewerke“, präzisiert Gürleyen. „Während der Bauausführung übernehmen wir auf Wunsch die technische Projektleitung sowie die örtliche Bauaufsicht und vertreten die Interessen des Bauherren gegenüber allen ausführenden Unternehmen. Im Falle von Mängeln oder Serviceanfragen muss sich der Bauherr allerdings direkt an das entsprechende Gewerk wenden, da die Vertragsverhältnisse unmittelbar zwischen ihm und den ausführenden Firmen bestehen.“