

BAUFORSCHUNG FÜR DIE PRAXIS, BAND 102

Peter Racky, Martin Federowski

# Projektbezogene Kooperationsmodelle für Bau- und Wohnungsunternehmen bei Baumaßnahmen im Bestand

Fraunhofer IRB Verlag

Die vorliegende Arbeit wurde unter dem  
Förderkennzeichen SF-10.08.18.7-09.15; I13-F20-09-1-022 – F 2802  
vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, mit Mitteln der  
Forschungsinitiative Zukunft Bau gefördert. Für den Inhalt sind allein die  
Verfasser verantwortlich.

**Druck und Weiterverarbeitung:**

IRB Mediendienstleistungen des  
Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB, Stuttgart

Für den Druck des Buches wurde chlor- und säurefreies Papier verwendet.

© by **Fraunhofer IRB Verlag**, 2012

ISBN 978-3-8167-8676-4

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB

Postfach 80 04 69, 70504 Stuttgart

Telefon 0711 970-2500, Telefax 0711 970-2508

E-Mail [info@irb.fraunhofer.de](mailto:info@irb.fraunhofer.de)

URL [www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

**Alle Rechte vorbehalten**

Dieses Werk ist einschließlich seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Fraunhofer IRB Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Warennamen und Handelsnamen in diesem Buch berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürften.

Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z.B. DIN, VDI, VDE) Bezug genommen werden oder aus ihnen zitiert werden, so kann der Verlag keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

Abschlussbericht für das Forschungsprojekt

## **Projektbezogene Kooperationsmodelle für Bau- und Wohnungsunternehmen bei Baumaßnahmen im Bestand**

### **Forschende Stelle:**

Universität Kassel, Fachgebiet Baubetriebswirtschaft

Projektleiter: Univ. Prof. Dr.-Ing. Peter Racky

Projektmitarbeiter: Dipl.-Ing. M.Sc. Martin Federowski

### **Drittmittelgeber:**

Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung gefördert.

(Aktenzeichen: SF-10.08.18.7-09.15 / II 3 – F20-09-1-022)

Die Verantwortung für den Inhalt des Berichts liegt beim Autor.

Projektbeginn: 01.07.2009

Projektende: 31.05.2011

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>I</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>III</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>V</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>VIII</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Anlass der Arbeit .....	1
1.2 Ziel und Aufbau der Arbeit .....	2
<b>2 Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Ausgangssituation .....	3
2.1.1 Die Struktur des Wohnungsbestandes in Deutschland .....	3
2.1.2 Haushaltstypen im deutschen Wohnungsbestand .....	6
2.1.3 Typischer Modernisierungs- und Sanierungsbedarf (typischer Leistungsumfang) .....	7
2.1.4 Besondere Risiken beim Bauen im Bestand .....	8
2.1.5 Besonderheit beim Bauen im bewohnten Bestand (BiB <sup>2</sup> ) .....	10
2.2 Kooperationsorientierte Projektabwicklung / Partnering .....	12
2.2.1 Grundsätzliches .....	12
2.2.2 Allgemeine Erfolgsfaktoren für eine kooperative Projektabwicklung .....	14
2.3 Stand der Forschung .....	15
2.4 Forschungsansatz und -methodik der vorliegenden Arbeit .....	18
2.4.1 Forschungsansatz .....	18
2.4.2 Forschungsmethodik .....	19
<b>3 Projektanalyse</b> .....	<b>22</b>
3.1 Kriterien der Projektauswahl .....	22
3.2 Relevante Typologie .....	23
3.2.1 Häuserzeile .....	24
3.2.2 Punkthochhaus .....	25
3.2.3 Wohnsiedlung .....	26
3.3 Geografische Verteilung der analysierten Projekte .....	28
3.4 Projektsteckbriefe .....	30
3.4.1 Steckbrief Projekt 1 (Hannover, Magdeburger Straße 6-14) .....	32
3.4.2 Steckbrief Projekt 2 (Hannover, Sahlkamp 51-59) .....	35
3.4.3 Steckbrief Projekt 3 (Mainz, Kapellenstraße 7) .....	38
3.4.4 Steckbrief Projekt 4 (Gera, Egon-Erwin-Kisch-Str. 1-15) .....	42
3.4.5 Steckbrief Projekt 5 (Gera, Bert-Brecht-Straße 14-16) .....	45
3.4.6 Steckbrief Projekt 6 (München, Haberlandstraße 7-19) .....	48
3.4.7 Steckbrief Projekt 7 (München, Lilienstraße 55-67) .....	51
3.4.8 Steckbrief Projekt 8 (Wiesbaden, Schönbergstraße 18-28) .....	54

---

3.4.9	Steckbrief Projekt 9 (Karlsruhe, Weinbrennerstraße 81)	57
3.4.10	Steckbrief Projekt 10 (Köln, Blauer Hof)	60
<b>4</b>	<b>Prozessanalyse</b>	<b>63</b>
4.1	Relevante Prozesse	63
4.2	Prozess 1 – Bestandserhebung	64
4.2.1	Musterprozess Bestandserhebung	64
4.2.2	Best Practice und weitere Handlungsempfehlungen	66
4.3	Prozess 2 – Technische Detailplanung	70
4.3.1	Musterprozess Technische Detailplanung	70
4.3.2	Best Practice und weitere Handlungsempfehlungen	71
4.4	Prozess 3 – Kompetenzwettbewerb	75
4.4.1	Musterprozess Kompetenzwettbewerb	75
4.4.2	Best Practice und weitere Handlungsempfehlungen	78
4.5	Prozess 4 – Ausschreibung und Vergabe	82
4.5.1	Musterprozess Ausschreibung und Vergabe	82
4.5.2	Best Practice und weitere Handlungsempfehlungen	83
4.6	Prozess 5 – Mieterbetreuung	86
4.6.1	Musterprozess Mieterbetreuung	86
4.6.2	Best Practice und weitere Handlungsempfehlungen	87
4.7	Prozess 6 – Baustelleneinrichtungsplanung	98
4.7.1	Musterprozess Baustelleneinrichtungsplanung	98
4.7.2	Best Practice und weitere Handlungsempfehlungen	99
4.8	Prozess 7 – Detailablaufplanung	105
4.8.1	Musterprozess Detailablaufplanung	105
4.8.2	Best Practice und weitere Handlungsempfehlungen	106
4.9	Prozess 8 – Informations- und Besprechungswesen	111
4.9.1	Musterprozess Informations- und Besprechungswesen	111
4.9.2	Best Practice und weitere Handlungsempfehlungen	112
4.9.3	Zusätzliche Empfehlungen zu Kommunikation im weiteren Sinne: aktive Steuerung der Teamentwicklung	116
4.10	Prozess 9 – Leistungsänderungsmanagement	120
4.10.1	Musterprozess Leistungsänderungsmanagement	120
4.10.2	Best Practice und weitere Handlungsempfehlungen	122
4.11	Prozess 10 – Entscheidungsmanagement	125
4.11.1	Musterprozess Entscheidungsmanagement	125
4.11.2	Best Practice und weitere Handlungsempfehlungen	126
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick</b>	<b>128</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>1</b>