

Merkblatt (MB)

Abnahmen

Einleitung

Dieses Merkblatt beschreibt die verbindlichen Vorgaben und das Vorgehen der Bauabnahme und Übergabe vom Bauwerk im Rahmen von Bauprojekten. Der Abnahmeprozess resp. die Vorabnahmen und Abnahmen und die Übergabe vom Bauwerk sind Bestandteil der Projektführung in der SIA Phase 5.

Zielsetzung

Die geordnete Abnahme und Übergabe vom Bauwerk im Rahmen von einem Bauprojekt ist sichergestellt.

Dies wird erreicht durch:

- Strukturierte Abläufe
- Einheitliche Abnahmeschritte
- Einheitliche Abnahmeformulare
- Übergabe von einem mängelfreien Werk an den Betrieb

Definition

Unter dem Begriff der Abnahmen versteht man die einzelnen Prozessschritte bis zur fachgerechten Übergabe des Bauwerkes an die Bauherrschaft sowie die anschliessende Übergabe vom Bauwerk von der Bauherrschaft an den Betrieb und die Nutzer.



Hinweis: Übersicht «Ablaufprozess Abnahmen und Übergaben» inkl. der Inbetriebsetzungs- und Inbetriebnahmeprozesse siehe Schema am Dokumentende

Inbetriebnahme Programm - Abnahmen und Übergabe

Die Abnahme und Übergabe findet immer mehrstufig statt. Die einzelnen Schritte müssen durch den externen Planer in Absprache mit dem PL Betrieb rechtzeitig mit dem Inbetriebnahme Programm geplant werden (siehe Merkblatt Terminmanagement). Die Teilprojektleiter müssen frühzeitig in die Planung des Abnahmeprozesses eingebunden werden durch den PL Betrieb.

Bausteine der Abnahmen

Tätigkeiten, Inhalte	Verantwortung
Baukontrolle	Planer
Inbetriebsetzung (IBS)	Planer
Vorabnahmen	Planer
Integraler Vortest	Planer
Behördenabnahmen	Planer
Integraler Verbundtest	Planer
Abnahme vom Gesamtwerk	Planer
Übergabe Bauwerk an den PL Bauherr (Vertreter vom Auftraggeber)	Planer
Übergabe Bauwerk an den Betrieb und Nutzer	PL Betrieb
2-jährige Schlussabnahme	Planer
Anzeige verdeckte Mängel bis 5 Jahre nach der Übernahme vom Bauwerk	Betrieb

Baukontrolle

Während der Ausführungsphase können periodisch Ausführungskontrollen durchgeführt werden durch den GPL Bauherr und/oder dem verantwortlichen PL Betrieb. Die Verantwortung in dieser Phase für die korrekte Ausführung liegt in der Verantwortung vom Planer

Das Protokollieren der Ausführungsmängel inkl. der Fristen für die Behebung erfolgt durch den Planer

Dateiname	Verfasst von	Version veröffentlicht	Geltungsbereich	Seite
PRO_MB_Abnahmen.docx	Dietrich, Raphael	001/01.2026	PRO Alle Standorte	1 von 3

Inbetriebsetzungen (IBS)

Koordination der Inbetriebsetzungskonzepte mit Checklisten durch den Planer. Die IBS-Konzepte werden vom PL Betrieb genehmigt.

Koordination der Inbetriebnahmen der einzelnen Gewerke durch den Planer in Zusammenarbeit mit dem Fachplaner und Unternehmer.

Koordination der Instruktion vom Betriebspersonal pro Gewerk durch den Planer in Zusammenarbeit mit dem Fachplaner und Unternehmer anhand der Betriebsanleitungen. Die Organisation der Instruktion erfolgt immer durch den Fachplaner oder den Fachkoordinator in Verantwortung vom Planer.

Protokollieren der Mängel der IBS erfolgt durch den Planer. Die Mängelbehebung muss abgeschlossen sein bis zum integralen Vortest.

Vorabnahme

Die Koordination der Vorabnahmen vom Bauwerk inkl. der technischen Gewerke erfolgt durch den Planer anhand des HOCH Vorlagendokumentes «Protokoll_Abnahmen, Übergaben» durch die Bauleitung zwischen Unternehmer / Bauleitung / Fachplaner und dem verantwortlichen Teilprojektleiter Betrieb. (die Teilnahme vom PL Betrieb ist fakultativ)

Protokollieren der Vorabnahme erfolgt durch den Planer. Die Mängelbehebung muss abgeschlossen sein bis zum integralen Vortest.

Integraler Vortest

Koordination durch den Planer vom integralen Vortest (ca. 14 Tage vor dem integralen Verbundtest) in Zusammenarbeit mit den Fachplanern und den Unternehmern in Anwesenheit vom Betrieb.

Inbetriebnahme der einzelnen Gewerke durch den Fachplaner und Unternehmer.

Protokollieren der Mängel durch den Planer. Die Mängelbehebung muss abgeschlossen werden bis zum integralen Verbundtest.

Integraler Verbundtest

Koordination durch den Planer vom integralen Verbundtest sämtlicher technischen Gewerke. Das Drehbuch mit den Prüfpunkten wird vom Brandschutzfachplaner erstellt.

Genehmigung und Freigabe vom Drehbuch mit den Prüfpunkten durch den PL Bauherr, dem verantwortlichen TPL sowie den Behörden (AFS).

Der integrale Verbundtest ist ein wesentlicher Bestandteil der Abnahme vom Bauwerk resp. der Übergabe an die Bauherrschaft

Protokollieren der Mängel vom integralen Test durch den Planer anhand des HOCH Vorlagendokumentes «Protokoll_Abnahmen, Übergaben». Je nach Mängeln verlangt das AFS eine Nachprüfung bevor die Betriebsbewilligung erteilt wird. Die Mängelbehebung muss abgeschlossen sein bis zur Abnahme vom Gesamtwerk.

Abnahme vom Gesamtwerk

Dateiname	Verfasst von	Version veröffentlicht	Geltungsbereich	Seite
PRO_MB_Abnahmen.docx	Dietrich, Raphael	001/01.2026	PRO Alle Standorte	2 von 3

Abnahme vom Bauwerk inkl. der technischen Gewerke anhand des HOCH Vorlagendokumentes «Protokoll_Abnahmen, Übergaben» durch den Planer zwischen dem Planer und dem PL Bauherr.

Erstellen vom Abnahmeprotokoll erfolgt durch den Planer anhand des HOCH Vorlagendokumentes «Protokoll_Abnahmen, Übergaben». Die Protokolle der Vorabnahme und vom integralen Verbundtest sowie dokumentierte Mängel sind Bestandteil vom Abnahmeprotokoll.

Die Koordination der Behebung der Mängel aus der Abnahme innerhalb der festgehaltenen Fristen liegt in der Verantwortung vom Planer.

Übergabe an die Bauherrschaft

Übergabe vom Bauwerk durch den Planer an den PL Bauherr

Mit der Abnahme erfolgt die Übergabe vom Bauwerk gemäss SIA mit allen Rechten und Pflichten an die Bauherrschaft resp. ihren Vertreter den PL Bauherr. Die im Abnahmeprotokoll dokumentierten Mängel sind Bestandteil der Übergabe. Die Koordination der Behebung der Mängel liegt in der Verantwortung vom Planer.

Erstellen vom Übergabeprotokoll erfolgt durch den Planer anhand des HOCH Vorlagendokumentes «Protokoll_Abnahmen, Übergaben»

Übergabe an den Betreiber

Übergabe vom Bauwerk durch den PL Bauherr an den Vertreter vom Betrieb inkl. sämtlicher für den Betrieb notwendigen Unterlagen, basierend auf den Vorgaben/Checklisten zur Bauwerksdokumentation

Übergabe der relevanten Betriebsanleitungen und Gebäudeakten zur Sicherstellung der Erstintervention im Ereignisfall (Pikett)

Genaues Übergabedatum und den Übergabezeitpunkt an den Betrieb definieren. (Übernahme Rechte und Pflichten)

Erstellen vom Übergabeprotokoll durch den PL Bauherr anhand des HOCH Vorlagendokumentes «Protokoll_Abnahmen, Übergaben»

2-jährige Schlussprüfung (SIA 118, Art. 177)

Koordination und Durchführung der 2-jährigen Schlussprüfung vom Bauwerk und der technischen Gewerke durch den Planer in Zusammenarbeit mit den Fachplaner und dem PL Bauherr.

Protokollierung der 2-jährigen Schlussabnahme anhand des HOCH Vorlagendokumentes «Protokoll_Abnahmen, Übergaben» durch den Planer. Die Mängel sind festgehalten und die Frist zur Behebung terminiert

Verdeckte Mängel

Verdeckte Mängel verjähren 5 Jahre nach der Abnahme und Übergabe vom Bauwerk an den PL Bauherr

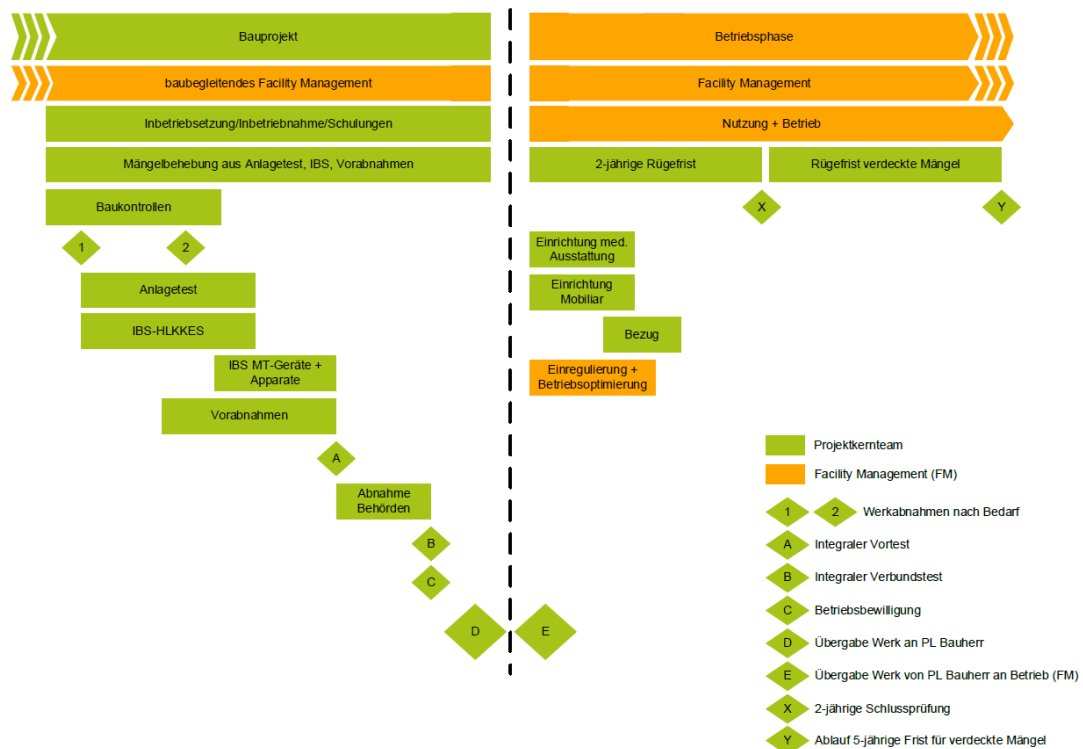
Mängel welche nach Ablauf der 2-jährigen Schlussabnahme (=verdeckte Mängel) festgestellt werden, müssen vom Betrieb oder Nutzer unmittelbar dem PL Bauherr sofort nach der Entdeckung angezeigt werden welche sie beim Planer anzeigt und die Behebung sicherstellt.

Minimalstandard	Verantwortung	Dokumente und Tools
Erfüllung der einzelnen Meilensteine des Inbetriebsetzungs-, Abnahme- und Übergabeprozesses	PL Betrieb	PDF des Übersichtsschemas «Ablaufprozess Abnahmen und Übergaben»
Sicherstellen das die einzelnen Meilensteine des Inbetriebsetzungs-, Abnahme- und Übergabeprozesses protokolliert sind	PL Betrieb	HOCH Vorlagedokument «Protokoll Abnahmen, Übergaben» mit Abnahme-, Test-, Übergabe- und Schlussprüfungsprotokollierung
Sicherstellen der 2-jährigen SIA Schlussabnahme	GPL Bauherr	
Anmelden von verdeckten Mängeln auf Anzeige der Nutzer und/oder vom Betrieb	GPL Bauherr	

Ihr Ansprechpartner

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an den
Support | Bauprojekt Management
071 494 22 16, bau@hoch.ch

1 Darstellung Übersichtsschema «Ablaufprozess Abnahmen und Übergaben»



Dateiname	Verfasst von	Version veröffentlicht	Geltungsbereich	Seite
PRO_MB_Abnahmen.docx	Dietrich, Raphael	001/01.2026	PRO Alle Standorte	3 von 3