

Projektmanagement für Bauherren und Planer

von

Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche
Brandenburgische Technische Universität
Cottbus

3., überarbeitete Auflage

Oldenbourg Verlag München

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Herausgeber	V
Geleitwort	VI
Vorwort des Verfassers	VIII
Inhaltsverzeichnis	XI
Abbildungsverzeichnis	XV
Einleitung	1
1 Grundlagen des Projektmanagements	17
1.1 Management im Bauwesen	24
1.2 Projektarbeit im Umfeld eines Unternehmens	25
1.3 Der Projektmanager im Bauwesen – Generalist oder Spezialist?	28
1.4 Projektmanager – eine andere Rolle	29
1.5 Handlungsbereiche des Projektmanagements	33
2 Bauherrenaufgaben und -organisation	35
2.1 Bauherr und weitere am Projekt Beteiligte	35
2.2 Aufgaben und Pflichten des Bauherrn	38
2.3 Arten und Formen von Bauherren	41
2.3.1 Private Bauherren	43
2.3.2 Erwerbswirtschaftliche Bauherren	44
2.3.3 Öffentliche Bauherren	47
2.4 Bauherrenaufgaben im Spiegel der Kostenplanung	54
3 Projektleitung und Projektsteuerung	57
3.1 Projektleitung	57
3.2 Projektcontrolling	63
3.2.1 Projektcontrolling als Aufgabe des Bauherrn	65
3.2.2 Chartered Surveyor	66
3.3 Projektsteuerung	70
3.4 Vergütung von Projektmanagementleistungen	76

3.4.1	Preis- und Leistungswettbewerb im Projektmanagement	77
3.4.2	Leistungsbilder im Projektmanagement	77
3.4.3	Abgrenzung von Projektmanagement und Planung	81
3.4.4	Rechtsberatung bei Bauprojekten	82
3.4.5	Verträge für Leistungen des Projektmanagements	83
3.4.6	Vergütung von Leistungen der Projektsteuerung	85
3.4.7	Vergütung von Leistungen der Projektleitung	93
3.4.8	Vergütung von Leistungen des Projektcontrolling	94
3.4.9	Zur Geschichte der Vergütung von Bauherrenaufgaben	94
4	Organisation, Information, Koordination und Dokumentation	97
4.1	Organisation	100
4.1.1	Aufbauorganisation	101
4.1.2	Ablauforganisation	104
4.1.3	Projektstruktur	105
4.1.4	Organisationshandbuch	113
4.1.5	Projektbüro	115
4.2	Information	116
4.2.1	Besprechungen und Protokolle	118
4.2.2	Systeminterne und systemexterne Kommunikation	120
4.2.3	Kataloge	121
4.2.4	Berichtswesen	122
4.2.5	Datenbankanwendung	123
4.3	Koordination	124
4.3.1	Zuständigkeiten der Koordination	126
4.3.2	Entscheidungen	129
4.3.3	Änderungsmanagement	137
4.4	Dokumentation	140
4.4.1	Erfordernis der Dokumentation	140
4.4.2	Dokumentation öffentlicher Bauvorhaben	142
4.4.3	Dokumentation im Rahmen der Projektsteuerung	143
4.4.4	Dokumentation im Rahmen der Generalplanung	146
4.4.5	Dokumentation Objektplaner und fachlich Beteiligte	147
4.4.6	Dokumentation durch ausführende Firmen	149
5	Qualitäten und Quantitäten	151
5.1	Qualität	153
5.1.1	Qualitätsmanagement	154
5.1.2	Bedarfsplanung im Bauwesen	159
5.1.3	Raumbuch	171
5.1.4	Bemusterung	180
5.1.5	Qualitätsmängel und Prüfen der Zielkonformität	182
5.2	Quantitäten	184
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	186

5.2.2	Bemessung von Gebäuden vor der Planung.....	192
5.2.3	Funktionen und Prozesse	193
6	Kosten und Finanzierung	197
6.1	(Investitions-)Kosten	201
6.1.1	Grundbegriffe der Kostenplanung und der Kalkulation.....	201
6.1.2	Kostenrahmen, Kostenvorgabe und Kostensicherheit	202
6.1.3	Die am Projekt Beteiligten und Aufgaben der Kostenplanung	206
6.1.4	Verfahren der Kostenermittlung.....	214
6.1.5	Kostenbericht mit Kostenkontrolle und -steuerung	224
6.2	Nutzungskosten im Hochbau	228
6.2.1	Grundsätze der Nutzungskostenplanung.....	228
6.2.2	Nutzungskostenplanung der am Projekt Beteiligten	231
6.2.3	Gliederung der Nutzungskosten und Hinweise zur Ermittlung.....	233
6.3	Finanzierung	236
6.3.1	Arten der Finanzierung und Rentabilität.....	236
6.3.2	Finanzplanung bei Bauprojekten	240
6.3.3	Mittelfristige Finanzplanung.....	242
7	Termine, Kapazitäten und Logistik	245
7.1	Termine	247
7.1.1	Terminplanung der am Projekt Beteiligten	247
7.1.2	Ebenen der Terminplanung	255
7.1.3	Terminplanung als Regelkreis.....	270
7.2	Kapazitäten	276
7.3	Logistik.....	281
8	Verträge und Versicherungen	287
8.1	Verträge.....	289
8.2	Versicherungen.....	293
9	Projektentwicklung	297
9.1	An der Projektentwicklung Beteiligte.....	301
9.2	Leistungsbild Projektentwicklung (i. e. S.).....	305
10	Projektmanagement in der Planung	323
10.1	Objektplaner	323
10.2	Fachlich Beteiligte, sonstige Projekt- und Planungsbeteiligte	327
10.2.1	Tragwerksplaner (Statiker).....	327
10.2.2	Fachlich Beteiligte für Technische Ausrüstung und weitere	329
10.2.3	Sonstige Projekt- und Planungsbeteiligte	331
10.3	Einzelleistungsträger in der Planung.....	331

10.4	Gesamtleistungsträger in der Planung	333
10.4.1	Generalplanung im Außenverhältnis	335
10.4.2	Generalplanung im Innenverhältnis.....	336
10.4.3	Vor- und Nachteile der Generalplanung aus Sicht der Beteiligten.....	338
10.5	Leistungsbild und Vergütung der Generalplanung.....	343
10.6	Erfolgsfaktoren der Generalplanung.....	347
11	Projektmanagement in der Ausführung	349
11.1	Produktionsablauf und -organisation	349
11.2	Voraussetzungen für die Ausführung	354
11.3	Einzelleistungsträger in der Ausführung.....	355
11.4	Gesamtleistungsträger in der Ausführung.....	356
12	Inbetriebnahmeorganisation	363
12.1	Planung der Inbetriebnahme	364
12.2	Inbetriebsetzung	364
12.3	Abnahme und Bauübergabe.....	366
12.4	Bauübernahme durch Bauherr und Nutzer	368
12.5	Umzug	371
12.6	Gebäudemanagement.....	376
Literatur		379
Index		397