

# Baubegleitung eine Notwendigkeit?

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **68 (1993)**

Heft 9

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-106040>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# BAUBEGLEITUNG EINE NOTWEN



Emil Seliner  
c/o Emil  
Seliner &  
Partner  
Bauleitungen  
Projekt-  
management  
Baubeglei-  
tungen  
Huttenstr. 60  
8006 Zürich

Es geht immer um sehr hohe Investitionen, planerische Vorstellungen und Ideen der Bauherrschaft, die verwirklicht werden sollen. Um bösen Überraschungen vorzubeugen, muss jedes Bauvorhaben von einem Vertreter der Bauherrschaft kompetent kontrolliert resp. begleitet werden. Auch die gesamte Bauausführung muss laufend kontrolliert werden. Planung, Termine, Qualität sowie die Kosten müssen jederzeit für die Bauherrschaft kontrollierbar und transparent sein. Eine Baubegleitung überwacht permanent diese Zielsetzungen. Sie dauert somit von der ersten Idee bis zur Garantiemängelbehebung eines Baues.

Eine solche Begleitung ist selbstverständlich auch für Baugenossenschaften notwendig und wird bei einigen auch bereits professionell geführt. Diese Arbeit erfordert jedoch viel Zeit, Fachwissen und Erfahrung. Einige Baugenossenschaften haben fachlich qualifizierte Mitarbeiter oder Vorstandsmitglieder; vielfach fehlt ihnen jedoch die notwendige Zeit. In diesen Fällen kann eine spezialisierte Firma beigezogen werden, die, zum Vorteil für die Bauherrschaft, unbelastet auf die Aufgabe zugeht und auch neue Impulse einbringen kann.

Der terminliche Ablauf einer Baubegleitung gliedert sich in folgende Phasen: Projekt, Ausführung, Abschluss. Die Aufgaben können bei jedem Projekt durch Bauherrschaft und Projektbegleitung individuell geregelt werden. Einzelne Bereiche können von der Bauherrschaft selber ausgeführt wer-

den. Die Aufgaben müssen jedoch klar und zu einem frühen Zeitpunkt – zu Beginn – der Projektphase geregelt sein.

**PROJEKTPHASE** Während dieser Phase werden durch die Baubegleitung Kontakte zu Behörden aufgenommen und die Pläne evaluiert und bestimmt. Architekten, Ingenieure sowie die Spezialisten sind zur Offerteinholung einzuladen, und die entsprechenden Pflichtenhefte und Offertvergleiche sind zu erstellen. Die Verträge werden vom Baubegleiter als Interessenvertreter der Bauherrschaft ausgearbeitet und nicht von den Auftragnehmern, wie dies vielfach üblich ist. Dann werden die ersten planerischen Ideen und Vorprojekte durch den Architekten ausgearbeitet. Diese werden geprüft hinsichtlich optimaler Ausnutzung, Rentabilität und Kosteneinsparungen. Die Finanzierungsmöglichkeiten und Subventionen müssen abgeklärt werden. Die ersten Materialvorstellungen werden definiert. Das Projekt wird nach rationalen und kommerziellen Gesichtspunkten den ästhetischen Vorstellungen des Architekten gegenübergestellt und beurteilt. Die Grundrisse müssen auf die Bedürfnisse der Genossenschaft überprüft – und dem Vorstand mit Vor- und Nachteilen vorgelegt werden. Möglicherweise müssen Bereinigungsvorschläge und Alternativen vom Architekten oder Baubegleiter ausgearbeitet werden. Während dieser Phase werden die Weichen gestellt für das gesamte Bauvorhaben. Deshalb muss diese Arbeit mit dem entsprechenden Aufwand und der entsprechenden Erfahrung ausgeführt werden. Diese Arbeiten bilden die Grundlage für die Baueingabe.

**AUSFÜHRUNGSPHASE** Der Baubeschrieb sowie der detaillierte Kostenvoranschlag wird überprüft, Beratung in der Ausführungsart und der Materialauswahl, Kostenvarianten und Einsparungsmöglichkeiten ausgearbeitet und dem Vorstand zur Diskussion und Genehmigung vorgelegt. Eine wichtige Aufgabe des Baubegleiters bildet immer das Unterscheiden von Wesentlichem und Unwesentlichem. Wichtiges ist der Bauherrschaft vorzulegen oder bei genügender Kompetenz selbst zu entscheiden.

Es werden Offerten von Generalunternehmungen, Bauleitungsbüros oder vom Architekten für die Bauleitung vom Baubegleiter eingeholt. Zu beachten ist, dass eine Vergabe an ein unabhängiges Bauleitungsbüro oder eine Generalunternehmung eine kostenlose zusätzliche Kontrollmöglichkeit für das Bauvorhaben darstellt. Die provisorischen Ausführungspläne werden durch den Architekten erstellt und vom Baubegleiter geprüft und danach bereinigt dem Vorstand vorgelegt, damit die definitiven Pläne möglichst ohne nachträgliche Änderungen erstellt werden können. Die Unternehmerliste wird erstellt und die ersten Arbeitsgattungen nach einer Grobkontrolle der Devisierung ausgeschrieben. Nach Absprache mit dem Architekten und dessen ersten

**VIELE ÖFFENTLICHE UND INSTITUTIONELLE BAUHERREN SIND LÄNGST VON DER NOTWENDIGKEIT EINER PROFESSIONELLEN BAUBEGLEITUNG ÜBERZEUGT. VIELE GENOSSENSCHAFTEN BAUEN DAGEGEN NOCH IMMER AUSSCHLIESSLICH AUF DIE EIGENE ERFAHRUNG. GENÜGT DAS?**

# GKEIT?

Abgebotsrunde übernimmt der Baubegleiter die weiteren Verhandlungen mit den Unternehmern für die Vergabe. Durch diese Vorgehensweise werden erfahrungsgemäss weitere Kosten eingespart.

Mit dem Baustart beginnen die regelmässigen Sitzungen auf der Baustelle, wobei laufend auch die Ausführung bezüglich der vertraglich vereinbarten Qualitäts- und Terminansprüche kontrolliert werden muss. In dieser Phase bilden die Einhaltung des Terminprogramms, die Kostenkontrolle sowie die Qualitätsüberwachung die wichtigsten Arbeiten des Baubegleiters. Der Abschluss der Ausführungsphase ist die Schlussabnahme des Bauwerkes und dessen Mängel erledigung.



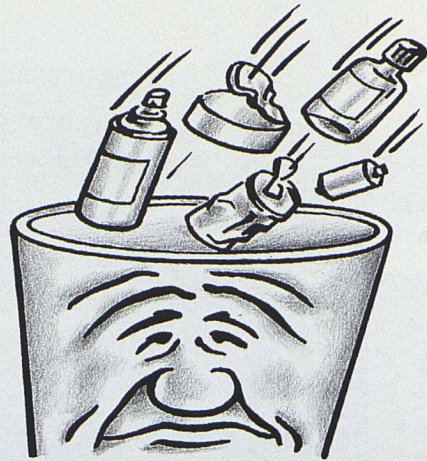
— Informationsweg = Dienstweg  
 - - - - Informationsweg für aussergewöhnliche Fälle

Organigramm am Beispiel einer Baugenossenschaft

**ABSCHLUSS** Die von der Bauleitung erstellten Bauabrechnungen werden vom Baubegleiter kontrolliert und zur Zahlung freigegeben. Die Revisionsunterlagen werden angefordert und auf ihre Vollständigkeit kontrolliert. Die Baugarantiefrieten werden überwacht und die Garantiemängelaufnahme und -erledigung kontrolliert.

Vertrauen ist gut, Kontrolle jedoch besser. Dieser Leitsatz hat bei jedem Bauvorhaben seine Berechtigung. Bei manchem Projekt kommt diese Einsicht leider zu spät. Terminverschiebungen, Kostenüberschreitungen, Ausführungsmängel waren die Folge. Diese Risiken werden durch eine erfahrene und kompetente Baubegleitung praktisch ausgeschlossen.

Eine Baubegleitung beinhaltet jedoch nicht nur eine Überwachungs- und Kontrollfunktion. Sie ist im Interesse des Projektes auch als Unterstützung für alle am Bau Beteiligten gedacht. Als Vertreter der Bauherrschaft haben Planer und Handwerker einen Ansprechpartner, der auch Entscheide fällen kann oder diese dem Vorstand zur Entscheidung vorlegt. Ein erfahrener Baubegleiter verbessert durch seinen Einfluss die Qualität und bewirkt über alles gesehen wesentliche Kosteneinsparungen.



## Wandert alles frischfröhlich in den Papierkorb?

Eigentlich weiss es heute jeder: Alu gehört zum Alu, Glas zum Glas, Blech zum Blech... Wenn es trotzdem nicht klappt, fehlt es oft an der richtigen Einrichtung. Fortschrittliche Firmen, Organisationen und Behörden haben sich deshalb für unsere praktischen MULTI MÜLLEX Trennsysteme entschieden. Es gibt sie wahlweise für 2-5 Elemente sowie für Stand- oder Wandmontage. Die Lösung für Ihre Abfalltrennung ist ganz nah. Senden Sie uns einfach den Coupon.



## MULTI MÜLLEX®

**Jetzt wird konsequent getrennt!**

- Senden Sie uns Unterlagen über das MULTI MÜLLEX Abfalltrennsystem für
- Schulen, Sportanlagen und Mehrzweckgebäude
- Parks, Bade- und Freizeitanlagen
- Bahnhöfe, Tram- und Bushaltestellen
- Autobahnraststätten und Picknickplätze
- Einkaufszentren und P+R-Anlagen
- \_\_\_\_\_  Rufen Sie uns an.

Firma: \_\_\_\_\_

SachbearbeiterIn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

PLZ/Ort: \_\_\_\_\_ Tel.: \_\_\_\_\_

wo 09/93

A. & J. Stöckli AG, Recycling, 8754 Netstal  
 Tel. 058 61 25 25

