

Qualifikation und Aufgaben der Baubetreuer

Damit Baugemeinschaften ihre Projekte erfolgreich umsetzen und die Entscheidungen zu den vielfältigen technischen, wirtschaftlichen, rechtlichen und auch inhaltlichen Fragestellungen kompetent treffen und mit den Fragen professionell umgehen können, fordert die Stadt bei der Ausschreibung städtischer Grundstücke, dass die Projekte eine Baubetreuerin bzw. einen Baubetreuer als Bauherrenvertreter für die unten näher erläuterten Aufgaben beauftragen. Dabei ist zur Sicherstellung einer klaren Trennung der Auftraggeber- und Auftragnehmerrolle und zur Vermeidung von Interessenkonflikten anzuraten, einen externen, von der Gruppe unabhängigen Baubetreuer auszuwählen. Bereits bei der Bewerbung auf ein Grundstück ist die Zusammenarbeit mit einem Baubetreuer vorzuweisen (z.B. durch einen Vorvertrag). Die Baubetreuer sollten, insbesondere bei Konsortialprojekten, bei der sich die Baugemeinschaft mit mehreren Partnern für eine Teilfläche eines ausgeschriebenen Grundstücks bewirbt, wegen der hohen Komplexität dieser Ausschreibungen und der zu prüfenden Themen, mit dem kompletten Leistungsbild beauftragt werden.

Die Baugemeinschaften sollten vor einer Beauftragung prüfen, ob die Baubetreuerin oder der Baubetreuer über die für die Umsetzung eines Baugemeinschaftsprojektes notwendigen besonderen Kenntnisse und Erfahrungen und Kompetenzen aus unterschiedlichen Themenbereichen verfügt. Dazu zählen Kenntnisse u.a. über:

- **Vertragliche Themen insb. bei der technischen Abwicklung eines Bauvorhabens**
Hierzu gehört die Gestaltung der Kaufverträge, der Bauverträge mit Baufirmen, Planungsverträge mit Architekten und Ingenieuren, oder auch nachbarschaftliche Vereinbarungen oder städtebauliche Verträge.
- **Wahl und Gestaltung der Rechtsform der Baugemeinschaft als Bauherrin**
Hierzu zählen je nach Art des Projekts und Vorstellungen der Baugemeinschaft Fragestellungen zu Genossenschaften, Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), Planungsgemeinschaften, GmbHs, etc.
- **Wirtschaftliche Themen**
Hierzu zählt insbesondere die termingerechte Aufstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen, aus denen die Gesamtkosten, die Finanzierungsquellen sowie die langfristigen monatlichen Belastungen ersichtlich werden. Weiterhin übernehmen die Baubetreuer in der Regel die Baubuchhaltung für alle bei dem Bauvorhaben anfallenden Einnahmen und Ausgaben, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, die Mittelabrufe sowie das Kostencontrolling.

- **Begleitung des gesamten Planungs- und Bauprozesses als Bauherrenvertreter**

Hierzu gehören die kontinuierliche und transparente Begleitung und Steuerung des gesamten Planungs- und Bauprozesses des Vorhabens, dessen Dokumentation, die Zeit- und Liquiditätsplanung sowie rechtzeitige Herbeiführung von notwendigen Entscheidungen.

- **Moderation von Gruppenprozessen**

Dies umfasst die Beratung und Hilfestellung bei der Lösung von Konflikten innerhalb der Baugemeinschaften. Da es sich bei diesen um einen Zusammenschluss von gleichberechtigten Bauherren handelt, sind Konflikte wegen unterschiedlicher Interessenslagen nicht ausgeschlossen. Die Baubetreuer sollen in der Lage sein, auf Grund von Erfahrungen aus anderen Projekten für die Gesamtgruppe tragbare Lösungen zu entwickeln.

- **Inhaltliche Ausrichtung der Baugemeinschaften**

Hierzu gehört die Beratung bezüglich der inhaltlichen und konzeptionellen Ausrichtung der Baugemeinschaften und der Umsetzung der Konzepte. Da die städtischen Grundstücke in Hamburg für Baugemeinschaften nach Bewertung von qualitativen Konzeptkriterien vergeben werden, ist dieser Aspekt bereits bei der Gestaltung der Bewerbung äußerst wichtig. Dabei haben die Baubetreuer darauf zu achten, dass unter Berücksichtigung der besonderen Vorgaben der jeweiligen Grundstücksausschreibung realistische bzw. umsetzbare Konzepte entwickelt werden, die die besonderen Qualitäten der Baugemeinschaft z.B. in Bezug auf den ressourcenschonenden Bau und Betrieb von Gebäuden, die nachbarschaftlichen und gemeinschaftlichen Angebote, die besonderen Leistungen zum Thema Integration und Inklusion sowie die quartiersbezogenen Aspekte richtig beschreiben und umsetzen.

Bei Kooperationsprojekten von einer Baugemeinschaft und einer Bestandsgenossenschaft, die dann auch Bauherr wird, werden zumeist viele der beschriebenen Aufgaben der Baubetreuer durch die hauptamtlichen Mitarbeiter der Genossenschaft übernommen. Die Einbeziehung von Baubetreuern für Teilaufgaben ist aber auch bei diesen Projekten möglich und sinnvoll. Den Baugemeinschaften ist deshalb anzuraten, diese Frage schon im Rahmen der Vorbereitung einer Bewerbung mit der Bestandsgenossenschaft zu klären.

Um als Baubetreuer tätig werden zu können, müssen diese ein Gewerbe angemeldet und vom Bezirksamt oder bei der sonst örtlich zuständigen Kommunalverwaltung eine Erlaubnis zum Betrieb gemäß § 34 c Abs. 1 Punkt 3 b der Gewerbeordnung erhalten haben (den Text von § 34c der Gewerbeordnung finden Sie hier:

https://www.gesetze-im-internet.de/gewo/_34c.html). Verbunden mit dieser Erlaubnis ist die Verpflichtung, sich nach den Regeln der MABV (Makler- und Bauträgerverordnung) zu verhalten und dies jährlich prüfen zu lassen (https://www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv/).

Hamburg, den 27.05.2019

Dr. Tobias Behrens (STATTBAU HAMBURG GmbH)
Lars Straeter (Conplan Betriebs- und Projektberatungs GmbH)
Manuel Menzel (Johann Daniel Lawaetz Stiftung)
Stefan Wendt-Reese (HHBB Baubetreuung GbR)

für die Hamburger Baubetreuer in Abstimmung mit der BSW / Agentur für Baugemeinschaften