

Optimierung des Gewährleistungsprozesses im Hochbau - PORR Suisse AG

Analyse und Konzeption eines praxisgerechten Hilfsmittels

Diplomand



Martin Maximilian Schottleitner

Ausgangslage: In der Hochbaupraxis wird die Bedeutung der Gewährleistungsphase oft unterschätzt, obwohl sie entscheidend für die Qualitätssicherung, Kundenzufriedenheit und rechtliche Absicherung ist. Die PORR Suisse AG, ein Tochterunternehmen der PORR Group, übernimmt als General- und Totalunternehmer die Gesamtverantwortung für Bauprojekte, auch wenn die Planungs- und Bauleistungen meist durch Fachplaner und Subunternehmer erbracht werden.

Die traditionellen Projektkonstellationen im Hochbau führen zu zahlreichen Schnittstellen und einer hohen organisatorischen Komplexität. In der Praxis stellen dabei die Regressfähigkeit gegenüber Projektpartnern, eine lückenlose Dokumentation, die digitale Prozessabbildung sowie die rechtssichere und fristgerechte Abwicklung von Mängeln grosse Herausforderungen dar. Ziel dieser Arbeit war es, den Gewährleistungsprozess auf Schwachstellen systematisch zu analysieren und ein praxisnahes Optimierungskonzept zu entwickeln.

Vorgehen: Zur Untersuchung der Forschungsfrage wurde ein qualitativ-exploratives Vorgehen gewählt. Die theoretische Grundlage bilden Analysen des geltenden und angewendeten Werkvertragsrechts nach OR und SIA 118, klassischer Projektorganisationen im Hochbau sowie des Totalunternehmer-Vergabemodells.

Empirische Daten wurden durch leitfadengestützte Experteninterviews mit internen Fachpersonen aus den Bereichen Recht, Projektleitung und Gewährleistung bei der PORR Suisse AG erhoben. Diese wurden mittels qualitativer Inhaltsanalyse nach Mayring ausgewertet, um zentrale Schwachstellen und Muster zu identifizieren. Die gewonnenen Erkenntnisse bildeten die Grundlage für die Entwicklung eines praxisnahen Lösungskonzepts zur Optimierung der Gewährleistungsabwicklung.

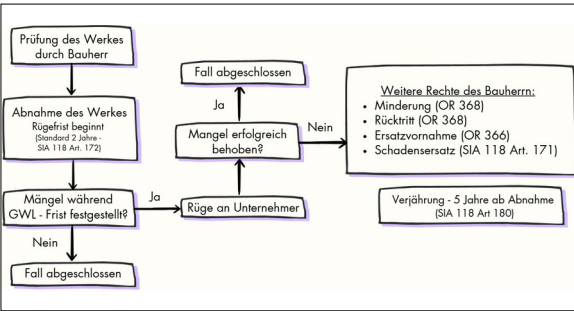
Ergebnis: Für eine rechtssichere und effiziente Mängelbearbeitung wurde ein strukturierter Soll-Prozess mit klar definierter Rollenverteilung erarbeitet. Ergänzt wird dieser durch eine praxisorientierte Checkliste, die eine systematische und nachvollziehbare Abwicklung gewährleistet.

Zur digitalen Unterstützung wurden konkrete Erweiterungsvorschläge am Softwarebeispiel PlanRadar erarbeitet – darunter eine projektspezifische Fristenlogik, automatisierte Workflows zur Eskalation sowie eine rollenbasierte Zugriffssteuerung für externe Projektbeteiligte.

Diese Massnahmen erhöhen die rechtliche Absicherung und verbessern die Effizienz und Transparenz im Umgang mit Mängeln im Hochbau. Das entwickelte Konzept bietet zudem Potenzial für

die Übertragung auf weitere Niederlassungen oder Geschäftsfelder mit vergleichbarer Projektstruktur und kann als Grundlage für künftige Standardisierungsinitiativen dienen.

grobe Darstellung der Mängelbearbeitung
Eigene Darstellung



Schnittstelle Ausführung & Gewährleistung
Qualitätsmanagement PORR - 06014



Karlskirche in Wien
PORR - Imagebroschüre 2024



Referent
Daniel Nussbaumer

Korreferent
Prof. Utz Thomas,
IDEE, St. Gallen

Themengebiet
Organisation und
Prozesse,
Entrepreneurship

Projektpartner
PORR Suisse AG,
Zürich