

Projektsteuerung und „Baubetriebliches Nachtrags- management“

Jürgen Schwarz, Enrico Rösch



Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement

Sie, ein Unternehmen aus dem Landschaftsbau oder Tiefbau mit komplexen, zeitkritischen Projekten, sehen sich verstärkt formalen und juristischen Anforderungen bei der Durchsetzung baubetrieblicher Nachträge ausgesetzt, finden nur schwierig gute Bauleiter und kämpfen bei vielen Projekten um eine ausreichende Rentabilität?



Wir, die www.baustellen-organisation.de, erweitern die juristischen und rechtlichen Kompetenzen Ihres Führungspersonals, entlasten Ihre Bauleitung und verbessern über unser 2 Phasen Modell die Rentabilität Ihrer Projekte.

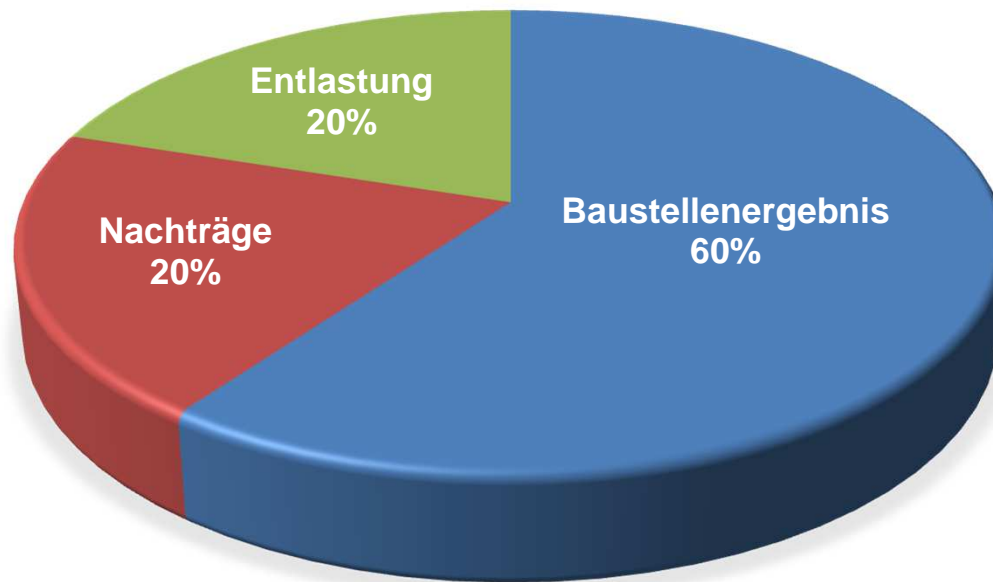


Arbeiten Sie mit uns als Profis.

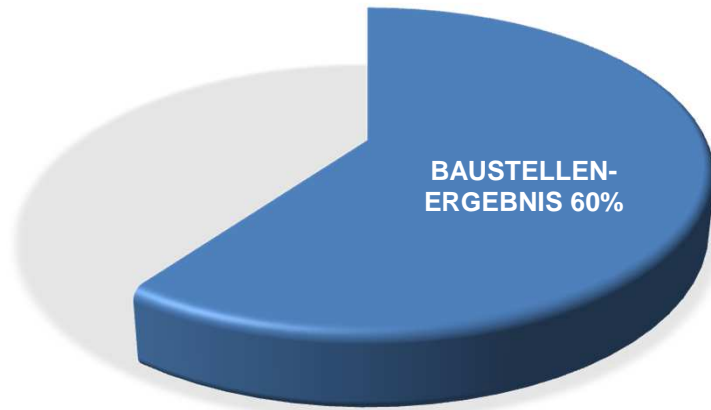


Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement

Wir sind auf Projekte im Landschaftsbau und Tiefbau spezialisiert. Unsere Kompetenzen aus Recht, Baubetrieb, REFA und Betriebswirtschaft ergeben 100 % www.baustellen-organisation.de. Die Wirkungen unserer Arbeit teilen sich wie folgt auf:



Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement

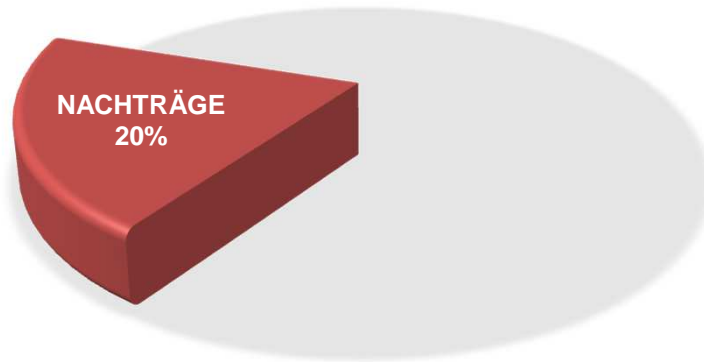


60% unserer Wirkung tragen zur Verbesserung des Baustellenergebnisses bei. Die Optimierung der Arbeitsabläufe steigert die Produktivität. Die verbesserte Dokumentation erhöht die Summe des Abrechnungsvolumens. Die Erstellung eines robusten und durchdachten **Bauzeitenplan Soll Null (BZP Soll Null)** ist dabei ein wesentliches Kernelement.

Der **Bauzeitenplan** ermöglicht optimierte Abläufe sowie eine schnelle und flexible Steuerung. Die zeitnahe Aufbereitung der Daten aus den Bautagebüchern im Abgleich mit dem **BZP** als Stundenauswertung führt zu einer Erhöhung der Abrechnungssumme. Die dann ermittelten Daten ergänzen und fundieren die interne Nachkalkulation und unterstützen die Erstellung baubetrieblicher Nachträge.



Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement



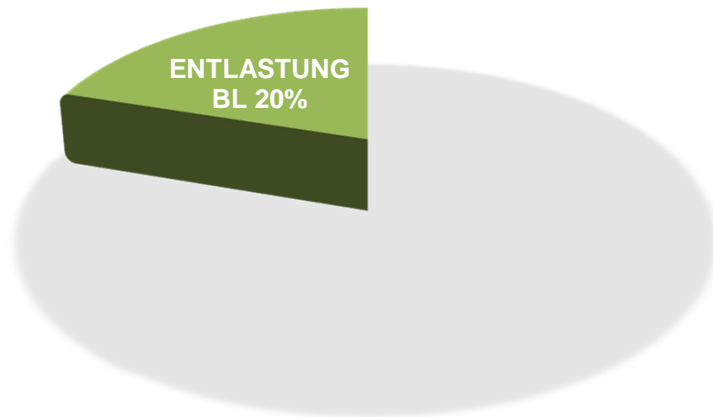
Durch das zeitnahe Sichten und Verarbeiten der Daten aus den Bautagesberichten kann frühzeitig auf aufgetretene Störungen und deren Folgen reagiert werden.

Die Kommunikation mit dem Auftraggeber bzgl. der Vergütung baubetrieblicher Nachträge bedarf einer soliden und verständlichen Beweisführung über die **Bauzeitenpläne** und Bautagesberichte.

Der Aufwand für ein, möglicherweise benötigtes, Gutachten reduziert sich um etwa 50%. Die kausalen Zusammenhänge der Störung mit den geforderten Nachträgen ist deutlich einfacher zu belegen und fundierter in der Argumentation.



Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement



Technische Nachträge sind für die Bauleitung eingübtes Tagesgeschäft. Baubetrieblich Nachträge sind wesentlich zeitaufwendiger, erfordern vertiefende rechtliche Kenntnisse und das regelmäßige Anwenden eines Projektmanagementsystems.

Diesen Mehraufwand durch Erstellung von **Bauzeitenplänen**, konsequenter Kontrolle des Berichtswesens der Baustelle, dem Stundenvergleich auf Basis des **BZP Soll-Null** und die Aufbereitung der Daten zur Geltendmachung der Kosten übernimmt in großen Teilen die www.baustellen-organisation.de. Die zeitliche Entlastung der Bauleitung, innerhalb der Projektsteuerung und für baubetriebliche Nachträge, wird zusätzlich ergänzt um unsere juristische Kompetenz.



Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement

Gutes und qualifiziertes Bauleitungspersonal weiß um seinen Wert. Auch kennt es die zeitlichen Anforderungen, die gestellt werden. Attraktiv für die Bauleitung ist eine Unterstützung, welche eine deutliche Zeitersparnis gewährleistet.

Mehr Zeit für die Bauleitung

Durch externe Unterstützung wird die Bauleitung zeitlich entlastet und Aufgaben die eine gute Projektsteuerung und ein baubetriebliches Nachtragsmanagement erfordern werden übernommen.

Coaching während des Projektverlaufs

Innerhalb des Projektverlaufs werden erfahrene Bauleiter auf heutige rechtliche Anforderungen geschult. Für die Einarbeitung jüngerer Bauleiter in komplexe und zeitkritische Projekte ist diese Art der Unterstützung und der Ausbildung ideal und zielführend.

Motivation durch verbesserte Baustellenergebnisse

Gute Baustellenergebnisse einhergehend mit zeitlicher Entlastung und eventuell daraus entstehender Provision motivieren die Bauleitung zusätzlich.



Welche Unterstützung bietet die www.baustellenorganisation.de um nachfolgende Ergebnisse erzielen zu können?

- **die Rentabilität der Projekte erhöhen**
- **die Bauleitung deutlich entlasten**
- **baubetriebliche Nachträge stellen**



Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement

Phase 1 Projektsteuerung

Bei einem beispielhaften Bauprojekt über 400.000 € Bausumme und einer geplanten Bauzeit von 3 Monaten ergibt sich für die Bauleitung durchschnittlich folgender Zeitaufwand

- | | |
|------------------------------------|------------|
| • Vertragssichtung: | 4 Stunden |
| • Erstellen BZP Soll Null : | 8 Stunden |
| • Kontrolle der Bautagesberichte: | 32 Stunden |
| • Vergleich der Soll-Ist Stunden: | 16 Stunden |
| | ----- |
| | 60 Stunden |

Einen großen Teil der Stunden aus Phase1 investiert die Bauleitung im Zuge ihrer täglichen Aufgaben. Allerdings sorgt die Fülle der Arbeiten dafür, dass Tätigkeiten teilweise nur obligatorisch oder stichpunktartig gemacht werden können. Einige wichtige Aufgaben gehen im Tagesgeschäft komplett unter.

Die www.baustellen-organisation.de erstellt gemeinsam mit der Bauleitung und der Baustellenleitung den BZP Soll Null und übernimmt die anderen Aufgaben zur Entlastung der Bauleitung komplett.



Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement

Phase 2 Baubetriebliches Nachtragsmanagement

60% der Projekte wie in unser Beispiel verursachen auf Grund ihrer Komplexität und Zeitknappheit Bauablaufstörungen und somit baubetriebliche Nachträge.

Zeitaufwand der Bauleitung zur Erstellung baubetrieblicher Nachträge

- Erstellen monatlich **BZP Soll-Strich**: 16 Stunden
- Formulieren baubetrieblicher Nachträge: 24 Stunden
-
- 40 Stunden

Auf Grund des zeitlichen Aufwands und der Schwierigkeiten in der juristisch sauberen Nachweisführung werden baubetriebliche Nachträge selten gestellt. Hinzu kommt, der im Vergleich zu technischen Nachträgen, höhere Zeitaufwand und die beim Auftraggeber geringere Akzeptanz des baubetrieblichen Nachtrags.

Die www.baustellen-organisation.de erstellt gemeinsam mit der Bauleitung die nötigen BZP Soll-Strich Pläne und formuliert die baubetrieblichen Nachträge so, dass die Bauleitung nur noch den Zugang beim Auftraggeber sicher stellen muss.



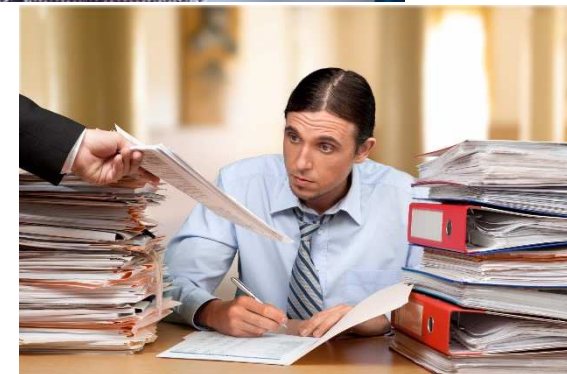
Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement

Warum macht Ihre Bauleitung das nicht ohne externe Unterstützung?

Situation der Bauleitung:

- übervoller Schreibtisch
- eine Fülle an Terminen auf Baustellen
- Materialbeschaffung
- Telefonate mit Baustellenleitern, Lieferanten, Nachunternehmern, Behörden und Auftraggebern
- umfangreicher Schriftverkehr
- Aufmaßerstellung
- Nachtragsangebote und Abrechnung

Der Bauleiter befasst sich überwiegend mit dem dringlichen Tagesgeschäft. Das alles erfolgt unter Zeitdruck und nicht immer mit der nötigen ungestörten Aufmerksamkeit. Selten gibt es Zeit und freie Kapazitäten für ein störungsfreies Arbeiten an den Aufgaben für die strukturierte Projektsteuerung und ein baubetriebliches Nachtragsmanagement. Hierzu zählt auch die Weiterbildung seiner juristischen und rechtlichen Kompetenzen.



Welche Anforderungen werden an eine gute und strukturierte Projektsteuerung gestellt und was benötigt die Bauleitung für ein zielgerichtetes baubetriebliches Nachtragsmanagement?



Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement

Erfordernisse einer guten Projektsteuerung

- Vertragsprüfung, Erstellen **BZP Soll-Null**
 - Sichten der vertraglichen Vereinbarungen mit dem AG, insbesondere auf Termine, Vorgehen bei Störungen und geforderter Dokumentation
 - Erstellen eines soliden, robusten **Bauzeitenplanes** -in Abstimmung mit der Baustellenleitung- als „sekundäres Vertragsprotokoll“, welches den rechtlichen Anforderungen genügt
- Bautagebuch und Dokumentation
 - Zeitnahe Kontrolle der Bautagebücher, Abgleich mit dem **BZP-Soll-Null**, Klären von unklaren Positionen mit dem Polier/Vorarbeiter
 - Regelmäßiger Soll-Ist-Vergleich der geplanten und benötigten Arbeitsstunden gemäß der Struktur des **BZP Soll-Null**



Erfordernisse eines guten baubetrieblichen Nachtragsmanagements

- Alle Aufgaben aus der guten Projektsteuerung zuzüglich:
 - Einpflegen der Störungen in die Planung und Darstellung der Auswirkungen auf die weitere Bauablaufstruktur im **BZP Soll-Strich**
 - Vergleich der Bauzeitenpläne **BZP Soll-Null** und **Soll-Strich** zur Ermittlung der geltend zu machenden Mehrkosten
 - Regelmäßige Kommunikation mit dem AG bzgl. der aufgetretenen Änderungen / Störungen auf Basis der **BZP Soll-Strich**
 - Erstellen baubetrieblicher Nachträge



Projektsteuerung

Nutzen einer zeitgemäßen Projektsteuerung

- Verbesserung der Produktivität
 - Die Erstellung eines **BZP Soll-Null** gemeinsam durch Bauleitung und Baustellenleitung und die www.baustellen-organisation.de ergibt einen durchdachten, strukturierten und überwachbaren Arbeitsablauf. Das führt im Regelfall zu einer Produktivitätssteigerung von 10 % und mehr. Bei einem angenommenem Anteil von Material- und NU-Kosten in Höhe von 70 % entspräche dies einer Verbesserung der Baustellen-Rendite um mindestens 3 %
- Erhöhung der Abrechnung
 - Auf Grund der zeitnahen und kontinuierlichen Sichtung der Bautagesberichte durch die Bauleitung und die www.baustellen-organisation.de sowie die regelmäßige Rücksprache mit der Baustellenleitung, werden zusätzliche Leistungen abgerechnet und das Berichtswesen vervollständigt. Die entspricht oftmals weiteren 3-5 % der Bausumme.



Baubetriebliches Nachtragsmanagement

Nutzen eines baubetrieblichen Nachtragsmanagements

Stillstandzeiten, verspäteten Baubeginn, Reduzierung der Produktivität durch störungsbedingte Zerstückelung zusammenhängend geplanter Bauabläufe und Ähnliches wirken sich negativ auf die Rendite Ihrer Baustellen aus. Wenn Sie die Schuld an diesen Störungen nicht selber tragen, warum sollen Sie dann die daraus resultierenden Kosten tragen?

- Verbesserung der Rentabilität
 - durch das geltend Machen berechtigter baubetrieblicher Nachträge werden eigene Kosten aus Störungen im Bauablauf reduziert und somit die Rendite des Projekts verbessert.

Im Bau-Wiki der www.baustellen-organisation.de wird an Hand eines Beispiels gezeigt, welche Auswirkung eine nur geringe Störung sowohl auf den Bauablauf als auch auf die Kosten hat.



Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement

Für Sie ist die Idee einer externen Unterstützung eine flexible und sinnvolle Lösung?

Ein detailliertes „Leistungsverzeichnis“ der www.baustellen-organisation.de als externer Dienstleister finden Sie auf den folgenden Seiten.



Leistungsverzeichnis Projektsteuerung

„Leistungsverzeichnis“ der www.baustellen-organisation.de In der Phase 1 - Projektsteuerung

Titel 01: Auswertung der Auftragsunterlagen in Berichtsform

- 01.01. Prüfen der Vertragsunterlagen des Auftraggebers auf Abweichungen zu rechtlichen Normen (VOB / BGB / AGB) sowie Informationen über vertraglich vereinbarte Termine und Anforderungen des Auftraggebers bzgl. Dokumentation, Berichtswesen, Abrechnung
- 01.02. Zusammenfassen wichtiger Informationen für die Geschäfts-/Bauleitung
- 01.03. Erkennen und Hinweisen auf Vertragsrisiken zu Lasten des Auftragnehmers und dessen vertraglichen Pflichten

Titel 02: Erstellung des Bauzeitenplan Soll-Null

- 02.01. Erstellen eines robusten Bauzeitenplan Soll-Null in enger Zusammenarbeit mit der Bauleitung und Baustellenleitung als „sekundäres Vertragsprotokoll“ für den Auftraggeber. Erarbeiten einer Ablaufstruktur für das Berichtswesen. Dies hat grundsätzlich vor Baubeginn zu erfolgen.
- 02.02. Vergleich der Produktivität gemäß Bauablaufplanung zur angenommenen Produktivität gemäß der Kalkulation.
- 02.03. Einweisung des Vorarbeiters / Polier in ein den rechtlichen Anforderungen genügendes Berichts- und Meldewesen.



Leistungsverzeichnis Projektsteuerung

„Leistungsverzeichnis“ der www.baustellen-organisation.de In der Phase 1 - Projektsteuerung

Titel 03: Sichtung der projektbezogenen Unterlagen (Bautagesberichte, Protokolle etc.)

- 03.01. Erfassen, Auswerten und Aufbereiten der Daten (insbesondere Bautagesberichte)
- 03.02. Klärung von Unstimmigkeiten, offener Punkte mit Vorarbeiter/Polier/Bauleitung
- 03.03. Erkennen von Abweichungen zwischen geplantem und tatsächlichem Bauablauf.

Titel 04: Stundenvergleich Soll-Ist

- 04.01. Vergleich der tatsächlich benötigten Arbeitsstunden zu den geplanten Stunden auf Basis des BZP Soll-Null.
- 04.02. Zeitnahe Prognose über Risiken, Produktivität und voraussichtliches Bauende.
- 04.03. Klärung der Gründe bei einer Überschreitung der budgetierten Stunden der einzelnen Arbeitspakete / Teilleistungen gemäß BZP Soll-Null.

Titel 05: Erstellen des Bauzeitenplan Ist

- 05.01. Erstellen des BZP Ist zur graphischen Dokumentation des berichteten Arbeitsablaufes gemäß Bautagebuch.



Leistungsverzeichnis Baubetriebliches Nachtragsmanagement

„Leistungsverzeichnis“ der www.baustellen-organisation.de In der Phase 2 – Baubetriebliches Nachtragswesen

Titel 06: Erstellen der Bauzeitenpläne Soll-Strich

- 06.01. Erstellen der Bauzeitenpläne Soll-Strich in enger Zusammenarbeit mit der Bauleitung. Die gemeinsame Erstellung erfolgt per Teamviewer und Telefonkonferenz im Büro auf dem Rechner des Unternehmers; im Einzelfall, falls vereinbart, beim Besteller. Dabei Einarbeitung der aufgetretenen Störungen und überarbeiten der Planung des vorherigen Bauzeitenplanes – BZP Soll-Null oder BZP Soll-Strich -, die sich durch die Auswirkungen der dargestellten Störungen ergeben.
- 06.02. Lückenlose Dokumentation der durch den Auftraggeber verursachten Störungen. Darstellung der Auswirkungen auf die weitere Bauablaufstruktur. Der Vergleich zwischen BZP Soll-Strich und BZP Soll-Null bzw. vorherigem BZP Soll-Strich ist im Störfall wesentlicher Bestandteil der Nachweisführung, insbesondere im Hinblick auf das Verschulden des Auftraggebers.



Titel 07: Erstellen von Behinderungsanzeigen, Schriftverkehr

- 07.01. Unterstützen der Bauleitung bei der Formulierung der notwendigen Behinderungsanzeigen und weiterer erforderlicher Schriftstücke im Rahmen des **baubetrieblichen Nachtragsmanagements** unter rechtlichen Aspekten.
- 07.02. Hinweisen der Bauleitung durch den Unternehmer auf einzuhaltende Formvorschriften und wirksame Zustellung der Dokumente an den AG unter rechtlichen Aspekten.



Leistungsverzeichnis Baubetriebliches Nachtragsmanagement

„Leistungsverzeichnis“ der www.baustellen-organisation.de In der Phase 2 – Baubetriebliches Nachtragswesen

Titel 08: Erstellen baubetrieblicher Nachträge

- 08.01. Erstellen **baubetriebliche Nachträge** auf der Basis der Daten aus den Bauzeitenplänen Soll-Null, Ist und Soll-Strich, dem Stundenvergleich und vertraglichen Vereinbarungen zwischen AG und AN. Diese Daten sind durch die Bauleitung um projektbezogene, wesentliche Informationen bzgl. der Erstellung der baubetrieblichen Nachträge zu ergänzen.
-
- 08.02. Ermittlung der geltend zu machenden Mehrkosten des AN und Dokumentation / Nachweis der Berechnung derselben.
-
- 08.02. Besprechung der vorformulierten baubetrieblichen Nachträge zwischen Unternehmer und Bauleitung, erforderlichenfalls Anpassung und Übergabe der Texte an die Bauleitung zu deren weiteren Verwendung.



Hinweis - Erstellen eines baubetrieblichen Gutachtens als Sachverständiger.

Die Leistung „Erstellung eines Gutachtens“ durch den Sachverständigen Jürgen Schwarz ist nicht Bestandteil der Phasen 1 und 2 dieses Vertrages. Sie bedarf einer separaten Beauftragung.



Projektsteuerung und Baubetriebliches Nachtragsmanagement

Sie möchten Ihre Bauleitung entlasten, die Rendite Ihrer Projekte verbessern und noch attraktiver als Arbeitgeber sein?

Wir, die www.baustellen-organisation.de sind die Profis, um Sie und Ihre Bauleitung in der Projektsteuerung und im baubetrieblichen Nachtragsmanagement zu unterstützen ! Sprechen Sie uns an !

www.baustellen-organisation.de
info@baustellen-organisation.de

Telefon: 0173-6769081 und 0177-5426235

