

Konzept für die Entwicklung einer Praxishilfe

Unternehmen als Bauherren - Arbeitsstätten planen, bauen und betreiben

Worauf Sie als Unternehmer besonders achten sollten, wenn Sie in ihrem Unternehmen bauen

Intention:

Unternehmen stehen regelmäßig vor der Aufgabe, für den Betrieb des eigenen Unternehmens bauliche Anlagen zu planen, zu bauen und zu betreiben, z. B. für Arbeitsplätze in der Produktion und Büroarbeitsplätze, für die Logistik, für technische Anlagen, für Erschließung und Verkehrswege, für Sozialeinrichtungen.

Die Praxishilfe soll insbesondere kleinen Unternehmen, die nicht auf eigene Erfahrungen und eigene Experten für diese Bauaufgaben zurückgreifen können, unterstützen.

Diese Unternehmen stehen so wie andere „nicht geübte“ Bauherren vor der Aufgabe, ein gut funktionierendes Bauprojekt zu initiieren und in diesem Bauprojekt die Rolle als Bauherr wirksam auszufüllen. Zusätzlich stehen sie vor der planerischen Herausforderung die eigenen Wertschöpfungsprozesse zu durchdenken, dafür passend für die aktuellen Ziele und mit einer geeigneten Flexibilität den baulichen Rahmen zu planen und umzusetzen.

Baumaßnahmen erfolgen oft im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Einrichtungen des Unternehmens und müssen mit dem weiterlaufenden Betrieb im Unternehmen koordiniert werden.

Für ein wirtschaftliches Betreiben müssen bereits mit den Planungen die Weichen richtig gestellt werden, z. B. für die absehbaren Inspektionen, Wartungen, Instandsetzungen.

Bei diesen Aufgaben sind auch Vorschriften und Regeln zu berücksichtigen. Es stehen aber auch Praxishilfen und Angebote zur Beratung und Förderung zur Verfügung.

Ein Teil des Checks ist auch für Unternehmen geeignet, die nicht selbst bauen wollen, aber auf der Suche nach einer geeigneten Arbeitsstätte sind.

Die Praxishilfe soll

- Unternehmen unterstützen, die Rolle als Bauherr in einem Bauprojekt wirksam wahrzunehmen
- dabei auch die Wertschöpfungsprozesse zu berücksichtigen und
- das Bauprojekt mit den weiterlaufenden Prozessen zu koordinieren
- Verbindungen zu besonders relevanten Vorschriften und Regeln aufzeigen
- Verbindungen zu vorhandenen Praxishilfen und Angeboten zur Beratung und Förderung aufzeigen.

Die Praxishilfe soll

- die dazu erforderlichen Prozessschritte beschreiben,
- einen weiten Überblick geben und erste Umsetzungsideen aus der Praxis erfolgreicher Unternehmen geben.
- Die erforderlichen Vertiefungen können dann mit Hilfe der verknüpften Praxishilfen und Angeboten zur Beratung und Förderung (und natürlich auch weiterer) Angebote erfolgen.

Dieses Konzept ist bereits mit vielen Praxishilfen der Offensive Gutes Bauen und der Offensive Mittelstand umgesetzt und hat sich bewährt –als konkrete Praxishilfe für die Zielgruppe, zur Abstimmung gemeinsamer Qualitätsvorstellungen, als zusätzlicher Zugang zu weiterführenden Angeboten.

Eine Grundlage ist der „Gutes Bauen: Check für Bauherren“, der jetzt aber sehr stark für Bauherren privater Bauvorhaben fokussiert ist und für Unternehmen nicht unmittelbar nutzbar ist. Eine weitere Grundlage ist der INQA-Unternehmenscheck mit den Verknüpfungen des Bauprojektes mit der betrieblichen Strategie, der betrieblichen Organisation und den Wertschöpfungsprozessen.

Form der Praxishilfe

Broschüre A4: jeder Prozessschritt auf 2, maximal auf 4 Seiten

ggf. integrierte Checklisten, um direkt nächsten Bearbeitungsschritt beginnen zu können;
Layout von INQA, Logoeindrücke von OM und OGB, zusätzlich Logoeindrücke von Partnern möglich

Elektronisch: zusätzlich mit verlinkten, hinterlegten Praxishilfen und Angeboten, elektronisch bearbeitbare Checklisten

Entwicklung des Checks

Bildung einer gemeinsamen Arbeitsgruppe von OGB und OM, um beide Perspektiven (den Planungs- und Bauprozess aus Bausicht sowie Baubedarf, Bauwunsch, Verknüpfung mit Wertschöpfungsprozessen aus Unternehmenssicht) einzubeziehen und Unternehmen einen breiten Überblick zu geben.

Schrittweises Zusammenstellen von weiterführenden Praxishilfen und Angeboten und Zuordnung zu den Themen des Checks

Schrittweise Ansprache weiterer Partner und Einbeziehen weiterer Akteure

Ermitteln von weiterführenden Unterstützungsbedarfen, für die noch nicht ausreichend Angebote vorhanden sind

Ein erster Textentwurf auf Grundlage des Gutes Bauen: Check für Bauherren liegt als Einstieg für die weitere gemeinsame Bearbeitung vor.

Text-Entwurf des Checks

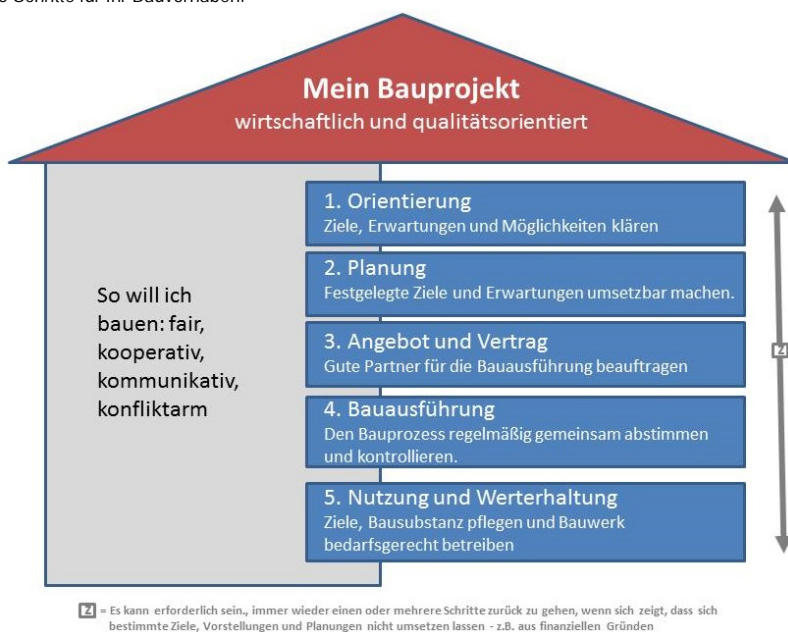
Unternehmen als Bauherren - Arbeitsstätten planen, bauen und betreiben

Worauf Sie als Unternehmer besonders achten sollten, wenn Sie in ihrem Unternehmen bauen

Bauprojekte in Unternehmen erfolgreich gestalten

Jedes Bauprojekt ist einzigartig. Die Praxishilfe „Gutes Bauen: Unternehmer als Bauherren“ gibt Ihnen als Bauherr einen Einstieg, um ein erfolgreiches und wirtschaftliches Bauprojekt zu planen und durchzuführen. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Erweiterungen und Umbauten. Anhand von 5 Schritten erhalten Sie Hinweise und Empfehlungen, um Arbeitsstätten effizient und sicher zu planen, zu bauen und zu betreiben

5 Schritte für Ihr Bauvorhaben:



Die Praxishilfe „Gutes Bauen: Unternehmer als Bauherren“ richtet sich vor allem an Unternehmer, die kleinere und mittlere Bauvorhaben in ihrem Unternehmen realisieren wollen. Er beschreibt aber auch die grundsätzlichen Kriterien für größere Bauvorhaben.

Kasten: Worauf Sie als Unternehmer in Ihrem Bauprojekt besonders achten sollten:

- Bewährte Methoden und eigene Erfahrungen zum Projektmanagement im Bauprojekt anwenden
- mit qualifizierten und erfahrenen Fachleuten zusammenarbeiten
- Informationsflüsse im Bauprojekt organisieren
- Informationsflüsse im Unternehmen organisieren
- betriebliche Akteure, Führungskräfte und Mitarbeiter einbeziehen
- Erst planen, dann bauen
- Die spätere Nutzung, Arbeitsprozesse und wirtschaftliches Betreiben in den Mittelpunkt der Planung stellen.
- Anforderungen für wirtschaftliches, sicheres und gesundes Arbeiten in den Planungen berücksichtigen
- Bauausführung und betriebliche Tätigkeiten koordinieren
- Zusammenarbeit bei der Bauausführung koordinieren

- Daten und Informationen aus Planung und Bauausführung für Nutzung, Betreiben und Instandhaltung sichern
- Instandhaltung und Werterhaltung planen, Unterlagen und Pläne bei Veränderungen fortschreiben

Sie als Bauherr sind verantwortlich für das Bauvorhaben. Nehmen Sie diese Verantwortung wahr, indem Sie sich von qualifizierten und erfahrenen Fachleuten unterstützen lassen. Die Praxishilfe unterstützt Sie einzuschätzen, wann Sie wen hinzuziehen sollten.

Leitfragen und Beispiele zu den 5 Schritten helfen Ihnen, Ihr Bauprojekt systematisch umzusetzen.

1. Orientierung - Ziele, Erwartungen und Möglichkeiten klären

Nehmen Sie sich ausreichend Zeit, um Ihre Ziele, Erwartungen, Vorstellungen zu konkretisieren. Schrittweises und strukturiertes Vorgehen sichert den Erfolg, unabhängig davon, wie groß Ihre Projekte sind. Eine intelligente Planung hilft, Kosten zu sparen. Die richtigen Partner an Ihrer Seite gewährleisten eine reibungslose Umsetzung.

Was will ich? Welche Ziele und Erwartungen habe ich? Was soll entstehen?

z. B. zu berücksichtigen:

- Klären der Bauaufgabe:
- Produktionsprozesse, Arbeitsabläufe, Maschinen, Arbeitsmittel, Materialflüsse, Informationsflüsse, Verkehrswege, Installationen
- Menschen: Arbeitsplätze, Umgebungsbedingungen, Sozialeinrichtungen, besondere Personengruppen, Kunden und Besucher
- Führungskräfte einbeziehen, Mitarbeiter einbeziehen ggf. Betriebsrat, Fachkräfte für Arbeitssicherheit und Betriebsärzte einbeziehen,
- Bild in der Öffentlichkeit: Firmenimage, Erscheinung/Wahrnehmung, Corporate Design, Zertifizierungen
- Klären von Informations- und Dokumentationsanforderungen für Nutzung, Betrieb, Instandhaltung;

Kommentiert [Gab1]: nachfolgend werden hier als Kommentar mögliche weiterführenden Praxishilfen genannt, zu denen verlinkt werden könnte.
Praxishilfe: OM und OGB Unternehmens-Checks

Neubau, Erweiterung, Umbau? Was muss ich bei der Standortauswahl berücksichtigen?

- Firmenstandort, Bebauungsplan, Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Genehmigungen, Umweltrecht
- Umfeld und Nachbarschaft, Stakeholder
- Verkehrsanbindung
- Randbedingungen für Bauausführung,
- Weiterlaufender Betrieb

Kommentiert [LZ4DS2]: Stichpunkte als Hinweise und Ideen zum weiteren Vorgehen aus der erfolgreichen Praxis

In welcher Form will ich mein Bauvorhaben realisieren? Mit wem möchte ich bauen?

- Planungsleistungen:
- Koordinierung und Projektsteuerung,
- Gesamtplanung und Fachplanungen,
- Einbindung eigener Fachleute (z. B. Bauabteilung, Planungsabteilung, Facilitymanagement, Fachkraft für Arbeitssicherheit, Betriebsarzt) oder externer Fachleute
- Bauausführung:
- Eigenleistungen, Einsatz eigener Beschäftigter,
- Systemanbieter, Generalunternehmer, Generalübernehmer oder Einzelvergaben

Kommentiert [Gab3]: Praxishilfe: Checklisten zur Baustelleneinrichtungsplanung:
http://www.baua.de/de/Publikationen/Broschueren/A84.html;jsessionid=E80095C270A1536DC1173F3754FA7ECD.1_cid333

Kommentiert [Gab4]: Praxishilfe: Leitfaden Baustellenordnung
http://www.inqa.de/SharedDocs/PDFs/DE/Publikationen/leitfad-en-baustellenordnung.pdf?__blob=publicationFile Praxishilfe:

Kommentiert [Gab5]: Praxishilfe: GDA-ORGA-Check

Welche finanziellen Möglichkeiten habe ich? Lassen sich meine Wünsche realisieren?

- Finanzierung – Businessplan

2. Planung

Durch gute Planung können Sie Ihre Vorstellungen umsetzen und den Kostenrahmen einhalten.

Ein gut geplantes und effektiv durchgeführtes Bauvorhaben kann mit geringerem Arbeitsaufwand umgesetzt werden. Fehlende Sorgfalt bei der Planung dagegen produziert später in der Bauphase aber auch bei der Nutzung Fehler, vermeidbare Änderungen, Verzögerungen und Kosten. Je klarer und verständlicher Sie Ihr Bauvorhaben planen, desto reibungsloser wird der spätere Ablauf sein. Nehmen Sie sich Zeit für Ihre Planung

Wer hilft mir bei der Planung meiner Baumaßnahme?

- externe Berater: UVT und ASV – Expertise Arbeitsschutz, Gefährdungsbeurteilungen für geplante Arbeitsplätze – Anforderungen der Arbeitsplätze mit Auswirkungen auf Bauwerk und Einrichtung
- Planer (Ingenieure und Architekten)
- Fachkräfte für Arbeitssicherheit, Betriebsärzte
- Produktionsplanung, Fachberatung von Kammern und Innungen, Fachplaner

Kommentiert [Gab6]: Praxishilfen Gefährdungsbeurteilung; Arbeitsstättenregeln

Was sollte ich bei der Planung grundsätzlich berücksichtigen?

- Führungskräfte einbeziehen, Mitarbeiter einbeziehen ggf. Betriebsrat, Fachkräfte für Arbeitssicherheit und Betriebsärzte einbeziehen,
- Baurecht und ergänzende und ggf. weiterführende Anforderungen z. B. im Arbeitsschutzrecht, Umweltrecht
- Anforderungen des Arbeitsschutzes in den Planungen berücksichtigen
Anforderungen des Arbeitsschutzes an die geplanten baulichen Anlagen aufgrund des Arbeitsstättenrechts (z. B. Fluchtwege, Schutz vor Absturz, Verkehrswege, Beleuchtung) und aufgrund der betrieblichen Tätigkeiten (Gefährdungsbeurteilung), (Verweis auf: GDA-ORGcheck – Nr.12 Planung und Beschaffung)
- Rechtliche Anforderungen – Arbeitsstättenrecht, Betriebssicherheitsverordnung, Ergonomie: Mindestmaße oder Optimale Maße, Gefahrstofflagerung
- Fluchtwege, Rettungswege, Brandschutz, Absturzsicherung
- Instandhaltung: Inspektion, Wartung, Instandsetzung – Zugänge, Absturzsicherungen, Schneeberäumung, bauliche Maßnahmen für Inspektion und Wartung, Unterhaltungspflege
- Betriebskosten
- Ergebnisse aus Orientierungsphase in Planung umsetzen
- Versammlungsstättenverordnung, Verkaufsstättenverordnung
- Umweltrecht
- Anforderungen an Datenqualität für Betrieb des Bauwerkes
- Bauausführung: Arbeiten bei weiterlaufendem Betrieb
- Verkehrssicherungspflichten, z. B. bei Kunden und Besuchern, Fremdbetriebe, Mieter
- Voruntersuchungen: Baugrund, Altlasten
-
- Akzeptanz Nachbarschaft
- Koordination nach BaustellV – was muss ich machen

Kommentiert [Gab7]: Praxishilfen Arbeitsschutz

Kommentiert [Gab8]: Praxishilfen: zum Thema BIM

Was kann ich mir konkret leisten?

- Businessplan
- Finanzierungsplan
- Kostensteuerung, Risikosteuerung

3. Angebot und Vertrag

Gute Partner für die Bauausführung beauftragen

Mit der Planung haben Sie die Grundlagen für die Bauausführung geschaffen und entschieden, was gebaut werden soll. Nun geht es darum, gute Bauunternehmen und Handwerksbetriebe zu gewinnen, die Ihre Planung qualitäts- und termingerecht im vorgesehenen Kostenrahmen umsetzen. Bedenken Sie, dass nicht immer der billigste Anbieter oder die billigste Ausführung auch langfristig wirtschaftlich günstig sind („Billig bauen wird oft teuer“). Achten Sie nicht nur auf den Preis, sondern auch auf Qualifikationen, Referenzen und eine gute Zusammenarbeit im Projekt. Faire Verträge und eine faire Vergütung sichern ein motiviertes Arbeiten für Ihr Projekt.

Kommentiert [Gab9]: Praxishilfen: Praxishilfen von OGB Gute Koordination
<http://www.offensive-gutes-bauen.de/praxishilfen-und-unterstuetzung/gute-koordination/>

Praxishilfen BAuA zur Koordination
http://www.baua.de/de/Themen-von-A-Z/Baustellen/Baustellenverordnung/Baustellenverordnung.html?jsessionid=DD4D776DEE7ECF704F86FCB33E87A217.1_cid333

<http://www.baua.de/de/Themen-von-A-Z/Baustellen/Hilfen-fuer-Bauherren/Hilfen-fuer-Bauherren.html>

http://www.baua.de/de/Themen-von-A-Z/Baustellen/Hilfen-fuer-Bauherren/pdf/Aktivitaeten.pdf?__blob=publicationFile&v=3

http://www.baua.de/de/Publikationen/Broschueren/A56.pdf?__blob=publicationFile&v=10

Kommentiert [Gab10]: Praxishilfe: geplant zu Businessplan

Was brauche ich, um meine Planung umzusetzen?

- Ausführungspläne
- Leistungsbeschreibung, Leistungsverzeichnis, Lastenheft
- Bauablaufplan
- Baustelleneinrichtungsplan
- Eigenleistungen (realistisch)
- Rahmenbedingungen für Bauausführung – Festlegungen Baustellenordnung

Welche Möglichkeiten der Vergabe von Bauleistungen gibt es?

- Vergabeformen

Was sollte ich bei der Auftragsvergabe berücksichtigen? Welche Faktoren beeinflussen Qualität und Zuverlässigkeit?

- Kostenverfolgung, Kostenkontrolle
- Angebote und Anbieter – Fachbetriebe, Zuverlässigkeit (z. B. Termine, Lieferfristen), Zertifikate, Weitervergaben an Nachunternehmer (Begrenzung, Eignung, Management)

Wie kann ich mich gegen Risiken absichern? Welche Versicherungen sind notwendig?

- Risiken reduzieren: Verkehrssicherungspflichten
- Bautypische Versicherungen
- Branchenspezifische Versicherungen
- Vertragsstrafen
- Zahlungspläne

4. Bauausführung

Den Bauprozess regelmäßig gemeinsam abstimmen und kontrollieren

Sie haben jetzt alle Firmen beauftragt. Sie sollten als Bauherr darauf achten, dass Ihre Vorstellungen und Planungen auch so umgesetzt werden, wie Sie sie beauftragt haben. Kontrollieren Sie deswegen die Bauausführung regelmäßig. Machen Sie deutlich, dass Probleme durch Projektsteuerer, Architekten/Ingenieur und Unternehmen rechtzeitig angesprochen werden sollen. Scheuen Sie sich nicht, auf Mängel hinzuweisen und Abweichungen vom Plan anzusprechen. Sorgen Sie für offene und klare Kommunikation auf Ihrer Baustelle.

Was kann ich dazu beitragen, dass meiner Baustelle gut läuft?

- Einweisung auf Baustelle, Baustellenordnung
- Zusammenarbeit mit anderen Firmen
- Zugangskontrolle
- Verkehrssicherung
- Koordination nach BaustellV, Arbeitsschutzgesetz Koordination mit Fremdbetrieben im eigenen Unternehmen
- Projektsteuerung, Bauzeitenplan, Pufferzeiten

Wie kontrolliere ich die Bauarbeiten und wie gehe ich mit Mängeln um?**Wie kontrolliere ich die Bauarbeiten und wie gehe ich mit Mängeln um?****Woran muss ich bei der Bauabnahme denken?**

- Dokumentation für späteren Betrieb

Kommentiert [Gab11]: Praxishilfe: Leitfaden Baustellenordnung
http://www.inqa.de/SharedDocs/PDFs/DE/Publikationen/leitfad-en-baustellenordnung.pdf?__blob=publicationFile Praxishilfe:

Kommentiert [Gab12]: Praxishilfen BAUA Baustelleneinrichtung, OGB Koordination und Baustellenordnung

5. Nutzung und Werterhaltung

Bausubstanz pflegen und Bauwerk bedarfsgerecht betreiben

Mit der Nutzungsphase entstehen für Sie als Bauherr auch neue Aufgaben und Verpflichtungen. Sorgen Sie frühzeitig für eine regelmäßige Pflege und Wartung. Sie sichern damit die Funktionsfähigkeit, Nutzungsqualität und den Wert Ihrer Immobilie. Auf diese Weise bleibt das Bauwerk für Sie lange wirtschaftlich nutzbar. Mit der Instandhaltung tragen Sie auch dazu bei, rechtliche Pflichten zu erfüllen, z. B. Ihre Verkehrssicherungspflichten.

Wie stelle ich nachhaltig den Wert meines Bauwerks und den wirtschaftlichen Betrieb der technischen Anlagen sicher?

- Bestandspläne
- Instandhaltungsplan (z. B. Dächer, Schneeberäumung)
- Fristen Prüfungen Betriebssicherheitsverordnung, z. B. Anschlageinrichtungen, Befahranlagen, Instandhaltungsarbeiten auch für Sicherheitseinrichtungen
- Bestandspläne und Inventarverzeichnis
- Begehungen für Arbeitsschutz
- Überprüfen und Anpassen Gefährdungsbeurteilung
- Bei Änderungen von Arbeitsprozessen auch Auswirkungen für bauliche Anlagen nachprüfen
- Nutzung, Betrieb, Instandhaltung des Bauwerkes in interne Arbeitsschutzprozesse/Regelprozesse überführen,
- Verkehrssicherungspflichten umsetzen

Wie stelle ich sicher, dass ich meine Gewährleistungsansprüche nicht verliere?

- Übersicht, Mängelbeseitigung

Welche Rücklage benötige ich, um Pflege und Reparaturen sicher zu stellen?

- Instandhaltungsplan mit Kostenschätzung
- Rückstellungen, Businessplan
- Steuerberater