

ERLANGEN
BAUGEBIET 412
HÄUSLINGER WEGÄCKER WEST

GEMEINSCHAFTLICHES BAUEN



AGENDA DES INFOABENDS

- 01 Begrüßung und Einführung der Stadt Erlangen
- 02 Rückblick auf die letzten beiden Veranstaltungen
- 03 Informationsvortrag „Bauen in Baugemeinschaften II“
Schwerpunkt „Die Gruppe und ihre Partner“
- 04 Fragerunde
- 05 Ausblick auf die Themen des nächsten Termins
- 06 Möglichkeit zum Austausch und Diskussion



AGENDA > BAUEN IN BAUGEMEINSCHAFTEN II <

DIE GRUPPE UND IHRE PARTNER

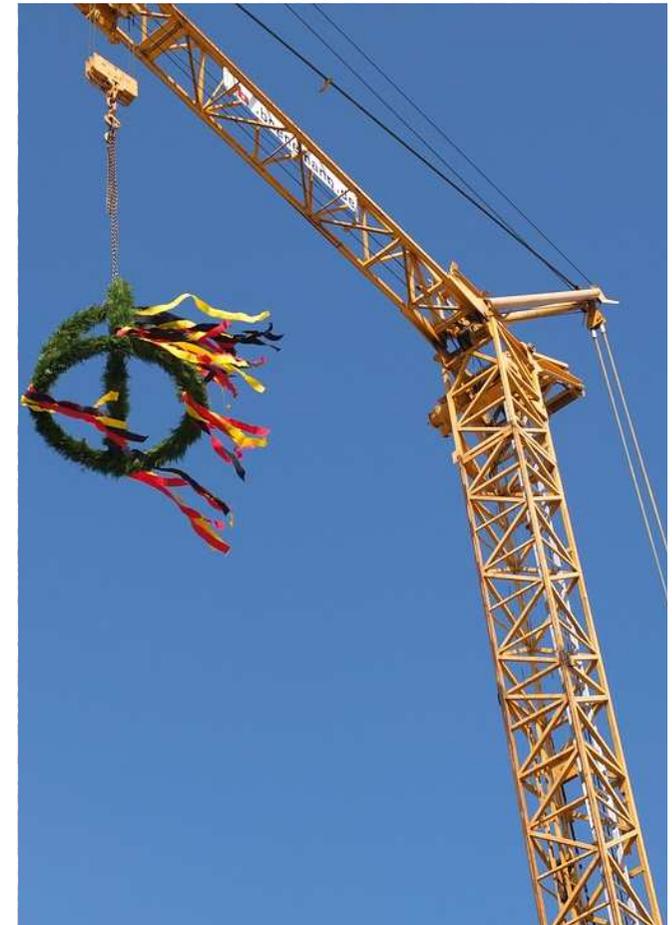
01 Bauen in der Gruppe

- Eigenschaften einer Gruppe
- Phasen eines Gruppenprozesses
- Rollen in der Gruppe
- Entscheidungsfindung

02 Das Projektteam

- Die Gruppe als Bauherr
- Die Projektsteuerung
- Der Architekt

03 Erfolgsfaktoren



01 BAUEN IN DER GRUPPE



WAS IST EINE GRUPPE?

Von einer Gruppe kann immer dann gesprochen werden, wenn eine Anzahl von Menschen

- über eine gewisse Zeit miteinander in Beziehung treten
- sie ein gemeinsames Ziel verfolgen
- etwas gemeinsam geschieht und
- wenn sich darüber hinaus eine gegenseitige Beeinflussung entwickelt.

Die formlose Menschenversammlung wird zur Gruppe, wenn sie Strukturen erhält, d.h. wenn bestimmte Menschen Rollen übernehmen und untereinander in Wechselbeziehung treten.



01 BAUEN IN DER GRUPPE



WAS GRUPPEN EIGEN IST

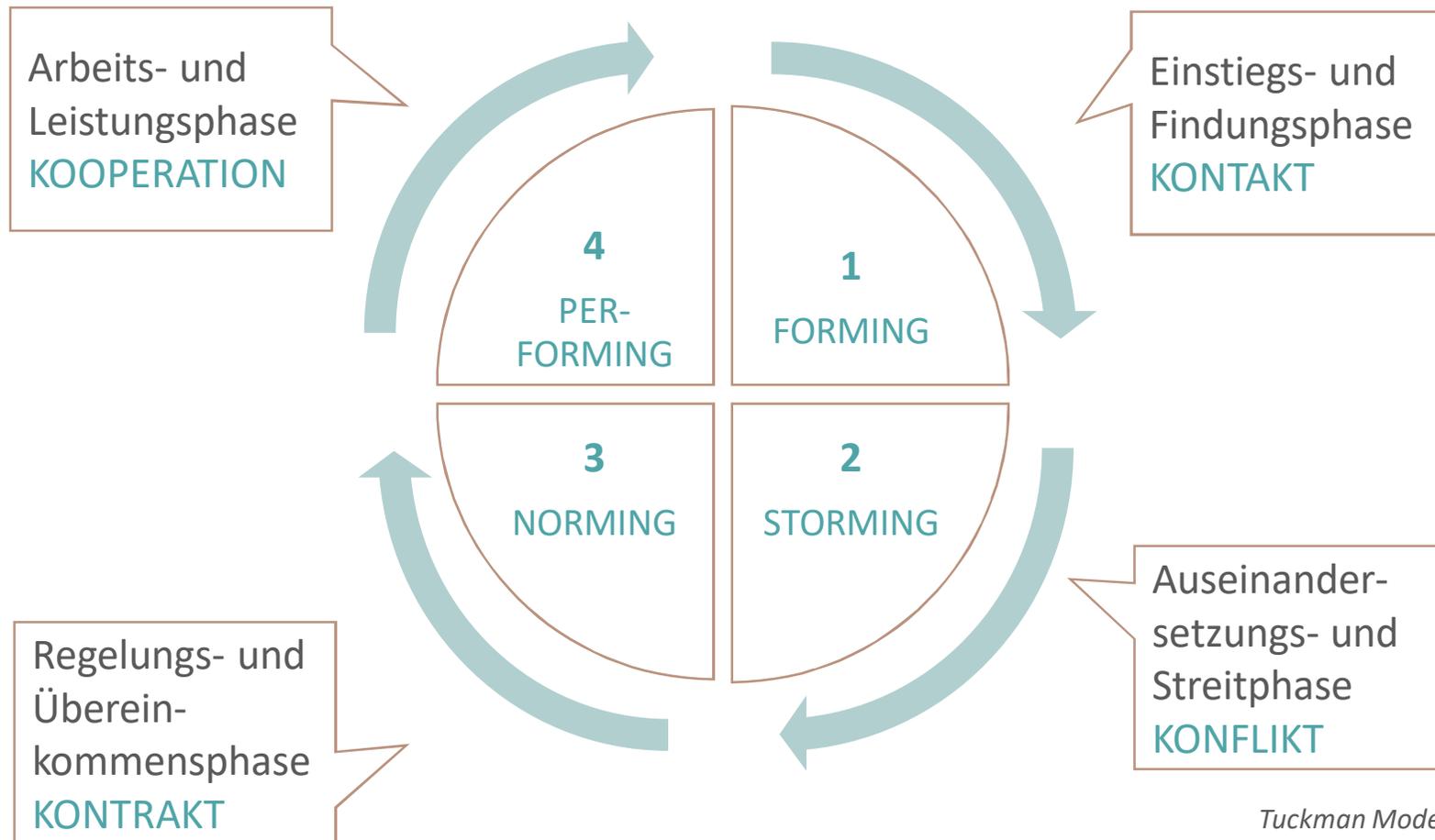
Jede Gruppe durchläuft einen **Prozess** in **Phasen** und entwickelt **Normen** und **Rollen**.

Der Gruppenprozess umfasst:

- die verschiedenen Phasen der Gruppenentwicklung
- die Verteilung der Rollen
- die Bestimmung der Ziele und Aufgaben
- die Bildung der Normen und Regeln
- die Gestaltung einer Kultur
- die Aufnahme neuer Mitglieder
- der Umgang mit Dritten



01 BAUEN IN DER GRUPPE



01 BAUEN IN DER GRUPPE

ROLLEN IN DER GRUPPE

Jedes Mitglied hat einen bestimmten Platz innerhalb der Gruppe abhängig von

- dem Beitrag des Gruppenmitgliedes zum Gruppenziel
- dem Beliebtheitsgrad des Mitgliedes bei den Anderen

Damit eine Gruppe ihre Möglichkeiten und personalen Ressourcen optimal nutzen und ihre Ziele erreichen kann, braucht sie Menschen, die

- initiativ werden und neue Ideen anstoßen
- die mitmachen und die Initiative loyal und engagiert unterstützen.
- die dagegenhalten, Bisheriges in Frage stellen und neue Konzepte einfordern.

Zum Funktionieren einer Gruppe ist die Verteilung und die Übernahme von Rollen notwendig , deshalb wird jede Gruppe sich so schnell wie möglich zu strukturieren.



01 BAUEN IN DER GRUPPE

Rollen nach Belbin

ROLLE	GRUPPENBEITRAG	STÄRKEN/SCHWÄCHEN
Handlungsorientierte Rollen		
Perfektionist (PF)	kümmert sich um die Details und vermeidet Fehler	sorgfältig, gewissenhaft, pünktlich; aber: kontrollsüchtig, delegiert ungern
Umsetzer (UM)	setzt Pläne in die Tat um, verfügt über Organisationstalent	diszipliniert, pflichtbewusst, effektiv; aber: häufig auch unflexibel, eigensinnig
Macher (MA)	drängt die anderen zum Handeln, hat den Mut, Hindernisse zu überwinden	dynamisch, pragmatisch, stressresistent; aber: ungeduldig
Wissensorientierte Rollen		
Erfinder/Neuerer (NE)	ist der Spinner der Truppe, bringt frische Ideen, denkt quer und provokant	unorthodox, individualistisch; aber: oft abgehoben, ignoriert formale Vorgaben
Spezialist (SP)	ist der Tüftler, steuert das nötige wie stets aktuelle Fachwissen bei	selbstbezogen, engagiert; aber: verliert sich oft in technischen Details
Beobachter (BO)	untersucht die Vorschläge vor allem auf ihre Machbarkeit und verliert nie die Bodenhaftung	zäh, nüchtern, klug, strategisch; aber: wenig motivierend, bremst andere aus
Kommunikationsorientierte Rollen		
Weichensteller (WS)	Der Netzwerker richtet die Gruppe nach Bedürfnissen externer Schnittstellen aus	enthusiastisch, neugierig, kommunikativ; aber: verliert schnell Interesse und ist zu optimistisch
Teamarbeiter (TA)	Als Helfer im Hintergrund verbessert er die Kommunikation und baut Reibungsverluste ab	sensibel, sanft, kooperativ, diplomatisch; aber: selten entscheidungsstark
Koordinator (KO)	Er ist der ideale Teamleiter, fördert Entscheidungen, verstärkt gute Ideen	ruhig, selbstsicher, kontrolliert; aber: nur durchschnittliche Fähigkeiten



01 BAUEN IN DER GRUPPE

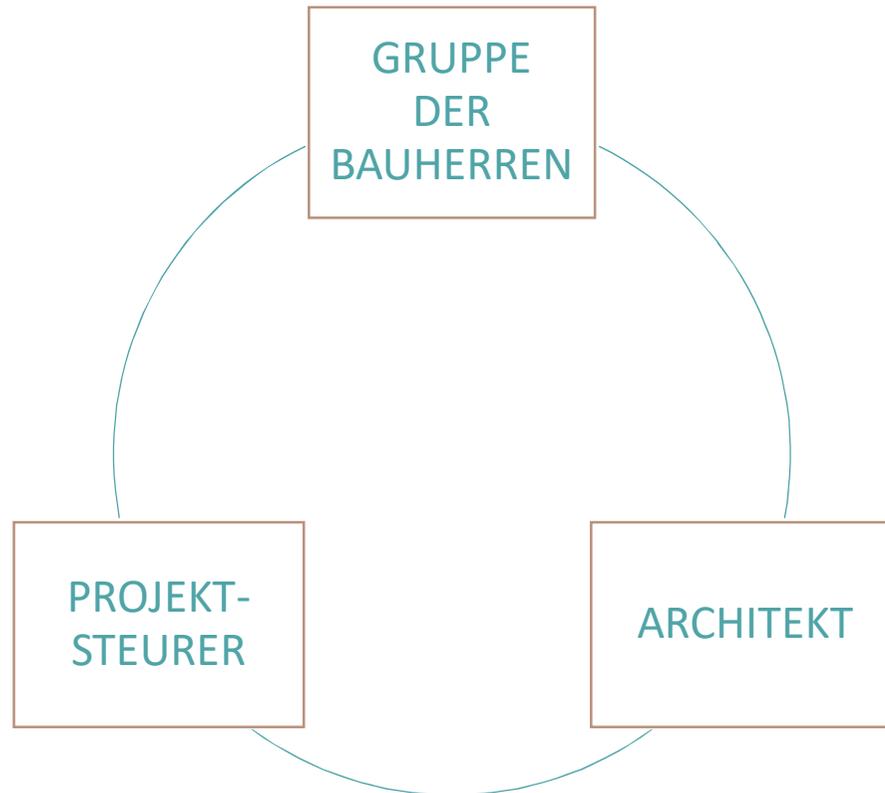


ENTSCHEIDUNGSFINDUNG IM PROJEKT

- **Einzelentscheidung**
Einer trifft alle wichtigen Entscheidungen oder delegiert sie.
- **Konsultative Einzelentscheidung**
Der Entscheider befragt alle andere Personen.
- **Mehrheitsentscheidung**
Alle werden in die Entscheidungsfindung eingebunden. Nur die gefundene Mehrheit wird sich mit der Entscheidung identifizieren
- **Konsens-Entscheidung**
Die Entscheidungsfindung wird so lange diskutiert, bis alle Beteiligten für die vorgeschlagene Lösung stimmen.
- **Konsent-Entscheidung**
Gruppenmitglieder, die über einen Vorschlag entscheiden, stimmen dafür, dagegen oder entscheiden sich für „damit kann ich leben“, auch wenn sie nicht explizit dafür sind.



03 DAS PROJKET-TEAM



03 DAS PROJEKTTEAM



AUFGABEN DES BAUHERREN

- Klare Projektziele definieren
- Qualifizierte Partner finden
- Verträge erstellen und abschließen
- Entscheidungen treffen
- Finanzierung sicherstellen
- Grundstückskauf
- Zahlungsverkehr und Abrechnung regeln
- Versicherungen abschließen und Anträge stellen
- Teilungserklärung und Hausverwaltung beschließen
- Abnahme von Planungs- und Bauleistungen



- Federführung in sämtlichen Belangen des Bauvorhabens
- Leistungen definieren und festlegen

03 PROJEKTSTEUERUNG



- Qualifizierte Beratung zu wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Fragen
- Sicherung der Projektziele der Gruppe (Kosten- Termin- und Qualitätscontrolling)

03 PROJEKTSTEUERUNG

1 PROJEKT-ENTWICKLUNG/BERATUNG

- Unterstützung bei der **Zieldefinition**
- Begleitung bei der **Konzeptentwicklung** unter Berücksichtigung der **Wirtschaftlichkeit**
- Beratung zu passendem **rechtlichen Konzept**
- **Mitgliedersuche**, Werbung, Information und Beratung Interessenten
- Koordination und Begleitung **Grundstücksbewerbung**

2 PROJEKTKOORDINATION UND -LEITUNG

- **Strukturierung und Organisation** des Projektes und Gruppenprozesses
- **Vorbereitung, Moderation und Dokumentation von Sitzungen**
- Interaktive **Prozessbegleitung**
- Durchführung von Workshops und **Beteiligungsprozessen**
- Vorbereiten, **Herbeiführen u. Dokumentieren von Entscheidungen**
- **Terminplanung u. -koordination**



03 PROJEKTSTEUERUNG

3 TECHNISCHE BAUBETREUUNG

- **Kontrolle und Steuerung**
- **Vertretung Bauherreninteressen**
- Unterstützung bei **Auswahl**, Verhandlung und Beauftragung von **Projektpartnern und Firmen**
- Vorbereiten **Planer- und Bauverträgen**
- **Prüfung** von Planung und Leistungsverzeichnissen
- **Beantragung Genehmigungen**
- **Führen Vergabeverhandlungen**
- **Bauabnahme, Mängelverfolgung**



03 PROJEKTSTEUERUNG

4 WIRTSCHAFTLICHE BAUBETREUUNG

- Erstellen von **Investitions- und Zahlungsplänen**
- **kaufmännische Rechnungsprüfung**
- **Abrechnung/ Verrechnung, Buchhaltung**
- Sicherung der **Kostentransparenz**
- Regelung des **Zahlungsverkehr**
- Beantragung von **Investitions- und Fördermittel**
- Abschluss und Verwaltung von **Versicherungen**
- **Schlussabrechnung**



03 ARCHITEKT

PLANUNG

- Vorentwurf
- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung
- Aufteilungsplan für
Teilungserklärung
- Individuelle Wohnungsplanung
- Detail- und Ausführungsplanung

KOORDINATION

- Koordination der Fachplaner
- Koordination aller am Bau Beteiligten

KOSTEN

- Kostenschätzung
Kostenberechnung der Baukosten
- Fachliche Rechnungsprüfung der Bauleistungen
- Rechnungsfreigabe
- Kostenfeststellung der Baukosten

REALISIERUNG

- Bauzeitenplan
- Ausschreibung der Bauleistungen
- Vergabevorschläge
- Bauleitung
- Mängelmanagement

→ Bauliche Umsetzung der Ziel und Wünsche der Baugemeinschaft



03 ARCHITEKT

Die Leistungen des Architekten sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) definiert

LPH 1 Grundlagenermittlung (Projekt- u. Planungsvorbereitung)

- **Klären der Aufgabenstellung** auf Grundlage der Vorgaben des Auftraggebers
- Formulieren von **Entscheidungshilfen für die Auswahl** anderer, an der Planung **fachlich Beteiligter**

LPH 2 Vorplanung

- **Analysieren der Grundlagen**, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich Beteiligten
- **Abstimmen der Zielvorstellungen**, Hin-weisen auf Zielkonflikte
- **Erarbeiten der Vorplanung**, Darstellen und Bewerten von **Varianten**
- **Klären** der wesentlichen Zusammenhänge, **Vorgaben und Bedingungen**
- **Vorverhandlungen über die Genehmigungs-fähigkeit**
- **Kostenschätzung nach DIN 276**, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen
- Erstellen eines **Terminplans** mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs

GRUNDSTÜCKSBEWERBUNG



03 ARCHITEKT

LPH 3 Entwurfsplanung

- **Erarbeitung der Entwurfsplanung**, unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen
- Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten
- **Objektbeschreibung**
- **Kostenberechnung nach DIN 276**

FINANZIERUNG

LPH 4 Genehmigungsplanung

- **Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen** einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden
- **Einreichen der Vorlagen**

GRUNDSTÜCKSKAUF



03 ARCHITEKT

LPH 5 Ausführungsplanung

- **Erarbeiten der Ausführungsplanung** mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf der Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsfähigen Lösung
- **Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen** nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen
- **Fortschreiben des Terminplans**

LPH 6 Vorbereitung der Vergabe

- Aufstellen eines **Vergabeterminplans**
- Aufstellen von **Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen** nach Leistungsbereichen
- Abstimmen der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der Fachplaner
- **Ermitteln der Kosten** auf der Grundlage der vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse
- **Kostenkontrolle** durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung
- Zusammenstellen der **Vergabeunterlagen** für alle Leistungsbereiche



03 ARCHITEKT

LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe

- Koordinieren der Vergaben der Fachplaner
- **Einholen von Angeboten**
- **Prüfen und Werten der Angebote** einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen
- **Führen von Bietergesprächen**
- **Erstellen der Vergabevorschläge**, Dokumentation des Vergabeverfahrens
- **Zusammenstellen der Vertragsunterlagen** für alle Leistungsbereiche
- **Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse** mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung
- Mitwirken bei der **Auftragserteilung**

BAUBEGINN



03 ARCHITEKT

LPH 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung)

- **Überwachen der Ausführung des Objekts**
- Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines **Terminplanes** (Balkendiagramm)
- Dokumentation des Bauablaufs (zum Beispiel **Bautagebuch**)
- **Rechnungsprüfung** einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen und Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen
- **Kostenkontrolle** durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen
- **Kostenfeststellung**, zum Beispiel nach DIN 276
- **Organisation der Abnahme der Bauleistungen**, Feststellung von Mängeln → Die Abnahme selber kann nur durch den Auftraggeber erfolgen.
- Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran
- **Zusammenstellung der Dokumentation des Objekts** und **Übergabe des Objekts**
- **Auflisten der Verjährungsfristen** für Mängelansprüche
- **Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel**

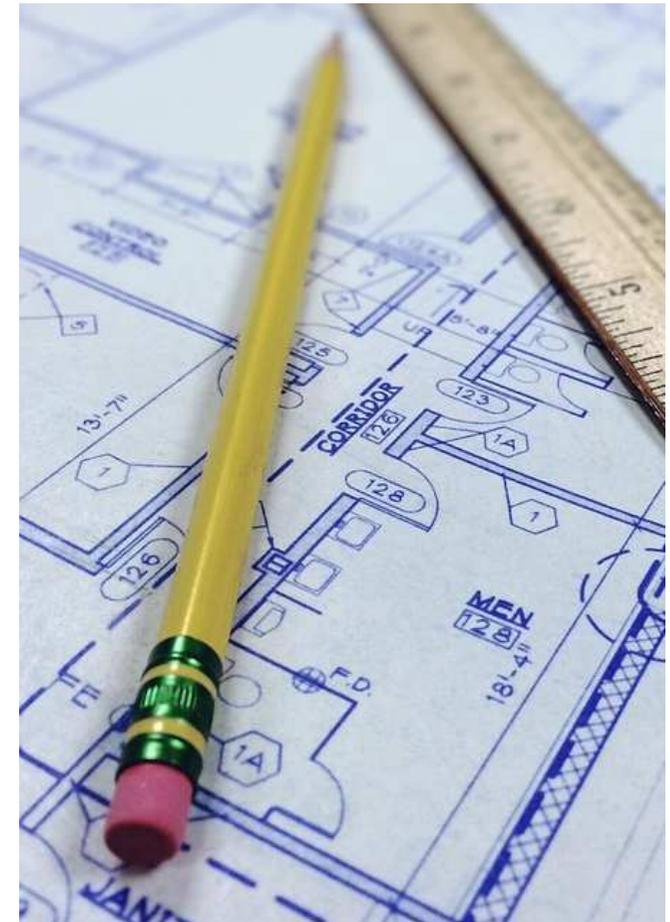
BEZUG



04 ERFOLGSFAKTOREN

GELUNGENE TEAMARBEIT

- **Gemeinsames Ziel im Auge behalten**
Gemeinschaftsinteressen vor Einzelinteressen
- **Teamdenken**
Jeder trägt seinen Teil zum Erfolg des Projektes bei
- **Klare Kommunikation**
Wann passiert, was wer ist beteiligt, wer entscheidet, wann und wie?.... Je transparenter die Kommunikation desto größer das Vertrauen in die Projektbeteiligten.
- **Probleme konstruktiv lösen**
Ein Bauvorhaben ohne Mängel gibt es nicht , doch jedes Problem kann gelöst werden, dies ist leichter, wenn man sich als Team versteht.



04 ERFOLGSFAKTOREN

GELUNGENE TEAMARBEIT

- **Organisation**
Viele Köche verderben den Brei... Mit guter Organisation und klaren Regeln kann viel Stress vermieden werden.
- **Rollen und Aufgaben klären**
Unstimmigkeiten entstehen, wenn unklar ist wer welche Aufgabe übernimmt, beteiligt wird, entscheiden darf....
- **Vertrauen**
Kein Bauherr wird im Laufe eines Bauvorhaben zum Architekten ausgebildet werden. Aus diesem Grund wurden Experten beauftragt.
- **Partizipation**
Das eigene Bauvorhaben mitzugestalten ist toll, Partizipation hat jedoch auch ihre Grenzen, diese sollten vorab gut definiert sein.



04 ERFOLGSFAKTOREN

GELUNGENE TEAMARBEIT

- **Hohe Erwartungen**
Missverständnisse entstehen aufgrund von unterschiedlichen Erwartung an ein Gemeinschaftsprojekt. Es ist hilfreich die eigenen Erwartungen zu hinterfragen.
- **Kompromissbereitschaft**
In einer Gruppe wird nicht alles so geplant werden, wie man es selbst entschieden hätte.
- **Gelassenheit entwickeln**
Nicht Hindernisse und Schwierigkeiten während des Prozesses sondern das Ergebnis ist das Entscheidende.
- **Feiern**
Gemeinsame Erfolge feiern und die Leistung der Beteiligten wertschätzen.





stattbau münchen GmbH

Konzepte für zukunftsfähiges Wohnen

Schwindstraße 1 • 80798 München

Telefon 0 89- 28778070

www.stattbau-muenchen.de

