

**Günter Kohlbecker**

# **Organisation im Bauablauf**

**Fußangeln, Fallstricke und Fallen**



**Fraunhofer IRB Verlag**

<https://doi.org/10.51202/9783816788539-1>

Generiert durch IP '3.143.214.89', am 04.06.2024, 00:11:00.

Das Erstellen und Weitergeben von Kopien dieses PDFs ist nicht zulässig.

Günter Kohlbecker

**Organisation im Bauablauf**

Fußangeln, Fallstricke und Fallen



Günter Kohlbecker

## **Organisation im Bauablauf**

### **Fußangeln, Fallstricke und Fallen**

Fraunhofer IRB Verlag

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;  
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über [www.dnb.de](http://www.dnb.de) abrufbar.

ISBN (Print): 978-3-8167-8852-2

ISBN (E-Book): 978-3-8167-8853-9

Lektorat: Susanne Jakubowski  
Herstellung: Tim Oliver Pohl  
Umschlaggestaltung: Martin Kjer  
Satz: Alwine Deutz, Gabriele Wicker  
Druck: Gulde Druck GmbH & Co. KG, Tübingen

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Fraunhofer IRB Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Warenbezeichnungen und Handelsnamen in diesem Buch berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürften.

Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z. B. DIN, VDI, VDE) Bezug genommen oder aus ihnen zitiert werden, kann der Verlag keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

© by Fraunhofer IRB Verlag, 2013  
Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB  
Nobelstraße 12, 70569 Stuttgart  
Telefon +49 7 11 970-25 00  
Telefax +49 7 11 970-25 08  
[irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)  
[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	9
Danksagung .....	10
<b>Einführung</b> .....	11
Abgrenzung des Begriffs .....	11
Abhängigkeit Punkt 4 (VOB/C) zur HOAI § 33, Phase 6/7 .....	14
Die VOB/B § 1 bis § 18 (Ausgabe August 2010) .....	15
Die VOB/C DIN 18299 (Ausgabe April 2010) .....	18
Kosten durch Provisorien .....	18
<b>Nachtragsmanagement</b> .....	23
Die falsche Position .....	23
Die fehlende Position .....	24
Abhängigkeiten bei fehlenden Leistungen (tatsächlich oder vermeintlich) .....	24
Die Informationsphase .....	25
Die Phase der Vertragsprüfung .....	26
Die Phase der Lösungs- und Alternativensuche .....	28
Die Angebotsphase .....	31
Die Zuschlagsphase .....	32
Die Ausführungsphase .....	34
<b>Öffentlichkeitsarbeit</b> .....	35
Grundstein und Richtfest .....	35
Die Bautafel/Werbetafel .....	36
<b>Die Baufläche</b> .....	39
Hindernisse sichtbar .....	39
Hindernisse verdeckt .....	42
<b>Der Bauzaun (Schutz des Baufelds)</b> .....	47
Die Einfriedung eines Grundstücks .....	49
<b>Baustelleneinrichtung (BE)/Infrastruktur</b> .....	51
Die Baustelleneinrichtung (BE) Allgemein .....	51
Transport zur Baustelle .....	53

Transport innerhalb der Baustelle .....	54
Medien .....	59
Die BE Allgemein (Ausbau, Haustechnik) für Umfänge ohne Baumeister .....	62
Die BE des Baumeisters .....	64
Arbeits- und Montagegerüste .....	65
<b>Ausschreibung eines erweiterten Rohbaus .....</b>	<b>67</b>
Allgemein .....	67
Ein Leistungsverzeichnis für Baumeisterarbeiten des erweiterten Rohbaus ...	68
<b>Gerüst .....</b>	<b>95</b>
Allgemein .....	95
Gliederung nach Art .....	95
Grundlagen der Ausführung (im Wesentlichen) .....	96
Grundlagen der Planung (bezogen auf das Objekt) .....	96
Leistungspflicht .....	105
Abrechnungsmodus .....	106
<b>Baugrubensicherung .....</b>	<b>109</b>
Freie Böschung .....	109
Trägerbohlwand/Spundwand .....	113
Baugrubensohle .....	117
<b>Die Wasserhaltung .....</b>	<b>119</b>
Allgemein .....	119
<b>Baum-, Wurzel- und Artenschutz .....</b>	<b>125</b>
Allgemein .....	125
Baum- und Wurzelschutz .....	125
Artenschutz .....	126
<b>Bauheizung/Baufeuchte .....</b>	<b>129</b>
Ursachen .....	129
Die Feuchte und das Lüften .....	130
Die Baufeuchte .....	131
Bauweise .....	131
Arbeitsmittel .....	133
Ingenieurleistung .....	133

<b>Schutz des Bauwerks</b> .....	141
Gefahren im Gebäude .....	141
Folgen eines Unfalls/Schadens .....	141
<b>Bauzustände unterschiedliche Gewerke</b> .....	145
Baumeister (Mauer, Beton) .....	145
Naturwerksteinarbeiten (Treppenhaus) .....	145
Zimmerer .....	147
Dachdeckungsarbeiten .....	147
Klempner (Spengler, Flaschner) .....	148
Trockenbauarbeiten .....	148
Wärmedämmverbundsystem .....	150
Putzarbeiten .....	156
Fliesen (inkl. Abdichtung) .....	158
Estricharbeiten (Zementestrich) .....	158
Gussasphalt .....	161
Tischlerarbeiten (Fenster) .....	161
Parkettarbeiten .....	162
Rolladenarbeiten .....	163
Metallbauarbeiten .....	163
Malararbeiten .....	164
Bodenbelagsarbeiten .....	165
Stahl-/Holztreppe im Reiheneinfamilienhaus .....	166
Heizung .....	166
Aufzug .....	166
<b>Die Baureinigung</b> .....	169
Leistungsverzeichnis der Baureinigung .....	169
Abfall-, Schutt- und Müllbeseitigung .....	169
<b>Arbeiten im Bestand / Leistungen für Mieter im Bauzustand</b> .....	173
Teilabbruch, Schlitzfenster, Durchbrüche Decke .....	175
Hinweis für Ausschreibungen Rohbaugewerke .....	176
Mithilfe bei Transport innerhalb der Wohnung / des Gebäudes .....	176
Umsetzen von Mietern .....	176
Schutz besonderer Einrichtungen .....	177
Sanitärcontainer .....	177
Bauheizung .....	177



<b>Ingenieurleistungen</b> .....	179
Die SIGE-Planung .....	179
Beweissicherung/Gutachten .....	184
Blower-Door-Test .....	185
Die Thermografie .....	187
<b>Literatur- und Bildverzeichnis</b> .....	189
Verwendete Literatur .....	189
Bildgeber .....	189
Weiterführende Literatur .....	191
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	193

---

## Vorwort

Der Wohnungsbau, gleichgültig ob Neubau oder Sanierung des Bestands, ist zwar in der Technik durch die VOB geregelt, deren Anwendung wird durch eine große Zahl voneinander abhängigen und sich gegenseitig beeinflussenden Gewerken bestimmt. Die Gewerke wiederum zerfallen in Titel und diese sind in Positionen gegliedert. In Zahlen liest sich das im Wohnungsbau so:

- der Rohbau besteht aus etwa 13 Gewerken mit ca. 700 Positionen
- der Ausbau besteht aus etwa 18 Gewerken mit ca. 400 Positionen
- die Haustechnik besteht aus etwa 4 Gewerken mit ca. 300 Positionen
- die Technische Gebäudeausrüstung besteht aus etwa 3 Gewerken mit ca. 20 Positionen
- die Außenanlagen bestehen aus etwa 4 Gewerken mit ca. 50 Positionen.

Zu bedenken ist noch dazu, Gebäude werden an verschiedenen Orten errichtet, von variierenden Planungsteams und Firmen, deren Mitarbeiter unterschiedliche Qualitäten haben. Die nicht zu beeinflussende Witterung und der zum Teil künstlich aus psychologischen Erwägungen oder durch sachfremde – wie steuerrechtliche oder juristische Überlegungen – aufgebaute Zeitdruck übt einen weiteren Einfluss aus.

Diese technische, kaufmännische, juristische und menschliche Gemengelage setzt an allen Stellen Mitarbeiter voraus, die nicht nur hochqualifiziert, sondern auch hochmotiviert sind. Natürlich weiß jeder, dass es diese nicht gibt, also werden einerseits entsprechender Druck aufgebaut, andererseits augenzwinkernd beim zu erwartenden Ergebnis im Vorfeld schon Abstriche gemacht, nach dem Prinzip: Man muss 120 Prozent einfordern um 100 Prozent zu erreichen. Die handwerkliche Tätigkeit gerät zur Nebensache, die Kontrolle rückt in den Vordergrund, ungut verbunden durch oberlehrerhaftes Beharren auf allgemeinen Checklisten, welche mit Mühe auf das Objekt zurecht geschnitten wurden.

Das Ergebnis wird seit Langem für die Allgemeinheit in den explodierenden Kosten und enormen Zeitverzögerungen von öffentlichen Bauten deutlich. Der Seufzer des Werkleiters eines Abfallbetriebes, *»Der wahre Skandal ist, dass die Privatwirtschaft nicht in der Lage ist, ein Gebäude einwandfrei hinzustellen, ohne dass hinter jedem Bauarbeiter bei jedem Schritt ein Kontrolleur stehen muss.«* (SZ, Dienstag 6. Dezember 2011, Seite R3), ist entlarvend und bringt das Problem für beide Seiten – Bauherr und Ausführende – auf den Punkt.

Unterstützt wird diese Arbeitsweise durch Rechtsanwälte, Steuerberater und Banken, die damit ihr Brot verdienen. Vereinfacht ausgedrückt: Ein großer Teil dieses Wirtschaftswachstums erzeugt keinen Mehrwert, im Gegenteil – es bindet Ingenieurkapazität, die anderswo dringend gebraucht wird – und zerstört durch dadurch erzeugten Leerlauf Ressourcen.

In Teilen des frei finanzierten Wohnungsbaus ist es ebenso, nur ist es noch nicht so stark im Bewusstsein der Betroffenen verankert. Hier versucht der folgende Text diese Problematik Planern, Bauherren und Handwerkern zu erläutern und sie damit in die Lage zu versetzen, die Gründe im Ansatz zu erkennen und entsprechend gegen-zusteuern.

Viele Tätigkeiten während des Bauablaufs benötigen Geräte oder Materialien als Hilfe, für alle sichtbar z. B. Gerüste oder Kran. Fehlt das Teil, so wird der Ablauf empfindlich gestört.

Das reibungslose Ineinandergreifen der Ingenieurleistungen und der Tätigkeiten der Handwerker vom Anfang bis zum Ende ist eine Planungsaufgabe, die den Architekten als Hauptverantwortlichen fordert, da er die in der VOB/C formulierten und abgewogenen Interessen der einzelnen Gewerke auf das jeweilige Objekt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vorstellungen seines Bauherrn abwägen, streichen oder ergänzen muss.

In der VOB lauern eine Menge Fußangeln. Das Ziel – eine mängelfreie und termingerechte Übergabe – ist sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer bekannt, der Weg ist im Vertrag und dem Leistungsverzeichnis angedeutet, die Verkehrszeichen aber sehen beide erst während der Fahrt und interpretieren sie noch dazu unterschiedlich. Gutachter und Sachverständige übernehmen die Rolle der Polizei.

Die Folgen daraus können vom kurzfristigen Stillstand, über Mehrkosten bis zum wirtschaftlichen Ruin einer der beiden Parteien gehen.

Der nachstehende Text möchte das Verzählen der einzelnen Gewerke erklären und aufzeigen, wo nicht sofort erkennbare Leistungen erforderlich sind und wer diese sinnvollerweise liefert.

## Danksagung

Mein besonderer Dank gilt Frau Jakubowski vom Fraunhofer IRB Verlag für die gute Zusammenarbeit und ihr Engagement für das Werk.