

Führung/Kommunikation

Gut geplant, ist halb gebaut – Führungsforum des EBZ findet Lösungen gegen Baukostenexplosionen

Ob die Hamburger Elbphilharmonie oder der Berliner Flughafen – Beispiele für gravierende Fehlplanungen, Kostenexplosionen und Zeitverzögerungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben in Deutschland gibt es zahlreiche. Haben wir das Bauen verlernt? Bei Führungsforum „Baukostenexplosion“ des EBZ trafen Experten der Branche, wie Klaus Grewe, Dierk Mutschler, Helmut Asche und Armin Just aufeinander. Die Referenten „bauen“ in unterschiedlichen Dimensionen, stimmen aber überein: Planung ist beim Bauen das A und O.



Die Referenten des Führungsforums „Baukostenexplosion“: Helmut Asche, Klaus Grewe, Dierk Mutschler und Prof. Dr.-Ing. Armin Just (v.l.)

Die komplexe Immobilien- und Anlagentechnik sowie gesetzliche Rahmenbedingungen machen es vielen Unternehmen schwer, Bauvorhaben gut zu planen. Klaus Grewe, der als Senior Projektmanager für die Olympic Delivery Authority (ODA) den Bau von rund 100 großen Olympiabauwerken mit einem Volumen von 9.3 Milliarden von 2007 bis 2012 koordinierte, sieht darin die Herausforderung. Gerade die zunehmende Komplexität erfordert, dass man ein größeres Augenmerk auf Kosten, Risiko, Schnittstellen und Zeitermittlung während der Planungsphasen legt. Bei seinem mehrstufigen Planungskonzept ist es wichtig, die weitere Verwendung der Bauwerke im Sinn zu haben. So plant man umfassender und prozessgesteuerter.

Die eigentliche Planung beginnt mit der Ermittlung der Aufgaben von allen am Projekt beteiligten Personen. Dadurch erschließen sich auch mögliche Risiken. Zu diesen gehören Abhängigkeiten von Dritten, Genehmigungen, Personalengpässe und Kostenrisiken sowie Abstimmungs- und Prüfungsprozesse. Daraus entsteht ein Machbarkeitsbericht, der als Handbuch öffentlich gemacht wird. Im nächsten Schritt widmet man sich explizit eben diesen zuvor erkannten Risiken und versucht für diese Lösungen zu finden. Erst danach geht man in die Entwurfs- und Genehmigungsplanung über, die den Einfluss Dritter sowie die Untersuchung am Bestand aufführt. Die anschließende Ausführungsphase widmet sich den möglichen Problemen und findet Lösungen für diese, ohne die gesamte Genehmigungsplanung in Frage zu stellen. Nach jeder dieser Phasen kann der Bauherr ein Veto einlegen. Erst wenn diese letzte Planungsphase absegnet wird, ist der Planungsvorgang abgeschlossen und es kann gebaut werden. Zwar sind die einzelnen Prozessschritte für die Beteiligten mit einem enormen Aufwand und viel Fleißarbeit verbunden, diese Mühen verhindern aber spätere Komplikationen und zahlen sich daher beim eigentlichen Bauprozess und dem späteren Resultat gänzlich aus.

Nach jeder Phase kann der Bauherr ein Veto einlegen

Gibt es hilfreiche Planungswerkzeuge?

Die Abwicklung umfangreicher Projekte kann durch einige Hilfsmittel unterstützt werden. Dierk Mutschler, Vorstand der Drees & Sommer AG setzt dabei auf das digitalen Planungs- und Baumanagementsoftware „Building Information Modeling“ (BIM). Dabei werden komplexe Baukomponenten und schwierige Geometrien zunächst digital erfasst und dargestellt. Ausgehend davon kann geprüft werden, ob und wie diese überhaupt gebaut werden können.

Das Lean Construction Management hilft derweilen, alle Planungsprozesse, Bauabläufe und Informationswege transparent zu machen, um sie vorrausschauend zu steuern. Auch hier geht es um eine umfassende Betrachtung des zukünftigen Bauwerks, die von der Planung und dem Bau sogar über die Erstnutzung hinausgeht. Verschwendung kann durch die genaue Erfassung der Prozessabläufe und des Materialbedarfs verhindert werden. Nebenbei können Kundenwünsche und -bedürfnisse erfasst aber auch hinterfragt werden, sodass es beim Endresultat zu keinen Erwartungsenttäuschungen kommt. Beide Hilfsmittel unterstützen wichtige Präventionsüberlegungen. Aus einer transzendenten Sichtweise heraus können mögliche Schwierigkeiten frühzeitig erkannt, behoben und das Bauvorhaben notfalls gestoppt werden.



KALO
einfach persönlicher.

„Mit über 1 Mio. Rauchmeldern machen wir Deutschland sicher – machen Sie mit!“
Johannes Gutfleisch, Regionalleiter Süd und Rauchmelderexperte bei KALO unterstützt Sie gerne persönlich.

Rauchmelder schützen Ihre Mieter, ein rechtssicherer Rauchmelderservice schützt Sie:

- Marktführende Gerätetechnik für Ihre Sicherheit
- Installation sowie jährliche Inspektion und Wartung der Rauchmelder
- Geräteindividuelle Dokumentation sorgt für Rechtssicherheit

KALORIMETA AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg
Tel. 040 – 23775 - 0
info@kalo.de · www.kalo.de

 **DEUTSCHLAND**
WIRD-SICHER.DE

Sind die Tipps auch auf kleinere Dimensionen übertragbar?

Auch in der Neubauoptimierung spielt eine gründliche Bedarfsplanung eine tragende Rolle. Helmut Asche, Technischer Leiter bei der Allbau AG in Essen, hat für den Bereich Neubau Strategien zur Kostensicherheit und -reduzierung entwickelt. Gerade in der Vorentwurfsphase ist ein Dialog zwischen Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung besonders wichtig. Je konkreter die Zielgruppe erfasst wird, desto besser können deren Bedürfnisse im Bauprozess gestaltet werden. Dadurch werden marktgerechte Bau- und Ausstattungsstandards an das entsprechende Mietniveau angeglichen.

Bei der Neubaukostenanalyse erfolgt die Bewertung von Details wie Geschosshöhe, Sonnendach usw. immer in Hinblick darauf, wie diese Baukosten, Vermarktung aber auch die folgenden Bewirtschaftungskosten beeinflussen. Ein Handbuch für Qualitätsstandards dient dabei als Kalkulationsbasis für Neubausstandards. Diese werden nach den Kriterien „öffentlich gefördert“, „normal“ und „gehoben“ definiert. Die Planung und Bestimmung der Ausstattung mit Hilfe des Handbuchs verhindert besonders Kostenexplosionen. Laut Dr. Armin Just, Professor für Bautechnik an der EBZ Business School in Bochum, bringt die integrale und lebenszyklusorientierte Bauplanung enorme Zeit- und Kosteneinsparungen. Gleichzeitig ermöglicht sie es, darüber Auskunft zu geben, welche Kosten das Werk in den einzelnen Phasen verursacht. Dies wird u.a. durch die umfassende Zusammensetzung des Planungsteams, das alle Bau- und Nutzungsbeteiligten involviert, erreicht. Wird an dieser Stelle vorausschauend geplant, z.B. indem das Facility Management bedacht wird, können Kosten der Nutzungsphase klar definiert und mögliche Sparpotenziale erkannt und genutzt werden.

Eine modulare Bauweise kann neben Kosten- auch Zeitersparnis bringen. Durch einen hohen Grad an Vorfertigung werden häufig stattfindende Maßabweichungen verhindert, gleichzeitig entfallen zeitraubende Abstimmungen zwischen den einzelnen Gewerken. Auch die nachhaltige Nutzung der Immobilie sollte stets bei den Planungen bedacht werden. Weniger tragende Wände führen zu einfachen und kompakten Wohnkörpern und schaffen variable Grundrisse. Diese können Mieter flexibel nutzen.

Je konkreter die Zielgruppe erfasst wird, desto besser können deren Bedürfnisse im Bauprozess gestaltet werden

Bauen will geplant sein

Beim EBZ Führungsforum blickten alle Beteiligten über den Tellerrand ihres alltäglichen Geschäfts hinaus. Erkenntnisse und Erfahrungen von Großprojekten wurden auf kleinere Bauvorhaben übertragen. Die unterschiedlichen Aspekte und Methoden, die die Referenten beleuchteten, zeigten im Konsens letztlich, dass durch eine akribische Planung im Vorfeld Risiken für Kostenexplosionen und Zeitverzögerungen vermieden werden können. Gerade die komplexen Immobilien- und Anlagentechnik sowie die gesetzlichen Rahmenbedingungen machen es notwendig, in die Planungsphase mehr Energie, Zeit und Aufwand zu investieren, der sich am Ende lohnt. Unabhängig von den Baudimensionen gilt es diese Komplexität durch aufwendige und zeitintensive Vorüberlegungen zu beherrschen.

Christian Kesselring, stellvertretender Leiter der EBZ-Akademie und Moderator der Veranstaltung, hatte sein besonderes Fazit: „Mit einem Führungsforum alleine ist es nicht getan. Wir bleiben am Ball und werden sicherlich auch einen Ausbildungsgang dazu anbieten.“

Margarethe Danisch