7. Grazer Baubetriebs- und
Bauwirtschaftssymposium

tagungsband 2009

Örtliche Bauaufsicht
Objektüberwachung
Firmenbauleitung

Aufgabenstellung, Leistungsbilder,
Erwartungshaltung, Realität

ISBN 978-3-85125-038-1

Das Land Steiermark
Wissenschaft

institut für baubetrieb projektentwicklung + bauwirtschaft projektmanagement

TU Graz

Tagungsband 2009

Örtliche Bauaufsicht
Objektüberwachung
Firmenbauleitung

Impressum

Herausgeber:
Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Hans Lechner
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef Heck
institut für baubetrieb + bauwirtschaft
projektentwicklung + projektmanagement
Technische Universität Graz
Lessingstraße 25/II
A-8010 Graz
Telefon 0316/873/6251
Telefax 0316/873/6752
E-Mail sekretariat.bbw@tugraz.at
Web www.bbw.tugraz.at

Verlag der Technischen Universität Graz
www.ub.tugraz.at/Verlag

1. Auflage April 2009
ISBN: 978-3-85125-038-1

Redaktion: Dipl.-Ing. Anja Bläsche

Für den Inhalt der Beiträge sind die Verfasser verantwortlich. Vervielfältigungen, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Autoren.

Inhaltsverzeichnis

EINLEITUNG 5

BAUER:
I. Die ÖBA aus der Sicht des Auftraggebers 9

WALTERSDORFER:
II. Schnittstellen und Leistungsverschiebungen zwischen ÖBA und Firmenbauleitung 21

SEEBACHER:
III. Die Haftung des Bauherrn für Anweisungen der ÖBA – Die „Koordinierungspflicht“ des Bauherrn? 27

GÖLLES:
IV. Warn- und Hinweispflicht der Bauleitung – Einschätzung von Risikopotentialen 63

WENDL:
V. Die ÖBA als Abwickler schwieriger Projekte 71

HECHENBLAIKNER/JÖBSTL:
VI. Stellenwert und Perspektiven der Bauüberwachung (ÖBA) im internationalen Vergleich 87

LIEBENAU:
VII. Organisationsformen der örtlichen Bauaufsicht 95

LECHNER:
VIII. Das Leistungsbild der ÖBA und die Erwartungshaltung der Auftraggeber .. 103

HÄBERLE:
IX. Die Bauleitung des Auftragnehmers – Aspekte zur Aufgabe, Verantwortung und Strukturierung der Bauleitung 133

CICHOS/HECK:
X. Analyse und Beurteilung des Aufwandes der Teilleistungen der Unternehmensbauleitung 145

EINLEITUNG

Symposien erarbeiten Veränderungen in der Wirtschaft

analysieren Probleme in der Zusammenarbeit

zeigen Lösungen für die künftige gemeinsame Arbeit.

All das trifft auf den Fachbereich der Realisierungsorganisation von Bauprojekten aktuell ziemlich deutlich zu.

Ein Teil dieser Veränderung besteht darin, dass das Geschäftsmodell für das Planen (und die öBA) sich verändert hat, sich die Lösungen der Planer verändert haben, sich auch die Bearbeitungstiefe der Planer verändert hat.

Der zweite Teil dieser Veränderung besteht offensichtlich darin, dass auch der Beitrag der ausführenden Firmen sich verändert hat. In einem extrem langen Tal-der-Preise, eines fast 20 Jahre dauernden Überangebots an Bauleistungen wurde vor allem im Bereich der Baustellenleitung das qualifizierteste, erfahrenste und damit teuerste Personal eingespart, vieles vergessen, was guter Ansatz zur gemeinsamen Lösung war.

Ein dritter Teil der Veränderung liegt darin, dass wir heute in einem immer wieder überraschend großen Ausmaß mit konfrontativer Abwicklung, mit vertragsorientiert-rechtlicher Streitbereitschaft rechnen müssen, für die es offensichtlich keine ausreichend entwickelten strategischen Gegenwerkzeuge gibt.

Der vierte Teil der Veränderung ist die Tatsache, dass in den anderen 90% der Wirtschaft – man sagt, dass das Bauen so etwa 10% zu BIP (EIP) beiträgt – eine fast vollständige Entfernung aller Menschen vom Verständnis, für das Zustandekommen der Produkte stattfand. Kinder lernen heute erst am Bauernhof, dass die Milch nicht in der Flasche entsteht, dass Autos von dutzenden Fabriken gebaut werden. Der mit dem Namen, den wir kennen, der baut sie gerade einmal zusammen. Wer weiß heute noch, was das ist, wenn ein Schneider ein Sakko staffiert.

Die fünfte Veränderung liegt im Bauen selbst. Das W6 die Ausschreibungsrichtlinie für Wohnbauten der 70iger Jahre, hatte etwa 800 Positionen für Baumeister + Dachdecker + Wasserleitung + ..., für alle Teile eines Wohnbaus. Das StLB hat aktuell 31034 Positionen – ein gutes Symbol für die Komplexität des 21. Jahrhunderts.

Örtliche Bauaufsicht – Bauleitung der Firmen

Es war Zeit, die Bereiche – (Firmen-)Bauleitung „Örtliche Bauaufsicht“ zu analysieren. In der Abfolge

- Risikomanagement 2004
- Konfliktvermeidung 2005
- Ausschreibung funktional/konstruktiv 2006
- Vertragsbewirtschaftung 2007
- Planervergaben 2008

bildet die heutige Veranstaltung einen Schlussstein im Bogen von 2004 bis 2009, im Bogen der Auftraggeber-, der Planer-, der Auftragnehmerbeziehungen. 2010 wollen wir den Bogen fortsetzen mit einem Mysterium (Ostern ist da wohl passend), mit der Diskussion der **Arbeitsvorbereitung**, der ersten Organisationsleistung der Bauauftragnehmer zum Start in die Bauarbeit.

Die Erwartungshaltung der Auftraggeber in Bezug auf die Örtliche Bauaufsicht ist extrem hoch, die „Realos“ vom Bau sollen:

- alle Enttäuschungen über nicht erreichte Erlebnisse der Planung ausgleichen und das Projekt zu einem positiven Ergebnis führen. Die (kleinen) Hoppalas der Planung können „die“ doch gut bereinigen, die müssen „das“ ja nur klug auf die Schiene bringen, endlich kommt auch die Kompetenz der Ausführenden dazu,
- alles das richtig machen, was dafür nicht vollständig durchdacht, nicht fertigungsgerecht geplant, nicht ausreichend mengenberechnet ... wurde.

Meist hat man – jedenfalls in der Wahrnehmung vieler AGs – für die Planung zu viel bezahlt; die Vorstellungen, wie toll das Objekt werden soll, sind nicht mehr ganz erreichbar, die Negativspirale (Akerlof, Stiglitz, Spence) tritt ein. Da man ja auch bei der vorher (nicht) beschreibbaren Bauaufsicht nie weiß, was „der“ dann wirklich macht, wird vorsichtshalber etwas weniger gezahlt, meist weniger als die Ressourcen, die man einsetzen müsste, um die Projektziele noch zu erreichen. Da der AG sieht, dass die Ziele eher trüber werden, fokussiert man die Enttäuschung auf Abzüge, Rügen, Drohungen.

Die Frage mit welchen Mitteln (Positionen, Regie) und welcher Vollmacht eine Bauaufsicht die vielen Ruder herumreißen sollte, stellt man sich nicht.

Nachdenken, Vordenken, Durchdenken des Geschäftsmodells der ÖBA, was es womit leisten könnte, wird in Bergen von Aggressionen begraben.

Der Rechnungshof schrieb 2006 in www.rechnungshof.gv.at unter > Berichte > Kernaussagen zum Thema **AntiClaimManagement-Maßnahmen** zu den wesentlichen Voraussetzungen unter

(2) Sicherstellung der geforderten Qualifikation des Auftragnehmers bei der Umsetzung des Vertrages vor Ort im Sinne der Wahrung der Bauherreninteressen (bei der Ausschreibung, Vergabe und der Beauftragung von Bauaufsichts- bzw. Bauüberwachungsleistungen)

[...]

(5) kein Überbinden unkalkulierbarer Risken an die Bieter im Rahmen der Verträge

Eine Konkretisierung, Beschreibung des **„qualifizierten Personals“** erfolgt nicht. Deutlich wird dabei aber die **starke Fokussierung** auf **Personal**, auf die auch vom Rechnungshof postulierte Vermutung, dass Personen durch (übermenschlichen) Einsatz die Defizite der Planung, der Ausschreibungen, der Verträge egalisieren könnten.

Die Frage **nach den Qualifikatoren** bleibt im Raum stehen, was muss denn so einer eigentlich können, wer, wie muss er sein dieser Retter in der Not.

Die **Frage nach einer Organisation** der ÖBA wird erst gar nicht gestellt. Die Erwartungshaltung ist auf persönliche Attribute, nicht auf fachliche, noch weniger auf organisatorische fokussiert.

Hans Lechner, Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt

Graz, März 2009

institut für baubetrieb + bauwirtschaft
projektentwicklung projektmanagement

TU Graz

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Hans LECHNER

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef HECK

Lessingstraße 25/II

8010 Graz

Tel.: +43 (0) 316/873 6251

Fax +43 (0) 316/873 6752

sekretariat.bbw@tugraz.at

www.bbw.tugraz.at

ISBN 978-3-85125-038-1

institut für baubetrieb + bauwirtschaft
projektentwicklung projektmanagement
TU Graz