



hbq bauberatung GmbH

5-Phasen-Baucheck

Mit einer baubegleitenden Qualitätskontrolle erkennen Sie Baumängel rechtzeitig und verhindern Bauschäden. Mit der systematischen Kontrolle durch einen unabhängigen und nicht direkt an der Bauausführung beteiligten Baufachmann können von der Planung bis zur Bauabnahme Baumängel und Abweichungen zum Stand der Technik 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** – 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 der 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. Für eine bessere Qualität des Bauprojektes die Ausführungspläne mit dem Vier-Augen-Prinzip prüfen und Baufehler schon bei der Planung beseitigen. Speziell sollen die folgenden Punkte geprüft werden:

- **Grundstücksentwässerung** – Hanglage, Grundwasser
- **Gebäudehülle, Wasserdichtigkeit** – Kellerräume, anbringen von Abdichtungen
- **Flachdächer und Terrassen** – Entwässerungen, Notüberläufe, Dachgefälle
- **Fassadenkonstruktionen** – An- und Abschlüsse, Terrainanschlüsse, Verarbeitung
- **Nassräume** – Abdichtungen und Plattenbeläge

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 der Gipsarbeiten
- **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 zweijährigen Garantiefrist. Sämtliche innerhalb der ersten zwei Jahren festgestellte 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 Garantieansprüchen** – den Bauherrn dabei beraten und unterstützen

Die einzelnen Phasen können gezielt auf das jeweilige Bauvorhaben und die verlangte Qualitätsprüfung abgestimmt werden. Mit dem Einsatz des 5-Phasen-Bauecks soll das Verantwortungsbewusstsein der am Bauvorhaben beteiligten Planer und Unternehmer für eine gesteigerte Bauqualität erhöht werden.