

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 9

Der Begriff Baubetrieb (NIESEL/
THIEME-HACK) 10

1 Projektbeteiligte (NIESEL/ THIEME-HACK) 11

- 1.1 Bauherr 14
- 1.2 Auftraggeber 14
 - 1.2.1 Öffentliche Hand 14
 - 1.2.2 Gesellschaften öffentlichen und privaten Rechts 16
 - 1.2.3 Gewerbliche Auftraggeber 16
 - 1.2.4 Private Auftraggeber 17
- 1.3 Planer 17
 - 1.3.1 Freischaffende Landschaftsarchitekten 19
 - 1.3.2 Bedienstete Landschaftsarchitekten 19
 - 1.3.3 Architekten 19
 - 1.3.4 Ingenieure und Beratende Ingenieure 20
- 1.4 Andere an der Planung fachlich Beteiligte (Sonderfachleute) 20
 - 1.4.1 Projektleitung, Projektmanagement, Projektsteuerung 20
 - 1.4.2 Sachverständige für Baugrund 21
 - 1.4.3 Vermessung 21
 - 1.4.4 Beweissicherung 21
 - 1.4.5 Sachverständige für Emissionsschutz 21
 - 1.4.6 Tragwerksplanung 21
 - 1.4.7 Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinator (SiGeKo) 22
 - 1.4.8 Kontrollprüfungen 22
- 1.5 Beteiligte Institutionen 22
 - 1.5.1 Bauaufsichtsbehörde 22
 - 1.5.2 Versorgungsträger 23
 - 1.5.3 Berufsgenossenschaften 23

- 1.5.4 Gewerbeaufsicht 23
- 1.5.5 Zoll, Arbeitsämter, Ordnungsämter 23
- 1.6 Unternehmer (Auftragnehmer) 23

2 Unternehmensorganisation, Qualitätsmanagement (NIESEL/ HADERSTORFER) 25

- 2.1 Schnittstellen zum Landschaftsbau 25
- 2.2 Organisationssystem 26
 - 2.2.1 Prozessmodell nach DIN EN ISO 9000 ff. Qualitätsmanagement 26
 - 2.2.2 GaLaBau-Organisationshandbuch 30
- 2.3 Betriebsgliederung 32
 - 2.3.1 Unternehmensleitung – 1. Führungsebene 34
 - 2.3.2 Kaufmännische Leitung 39
 - 2.3.3 Technische Leitung/Bauleitung – 2. und 3. Führungsebene 39
 - 2.3.4 Baustellenleitung – 4. Führungsebene 41
- 2.4 Geschäftsverteilung 41
 - 2.4.1 Funktionsbeschreibung 41
 - 2.4.2 Prozessorientierte Zuständigkeits- und Verantwortungsverteilung 44
- 2.5 Stellenbesetzung nach Geschäftsverteilungsplan 45
- 2.6 Verfahrensanweisungen/Prozessbeschreibung 45
 - 2.6.1 Aufbau einer Verfahrensanweisung 47
 - 2.6.2 Verknüpfung der Verfahrensanweisung mit einer elektronischen Bauakte 48
- 2.7 Einführung und Unterhaltung eines lernenden Organisationssystems 48
 - 2.7.1 Grundsätzliche Hinweise 48
 - 2.7.2 Ablauf zum Aufbau eines QM-Systems 49
 - 2.7.3 Audits/Managementbewertung 49
 - 2.7.4 Zertifizierung 49

3	Planung und Objektüberwachung (NIESEL) 53	4	Vergabewesen (NIESEL/THIEME-HACK) 68
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 Planungs-vorbereitung) 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	Auftragserteilung 123

5 Akquisition von Direktaufträgen (HADERSTORFER) 125

- 5.1 Einführung 125
 - 5.1.1 Direktaufträge 125
 - 5.1.2 Akquisition 125
- 5.2 Marketingrelevante Besonderheiten des Garten- und Landschaftsbaus 126
 - 5.2.1 Zuordnung und besondere Merkmale landschaftsgärtnerischer Leistungserstellung 126
 - 5.2.2 Kundennutzen und Problemlösung 128
 - 5.2.3 Bedeutung der persönlichen Akquisition 128
- 5.3 Einflussfaktoren der Auftragsbeschaffung 129
 - 5.3.1 Marktsituation 129
 - 5.3.2 Kunden(Nachfrager)-Profil 129
 - 5.3.3 Betriebs(Anbieter)-Profil und Leistungsangebot 129
 - 5.3.4 Marketing-Mix 131
- 5.4 Instrumente und Vorgehensweisen 131
 - 5.4.1 Beschaffung und Verwaltung von Kundeninformationen – Kundeninformationssystem (KIS) 131
 - 5.4.2 Abgestufte Zielgruppenansprache 133
 - 5.4.3 Präsentation der Leistung 134
 - 5.4.4 Beziehungsmarketing 135
- 5.5 Prozessmanagement „Beschaffung von Direktaufträgen“ 136
 - 5.5.1 Projektverfolgung 136
 - 5.5.2 Von der Beratung bis zum Vertragsabschluss 137
 - 5.5.3 Kundenpflege (Folgebetreuung) 139
- 5.6 Auftragsvorratssteuerung (AVS) 140
 - 5.6.1 Einführung, Problemstellung 140
 - 5.6.2 Die Auftragsvorratssteuerung 141
 - 5.6.3 Das Instrumentarium der AVS 142

6 Kosten- und Leistungsrechnung (NIESEL/THIEME-HACK) 146

- 6.1 Baubetriebsrechnung 146

6.2 Bauauftragsrechnung (Kalkulation) 148

- 6.2.1 Teilkostenrechnung 151
- 6.2.2 Vollkostenrechnung 152
- 6.2.3 Vereinfachte Zuschlagskalkulation (Kalkulation mit vorbestimmten Zuschlagssätzen) 160
- 6.2.4 Umlagekalkulation (Kalkulation über die Endsumme) 166
- 6.2.5 Wertung der Kalkulationsmethoden 169
- 6.3 Kostenarten der Kalkulation 170
 - 6.3.1 Lohn 170
 - 6.3.2 Maschinen 186
 - 6.3.3 Material, Pflanzen, Entsorgungskosten 188
 - 6.3.4 Fremdleistungen 191
- 6.4 Preisberechnung 191
 - 6.4.1 Einfache Beispielkalkulation 191
 - 6.4.2 Aufwendige Beispielkalkulation 194
 - 6.4.3 Baustelleneinrichtung 196
- 6.5 Marktpreisfindung 197
 - 6.5.1 Kalkulationsmethoden und Marktpreis 197
 - 6.5.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen 198
 - 6.5.3 ABC-Analyse 202
 - 6.5.4 Spekulative Preisgestaltung 203
- 6.6 Angebotserstellung bei öffentlichen Auftraggebern 205
 - 6.6.1 Offenlegung der Kalkulation 205
 - 6.6.2 Nebenangebote 211
- 6.7 Beispiel einer Vorkalkulation 214
 - 6.7.1 Leistungsverzeichnis 214
 - 6.7.2 Kalkulation mit EDV 216
 - 6.7.3 Kalkulation mit den DBD-Kalkulationsansätzen 216

7 Abwicklung des Projektes, Arbeitsvorbereitung (NIESEL/THIEME-HACK) 224

- 7.1 Planung und Steuerung von Projektabläufen 224

- 7.2 Terminprüfung 226
- 7.3 Prüfung der Ausführungs-
unterlagen 226
- 7.3.1 Prüfung der Leistungsbeschreibung und
der Vertragsbedingungen 227
- 7.3.2 Prüfung der Pläne 228
- 7.4 Prüfung der Örtlichkeit 233
- 7.5 Baustellenvorbesprechung 233
- 7.6 Ablaufplanung 238
- 7.6.1 Baustellenziele 238
- 7.6.2 Arbeitskalkulation 241
- 7.6.3 Projektplanung und -steuerung 241
- 7.6.4 Darstellungsformen der Projektplanung
und -steuerung 247
- 7.6.5 Baustellenausstattung 260
- 7.7 Beschaffung 267
- 7.8 Baustelleneinweisung 270

8 Auftragsabwicklung aus vertragsrechtlicher Sicht (THIEME-HACK) 275

- 8.1 Erfolgsversprechen des Auftragneh-
mers 275
- 8.1.1 Vereinbarte Beschaffenheit 276
- 8.1.2 Anerkannte Regeln der Technik 278
- 8.2 Vertragstypen 278
- 8.3 Rechte und Pflichten des Auftrag-
gebers 280
- 8.3.1 Rechte des Auftraggebers 280
- 8.3.2 Pflichten des Auftraggebers 281
- 8.4 Rechte und Pflichten des Auftragneh-
mers 283
- 8.4.1 Rechte des Auftragnehmers 283
- 8.4.2 Pflichten des Auftragnehmers 283
- 8.5 Prüf- und Hinweispflichten des Auftrag-
nehmers 285
- 8.5.1 Bedenken 286
- 8.5.2 Behinderungen 289
- 8.6 Projektsteuerung durch den Auftrag-
nehmer 291

- 8.7 Koordination und Objektüberwachung
durch den Auftraggeber 291
- 8.8 Abnahme der Leistung 291
- 8.9 Sicherheitsleistungen 294
- 8.9.1 Sicherheitsleistungen des Auftrag-
nehmers 295
- 8.9.2 Sicherheitsleistungen des Auftrag-
gebers 296
- 8.10 Haftung für Mängelansprüche 296

9 Abwicklung des Projektes, Steuerung von Projektabläufen (NIESEL/HADERSTORFER) 299

- 9.1 Steuerung der Baustelle 299
- 9.1.1 Steuerung durch den Bauleiter 299
- 9.1.2 Steuerung durch den Baustellen-
leiter 301
- 9.2 Steuerungselemente 304
- 9.2.1 Checklisten, Berichte und Formu-
lare 305
- 9.2.2 Bauablauf-Dokumentation/Berichts-
wesen 306
- 9.2.3 Schriftverkehr der Baustelle 311
- 9.3 Sicherung von Schnittstellen 313
- 9.3.1 Schnittstelle Bauüberwachung 313
- 9.3.2 Schnittstelle Lieferanten, Subunter-
nehmer, Dienstleister 315
- 9.3.3 Bewertung der Schnittstellen 316
- 9.4 Dokumentenmanagement 316
- 9.4.1 Traditionelle Bauakte 317
- 9.4.2 Elektronische Bauakte 318
- 9.5 Qualitätsnachweise und Prüfungen 321
- 9.5.1 Qualitätsnachweise 321
- 9.5.2 Prüfungen 322
- 9.6 Arbeitsschutz auf der Baustelle 324
- 9.6.1 Grundsätzliche Anforderungen 324
- 9.6.2 Sicherheits- und Gesundheitsschutz-
koordination 325
- 9.7 Umweltschutz 327
- 9.7.1 Umweltschutz als Gesamtaufgabe 327

- 9.7.2 Handlungsmöglichkeiten für Bau-
stellen 327

10 Abrechnung eines Bauvorhabens (NIESEL/THIEME-HACK) 330

- 10.1 Abrechnungsvorschriften 330
- 10.2 Feststellung der Leistung 334
 - 10.2.1 Additives Aufmaß 337
 - 10.2.2 Reduktives Aufmaß 337
 - 10.2.3 Aufmaß gerundeter Flächen 337
- 10.3 Liefernachweis 338
- 10.4 Mengenermittlung 340
- 10.5 Rechnungsstellung 344
 - 10.5.1 Abschlagsrechnung 345
 - 10.5.2 Schlussrechnung 347
 - 10.5.3 Nichtbezahlung von Rechnungen 347

11 Nachtragsmanagement (HADERSTORFER) 349

- 11.1 Grundlagen 349
 - 11.1.1 Nachtragsmanagement als Teil des
Claimmanagements 349
 - 11.1.2 Anspruchsarten und -grundlagen für
Nachträge 350
 - 11.1.3 Grundsätze des Nachtragsmanage-
ments 351
 - 11.1.4 Kalkulatorische Voraussetzungen und
Nachweise 353
- 11.2 Ansprüche aus Leistungsabweichungen –
Basisdaten 354
- 11.3 Ansprüche aus Leistungsabweichungen –
Berechnungsbeispiele 357
 - 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

- 11.4.1 Störungen im Bauablauf 360
- 11.4.2 Anspruchsarten und deren Grund-
lagen 360
- 11.4.3 Anforderung an die Dokumen-
tation 365
- 11.4.4 Anspruchsberechnung 367
- 11.4.5 Ansprüche des Auftraggebers 369
- 11.5 Kritische Diskussion/Empfeh-
lungen 370

12 Nachkalkulation (NIESEL/THIEME- HACK) 374

- 12.1 Baustellenauswertung – Plus-
Minus 375
 - 12.1.1 Kostenkonto 375
 - 12.1.2 Plus-Minus-Kalkulation 375
- 12.2 Positionsauswertung – Plus-Minus 379
 - 12.2.1 Plus-Minus-Auswertung 379
 - 12.2.2 Zeitleistungskontrolle 380

13 Nachbereitung eines Projek- tes und Management-Review (NIESEL/HADERSTORFER) 384

- 13.1 Nachbereitung 384
 - 13.1.1 Schlussbesprechung 384
 - 13.1.2 Auswertung des Baustellenschlussge-
spräches 386
- 13.2 Management-Überprüfung (Manage-
ment-Review) 391

Serviceseiten 395

- Bildquellen 395
- Register 396