



Bau — leitungen — apéro

BAULEITUNG*apéro*

ist eine Veranstaltungsreihe der Weiterbildung der Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik.



Inhalt

Support für Bauleitende

Prof. Roger Blaser Zürcher

Das Baujournal als Managementinstrument

Prof. Roger Blaser Zürcher

Baurechtspraxis:

Mängel, Haftung, Beweislast

Gerhard Frey, Rechtsanwalt und
Notar, Fachanwalt SAV Bau- und
Immobilien-recht

Apéro

BAULEITUNG*Sapéro*

Support für Bauleitende



BAULEITUNG*Sapéro*

MAS FHNW Bauleitung

Das Masterstudium Bauleitung an der Fachhochschule Nordwestschweiz:
Berufsbegleitende Weiterbildung im Hochschulcampus Olten



MAS Bauleitung

Fundierte Weiterbildung
in Bauleitung mit
fünf Schwerpunkten

CAS Bauorganisation
CAS Baukostenplanung
CAS SoftSkills
CAS Fachbauleitung
CAS Bauphysik i.d. Praxis

MAS FHNW Bauleitung

Aufbau und Inhalt

besteht aus fünf CAS und einer
Master-Thesis

60 ECTS-Punkte entsprechen einen
Workload von etwa 1'800 Stunden

Aufteilung in Vorlesung,
Selbststudium, Projekt- und
Zertifikatsarbeit

berufsbegleitend

Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik

habg → Weiterbildung → MAS Masterprogramm → MAS FHNW Bauleitung

MAS FHNW Bauleitung

Dieser Weiterbildungslehrgang auf Masterstufe (Master of Advanced Studies MAS) MAS FHNW Bauleitung richtet sich an Baufachleute der ganzen deutschsprachigen Schweiz. Die Absolventen und Absolventinnen werden befähigt, selbständig eine Baustelle in allen Bauphasen zu planen, zu organisieren, zu leiten und abzuschließen. Dies umfasst die Teilbereiche der Kostenplanung, der Projekt- und Bauorganisation, der örtlichen Bauleitung, der Inbetriebnahme, der Bauabrechnung und der Leitung der Garantieleistungen. Weiter werden den Absolventen und Absolventinnen die geeigneten auf dem Markt erhältlichen Hilfsmittel und Werkzeuge vorgestellt.

www.fhnw.ch/habg/bauleitung

MAS FHNW Bauleitung

Nebenprodukte

Masterarbeiten bringen neue Erkenntnisse, Systeme oder dgl.

aktives Team mit vielen Ideen

- Liste Merkblätter
- Checklisten

Merkblätter, Richtlinien und dgl.

HG 14 73

Wurde das Bauwerk Einstellhalle Überbauung «...» nach den Regeln der Baukunde erstellt? Wenn nein, inwiefern wurde es nicht nach den Regeln der Baukunde erstellt?

CIV 14 2417

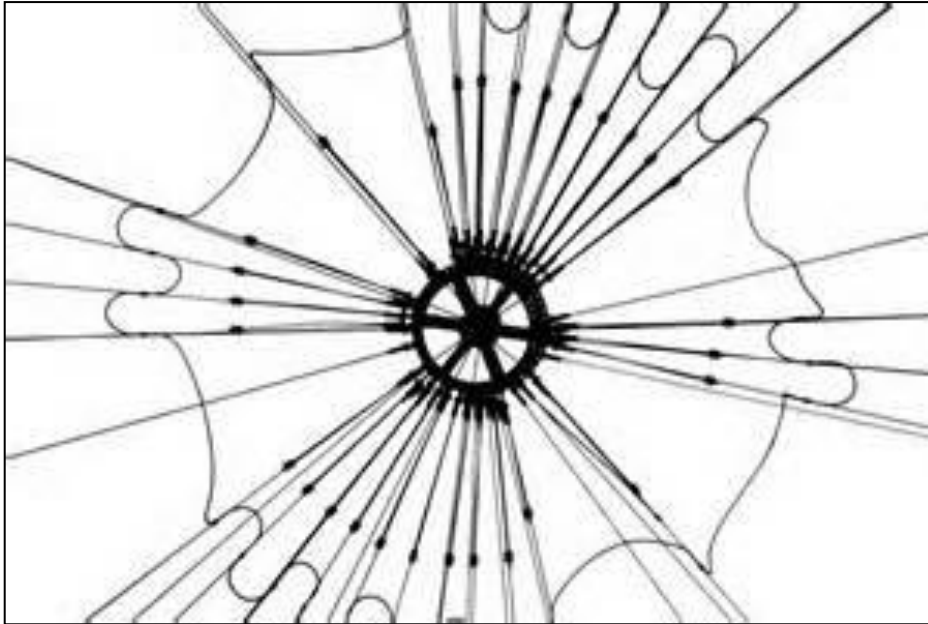
Unter Berücksichtigung der festgestellten Mängel samt Mangelfolgeschäden und Minderwerten: wie sieht der Gutachter die technischen Verantwortlichkeiten?

BAULEITUNG*apéro*

Plattform Bauleitung

Die Plattform Bauleitung des SIA und des Baumeisterverbandes:
Management auf der Baustelle gewinnt an Bedeutung





Plattform Bauleitung

Wer?

Projektplattform aus SIA, SBV und weiteren Institutionen

Plattform Bauleitung

Warum?

- Bauleitung gilt als Schlüsselstelle zwischen Planung und Ausführung
- Mangel an qualifizierter Bauleitung
- unbefriedigende Rahmenbedingungen für die Bauleitung

3 Projektierung	4.31	Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten Vorprojekt und Kostenschätzung	3% 6%	9%
	4.32	Bauprojekt	Bauprojekt Detailstudien Kostenvoranschlag	13% 4% 4%	21%
	4.33	Bewilligungsverfahren	Bewilligungsverfahren		2,5%
4 Ausschreibung	4.41	Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Ausschreibungspläne	10%	
			Ausschreibung und Vergabe	8%	18%
5 Realisierung	4.51	Ausführungsplanung	Ausführungspläne	15%	
			Werkverträge	1%	16%
	4.52	Ausführung	Gestalterische Leitung	6%	
			Bauleitung und Kostenkontrolle	23%	29%
	4.53	Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	1%	
Dokumentation über das Bauwerk			1%		
Leitung der Garantiarbeiten Schlussabrechnung			1,5% 1%	4,5%	
6 Bewirtschaftung	4.61	Betrieb	besonders zu vereinbarende Leistungen		
	4.62	Erhaltung	besonders zu vereinbarende Leistungen		
Total Grundleistungen Phasen 3, 4 und 5					100%

Plattform Bauleitung

Ziele?

- halten bzw. ausbauen der fachlichen und sachlichen Kompetenzen in der Bauleitung
- aktive Nachwuchsförderung
- Imageverbesserung
- Qualitätssteigerung

Plattform Bauleitung

Ausarbeitungen?

a. Kompetenzraster

Festlegung von Kompetenzstruktur, Funktions- und Kompetenzstufen

b. Kompetenzprofil

aufgrund Kompetenzraster gebildet (können und nicht dürfen)

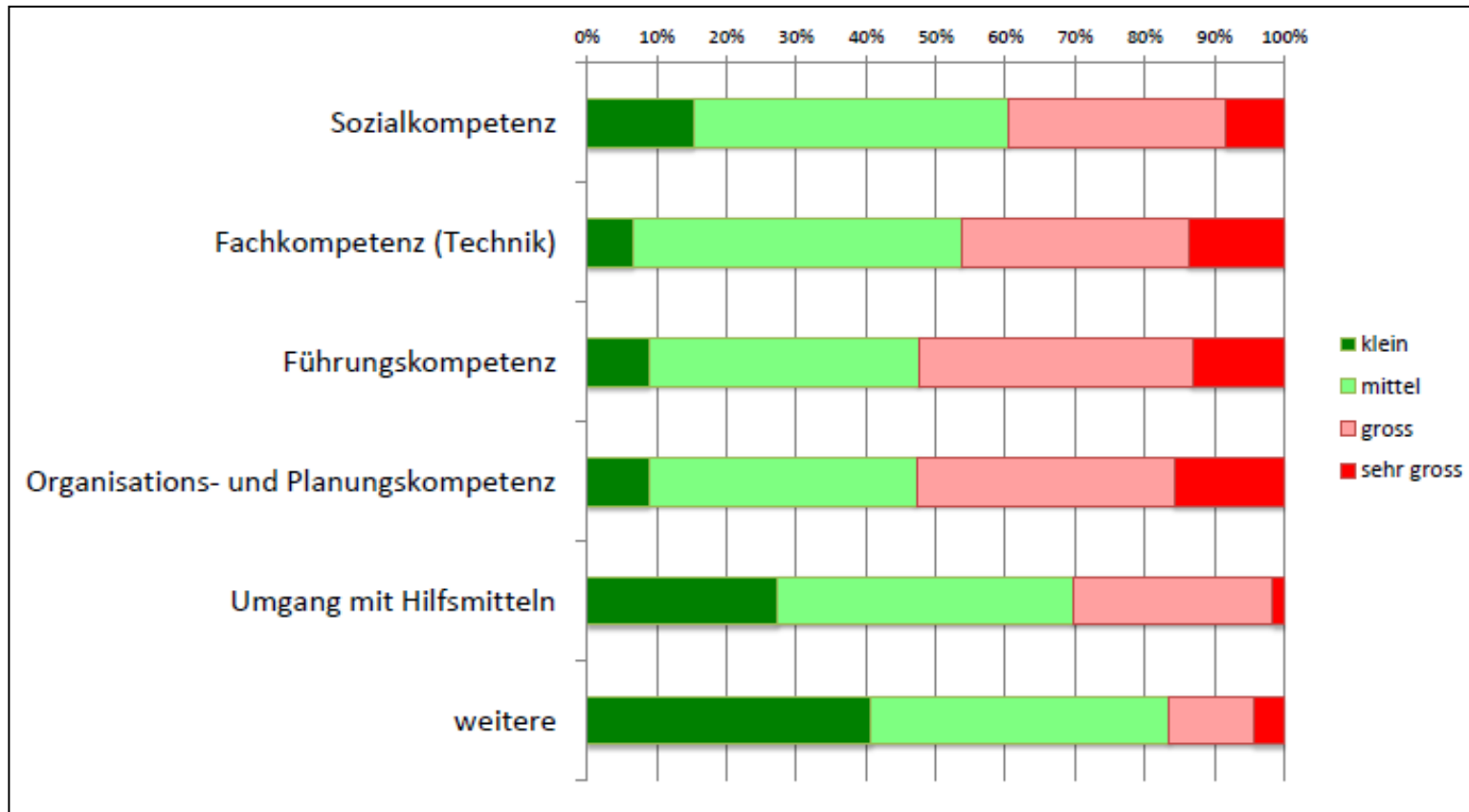
Kompetenzprofil beschreibt somit den zu erreichenden Zustand (Etage)

Kompetenzprofil mit Kompetenzstufen (1-3 bzw. Komplexität gering-hoch)

c. Funktionsstufen aus Kompetenzstufen ableiten

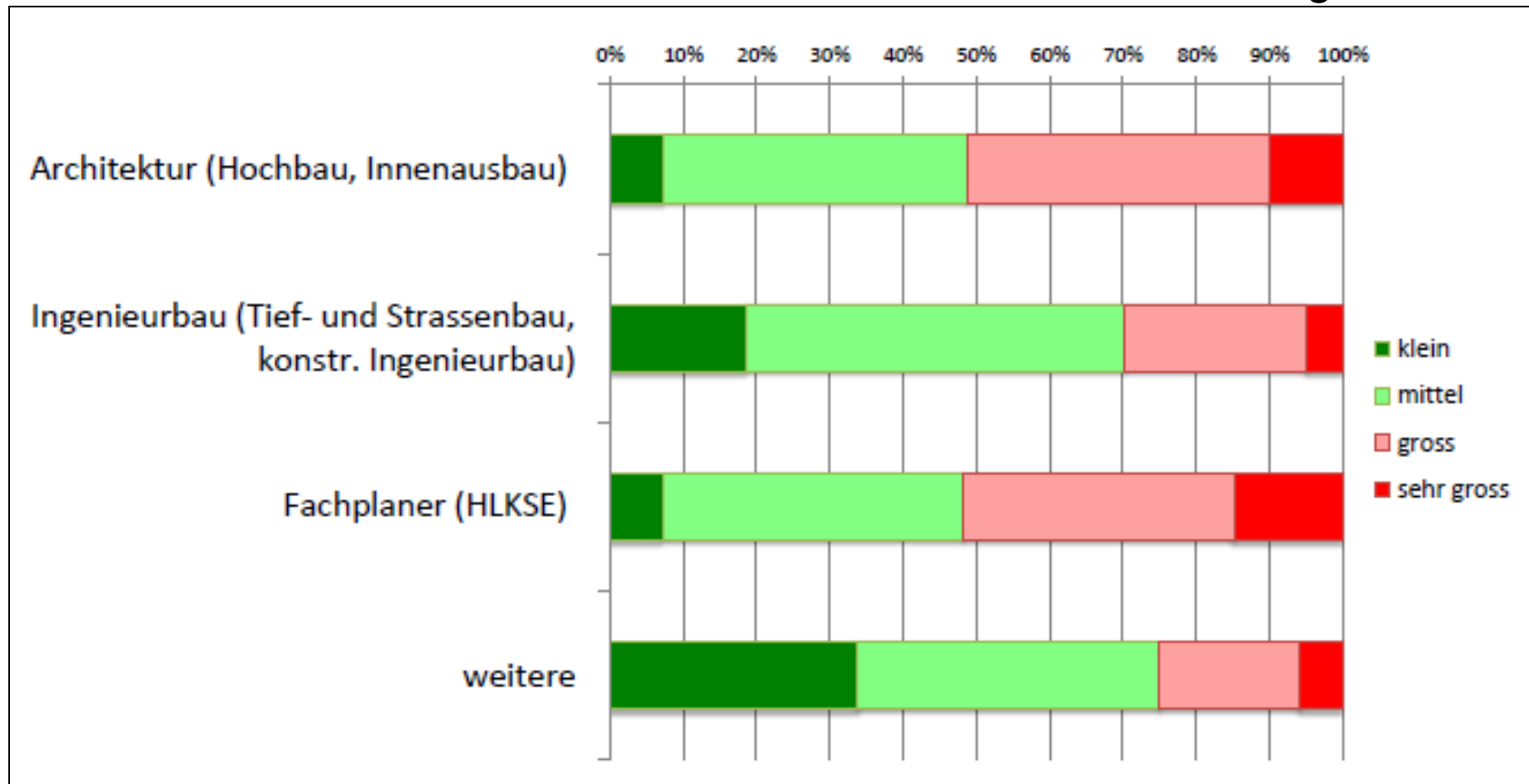
Umfrageergebnisse (Plattform Bauleitung)

Bei welchen Kompetenzen der aktuellen Bauleiterinnen und Bauleiter sehen Sie die grössten Defizite?



Umfrageergebnisse (Plattform Bauleitung)

Bei welchen Fachbereichen sehen Sie Defizite in der Bauleitung?



BAULEITUNG*Sapéro*

Fachverband Bauleitung Schweiz, FVBL

Der neue Verband als Drehscheibe für Fachinformationen und Erfahrungen zum Thema Bauleitung



Fachverband Bauleitung Schweiz, FVBL

Aktuelle Situation

- gegründet am 30.03.2015
- Will als festen Bestandteil der Schweizer Bauwirtschaft die Interessen der Bauleitung vertreten. Hierzu wird auch der Beitritt als Fachverein der BGA im SIA angestrebt.
- Beitrittsgesuche können ab sofort eingereicht werden
- weitere Informationen unter: www.fvbl.ch

BAULEITUNG*Sapéro*

Das Baujournal als Managementinstrument





Inhalt

Funktion und Pflichten des
Baujournals

Formen des Baujournals

BAULEITUNG*Sapéro*

Das Baujournal als Managementinstrument



**Das Baujournal ist normativer Teil einer Bauleitung:
Funktionen und Pflichten in der Führung eines Journals**

Pflichten/Funktion

Pflichten

Grundleistung nach Norm SIA 102, Art. 4.4.4.

> muss sauber, lückenlos, fortlaufend und nachvollziehbar geführt werden

Funktion

Dokumentation zur nachträglichen Rekonstruktion des Bauablaufs bei Nachtragsverhandlungen, der Mangelbeseitigung oder dem Erstellen von Gutachten.

Zur Sicherstellung der persönlichen Absicherung.

BAULEITUNG*Sapéro*

Das Baujournal als Managementinstrument



**Formen des Baujournals:
Vor- und Nachteile von typischen Formaten**

Form

- formfrei
- händisch/digital
- gebunden/frei
- lückenlos/fortlaufend
- nachvollziehbar

ggf. mit Abkürzungen arbeiten

Baujournal / Projekt:		
Datum:	09.07.14	<input type="checkbox"/> Mo. <input type="checkbox"/> Di. <input type="checkbox"/> Mi. <input type="checkbox"/> Do. <input checked="" type="checkbox"/> Fr. <input type="checkbox"/> Sa. <input type="checkbox"/> So
Wetter: <input type="checkbox"/> Schnee <input type="checkbox"/> Regen <input checked="" type="checkbox"/> Wolken <input type="checkbox"/> Sonne <input type="checkbox"/> Wechselhaft <input type="checkbox"/>		
Temperaturen min. °C:	16 °C	Niederschlagsmenge mm/m ² :
Temperaturen max. °C:	29 °C	Luftfeuchte %:
A) Anwesende Unternehmer:		
	Arbeitsgattung:	Arbeitskräfte:
1	Hürzeler Holzbau	3
2	Gesundheitsdepartement Basel Stadt	1
3	Norma Reiden Wärbau	2
4	MOL Reinigungen	3
5		
6		
7		
8		
B) Ausgeführte Tätigkeiten der Unternehmer:		
		Bereich:
1	Montage BRUNN's Treppengeländer	A1
2	Erneute Radonmessung (elektr. + Kohlefilter)	B1
3	Ausbesserung Wannenbrett + Stefanovic	A1+A2

händische Ausführung

- sofortige Erledigung
- Skizzen einfach möglich
- kann unterzeichnet werden

- ggf. unlesbar

Baujournal				
Kalenderwoche		11	Wetter	Nebelverhangen, trocken
Tag / Datum	Montag	11.03.13		
Besuchszeit:		0800-0930	Temperatur	8 °C
BKP	Unternehmer	Tätigkeit	Verant.	Handw.
211	Sxxxx AG	- Letzte Maurerarbeiten im Gartengeschoss - Deckenschalung erstellen im Kindergarten 1 - Kernbohrungen HT im ganzen Gebäude	MS, AG	6
230	Fxxx & xxx AG	-		
240	Rxxxxx AG	Einbau Heizungsverteilkästen im GG	KR	1

digitale Ausführung

- lesbar
- strukturiert
- Fotos einfach einfügbar
- Vernetzung möglich

- Skizzen nicht so einfach einfügbar
- kann nur bedingt sofort erledigt werden

Inhalt des Baujournals

- Wochentag/Datum ggf. mit Uhrzeit
- Witterung (Temperatur, ggf. Feuchte, ggf. Windstärke, allg. Beschrieb)
- Ausführungen/Baufortschritt/Schwierigkeiten
- Anordnungen/Vereinbarungen
- Prüfungen

**WER hat WAS aufgrund WELCHER Grundlage
WIE und WANN ausgeführt?**

Bedarf Baustellenbesuch?
Präsenz erforderlich?

Checkliste anw. Unternehmer

Abfrage Unternehmer

Checkliste ausf. Arbeiten

Materiallieferungen

Fotos von aktuellen Arbeiten

Baujournal nachführen

Fotos ablegen

Inhalt des Baujournals

Checkliste KBOB zur Dokumentation
des Bauablaufs

Aussichten für das Baujournal

Dokumentation und Steuerungsinstrument

vernetzt mit diversen Stammdaten und andersartigen Dokumenten, wie

- Planlieferliste
- Prüfzeugnisse und –protokolle
- Sitzungsprotokollen
- Kontrollliste
- Pendenzenliste
- Entscheidungsliste
- Abmahnungen

Baurechtspraxis: Mängel, Haftung, Beweislast

Bauleitungs-Apéro
Fachhochschule Nordwestschweiz

Olten, 22. April 2015

Gerhard Frey
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Themen

- SIA 118 (2013): neue Anforderungen
- Zeitpunkt und Form der Mängelrüge durch Bauherrschaft und Bauleitung
- Haftungsminde rung für die Bauleitung bei Abmahnung im Zuge der Arbeitsvergabe
- Rüge- und Garantief r ist: Würdigung des Baujournals

I. Neue Anforderungen der SIA 118

- Terminologie: Rügefristen, nicht Garantiefrieten
- Verfahren zur Teuerungsrechnung
- Mehrwertsteuer auszuweisen (Achtung UWG, Unüblichkeit)
- Qualitätsmanagement (Art. 7 SIA 118)

Qualitätsmanagement

- Anforderungen an Organisation und Arbeitsabläufe
- Systematische Sicherung der Qualität
- International anerkannte Zertifizierungen
- **Achtung:** Einhaltung schützt vor Mängel nicht!
- Aber: Standardprozesse als Sorgfaltsmassstäbe
i.S.v. "*soft law*"?

Auch: Versicherungen und Bestätigungen

- Vergabepraxis (öffentlich und privat)
- Werden gesetzliche Grundlagen eingehalten?
- Arbeitsrechtliche Bestätigungen
- Faire Löhne

II. Werkmängel - Rügefrist

- Zweijährige Rügefrist
- Beginn: Abnahme des vollendeten Werks
- Teilabnahme möglich
- Werk muss nicht mängelfrei zur Abnahme sein (Genehmigungsfiktion, Art. 370 OR)
- Danach: versteckte Mängel (Rügefrist 7 Tage / 1 Woche)

Werkmängel – Form der Rüge

- Formlos möglich
- **Aber:** Nicht zu empfehlen! (Beweisproblematik)
- Frühzeitiger Beizug von Experten / ev. Anwälten zur Beratung
- **Inhalt:** Klare Umschreibung des Mangels und ausdrücklicher Wille, dass Vertragspartner dafür in Anspruch genommen wird.
- **Nicht:** kommentarlose Zusendung von Berichten

III. Abmahnung von Planer oder Bauherr

- Beizug von Unternehmern ist Sache des Bauherrn
- **Problem:** Unsorgfältige Unternehmer, Bauleiter oder Planer haftet solidarisch für mangelnde Bauaufsicht
- Echte und unechte Solidarität
- Abmahnung durch Bauleitung führt zu Eigenverschulden des Bauherrn bei Beizug

IV. Beweisregeln

- Grundlage: Art. 8 ZGB
- Wer aus einer Tatsache Rechte ableitet, hat ihr Vorhandensein zu beweisen.
- Werkvertrag: Exculpationsbeweis (wenn er nicht nachweist...)
- **Vertragliche Beweisregeln: zulässig**

Beweisregeln der SIA 118 / Baujournal

- **Wesentlich:** Art. 174 Abs. 3 SIA 118: Beweislast beim Unternehmer, ob Mangel Vertragsabweichung darstellt
- Dokumentation wichtig (Haftung für Fehlen?)
- Baujournal: Pflicht von Architekt und Bauleiter

Frey Hueber Ramseier & Partner Advokatur & Notariat

- www.fhrthun.ch
- Partnerbüros
 - Advokatur & Notariat Glatthard, Brienz
www.glatthard-law.ch
 - Bichsel Notariat Advokatur
www.bichselnot.ch

www.fhrthun.ch

www.glatthard-law.ch

HEUREKA!



Jetzt haben Sie den Überblick!

Gerhard Frey
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht