

## BAUKONTROLLEN

### Baukontrollen

#### Ablauf der Kontrollen

Für die vereinbarten Kontrollen spezieller Baukonstruktionen informiert der Bauherr oder der Bauleiter den Architekten zum Stand der Fertigstellung. Die Konstruktionen werden besichtigt und etwaige Mängel angezeigt. Oft sind für die komplette Herstellung eines Bauteils mehrere Zustandsbesichtigungen erforderlich.

### Risikobereiche

#### Problem Schnittstellen

Die meisten bautechnischen Probleme entstehen bei Konstruktionen, an denen mehrere Gewerke beteiligt sind. Ursachen sind häufig fehlende Absprachen und ungenau vereinbarte Herstellungsvorgaben.

### Bedeutung

#### Mängel, was nun?

Mängel bedeuten Störung des Bauablaufs und somit oft Verlust von Zeit und Geld. Je schneller die Probleme beseitigt werden, desto eher kann das Bauen fortgesetzt werden. Ignorieren und Vertagen bedeutet oft nur anwachsende Unzufriedenheit und Vertrauensverlust.

### Verhandlungen

#### Mediation

Die baubegleitende Mediation auch durch den Architekten ist eine Methode, die Verhandlungen der Parteien im Konfliktfall zu unterstützen. Der Mediator bestärkt die Parteien in der Kommunikation und dem Ziel eine einvernehmliche Lösung zu finden. In Gesprächen werden Lösungsoptionen zur Beseitigung der Mängel erwogen und ein Konsens für die Lösung angestrebt. Ein Zeit- und Geldverlust durch Verzögerungen kann vermieden werden.

## KONTAKT

### DIPL.-ING. ANNE - KATHRIN GROSS

FREIE ARCHITEKTIN

Sachverständige für Bautenschutz und Bausanierung  
Schäden an Gebäuden Stufe II EIPOS  
Sachverständige für Holzschutz  
Fachplaner für Bauwerksinstandsetzung WTA

BAUMEDIATORIN



HUGO - VOGEL - STRASSE 16  
39110 MAGDEBURG

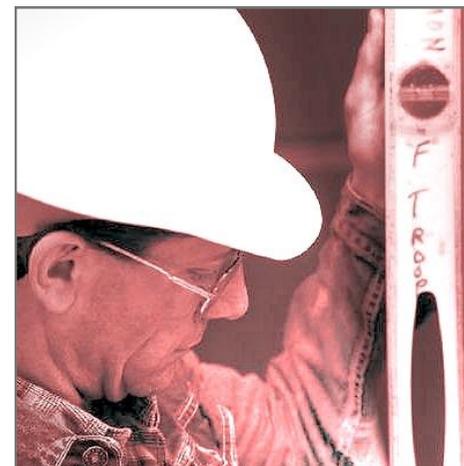
Telefon: 0391 55 70 600

Fax: 0391 55 70 599

Mobil: 0163 312 92 85

E-Mail: [gross-anne@arcor.de](mailto:gross-anne@arcor.de)  
[www.architektur-magdeburg.de](http://www.architektur-magdeburg.de)

ANNE - KATHRIN GROSS  
FREIE ARCHITEKTIN

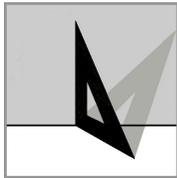


Sachverständige  
Bautenschutz / Bausanierung  
Schäden an Gebäuden  
Holzschutz

Bauleitung / Baukoordination  
Bauüberwachung  
Mängelverhandlung



KONTROLLE BAUAUSFÜHRUNG



## GRUNDLAGEN

## AUSFÜHRUNGSMÄNGEL

## LEISTUNGEN

# KONTROLLE BAUAUSFÜHRUNG

Die Beratung beginnt mit den Unterlagen zur Bauausführung.

### Gründliche Planung

Nach dem Baugenehmigungsverfahren sind in einem Planungsprozess die Ausführungsplanung, Detailplanung und Definition der zu erbringenden Bauleistungen vorgesehen. In den Leistungsbeschreibungen sind genau die geplanten Mengen, das Material, die Leistung und konkrete technische Vorgaben enthalten.

An diesem Planungsschritt wird am häufigsten gespart. Die Genauigkeit des Leistungsverzeichnis wird ersetzt durch verbale Bauleistungsbeschreibungen, Raumbücher u.a.

Oft sind Baubeschreibungen genauer zu definieren und als Vertragsbestandteil zu präzisieren. Je genauer die Leistung beschrieben und vereinbart ist, desto größer ist auch der Anspruch auf die Beschaffenheit einer vereinbarten Leistung.

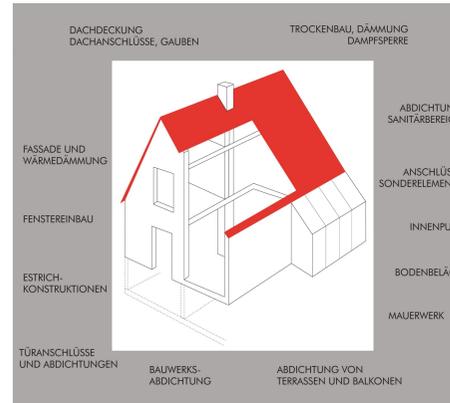
### Beratung und Entscheidungsfähigkeit

Zu den Aufgaben des Planers gehört eine umfassende Beratung des Bauherrn. Ausführungsmöglichkeiten und Varianten sind zu erörtern und verständlich zu machen. Das Zusammenwirken von Materialien spielt bei der späteren Schadensfreiheit eine große Rolle. Nur wer die Optionen der Bauausführung von Konstruktionen kennt, kann nach Standard, Qualität und allgemein anerkannten technischen Details auswählen.

### Geiz ist teuer!

Durch die Einsparung der Genauigkeit in der Planung erhält das zufällige Gelingen auf der Baustelle eine Chance.

### Konstruktionen Bauausführung



### Mangel Dämmsystem



### Keine Sockelabdichtung



### Mauerwerk und Fenster passen nicht



### Vorbereitung

### Prüfung von Planungsunterlagen

Für die Vorbereitung auf die Bauausführung müssen die Planungsunterlagen gesichtet werden. Vor dem Abschluss von Bauverträgen können noch Beratungen für die Vereinbarung von Bauleistungen erfolgen.

### Rechtliche Prüfung Vertrag

Das Vertragswerk ist von entscheidender Bedeutung, da es bei Bauleistungen oft um großen finanziellen Aufwand geht, der existenzielle Auswirkungen haben kann. Eine Rechtsberatung durch Fachanwälte ist zu empfehlen.

### Baukontrollen

### Vorbereitung der Baukontrollen

Individuell für jedes Haus werden vom Sachverständigen die Detailpunkte für die Bauzustandsfeststellungen vorgeschlagen und mit dem Bauherrn nach Auswahl vereinbart.

### Baubegleitende Qualitätskontrolle

Mängel werden bereits beim Bauen erkannt und vor der Abnahme der Bauleistung beseitigt. Der Bauherr erspart sich die Beweisführung für Schäden, die nach Abnahme sichtbar werden und kann Kosten sparen.

### Bauüberwachung

### Bauüberwachung durch Architekten

Die Bauüberwachung ist als Leistungsphase eines Architekten bei der Errichtung eines Gebäudes in der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) definiert. Im Gegensatz zu den stichprobenhaften Zustandsfeststellungen betreut der Architekt die Baustelle, koordiniert und dokumentiert. Überwachungen können für Gesamtleistungen oder auch gewerkspezifischen vereinbart werden.