

Inhalt

Vorwort zur 3. Auflage	5
Vorwort zur 1. Auflage	7
1 Grundlagen	15
1.1 Bauprojekte	15
1.2 Am Bau Beteiligte	16
1.3 Bauleitung als komplexe Aufgabe	18
1.4 Bauleitervertrag	24
2 Vorbereitung einer Baustelle	33
2.1 Vorbereitende Tätigkeiten des Bauherrn	33
2.1.1 Strukturelle Weichenstellung	33
2.1.2 Bauüberwachung nach HOAI	34
2.1.3 Bauleiter nach Landesbauordnung	41
2.1.4 Vorbereitung durch den überwachenden Bauleiter	41
2.2 Vorbereitung im Bauunternehmen	43
2.2.1 Organisation eines Bauunternehmens	43
2.2.2 Einsatzformen von Bauunternehmen	43
2.2.3 Unternehmer-Bauleiter	50
2.3 Ausführungsunterlagen	51
2.3.1 Bereitstellung durch den Auftraggeber	51
2.3.2 Mitwirkung des Auftragnehmers	56
2.4 Ausschreibung der Bauleistungen	64
2.4.1 Leistungsverzeichnisse und Mengenermittlung	64
2.4.2 Grobterminplan	69
2.4.3 Zeitliche Organisation der Ausschreibung	71
2.4.4 Ausschreibungsstrategien und Bildung von Vergabeeinheiten ..	73
2.5 Vertragsgestaltung und Sicherheiten	74
2.5.1 Gestaltung eines Bauvertrags	74
2.5.2 Sicherheitsleistungen	82
2.6 Baustellenverordnung und Arbeitssicherheit	86
2.6.1 Vorankündigung	87
2.6.2 Erstellen eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans	87
2.6.3 Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination	90
2.6.4 Erarbeitung der Unterlage (Baumerkmalsakte) des SiGeKo	99
2.7 Vergabe der Bauleistungen	99

3	Baudurchführung	111
3.1	Aufgaben des überwachenden Bauleiters und des Unternehmer- Bauleiters	111
3.1.1	Leistungsumfang nach HOAI und Landesbauordnungen	111
3.1.2	Vollmachten und Verantwortungsgrenzen des Bauleiters	113
3.1.3	Nicht delegierbare Bauherrenaufgaben	122
3.2	Prüfen und Bereitstellen der Ausführungsunterlagen	123
3.2.1	Planunterlagen	123
3.2.2	Leistungsbeschreibung	138
3.2.3	Baugenehmigung	139
3.2.4	Stellungnahmen und Zuarbeit von Fachingenieuren	143
3.2.5	Örtliche Bedingungen an der Baustelle	143
3.3	Baustellenstart	148
3.3.1	Startgespräch intern	148
3.3.2	Startgespräche mit Bauunternehmen	169
3.3.3	Infrastruktur der Baustelleneinrichtung	170
3.3.4	Koordination mehrerer Gewerke	173
3.4	Routinetätigkeiten während der Bauausführung	177
3.4.1	Tages- und Wochenplanung des Bauleiters	177
3.4.2	Bautagebuch	178
3.4.3	Bauberatungen	183
3.4.4	Baustellenrundgang	190
3.4.5	Terminkontrolle	192
3.4.6	Qualitätskontrolle	195
3.4.7	Aufmaß und Abschlagsrechnungen	197
3.4.8	Schriftwechsel	199
3.4.9	Schlussrechnung	201
3.5	Dokumentation	204
3.5.1	Aktenordnung für die Baustelle	204
3.5.2	Auftrag und Auftragsbestätigung	206
3.5.3	Protokolle von Bauherrenberatungen	208
3.5.4	Protokolle von Bauberatungen	209
3.5.5	Nachverfolgung und Protokollkontrolle	209
3.5.6	Nachhalten mündlicher Festlegungen	210
3.5.7	Weiterer Schriftwechsel	210
3.5.8	Aufbewahrung von Originalen	211
4	Besondere Ereignisse während der Baudurchführung	213
4.1	Bauleiter als Problemlöser vor Ort	213
4.2	Änderungen der Bauausführung	215
4.2.1	Änderungsanordnungen des Bauherrn	215
4.2.2	Geänderte Rahmenbedingungen auf der Baustelle	229
4.2.3	Auflagen der Genehmigungsbehörden	231
4.2.4	Änderungswünsche des Architekten	231
4.2.5	Stundenlohn- oder Regiearbeiten	232
4.2.6	Alternativvorschläge vom Bauunternehmen	236
4.2.7	Eigenmächtige Leistungen von Bauunternehmen	239

4.3	Unterbrechungen während der Bauausführung	240
4.3.1	Bedenkenanmeldung	240
4.3.2	Anmeldung einer Behinderung	246
4.3.3	Unterbrechungen	259
4.3.4	Mehrkosten	260
4.4	Störfaktoren während der Bauausführung	261
4.4.1	Fehlender Terminplan des Ausführungsunternehmens	261
4.4.2	Insolvenz eines Ausführungsunternehmens	262
4.4.3	Streik	268
4.4.4	Höhere Gewalt	269
4.4.5	Schlechtes Wetter	269
4.5	Terminabweichungen	276
4.5.1	Unbestimmter Baubeginn	276
4.5.2	Fehlende Vorleistungen	276
4.5.3	Verzögerte Ausführung	278
4.5.4	Unterbrechung der Ausführung	282
4.5.5	Beschleunigung der Ausführung	283
4.6	Kostenabweichungen	284
4.6.1	Änderung der Abrechnungsmenge	284
4.6.2	Kosten aus Leistungsänderungen	286
4.6.3	Nachträge	295
4.6.4	Kosten aus Bauzeitverzögerung	296
4.6.5	Fehlende Aufmaße für Rechnungen	303
4.7	Qualitätsabweichungen	304
4.7.1	Vorbereitung auf die Überwachungstätigkeit	304
4.7.2	Kontrollen vor Lieferung	305
4.7.3	Kontrollen während der Bauausführung	308
4.7.4	Einschalten Dritter zur objektiven Klärung	310
4.7.5	Rüge wegen mangelnder Qualität	310
4.7.6	Abhilfeanordnung	315
5	Bauabnahme und Objektübergabe	317
5.1	Vorbereitung der Abnahme	317
5.1.1	Zusammenfassen der laufenden Qualitätsnachweise	317
5.1.2	Absicherung durch Vorabbegehungen	322
5.1.3	Terminierung der Abnahmeschritte	323
5.1.4	Information an alle Beteiligten	325
5.1.5	Technische Unterstützung der Abnahme	329
5.1.6	Abnahme von Nachunternehmerleistungen	332
5.2	Abnahme der Bauleistung	335
5.2.1	Formen der Abnahme	335
5.2.2	Wirkungen der Abnahme	337
5.2.3	Fertigstellung der Abrechnung	342
5.2.4	Förmliche Abnahme	345
5.2.5	Ausdrückliche Abnahme	346
5.2.6	Stillschweigende Abnahme	346
5.2.7	Fiktive Abnahme	348
5.2.8	Fristen für das Abnahmebegehren	349

5.3	Technische Abnahmen	350
5.3.1	Allgemeines	350
5.3.2	Aufmaß	351
5.3.3	Vorabnahme, Zwischenabnahme	351
5.3.4	Rohbauabnahme	352
5.3.5	Abnahme durch externe Sachverständige	352
5.3.6	Feuerwehr	353
5.3.7	Gewerbeaufsicht	353
5.3.8	Hygieneinstitut	354
5.3.9	Beauftragungen	354
5.4	Verweigerung der Abnahme	355
5.4.1	Einvernehmliche Beurteilung der Ursachen	355
5.4.2	Strittige Beurteilung über Abnahmefähigkeit	355
5.5	Mängelansprüche	359
5.5.1	Gewährleistungszeitraum	359
5.5.2	Garantien	363
5.5.3	Funktionale Leistungsversprechen	363
5.6	Mitwirkung bei der Objektübergabe	363
5.6.1	Organisation der Objektübergabe	363
5.6.2	Dokumentationen	364
6	Kosten	367
6.1	Kostenplanung	367
6.2	Kosten-, Leistungs- und Ergebnisrechnung der Bauunternehmen	385
6.2.1	Kalkulationsverfahren	390
6.3	Kostensteuerung	399
6.4	Änderungs- und Nachtragsmanagement	408
7	Terminplanung	418
7.1	Grundlagen, Werkzeuge und Darstellungsmöglichkeiten der Terminplanung	418
7.2	Ebenen der Terminplanung	436
7.3	Terminplan als Steuerungsinstrument	444
7.3.1	Beschleunigungsmaßnahmen	451
7.3.2	Gestörte Bauabläufe	454
8	Qualität	457
8.1	Einführung	457
8.1.1	Prioritäten des Bauherrn	457
8.1.2	Methoden und Werkzeuge zur Qualitätsverbesserung	458