

FERTIGHÄUSER: Auf die Details kommt es an



Fertig- oder Systemhäuser erfreuen sich grosser Beliebtheit. Bauherren schätzen die auf den ersten Blick klaren Angebote. Sie müssen aber auch das Kleingedruckte in den Bauverträgen ausreichend beachten und prüfen. **TEXT Othmar Helbling***

Die junge Familie mit drei Kindern aus Rapperswil-Jona hatte die Möglichkeit, ein Grundstück in ihrer Heimatgemeinde zu kaufen. Doch mit welchem Baupartner sollte ihr Traumhaus realisiert werden? Mit einem Architekten oder wäre ein Fertig- oder Systemhaus eine Option? Die Angebote von Typenhäusern in der Schweiz und aus dem benachbarten Ausland wurden dabei zuerst unter die Lupe genommen.

Darin unterscheiden sich Fertig- oder Systemhäuser

Beide Typenhäuser basieren auf standardisierten Plangrundlagen. Der Ausbau und die Materialauswahl können bei den

meisten Modellen individuell angepasst werden. Bei den Fertighäusern werden vorgefertigte einzelne Wand- und Deckenelemente auf einem Lastwagen auf die Baustelle transportiert. Mehrheitlich handelt es sich dabei um Holzhäuser. Bei Systemhäusern wird meistens konventionell auf der Baustelle gemauert



Individuell gestalteter Innenraum.

und betoniert. Fertighäuser werden oftmals in der Schweiz hergestellt. Es gibt auch Wiederverkäufer auf dem Markt, die ausländische Hausprodukte in der Schweiz anbieten. Die unterschiedlichen Haustypen sind für ebene Grundstückspartellen geplant und eignen sich daher selten für den Bau an einer Hanglage oder auf einer nicht rechteckigen Grundstücksform.

Anbieter auswählen und Referenzen einholen

Die junge Familie stellte sich ein Haus mit kubischen Formen und klarer Architektursprache vor. Doch wie aus den unterschiedlichen Angeboten den richtigen Baupartner finden? Die angehenden ▶▶

Bauherren verlangten nach den ersten Gesprächen mit den Verkaufsberatern eine Referenzliste ausgeführter, vergleichbarer Häuser in der Region. Die persönlichen Gespräche mit Eigenheimbesitzern über ihre Erfahrungen während des Planungs- und des Bauprozesses sowie deren Empfehlungen ergaben einen klaren Favoriten. Mit einem grösseren Fertighausanbieter wurde das Projekt darauf genauer besprochen, was die Grundlage für die detaillierte Offerte bildete.

rechnet? Was kosten Zusatz- oder Änderungswünsche und die Abweichung zum Standardhaus? Wie genau und verlässlich ist somit das Total der Investitionskosten für die gesamte Liegenschaft, damit die Finanzierung auf einem sicheren Fundament steht? Für die Klärung dieser Punkte waren diverse Nachfragen an den Anbieter und entsprechende Präzisierungen in der Offerte notwendig, damit die Bauherren von der Kostensicherheit des Angebotes überzeugt waren.

Keine einfache Aufgabe. Gut, gibt es Literatur dazu sowie unterschiedliche Beratungsangebote von Vereinen und Verbänden oder Bauexperten, die angehenden Bauherren dabei helfen. Denn nicht immer ist es einfach, die Übersicht bei den schwer verständlichen Baubegriffen und nicht gut zugänglichen Baunormen zu behalten, um Risiken und Schwachstellen in den Verträgen zu erkennen und zu minimieren. Risiken, weil die auf der Baustelle erbrachten Arbeiten nicht den Vorauszahlungen der Bauherrschaft entsprechen und beim Konkurs eines Unternehmers zu Zusatzkosten für die Fertigstellung führen. Risiken sind auch Lücken im Baubeschrieb, die zu unerwarteten und nicht einkalkulierten Zusatzkosten führen, oder nicht vorteilhafte oder unklare Garantieleistungen des Erstellers, welche bei einem Bauschaden den Bauherrn ungenügend schützen. Es war einiges an Verhandlungsgeschick und an Beharrlichkeit notwendig vonseiten der Bauherrschaft, damit der Vertragsent-

Neben- und Zusatzkosten im Auge behalten

Die effektiven Gebäudekosten sind von Anfang an gegeben. Doch sind wirklich alle notwendigen Kosten für die schlüsselfertige Erstellung Bestandteil der Offerte? Was ist mit den Nebenkosten für die Aushub- und die Umgebungsarbeiten? Sind die Gebühren der Gemeinde einbe-

Bauverträge prüfen und Kleingedrucktes verstehen

Das Vertrauen in ein gutes Angebot und den Ersteller des Eigenheims war gegeben. Ebenso klar war es den Bauherren, dass ihre Vorgaben in einem klaren Bauvertrag festgehalten werden müssen, damit während der Ausführung keine Missverständnisse zwischen den Bauprofis und ihnen als Baulaien entstehen können.

Trotz standardisiertem Grundkonzept bleibt bei der Innenraumgestaltung viel Freiheit.



Fertig- und Systemhäuser sind beliebt.

wurf des Anbieters in diversen Punkten angepasst und die Risiken für die junge Familie reduziert werden konnten.

Kurze Planungszeit

Das Konzept des Typenhauses bleibt in seinen Grundzügen erhalten. Die Bauherren haben jedoch ihre individuellen Ausbauwünsche angebracht. Diese wurden während des zwei Tage dauernden Auswahlgesprächs erfasst. Individuelle Ausführungen bei Belägen, Apparaten, Materialien und Farben wurden bemustert und bestimmt. Aktuell werden die Baueingabepäne vorbereitet, damit nach dem Vorliegen der Baubewilligung Anfang Jahr mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Fazit: gut für Bauherren mit klaren Vorstellungen

Ein Fertig- oder Typenhaus ist durchaus eine Alternative, wenn ein Modell eines Anbieters die Vorstellungen von angehenden Bauherren zu einem grossen

Teil erfüllt und noch kleinere individuelle Anpassungen vorgenommen werden können. Einzelne Anbieter haben in der Schweiz weit über 1000 Häuser gebaut und können so auf eine entsprechende Erfahrung im Planungs- und Bauprozess zurückgreifen, was ebenfalls ein Vorteil für Bauherren sein kann, die ihr gesamtes Vermögen in ihr Eigenheim investieren. ■



Auch punkto Aussenraumgestaltung ist die Auswahl riesig.

Fertighäuser werden oftmals in der Schweiz hergestellt.



WEITERE INFOS

*Othmar Helbling ist ein unabhängiger Bauherrenberater. Weitere Infos: o.helbling@hbq.ch, 078 760 86 96

Bilder: Copyright Planiglit AG, Sursse