

wolfgang roth architekten BDA

büro stuttgart:

kirchstraße 10

70173 stuttgart

t. +49 (0)711 90 7137 90

büro gerlingen

schlehenweg5

70839 gerlingen

t. +49 (0)7156. 43 79 154

e-mail:w.roth@roth-architekten.com

www.roth-architekten.com

>>>BAULEITER_BAULEITUNG

Die **Bauleitung** (BL) leitet eine Baustelle oder Teile einer Baustelle. Sie ist für die ordnungsgemäße Ausführung der Bauarbeiten verantwortlich. Der Begriff wird sowohl für die Bauleitung des Auftraggebers (Bauherrn) als auch für die Bauleitung des Auftragnehmers (Bauunternehmen) verwendet.

Begriffsabgrenzung

Die Definition des Begriffs **Bauleitung** ist nicht einheitlich. Eine eindeutige Abgrenzung ist deshalb schwierig. Häufig lässt sich erst aus dem Zusammenhang erschließen, welche Art der Bauleitung gemeint ist.

Die Landesbauordnungen sprechen von einem Bauleiter im Zusammenhang mit den Auftraggeberaufgaben.

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) kennt für die Bauleitung auf Seiten des Auftraggebers (Bauherrenschaft) nur die Begriffe „Objektüberwachung (Bauüberwachung)“ im § 15, „Bauoberleitung“ im § 55 und „Örtliche Bauüberwachung“ im § 57. Der Begriff Bauleiter taucht in der HOAI nur ein einziges Mal im § 15 mit Verweis auf Landesrecht (Landesbauordnungen) auf.

Im Straßen und Tiefbau wird der Begriff Bauleitung überwiegend für die Bauleitung der ausführenden Unternehmen verwendet. Die Bauleitung auf Seiten des Auftraggebers wird hier, wegen der §§ 55 und 57 der HOAI, als Bauoberleitung und/oder örtliche Bauüberwachung bezeichnet.

Objektüberwachung, Bauoberleitung und örtliche Bauüberwachung werden vom Auftraggeber, meist vom Bauherrn, eingesetzt. Als „Sachwalter des Bauherrn“ übernehmen sie vorrangig die Überwachung und Überprüfung der zu erbringenden Leistung (Bausoll), koordinieren die Gewerke und sonstige Beteiligte (evtl. Planer, Behörden etc.) und stehen in direktem Kontakt mit dem Bauherrn zur Klärung technischer Fragen.

Oftmals unklar ist die Vertretungsbefugnis der Objektüberwachung / Bauoberleitung für Belange des Auftraggebers. So ist der Objektüberwacher / Bauoberleiter ohne besondere Vollmacht nicht berechtigt, kostenwirksame Entscheidungen für den Auftraggeber zu treffen.

Die Bauleitung / Bauführung des Bauunternehmens sorgt für die Koordinierung der Leistungserbringung (Personaleinsatz, Materiallieferungen etc.) und ist Ansprechpartner für den Auftraggeber bzw. die Bauleitung des Auftraggebers.

Bauleitung auf der Seite des Auftraggebers

Objektüberwachung

Auf die Objektüberwachung entfallen aufgrund des Projektverlaufs die Koordination der Bauausführung und die Überwachung auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungsplänen, den Leistungsbeschreibungen sowie mit den anerkannten Regeln der Technik und Vorschriften.

Für die Aufgaben der Objektüberwachung bei Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten bietet der § 15 der HOAI Anhaltspunkte.

Grundleistungen

- Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung, den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften
- Überwachen der Ausführung von Tragwerke nach § 63 Abs. 1 Nr. 1 und 2 auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis
- Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten (z. B. Fachingenieure)
- Überwachung und Detailkorrektur von Fertigteil
- Aufstellen und Überwachen eines Zeitplanes (Balkendiagramm)
- Führen eines Bautagebuches
- Gemeinsames Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen
- Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter unter Feststellung von Mängeln
- Rechnungsprüfung
- Kostenfeststellung nach DIN 276 oder nach dem wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht
- Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran
- Übergabe des Objekts einschließlich Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen, zum Beispiel Bedienungsanleitungen, Prüfprotokoll
- Auflisten der Gewährleistungsfristen
- Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel
- Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag.

Besondere Leistungen

Besondere vertraglich zu vereinbarende Leistungen sind

- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes
- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Zeit-, Kosten- oder Kapazitätsplänen

Kapazitätsplänen

- Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter, soweit diese Tätigkeit nach jeweiligem Landesrecht über die Grundleistungen der Leistungsphase 8 hinausgeht.

Bauoberleitung (BOL) / Örtliche Bauüberwachung (ÖBÜ)

Die Begriffe Bauoberleitung und örtliche Bauüberwachung werden im Zusammenhang mit Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen in der HOAI verwendet.

Grundleistungen (Bauoberleitung)

- Aufsicht über die örtliche Bauüberwachung, soweit die Bauoberleitung und die örtliche Bauüberwachung getrennt vergeben werden,
- Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten, insbesondere Prüfen auf Übereinstimmung und Freigeben von Plänen Dritter
- Aufstellen und überwachen eines Zeitplans (Balkendiagramm)
- Inverzugsetzen der ausführenden Unternehmen
- Abnahme von Leistungen und Lieferungen unter Mitwirkung der örtlichen Bauüberwachung und anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter unter Fertigung einer Niederschrift über das Ergebnis der Abnahme
- Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran
- Übergabe des Objekts einschließlich Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen, zum Beispiel Abnahmeniederschriften und Prüfungsprotokolle
- Zusammenstellen von Wartungsvorschriften für das Objekt
- Überwachen der Prüfungen der Funktionsfähigkeit der Anlagenteile und der Gesamtanlage
- Auflisten der Verjährungsfristen der Gewährleistungsansprüche
- Kostenfeststellung

- Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bausausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und der fortgeschriebenen Kostenberechnung.

Grundleistungen (Örtliche Bauüberwachung)

- Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit den zur Ausführung genehmigten Unterlagen, dem Bauvertrag sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften,
 - Hauptachsen für das Objekt von objektnahen Festpunkten abstecken sowie Höhenfestpunkte im Objektbereich herstellen, soweit die Leistungen nicht mit besonderen instrumentellen und vermessungstechnischen Verfahrensanforderungen erbracht werden müssen; Baugelände örtlich kennzeichnen,
 - Führen eines Bautagebuchs,
 - Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen,
 - Mitwirken bei der Abnahme von Leistungen und Lieferungen,
 - Rechnungsprüfung,
 - Mitwirken bei behördlichen Abnahmen,
 - Mitwirken beim Überwachen der Prüfung der Funktionsfähigkeit der Anlagenteile und der Gesamtanlage,
 - Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel,
 - bei Objekten nach § 51 Abs. 1: Überwachen der Ausführung von Tragwerken nach § 63 Abs. 1 Nr. 1 und 2 auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis.

Künstlerische Bauoberleitung

Die künstlerische Bauoberleitung überwacht die Ausführung der Gestaltung und Übereinstimmung mit dem Entwurf.

Öffentlich-rechtlicher Bauleiter

Mehrere Landesbauordnungen verlangen die Bestellung eines Bauleiters nach Bauordnungsrecht. Diese Aufgabe wird zumeist vom Bauleiter des Auftraggebers mit übernommen. Der Bauleiter nach Bauordnungsrecht ist verantwortlich für die Einhaltung der Vorschriften des öffentlichen Baurechts.

Bauleitung auf der Seite des Auftragnehmers

Bauführung / Bauleitung

Die Bauführung der auftragnehmenden Unternehmen sorgt für die termingerechte, qualitätsgerechte und wirtschaftliche Ausführung der Arbeiten. Daneben sind Sicherheit und Gesundheitsschutz sowie der Umweltschutz sicherzustellen. Der Bauführer vertritt den Firmeninhaber und ist damit in der Regel für die Erfüllung der gesetzlichen, behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Verpflichtungen verantwortlich.

Auf allen Kleinbaustellen ist der Bauführer nicht ständig anwesend. Die ständige Vertretung ist dann ein Vorarbeiter oder Polier bzw. Schachtmeister. Bei Großbaustellen ist die Bauleitung hierarchisch organisiert:

- Oberbauleiter
- Bauleiter
- Abschnittsbauleiter

Aufgaben

- Abstimmung mit dem Bauherrn und dessen Vertretern (Bauleiter)
- Führung der gewerblichen Mitarbeiter mit dem Polier an der Spitze
- Controllingaufgaben (z. B. Termincontrolling oder Kostencontrolling)
- Sicherstellen, dass Baumaschinen, Schalung, Rüstung und Baustoffe rechtzeitig und in der ausreichenden Menge auf der Baustelle verfügbar sind
- Koordination der Subunternehmer
- Abrechnung und Nachtragsmanagement
- Kosten- und Leistungsmeldung
- Anzeige von Behinderungen

Personal

Der Bauleiter ist im Regelfall ein Bauingenieur, ein Architekt oder ein Baumeister. Bei kleineren Bauvorhaben wird die Tätigkeit auch von Handwerksmeistern der Bauberufe oder Bautechnikern ausgeführt. Bei Großbaustellen agiert eine hierarchische Gruppe mit Oberbauleiter, (Abschnitts)-Bauleitern und lokalen Bauführern bzw. Polieren.

Strafrechtlich haftet auch der angestellte Bauleiter für eventuelle Versäumnisse unmittelbar, zivilrechtlich im Normalfall der jeweilige Arbeitgeber (Planungsbüro bzw. Bauunternehmen).