

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	9	1.5.4	Gewerbeaufsicht	23
Der Begriff Baubetrieb (NIESEL/ THIEME-HACK)	10	1.5.5	Zoll, Arbeitsämter, Ordnungsämter	23
<b>1 Projektbeteiligte (NIESEL/ THIEME-HACK) 11</b>		1.6	Unternehmer (Auftragnehmer)	23
1.1 Bauherr	14	<b>2 Unternehmensorganisation, Qualitätsmanagement (NIESEL/ HADERSTORFER) 25</b>		
1.2 Auftraggeber	14	2.1	Schnittstellen zum Landschaftsbau	25
1.2.1 Öffentliche Hand	14	2.2	Organisationssystem	26
1.2.2 Gesellschaften öffentlichen und privaten Rechts	16	2.2.1	Prozessmodell nach DIN EN ISO 9000 ff. Qualitätsmanagement	26
1.2.3 Gewerbliche Auftraggeber	16	2.2.2	GaLaBau-Organisationshandbuch	30
1.2.4 Private Auftraggeber	17	2.3	Betriebsgliederung	32
1.3 Planer	17	2.3.1	Unternehmensleitung – 1. Führungs- ebene	34
1.3.1 Freischaffende Landschafts- architekten	19	2.3.2	Kaufmännische Leitung	39
1.3.2 Bedienstete Landschaftsarchitekten	19	2.3.3	Technische Leitung/Bauleitung – 2. und 3. Führungsebene	39
1.3.3 Architekten	19	2.3.4	Baustellenleitung – 4. Führungs- ebene	41
1.3.4 Ingenieure und Beratende Ingenieure	20	2.4	Geschäftsverteilung	41
1.4 Andere an der Planung fachlich Beteiligte (Sonderfachleute)	20	2.4.1	Funktionsbeschreibung	41
1.4.1 Projektleitung, Projektmanagement, Projektsteuerung	20	2.4.2	Prozessorientierte Zuständigkeits- und Verantwortungsverteilung	44
1.4.2 Sachverständige für Baugrund	21	2.5	Stellenbesetzung nach Geschäfts- verteilungsplan	45
1.4.3 Vermessung	21	2.6	Verfahrensanweisungen/Prozess- beschreibung	45
1.4.4 Beweissicherung	21	2.6.1	Aufbau einer Verfahrensanweisung	47
1.4.5 Sachverständige für Emissions- schutz	21	2.6.2	Verknüpfung der Verfahrensan- weisung mit einer elektronischen Bau- akte	48
1.4.6 Tragwerksplanung	21	2.7	Einführung und Unterhaltung eines lernenden Organisationssystems	48
1.4.7 Sicherheits- und Gesundheitsschutz- Koordinator (SiGeKo)	22	2.7.1	Grundsätzliche Hinweise	48
1.4.8 Kontrollprüfungen	22	2.7.2	Ablauf zum Aufbau eines QM-Sys- tems	49
1.5 Beteiligte Institutionen	22	2.7.3	Audits/Managementbewertung	49
1.5.1 Bauaufsichtsbehörde	22	2.7.4	Zertifizierung	49
1.5.2 Versorgungsträger	23			
1.5.3 Berufsgenossenschaften	23			

<b>3 Planung und Objektüberwachung (NIESEL) 53</b>	<b>4 Vergabewesen (NIESEL/THIEME-HACK) 68</b>
3.1 Phasen des Objektablaufs nach HOAI 53	4.1 Grundsätze der Vertragsgestaltung 68
3.2 Inhalte der Leistungsbilder nach HOAI 53	4.1.1 Allgemeine Geschäftsbedingungen 68
3.2.1 Grundlagenermittlung 53	4.1.2 Angebot und Annahme 69
3.2.2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) 54	4.1.3 Erfolgsversprechen des Unternehmers 70
3.2.3 Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung) 54	4.2 Vergabeverfahren 71
3.2.4 Genehmigungsplanung 55	4.2.1 Vergabe durch öffentliche Auftraggeber 71
3.2.5 Ausführungsplanung 56	4.2.2 Vergabe durch private und gewerbliche Auftraggeber 75
3.2.6 Vorbereitung der Vergabe 56	4.2.3 Arten der Vergabe 75
3.2.7 Mitwirken bei der Vergabe 56	4.2.4 Einheitliche Vergabe, Vergabe nach Losen 78
3.2.8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) 57	4.2.5 Leistungsvertrag, Stundenlohnvertrag, Selbstkostenerstattungsvertrag 79
3.2.9 Objektbetreuung und Dokumentation 57	4.3 Vertragsbedingungen 81
3.3 Regeln für Bauvorhaben des Bundes und der Länder 58	4.3.1 Allgemeine Vertragsbedingungen 81
3.4 Die Kostenermittlung des Planers 59	4.3.2 Spezielle Vertragsbedingungen 85
3.4.1 Kostenrahmen 59	4.4 Vergabeunterlagen 87
3.4.2 Kostenschätzung 59	4.4.1 Bewerbungsbedingungen 87
3.4.3 Kostenberechnung 60	4.4.2 Besondere Vertragsbedingungen 87
3.4.4 Kostenvoranschlag 60	4.4.3 Leistungsbeschreibung 88
3.4.5 Kostenfeststellung 60	4.5 Datenverarbeitung mit AVA-Programmen 112
3.4.6 Ergebnisfeststellung 60	4.5.1 Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung (AVA) 112
3.5 Kostengliederung 61	4.5.2 Datenaustausch 113
3.6 Honorierung der Architektenleistung 64	4.6 Angebotsfrist – Aufklärung der Bieter 114
3.6.1 Honorarzonen 64	4.7 Eröffnungstermin 114
3.6.2 Grundleistungen 65	4.8 Angebotsprüfung 116
3.6.3 Besondere Leistungen 65	4.8.1 Ausschluss 117
3.6.4 Anrechenbare Kosten 65	4.8.2 Eignung 118
3.6.5 Honorartafel (HOAI § 39 Absatz 1 – Freianlagen) 66	4.8.3 Prüfung 118
3.6.6 Beispiel Honorarberechnung 66	4.8.4 Wertung 120
3.6.7 Honorare für Landschaftsplanung 67	4.8.5 Aufklärung des Angebotsinhalts 121
	4.8.6 Wertung von Nebenangeboten 122
	4.8.7 Nicht öffentliche Auftraggeber 122
	4.9 Auftragerteilung 123

<b>5 Akquisition von Direktaufträgen (HADERSTORFER) 125</b>	6.2 Bauauftragsrechnung (Kalkulation) 148
5.1 Einführung 125	6.2.1 Teilkostenrechnung 151
5.1.1 Direktaufträge 125	6.2.2 Vollkostenrechnung 152
5.1.2 Akquisition 125	6.2.3 Vereinfachte Zuschlagskalkulation (Kalkulation mit vorbestimmten Zuschlagssätzen) 160
5.2 Marketingrelevante Besonderheiten des Garten- und Landschaftsbaus 126	6.2.4 Umlagekalkulation (Kalkulation über die Endsumme) 166
5.2.1 Zuordnung und besondere Merkmale landschaftsgärtnerischer Leistungserstellung 126	6.2.5 Wertung der Kalkulationsmethoden 169
5.2.2 Kundennutzen und Problemlösung 128	6.3 Kostenarten der Kalkulation 170
5.2.3 Bedeutung der persönlichen Akquisition 128	6.3.1 Lohn 170
5.3 Einflussfaktoren der Auftragsbeschaffung 129	6.3.2 Maschinen 186
5.3.1 Marktsituation 129	6.3.3 Material, Pflanzen, Entsorgungskosten 188
5.3.2 Kunden(Nachfrager)-Profil 129	6.3.4 Fremdleistungen 191
5.3.3 Betriebs(Anbieter)-Profil und Leistungsangebot 129	6.4 Preisberechnung 191
5.3.4 Marketing-Mix 131	6.4.1 Einfache Beispielkalkulation 191
5.4 Instrumente und Vorgehensweisen 131	6.4.2 Aufwendige Beispielkalkulation 194
5.4.1 Beschaffung und Verwaltung von Kundeninformationen – Kundeninformationssystem (KIS) 131	6.4.3 Baustelleneinrichtung 196
5.4.2 Abgestufte Zielgruppenansprache 133	6.5 Marktpreisfindung 197
5.4.3 Präsentation der Leistung 134	6.5.1 Kalkulationsmethoden und Marktpreis 197
5.4.4 Beziehungsmarketing 135	6.5.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen 198
5.5 Prozessmanagement „Beschaffung von Direktaufträgen“ 136	6.5.3 ABC-Analyse 202
5.5.1 Projektverfolgung 136	6.5.4 Spekulative Preisgestaltung 203
5.5.2 Von der Beratung bis zum Vertragsabschluss 137	6.6 Angebotserstellung bei öffentlichen Auftraggebern 205
5.5.3 Kundenpflege (Folgebetreuung) 139	6.6.1 Offenlegung der Kalkulation 205
5.6 Auftragsvorratssteuerung (AVS) 140	6.6.2 Nebenangebote 211
5.6.1 Einführung, Problemstellung 140	6.7 Beispiel einer Vorkalkulation 214
5.6.2 Die Auftragsvorratssteuerung 141	6.7.1 Leistungsverzeichnis 214
5.6.3 Das Instrumentarium der AVS 142	6.7.2 Kalkulation mit EDV 216
<b>6 Kosten- und Leistungsrechnung (NIESEL/THIEME-HACK) 146</b>	6.7.3 Kalkulation mit den DBD-Kalkulationsansätzen 216
6.1 Baubetriebsrechnung 146	<b>7 Abwicklung des Projektes, Arbeitsvorbereitung (NIESEL/THIEME-HACK) 224</b>
	7.1 Planung und Steuerung von Projektabläufen 224

7.2	Terminprüfung	226	8.7	Koordination und Objektüberwachung durch den Auftraggeber	291
7.3	Prüfung der Ausführungsunterlagen	226	8.8	Abnahme der Leistung	291
7.3.1	Prüfung der Leistungsbeschreibung und der Vertragsbedingungen	227	8.9	Sicherheitsleistungen	294
7.3.2	Prüfung der Pläne	228	8.9.1	Sicherheitsleistungen des Auftragnehmers	295
7.4	Prüfung der Örtlichkeit	233	8.9.2	Sicherheitsleistungen des Auftraggebers	296
7.5	Baustellenvorbesprechung	233	8.10	Haftung für Mängelansprüche	296
7.6	Ablaufplanung	238	<b>9</b>	<b>Abwicklung des Projektes, Steuerung von Projektabläufen (NIESEL/HADERSTORFER)</b>	<b>299</b>
7.6.1	Baustellenziele	238	9.1	Steuerung der Baustelle	299
7.6.2	Arbeitskalkulation	241	9.1.1	Steuerung durch den Bauleiter	299
7.6.3	Projektplanung und -steuerung	241	9.1.2	Steuerung durch den Baustellenleiter	301
7.6.4	Darstellungsformen der Projektplanung und -steuerung	247	9.2	Steuerungselemente	304
7.6.5	Baustellenausstattung	260	9.2.1	Checklisten, Berichte und Formulare	305
7.7	Beschaffung	267	9.2.2	Bauablauf-Dokumentation/Berichtswesen	306
7.8	Baustelleneinweisung	270	9.2.3	Schriftverkehr der Baustelle	311
<b>8</b>	<b>Auftragsabwicklung aus vertragsrechtlicher Sicht (THIEME-HACK)</b>	<b>275</b>	9.3	Sicherung von Schnittstellen	313
8.1	Erfolgsversprechen des Auftragnehmers	275	9.3.1	Schnittstelle Bauüberwachung	313
8.1.1	Vereinbarte Beschaffenheit	276	9.3.2	Schnittstelle Lieferanten, Subunternehmer, Dienstleister	315
8.1.2	Anerkannte Regeln der Technik	278	9.3.3	Bewertung der Schnittstellen	316
8.2	Vertragstypen	278	9.4	Dokumentenmanagement	316
8.3	Rechte und Pflichten des Auftraggebers	280	9.4.1	Traditionelle Bauakte	317
8.3.1	Rechte des Auftraggebers	280	9.4.2	Elektronische Bauakte	318
8.3.2	Pflichten des Auftraggebers	281	9.5	Qualitätsnachweise und Prüfungen	321
8.4	Rechte und Pflichten des Auftragnehmers	283	9.5.1	Qualitätsnachweise	321
8.4.1	Rechte des Auftragnehmers	283	9.5.2	Prüfungen	322
8.4.2	Pflichten des Auftragnehmers	283	9.6	Arbeitsschutz auf der Baustelle	324
8.5	Prüf- und Hinweispflichten des Auftragnehmers	285	9.6.1	Grundsätzliche Anforderungen	324
8.5.1	Bedenken	286	9.6.2	Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination	325
8.5.2	Behinderungen	289	9.7	Umweltschutz	327
8.6	Projektsteuerung durch den Auftragnehmer	291	9.7.1	Umweltschutz als Gesamtaufgabe	327

9.7.2	Handlungsmöglichkeiten für Baustellen	327	11.4.1	Störungen im Bauablauf	360
<b>10</b>	<b>Abrechnung eines Bauvorhabens (NIESEL/THIEME-HACK) 330</b>		11.4.2	Anspruchsarten und deren Grundlagen	360
10.1	Abrechnungsvorschriften	330	11.4.3	Anforderung an die Dokumentation	365
10.2	Feststellung der Leistung	334	11.4.4	Anspruchsberechnung	367
10.2.1	Additives Aufmaß	337	11.4.5	Ansprüche des Auftraggebers	369
10.2.2	Reduktives Aufmaß	337	11.5	Kritische Diskussion/Empfehlungen	370
10.2.3	Aufmaß gerundeter Flächen	337	<b>12</b>	<b>Nachkalkulation (NIESEL/THIEME-HACK) 374</b>	
10.3	Liefernachweis	338	12.1	Baustellenauswertung – Plus-Minus	
10.4	Mengenermittlung	340	12.1.1	Kostenkonto	375
10.5	Rechnungsstellung	344	12.1.2	Plus-Minus-Kalkulation	375
10.5.1	Abschlagsrechnung	345	12.2	Positionsauswertung – Plus-Minus	379
10.5.2	Schlussrechnung	347	12.2.1	Plus-Minus-Auswertung	379
10.5.3	Nichtbezahlung von Rechnungen	347	12.2.2	Zeitleistungskontrolle	380
<b>11</b>	<b>Nachtragsmanagement (HADERSTORFER) 349</b>		<b>13</b>	<b>Nachbereitung eines Projektes und Management-Review (NIESEL/HADERSTORFER) 384</b>	
11.1	Grundlagen	349	13.1	Nachbereitung	384
11.1.1	Nachtragsmanagement als Teil des Claimmanagements	349	13.1.1	Schlussbesprechung	384
11.1.2	Anspruchsarten und -grundlagen für Nachträge	350	13.1.2	Auswertung des Baustellenschlussgespräches	386
11.1.3	Grundsätze des Nachtragsmanagements	351	13.2	Management-Überprüfung (Management-Review)	391
11.1.4	Kalkulatorische Voraussetzungen und Nachweise	353	<b>Serviceseiten 395</b>		
11.2	Ansprüche aus Leistungsabweichungen – Basisdaten	354	Bildquellen	395	
11.3	Ansprüche aus Leistungsabweichungen – Berechnungsbeispiele	357	Register	396	
11.3.1	Mengenminderung nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B	357			
11.3.2	Ausgleichsberechnung nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B	357			
11.3.3	Leistungsänderung nach § 2 Abs. 5 VOB/B	360			
11.3.4	Kündigung nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B	360			
11.4	Ansprüche aus Bauzeitverzögerung	360			