

WILLKOMMEN AUF DER BAUSTELLE!

Sie haben die letzten Monate damit verbracht, das Haus zu planen, in dem Sie künftig leben wollen. Sie haben sich viele Gedanken über die Nutzung, die Konstruktion und die Gestalt dieses Hauses gemacht. Sie haben ein Grundstück gesucht, gefunden und gekauft, die Finanzierung des Projekts sichergestellt, viele Verträge geschlossen.

Nun steht die Umsetzung des Geplanten an. Was bisher „nur“ ausgedacht und aufgezeichnet ist, soll konkrete Gestalt annehmen.

Freuen Sie sich auf eine spannende und kurzweilige Zeit. Wahrscheinlich wird es auch manchmal anstrengend werden, denn es gibt viel zu erledigen und zu entscheiden. Und häufig ist das Zeitfenster, sich um bestimmte Dinge zu kümmern, recht klein. Vor allem aber ist es oft schwierig, zu wissen, was genau zu tun ist – und zu welchem Zeitpunkt.

Bauen: ein komplexer Prozess

Die Abnahmen, die dieser Praxismappe ihren Titel geben, sind dabei der letzte – und rechtsgeschäftlich wichtigste – Schritt. Letztlich benötigen Sie fast alles, was in diesem Buch beschrieben ist, zur Vorbereitung auf dieses große Finale. Der Abnahme jeder Leistung eines Handwerkers und Planers geht ein kontinuierlicher Prozess voraus, der mit der Zusammenstellung von Unterlagen und der Klärung von Vorgaben beginnt, mit regelmäßigem Dialog und häufiger Prüfung weitergeht in Richtung Abschluss des Bauvorhabens. Nicht nur zwischen der Planung und den verschiedenen Gewerken, auch innerhalb einzelner Leistungen gibt es zahllose wechselseitige Abhängigkeiten. Je besser Sie diese verstehen, desto leichter wird es Ihnen fallen, den Fortgang der Baustelle zu überblicken und die Fäden des Handelns in der Hand zu behalten.

Das Buch will Sie nicht dazu anhalten, sich das Management der Baustelle ganz auf die eigenen Schultern zu laden. Im Gegenteil: Lassen Sie sich in allen Phasen und bei jeder Entscheidung von Fachleuten beraten! Welche Fachleute was für Sie tun können, ist in den folgenden Kapiteln beschrieben.

Die vorliegende Praxismappe soll Ihnen die nötigen Informationen an die Hand geben, um mit Ihren Beratern, aber auch den Handwerkern auf der Baustelle „auf Augenhöhe“ kommunizieren und deren Fragen besser verstehen zu können. Ein guter Überblick über alle Vorgänge auf der Baustelle hilft Ihnen dabei, Pfusch als solchen zu erkennen und Mängel zu vermeiden – auch und gerade solche Probleme an Bauteilen, die nur kurzfristig erkennbar sind, dann durch weitere Arbeiten verdeckt werden und erst Jahre später zu Schäden führen können.

Wir wollen Ihnen möglichst umfängliche Kompetenzen vermitteln, um Bauleistungen in ihrer Qualität und Tauglichkeit hinterfragen und letztlich rechtsgeschäftlich abnehmen zu können. Dieser Vorgang kann sich ganz unterschiedlich gestalten, je nachdem, ob Sie Ihr Haus individuell mit einem Architekten, schlüsselfertig mit einem Bauträger oder als Typenhaus mit dem Fertighaus-Hersteller bauen. Dazu später mehr.

Zum Aufbau des Buchs

Das Buch besteht aus zwei Teilen, die parallel und so weit wie möglich in der Reihenfolge des Bauablaufs geordnet sind:

Die im zweiten Teil des Buchs zusammengefassten Musterformulare, Checklisten und Formbriefe sollen Ihnen konkret und praxisnah dabei helfen, Ihre Aufgaben zu verstehen und zeitgerecht zu erfüllen. Diese Seiten sind

einseitig bedruckt: Sie können Sie daher einzeln aus der Arbeitsmappe heraustrennen, ausfüllen, zu Ihren Besuchen auf der Baustelle mitnehmen und schließlich nach Benutzung in Ihrer Dokumentation abheften. Sie finden ab S. 118 Arbeitshilfen bei regelmäßigen Aufgaben wie der Verfolgung von Kosten und Terminen; Checklisten, die Sie dabei unterstützen, bei Ihren Besuchen auf der Baustelle Wichtiges von weniger Wichtigem zu unterscheiden und auf die richtigen Punkte zu achten; und schließlich Formbriefe, um formal korrekt wichtige Vorgänge anzustoßen beziehungsweise abzuschließen.

Der erste Teil des Buchs versorgt Sie mit den wichtigsten Informationen zur Organisation und praktischen Durchführung einer Baustelle und bereitet Sie auf Ihre Rolle als Auftraggeber vor. Die Lektüre soll Sie befähigen, die Vorgänge auf der Baustelle zu verstehen und die Leistungen der Handwerker vom Beginn bis zur Abnahme beurteilen zu können. Hier finden Sie einen breiten Überblick über den Bauablauf und über die Hilfsmittel, mit denen Sie diesen im Alltag verfolgen und im Griff behalten können: Kostenüberwachung und Terminplanung sind einige Beispiele dafür. Auch weisen wir auf wichtige, von Ihnen zu treffende Entscheidungen hin – und auf die einzuhaltenden Fristen für diese Entscheidungen.

Die einzelnen Kapitel schaffen zudem die fachliche Grundlage zur Benutzung der Formulare, Checklisten und Formbriefe. Diese sind – soweit dies bei einem komplexen Prozess wie dem Bauen überhaupt möglich ist – in ihrer Reihenfolge dem üblichen Bauablauf angepasst und können so weitgehend von vorne nach hinten „abgearbeitet“ werden: Sie sollen immer wissen, was Sie kontrollieren müssen – und zu welchem Zeitpunkt. Die Checklisten selbst sind nach Gewerken in der Reihenfolge ihrer Tätigkeit auf der Baustelle geordnet. Viele Checklisten für größere Gewerke sind nochmals intern in verschiedene Bauteile und Arbeitsphasen unterteilt, die je-

weils eigene technische Prüfungs- und Abnahmeerfordernisse enthalten. Wo möglich, enthalten die Checklisten auch praktische Hinweise, wie und mit welchen Hilfsmitteln die Prüfung erfolgen sollte. Wir weisen Sie auch gelegentlich auf Punkte hin, die zwar unbedingt geprüft werden müssen, für den Laien aber nur schwer erkennbar und zu beurteilen sind. Sprechen Sie zu diesen Themen Ihren Architekten oder Fachberater an und lassen Sie sich von ihm die korrekte Ausführung bestätigen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der jeweiligen Checkliste.

Die einzelnen Gewerke sind eng voneinander abhängig – das gilt nicht nur für Vor- und Folgegewerk, sondern auch für die Gewerke aus Rohbau, Ausbau und Gebäudetechnik. Dies spiegeln die Checklisten nur bedingt wider, da sie die Anforderungen an einzelne Gewerke beinhalten – konsultieren Sie dazu den ersten Teil des Buchs.

Die beiden Teile sind eng miteinander verzahnt: im ersten Teil finden Sie jeweils Verweise auf die entsprechenden Formulare und Checklisten im zweiten Teil, dort wird wiederum auf Grundlageninformationen aus dem ersten Teil Bezug genommen. Dennoch ist es unsere Absicht, dass beide Teile auch voneinander unabhängig funktionieren, die Formulare und Listen direkt benutzbar sind, ohne dass Sie vorher alle zugehörigen Erklärungen aus dem ersten Teil gelesen haben.

Insgesamt soll Sie dieses Buch befähigen, Ihre Rolle als Auftraggeber auf der Baustelle sowie bei deren Vor- und Nachbereitung kompetent und souverän zu spielen. Behalten Sie dabei immer dieses eine Ziel im Auge: ein benutzbares und mangelfreies Gebäude, in dem Sie und Ihre Familie gerne wohnen.

Noch ein Wort zur sprachlichen Form: Zugunsten der besseren Lesbarkeit wird in diesem Buch grundsätzlich die männliche Form (Architekt, Bauherr, Handwerker ...) verwendet. Selbstverständlich beziehen sich die entsprechenden Begriffe jeweils auch auf weibliche Personen.