

2 Anlaufphase

Die Baubetriebsführung betrachtet die Aufgaben der Abteilung „Bauausführung“, in vielen Bauunternehmen mit „Bauleitung“ bezeichnet. Die Aufgaben dieser Abteilung können projektspezifisch in vier Phasen untergliedert werden (siehe Abbildung 2):

- die Anlaufphase (Kapitel 2),
- die eigentliche Bauphase (Kapitel 3),
- die Fertigstellungsphase (Kapitel 4),
- die Gewährleistungsphase (Kapitel 5).

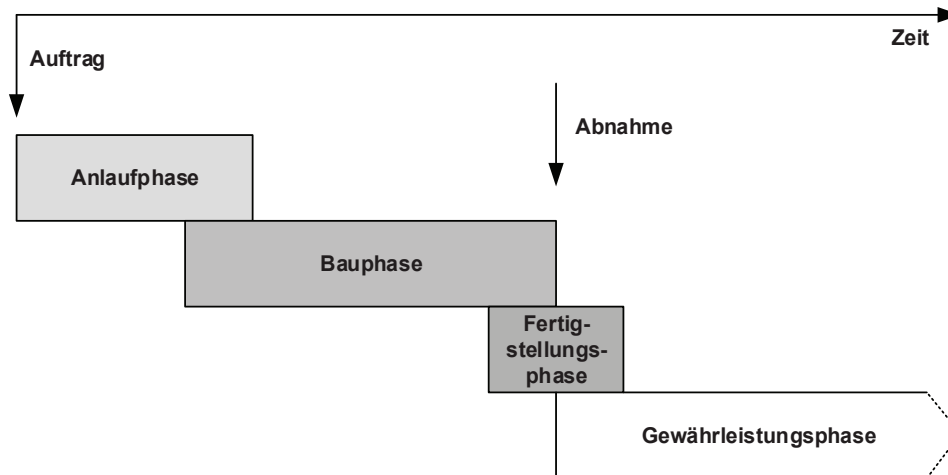


Abbildung 2: Phasengliederung der Abwicklung eines Bauprojektes

Bestandteil dieses Buches sind nicht die vielfältigen Aufgaben der kaufmännischen Abteilung, wie Einkauf, Personalwesen und Buchhaltung.

In den meisten Unternehmen ist die Arbeitsvorbereitung der Bauleitung sehr eng zugeordnet oder sogar deren integraler Bestandteil. Wegen der vielfältigen Aufgaben der Arbeitsvorbereitung wurden diese im Band 2 „Baubetriebsplanung“ erläutert. Je kleiner ein Bauunternehmen ist, desto eher müssen die Bauleiter¹ auch die Aufgaben der Arbeitsvorbereitung übernehmen. Auf jeden Fall muss der Bauleiter die Ergebnisse der Arbeitsvorbereitung nicht nur verstehen. Er wird diese Planung sehr intensiv begleiten und je nach Situation auf der Baustelle eine Überarbeitung oder Fortschreibung entweder selbst durchführen oder diese veranlassen.

In Kapitel 2 werden die Aufgaben erläutert, die weitgehend parallel zur Arbeitsvorbereitung ablaufen, jedoch von der Bauleitungsabteilung selbst durchgeführt werden müssen.

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechtsformen.

2.1 Startgespräch

Das Startgespräch, häufig auch als „Kick-off-meeting“ oder „erstes Projektgespräch“ bezeichnet, hat eine außerordentlich große Bedeutung, um einen reibungslosen Projektstart sicherzustellen. Es hat zur Aufgabe, alle Beteiligten über das neue Projekt zu informieren, aber auch, die Projektorganisation einzurichten.

Während fast alle Unternehmen in der stationären Industrie ihre Organisation entweder kontinuierlich den laufenden Prozessen anpassen und daher Änderungen in der Organisation eher sporadisch vornehmen, muss für jede Baumaßnahme zuerst eine neue Organisation aufgebaut werden. Da diese genau den spezifischen Erfordernissen des Projektes anzupassen ist, wird diese auch Projektorganisation genannt.

Das Startgespräch wird üblicherweise unmittelbar nach Auftragserteilung durch die Unternehmens- oder Niederlassungsführung vorbereitet, indem jene Mitarbeiter festgelegt werden, die Aufgaben innerhalb eines Projektes übernehmen sollen. Zudem wird ein Termin festgelegt, an dem das Startgespräch stattfindet. Dieser Termin liegt in den meisten Fällen am Folgetag der Auftragserteilung oder nur wenige Tage nach dieser, da zwischen Auftragserteilung und dem Baubeginn vor Ort kurzfristig zahlreiche Entscheidungen zu treffen und Aufgaben auszuführen sind. Alle Projektbeteiligten werden zu dem Startgespräch eingeladen. Ihre Anwesenheit ist Pflicht.

Bei Großprojekten hat es sich als günstig erwiesen, das Startgespräch in zwei Stufen durchzuführen. In der ersten Stufe ist es sinnvoll, zuerst ausschließlich die wichtigsten Mitarbeiter, die Führungsfunktionen übernehmen, in das Projekt einzubinden. Nachdem diese Führungspersonen eine detaillierte Projektorganisation und dazugehörige Prozessabläufe festgelegt haben, werden schließlich im zweiten Startgespräch alle Mitarbeiter des Projektes darüber informiert.

Beim Startgespräch werden bei Projekten üblicher Größenordnung zuerst der Kalkulator sowie sonstige Personen, die in die Akquisition eingebunden waren, über technische, baubetriebliche, vertragliche und kalkulatorische Besonderheiten des Projektes berichten. Außerdem werden die wichtigsten Projektbeteiligten genannt. Dies sind insbesondere der planende und bauleitende Architekt sowie die Fachingenieure. Von besonderer Bedeutung sind Festlegungen, die Maßnahmen betreffen, die unmittelbar bevorstehen. Dies betrifft zum Beispiel die Frage, wer bestimmte Aufgaben bis zu einem festgelegten Zeitpunkt abzuarbeiten hat. Als Beispiele werden die Baustelleneinrichtungsplanung, der Terminplan, die Arbeitskalkulation, kurzfristig einzuholende Genehmigungen sowie die Ausschreibungen für kurzfristig durchzuführende Vergaben genannt.

Alle Festlegungen im Rahmen des Startgespräches sind sorgfältig zu protokollieren. Dieses Protokoll wird häufig durch den Bauleiter erstellt. Es hat sich als praktisch erwiesen, das Startgespräch entlang einer Checkliste zu führen. In Abbildung 3 ist eine einfache Checkliste wiedergegeben.

Mit dem Startgespräch ist die Voraussetzung gegeben, dass intern alle an dem Projekt Beteiligten die wichtigsten Projekteinformationen erhalten und unmittelbar nach dem Startgespräch mit der Projektbearbeitung beginnen können. In der Regel bleibt es Aufgabe des Bauleiters, darauf zu achten, dass alle Projektbeteiligten ihre Zuarbeiten rechtzeitig erbringen.

<p>Allgemeine Angaben zum Projekt</p> <ul style="list-style-type: none">• Projektnummer• Kostenstellenummer• Projektname <p>Projektbeteiligte</p> <p>Anschriften, Ansprechpartner, Telefonnummern, Faxnummern und E-Mail-Adressen der wichtigsten Projektbeteiligten, wie</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauherr• Bauleitender Architekt• Planender Architekt• Tragwerksplaner• Prüfingenieur• Fachplaner für Heizung, Lüftung, Sanitär• Fachplaner Elektro• Sonstige Fachplaner• Vermessungsingenieur• Baugrundgutachter <p>Informationen zum Vertrag</p> <ul style="list-style-type: none">• Vertragsakten (Originale, Aufbewahrungsort, Vervielfältigungen)• Vertragsart (VOB, BGB) und sonstige Besonderheiten im Vertrag• Auftragssumme• Nachlass, Skonto• Rechnungen und Zahlungen• Vertragsstrafe• Bürgschaften und Versicherungen <p>Informationen über Baetermine</p> <ul style="list-style-type: none">• Baubeginn• Vertraglich vereinbarte Zwischentermine• Bauende <p>Festlegungen zur Arbeitsvorbereitung (verantwortliche Personen und Termine)</p> <ul style="list-style-type: none">• Organigramm• Baustelleneinrichtungsplan• Terminplan• Schalungsvorbereitung• Arbeitskalkulation <p>Informationen für den Einkauf</p> <ul style="list-style-type: none">• Menge und Art der wichtigsten Baustoffe• Besondere Baustoffe <p>Festlegungen zu den wichtigsten Unternehmen</p> <p>Festlegungen zum Controlling</p> <p>Wichtige Terminfestlegungen</p>
--

Abbildung 3: Checkliste für das Startgespräch

Im Allgemeinen müssen sich die Projektbeteiligten die notwendigen Informationen selbst besorgen. Hinsichtlich der Informationen besteht daher eine Holschuld. Mit dem Startgespräch wird somit sichergestellt, dass zum Zeitpunkt des Baubeginns die Arbeiten zügig aufgenommen werden können. Dies ist der erste Schritt für eine termingerechte und wirtschaftliche Bauausführung.

2.2 Grundlagen der Projektorganisation

2.2.1 Bedeutung der Projektorganisation

Die Abwicklung von Bauprojekten unterscheidet sich stark von der Produktion in der stationären Industrie. Einige Unterschiede sollen genannt werden:

- Ein Bauunternehmen erbringt eine Bauleistung, die vom Auftraggeber planerisch vorgegeben ist. Die Bauleistung ist auf einem vom Bauherrn vorgegebenen Grundstück zu erbringen. Das Bausoll, das heißt die Vorgabe, was gebaut werden soll, ergibt sich aus dem Bauvertrag und durch ergänzende oder ändernde Vorgaben, die der Bauherr während der Bauausführung macht.
- Von großer Bedeutung für die wirtschaftliche und termingerechte Erstellung der Bauleistung ist die Bereitstellung einer für jede Baustelle neu zu errichtenden, möglichst effektiven Baustelleneinrichtung. Ausführungen hierzu finden sich in Band 2, Kap. 11.^{2, 3}
- Das Bauunternehmen muss projektspezifische Planungen im Rahmen der Arbeitsvorbereitung durchführen, um sicherzustellen, dass die Bauleistung termingerecht, in der vereinbarten Qualität und wirtschaftlich errichtet werden kann. Zu nennen sind besonders die Terminplanung und die Schalungsplanung. Darüber hinaus sind die notwendigen Planungen im Bereich von Sicherheit und Gesundheitsschutz sowie Planungen zur Reduktion schädlicher Einflüsse auf die Umwelt dringend anzuraten. Alle diese Punkte sind ebenfalls in Band 2 detailliert dargestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass alle diese Maßnahmen jeweils projektspezifisch erforderlich sind, während im Gegensatz dazu in der stationären Industrie alle Produktionsplanungen in der Regel keinen projektspezifischen Ansatz aufweisen. Bauprojekte und -aufträge weisen darüber hinaus weitere Unterscheidungsmerkmale auf wie beispielsweise:

- Größe des Projektes,
- Art des Bauvorhabens (Erdbau, Straßenbau, Hochbau, Ingenieurbau etc.),
- Vertragsart (Einzelvergabe, Schlüsselfertigbau, Public Private Partnership).⁴

Diese und weitere Faktoren beeinflussen maßgeblich die Organisation der Baustelle. So wird eine kleine Straßenbaustelle, bei der ein neuer Straßenbelag auf eine städtische Straße eingebracht wird, wegen einfacher planerisch-technischer Vorgaben eine relativ einfache Organisation mit wenigen Beteiligten aufweisen. Des Weiteren sind keine zusätzlichen Unternehmen auf der Baustelle tätig. Die Abstimmung mit dem Auftraggeber, dem städtischen Tiefbauamt, ist einfach und die Baumaßnahme wird nach einer relativ kurzen Bauzeit abgeschlossen. Im Gegensatz dazu sind bei einem schlüsselfertig zu erstellenden Bau eines Einkaufszentrums zahlreiche Personen und mehrere Institutionen mit sehr unterschiedlichen Funktionen eingebunden.

Die Definition der Baustellenorganisation ist eine planerische Maßnahme, die sicherstellt, dass die Baustelle so organisiert wird, dass alle Aufgaben effizient erfüllt werden. Verantwortlich für die Baustellenorganisation ist die übergeordnete Instanz. Dies kann die Geschäftsleitung, die

² Berner/Kochendörfer/Schach: Grundlagen der Baubetriebslehre, Band 2, Baubetriebsplanung

³ Schach/Otto: Baustelleneinrichtung

⁴ Bei einem Public-Private-Partnership-Vertrag erbringt das private Unternehmen die gesamten Planungsleistungen, erstellt das Bauwerk, übernimmt die Finanzierung und betreibt das Bauwerk über einen Zeitraum von 15 bis 30 Jahren.

Niederlassungsleitung, die Technische Leitung oder die Oberbauleitung sein. Da die Baustellenorganisation für jede Baustelle jeweils wegen der oben genannten Unterschiede neu definiert werden muss, stellen Bauprojekte die klassische Form eines Prototyps der Projektorganisation dar. Dabei wird jede Baustelle als Projekt verstanden, das durch Zielvorgaben, zeitliche, finanzielle, personelle und andere Bedingungen gegenüber anderen Vorhaben und projektspezifischen Organisationen abgegrenzt ist.⁵

Ein Bauwerk kann aber nicht errichtet werden, wenn nicht qualifiziertes Bauleitungspersonal diese Planungen umsetzt. Auch die Zusammensetzung des Bauleitungspersonals ist projektspezifisch festzulegen. Unternehmensintern sollen Regeln in Form von Anweisungen und Regelabläufen vorgegeben werden, damit das Bauleitungsteam seine Aufgaben möglichst effektiv umsetzen kann.

2.2.1.1 Qualifikation des Bauleitungspersonals

Die Qualifikation des Bauleitungspersonals ist von verschiedenen Faktoren abhängig:

- Art der Baustelle

Unter der Art der Baustelle sollen die verschiedenen Baumaßnahmen verstanden werden, wie Einfamilienhausbau, größere Wohn- und Bürogebäude, Erd- und Straßenbau, Spezialtiefbau (z. B. der Bau von komplizierten Baugruben), Tunnelbau und viele Spezialbaumaßnahmen, wie zum Beispiel Stahlbau, Turmbau, Wasserbau oder Gleisbau. Für all diese Baumaßnahmen ist die geforderte Qualifikation des Bauleitungspersonals sehr unterschiedlich.

- Größe der Baustelle

Von großer Bedeutung ist auch die Größe der Baustelle. So ist leicht verständlich, dass die Qualifikation des Bauleitungspersonals für die Rohbauarbeiten bei einem Einfamilienhaus anders sein muss als die des Personals beim Bau eines Hochhauses.

- Leistungsumfang

Ein weiterer Unterschied ergibt sich durch den Leistungsumfang. Die VOB/A sieht als Regelfall die Vergabe der Bauleistung in Losen vor, die in der Regel den Gewerken entsprechen. Somit werden auf der Baustelle zahlreiche Unternehmen tätig sein, die jeweils ihre gewerkespezifischen Leistungen erbringen. Seit den 1970er Jahren vergeben private Bauherren die Bauleistung zunehmend schlüsselfertig an Generalunternehmer.⁶ Diese setzen eine große Zahl von Nachunternehmern ein, um die schlüsselfertige Leistung zu erbringen. Es ist leicht verständlich, dass für die Bauleitung von schlüsselfertig zu erstellenden Baumaßnahmen besonders qualifiziertes Personal benötigt wird. Bauleitungspersonal kann eine unterschiedliche berufliche Ausbildung haben. Typisch im technischen Bereich ist eine Ausbildung als Bauingenieur, gelegentlich auch als Architekt. Die Abschlüsse können an einer

⁵ In diesem Zusammenhang wird auf die Praxishilfen CASA-bauen (www.casa-bauen.de) (02.01.2015) und KOMKO-bauen (www.komko-bauen.de) (02.01.2015) verwiesen, die durch die „Offensive Gutes Bauen“ (www.offensive-gutes-bauen.de) (02.01.2015) verbreitet werden. Beide Instrumente wurden speziell für kleinere und mittlere Unternehmen entwickelt. Die Offensive Gutes Bauen stellt die Nachfolgeorganisation der früheren „Initiative Neue Qualität des Bauens“ (INQA-bauen) dar.

⁶ Der Begriff Generalunternehmer wird hier als Synonym für Generalunternehmer, Totalunternehmer, Generalübernehmer und Totalübernehmer verwendet. Siehe Band 1, Abschnitt 4.6.2 und 4.6.3

Universität oder einer Fachhochschule⁷ erworben werden.⁸ Daneben gibt es Techniker und vergleichbare Abschlüsse an Akademien und weiteren Institutionen. Von Bedeutung ist auch eine handwerkliche Ausbildung, die zum Meister führen kann oder die Industrieausbildung zum geprüften Polier. Auf der kaufmännischen Seite gibt es vergleichbare Ausbildungen.

2.2.1.2 Zusammensetzung des Baustellenpersonals

Neben der unterschiedlichen Qualifikation des Personals einer Baustelle zeichnet sich dieses durch unterschiedliche Berufsbilder aus:

- Technisches Personal

Das Technische Personal setzt sich in der Regel aus Ingenieuren, hauptsächlich Bauingenieuren, Technikern, Meistern und Polieren zusammen und ist für die technische Abwicklung verantwortlich. Diese betrifft insbesondere die Steuerung der gesamten Baustelle, Verhandlungen mit Auftraggebern und Nachunternehmern zu technischen Sachverhalten, rechtzeitige Bereitstellung aller benötigten Ressourcen, Bauzeit- und Qualitätscontrolling, Nachtragsmanagement und Abrechnung.

- Kaufmännisches Personal

Auch dieses umfasst Personen mit unterschiedlicher Qualifikation vergleichbar zum Technischen Personal. Die Tätigkeiten betreffen den gesamten Einkauf, den Rechnungs- und Zahlungsverkehr, Lohn- und Gehaltsabrechnungen, Bilanzen und die Baubetriebsrechnung (siehe Band 1, Abschnitt 5.1).

- Sekretariat

Sekretariatspersonal und weitere Personen, die das technische und kaufmännische Personal unterstützen, sind bei größeren Baustellen mit vorzusehen.

2.2.2 Aufgaben, Verantwortungsbereiche und Haftung

Die Begriffs- und Tätigkeitsbezeichnungen des Projektleiters, des Bauleiters und des Oberbauleiters beruhen nicht auf einheitlichen Festlegungen oder Normierungen, sondern werden mit unterschiedlicher Ausprägung hinsichtlich Aufgaben, Zuständigkeiten, Verantwortung und Haftung verwendet. Vor diesem Hintergrund sind Begriffsdefinitionen angebracht.

2.2.2.1 Unternehmens-Bauleitung, Oberbauleitung und Abschnittsbauleitung

Die „Bauleitung“ oder die „Projektleitung“⁹ bezeichnet zunächst nur Organisationseinheiten, wobei die Bezeichnung „Bauleitung“ eher bei den ausführenden Firmen des Rohbaus, der Gebäudetechnik und des Ausbaus zu finden ist. Zur eindeutigen Unterscheidung wird daher auch der Begriff „Unternehmens-Bauleitung“ verwendet. Die Institution, die mehreren „Bauleitun-

⁷ Fachhochschulen führen zunehmend auch die Bezeichnungen *Hochschule*, *Hochschule für angewandte Wissenschaften* oder die englischsprachige Bezeichnung *University of Applied Sciences*.

⁸ Des Weiteren sind Ingenieure, die Abschlüsse im ingenieurtechnischen Bereich in Bezug auf Immobilien haben, gefragt. Dies sind zum Beispiel Ingenieure, die eine Ausbildung in der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) erfahren haben.

⁹ siehe auch Abschnitt 2.2.2.4

gen“ vorsteht, wird dann im Allgemeinen als „Oberbauleitung“ bezeichnet. Diese Zusammenfassung kann sowohl mehrere „Abschnittsbauleitungen“ einer größeren Baustelle als auch mehrere „Bauleitungen“ aus unterschiedlichen Aufträgen an unterschiedlichen Standorten betreffen.

2.2.2.2 Bauherren-Bauleitung

Auch die Objektüberwachung nach Leistungsphase 8 der HOAI¹⁰ wird oftmals als „Bauleitung“, als „Bauüberwachung“ oder „Bauoberleitung“ bezeichnet. Bei Gebäuden und Innenräumen ist damit allerdings die überwachende Tätigkeit meist eines Architekten nach § 34 der HOAI 2013 gemeint. In Anlage 10 der HOAI 2013 ist dieses Leistungsbild definiert. Vergleichbar gilt dies für andere Leistungsbilder der HOAI 2013, jedoch finden sich in Anlage 12 (Ingenieurbauwerke) oder Anlage 13 (Verkehrsanlagen) auch die Begriffe „Bauoberleitung“ und „örtliche Bauüberwachung“. Zur klaren Abgrenzung spricht man dann häufig von der „Bauherren-Bauleitung“. Damit wird deutlich, dass diese Bauleitung im Auftrag des Bauherrn tätig ist und diesem gegenüber haftet.

2.2.2.3 Öffentlich-rechtlicher Bauleiter und Fachbauleiter

Eine besondere Funktion in dieser Begriffs-„Umgebung“ nimmt der „öffentlich-rechtliche Bauleiter“ nach der Landesbauordnung (LBO – siehe Band 1, Abschnitt 3.2.2) ein. Häufig wird er auch als „verantwortlicher Bauleiter“ bezeichnet. Dieser ist in den meisten Landesbauordnungen (Ausnahme z. B. Bayern) für jedes zu genehmigende Bauvorhaben gesetzlich vorgeschrieben und muss der Genehmigungsbehörde (Baubehörde) namentlich benannt werden. Die Regelungen in den Landesbauordnungen sind weitgehend inhaltlich identisch. So lautet die Regelung in der Bauordnung für Berlin (BauO Bln):¹¹

„Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten.“

Im § 56 (1) der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)¹² heißt es fast identisch: *„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.“*

In einzelnen Bundesländern ist in den Landesbauordnungen geregelt, dass mit der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben erst nach Erteilung des Baufreigabebescheins (§ 59 Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO-BW) oder dass bei genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben an der Baustelle ein Schild (Baustellenschild) anzubringen ist (§ 14 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW). Abhängig von weiteren spezifischen Regelungen werden diese grüner oder roter Punkt genannt (siehe Abbildung 4). Darauf ist der Bauleiter einzutragen.

¹⁰ Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, z. B. Anlage 10, Leistungsbild Gebäude und Innenräume; Anlage 12, Leistungsbild Ingenieurbauwerke oder Anlage 13, Leistungsbild Verkehrsanlagen

¹¹ Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in Kraft ab 10.07.2011, Verkündungsstand 01.07.2014; § 57 (1), Satz 1, 2

¹² Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004, Stand 01.03.2012

Anlage A zu Nr. 14.3 VV BauO NRW

Bitte in Klarsichthülle an der Baustelle anbringen		
Baustellenschild		
für die Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens		
Bauvorhaben	Genauere Bezeichnung des Vorhabens	
	Bauort (Straße, Hausnummer, Ortsteil)	
	Baugrundstück (Gemarkung, Flur, Flurstück)	
Entwurfsverfasserin/ Entwurfsverfasser	Name, Vorname	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl)
Unternehmerin/ Unternehmer für den Rohbau	Firma	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl)
Bauleiterin/ Bauleiter	Firma	
	Anschrift	
	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax (mit Vorwahl)
Bauschein	Baugenehmigung Nummer:	erteilt am:
	Bauaufsichtsbehörde	
Für die Richtigkeit der Angaben:	Bauherrin/Bauherr (Name, Vorname)	Telefon (mit Vorwahl)
	Anschrift	
<small>Bei der Ausführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 63 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) hat die Bauherrin/der Bauherr gemäß § 14 Abs. 3 BauO NRW an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers und der Bauleiterin/des Bauleiters sowie der Unternehmerin/des Unternehmers für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen. Dieses Schild erfüllt die gesetzlichen Mindestanforderungen.</small>		

Abbildung 4: Baufreigabeschein (für das Land Nordrhein-Westfalen)

Der LBO-Bauleiter kann ein „dritter“ Bauleiter sein oder aus dem Kreis der HOAI-Objektüberwacher (Architekt) oder der Firmen-Bauleiter benannt werden und dann in Personalunion verschiedene Aufgaben erfüllen. Er hat insoweit dann auch indirekt Anordnungsbefugnisse gegenüber den sonstigen am Bau beteiligten Firmen und Institutionen. Nach § 56 (2) SächsBO „*muss [er] über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Verfügt er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, 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 Begriff des Fachbauleiters ist somit dem öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich zuzuordnen. Für den Nachweis der erforderlichen Sachkunde ist weder eine Ausbildung als Architekt oder Bauingenieur noch die einer bestimmten beruflichen Ausbildung vorgesehen. Allein ausschlaggebend sind die konkret vorhandene Sachkunde und Erfahrung.

Dem Bauleiter nach LBO werden im Hinblick auf die gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben eine umfassende öffentlich-rechtliche und eine gegebenenfalls sanktionsrelevante zivil- und strafrechtliche Verantwortung aufgebürdet. Verletzt der öffentlich-rechtliche Bauleiter seine Pflichten, so kann er Dritten gegenüber aus unerlaubter Handlung nach § 823 Abs.1 BGB zur Verantwortung gezogen werden. Dabei spielt es keine Rolle, dass er sich allein dem Bauherrn gegenüber verpflichtet hat. Aufgrund dieser vertraglichen Verpflichtung übernimmt er auch im öffentlichen Interesse die Pflicht, Leib, Leben, Gesundheit und Eigentum Dritter zu schützen. Damit obliegt dem öffentlich-rechtlichen Bauleiter eine Verkehrssicherungspflicht jedem Dritten gegenüber. Verletzt er diese, so kann er sich schadensersatzpflichtig gem. § 823 Abs.1 BGB machen. Darüber hinaus kann er auch nach § 330 StGB zur Verantwortung gezogen werden, wenn bestimmte Regeln der Baukunst verletzt werden.

Der Bauleiter nach LBO hat die Baumaßnahme als Ganzes und übergeordnet zu koordinieren und zu organisieren. Dies muss er unabhängig von der privatrechtlich gegenüber dem Bauherrn geplanten und geschuldeten Bauausführung umsetzen und sicherstellen.

Hierfür fehlendes Fachwissen und Erfahrung hat er selbständig einzuschätzen, eine geeignete Vertretung in Person von Fachbauleitern eigenverantwortlich auszuwählen und diese Vertreter ebenfalls zeitlich und fachlich zu koordinieren, zur Tätigkeit anzuhalten und diese zu überwachen. Der Bauleiter bleibt unabhängig von dieser Vertretung für die Überwachung der Bauausführung als Ganzes im Interesse der Öffentlichkeit verantwortlich.

2.2.2.4 Projektleitung

Der Begriff der „Projektleitung“ oder der „Gesamt-Projektleitung“ wird in der Regel im Schlüsselfertigbau oder im Projektmanagement verwendet und bezeichnet bei den ausführenden Unternehmen Organisationseinheiten, die fach- und disziplinübergreifend tätig sind. So ist beispielsweise der „Projektleiter“ im SF-Bau in der Regel für das gesamte Projekt einschließlich Planung und Ausführung zuständig und kann demzufolge sowohl die Führungsinstanz für mehrere „Fach-Projektleiter“ als auch für mehrere „Fach-Bauleiter“ sein.

Bei den verschiedenen Fach-Ingenieurbüros ist ebenfalls der Begriff Projektleitung gebräuchlich. Er beschreibt dabei eine Einzelperson oder mehrere Personen, die für das Planungsmanagement, aber auch den bürointernen wirtschaftlichen Erfolg des Planungs-Projektes verantwortlich sind.

Die „Bauleitung“, die „Projektleitung“ oder der „Bauleiter“ (Unternehmens-Bauleiter) ist im Sinne der hier zu erläuternden Baubetriebsführung diejenige Instanz oder diejenige Person, die

– bezogen auf einen konkreten Bauauftrag – Führungs- und damit Managementaufgaben in den Handlungsbereichen

- Recht (Bau- und Vertragsrecht, Risikomanagement), siehe Abschnitt 3.2,
- Organisation (Personal-, Geräte-, Stoff- und Leistungsressourcen), siehe Abschnitt 3.3,
- Technik (Ausführung nach Quantität, Qualität und Terminen), siehe Abschnitt 3.4 und
- Wirtschaft (Überwachung von Leistung, Kosten und Liquidität), siehe Abschnitt 3.5 übernimmt.

Diese Aufgaben werden hinsichtlich der methodischen und inhaltlichen Ansätze für Planung, Überwachung und Steuerung in den folgenden Kapiteln erläutert.

2.2.2.5 Haftung des Unternehmens-Bauleiters auf Basis des Bauvertrags

Auf Grund seiner Verpflichtung als Angestellter des Bauunternehmens hat der Unternehmens-Bauleiter die Interessen des Bauunternehmens gegenüber dem Auftraggeber zu vertreten. In der VOB/B wird die Grundlage für eine Vertretungsvollmacht mittelbar durch § 4 Abs. 1 Nr. 3 Satz 3 VOB/B 2012 geschaffen. Dort heißt es: „*Dem Auftraggeber ist mitzuteilen, wer jeweils als Vertreter des Auftragnehmers für die Leitung der Ausführung bestellt ist.*“ Diese Erklärung sollte zumindest mündlich erfolgen. Jedoch wird auch durch „schlüssiges Handeln“ diese Vertretungsvollmacht bekräftigt.

Hinsichtlich der privatrechtlichen Verpflichtungen, die der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber im Bauvertrag eingegangen ist, haftet der Bauleiter nicht. Somit ist er zum Beispiel nicht für einen Schaden und eventuell auch den entgangenen Gewinn haftbar, den der Auftraggeber im Rahmen von § 6 Abs. 6 VOB/B 2012 geltend machen kann. Auch andere Haftungstatbestände wegen Nichtbeachtung der Regelungen der VOB/B verbleiben beim Auftragnehmer. Zu nennen wären zum Beispiel eine Haftung, falls Funde von Altertümern, Kunstwerken und dergleichen nicht angezeigt wurden (§ 4 Abs. 9 VOB/B 2012). Dies beruht auf § 278 BGB, nachdem der Auftragnehmer für vertragswidriges Verhalten des Bauleiters wie für eigenes Verschulden einzustehen hat. Rechtlich gesehen ist der Bauleiter Erfüllungsgehilfe oder Verrichtungsgehilfe des Auftragnehmers. Als Verrichtungsgehilfe wird laut § 831 BGB derjenige bezeichnet, der – frei ausgewählt – nach dem Willen des „Geschäftsherrn“ allgemein tätig und dessen Anweisungen unterworfen ist. Die Art der Tätigkeit, die Qualifikation der rechtlichen Beziehung zwischen „Geschäftsherrn“ und Verrichtungsgehilfen, ihre rechtliche Wirksamkeit, all dies spielt keine Rolle. Wichtig ist allein, dass die Vornahme der Verrichtung dem Einfluss des „Geschäftsherrn“ unterliegt, und zwar sowohl in der Bestellung des Bauleiters als auch in der Ausführung der Tätigkeit.

2.2.2.6 Haftung des Unternehmens-Bauleiters gegenüber Dritten

Zu beachten ist auch eine mögliche außervertragliche Haftung des Bauleiters. Verstößt der Bauunternehmer gegen Sicherungspflichten, die ihm der Allgemeinheit gegenüber obliegen und erwächst daraus einem am Bauvertrag nicht beteiligten Dritten eine Rechtsgutverletzung, so greift zu dessen Gunsten § 823 Abs. 1 BGB ein. Man sieht also in der Rechtsgutschädigung des Dritten eine Vernachlässigung oder Unterlassung einer dem Bauunternehmer oder dem Bauleiter obliegende schadenverhütende Handlungspflicht. Im Allgemeinen wird der Unternehmer zur Deckung dieser Verpflichtungen eine Haftpflichtversicherung abschließen, die auch für die Tätigkeit seiner Beschäftigten eintritt. Insoweit werden dann keine Haftungsansprüche auf den Bauleiter zukommen, sofern er nicht vorsätzlich einen Dritten geschädigt hat.