

## 5 Phasen Baueck – mit einer baubegleitenden Qualitätskontrolle Baumängel rechtzeitig erkennen und Bauschäden verhindern.

Mit der systematischen Kontrolle von der Planung bis zur Bauabnahme durch einen unabhängigen und nicht direkt an der Bauausführung beteiligten Baufachmann können Baumängel und Abweichungen zum Stand der Technik und rechtzeitig erkannt und die notwendigen Korrekturmassnahmen eingeleitet werden.

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Risiken minimieren** - durch die Erkennung von Schwachstellen in den Bauverträgen
- **Bauqualität prüfen** - der neuralgischen Baukonstruktionen auf dem Papier und der Baustelle
- **Baumängel erkennen** - und dokumentieren für die Durchsetzung der Behebung
- **Bauschäden minimieren** – und somit teure Reparatur- und Sanierungskosten verhindern
- **Werterhaltung sicherstellen** - für eine langfristige Investition der Immobilie

1. **Bauverträge** – Schwachstellen in Architekten- oder Generalunternehmerverträgen frühzeitig vor deren Unterschrift erkennen und die fundierten Grundlagen und Informationen in die Verhandlung mit dem Baupartner einfließen lassen.
  - **Baubeschrieb** – Budgetbeträge und Ausführungsqualität messbar bestimmen
  - **Kosten** – Kostenrahmen und Kostendach fixieren
  - **Termine** – Fertigstellungs- und Bezugstermine wasserdicht regeln
  - **Baunormen** – Normen und Vorschriften für die Ausführung bestimmen
  - **Risiken** – Schwachstellen frühzeitig erkennen und minimieren
  - **Garantieleistungen** – Dauer und Sicherheitsleistungen festlegen
  - **Bauleistungen** - Umfang klar bestimmen
2. **Planung** – mehr als 20% der Bauschäden entstehen auf dem Papier. Durch Prüfung der Ausführungspläne mit dem Vier Augenprinzipien Baufehler schon bei der Planung beseitigen für eine bessere Qualität des Bauprojektes. Speziell werden dabei die folgenden Punkte geprüft.
  - **Grundstücksentwässerung** – Hanglage, Grundwasser
  - **Gebäudehülle Wasserdichtigkeit** – Kellerräume anbringen von Abdichtungen
  - **Flachdächer und Terrassen** – Entwässerungen, Notüberläufe, Dachgefälle
  - **Fassadenkonstruktionen** – An- und Abschlüsse, Terrainanschlüsse, Verarbeitung
  - **Nassräume** – Abdichtungen und den Plattenbelägen
3. **Baukontrollen** – Systematische Prüfung der Bauqualität auf der Baustelle. Erfolgt die Ausführung gemäss den Planunterlagen? Werden Baunormen und Vorschriften eingehalten? Die festgestellten Mängel werden mit einem Fotoprotokoll festgehalten und deren Nachbesserung geprüft.

- **Rissprävention** – vor dem Beginn dem Beginn der Gipserarbeiten
  - **Wasserabdichtungen** – Vollständigkeit, verwendete Materialien
  - **Luftdichtigkeit der Gebäudehülle** – Dampfbremsen, Fensteranschlüsse
  - **Wärmedämmungen** – Vollständige Anbringung und Ausführung
  - **Materialverarbeitung** – Einhaltung Ausführungsrichtlinien
4. **Bauabnahme** – das Bauwerk geht mit allen Rechten und Pflichten an die Bauherrschaft über. Entsprechend sorgfältig muss die gesamte Prüfung des Bauwerkes erfolgen.
- **Qualitätsprüfung** - Arbeiten in Bezug auf Baunormen und Vorschriften prüfen
  - **Vollständigkeit Bauwerk** – wurden sämtliche Leistungen gemäss Werkvertrag geleistet
  - **Abnahmeprotokoll und Mängelliste** - auf Klarheit und Vollständigkeit prüfen
5. **2-jährige Garantieabnahme** – Prüfung des Bauwerks vor dem Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist. Sämtliche innerhalb der ersten 2 Jahren festgestellten Mängel müssen gerügt werden, damit der Garantieanspruch nicht verloren geht.
- **Offensichtliche Mängel** – auf mögliche Nachbesserungsarbeiten beurteilen
  - **Abnahmeprotokoll und Mängelliste** - auf Klarheit und Vollständigkeit prüfen
  - **Durchsetzung von Garantieansprüche** - den Bauherrn dabei beraten und unterstützen

Dabei können die einzelnen Phasen gezielt auf das jeweilige Bauvorhaben und die verlangte Qualitätsprüfung abgestimmt werden.

Mit dem Einsatz des 5 Phasen Bauechecks soll das Verantwortungsbewusstsein der am Bauvorhaben beteiligten Planer und Unternehmer erhöht werden für eine gesteigerte Bauqualität.

Kammer Unabhängiger Bauherrenberater  
Ressortleiter Weiterbildung

Othmar Helbling

Tel : 055 212 46 81

Fax: 055 212 46 82

Mail: [o.helbling@hbq.ch](mailto:o.helbling@hbq.ch)