

Die optimierte Baustellenabwicklung

Geldwerte Praxistipps für Vorbereitung und Durchführung

Dipl.-Ing., Betriebswirt VWA Herbert Walker

Mit Formularen und Checklisten

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung und Übersicht	1
2.	Aufgaben in der Kalkulation und Auftragsbeschaffung	3
2.1	Kalkulation	3
2.1.1	Einführung	3
2.1.2	Realistische Soll-Werte	3
2.1.3	Logistische Rahmenbedingungen	4
2.1.4	Ausführende in die virtuelle Bauabwicklung einbinden	5
2.1.5	Vertragsbedingungen sorgfältig prüfen	5
2.1.6	Unklares genau definieren	6
2.1.7	Dokumentation	6
2.2	Auftragsverhandlung	7
2.2.1	Einführung	7
2.2.2	Planungsvorlauf	8
2.2.3	Sinnvoller Baubeginn	9
2.2.4	Klärung der Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten	11
2.2.5	Zahlungen	11
2.3	Übergang Kalkulation zu Arbeitsvorbereitung und kaufmännischem Bereich	12
3.	Grundlagen der Arbeitsvorbereitung	14
3.1	Organisation	14
3.1.1	Einführung	14
3.1.2	Zentrale Arbeitsvorbereitung	14
3.1.3	Arbeitsvorbereitung durch den Bauleiter	15
3.1.4	Mischformen	16
3.2	Inhalte und Aufgaben	16
3.2.1	Prüfung der Vertragsunterlagen mit Leistungsbeschreibung und Vertragsplänen	17
3.2.2	Aufbau Kundenkontakt	18
3.2.3	Prüfung der Ausführungspläne	20
3.2.4	Baustelleneinrichtung	21
3.2.5	Technik	23
3.2.6	Personaleinsatz	24
3.2.7	Ablauf- und Terminplanung	25
3.2.7.1	Einführung	25

3.2.7.2	Planung der Abläufe und Termine	26
3.2.7.3	Planung der Bemusterung	27
3.2.7.4	Rechnungslegungsplan	28
3.2.8	Arbeits-, Gesundheits- und Umweltschutz	29
3.3	Faktor Zeit	30
3.3.1	Einführung	30
3.3.2	Fahrten	32
3.3.3	Störungen	32
3.3.4	Zulassen von Rückdelegation	33
3.3.5	Geringe Delegation von Verantwortung und Aufgaben	34
3.3.6	Zu geringe Nutzung der heute üblichen Technik	34
4.	Einkauf und Logistik	36
4.1	Ziele	36
4.2	Organisation	36
4.3	Vorarbeiten	38
4.4	Materialeinkauf	40
4.5	Einbeziehung des Lagers	41
4.6	Vergaben an Nachunternehmer	43
5.	Abwicklung auf der Baustelle	45
5.1	Baubeginn	45
5.2	Baustellenstartgespräch und weitere Routinegespräche	45
5.3	Der Kunde im Mittelpunkt	46
5.4	Dokumentation	48
5.5	Abruf von Lieferungen und Leistungen	50
5.5.1	Extern	50
5.5.2	Intern	51
5.6	Materialkontrollen	52
5.7	Materialwirtschaft auf der Baustelle	54
5.8	Arbeits-, Gesundheits- und Umweltschutz	55
5.9	Nachunternehmermanagement	55
5.9.1	Werkvertragsfirmen	56
5.9.2	Nachunternehmer	57
5.9.2.1	Einweisung auf der Baustelle	57
5.9.2.2	Laufende Überwachung	57
5.9.2.3	Abnahme	58
5.9.2.4	Nachunternehmer-Beurteilung	59
5.10	Qualität	59
5.10.1	Während der Abwicklung	59
5.10.2	Abnahme	62
5.10.3	In der Gewährleistungszeit	64
5.11	Baustellen-Controlling	65
5.11.1	Definition	65

5.11.2	Aufwand	66
5.11.3	Monatlicher Leistungs-Aufwandsvergleich	67
5.11.4	Termineinhaltung	69
6.	Zielvorgaben für die Baustelle	70
6.1	Ziele	70
6.2	Einführung	70
6.3	Wochenplanung	72
6.3.1	Vorbereitende Maßnahmen	72
6.3.2	Planung der Woche	75
6.3.3	Leistungskontrolle	76
6.3.4	Auswertung	78
6.3.4.1	Baustellenbegleitende Auswertungen	78
6.3.4.2	Auswertungen nach Bauende	80
6.4	Planung der Arbeitspakete	81
6.4.1	Vorbereitende Maßnahmen	81
6.4.2	Planung eines Arbeitspaketes	82
6.4.3	Auswertung	84
6.5	Leistungskontrolle ohne Vorgaben	84
6.6	Leistungsorientierte Bezahlung	86
6.6.1	Grundlagen	86
6.6.2	Prämienlohnsystem	87
6.6.3	Erfolgsbeteiligung der Bauleiter	89
7.	Nachtragsmanagement	91
7.1	Einführung	91
7.2	Zahlenspielereien mit ernstem Hintergrund	92
7.3	Nachträge erkennen	93
7.4	Nachträge richtig anmelden	94
7.5	Nachträge kalkulieren und anbieten	95
7.6	Nachträge durchsetzen	99
7.6.1	Vorbereitung	99
7.6.1.1	Das Verhandlungsziel	100
7.6.1.2	Der (die) Verhandlungspartner	100
7.6.1.3	Die eigene Seite	101
7.6.1.4	Wahl des Verhandlungsortes und -termins	102
7.6.1.5	Ergebnismatrix bei Verhandlungen	102
7.6.2	Durchführung der Verhandlung	103
7.6.3	Abschluss der Verhandlung	104
8.	Betriebswirtschaftliches Handeln	106
8.1	Einführung	106
8.2	Arbeitszeit	107

9.	Projektauswertung	114
9.1	Projektschlussgespräch	114
9.2	Kundenzufriedenheit	115
9.3	Betriebswirtschaftliche Auswertung	116
9.4	Projektdokumentation	118
10.	Anlagen	120
10.1	Baustellenbesichtigung	121
10.2	Auftragsverhandlung	122
10.3	Projektdatenblatt	125
10.4	Projektstartgespräch	127
10.5	Arbeitsvorbereitung Hochbau	128
10.6	Einkauf	131
10.7	Vergabeprotokoll	133
10.8	Bautagebuch	136
10.9	Abnahmeprotokoll Nachunternehmer	137
10.10	Abnahmeprotokoll Auftraggeber	138
10.11	Leistungsmeldung	139
10.12	Wochendisposition	140
10.13	Wochenplanung	141
10.14	Arbeitspaket	142