



1. **Geschichte Büro Nitz**
2. **Ausbildung Herr Nitz**
3. **Betriebsform (EPU= Ein-Personen-Unternehmen)**
4. **Tätigkeitsfelder**
 - **Baukoordination**
 - **Sachverständiger**
 - **Immobilienmakler**
5. **Arbeitstag Herrn Nitz**
6. **Durchschnittlicher Auftragsstand**
7. **Referenzen**
8. **Mein Eindruck**
9. **Bilder**

„Aus der Praxis für die Praxis“

lautet der Spruch des Baukoordinators und Sachverständiger Bernhard Nitz. Damit will Herr Nitz dem Kunden vermitteln, dass für gute und erfolgreiche Arbeit die Kombination von Theorie und Praxiswissen enorm wichtig ist.

1. Geschichte:

Die Firma Nitz wurde 1999 als sogenanntes EPU (Ein-Personen-Unternehmen) gegründet und mit dem Firmen-Zweck Sicherheitsfachkraft für Baukoordination bewilligt.

Das erste kleine Büro wurde in einem alten Fabriksgebäude in Rankweil bezogen. Nach 2 Jahren wechselte der Standort nach Sulz und seit 8 Jahren befindet sich der Firmensitz in Weiler. Hier wird die Büroarbeit erledigt. Die meiste Zeit der Arbeit befindet sich aber draußen – auf Baustellen.

Zu Beginn der Unternehmertätigkeit musste Herr Nitz noch stundenweise auf den Baustellen als Trockenbauer mitarbeiten, bis das Unternehmen mit seinen unterschiedlichen Berufszweigen die gesamte Aufmerksamkeit erforderte. Im Laufe der Zeit nahm vor allem die Tätigkeit als Sachverständige ein hohes Zeitmaß in Anspruch.

Über viele Jahre hinweg wurde der Betrieb zu einer konstant funktionierenden und mit hoher Zuverlässigkeit für seine Auftraggeber agierenden Dienstleister entwickelt, welcher sich über ein hohes Maß an Stammkunden freuen kann. Mittlerweile gibt es das Unternehmen bereits seit fast 20 Jahren.

2. Ausbildung:

Der Inhaber Herr Nitz absolvierte vor seiner Selbständigkeit 1999 eine Zimmermannslehre bei der Firma Dobler in Muntlix. Im weiteren Bildungsweg besuchte er die Bauhandwerkerschule an der HTL Rankweil. 2005 folgte die Prüfung zum gerichtlich beeideten Sachverständigen für Bauwesen und in den Jahren 2008- 2009 wurde die Immobilienmaklerprüfung erfolgreich abgelegt. Somit wurde das Tätigkeitsfeld des Unternehmens immer breiter.

3. Betriebsform:

Das Büro Nitz ist als sogenanntes Einzelunternehmen gemeldet. Er hat keine Angestellten und ist für alles selbst verantwortlich.

Diese Betriebsform erfordert ein hohes Maß an Zuverlässigkeit und Verantwortung, da sämtliche Dienstleistungen vom Eigentümer selbst durchgeführt werden müssen. Andererseits entfällt durch die Alleinarbeit das hohe Verantwortungsmaß für Angestellte mit allen Vor- und Nachteilen.

Die gesamte Abwicklung der Buchhaltung, was für ein Bestehen des Unternehmens ebenso wichtig ist, erfolgt durch ein externes Buchhaltungsbüro, da dieser Bereich ein hohes Maß an Fachwissen benötigt.

4. Tätigkeitsfelder:

Wie anfangs erwähnt, führt Herr Nitz unterschiedliche Dienstleistungen aus. Diese werde ich jetzt etwas erklären.

- **Baukoordination:**

Baustellen müssen sicher sein. Nur eine sichere Baustelle ist eine gute Baustelle. Damit auf Baustellen keine Unfälle passieren, sollte bzw. muss man einen Baukoordinator bestellen, welcher die Einhaltung der Vorschriften für die Baustellen im Auge hat. Damit der Baukoordinator auch weiß, an welche Vorschriften er sich halten muss, sind Rechtsvorschriften einzuhalten. Als Beispiel kann ich hier das Baukoordinationsgesetz nennen. Also wenn man ein Haus baut, muss der Bauherr einen Koordinator für seine Baustelle engagieren, sobald er mehr als eine Firma beauftragt hat. Ist neben dem Dachdecker noch ein Zimmermann oder ein Elektriker bei der Arbeit braucht es einen Baukoordinator, der den reibungslosen Ablauf zwischen den unterschiedlichen Berufen und somit die Sicherheitsmaßnahmen überwacht.

- **Sachverständige:**

Ein Sachverständiger ist eine Person, mit einem besonderen sachlichen Wissen und einer überdurchschnittlichen fachlichen Ausbildung auf einem bestimmten Gebiet. Sachverständige gibt es somit in unterschiedlichen Bereichen (Versicherung, Gesundheitswesen, Baustellen, etc.). Seine Aufgabe ist es, im Rahmen seines Fachgebietes Feststellungen zu treffen und diese dann in einem Gutachten zu verarbeiten. Sachverständigen-Bereich von Herrn Nitz sind vor allem Beurteilungen von Gebäudeschäden für Versicherungen. Als gerichtlich beeideter Sachverständiger im Bauwesen ist Herr Nitz auch in einer Liste eingetragen, welche im Gericht hinterlegt ist. Somit kann man Herrn Nitz aus dieser Liste auswählen und als Sachverständige beauftragen.

- **Immobilienmakler:**

Ein weiterer Arbeitsbereich von Herr Nitz betrifft die Arbeit des Immobilienmaklers. Ein Immobilienmakler ist jemand, der im Auftrag von Haus- oder Wohnungsbesitzern Käufer oder Mieter für deren Häuser oder Wohnungen zu finden versucht. Dabei hat er die zu verkaufenden Immobilien zu bewerten, das bedeutet festzustellen, was z.B. ein Haus noch wert ist. Danach bereitet er die Immobilien für den Verkauf, Kauf, Miete sowie Pacht vor.

5. **Wie schaut ein Arbeitstag aus?**

Damit ich einen Eindruck vom Arbeitstag von Herrn Nitz bekomme, habe ich diesen einen Tag lang begleitet. Am Morgen gegen 7:30 beginnt Herr Nitz seine Arbeit zuerst in seinem Büro. Hier werden alle elektronischen Geräte auf neue Nachrichten geprüft. Zunächst der Anrufbeantworter, dann das E-Mail-Programm. Anschließend werden Bankdaten bzw. Eingänge oder Ausgänge überprüft und eventuelle Schriftsätze weiterbearbeitet und angefertigt. Wenn eine neue Baustelle eingerichtet wird, ist es auch notwendig diverse Unterlagen zu erstellen, wie z.B. einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan). Damit sind Regeln und Anordnungen gemeint, die auf Zettel gedruckt werden und bei den jeweiligen Baustellen ausgehängt werden. Diese Regeln müssen eingehalten werden. So einen SiGe Plan durfte ich selber ausdrucken und bei der Baustelle in Altach aushängen. Nach ca. 1-2 Stunden Büroarbeit, fährt Herr Nitz auf die landesweiten Baustellen und führt dort die erforderlichen Kontrollen durch. Die Kontrollen werden zunächst auf Bausicherheit und auf den Gesamtzustand der Baustelle überprüft. Zusätzlich werden Fotos gemacht (als Beweis und für schriftliche Berichte) angefertigt und die Gesamtsituation mit dem jeweilig zuständigen Leiter der Baustelle (Polier) besprochen. Die gesammelten Materialien werden später im Büro zu einem Bericht mit Bildern verarbeitet, welcher dann an die zuständigen Personen per E-Mail geschickt wird. Ebenfalls werden Gutachten sowie Schadensberichte über Immobilien bzw. Gebäudeschäden angefertigt.

Im Zuge dieses Baustellentages konnte ich mehrere Baustellensituationen wie, Anlieferungen durch LKW, Betreten der Baustellen in den Rohbauphasen, Erste Gehversuche beim Hochbaukran, Mauerarbeiten, Schalarbeiten, sowie Besprechungen mit den zuständigen Bauleitern, erleben und konnte mir so ein Bild von großen und kleinen Hochbaustellen machen. Ebenfalls wurde ich von Hr. Nitz laufend über die

nötigen Sicherheitsvorschriften und deren Bedeutung für die Bauarbeiter, aber auch für die Besucher auf den Baustellen informiert.

Ebenfalls durfte ich anschließend bei der Datenverarbeitung im Büro die gemachten Bilder bearbeiten und in die Bauberichte einfügen, was mir großen Spaß bereitete.

6. Durchschnittlicher Auftragsstand:

Das Büro Nitz bearbeitet durchschnittlich ca. 25-30 laufende Baustellen. Dazu gehören Einfamilienhäuser und Wohnanlagen aber auch öffentliche Bauten wie Schulen und Veranstaltungsräume sowie Firmengebäude, Feuerwehrhäuser und Bauernhöfe. Zudem werden über das Jahr ca. 10-15 Gebäudebewertungen (Schätzungen) und ebenso viele Immobilien vermarktet. Zudem kommen einzelne Schulungsveranstaltungen und diverse erforderliche Weiterbildungen.

7. Referenzen:

Zu den häufigsten Auftraggebern zählen folgende Firmen und Institutionen:

- Amt der Vorarlberger Landesregierung/Abteilung Hochbau
- Vorarlberger Landesversicherung
- Vorarlberger Holzbauinnung
- Bundesimmobiliengesellschaft Österreich
- Architekturbüro Cukrowiz Nachbaur Bregenz
- Nägele Wohn und Projektbau, Sulz
- Fa. Inside 96 Büro für urbane Lebensräume Röthis
- Zima-Wohn und Projektbau, Dornbirn
- Hilti und Jehle Wohn- und Projektbau, Feldkirch
- Fa. Wilhelm + Mayer Hochbau
- Dobler Hochbau und Zimmerei, Röthis
- Alpenländische Heimstätte
- Vorarlberger Wohn- und Siedlungsgemeinschaft VOGEWOSI
- Diverse Gemeinden des Landes Vorarlberg (Wolfurt, Lustenau, Schwarzach, Rankweil, Koblach, Nüziders, Thüringen, Sulz, etc.)
- Private Häuslebauer und Immobilienbesitzer

8. Mein Eindruck:

Im Laufe dieser drei Wochen, an denen ich an diesem Aufsatz gearbeitet habe, durfte ich viel Neues und Spannendes zum Thema Baukoordination, Sachverständigentätigkeit und Immobilienmarketing dazu lernen und erfahren. Besonders der Tag auf den Baustellen war sehr lehrreich und aufregend. Ebenfalls habe ich auch erfahren, was zur Sicherheit einer großen Baustelle alles notwendig ist. Wie zum Beispiel die richtige Kleidung, Sicherheitsschuhe, Bauhelm tragen und das Abdecken von gefährlichen Gegenständen.

9. Bilder:

Im Anhang möchte ich Ihnen noch ein paar Bilder von meinem tollen Baustellentag mit der Firma Nitz Bauberatung zeigen:

Büro Nitz Weiler



Baustelle in Rankweil



Baustelle in Dalaas



Baustelle in Rankweil



Baustelle in Rankweil



Baustelle in Rankweil nahe Bahnhof