

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 68 (1993)

**Heft:** 9

**Artikel:** Baubegleitung eine Notwendigkeit?

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106040>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 21.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# BAUBEGLEITUNG EINE NOTWE



Emil Seliner  
c/o Emil  
Seliner &  
Partner  
Bauleitungen  
Projekt-  
management  
Baubegle-  
tungen  
Huttenstr. 60  
8006 Zürich

**E**s geht immer um sehr hohe Investitionen, planerische Vorstellungen und Ideen der Bauherrschaft, die verwirklicht werden sollen. Um bösen Überraschungen vorzubeugen, muss jedes Bauvorhaben von einem Vertreter der Bauherrschaft kompetent kontrolliert resp. begleitet werden. Auch die gesamte Bauausführung muss laufend kontrolliert werden. Planung, Termine, Qualität sowie die Kosten müssen jederzeit für die Bauherrschaft kontrollierbar und transparent sein. Eine Baubegleitung überwacht permanent diese Zielsetzungen. Sie dauert somit von der ersten Idee bis zur Garantiemängelbehebung eines Baues.

Eine solche Begleitung ist selbstverständlich auch für Baugenossenschaften notwendig und wird bei einigen auch bereits professionell geführt. Diese Arbeit erfordert jedoch viel Zeit, Fachwissen und Erfahrung. Einige Baugenossenschaften haben fachlich qualifizierte Mitarbeiter oder Vorstandsmitglieder; vielfach fehlt ihnen jedoch die notwendige Zeit. In diesen Fällen kann eine spezialisierte Firma beigezogen werden, die, zum Vorteil für die Bauherrschaft, unbelastet auf die Aufgabe zugeht und auch neue Impulse einbringen kann.

Der terminliche Ablauf einer Baubegleitung gliedert sich in folgende Phasen: Projekt, Ausführung, Abschluss. Die Aufgaben können bei jedem Projekt durch Bauherrschaft und Projektbegleitung individuell geregelt werden. Einzelne Bereiche können von der Bauherrschaft selber ausgeführt wer-

den. Die Aufgaben müssen jedoch klar und zu einem frühen Zeitpunkt – zu Beginn – der Projektphase geregelt sein.

**PROJEKTPHASE** Während dieser Phase werden durch die Baubegleitung Kontakte zu Behörden aufgenommen und die Planer evaluiert und bestimmt. Architekten, Ingenieure sowie die Spezialisten sind zur Offerteinholung einzuladen, und die entsprechenden Pflichtenhefte und Offertvergleiche sind zu erstellen. Die Verträge werden vom Baubegleiter als Interessenvertreter der Bauherrschaft ausgearbeitet und nicht von den Auftragsnehmern, wie dies vielfach üblich ist. Dann werden die ersten planerischen Ideen und Vorprojekte durch den Architekten ausgearbeitet. Diese werden geprüft hinsichtlich optimaler Ausnutzung, Rentabilität und Kosteneinsparungen. Die Finanzierungsmöglichkeiten und Subventionen müssen abgeklärt werden. Die ersten Materialvorstellungen werden definiert. Das Projekt wird nach rationalen und kommerziellen Gesichtspunkten den ästhetischen Vorstellungen des Architekten gegenübergestellt und beurteilt. Die Grundrisse müssen auf die Bedürfnisse der Genossenschaft überprüft – und dem Vorstand mit Vor- und Nachteilen vorgelegt werden. Möglicherweise müssen Bereinigungsvorschläge und Alternativen vom Architekten oder Baubegleiter ausgearbeitet werden. Während dieser Phase werden die Weichen gestellt für das gesamte Bauvorhaben. Deshalb muss diese Arbeit mit dem entsprechenden Aufwand und der entsprechenden Erfahrung ausgeführt werden. Diese Arbeiten bilden die Grundlage für die Baueingabe.

**VIELE ÖFFENTLICHE UND IN-  
STITUTIONELLE BAUHERREN  
SIND LÄNGST VON DER NOT-  
WENDIGKEIT EINER PROFES-  
SIONELLEN BAUBEGLEITUNG  
ÜBERZEUGT. VIELE GENOS-  
SENSCHAFTEN BAUEN DAGE-  
GEN NOCH IMMER AUS-  
SCHLIESSLICH AUF DIE EIGE-  
NE ERFAHRUNG. GENÜGT  
DAS?**

**AUSFÜHRUNGSPHASE** Der Baubeschrieb sowie der detaillierte Kostenvoranschlag wird überprüft, Beratung in der Ausführungsart und der Materialauswahl, Kostenvarianten und Einsparungsmöglichkeiten ausgearbeitet und dem Vorstand zur Diskussion und Genehmigung vorgelegt. Eine wichtige Aufgabe des Baubegleiters bildet immer das Unterscheiden von Wesentlichem und Unwesentlichem. Wichtiges ist der Bauherrschaft vorzulegen oder bei genügender Kompetenz selbst zu entscheiden.

Es werden Offerten von Generalunternehmungen, Bauleitungsbüros oder vom Architekten für die Bauleitung vom Baubegleiter eingeholt. Zu beachten ist, dass eine Vergabe an ein unabhängiges Bauleitungsbüro oder eine Generalunternehmung eine kostenlose zusätzliche Kontrollmöglichkeit für das Bauvorhaben darstellt. Die provisorischen Ausführungspläne werden durch den Architekten erstellt und vom Baubegleiter geprüft und danach bereinigt dem Vorstand vorgelegt, damit die definitiven Pläne möglichst ohne nachträgliche Änderungen erstellt werden können. Die Unternehmerliste wird erstellt und die ersten Arbeitsgattungen nach einer Grobkontrolle der Devisierung ausgeschrieben. Nach Absprache mit dem Architekten und dessen ersten

# GKEIT?

Abgebotsrunde übernimmt der Baubegleiter die weiteren Verhandlungen mit den Unternehmern für die Vergabe. Durch diese Vorgehensweise werden erfahrungsgemäss weitere Kosten eingespart.

Mit dem Baustart beginnen die regelmässigen Sitzungen auf der Baustelle, wobei laufend auch die Ausführung bezüglich der vertraglich vereinbarten Qualitäts- und Terminansprüche kontrolliert werden muss. In dieser Phase bilden die Einhaltung des Terminprogramms, die Kostenkontrolle sowie die Qualitätsüberwachung die wichtigsten Arbeiten des Baubegleiters. Der Abschluss der Ausführungsphase ist die Schlussabnahme des Bauwerkes und dessen Mängel erledigung.



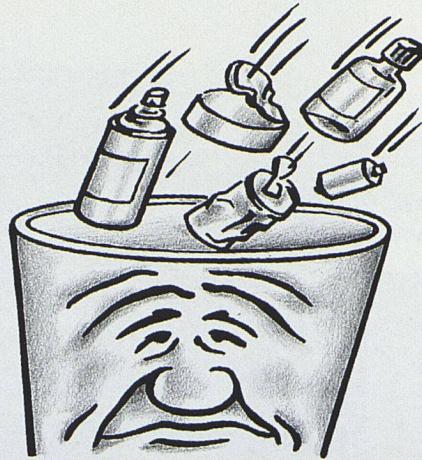
— Informationsweg = Dienstweg  
- - - - - Informationsweg für aussergewöhnliche Fälle

Organigramm am Beispiel einer Baugenossenschaft

**ABSCHLUSS** Die von der Bauleitung erstellten Bauabrechnungen werden vom Baubegleiter kontrolliert und zur Zahlung freigegeben. Die Revisionsunterlagen werden angefordert und auf ihre Vollständigkeit kontrolliert. Die Baugarantiefristen werden überwacht und die Garantiemängelaufnahme und -erledigung kontrolliert.

Vertrauen ist gut, Kontrolle jedoch besser. Dieser Leitsatz hat bei jedem Bauvorhaben seine Berechtigung. Bei manchem Projekt kommt diese Einsicht leider zu spät. Terminverschiebungen, Kostenüberschreitungen, Ausführungs mängel waren die Folge. Diese Risiken werden durch eine erfahrene und kompetente Baubegleitung praktisch ausgeschlossen.

Eine Baubegleitung beinhaltet jedoch nicht nur eine Überwachungs- und Kontrollfunktion. Sie ist im Interesse des Projektes auch als Unterstützung für alle am Bau Beteiligten gedacht. Als Vertreter der Bauherrschaft haben Planer und Handwerker einen Ansprechpartner, der auch Entscheide fällen kann oder diese dem Vorstand zur Entscheidung vorlegt. Ein erfahrener Baubegleiter verbessert durch seinen Einfluss die Qualität und bewirkt über alles gesehen wesentliche Kosteneinsparungen.



## **Wandert alles frischfröhlich in den Papierkorb?**

Eigentlich weiss es heute jeder: Alu gehört zum Alu, Glas zum Glas, Blech zum Blech... Wenn es trotzdem nicht klappt, fehlt es oft an der richtigen Einrichtung. Fortschrittliche Firmen, Organisationen und Behörden haben sich deshalb für unsere praktischen MULTI MÜLLEX Trennsysteme entschieden. Es gibt sie wahlweise für 2-5 Elemente sowie für Stand- oder Wandmontage. Die Lösung für Ihre Abfalltrennung ist ganz nah. Senden Sie uns einfach den Coupon.



# **MULTI MÜLLEX®**

**Jetzt wird konsequent getrennt!**

- Senden Sie uns Unterlagen über das MULTI MÜLLEX Abfalltrennsystem für
- Schulen, Sportanlagen und Mehrzweckgebäude
- Parks, Bade- und Freizeitanlagen
- Bahnhöfe, Tram- und Bushaltestellen
- Autobahnrasstätten und Picknickplätze
- Einkaufszentren und P+R-Anlagen
- \_\_\_\_\_  Rufen Sie uns an.

Firma: \_\_\_\_\_

SachbearbeiterIn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

PLZ / Ort: \_\_\_\_\_

Tel.: \_\_\_\_\_

wo 09/93

A. & J. Stöckli AG, Recycling, 8754 Netstal  
Tel. 058 61 25 25

**STOCKLI**