

# Vorteile **Architekt** vs. Nachteile **Generalunternehmer / Bauträger**

## 1. Beim Generalunternehmer (GU) gibt es einen „Festpreis“?

Das ist das häufigste Schein-Argument, warum man seit einige Jahren überhaupt darüber nachdenkt von der bewährten, konventionellen Bauweise abzuweichen und Generalunternehmer (GU), die es früher ja nicht gab, zu beauftragen.

Leider ist der sog. „Festpreis“ kein wirklicher und damit verlässlicher Endpreis.

- Nur staatlich ausgebildete, zugelassene und gesetzlich überwachte Architekten / Architektinnen (= gesetzlich geschützte Berufsbezeichnung (aus Gründen der besseren Lesbarkeit usw. wird nachfolgend das generische Maskulinum verwendet)) haben die Pflicht ALLE Baukosten bis zur bezugsfertigen Inbenutzungnahme zu ermitteln und getrennt und für die Bauherren prüfbar aufzuschlüsseln, es sind keine verdeckten Kosten zulässig.
- Architekten bauen bezugs- und nicht nur schlüsselfertig (es gibt keine anerkannte Definition von „schlüsselfertig“).
- Nur Architekten müssen nach gesetzlichen Vorschriften, u.a. gem. DIN 276 usw. alle Baukosten, auch inkl. Erschliessung, aller Baunebenkosten usw., sowie allgemeiner Markt-Preissteigerungen bis zur Projektfertigstellung mit Kostenreserve ermitteln und ständig aktualisieren.
- Der Bauherr zahlt aber immer nur die tatsächlichen, immer transparenten Kosten, ohne verdeckten Gewinn oder Reserven - und daher (nach Prüfung und Freigabe des Architekten) direkt an die Leistungserbringer, wie Unternehmer, Handwerker, Planer, Bauamt, öffentliche Versorger.
- Skonto, Rabatte usw. werden vom GU nicht oder nur teilweise an die Bauherren weitergeben. Da der Bauherr bei Architekten wie oben erklärt direkt an die Firmen zahlt, erhält der Bauherr auch selbst die Nachlässe.
- Alles bleibt transparent.

Der GU muss zur Preisfindung eine Planungsgrundlage haben.

- Daher kalkuliert er entweder ein Standard-Gebäude“werk“ (bspw. mit einem „Richtpreis“, den wir hier ohnehin schon haben) was nicht, oder nur sehr unzureichend mit der tatsächlichen gewünschten Projektlösung des Bauherrn übereinstimmt,
- oder er muss vorher einen Planungsauftrag haben, was auch Honorarkosten auslöst, bei dann aber viel geringerer Individualität, Qualität und Unabhängigkeit.
- Damit der GU den Auftrag tatsächlich erhält, muss er anfangs sehr niedrig kalkulieren. Es werden
  - für den Bauherrn nicht prüfbar - Notwendigkeiten oder Sinnvolles (bspw. Um die späteren Unterhaltskosten dauerhaft zu reduzieren), nicht einkalkuliert / nicht angeboten.Sollte das dem Bauherrn (oder einem teuren Projektsteuer) im Projektverlauf doch noch auffallen, oder weil es (z.B. gesetzlich) notwendig ist und bspw. das Bauamt das nachfordert, wird durch sog. „Zusatzleistungen“ oder „Nachträge“ das mit hohen Zusatzkosten nach“angeboten“ bzw. „zusätzlich“ abrechnet.

Das ist für den Bauherrn meist wieder nicht prüfbar, zudem sind diese Kosten nun nicht mehr unter Wettbewerbsbedingungen kalkuliert.

(Es gibt dazu extra Seminarschulung für das „Nachtragsmanagement“ von Generalunternehmer, Generalübernehmer und Bauträger).

Motto: Zunächst billig anbieten zur Projekteinholung, die (überhöhten) Gewinne später / während des Projektverlaufs generieren.

(Zusatzleistungen erhält man von Dritten später nicht mehr, oder nicht mehr zu guten Konditionen.)

## **2. Der Generalunternehmer (GU) baut kostengünstiger?**

Das ist das zweithäufigst genannte Schein-Argument.

- Falls der GU tatsächlich billiger baut, profitiert auch der Bauherr davon? Ist der Projekt-Umfang, die Vollständigkeit und die Qualität gleich?
- Zum einen entstehen auch beim GU Planungskosten an, die sich auch an der (seit Jahrzehnten gebräuchlichen und bewährten) HOAI orientieren (daran hat auch das EU-Urteil kürzlich nichts geändert, weil bei unklaren Honorar- / Vertragsverhältnissen die „marktübliche“ Honorierung zu Grunde zu legen ist: die HOAI).
- Zum anderen ist die Gewinnspanne beim GU viel höher.
- Sowie auch die deutlich höheren Regiekosten-Aufschläge bei (immer!) einkauften Subunternehmern. (Der GU kann nie sämtliche Leistungen mit eigenen Firmen, Mitarbeitern erbringen.)
- Setzt der GU zur Kapazitätsauslastung seine eigene Bauunternehmung ein, ist nicht sichergestellt, dass diese der wirtschaftlichste Anbieter ist.
- Nur das all diese Kosten vom GU nicht ausgewiesen werden müssen und so oder so für den Bauherrn intransparent bleiben.
- Das GU-Risiko für den Haftungsfall (z.B. Insolvenz seiner Subfirmen), Aufschlag für Rechen- und Kalkulationsfehler, eingepreiste Kostensteigerungen und Sicherheitsreserven, Zuschlag für Planungshonorare und auch den Gewinn zahlt der Bauherr - unnötig - immer mit.  
Architekten dürfen zu Ihren (gesetzlich gedeckelten) Honoraren keine Gewinne aufschlagen, da Sie Freiberufler und keine Gewerbetreibenden sind und nur im Sinne des Bauherrn agieren dürfen.
- Es wird für den Bauherrn nie billiger.  
Nur bei Mehrkosten wird sich der GU entsprechend melden.
- Im Rahmen eines bundesweiten Pilotversuchs wurden im Jahr 1998 unterschiedliche Modelle zum Bau des Finanzamts Ludwigsburg untersucht. Die einzelnen Modelle waren die eines Generalunternehmers, Leistungsverzeichnisse nach Fachlosen (konventionelle Einzelvergabe über Architekt), Finanzierungsangebote und Investorenlösungen.

Ergebnis: Die Vergabe nach Fachlosen, sprich Einzelgewerken, war für das Land am kostengünstigsten.

An zweiter Stelle mit Mehrkosten von 5,18 % kam ein GU mit Leistungsprogramm, gefolgt von einem Investorenmodell mit 9,24 % Mehrkosten und einem GU mit Fachlosen mit 15,74 % Mehrkosten (!).

- Transparenter und wettbewerbsfördernde Angebotsvergleiche sind nur durch ausführliche Beratung, Bedarfsanalyse (was ist notwendig, auch zukünftig sinnvoll?), mehrere Konzepte / Vorentwurfsideen, präzise Bauherren-orientierte Planung und darauf basierende Ausschreibungen möglich.
- Das vorgenannte können nur Architekten liefern und nur die haben regional, wie wir in Euskirchen und Umgebung, langjährige Geschäftsbeziehungen mit den Behörden (so haben wir es ja auch erreicht, dass die Stadt Euskirchen einen deutlich grösseren Baukörper als im Bebauungsplan festgesetzt, dank uns zulässt) und zu den ausführenden und liefernden Firmen.
- Zudem sind wir ausgebildetes und langjährig erfahrenes Fachbüro für Kostensparendes Bauen. Siehe auch: <https://strick-architekten.de/leistungen/kosten-sparen>  
Mit dem ausgleichenden Erfolgshonorar (denn bei sinkenden anrechenbaren Kosten sinkenden auch unsere Honorare) sind wir wirklich motiviert Kostensteigerungen zu vermeiden und zusätzliche Einsparungen wirklich vorzunehmen und immer wieder zu überprüfen, sofern diese nicht die Qualität und damit die Wertschöpfung oder Unterhaltskosten negativ tangieren.
- Unser bisheriges Honorar wird angerechnet / abgezogen.

### 3. Bei GU nur ein Ansprechpartner?

- Das stimmt, aber genau das bietet STRICK Architekten + Ingenieure ja auch, über die sog. Generalplanung, d.h. unsere Bauherren haben mit uns auch nur **einen Ansprechpartner und Verantwortlichen**.
- Dipl.-Ing. Dietmar M. Strick ist zudem u.a. ausgebildet in „Projektsteuerung“ und „Projektmanagement“.
- Der einzige Vorteil, dass der GU den Bau organisiert haben Sie auch bei uns, aber mit vielen weiteren, sehr wichtigen Vorteilen:
- Beispielweise bleiben Sie als Bauherr bei uns immer „Herr des Verfahrens“, so sehen Sie immer was etwas, warum, wie viel kostet. Und wir (er)klären das VOR Ausführung, und:

#### **4. Bürgt ein GU tatsächlich für Leistung und Qualität?**

- Dass man eine individuelle, kreative Planung nur von Architekten erhält ist auch unbestritten.
- Statt kreativer Entwürfe und hochqualifizierter Planung steht der GU für einfachere, standardisierte Ausführung, statt Innovation, zukunftssträchtige Wertschöpfung, Nachhaltigkeit, oder zukünftig geringerer Energie- (!) und Wartungskosten (facilities mangement) für die Bauherren.
- Ausserhalb des einfachen Standarts kann der GU, wie schon erläutert, nur - wenn überhaupt - erschwert die Planung und Kalkulation leisten.
- Alternative Überlegungen und Abfragen, Planungsoptimierungen führen nur Architekten qualifiziert durch und Änderungen (wie bspw. zzt. durch (in der Vergangenheit und aktuell wieder) Änderungen in der KfW-Förderung), oder in Materialauswahl, ästhetische, technische und wirtschaftliche Details oder Eigenleistungen sind für den Bauherrn bis zum Schluss möglich.
- Der GU plant, konstruiert und überwacht die Ausführung (eigen-)gewinnorientiert. D.h. auf Grund des Pauschal"fest"preises ist der GU bestrebt seinen Gewinn tatsächlich zu erreichen, bestenfalls zu maximieren, daher ist er natürlich bestrebt die Ausgaben für Planung und Ausführung zu senken, was i. d. R. oft auch zu Lasten der Qualität geschieht.

#### **5. Wo hat der Bauherr Einfluss auf Auswahl der Bauausführenden?**

- Der Bauherr hat beim GU keinerlei Mitbestimmungsrecht auf Unternehmer- und Handwerker-Auswahl.
- Zudem keinerlei Einsichtsrecht, oder Offenlage der Kalkulation und die tatsächlichen Kosten und
- kein Weisungsrecht auf der Baustelle.
- Das alles gibt es auch nur bei Architekten.  
Wir fragen unsere Bauherren sogar regelmäßig vor jeder Ausschreibung der Gewerke, ob wir Firmen (mit denen der Bauherr geschäftliche Verbindungen, Verpflichtungen oder sehr gute Erfahrungen hat) mit zur Angebotsabgabe auffordern sollen, auf Grundlage unserer genauen Leistungsverzeichnisse.

#### **6. Wer überwacht besser die Arbeiten vor Ort?**

- Dass die örtliche Nähe und damit die Kenntnisse des regionalen - geeigneten - Anbietermarktes sehr wichtig für die Ausschreibungsphase sind, liegt genauso auf der Hand,
- wie die örtliche Nähe noch bedeutender ist, für eine engagierte, regelmäßige Bauleitung. (Wir fahren auch zur Baustelle (hier nur 10 Pkw-Min.), wenn es der Bauherr wünscht, auch wenn es nicht immer fachlich notwendig ist.)
- Die örtliche Nähe brachte auch Vorteile zur (Erreichung der grösseren) Hallenfläche.
- Der GU-Bauleiter wird und muss im Sinne des GU arbeiten und nicht im Sinne und als Vertreter des Bauherrn, das muss er auch nicht, der Architekt ist dazu gesetzlich verpflichtet.

Eine objektive und tatsächlich unabhängige Objektüberwachung kann vom GU natürlicherweise nicht erwartet werden.

## **7. Kann der GU, wie der Architekt, Bauherren-Sachwalter sein?**

- Neutrale Beratung gibt es nur bei echter Unabhängigkeit,
- genau deswegen hat der Gesetzgeber (der Bund ist selbst grösster Immobilieneigentümer und Bauherr) die Architekten (= gesetzlich geschützte Berufsbezeichnung) verpflichtend eingeführt, mit der qualifizierten, langjährigen Ausbildung, geprüfte Zulassung, Fortbildungspflicht und (als einzige Berufsgruppe im Baubereich) mit hoher Versicherungspflicht.
- Der Architekt ist der einzige gesetzlich eingesetzte Bauherrenvertreter, - Sachwalter und -anwalt.
- Er muss den Bauherrn, u.U. auch gegen seine eigenen Interessen, immer im Sinne und zum Vorteil des Bauherrn beraten und aufklären.
- Der Bauherr hat die uneingeschränkte Wahlfreiheit und ist aufgrund seines Informationsstandes so in der Lage die richtigen, die für ihn wichtigen Entscheidungen korrekt zu treffen.
- Höhere architektonische Qualität sorgt für auch für Wirtschaftlichkeit bei der Erstellung und der langjährigen Nutzung, bei Nachhaltigkeit, Flexibilität mit zukunftssträchtiger Nutzung und damit beste Wertschöpfung bei Selbstnutzung, Vermietung oder Verkauf.
- Umfangreiche Baubeschreibung nach ausführlicher Beratung und in enger Abstimmung mit dem Bauherrn und in seinem Sinn, aktualisierte Kostenaufstellungen nach Planungsfortschritt immer präziser werdend, Einhaltung der sehr zahlreichen, zudem sich ständig ändernden Vorschriften gibt es hochqualifiziert nur vom Architekten.
- GU, wie auch grosse Bauträger, arbeiten bundes-, nicht selten europaweit. Bei grösseren Mängeln „ziehen“ diese in andere Regionen weiter, während der örtliche Architekt und Unternehmer, Handwerker sehr darauf achten muss, seinen guten Ruf, damit zukünftige Aufträge, also seine Firma, nicht zu verlieren.

## **8. Bei GU weniger Arbeit für den Bauherrn?**

- Es ist tatsächlich mehr Input vom Bauherrn nötig,
- aber daher alles erfragen wir selbstständig alles beim Bauherrn und dem Nutzer.
  - Kein Bauherr möchte doch ungefragt und unberücksichtigt bleiben - oder?!
  - Zudem gibt es u.a. Frau Dipl.-Ing. Kirschberger um dies zu unterstützen und den Bauherrn zu entlasten.
  - Beim GU besteht kein (Vertrags-) Verhältnis zum Planer und damit kein Auskunftsanspruch von dessen eigenen Architekt, wenn es diese beim GU überhaupt gibt. Erfahrungsgemäß wird vom GU die Kontaktaufnahme-Versuche des Bauherrn meist sogar bewusst unterbunden, um Mehr-Beratungs- und Planungs“aufwand“ und damit „unnötige“ Kosten für den GU zu vermeiden.

## 9. Bauherren Risiko bei Architekten- und GU-Vergabe gleich?

- Die Haftung ist bei GU gering, diese sind grundsätzlich über GmbH eigen-abgesichert, üblicherweise sogar mit GmbH & Co. KG.
- Daher ist eine Bauherrn-Geltendmachung bei Mängeln, Schäden an den GU viel schwieriger. (Die Rechtsabteilung des GU ist oft grösser als deren Planungsabteilung.)
- Nur bei Architekten besteht eine gesetzliche Berufshaftpflichtversicherungspflicht mit € 250.000 bei Sach- und € 1,5 Mio. bei Personenschäden.
- STRICK Architekten sind mit € 1.0 Mio. bzw. € 3.0 Mio. entsprechend freiwillig deutlich besser abgesichert.
- Zudem hat (nur) der Architekt die sog. gesamtschuldnerische Haftung (anders als es oft im Internet falsch zu lesen ist)!  
Der Bauherr muss (und auch nur nach Projektabschluss, vorher macht dies ohnehin der Architekt, wenn er auch als Bauleiter voll beauftragt ist) bei später entdeckten Ausführungsfehlern seine Interessen zuerst beim Ausführenden anmelden (auch das macht STRICK Architekten für seine Bauherren, auch noch 5 Jahre nach Fertigstellung, wenn wir dafür beauftragt sind). Ist die ausführende Firma insolvent oder nicht mehr existent, haftet automatisch (doch wieder) der Architekt.
- Bei der konventionellen Bauweise mit Architekt gibt es keine Anzahlungen, Vorschüsse, gem. Makler-, Bauleitungsverordnung, o.ä. Der Bauherr zahlt nur in kleinen Abschnitten nach Planungs- und Baufortschritt: Erst Leistungserbringung, dann Zahlung.
- Nur bei Architekten gibt es bewährte, ausführliche und rechtsichere Bauverträge mit den Ausführenden.
- GU haben üblicherweise lange Vorlaufzeiten bis Planungsbeginn, dann bis zur Preisfindung und noch längere Wartezeiten bis Ausführungsbeginn.
- Der GU kann im Gegensatz zu Architekten leicht zahlungsunfähig werden, da er mit seinem Kalkulationspreis sämtliche Planungs-, vor allem aber die umfangreichen Material- und Lohn-, wie Baustelleneinrichtungs- und Absicherungs-Kosten abdecken muss.

## 10. Vorteile der getrennten Planung mit Bauleitung von der Ausführung.

- Der GU hat naturgemäß auch eine mangelnde Objektivität, nicht nur bei der Planung.
- Erfragt, prüft, beachtet und überwacht dieser wirklich alle Bauherren-Interessen?
- Durch Fehlen eines (Bauherren-) Architekten findet keine unabhängige und damit keine ernsthafte Kontrolle der eigenen Planung und vor allem Ausführung statt, durch mangelnden Abstand / nicht vorhandener Trennung.
- Wer überwacht und ermahnt den GU zur Vermeidung oder Beseitigung von Ausführungs-Fehlern, Kostensteigerungen und Terminüberschreitungen?
- Der GU konstruiert und überwacht die Planung und insbesondere die Ausführung vor allem gewinnorientiert. Der GU muss ständig die Kosten und damit seinen Gewinn im Auge halten, erfahrungsgemäß ist die Versuchung naheliegend das an der Planungs- und Ausführungsqualität „gespart“ wird.

- Der GU kann Abstriche u.a. in der Material- und Detailqualität vornehmen, die der Bauherr nicht (er)kennt / nicht überprüfen kann.

**Und:**

**Je komplexer und höher die Ansprüche an die Projekt-Qualität, desto Architekt.**

Seriöse Quellen mit weiteren Argumenten und gut verständlichen Erläuterungen, finden Sie hier:

<https://vialog-logistik.com/2022/04/generalunternehmer-oder-architekt/>

Falls der link nicht mehr funktioniert, [klicken sie bitte hier.](#)

<https://www.iww.de/pbp/archiv/architekt-versus-gu-zehn-argumente-fuer-das-bauen-mit-einem-freien-architekten-f16432>

Falls der link nicht mehr funktioniert, [klicken sie bitte hier.](#)

Einige unserer ehemaligen und derzeitigen Bauherren haben schon einmal gebaut und wenige auch schon einmal mit einem GU. Alle haben uns sinngemäß gesagt, „einmal und nicht wieder“.

Ich hoffe ich konnte hiermit das wichtige, wie komplexe Thema gut verständlich erläutern, damit Bauherren / Investoren / Entscheider so gut informiert sind, die richtige Entscheidung zu treffen, um unnötig, grosse und teure Fehler bei der Immobilienerstellung zu vermeiden.

Sie haben mit STRICK Architekten + Ingenieure zudem folgende Vorteile:

- Über 40 Jahre Berufserfahrung.
- Über 30 Jahre Selbstständigkeit.
- Hunderte, hochwertige Referenzen
- Wir sind auf das Kostensparende Bauen spezialisiert.
- Qualifizierte Mitarbeitende, Diplomingenieure bzw. Master, Bachelor, Techniker, staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz, Energieberater, ausgebildete Sachverständige für Schäden an Gebäuden, Stadtplaner, Immobilienmakler.
- Hohe Berufshaftpflichtversicherungs-Summen.
- Sie erhalten sämtliche Planungs-Leistungen von uns / aus einer Hand:  
Als erfahrene Generalplaner verfügen wir über ein langjähriges Netzwerk bewährter Fachingenieurbüros als Subplaner, welches die Projekt-Realisierung optimiert, beschleunigt, die Kosten zusätzlich senkt und so den Projekterfolg erhöht.



Dipl.-Ing. Dietmar M. Strick

Athletikstrasse 6  
53881 Euskirchen  
Deutschland

Fon 0 22 51 710 65  
Fax 0 22 51 710 66  
info@strick-architekten.de  
[www.strick-architekten.de](http://www.strick-architekten.de)