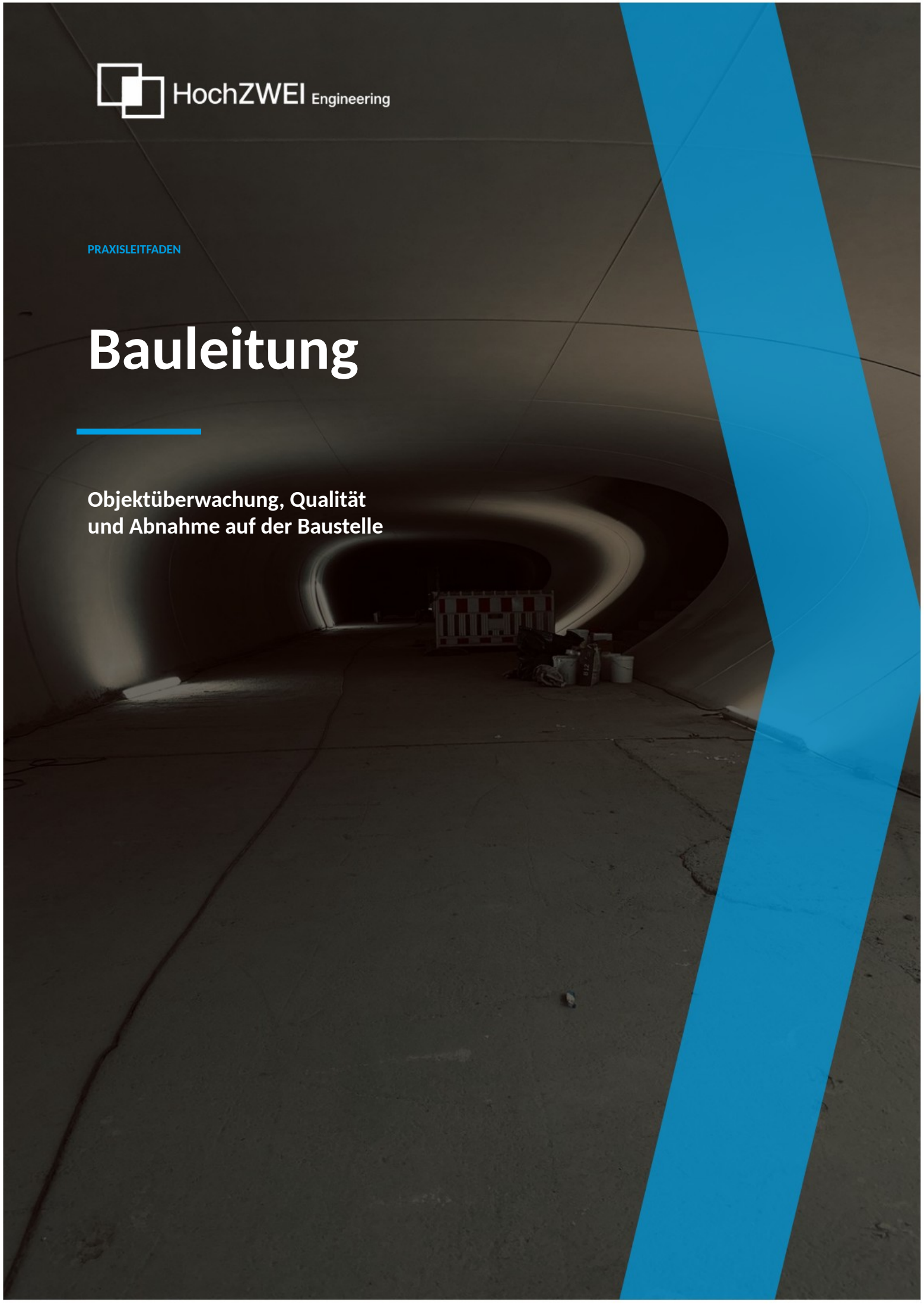
HochZWEI Engineering

PRAXISLEITFADEN

Bauleitung

Objektüberwachung, Qualität und Abnahme auf der Baustelle



HochZWEI Engineering

VOR DEM BAUSTART

Bauleitung beginnt vor dem ersten Arbeitsschritt

Die Ausführung wird erst steuerbar, wenn Unterlagen, Zuständigkeiten und Entscheidungswege vor dem Start geklärt sind.

01	PLANSTAND UND VERTRÄGE	Genehmigung, Ausführungspläne, Leistungsverzeichnisse und Verträge müssen vollständig und widerspruchsfrei vorliegen.
02	ZUSTÄNDIGKEITEN UND VOLLMACHTEN	Auftraggeber, Objektüberwachung, Fachplaner und Firmen brauchen klare Rollen sowie eindeutige Entscheidungswege.
03	BAUABLAUF UND SCHNITTSTELLEN	Terminplan, Baustellenlogistik, Materialbereitstellung und die Reihenfolge der Gewerke werden vor dem Start abgestimmt.
04	PRÜF- UND DOKUMENTATIONSPLAN	Kritische Bauteile erhalten feste Kontrollzeitpunkte, Verantwortliche und einen nachvollziehbaren Abschlussnachweis.

Der Baustart ist kein Datum. Er ist das Ergebnis geklärter Voraussetzungen.

HochZWEI Engineering

BAUQUALITÄT IN ZAHLEN

31 Mängel je Bauvorhaben

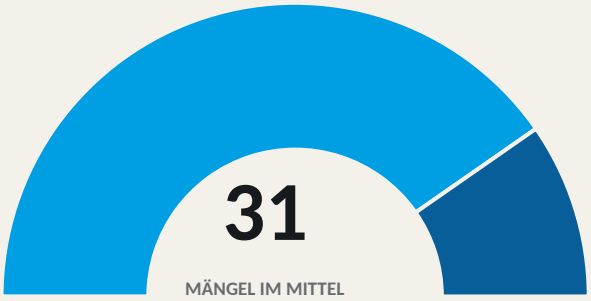
Untersucht wurden 100 Neubauten von Ein- und Zweifamilienhäusern mit rund 700 Baustellenkontrollen.

Die Gegenüberstellung zeigt, zu welchem Zeitpunkt die Mängel sichtbar wurden und warum die laufende Kontrolle entscheidend ist.

25

81 %

während der Bauphase



6

19 %

bei der Schlussabnahme

WAS FOLGT DARAUS?

01 **Kontrollen müssen vor dem Verdecken kritischer Bauteile stattfinden.**

02 **Jede Feststellung braucht Zuständigkeit, Frist und Abschlussnachweis.**

03 **Qualität, Termine und Kosten werden gemeinsam bewertet.**

PRAXISFOLGERUNG

Der größte Teil der Mängel wird bereits während der Ausführung sichtbar. Deshalb gehören Kontrollen als feste Prüftermine in den Bauablauf. Feststellungen erhalten eine Zuständigkeit, eine Frist und einen dokumentierten Abschluss.

Quelle: Bauherren-Schutzbund / Institut für Bauforschung, Bauqualität Neubau 2025

HochZWEI Engineering

HOAI · GEBÄUDE UND INNENRÄUME

Leistungsphasen 1-9 und Honoraranteile

Modell: 650.000 € brutto Baukosten entsprechen 546.218 € netto. Vereinfachend vollständig anrechenbar, Honorarzone III, Basishonorarsatz: rund 67.897 € netto.

PHASE	LEISTUNG	ANTEIL	HONORAR NETTO
LPH 1	Grundlagenermittlung	2 %	1.358 €
LPH 2	Vorplanung	7 %	4.753 €
LPH 3	Entwurfsplanung	15 %	10.184 €
LPH 4	Genehmigungsplanung	3 %	2.037 €
LPH 5	Ausführungsplanung	25 %	16.974 €
LPH 6	Vorbereitung der Vergabe	10 %	6.790 €
LPH 7	Mitwirkung bei der Vergabe	4 %	2.716 €
LPH 8	**Objektüberwachung**	**32 %**	**21.727 €**
LPH 9	Objektbetreuung	2 %	1.358 €

LPH 8 entspricht in dieser Modellrechnung 21.727 € netto beziehungsweise 25.855 € brutto.

Orientierungsrechnung. Maßgeblich sind die tatsächlich anrechenbaren Kosten, die Honorarzone, der vereinbarte Honorarsatz, übertragene Leistungen und die Honorarvereinbarung.

LPH 8 IM DETAIL

Aufgaben der Objektüberwachung

Die HOAI bündelt in der Leistungsphase 8 technische, organisatorische und kaufmännische Aufgaben.

01	AUSFÜHRUNG PRÜFEN	Übereinstimmung mit Genehmigung, Verträgen, Ausführungsunterlagen, Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.
02	BETEILIGTE KOORDINIEREN	Fachplaner, Firmen und Prüfstellen zusammenführen. Zuständigkeiten und offene Entscheidungen klären.
03	TERMINE STEUERN	Terminplan aufstellen, fortschreiben und überwachen. Abweichungen früh sichtbar machen.
04	BAUABLAUF DOKUMENTIEREN	Bautagebuch führen, Aufmaße begleiten und den tatsächlichen Projektverlauf nachvollziehbar festhalten.
05	KOSTEN UND RECHNUNGEN PRÜFEN	Aufmaße, Rechnungen und Nachträge mit Auftragssummen, Vertragspreisen und Leistungsstand vergleichen.
06	ABNAHME UND ÜBERGABE	Abnahmen organisieren, Mängel feststellen, Dokumentation zusammenstellen und die Mängelbeseitigung überwachen.

Die Abnahme selbst erklärt der Auftraggeber. Die Objektüberwachung bereitet sie fachlich vor und gibt eine Empfehlung.

Der letzte prüfbare Moment

Prüfpunkte werden unmittelbar vor dem Verdecken oder dem nächsten Gewerk gesetzt.

5

FESTE STOPP-PUNKTE

01 **Bewehrung und Einbauteile**

→ vor der Betonage

02 **Abdichtung und Anschlüsse**

→ vor dem Verdecken

03 **Durchdringungen**

→ vor dem Verschließen

04 **Brandschutzdetails**

→ vor Freigabe des Folgegewerks

05 **Untergründe und Oberflächen**

→ vor Beschichtung oder Ausbau

Der richtige Prüfzeitpunkt spart Diskussionen, Rückbau und Terminverlust.

HochZWEI Engineering

DER KURZE TAKT

Bauleitung wird im Nahbereich wirksam.

Nicht das ferne Enddatum, sondern die nächsten Arbeitsschritte zeigen, wo Entscheidungen fehlen.

TÄGLICH

Arbeitsstand, Hindernisse und akute Schnittstellen erfassen.

WÖCHENTLICH

Planstände, Material, Personal und die nächsten Gewerke abgleichen.

VOR MEILENSTEINEN

Prüfungen, Freigaben und Abnahmen verbindlich vorbereiten.

FESTSTELLUNG → VERANTWORTLICH → FRIST + RÜCKMELDUNG

Erfahrungsregel: Jede offene Entscheidung braucht genau diese Kette.

BAUSCHÄDEN VERMEIDEN

Sechs Prüffelder mit hohem Folgerisiko

Viele Schäden entstehen an Übergängen, Anschlüssen oder verdeckten Bauteilen. Deshalb zählt der Prüfzeitpunkt.

01	FEUCHTE UND ABDICHTUNG	Sockel, Kellerwände, Durchdringungen und Anschlüsse vor dem Verdecken prüfen.
02	ESTRICH UND BODEN	Randfugen, Ebenheit, Trennung und ausreichende Trocknung vor dem Bodenbelag kontrollieren.
03	DACH UND ENTWÄSSERUNG	Kehlen, Durchdringungen, Anschlüsse und Gefälle vor Fertigstellung und nach Niederschlag prüfen.
04	FENSTER UND FUGEN	Befestigung, Anschlussfugen, Dichtheit und Einbaulage vor Putz und Innenausbau kontrollieren.
05	ROHRE UND SCHALLSCHUTZ	Ummantelungen, Durchführungen und Druckprüfung vor dem Schließen der Schächte dokumentieren.
06	RISSE UND OBERFLÄCHEN	Rissbild, Untergrundfestigkeit und Feuchte vor Beschichtung oder Bekleidung bewerten.

Praxisregel: Prüfen, solange die Ausführung noch sichtbar und ohne Rückbau korrigierbar ist.

HochZWEI Engineering

NACHVOLLZIEHBAR

Dokumentation muss eine Entscheidung ermöglichen.

Ein Foto allein reicht nicht. Feststellung, Ort, Planbezug, Verantwortlichkeit, Frist und Abschluss gehören zusammen.

01	→ FESTSTELLUNG
02	→ ORT + PLANBEZUG
03	→ VERANTWORTLICH
04	→ FRIST
05	→ ABSCHLUSS

MANGELANZEIGE

Bauteil und Ort eindeutig benennen, Abweichung beschreiben, Foto und Planbezug ergänzen.

ABNAHME

Leistungsstand prüfen, Restleistungen und Mängel protokollieren, Zuständigkeiten und Fristen festhalten.

NACHLAUF

Mängelbeseitigung kontrollieren, Übergabeunterlagen ordnen und Verjährungsfristen dokumentieren.

Eine gute Dokumentation beantwortet später nicht nur was passiert ist, sondern auch wann, wo und durch wen.

HochZWEI Engineering

Was muss heute entschieden sein, damit morgen richtig gebaut werden kann?



HOCHZWEI Engineering

+49 157 50698451
info@hochzwei-engineering.de
hochzwei-engineering.de

MÜNCHEN · BAYERN · DEUTSCHLANDWEIT