

Beteiligte am Bauprozess

Marc Dennis Paulenz
Seminar ViCCC / VC³
20. Dezember 2007

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung	3
II.	Bezug zum Studienprojekt.....	3
III.	Die beteiligten Personen und Einrichtungen im Überblick	3
IV.	Die beteiligten Personen und Einrichtungen im Detail .	3
A.	Bauherr.....	3
B.	Projektsteuerung	4
C.	Entwurfsverfasser.....	4
D.	Fachingenieure	5
E.	Baurechtsbehörden.....	5
F.	Bauleiter.....	5
G.	Bauunternehmer	6
H.	Ausbauunternehmen.....	6
I.	Unternehmen der Haustechnik	6
J.	Kreditinstitute	6
V.	Zusammenspiel der Beteiligten	6
A.	Verantwortung der drei wichtigsten Personen am Bauprozess.....	6
B.	Vertragsmodelle beim Bauprojekt	7
1)	Aufgabe des Bauherrn	7
2)	Mit Hilfe der Projektsteuerung	7
3)	Durchführung mit einem Generalunternehmer.....	7
4)	Durchführung mit einem Totalunternehmer.....	8
C.	Kooperation der Beteiligten	8
D.	Aufgabenteilung zwischen Bauherr, Projektsteuerer und Entwurfsverfasser.....	9
E.	Mitwirkung der einzelnen Beteiligten am Bauprozess	10
VI.	Literatur	11

Beteiligte am Bauprozess

Marc Dennis Paulenz
Seminar ViCCC / VC³
20. Dezember 2007

In dieser Arbeit soll eine Übersicht über alle Personen, die am Bauprozess beteiligt sind, gegeben werden. Sie ist Teil des Studienprojekts Virtual Construction Company Competition (ViCCC / VC³) und soll den Studenten der Softwaretechnik einen Einblick in die Aufgabenverteilung und über die am Bauprozess beteiligten Personen und Einrichtungen geben. Dabei werden von der Idee des Auftraggebers, bis zum Abschluss des Bauprojekts alle wichtigen Personen mit ihren Funktionen und Aufgaben vorgestellt.

I. EINLEITUNG

EBENSO wie beim Softwareentwicklungsprozess sind auch am Bauprozess viele verschiedene Personen und Einrichtungen, mit den unterschiedlichsten Aufgaben, beteiligt.

Diese Ausarbeitung soll einen Überblick über all diese Personen und Einrichtungen liefern und einen Einblick auf die Komplexität des Bauprojekts ermöglichen.

II. BEZUG ZUM STUDIENPROJEKT

Beim Studienprojekt *Virtual Construction Company Competition* (ViCCC / VC³) übernimmt der Spieler die Rolle eines Generalunternehmers. Er ist sowohl für den Rohbau, als auch für den späteren Ausbau verantwortlich und muss dementsprechend handeln.

Der Spieler muss für jedes Projekt, das er durchführen möchte, ein Angebot abgeben, die Fertigung planen und den Bau anschließend durchführen. Dabei kann er sowohl den Roh- als auch den Ausbau selber durchführen, oder an Nachunternehmer vermitteln, welche die entsprechende Ausgabe ausführen.

Um das Softwareprojekt erfolgreich durchführen zu können, ist es sehr hilfreich, wenn man die wichtigsten Personen und Einrichtungen, die an einem Bauprojekt beteiligt sind, sowie deren Zusammenarbeit und Aufgaben kennt.

Diese Seminararbeit soll genau dabei helfen und den fachlich außenstehenden Studenten der Softwaretechnik einen Einblick in das für sie fremde Gebiet ermöglichen.

III. DIE BETEILIGTEN PERSONEN UND EINRICHTUNGEN IM ÜBERBLICK

In diesem Abschnitt soll eine kurze Übersicht über alle Personen und Einrichtungen gegeben werden, die am Bauprozess beteiligt sind. In den folgenden Abschnitten werden die einzelnen Beteiligten mit ihren besonderen Funktionen und Aufgaben vorgestellt.

Dazu kann man die Beteiligten in die folgenden sieben Gruppen einteilen:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Funktion</i>	<i>Beispiele</i>
Bauherr	Auftraggeber	Land, Bund, Kommune, Genossenschaft, Privatperson, ...
Steuerung	Steuerung und Koordination des Bauprojekts	Projektsteuerer
Planung	Planung des Bauprojekts	Ingenieurbüro, Architekt, Fachingenieure ...
Ordnung	Sicherung der öffentlichen Ordnung	Kommune / Bauamt, Baurechtsbehörde
Realisierung	Durchführung der Konstruktion	Bauunternehmen, Ausbaugeswerke, Bauleiter ...
Nutzer	Betreiben des fertigen Bauobjekts	Kommune, Öffentlichkeit, Genossenschaft, Mieter, ...
Sonstige		Kreditinstitute, ...

IV. DIE BETEILIGTEN PERSONEN UND EINRICHTUNGEN IM DETAIL

In diesem Abschnitt wird genauer auf die Aufgaben und Funktionen der einzelnen Personen beziehungsweise Einrichtungen eingegangen.

Im Folgenden wird Bezug auf die Musterbauordnung (MBO) genommen. Diese ist zwar rechtlich nicht bindend, unterscheidet sich aber in der Regel kaum von den einzelnen Landesbauordnungen. Da es allerdings 16 verschiedene Landesbauordnungen gibt, wird hier als Basis die MBO herangezogen.

A. Bauherr

Definition nach MBO §53 [siehe Quellenangabe]:

*„(1) Der Bauherr hat zur **Vorbereitung, Überwachung und Ausführung** eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen **geeignete Beteiligte** nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu **bestellen**, soweit er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. Dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den **öffentlich-rechtlichen Vorschriften** erforderlichen **Anträge, Anzeigen und Nachweise**. Er hat vor Baubeginn den **Namen des Bauleiters** und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen. Wechselt der Bauherr, hat der*

neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(2) Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr gegenüber ein Vertreter bestellt wird, der die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat.[...]"

Der Bauherr ist der rechtlich und wirtschaftlich verantwortliche Auftraggeber eines Bauprojekts. Dabei kann er sowohl eine juristische als auch eine natürliche Person sein. Man unterscheidet zwischen öffentlichen, erwerbswirtschaftlichen und privaten Bauherren.

Ihm obliegt die Gesamtverantwortung über das Bauprojekt. Zudem muss er sich um alle öffentlich-rechtlichen Anträge, Vorlagen und Anzeigen an die Bauaufsichtsbehörde kümmern. Er kann diese Aufgabe allerdings auch an einen Projektsteuerer übertragen. Alle anfallenden Verträge kann allerdings weiterhin nur der Bauherr selber unterzeichnen.

Der Bauherr ist für die Sicherheit auf der Baustelle verantwortlich, auch wenn er die Abwicklung und Betreuung des Bauprojekts an Dritte abgegeben hat.

Er ist vor allem an der Bedarfsermittlung beteiligt und hat bestimmenden Einfluss auf die Planung und den Ablauf des Bauens.

B. Projektsteuerung

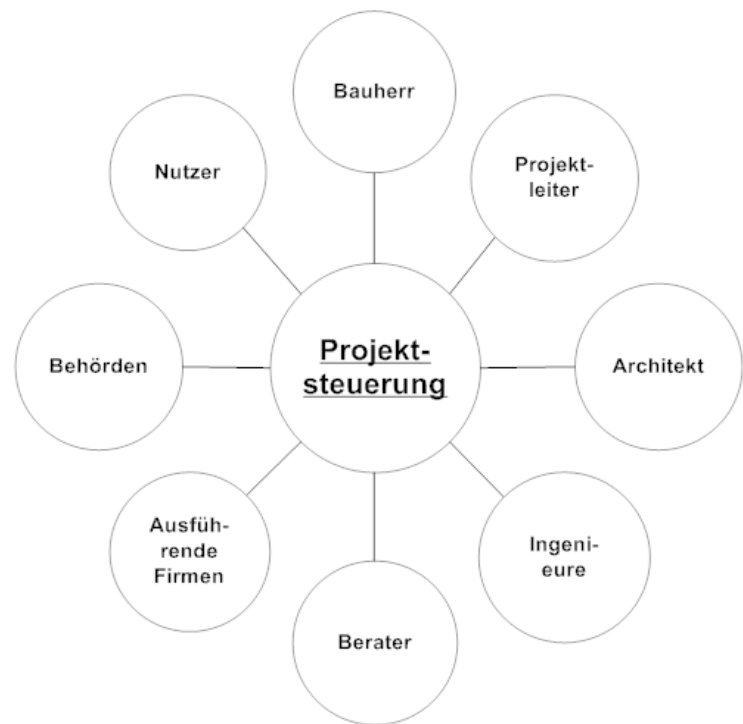
Aufgaben nach HOAI §31 [siehe Quellenangabe]:

„(1) Leistungen der Projektsteuerung werden von Auftragnehmern erbracht, wenn sie Funktionen des Auftraggebers bei der Steuerung von Projekten mit mehreren Fachbereichen übernehmen. Hierzu gehören insbesondere:

- Klärung der Aufgabenstellung, Erstellung und Koordinierung des Programms für das Gesamtprojekt,
- Klärung der Voraussetzungen für den Einsatz von Planern und anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Projektbeteiligte),
- Aufstellung und Überwachung von Organisations-, Termin- und Zahlungsplänen, bezogen auf Projekt und Projektbeteiligte,
- Koordinierung und Kontrolle der Projektbeteiligten, mit Ausnahme der ausführenden Firmen,
- Vorbereitung und Betreuung der Beteiligung von Planungsbetroffenen,
- Fortschreibung der Planungsziele und Klärung von Zielkonflikten,
- laufende Information des Auftraggebers über die Projektabwicklung und rechtzeitiges Herbeiführen von Entscheidungen des Auftraggebers,
- Koordinierung und Kontrolle der Bearbeitung von Finanzierungs-, Förderungs- und Genehmigungsverfahren.

(2) Honorare für Leistungen bei der Projektsteuerung dürfen nur berechnet werden, wenn sie bei Auftragserteilung schriftlich vereinbart worden sind; sie können frei vereinbart werden.“

Die Aufgabe der Projektsteuerung ist also die Organisation und Koordination von allen am Bauprojekt beteiligten Personen und Einrichtungen und ihrer entsprechenden Leistungen. Er fungiert also als Bindeglied zwischen allen beteiligten Personen:



Projektsteuerung

Als wichtige Aspekte, die von der Projektsteuerung beachtet werden müssen, zählen: Organisation, Funktionen, Kosten, Finanzmittelabfluss, Qualität und Quantität, sowie Termine und Kapazitäten.

Häufig kommt es bei kleineren Projekten auch vor, dass der Entwurfsverfasser zugleich als Projektsteuerer fungiert und sich zusätzlich zu seinen eigentlichen Aufgaben als Entwurfsverfasser auch um die Koordination und Steuerung des Projekts.

C. Entwurfsverfasser

Definition nach MBO §54 [siehe Quellenangabe]:

„(1) Der Entwurfsverfasser muss **nach Sachkunde und Erfahrung** zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens **geeignet sein**. Er ist für die **Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich**. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den **öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen**.

(2) *Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.*“

Der Entwurfsverfasser erstellt den Entwurf für ein Bauwerk, das als Bauantrag zur Baugenehmigung eingereicht wird. Dabei handelt es sich meistens um einen Architekten oder Bauingenieur.

Er erstellt die für die Baugenehmigung benötigten Dokumente, zum Beispiel Pläne, Berechnungen und Formulare und reicht diese in Abstimmung mit dem Bauherrn bei der zuständigen Baubehörde ein.

D. Fachingenieure

Definition nach dem „Baulexikon“ der ARGE – Arbeitsgemeinschaft Gebäudebau e. V. [siehe Quellenangabe]:

„Bei der Planung und Ausführung von Neubauten oder der Renovierung von Altbauten gibt es Fachingenieure, die spezialisiert sind auf bestimmte Sachbereiche, z.B. Baugrund, Statik, Haustechnik, Wärmeschutz, Schallschutz, Baubiologie, Vermessung oder Akustik. Ihre Expertise muss dann angefordert werden, wenn dem Architekten das nötige Spezialwissen fehlt, bzw. die entsprechenden Sachverhalte für ihn zu komplex sind.“

Die Fachingenieure entsprechen den in der MBO §54 genannten Fachplanern, die bei mangelnder Fachkenntnis des Entwurfsverfassers hinzugezogen werden müssen. Dabei erstellen sie die Werkpläne, nach deren Vorlage anschließend der Bau durchgeführt wird, und für die dem Entwurfsverfasser die benötigte Fachkenntnis fehlt. Ihre Leistungen werden planbegleitend eingebracht, die Integration ihrer Leistungen ist die Aufgabe des Entwurfsverfassers.

E. Baurechtsbehörden

Die deutschen Baurechtsbehörden gliedern sich in drei Teile, die oberste Baurechtsbehörde, die höheren Baurechtsbehörden und die unteren Baurechtsbehörden. In der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, siehe Quellenangabe) sind diese wie folgt beschrieben:

„(1) Baurechtsbehörden sind:

1. das **Wirtschaftsministerium als oberste Baurechtsbehörde**,
2. die **Regierungspräsidien als höhere Baurechtsbehörden**, [...]

(2) Untere Baurechtsbehörden sind

1. **Gemeinden**
2. **Verwaltungsgemeinschaften**, [...]

Ebenso sind in der LBO auch die Aufgaben der Baurechtsbehörden genannt:

„(1) Die Baurechtsbehörden haben darauf zu achten, dass die **baurechtlichen Vorschriften** sowie die anderen **öffentlich-rechtlichen Vorschriften** über die **Errichtung** und den **Abbruch** von Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 **eingehalten** und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen **befolgt** werden. Sie haben zur Wahrnehmung dieser Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind.[...]

Neben diesen allgemeinen Aufgaben der Baurechtsbehörden haben die einzelnen Behörden noch besondere Aufgaben:

Untere Baurechtsbehörden:

- Erteilung von Baugenehmigungen
- Öffentlich-rechtliche Bauüberwachung
- Bauabnahme

Höhere Baurechtsbehörden (nach Regierungspräsidium Tübingen):

- Baurechtliche Grundsatzfragen
- Fachaufsicht über die nachgeordneten Behörden, Rechtsaufsicht nach BauGB
- Überwachung der baurechtlichen Praxis der unteren Baurechtsbehörden
- Widerspruchsentscheidungen - auch bei Gebührenwidersprüchen
- Eingaben, Beschwerden und
- Petitionen im Einzelfall

Oberste Baurechtsbehörde:

- Typengenehmigung für den mehrfachen Bau von gleichen Bauobjekten an verschiedenen Stellen.
- Gesetzliche Grundlagenerarbeitung

F. Bauleiter

Definition nach MBO §56 [siehe Quellenangabe]:

„(1) Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die **Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird** und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den **sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle**, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.

(2) Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe **erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen**. Verfügt er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so sind **geeignete Fachbauleiter heranzuziehen**. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiter und seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.“

Der Bauleiter hat als Aufgabe die Überwachung der Bauausführung. Dazu ist eine entsprechende Fachkunde nötig, weshalb in der Regel Bauingenieure oder Architekten diese Aufgabe übernehmen.

Bei Großbaustellen, bei denen mehrere Bauleiter benötigt werden, werden diese häufig in einer hierarchischen Struktur organisiert (Oberbauleiter, Abschnittsbauleiter, ...).

G. Bauunternehmer

Definition nach MBO §55 [siehe Quellenangabe]:

„(1) Jeder Unternehmer ist für die mit den **öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung** der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die **ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle** verantwortlich. Er hat die **erforderlichen Nachweise** über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten **zu erbringen** und auf der Baustelle bereitzuhalten.

(2) Jeder Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Arbeiten, bei denen die Sicherheit der Anlage in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung des Unternehmers oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, **nachzuweisen, dass er für diese Arbeiten geeignet ist und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügt.**“

Die Aufgabe des Bauunternehmers ist es also, die von ihm übernommene Arbeit durchzuführen und ist dabei für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich.

Man kann die Bauunternehmer in drei Gruppen unterteilen:

- **Fachunternehmer:** Haben sich auf ein bestimmtes Gewerk (zum Beispiel Erdarbeiten, Maurerarbeiten o.ä.) spezialisiert und sind nur in diesem tätig.
- **Generalunternehmer:** Im Gegensatz zu den Fachunternehmern bieten die Generalunternehmer schlüsselfertige Gesamtpakete an. D.h. der Bauherr bekommt alle Leistungen der Realisierungsphase aus einer Hand und hat nur einen Vertragspartner. Intern beauftragen die Generalunternehmer dann allerdings in fast allen Fällen Subunternehmer mit den verschiedenen Aufgaben wie Erd- oder Ausbauarbeiten. Dabei übernimmt der Generalunternehmer einen Teil der Bauleistungen selber. Falls der Generalunternehmer selbst keine Bauleistungen durchführt, sondern alles an Subunternehmer weiterleitet, so bezeichnet man ihn auch als **Generalübernehmer**.
- **Totalunternehmer:** Diese bieten zusätzlich zu den Leistungen der Generalunternehmer auch noch Planungsleistungen an.

In der Regel werden als Bauunternehmen nur Unternehmen bezeichnet, die sich mit dem Rohbau (Stahlbeton-

bau, Mauerwerkbau, Stahlbau, Zimmerei / Holzbau) beschäftigen. Neben diesen Rohbauunternehmen gibt es noch Ausbauunternehmen (siehe IV.H) sowie Unternehmen der Haustechnik (siehe IV.I)

Einige bekannte Bauunternehmen sind zum Beispiel die Hochtief AG, die Bilfinger Berger AG oder die Ed. Züblin AG. Diese treten meistens als Rohbauunternehmen oder Generalunternehmen auf.

H. Ausbauunternehmen

Als Ausbauunternehmen werden die Unternehmen bezeichnet, die sich um den Ausbau von Gebäuden kümmern, die also nach dem Rohbau in Erscheinung treten.

Als typische Ausbaugewerke zählen zum Beispiel Estrich, Oberboden (also Teppich, Parkett, etc.), Schlosser, Maler und Lackierer, Putz- und Stuckateurarbeiten, Fliesen, Schreiner- und Natursteinarbeiten.

I. Unternehmen der Haustechnik

Als Unternehmen der Haustechnik (auch Technische Gebäudeausrüstung oder Gebäudetechnik genannt) werden Unternehmen bezeichnet, die sich um die fest installierten technischen Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden kümmern.

Typische Gebiete der Haustechnik sind Klima, Heiz- und Raumlufttechnik, Sanitär, Elektro- und Gebäudeleittechnik und Sicherheitstechnik.

J. Kreditinstitute

Da Bauprojekte sehr teuer sind (bereits ein ausgebautes Einfamilienhaus mit einem Stockwerk kostet etwa 100.000 €), werden zur Finanzierung der Bauprojekte häufig Darlehen und Kredite benötigt. Daher spielen die Kreditinstitute eine wichtige Rolle beim Bauprojekt.

Die Darlehen kann man von Bausparkassen, Versicherungsgesellschaften, privaten Kreditbanken oder Hypothekenbanken erhalten.

V. ZUSAMMENSPIEL DER BETEILIGTEN

Nachdem im vorherigen Kapitel die einzelnen Personen und Einrichtungen vorgestellt wurden, kann nun das Zusammenspiel zwischen den Beteiligten erläutert werden.

A. Verantwortung der drei wichtigsten Personen am Bauprozess

Die drei wichtigsten Beteiligten am Bauprozess sind der Bauherr (siehe IV.A), der Entwurfsverfasser (siehe IV.C) und der Bauunternehmer (siehe IV.G). Diese drei Beteiligten haben den mit Abstand größten Einfluss auf das Bauprojekt und tragen somit auch die Hauptverantwortung über Erfolg oder Misserfolg. Die folgende Tabelle soll die Verantwortlichkeiten dieser drei Personen verdeutlichen.

	<i>Bedarfs- ermittlung</i>	<i>Planung</i>	<i>Realisie- rung</i>	<i>Inbetrieb- nahme</i>
<i>Bauherr</i>	sehr hoch	mittel	gering	hoch
<i>Entwurfsver- fasser</i>	mittel	sehr hoch	mittel	mittel
<i>Bauunter- nehmer</i>	keine	gering	sehr hoch	mittel

Der Bauherr ist vor allem für die Bedarfsermittlung und der späteren Inbetriebnahme verantwortlich.

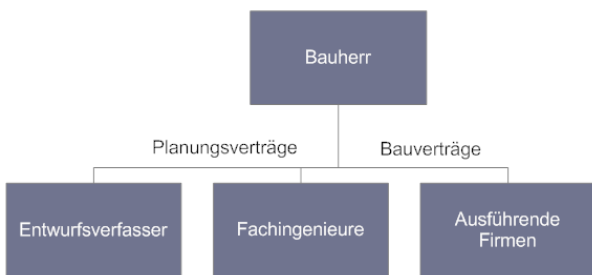
Für die Planung trägt der Entwurfsverfasser die Verantwortung. Dabei ist es das oberste Ziel die Vorstellungen des Bauherrn, soweit dies technisch realisierbar ist, bei der Planung zu berücksichtigen und in die Tat umzusetzen. Um den Bauherrn schon zu Beginn des Projekts auf mögliche Probleme hinzuweisen und unrealisierbare Forderungen direkt zu erkennen, wird der Entwurfsverfasser auch häufig schon in bei der Bedarfsermittlung integriert.

Die Verantwortung des Bauunternehmers ist die Realisierung des Bauprojekts. Dabei muss er sich zum einen an die Vorgaben des Entwurfsverfassers und zum andern an die öffentlich-rechtlichen Vorgaben halten. Zudem ist er für die Sicherheit auf der Baustelle verantwortlich.

B. Vertragsmodelle beim Bauprojekt

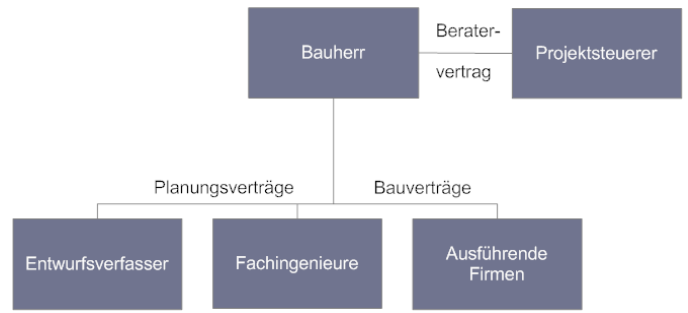
Bei Bauprojekten gibt es verschiedene Alternativen, wie die Verträge zwischen dem Bauherrn und den weiteren am Projekt beteiligten Personen geschlossen werden.

1) *Aufgabe des Bauherrn*: Die erste Variante besteht darin, dass der Bauherr sich um alle Angelegenheiten selber kümmert. Dabei ist er für die Ausarbeitung der Verträge und deren Abschlüsse selber verantwortlich und hat mit jedem beteiligten Unternehmen einen eigenen Vertrag:



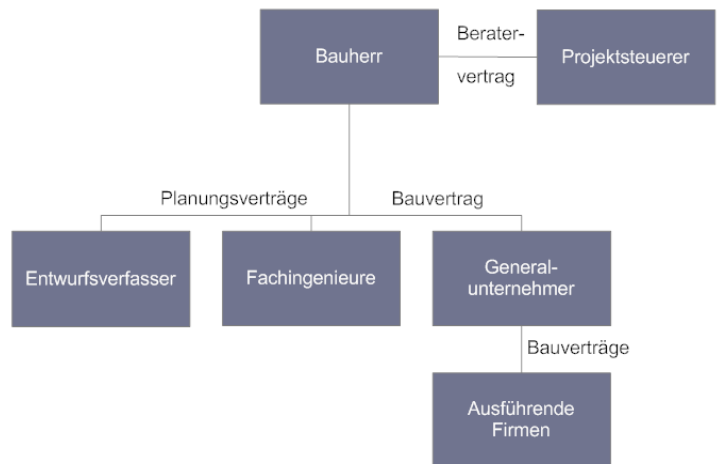
Vertragsmodelle beim Bauprojekt I

2) *Mit Hilfe der Projektsteuerung*: Falls der Bauherr sich nicht selber um die Ausarbeitung und Einhaltung der Verträge kümmern möchte, so kann er zu diesem Zweck einen Projektsteuerer engagieren. Dieser kümmert sich dann um die Koordination der Firmen und die Ausarbeitungen der Verträge. Der Bauherr muss die Verträge dann lediglich unterschreiben:



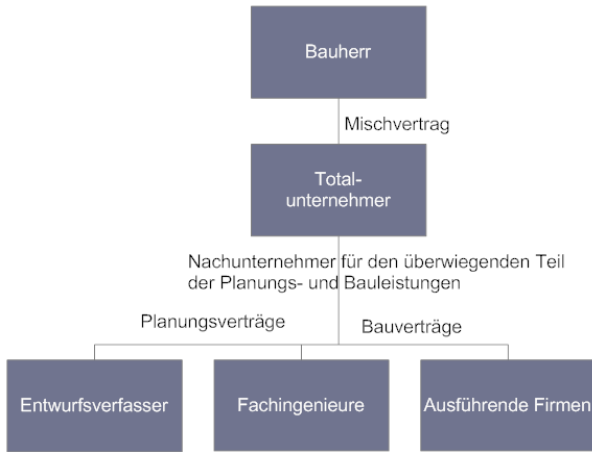
Vertragsmodelle beim Bauprojekt II

3) *Durchführung mit einem Generalunternehmer*: Der Nachteil bei der vorherigen Variante besteht darin, dass der Bauherr immer noch mit jedem beteiligten Unternehmen, also speziell auch mit allen ausführenden Firmen, eigene Verträge hat. Als Alternative dazu bietet sich die Durchführung mit Hilfe eines Generalunternehmers an. Dabei schließt der Bauherr nur einen Bauvertrag mit dem Generalunternehmer ab, statt mit jeder ausführenden Firma. Der Generalunternehmer vergibt dann weitere Aufträge an die einzelnen Nachunternehmer, welche die Aufgaben durchführen, die der Generalunternehmer nicht selber übernimmt:



Vertragsmodelle beim Bauprojekt III

4) *Durchführung mit einem Totalunternehmer:* Eine weitere Alternative stellt die Durchführung mit einem Totalunternehmer dar. Dabei schließt der Bauherr nur einen Vertrag mit dem Totalunternehmer ab, welcher sich anschließend um die Planung und Realisierung des Bauprojekts kümmert. Zu diesem Zweck delegiert er die einzelnen Aufgaben, die er nicht selber übernimmt, an weitere Nachunternehmer oder Planer:



Vertragsmodelle beim Bauprojekt IV

C. Kooperation der Beteiligten

Das folgende Diagramm soll eine Übersicht über die Kooperation der einzelnen Beteiligten am Bauprozess geben:

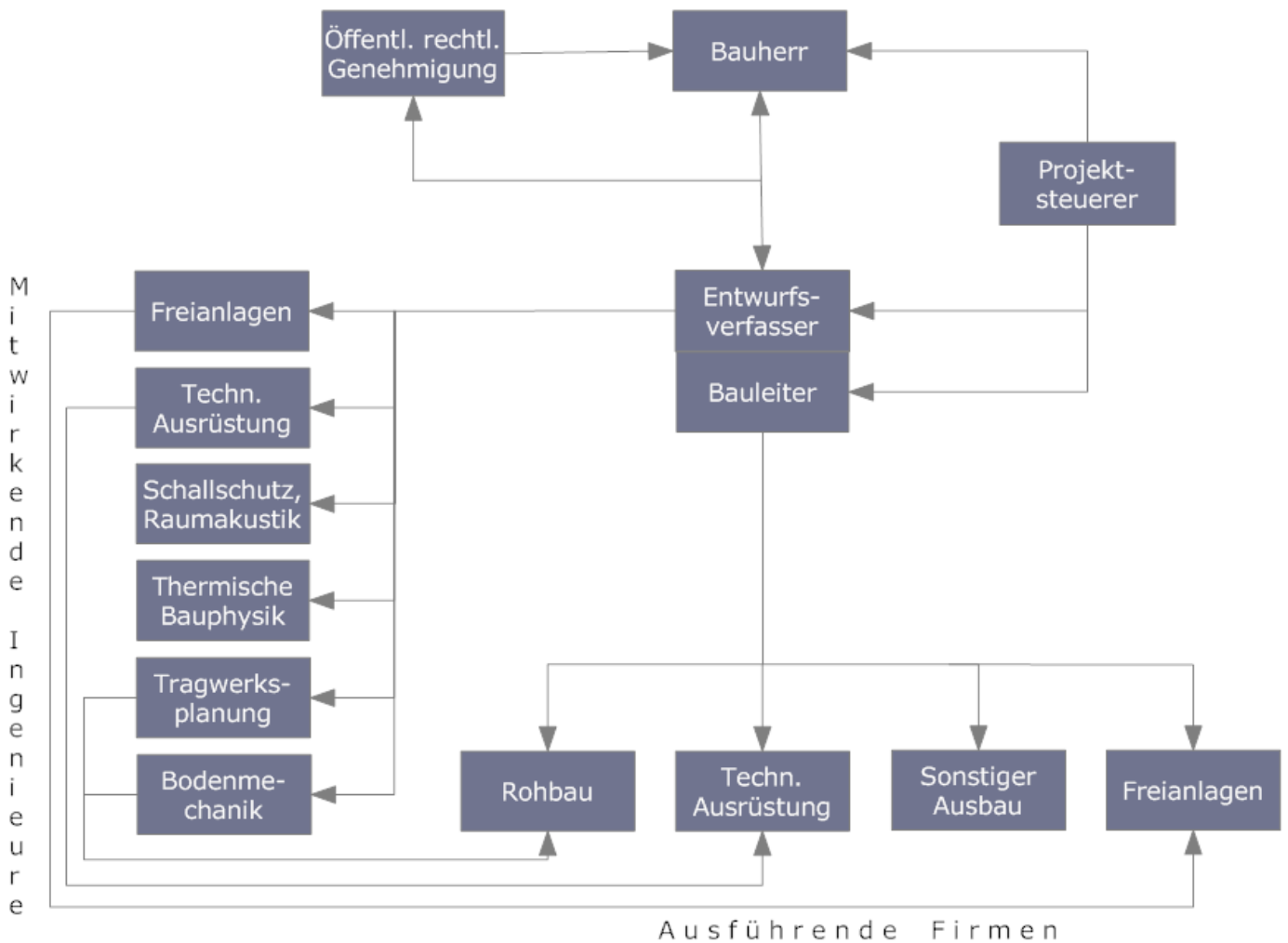
Der Bauherr steht dabei in Kontakt mit der Projektsteuerung, dem Entwurfsverfasser, dem Bauleiter und sorgt für die benötigten öffentlich rechtlichen Genehmigungen. Der Projektsteuerer kümmert sich um die Koordination und Verständigung zwischen Entwurfsverfasser, Bauleiter und dem Bauherrn.

Der Entwurfsverfasser ist für die Koordination der einzelnen Fachingenieure und die Erstellung der Pläne verantwortlich. Zudem hilft dem Bauherrn bei der Beschaffung der öffentlich rechtlichen Genehmigungen.

Der Bauleiter sorgt für die korrekte Ausführung der Arbeiten während allen Realisierungsphasen und sorgt für den sicheren Betrieb der Baustelle.

Die Fachingenieure erstellen die einzelnen Werkpläne, nach denen das Gebäude anschließend errichtet wird.

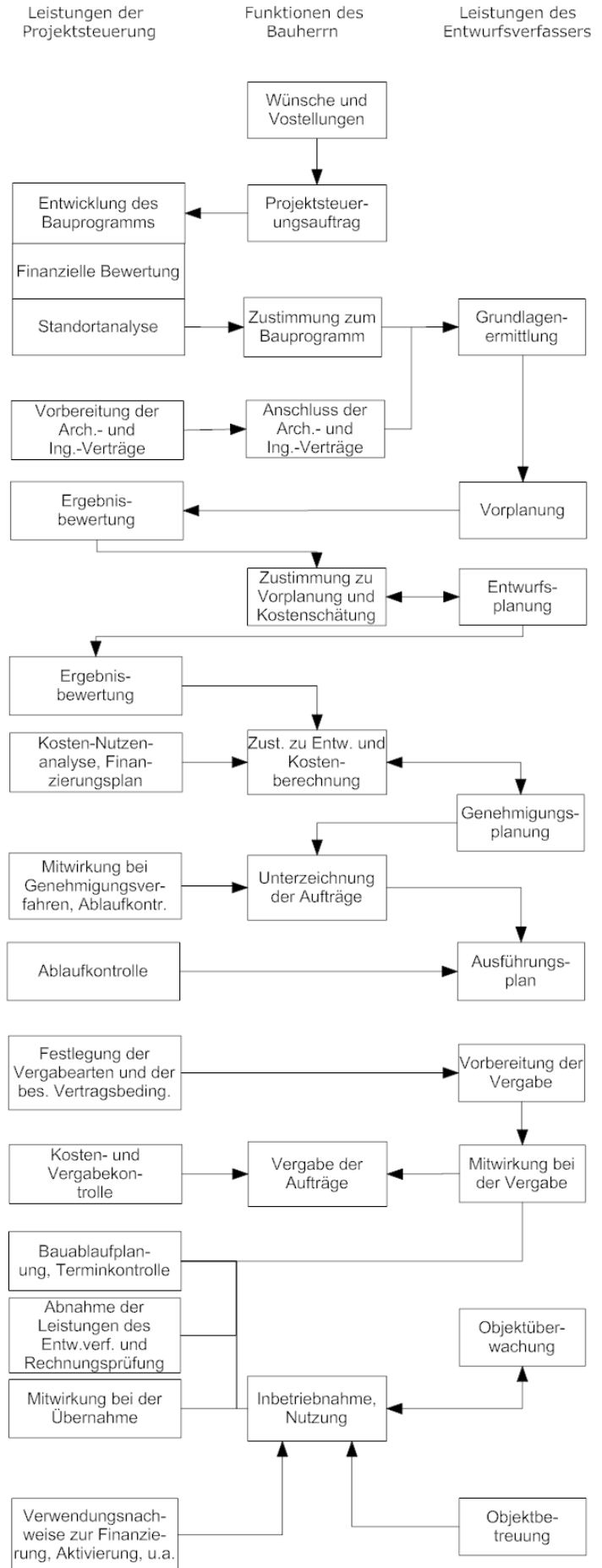
Die ausführenden Firmen sind, wie der Name bereits sagt, für die Realisierung des Bauprojekts zuständig. Dabei werden sie vom Bauleiter überwacht und halten sich an die Pläne der Fachingenieure und des Entwurfsverfassers.



Kooperation der Beteiligten

D. Aufgabenteilung zwischen Bauherr, Projektsteuerer und Entwurfsverfasser

In dem Diagramm auf der rechten Seite ist die Aufgabenteilung zwischen dem Bauherrn, dem Projektsteuerer und dem Entwurfsverfasser zu sehen. Dabei übernimmt der Projektleiter die meisten organisatorischen Aufgaben und bereitet die benötigten Verträge vor. Der Bauherr muss hauptsächlich seine Zustimmung geben und die vom Projektsteuerer vorbereiteten Verträge abschließen. Der Entwurfsverfasser schließlich übernimmt den Entwurf des Bauobjekts und überwacht den Fortschritt des Baus.



Aufgabenteilung

VI. LITERATUR

- [1] AUTHOR, Kalusche: Projektmanagement für Bauherren und Planer, Oldenbourg-Verlag 2002
- [2] AUTHOR, Wolfgang Rosel: Baumanagement – Grundlagen, Technik, Praxis, Springer Verlag, 1999
- [3] AUTHOR, Löwenhauser: Planungs- und Bauorganisation für Architekten und Planer, Haufe Orga-Handbuch
- [4] AUTHOR, Sauter und Imig: Landesbauordnung für Baden-Württemberg, W. Kohlhammer Verlag
- [5] AUTHOR, LBO-Dienst im Bauverlag, Musterbauordnung Textausgabe, LBO-Dienst im Bauverlag, 1993
- [6] INTERNET, Prof. Dr. agr. habil. Michael Hembus: Folien zur Vorlesung Baubetriebswirtschaft, Komplex Baumanagement und Bauabwicklung,
URL: <http://www.auf.uni-rostock.de/BBW/intern/MHembus/Projektentw.pdf>
- [7] INTERNET, Landtag Baden-Württemberg: Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
URL: http://www.gewerbeaufsicht.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/16493/1_2_1.pdf
- [8] INTERNET, ARGE – Arbeitsgemeinschaft Gebäudepass e.V.: Baulexikon
URL: <http://www.immobilienspass.de/baulexikon/baulexikon.htm>
- [9] INTERNET, IS-ARGEBAU Bauministerkonferenz: Musterbauordnung (MBO, Fassung November 2002)
URL: <http://www.is-argebau.de/lbo/VTMB100.pdf>
- [10] INTERNET, HOAI.de: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI, Fassung 2002)
URL: <http://www.hoai.de/online/HOAI-Text/HOAI1996.php>
- [11] INTERNET, Wikipedia.de: Wikipedia – Die freie Enzyklopädie
URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Hauptseite>