

Peter Racky, Martin Federowski

Projektbezogene Kooperationsmodelle für Bau- und Wohnungsunternehmen bei Baumaßnahmen im Bestand

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlußberichtes einer vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung -BMVBS- im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprotechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprotechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2012

ISBN 978-3-8167-8648-1

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69
70504 Stuttgart

Nobelstraße 12
70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00
Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

www.irb.fraunhofer.de/bauforschung

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

Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	VIII
1 Einleitung	1
1.1 Anlass der Arbeit	1
1.2 Ziel und Aufbau der Arbeit	2
2 Grundlagen	3
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 ²)	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
3 Projektanalyse	22
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
4	Prozessanalyse	63
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
5	Zusammenfassung und Ausblick	128
	Literaturverzeichnis	137