

# Rechte Hand des Bauherrn: Was der Bauleiter leistet

Nicht immer trägt der Architekt die letzte Verantwortung

Der Begriff des Bauleiters ist vielschichtig und kann insgesamt drei Bedeutungen haben. Nach dem Paragraphen 57 der Hamburger Bauordnung ist der Bauleiter die sachkundige Person auf der Baustelle, die für den sicheren bautechnischen Betrieb verantwortlich ist. Der Bauleiter nimmt dem Bauherren somit eine große Verantwortung ab.

Durch seine Fachkunde kann er auch Gefahren auf der Baustelle erkennen und beheben, die der Bauherr nicht wahrnehmen würde. Um den verantwortlichen Bauleiter zu entlasten, wurde vom Gesetzgeber in der Baustellenverordnung der Sicherheits- und Gesundheitskoordinator ins Leben gerufen. Dieser übernimmt ausschließlich die Funktion der Überwachung und Koordination der Arbeitssicherheit auf Baustellen. Auch er ist vom Bauherren auf nahezu allen Baustellen zu beauftragen, bei denen gleichzeitig mehrere Firmen tätig sind. Ohne eine Beauftragung übernimmt auch hier der Bauherr automatisch diese Funktion, oft ohne davon zu wissen.

Für genehmigungsbedürftige Bauvorhaben ist der Bauherr verpflichtet, einen Bauleiter gemäß Hamburger Bauordnung zu stellen. So möchte der Gesetzgeber den auf diesem Gebiet unerfahrenen Bauherren davor schützen, diese Verantwortung selbst übernehmen zu müssen. Durch die Einführung der neuen Hamburger Bauordnung Ende 2005 sind aber noch mehr Bauvorhaben genehmigungsfrei geworden, insbesondere auch beim Bauen im Bestand. Dort wird häufig kein Architekt mehr eingeschaltet, der üblicherweise auch die Bauleitungsfunktion übernimmt. Der dadurch entstehende Übergang der Bauleitung auf den Bauherren findet somit häufiger statt. Dies lässt sich allerdings damit umgehen, dass er entweder die ausführende Baufirma mit der Bauleitung gemäß Bauord-

nung schriftlich beauftragt oder eine andere fachkundige Person mit der Aufgabe betraut.

Die Funktion des Bauleiters, der die Bauleistungen überwacht, wird von verschiedenen Berufsgruppen angeboten. Die Bauherrenverbände und Verbraucherschutzorganisationen bieten Bauherrenberater an, die bei Begehungen der Baustelle den Fortgang und die Qualität der Bauleistung dokumentieren. Weiterhin gibt es auch freie Berater, die diese Dienstleistung anbieten. Als dritte Gruppe sind die Architekten zu nennen, die in Ihrem Berufsbild ohnehin alle Leistungen eines Bauleiters übernehmen.

Die Bauleitung des Architekten ist Grundlage seiner Leistung, sofern er die Leistungsphase acht nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) übernimmt. Der Architekt ist also nicht nur der verantwortliche Bauleiter, sondern überwacht auch unabhängig die Leistungen der Handwerker. Er vereint also sowohl die vom Gesetzgeber geforderte Funktion als auch die Koordinierungs- und Kontrollfunktion der Leistungen aller am Bau Beteiligten im Sinne des Bauherren. Dies ist häufig die wirtschaftlichste und sinnvollste Konstellation.

Die dritte Funktion eines Bauleiters ist die des Poliers auf der Baustelle. Dieser wird eingesetzt, um die Arbeiten der Mitarbeiter und Subunternehmer zu koordinieren. Er steht also auf Seiten des Auftragnehmers und ist somit auch seinen Anweisungen unterlegen. Er übt daher auch keine Kontrollfunktion im Sinne des Bauherren aus, beispielsweise Mängel am Bau aufzuzeigen, zu rügen und beheben zu lassen. Ohne zusätzlichen Auftrag ist er auch kein Bauleiter gemäß Bauordnung.

*Gerhard Fischer*