

# Der Bauleiter

## Recht, Technik und Management in der Bauleitung



### Alles an seinem Platz?

Baustelleneinrichtung bei beengten Platzverhältnissen

### Am Scheidepunkt

Organisation der Abnahme und Dokumentation

### Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Umsetzung der Baustellenverordnung

## Messen mit K(n)öpfchen

Aufmaß per Laser-Entfernungsmesser

– Anzeige –

**STABILA®**

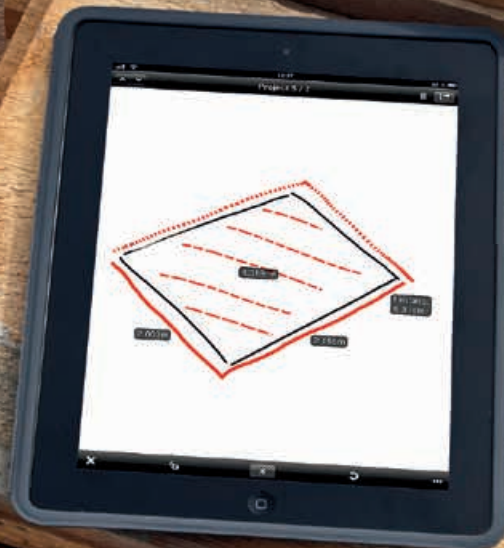


So messen echte Profis

Laser-Entfernungsmesser LD 520

**Digitale  
Zielerfassung –  
die smarte Art  
zu messen**

- Digitaler Zielsucher mit 4-fach-Zoom.
- 360°-Neigungssensor.
- Bluetooth® Smart 4.0 für direkte Datenübertragung.
- Kostenlose App: STABILA Measures.
- Individuell belegbare Bedientöpfe.
- Reichweite 0,05 – 200 m.



[www.procato.de](http://www.procato.de)



[www.stabila.de](http://www.stabila.de)

## 213.600

Diese Zahl war im September in der deutschen Medienlandschaft sehr häufig wiederzufinden. Der Grund dafür ist einfach: Das Statistische Bundesamt hat in einer Pressemitteilung seine Zahlen für die Baubranche für die ersten sieben Monate 2016 veröffentlicht. Und wie jedes Jahr berichtet darüber fast jede Zeitung. Gegenwärtig freut man sich über 213.600 genehmigte Wohnungen, denn eine höhere Zahl hatte es zuletzt im Jahr 2000 gegeben. So feiert man dieses Jahr die „Baugenehmigungen auf 16-Jahres-Hoch“, ein „Rekordniveau“ und einen „unverminderten Bauboom“.

Dennoch bleibt in Ballungsgebieten der Wohnraum knapp, der Bedarf ist höher als die aktuellen Bautätigkeiten. Problematisch ist die fehlende Verfügbarkeit von Bauland. Interessant sind daher die Nutzung von Brachflächen und Restgrundstücken sowie die Schließung von Baulücken.

Doch bei der Bebauung von Baulücken ist nicht nur bei der Grundrissgestaltung Kreativität gefragt, sondern auch bei der Baustelleneinrichtung. Lesen Sie mehr dazu ab Seite 16.

Eine spannende Lektüre wünscht Ihnen



Stefanie Ritter, Redaktion „Der Bauleiter“

## Autoren dieser Ausgabe



### Helmut Aschenbrenner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Schlichter und Schiedsrichter  
in Bausachen

[www.afws.eu](http://www.afws.eu)



### Dip.-Ing. (Architektur) Marian Behaneck

Freier Fachautor für Bausoftware  
und Bau-IT



### Andreas Paessler

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,  
Schwerpunkte Baurecht, gewerbliches  
Mietrecht sowie Maklerrecht

[www.ra-paessler.de](http://www.ra-paessler.de)



### Elmar Wick

Bauleiter, Inhaber Wick-Bautechnik  
Technische Planung – Bauleitung,  
Staatlich geprüfter Vermessungstechniker  
und Bautechniker (Fachrichtung Hochbau)

[www.wick-bautechnik.com](http://www.wick-bautechnik.com)

## Inhalt

### Baukosten

Messen mit K(n)öpfchen – Aufmaß per Laser-Entfernungsmesser	4
--	---

### Sicherheit, Gesundheit und Umwelt

Die Umsetzung der Baustellenverordnung	8
--	---

### Baurecht

Am Scheidepunkt – Organisation der Abnahme und Dokumentation, Aufgaben des Bauleiters in Leistungsphase 8 (Teil 5)	12
--	----

### Organisation & Kommunikation

Alles an seinem Platz – Baustelleneinrichtung bei beengten Platzverhältnissen	16
---	----

### Alles an seinem Platz – Baustelleneinrichtung bei beengten Platzverhältnissen *von E. Wick*

**In vielen Städten ist das Bauland rar, Nachverdichtung und die Schließung von Baulücken schaffen hier neue Möglichkeiten. Allerdings ist bei innerstädtischen Baustellen oftmals kaum Platz für die Baustelleneinrichtung. Wie lassen sich Mensch und Material dennoch gezielt dorthin bringen? ■**

Wird für eine Gebäudesanierung, für einen Auf- oder Umbau oder einen Neubau in einer Innenstadt eine Kostenschätzung gefordert, gilt es, auf die Position „Baustelleneinrichtung“ ein besonderes Augenmerk zu legen. Zu den Kosten für das Einrichten und Räumen der Baustelle zählen bekanntlich Auf-, Um- und Abbaukosten für Bauzäune, Gerüste, Zufahrten, Container, Geräte, Medien sowie Kosten für die Sicherung der Baustelle.

Nach den Erfahrungen des Autors sind die Kosten realistisch einzuschätzen, wenn für gewisse Positionen der Zeitaufwand hierfür bewertet wird und somit die „Mann-Stunden“ feststehen. Beispielsweise können für die Tätigkeit „Bauzaun umstellen“ inklusive Anfahrts- und Abfahrts-Arbeitszeit sechs Stunden eingeplant werden, für die immer wiederkehrende Reinigung der Fußgängerzone zwei Mann á 2 h/Woche usw. Mit dem Faktor Zeit lässt sich so eine realistische Kostenschätzung vorlegen.

#### Baustelleneinrichtungsplan

Für die Planung der Baustelleneinrichtung an sich ist es immer empfehlenswert, einen Baustelleneinrichtungsplan zu erstellen. Dieser zeigt u. a. die Lage

- des Bauzauns,
- der Verkehrsschilder,
- der Kranstellfläche,
- des Kranschwenkbereichs,
- die Stellung der Container,
- der Baustellen-WC-Anlage oder auch
- der Mannschaftscontainer bei größeren Bauvorhaben.

Die grafische Darstellung der Flächennutzung hilft, mögliche Kollisionspunkte, z. B. durch die Nachbarbebauung, frühzeitig zu erkennen.

Innerstädtisch grenzen meist Gebäude direkt an Gebäude. Daher kann es hilfreich sein, verlassene Terrassen oder Loggien in den Schwenkbereich des Krans einzubeziehen. Hier gilt „weniger ist mehr“; viele kleine Teilflächen ergeben in der Summe ebenfalls die benötigte Fläche. Des Weiteren kann auch der Einsatz von Obendrehern sinnvoll sein.

Der Baustelleneinrichtungsplan sollte unbedingt mit der zuständigen Stadt-/Kreis-/Gemeindeverwaltung abgestimmt werden, da es für den Planer / Bauleiter beinahe unmöglich ist, alle Begebenheiten im Blick zu haben. Unter Umständen ist z. B. für die Zuwegung eine geänderte Verkehrsführung notwendig oder der Zugang zum Nachbargebäude muss für soziale Diensten wie „Essen auf Rädern“ oder einer wiederkehrenden Abholung zu bestimmten Zeiten sicher freigeräumt sein.

Insbesondere Sicherheitsbestimmungen, straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten und städtische Veranstaltungen nehmen Einfluss auf den Baustelleneinrichtungsplan.

- „Für die Veranstaltung im Viertel ist für die Umzugswagen eine Mindestbreite von 3,0 m vorzuhalten.“
- „Dem Feuerwehrfahrzeug muss zu jeder Zeit die geforderte Mindestbreite zur Verfügung gestellt werden.“
- „Gerüste im Fußgängerbereich sind einzunetzen, Fußgängertunnel sind hier zwingend vorgeschrieben.“



© Einar Wick

1 | Der Zugang zu einer Gaststätte bleibt auch während der Baumaßnahmen bestehen, da der Bauzaun (nach Absprache) vor dem Nachbargebäude aufgestellt wurde. Auch die Feuerwehrzufahrt von 3 m bleibt somit zu jeder Zeit bestehen.



© Frank Wagner – Fotolia.com

2 | Gerade bei Neubauten oder einer Gebäudesanierung in Innenstädten kann es für die Baustelleneinrichtung eng werden.

Diese und ähnliche Vorkommnisse müssen erfasst werden; sie bestimmen nicht nur die Planung der Baustelleneinrichtung, sondern auch die Kosten z. B. für eine Straßensperrung.

Gerade bei einer innerstädtischen Baustelle mit engen Räumen ist es wichtig, mit allen Beteiligten Kontakt aufzunehmen. Auch die Befindlichkeiten der Nachbarn bzw. deren Bedürfnisse können Einfluss auf die Baustelleneinrichtung nehmen:

- „Für den Eingangsbereich meiner Gastwirtschaft benötige ich ein stützenfreies Gerüst, meine Gäste möchten im Sommer draußen sitzen.“
- „Wir planen ein Straßenfest, können Sie Ihren Bauzaun bitte weiter ans Gebäude rücken?“
- „Der Müll wird jeden Dienstag geholt, wo stelle ich denn jetzt meine Tonne hin?“

**Beispiel:** Im Nachbargebäude hat ein Hörgeräteakustiker seine Geschäftsräume. Um dessen Arbeit nicht zu sehr zu belasten, sollen die Arbeitszeiten und besondere Ruhezeiten berücksichtigt werden. Mit der gemeinsamen Erstellung eines Lärmplans können Konflikte vermieden werden, und der Nachbar kann seine Arbeit trotz Baustellen nebenan fortführen.

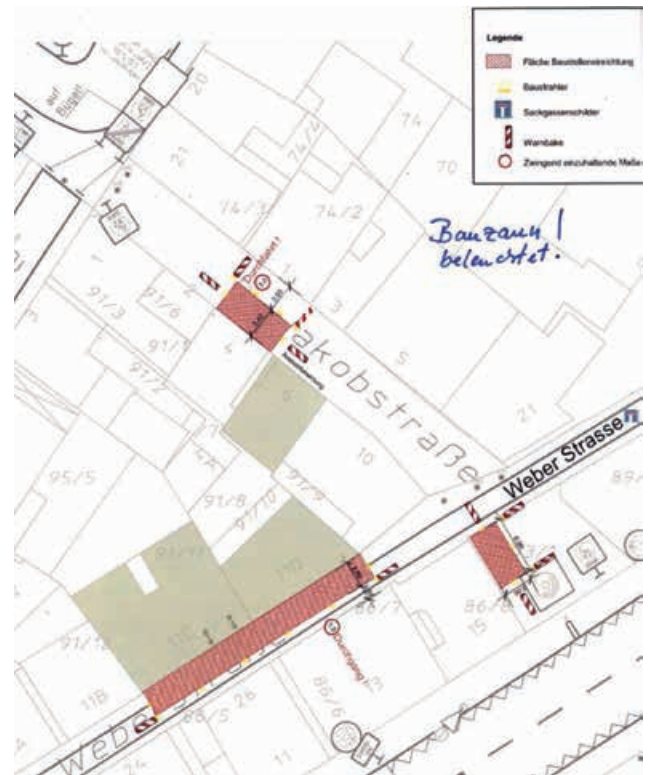
Die Erfahrungen des Autors zeigen, dass Nachbarn oftmals ein Schlüssel für ein erfolgreiches Gelingen der Baustelle sind. In manchen Fällen kann ein Strauß Blumen dazu beitragen, Argumente verblasen zu lassen und Nachbarn auf seine Seite zu holen.

**Beispiel:** Im Zuge einer Dachsanierung müssen die SAT-Schüsseln für mehrere Stunden demontiert werden. Um nicht in Streit mit aufgebrachten Mietern wegen nicht empfangener Sendungen zu geraten, ist eine Vorankündigung zwingend. Besteht hier keine Einigung, lässt sich eine SAT-Schüssel auch am Gerüst anbringen. Hierbei muss an den Elektriker gedacht werden, der neue Einstellungen vornehmen muss.

## Planung von Stellflächen

Nicht unerheblich bei der Baustelleneinrichtung sind Logistik, Materialtransport und Lagerhaltung. Je nach Baustelle sind entsprechende Flächen zu schaffen, herzustellen oder abzuräumen. Wenn es die Umstände erlauben, sollten Lagerflächen im Anlieferungsbereich und zugleich im Schwenkbereich des Krans angeordnet werden. Für eine sichere Lagerung sollten die Container abschließbar sein, das Vorhängeschloss ist bauseits zu stellen.

Um zusätzliche Stellflächen in der direkten Umgebung zu erhalten, kann wieder eine gute Kommunikation mit den Nachbarn vorteilhaft sein. Flächen



© Elmar Wick

3 | Auszug genehmigter Baustelleneinrichtungsplan: Durch die beengten Platzverhältnisse wurden in der näheren Umgebung zur Baustelle Flächen für die Baustelleneinrichtung freigegeben. Diese müssen mit Warnbarken und Baustrahlern gesichert sein.



**4 + 5 |** Beengte Verhältnisse bei einer Gebäudesanierung: Eine Durchgangsbreite von 1,5 m musste ebenso gewährleistet werden wie die Sicherung des Bauzauns mit den notwendigen Verkehrszeichen.

© Eimar Wick

können angemietet, oder, wenn es am Boden keine ausreichende Fläche gibt, kann auch die benachbarte Dachfläche als Lagerfläche für Materialien eingerüstet werden.

Auch die Stellflächen für Gerüste müssen eingeplant werden. Die Gerüststellung auf benachbarten Flächen ist meist schwierig, v. a., wenn diese die Infrastruktur des benachbarten Gebäudes beeinträchtigen. Eventuell gibt es die Alternative, einen Ortgang (Giebel) bereits auf der Dachfläche gegen Absturz zu sichern; dann muss kein Gerüst vom Nachbargrundstück aus aufgebaut werden.

Bereits bei der Ausschreibung sollte darauf geachtet werden, dass Absturzsicherungen am Ortgang berücksichtigt werden, diese sollten bereits auf der Baustellenseite erfolgen.

Ist der verfügbare Platz begrenzt, müssen die Baustelleneinrichtung und die Logistik so aufeinander abgestimmt werden, dass der verbleibende Platz optimal ausgenutzt werden kann. Dann sollten auch Zulieferungen zeitlich passend eingetaktet werden, denn die Anlieferung in vorgegebenen Zeitfenstern erleichtert die Vorhaltung. Sinnvoll ist eine „Just-in-time-Belieferung“, möglicherweise sogar mit Anlieferung in Abend- oder Nachtzeiten, wenn Zufahrten tagsüber beispielsweise wegen einer belebten Fußgängerzone nur schwer umsetzbar sind. Wichtig sind zudem die Weitergabe einer Wegbeschreibung zur Baustelle und die Kennzeichnung der Entladeflächen.

Bei der Dimensionierung der Abfallcontainer ist zu bedenken, dass gerade bei Aushub oder Abbruch nicht unerhebliche Massen zu bewegen und nach außen „auf die grüne Wiese“ zu befördern sind. Bei Platzmangel können Kleincontainer oder eine häufigere Leerung Abhilfe schaffen.

Zu beachten ist, dass genehmigte Flächen der Baustelleneinrichtungen keine Freifläche zum Parken sind. Container, Paletten etc. haben ihre Berechtigung, Pkw und Lkw aber nicht. Selbst innerhalb des Bauzauns kann mit Bußgeld-Verwarnungen gerechnet werden.

Lassen es die Platzverhältnisse nicht zu, Stellflächen für Fahrzeuge vorzusehen, sollten Bauleiter frühzeitig die Handwerker darauf hinweisen. Die Besonderheiten beim Parken, Zuliefern und Lagern am besten in der Ausschreibung angeben. Wenn gewünscht, können betroffene Unternehmen (auf eigene Kosten) auch eine Sonderparkerlaubnis beantragen.

## Sauberkeit der Baustelle

Leider lässt es sich nur schwer vermeiden, dass Anwohner oder Passanten versuchen, ihren Müll an Baustellen zu entsorgen. Grundsätzlich ist es daher wichtig, den Anwohnern weiterhin den Zugang zu ihren Mülltonnen etc. zu ermöglichen.

Um gerade innerstädtische Baustellen jederzeit sauber zu halten, sollten, wenn möglich, jede Woche zwei Arbeiter mit der Aufgabe betraut werden, den Einsichtsbereich in Ordnung zu halten. Die Kosten für zwei Mann mit zwei Stunden Arbeit sind überschaubar, gleichzeitig wird Ärger vermieden.

Ein ärgerliches Thema bleibt jedoch die Vorliebe von Passanten und Nachtschwärmern, das Baustellen-WC zu benutzen. Es ist daher ratsam, das Baustellen-WC jeden Abend und v. a. an den Wochenenden mit einem Vorhängeschloss zuzusperren. ■

## Zusammenfassung

- Baustelleneinrichtungsplan genehmigen lassen
- Bestehende Infrastruktur belassen
- Kontakt mit den Behörden halten, gerade wenn eine Straßensperrung nötig ist und diese eventuell auch verlängert werden muss
- Information an die Nachbarn, Eingehen auf deren Bedürfnisse, eventuell sogar Ausarbeitung von „Lärmzeiten“
- Bereits in der Ausschreibung auf Besonderheiten beim Parken, Lagern und Zuliefern hinweisen
- Information an Handwerker, wenn keine direkte Parkmöglichkeit besteht
- Information an Handwerker, wenn die Einrichtung von Material-Aufzügen nicht möglich ist

## Vorschau

### Bautechnik

Kellerabdichtung nach neuer Abdichtungsnorm

### Baurecht

Aufgaben des Bauleiters in Leistungsphase 8 (Teil 6)

### Baukosten

Baukostenoptimierung: Investitions- und spätere Betriebskosten im Blick

## Impressum

FORUM VERLAG HERKERT GMBH  
Mandichostraße 18, 86504 Merching  
Tel.: 08233/381-123, Fax: 08233/381-222  
www.forum-verlag.com  
service@forum-verlag.com

**Geschäftsführung:** Ronald Herkert, Kerstin Kuffer

**Objektleitung:** Anna-Kristin Josten

**Chefredaktion:** Stefanie Ritter (V.i.S.d.P.)  
redaktion@derbauleiter.info

**Anzeigen:** Michaela Lachenschmid  
Michaela.Lachenschmid@forum-verlag.com

**Technische** Katharina Mesch

**Bearbeitung:** Katharina.Mesch@forum-verlag.com

**Satz:** Röser MEDIA GmbH & Co. KG

**Druck:** Druckerei & Verlag Steinmeier

**Erscheinungsweise:** 10 x jährlich

**Bezugspreise:**

Jahresabonnement Print-Ausgabe 127,33 € inkl. MwSt.  
(zzgl. 12,63 € Versandkosten)

Jahresabonnement Digitale Ausgabe 127,33 € inkl. MwSt.  
Jahresabonnement Premium-Ausgabe 198,73 € inkl. MwSt.  
(zzgl. 12,63 € Versandkosten)

**Titelbilder:** © goodlu – Fotolia.com

**Hinweis:**

Wiedergabe – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Einwilligung des Verlags. Alle Angaben wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden, auch nicht für telefonisch erteilte Auskünfte.

**ISSN:** 2365-0990