

Inhalt

1	Projektorganisation am Bau	11
1.1	Struktur von „Projekten“	13
1.2	Arbeitsschritte	16
1.2.1	Angebotsbearbeitung	16
1.2.2	Vertragsverhandlung und -abschluß	18
1.2.3	Arbeitsvorbereitung für die Baustelle	20
1.2.4	Baustellensteuerung	22
1.3	Informationsfluß	24
1.3.1	Externer Informationsfluß	25
1.3.2	Interner Informationsfluß im Bauunternehmen	26
1.3.3	Dokumentation und Archivierung von Geschäftsgängen	28
1.4	Ziele und Aufgaben der Bauleitung	29
1.4.1	Organisation und Selbstorganisation	30
1.4.2	Führen mit Zielen	31
1.4.3	Aufgabenstruktur für Bauleiter und Poliere	32
2	Angebotsbearbeitung	39
2.1	Passive und aktive Marktbearbeitung	39
2.1.1	Reagieren auf einen Bedarf	40
2.1.2	Bestimmung der Marktposition	42
2.1.3	Aktive Marktbearbeitung	51
2.2	Einflüsse auf den Preis	52
2.2.1	Kostenrahmen des Bauherren	53
2.2.2	Bauinhalt und Baumstände	53
2.2.3	Der Marktpreis	55
2.2.4	Kosten im Bauunternehmen	56
2.3	Preisbildung	58
2.3.1	Verfahren und Methoden	59
2.3.2	Kennzahlen, Stammdaten und Vergleichsobjekte	61
2.4	Abgabe des Angebotes	62
2.4.1	Pflichten der Vertragsparteien	63
2.4.2	Nachbereitung, wenn kein Auftrag erteilt wird	65

3	Vertragsverhandlung und Vertragsabschluß	67
3.1	Grundzüge des Werkvertragsrechtes	67
3.1.1	Hauptpflichten	68
3.1.2	Nebenschlichten	69
3.2	Werkverträge	71
3.2.1	Allgemeine Geschäftsbedingungen	77
3.2.2	VOB/B als Allgemeine Geschäftsbedingungen	79
3.2.3	Individualvereinbarungen	81
3.2.4	Leistungsbeschreibung und Einheitspreisvertrag	83
3.2.5	Pauschalvertrag	86
3.2.6	Vertragsabschluß	89
3.3	Der Bauvertrag und Anlagen zum Bauvertrag	91
3.3.1	Wichtige Aussagen im Bauvertrag	92
3.3.2	Das Verhandlungsprotokoll	95
3.3.3	Terminpläne als Vertragsbestandteil – Inhalt und Verhandlungstaktik	98
3.3.4	Normen und Vereinbarungen zur Ausführungsqualität	103
4	Arbeitsvorbereitung	106
4.1	Ziele, Sinn und Zweck	107
4.2	Einordnung und Grobstruktur der Arbeitsvorbereitung	109
4.2.1	Arbeitsvorbereitung vor und nach Vertragsabschluß	109
4.2.2	Grobstruktur	112
4.3	Teilaufgaben, Methoden, Hilfsmittel	115
4.3.1	Arbeitsziele	115
4.3.2	Auswahl der Bauverfahren	120
4.3.3	Ablaufplanung/Zeitplanung	122
4.3.4	Darstellung des Ablaufes	130
4.3.5	Balkenplan	132
4.3.6	Weg/Zeit- und Liniendiagramm	133
4.3.7	Netzplan	135
4.3.8	Baustelleneinrichtung	137
4.3.9	Kostenplanung	141
4.3.10	Systematische Qualitätsplanung	147
4.4	Ergebnisse der Arbeitsvorbereitung, Unterlagen für die Baustellensteuerung	148
4.4.1	Anschriftenlisten	149
4.4.2	Termin- und Ablaufpläne, Zeitdokumentation	150
4.4.3	Leistungsumfang	150
4.4.4	Baustelleneinrichtungsplan	151
4.4.5	Zahlungsplan	151
4.4.6	Prüf- und Abnahmekriterien	151

5	Baustellensteuerung	153
5.1	Grundsätze der Baustellensteuerung	153
5.1.1	Rechte und Pflichten des Auftraggebers	155
5.1.2	Rechte und Pflichten des Auftragnehmers	157
5.1.3	Die Baustellenberatung	160
5.1.4	Baubegleitende Dokumentation und kaufmännische Bestätigungsschreiben	164
5.2	Terminsteuerung	168
5.2.1	Selbstorganisation und Terminsteuerung	170
5.2.2	Terminsteuerung der Nachunternehmer	173
5.2.3	Behinderung und Unterbrechung der Ausführung	176
5.2.4	Auswirkungen von Leistungsänderungen	181
5.3	Kostensteuerung	183
5.3.1	Methode und Hilfsmittel	184
5.3.2	Veränderungen der Leistung	186
5.3.3	Mehr- und Mindermengen bei Einheitspreisverträgen	193
5.3.4	Zusatzleistungen, Mehr- und Mindermengen bei Pauschalpreisverträgen	196
5.3.5	Stundenlohnarbeiten	197
5.3.6	Behinderungen und Veränderungen der Baumstände	201
5.4	Qualitätssteuerung	204
5.4.1	Was ist ein „Mangel“ ?	205
5.4.2	Prüfungspflicht – Bedenkenpflicht	208
5.4.3	Qualitätsziele und Qualitätsdokumentation (eigene Mitarbeiter und Nachunternehmer)	211
5.4.4	Mangelrügen während der Bauausführung	215
5.4.5	Minderung des Werklohnes	217
6	Beendigung, Abnahme und Abrechnung der Bauleistung	220
6.1	Wirkungen der Abnahme	220
6.1.1	Fälligkeit der Vergütung	221
6.1.2	Übergang der Gefahr	221
6.1.3	Übergang des Erfüllungsanspruches in einen Gewährleistungsanspruch	222
6.1.4	Vorbehalte bei Abnahme	223
6.2	Abnahmeformen	225
6.3	Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation	227
6.4	Abrechnung	231
6.5	Gewährleistung	234
6.5.1	Rechte und Pflichten im Rahmen der Gewährleistung	236
6.5.2	Fristen und Wirkungen von Unterbrechungen	239

6.6	Kündigung von Bauverträgen	242
6.6.1	Kündigung durch den Auftraggeber	243
6.6.2	Kündigung durch den Auftragnehmer	243
7	Sichern und Durchsetzen von Werklohnforderungen	248
7.1	Vertragliche Möglichkeiten	248
7.1.1	Vorauszahlungen	248
7.1.2	Kurze Zahlungsziele und kurze Nachfristen	250
7.2.	Sicherungsverlangen des Auftragnehmers	251
7.2.1	Sicherheit nach BGB § 648 a	251
7.2.2	Hinterlegung von Einbehalten	251
7.3	Zwangsmaßnahmen	255
7.3.1	Arbeiten einstellen	256
7.3.2	Mahnverfahren	257
7.3.3	Einstweilige Verfügung wegen Eintragung einer Vormerkung einer Bauhandwerker- sicherungshypothek	258
7.3.4	Schadenersatzforderungen wegen Verstoßes gegen das Gesetz über die Sicherung von Bauforderungen	259
	Literaturverzeichnis	261
	Sachwörterverzeichnis	263
	Anhang – Musterbriefe für das Baustellenmanagement	267
	Musterbriefe – Übersicht	280