

6 Organisation von Bau- und Planungsbetrieben

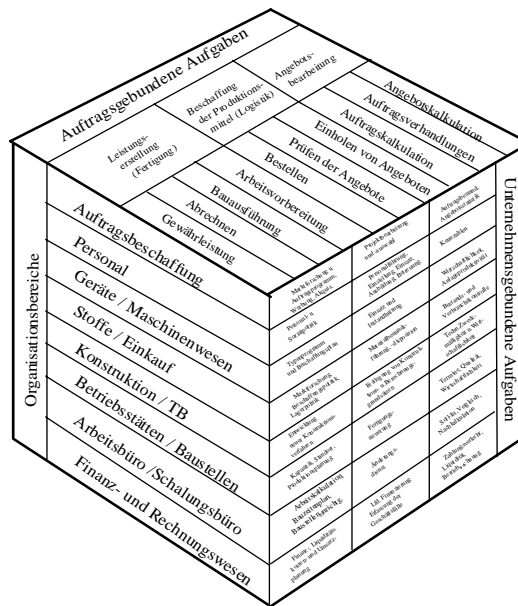
Charakter des (Bau-) Baubetrieb als System

- ◆ **offenes System**
durch vielfältige Beziehungen zur Umwelt
- ◆ **dynamisches System**
Prozesscharakter der Beziehungen, sich veränderndes System
- ◆ **zweck- und zielorientiertes System**
- ◆ **komplexes System**
viele Elemente und Beziehungen
- ◆ **prohabilitisches System**
stochastisches System, nicht genau voraussagbar

Darstellung des Systems ist schwierig, Hilfsmittel dazu:

- ◆ **Organisationspläne**
Instanzen und Stellen, Aufbauorganisation, Unterstellung
- ◆ **Funktionsdiagramme**
Ablauforganisation, Zusammenwirken der Stellen
- ◆ **Stellenbeschreibungen**
Einordnung, Aufgaben, Befugnisse u.a.
- ◆ **Geschäftsverteilungsplan**
Zusammenfassung von Stellenbeschreibungen

Komplexität des Organisationsproblems anhand der Aufgaben des Unternehmens



Auftragsgebundene Aufgaben des Unternehmens**Angebotsbearbeitung:**

- ◆ Angebotskalkulation
- ◆ Auftragsverhandlungen
- ◆ Auftragskalkulation

Beschaffung der Produktionsmittel

(Logistik):

- ◆ Einholen von Angeboten
- ◆ Prüfen der Angebote
- ◆ Bestellen

Leistungserstellung

(Fertigung):

- ◆ Arbeitsvorbereitung
- ◆ Bauausführung
- ◆ Abrechnung
- ◆ Gewährleistung

Aufgaben des Unternehmens nach Organisationsbereichen**Organisationsbereiche:**

- ◆ Auftragsbeschaffung
- ◆ Personal
- ◆ Geräte / Maschinenwesen
- ◆ Stoffe / Einkauf
- ◆ Konstruktion / TB
- ◆ Betriebsstätten / Baustellen
- ◆ Arbeitsbüro / Schalungsbüro
- ◆ Finanz- und Rechnungswesen

Unternehmensgebundene Aufgaben - Auswahl		
Marktforschung	Projektbearbeitung	Angebotsstatistik
Personalpolitik	Personalwirtschaft	Kennzahlen
Beschaffungsplan	Anlagenwirtschaft	Produktivität
Beschaffungspolitik	Materialwirtschaft	Verbrauchskontrolle
Entwicklungsplan	Verfahrensentwick.	Qualität
Produktionsplan	Produktionsorganis.	Wirtschaftlichkeit
Kapazitätsplan	Fertigungssteuerung	Termine, Kosten
Arbeitsvorbereitung	Aktualisierung	Nachkalkulation
Finanzplan	Finanzierung	Kontrolle
Liquiditätsplan	Rechnungswesen	Statistik
Umsatzplan		
Kostenplan		

Lehrstuhl für Baubetriebswirtschaft

Vorlesung Baubetriebswirtschaft – Baumanagement und Bauabwicklung – Prof. Dr. M. Hembus

7

Stellenbeschreibung	
1. Bezeichnung der Stelle: Bauleiter Kulturbau	Stellen-Nr.
2. Einordnung der Stelle:	
- Unterstellung:	Technischer Geschäftsführer (Nr.)
- Überordnung:	zugeordnete Poliere Kulturbau (Nr.)
- Vertretung:	disziplinarisch: Technischer Leiter fachlich: Polier Kulturbau (Nr.)
3. Arbeitsaufgaben:	
- Vorbereitung der übertragenen Baumaßnahmen	
- Leitung der Baudurchführung für die übertragenen Baumaßnahmen	
- Weitere Aufgaben	
4. Befugnisse:	
- Entscheidung über Personal- und Betriebsmitteleinsatz auf den Baustellen	
- disziplinarische Befugnis für zugeordnetes Personal	
- Einstellungen und Entlassungen nur gemeinsam mit technischem Leiter	
- Bestellung und Kontierung (sachlich richtig) von Materialien für eig. Baustellen	
- Vertragsabschlüsse für eigenen Baustellen bis 5 TEUR allein	
- Vertretung des Betriebes bezüglich der übertragenen Baustellen gegenüber Behörden, Bauherren und Planern	
5. Anforderungen an Stelleninhaber:	
Dipl.-Ing. Landeskultur und Umweltschutz oder Kulturtechnik, mind. 2 Jahre Berufserfahrung,	
6. Arbeitsort:	
Sitz des Betriebes und alle Baustellen des Betriebes	

Lehrstuhl für Baubetriebswirtschaft

Vorlesung Baubetriebswirtschaft – Baumanagement und Bauabwicklung – Prof. Dr. M. Hembus

8

Vorbereitung der übertragenen Baumaßnahmen:

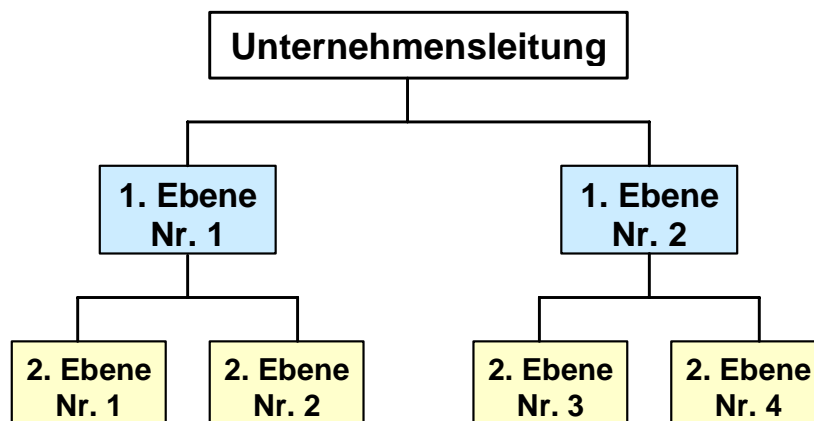
- ◆ Prüfen der Planungs- und Vertragsunterlagen
- ◆ Veranlassen der Vervollständigung der Unterlagen
- ◆ Vertraut machen mit den Baustellenbedingungen
- ◆ Vervollständigen und Einholen der Genehmigungen
- ◆ Abstimmungen mit den am Bau Beteiligten
- ◆ Baustelleneinrichtung, Bauablauf und Kapazitätseinsatz planen
- ◆ Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellen
- ◆ Mitwirken bei der Angebotskalkulation und bzw. diese überprüfen
- ◆ Durchführen der Arbeitskalkulation

Leitung der Baudurchführung für die übertragenen Baumaßnahmen:

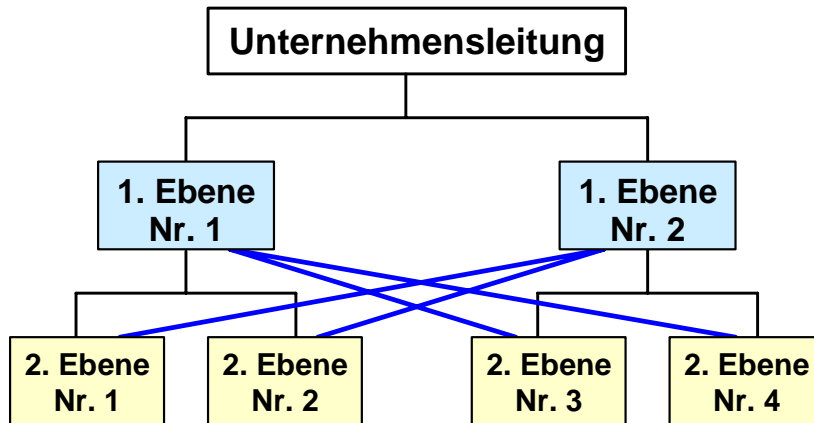
- ◆ Abruf und Disposition der Kapazitätseinheiten und Ressourcen
- ◆ Koordinierung und Überwachung der Baudurchführung einschließlich der Subunternehmer
- ◆ Herbeiführen der notwendigen Absprachen und Entscheidungen mit den Bauherren und Planern
- ◆ laufende Kontrolle der Einhaltung von Sicherheit, Qualität, Quantität, Kosten und Terminen
- ◆ Veranlassen von Teil-, Zwischen- und Endabnahmen
- ◆ Erstellung der monatlichen Leistungsmeldungen, Abschlagsrechnungen und Planaktualisierungen

Weitere Aufgaben:

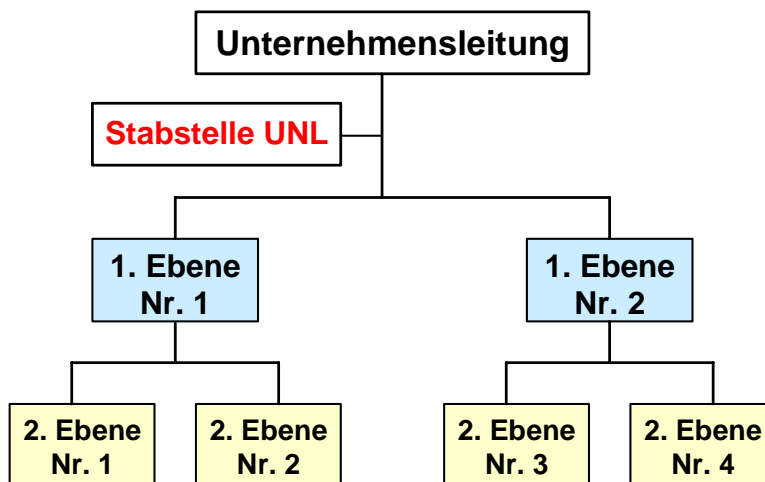
- ♦ Veranlassen und Abschluss von Nachträgen
- ♦ Durchführung von Abnahmen mit Subunternehmern
- ♦ Abrechnung der Baumaßnahmen
- ♦ Erstellung bzw. Veranlassen von Kontrollmessungen, Bestandsplänen und Wartungsanleitungen
- ♦ Organisation der Service- und Garantieleistungen

1. Liniensystem

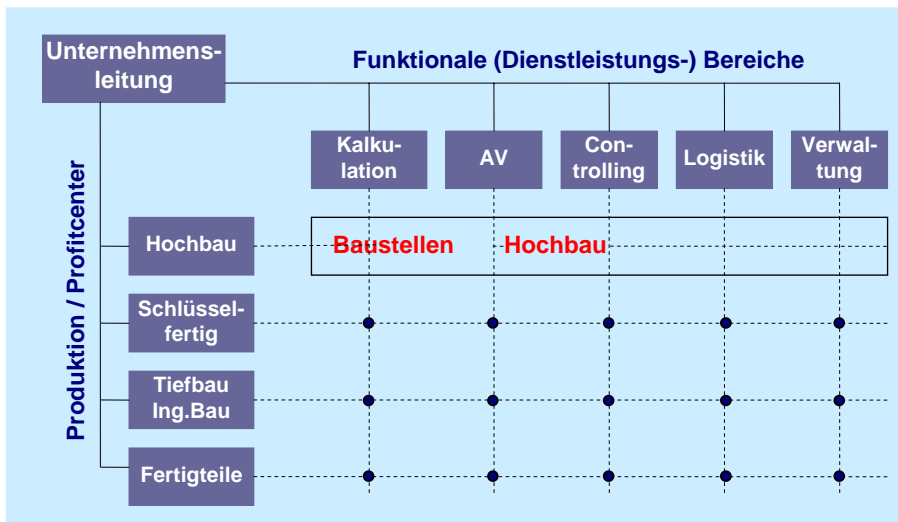
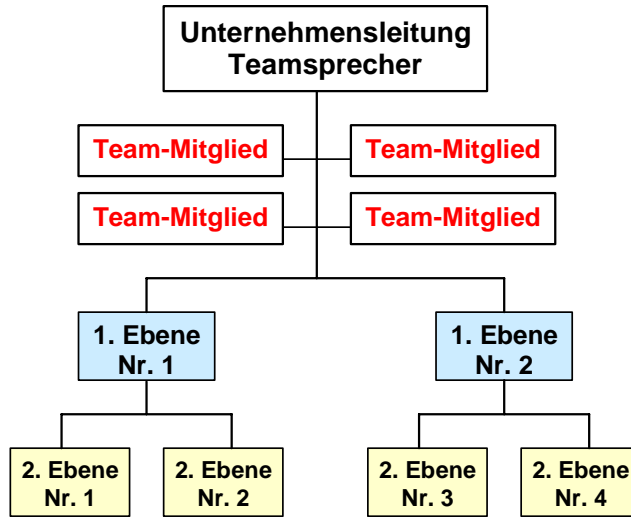
2. Funktionensystem (Mehrliniensystem)



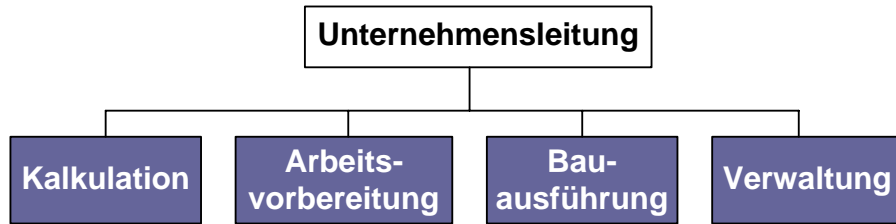
3. Stabliniensystem



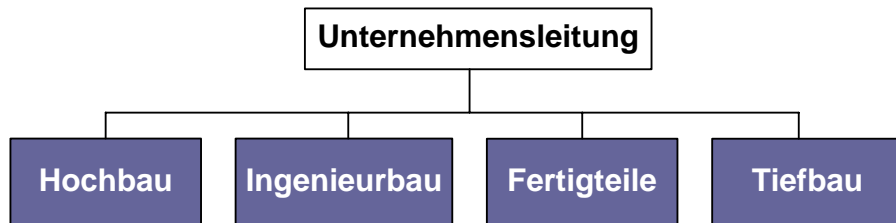
4. Liniensystem mit (Leitungs-)Team



funktionsorientiert

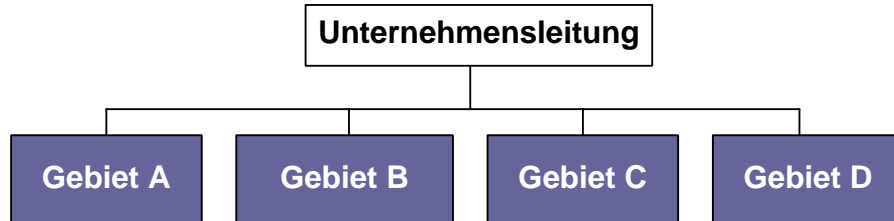


produktorientiert



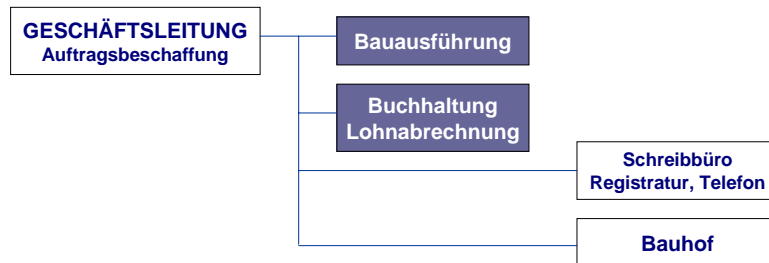
Organigramme mit unterschiedlichen Gliederungsprinzipien (nach SEELING)

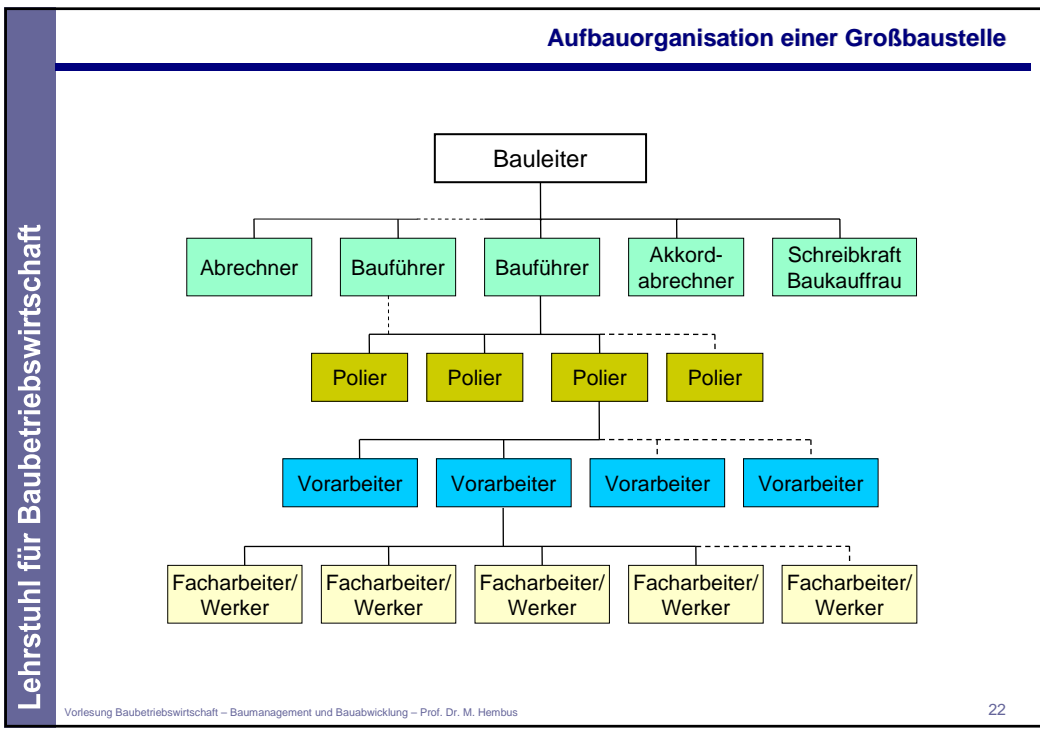
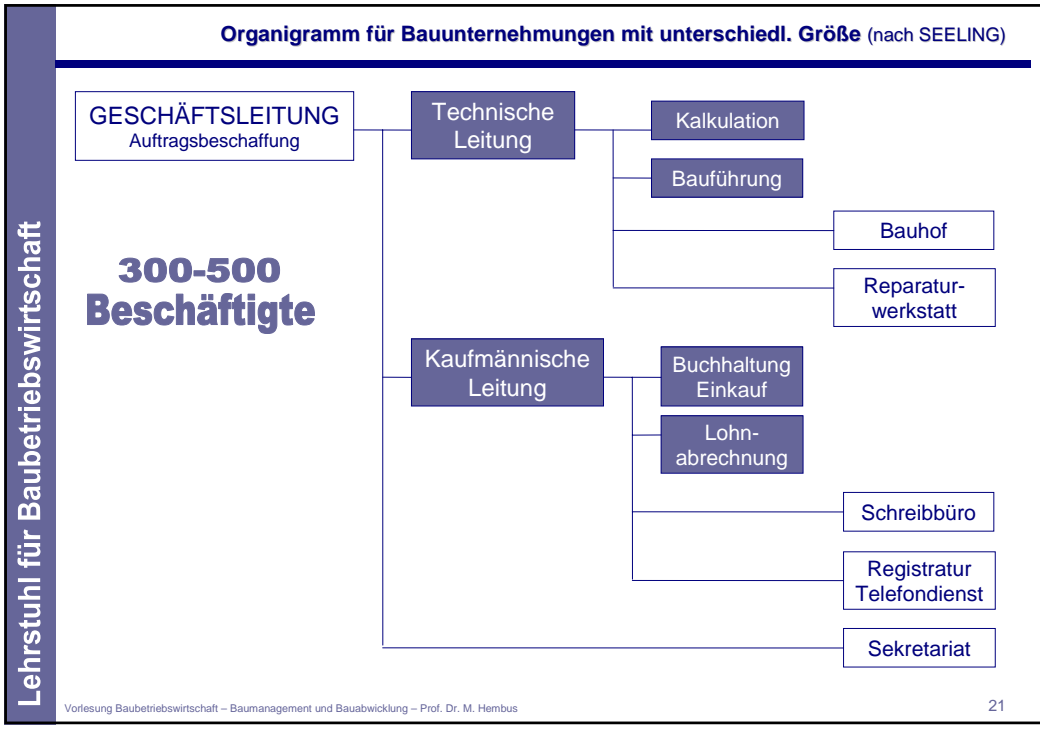
regional / territorial



Organigramm für Bauunternehmen mit unterschiedl. Größe (nach SEELING)

ca. 50 Beschäftigte





Beispiel für eine mögliche Gliederung der Bauakten (HOFFMANN, 2002)

Bauherr (Auftraggeber)	Fremdleistungen, Nachunternehmer	Arbeitsvorbereitung
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Bauvertrag, LV ◆ Zusatzaufträge ◆ Nachtragsangebote ◆ Schriftwechsel ◆ Baubesprechungen ◆ Abnahmeprotokolle ◆ Aufträge von Dritten 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Angebote ◆ Bestellungen ◆ Abrechnung ◆ Rechnungen (Kopie) ◆ Schriftverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Arbeitsblätter ◆ Baustelleneinrichtung ◆ Terminplanung ◆ Auftragskalkulation ◆ Nachkalkulation (Soll-Ist-Vergleich)

Beispiel für eine mögliche Gliederung der Bauakten (HOFFMANN, 2002)

Schriftverkehr	Abrechnung	Beschaffung
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Stammfirma ◆ Bauhof, Geräteverwaltung ◆ Argepartner ◆ Behörden ◆ Sonstiger 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Aufmaße ◆ Mengenermittlung ◆ Abschlagsrechnungen ◆ Schlussrechnungen ◆ Tagelohnrechnungen ◆ Aufträge von Dritten 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Angebote ◆ Bestellungen ◆ Lieferscheine ◆ Rechnungen (Kopie) ◆ Schriftverkehr
Baustellenverwaltung	Personalwesen	Technische Unterlagen
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Baukasse ◆ Leistungsmeldungen ◆ Ergebnisübersicht ◆ Gerätekartei ◆ Bauhilfsstoffe 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Arbeitspapiere ◆ Akkordverträge ◆ Lohnlisten ◆ Krankenkassen ◆ Berufsgenossenschaft ◆ Arbeitsamt ◆ Arbeitsnehmervertretung 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Statik, Konstruktion ◆ Gutachten ◆ Baustoffprüfungen ◆ Tagesberichte

Bautagebuch

Firma			Bautagebuch		
Baustelle:			Blatt-Nr.:		
Ort:			Tag:		
Wetter	Vormittag	Nachmittag	Arbeitskräfte	1. Schicht	3. Schicht
Beschreibung			Aufsicht		
Temperatur			Facharbeiter		
Uhrzeit			Werker		
Max. Temperatur			Maschinist		
Min. Temperatur			Sonstige		
			Insgesamt		
Baugeräteeinsatz:					
Behinderungen:			Außervertragliche Leistungen:		
Ausgeführte vertragliche Leistungen:					
Eingang von Zeichnungen:			Besuche und Anordnungen:		
Nr.	Bezeichnung:				
Besondere Vorkommnisse:					

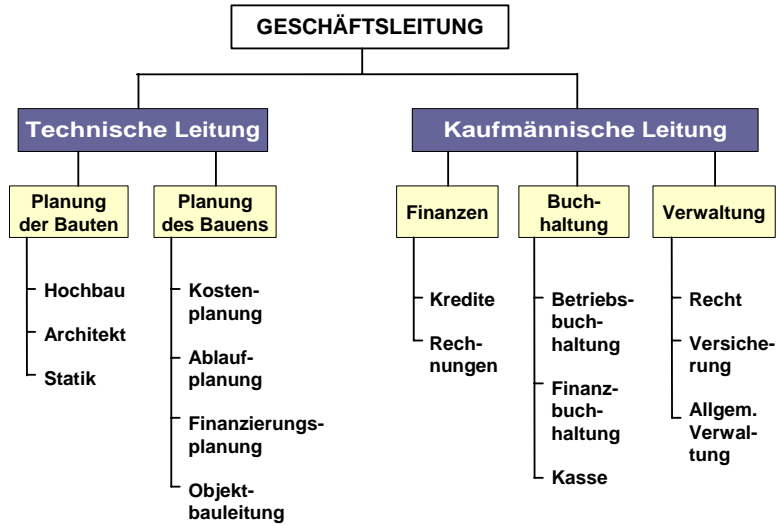
Weitere Unterlagen der Beweissicherung

1. Bautagebuch
2. Protokolle, Abnahmeprotokolle
3. Fotografien
4. Vertragsunterlagen, Planbedarfslisten
5. Planeingangsbuch
6. Aktennotizen
7. Persönliche Aufzeichnungen
8. Zeugenaussagen
9. Einschreibebriefe, Briefe, Fax, e-Mail
10. Bestätigungsschreiben (z.B. f. Telefonate)
11. Kopien von Ausgangsschreiben u.a.m.

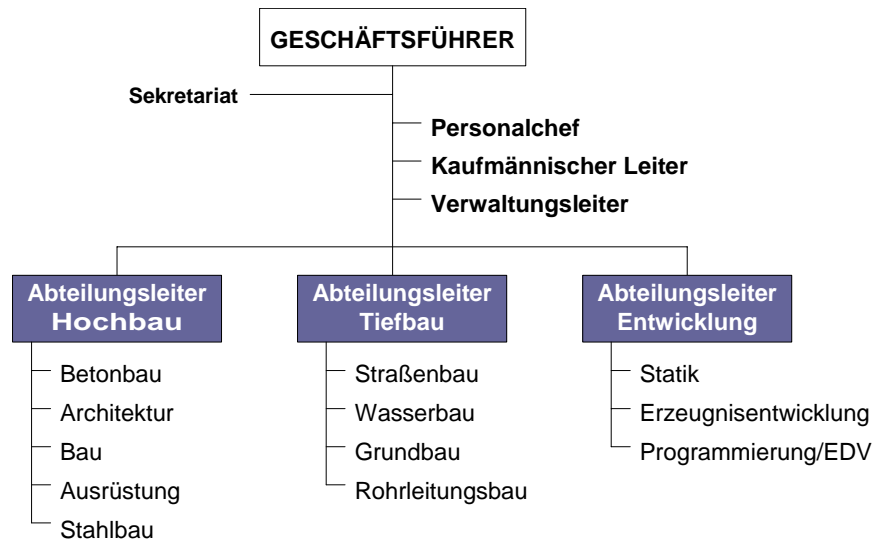
- ◆ **Leistungsmeldungen, Aufmaße, Kostenabgrenzungen**
- ◆ **Rapportberichte (Stand und Probleme)**
- ◆ **Berichte zu Ausnahmesituationen**
- ◆ **Tagesstundenberichte**
- ◆ **Maschinenberichte, - tagebücher**
- ◆ **Materialverbrauchsberichte**

Organisation im Planungsbüro

Liniensystem - funktionale Spezialisierung



Beispielstruktur eines Planungsbüros - verfahrensspezialisiert



Verfahrensspezialisierung:

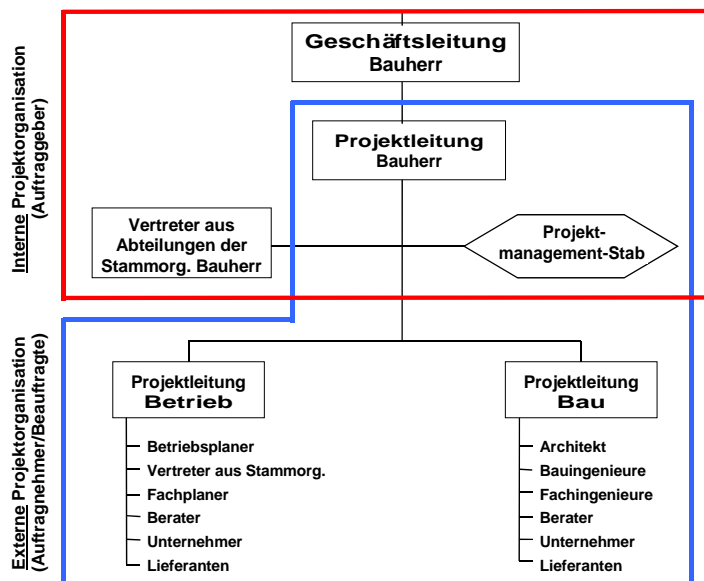
Hochbau, Tiefbau, Entwicklung

Erzeugnisspezialisierung:

Geschossbau, Hallen, Brücken

Territorialspezialisierung:

Planungsbereich Nord, Süd



Weiter