



## Hanse-Parlament

### Bau-Teams:

Qualitätssteigerung und Kostensenkung  
in der Bauwirtschaft  
durch neue Kooperationsformen

Business-Forum Breslau 19.11.2010

Dr. Jürgen Hogeforster  
Breslau, 19.11.2010

Part-financed by the European Union (European Regional Development Fund and European Neighborhood and Partnership Instrument)

---

---

---


---

---

---

---

---



## Rahmenbedingungen: Sowohl als auch

- Globalisierung und Dezentralisierung
- Massengüter und Individualprodukte
- Kostenreduktion und Mehrwert
- Rationalität und Emotionalität
- Hightech und angepasste Techniken
- Planung und Chaos
- Wertewandel und Demographie

→ *begünstigen kleinere Einheiten und Regionen bzw. keine Benachteiligungen*

---

---

---


---

---

---

---

---



## Dezentrale Kooperation + IT

Zentrale Problemlösung

Kooperationen nicht: Fusionen

Nutzung IuK-Technik

---

---

---

---

---

---

---

---

### Konsequenzen Megatrends

Zukunft gehört Mittelstand und modernes Handwerk in Netzwerken

---

---

---

---

---

---

---

---

### Warum Kooperation Bauwirtschaft?

- Koordinierungskosten 20 – 25% der gesamten Baukosten
- Als Nachunternehmer schlechte Situation
- Verlängerung der Produktionsketten mit höherem Marktanteil und stärkerer Stellung
- Negative Folgen der Arbeitsteilung überwinden: IT ermöglicht wieder mehr Ganzheitlichkeit von Planung über Gestaltung bis Ausführung
- Alle Kunden wollen Mehrwert: Dienste aus einer Hand; höchste Qualität; günstige Preise; Beratung; perfekter Service; Wohlfühlen; Empathie usw.

---

---

---

---

---

---

---

---

### Alle Kunden wollen Mehrwert

Senkung Sozialkosten	Umweltschutz	Garantien
Firmen-Image	Beratung	Finanzierung
Qualität	Produkt XY	Service
Individualität	Design	Dienste aus einer Hand
Empathie	Sicherheit	Zuverlässigkeit

= Wachstum der Dienstleistungen

---

---

---

---

---

---

---

---



### Kurzes internationaler Bauvergleich

Finnland: Preisgefüge 10 ... 15 % unterhalb BRD, hohe Qualität, Kooperation Bauherr/ Architekt/Planer, Planprüfung durch Bauunternehmen (wenige sehr große)

Schweden: Ähnlich wie in Finnland, nur sehr wenige Baukonzerne, kaum Mittelstand, viele sehr kleine (Nischen-/Nach-)Unternehmen

Dänemark: Preisgünstig bei hoher Qualität, ausgeprägter Mittelstand und Handwerk, 3 - 5 Gewerke bauen, Kooperation Architekt mit Bietergemeinschaft von Ausschreibung an; nicht beauftragte Bietergemeinschaft wird honoriert

---

---

---

---

---

---

---

---



### Kurzes internationaler Bauvergleich

Holland: Breiter Mittelstand, 3 - 5 Gewerke bauen; intensive Kooperationen (Bauteams), preisgünstig, Qualität und Komfort vergleichbar mit BRD; z. T. sogar weiter: z. B. austauschbare Installationen  
**"Juristen kommen nicht an den Tisch"**

Schweiz: Ähnlich wie in Deutschland: Architekt plant allein, befragt Firmen

Österreich: Ähnlich wie in Deutschland: Vergleichbare Preise und Qualität

Deutschland: Hauptunterschied: Juristerei, Rechtsfragen, Auflagen, hoher Koordinierungsaufwand

---

---

---

---

---

---

---

---



### Hamburger Modell

➤ Bau von 16 Reihenhäusern (Vorplanung nur 15!!!)

➤ Kooperation Bauherr, Architekten, Planer, Handwerk

➤ Kooperationsentwicklung, Begleitung, lfd. Problemlösung: Handwerkskammer

➤ An diesem Modell Entwicklung von kooperativen Lösungen

+ Erarbeitung von Instrumenten

+ Nutzung moderner Medien

+ Klärung von Rechts-, Organisations-, Kenntnis- und anderen Fragen

➤ Transfer für breite Anwendung durch Handwerk

---

---

---

---

---

---

---

---



## Einzellose oder Generalunternehmer?

Die Einzellosvergabe ist kostengünstiger als der Generalunternehmer

- Bundesrechnungshof
- Landesrechnungshöfe Bayern, Berlin, Hamburg....

Mit Hamburger Modell

- = Vorteile der Arbeiten in Einzellosen nutzen
- = durch Kooperation Zeit- und Kostenersparnis
- = Erhöhung der Qualität
- = und komplette Dienste aus einer Hand

---

---

---

---

---

---

---

---

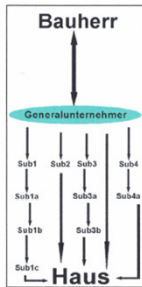
---

---



## Das neue Modell

### Herkömmlicher Ablauf



### Unser Modell




---

---

---

---

---

---

---

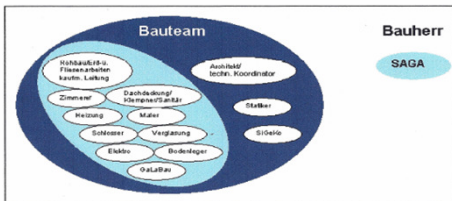
---

---

---



## Das Bauteam



- ausführende Firmen nehmen an der Planung teil
- Firmen bestimmen Konstruktions- und Materialwahl mit
- Abläufe und Schnittstellen werden früh sichtbar
- kurze Abstimmungswege im Bauablauf
- gemeinschaftliches Herangehen fördert die Motivation

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Ziele

### Ziele der Bauteam-Vergabe

- Angebot der Leistung aus einer Hand
- Vereinfachung+ Verbesserung des Bauablaufs
- Kosteneinsparung durch effizientere Abläufe
- Gewinnsicherung und Markterweiterung für die beteiligten Betriebe
- Qualitätsoptimierung

---

---

---

---

---

---

---

---



## Gemeinsamkeit macht stark

### Eine Gemeinschaft mit Teamgeist

#### Architekten

- Leitlinien: Nutzbarkeit + Gestaltung
- frühzeitige Nutzung des Know-hows der Handwerker

#### Handwerker

- frühzeitige Klärung der Schnittstellen zwischen Gewerken
- Risiko unklarer Leistungsverzeichnisse wird minimiert = genauere Preise

---

---

---

---

---

---

---

---



## Der Wettbewerb mit 12 Angeboten

Bauherr: Lageplan + funktionale Ausschreibung



- 16 Miet-Reihenhäuser in Hamburg-Wilhelmsburg
- für Familien von 4-5 Personen mit ca. 100 qm Wohnfläche
- erster Förderweg des sozialen Wohnungsbaus

Bauteam: individueller Entwurf + Preis

---

---

---

---

---

---

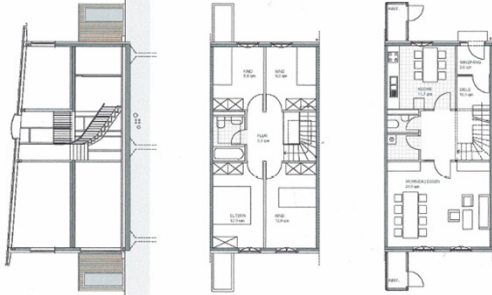
---

---



## Der Entwurf entscheidet

Höchstmögliche **Wohnqualität** für 5-köpfige Familien auf 100 m<sup>2</sup>



---

---

---

---

---

---

---

---



## Der Entwurf entscheidet

### Gespart wird, wo es sinnvoll ist

- viel Wohnfläche, wenig Gangfläche
- jedes Kind hat ein eigenes Zimmer
- Verbindung Wohnzimmer - große Küche
- Grundriss ist einfach baubar + flexibel
- Oberlichter über Treppe und Bad
- einfache Fassaden, zweiflügelige Fenster
- ein einziger Versorgungsschacht

---

---

---

---

---

---

---

---



## Freie Handwerker im Bauteam

- Grundlegende Konstruktionen werden **gemeinsam von allen an einem Tisch vor Angebotsabgabe festgelegt**
- Grenze 'mein Gewerk-Dein Gewerk' fällt
- **Statt Gewinnanteil eines GUs: brauchbare Materialien + ordentliche handwerkliche Arbeit**
- **Entscheidungsfreiheit + Verantwortung für eigenen Leistungsbereich**

---

---

---

---

---

---

---

---



### Freie Architekten im Bauteam

Architekten im Bauteam :

- legen Leitlinien fest
- stellen Gestaltung + Planung sicher
- überwachen den Bau im Interesse aller

Das Honorar freier Architekten ist nicht an den Gewinn einer bestimmten Firma im Bauteam gebunden

---

---

---

---

---

---

---

---



### Nutzung individueller Stärken

- Architekten: Leitkompetenz
- Handwerker: gefragtes Mitspracherecht
- Die beste und dauerhafteste Lösung wird gefunden und ausgeführt
- Von kritischen Teilen und Anschlüssen werden Muster auf der Baustelle ausgeführt
- Alle Handwerker sind nicht nur für die eigene Arbeit verantwortlich, sondern für das Ganze!

---

---

---

---

---

---

---

---



### Nutzung individueller Stärken

- Wiederkehrende Arbeiten werden koordiniert und nur einmal erledigt (Beispiel: Rohrgräben)
- Materialbesorgung durch den, der die besten Konditionen erhält
- Internet-Plattform BauAssistent: rechtssichere, schnelle Kommunikation; komplettes, aktuelles Nachschlagewerk

---

---

---

---

---

---

---

---



## Nutzung des Internets

Durch fehlende Informationen und mangelnde Koordination entstehen die meisten Verzögerungen, Kosten + Mängel

Lösung:

- Entwicklung einer Internet-Plattform
- für rechtssichere, schnelle Kommunikation
- als komplettes, aktuelles Nachschlagewerk

---

---

---

---

---

---

---

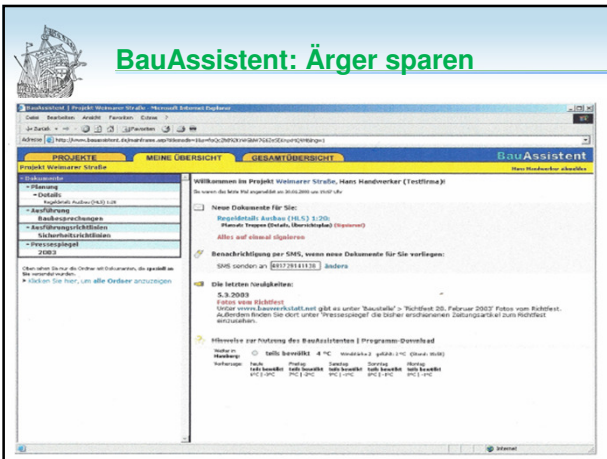
---

---

---



## BauAssistent: Ärger sparen




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## BauAssistent: Zeit gewinnen + sicher gehen

- Internet-Archiv als komplettes, immer aktuelles Nachschlagewerk
- SMS-Benachrichtigung, denn nicht jeder holt täglich eMail
- läuft im Webbrowser auch auf alten PCs
- kinderleicht bedienbar
- vorhandene Software wird weiter genutzt
- Digitale Signatur gibt Rechtssicherheit und Zeitvorteil
- Mehr Informationen: [www.bauassistent.de](http://www.bauassistent.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





### **BauAssistent: Erfahrungen**

- Akzeptanz durch Handwerker sehr gut, teilweise gewerkeabhängig
- SMS-Benachrichtigung wichtig während Bauphase
- Archiv + Suche wichtig während Abrechnungsphase
- digitale Signatur könnte mehr genutzt werden

---

---

---

---

---

---

---

---



### **Baubesprechungen**

- Teilnahme nur der erforderlichen Gewerke, Einladung jeweils per Internet
- Beschränkung auf Problemlösungen
- Absprachen werden an die Handwerker untereinander delegiert
- Verantwortungsvolle Betriebe kommen frühzeitig, um Schnittstellen zu klären

---

---

---

---

---

---

---

---



### **Rahmenbedingungen für Bauteams**

Die Rahmenbedingungen für ein Bauteam

- Planung durch das Bauteam
- Beschränkte Ausschreibung
- Planungs- und Ausführungswettbewerb

Grundsätzlich wichtig für die Vergabe:

- klare Regelung für alle Beteiligten
- Honorierung der Angebote, die nicht zur Ausführung kommen

---

---

---

---

---

---

---

---



## Rechtliche Regelungen für ARGE

Die möglichen Rechtsformen für die Zusammenarbeit

- GmbH
- Arbeitsgemeinschaft (ARGE) als GbR
- Dach-ARGE als GbR

**Dach-ARGE als optimale Gesellschaftsform für das Bauteam**

Die Organe der Dach-ARGE

- Die Aufsichtsstelle (Gesellschafterversammlung)
- Die technische Geschäftsführung
- Die kaufmännische Geschäftsführung

---

---

---

---

---

---

---

---



## Rechtliche Regelungen für ARGE

Die Wesentliche Regelungen im ARGE-Vertrag

- Gesellschafter der Dach-ARGE
- Haftung im Innenverhältnis
- Beschlussfassungen der Aufsichtsstelle
- Finanzmittel
- Vergütung für Sonderleistungen
- Versicherungen
- Streitfall

---

---

---

---

---

---

---

---



## Voraussetzungen

- Klare Vorgaben des Bauherrn
- gemeinsame Zielsetzung der Bauteam-Mitglieder
- Regeln der Zusammenarbeit festlegen
- Einhaltung der Absprachen und Planvorgaben
- Problemlösungskompetenz innerhalb des Bauteams

---

---

---

---

---

---

---

---



### Was sollte vermieden werden?

- **Generell: Angebotsbearbeitung durch das Bauteam nur sinnvoll, wenn alle Partner auch Interesse am Objekt haben**
- **Zusammenlegung zu vieler Fremdleistungen auf ein Teammitglied**
- **Schnittstellen zwischen den einzelnen Gewerken**
- **Probleme, gleichgültig wodurch sie hervorgerufen werden, sollten von den Partnern nicht verschwiegen, sondern im Team besprochen werden**
- **Eigenmächtige Änderungen der vorgesehenen Ausführung**

---

---

---

---

---

---

---

---



### Erfolge aus Sicht des Bauherrn

- **Planungs- und Ausführungsqualität**  
hoch und sehr zufriedenstellend
- **Kostensicherheit**  
entsprechend dem Angebot; nicht niedriger als vergleichbare GU-Abwicklung
- **Terminsicherheit**  
voll gegeben
- **Koordinations- und Kontrollaufwand**  
deutlich niedriger als bei herkömmlichen GU-Ausschreibungen
- **Preis-Leistungs-Verhältnis**  
höhere Qualität zu niedrigerem/gleichem Preis

---

---

---

---

---

---

---

---



### Ergebnis

- **Wesentlich besserer Entwurf**
- **wirklich baubare und durchdachte Details**
- **bessere und langlebigere Bauprodukte**
- **keine Überraschungen auf der Baustelle**
- **praktisch keine Mängel**
- **Kosten- und Terminsicherheit**
- **zufriedene Bauherrschaft**

---

---

---

---

---

---

---

---



## Zusammenfassende Bewertung

- Kosten und Entwurf stehen gleichzeitig fest
- nur ein Ansprechpartner für das gesamte Vorhaben
- Qualität sehr hoch
- Kosten wie ähnliche Bauvorhaben
- Termine wurden eingehalten -
- Koordinationsaufwand für Bauherrn verringert

**Kostensenkung liegt in der Qualitätserhöhung und in der Aufwandsminimierung**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Ursachen der Verbesserung

- Einbeziehung des Know-Hows der Handwerker
- Optimierung der Schnittstellen
- Optimierung des Baustellenablaufs
- Interne Qualitätskontrolle - gesamtschuldnerische Haftung
- funktionierende Kommunikation - schnelle Informationsverteilung über das Internet
- Die Beteiligten haben immer im Sinne des Gesamtwerkes gehandelt

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Fazit

Die Arbeit als Bauteam stärkt die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit mittelständischer Betriebe - Architekturbüros und Handwerksfirmen.

Bauteams sind kein Garant für optimale Planungs- und Bauausführungen, aber ein sehr gutes Verfahren, dies überhaupt zu ermöglichen.

### Über Bauteam-Lösungen

- Werden Produktionsketten verlängert
- Marktanteile für das Handwerk vergrößert
- Qualitätssteigerungen und Image-Gewinne erzielt
- Handwerkliche Tätigkeiten aufgewertet

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Die Igel-Strategie



- I**NTELLIGENZ emotional, kreativ, schöpferische Fantasie, neues Denken, Umsetzungsstärke ...
- G**EMEINSAMKEIT Kooperation, persönliche Stärke, personal-soziale Schlüsselqualifikationen ...
- E**NERGIE schnell, flexibel, soziale Energie, Mut ...
- L**UST Begeisterung, Unternehmer, Pionier und Bewahrer, Sinngebung, Liebe ....

---

---

---

---

---

---

---

---



## Innovationen

Technische Innovationen: Neue Technologien, Rationalisierung..  
 Produktinnovationen: Neue und erweiterte Produkte; Produktion und Dienste, Qualitätssteigerung.....  
 Soziale und organisatorische Innovationen: P&E, Kooperationen

### Bauteams

- Nutzen neue Technologien, insbesondere IT
- Schaffen erweiterer Produkte mit höherer Qualität
- Realisieren organisatorische Innovationen durch Kooperation

---

---

---

---

---

---

---

---



## 4 Ebenen führen zum Erfolg

1. **Materielles:** Bilanzen, Kostenrechnung usw.
2. **Bewegung:** Überbrückung von Entfernungen
3. **Energie:** Sozialenergie, Motivation, Freude...
4. **Geist:** Wertorientierung, übergreifende Ziele

„Die Unternehmen sind erfolgreich, die auf der 3. und 4. Ebene wirtschaften und führen.“




---

---

---

---

---

---

---

---



## Neues Denken



**Unsere Köpfe sind rund, damit die Gedanken darin häufiger einmal die Richtung ändern können.**

---

---

---

---

---

---

---

---



## www.hanse-parlament.eu

### Danke für die Aufmerksamkeit !




---

---

---

---

---

---

---

---