

# Bestandssanierung Bauabläufe optimieren

Die Herausforderung bei der **Sanierung im Bestand** liegt in der Vereinbarkeit des Tagesgeschäfts der Pflegeimmobilie mit dem Baustellenalltag. Mit der **„Letzte-Planer-Methode“** setzt die Kamü Projektbau auf neue Baumanagement-Methoden, welche den Bauablauf für alle Beteiligten optimiert und transparenter gestaltet.

„Wir erreichen ein höheres Maß an Transparenz und Kommunikation.“



**Gunnar Lühr,**  
Zech Bau

Anders als bei Neubauten auf der grünen Wiese liegt in der Bestandssanierung die Herausforderung in der Vereinbarkeit des täglichen Pflegebetriebs mit den Bauaktivitäten. „Um auf diese Umstände entsprechend zu reagieren, setzen wir Lean Construction-Methoden ein“, so **Dr. Gerhard Kracht**, Geschäftsführer der **Kamü Projektbau GmbH**. „Damit können die Baustellen-Aktivitäten transparenter gemacht werden.“ Schon zum Zeitpunkt der Kalkulation würden einzelne Bauablaufkonzepte und das Umzugsmanagement besprochen.

Um im Bauablauf sowohl den Bedürfnissen der Bewohner sowie Mitarbeitern als auch den Anforderungen der Baustelle gerecht zu werden, bedarf es einer Bauprozess-Steuerung, die die einzelnen Arbeitsschritte erkennbar macht. Die Kamü Projektbau bedient sich daher bei der Koordinierung aller Gewerke der „Letzte-Planer-Methode“. Zielsetzung ist, den Terminablauf zu stabilisieren und in einem kooperierenden Umfeld zusammen mit den ausführenden Firmen Arbeitsschritte zu erarbeiten und Lösungen herbeizuführen.

## Ablaufplanungen vereinfachen

Die „Letzte-Planer-Methode“ ist ein Ansatz der Lean Construction Methoden. Im Gegensatz zu herkömmlichen Bauablaufplanungs- und Steuerungsmethoden werden bei dieser Methodik möglichst alle Projektbeteiligten in die Ablaufplanungsprozesse einbezogen. Dies ist der große Unterschied zu konventionellen Planungsmethoden, bei denen üblicherweise ausschließlich einzelne Personen die einzelnen Abläufe planen. Die „Letzten Planer“ sind hierbei die möglichst letzten Personen in der Wertschöpfungskette, also diejenigen, die die eigentlichen Bauaufgaben auf den Baustellen umsetzen. Durch die Einbeziehung dieser Experten wird das detaillierte Fachwissen der einzelnen Disziplinen und

das Wissen über ihre aktuelle Leistungsstärke und der Ressourcen in die Ablaufplanungen einbezogen. Hierdurch wird die Wahrscheinlichkeit, dass die Aufgaben so realisiert werden können, wie es gemeinschaftlich geplant wurde, deutlich erhöht.

## Planungsgenauigkeit steigern

Das durch die Methode geformte Projektteam filetiert und plant die Abläufe gemeinsam in verschiedenen Planungshierarchien, wobei die Planungsgenauigkeit umso mehr steigt, je näher die eigentlichen Aufgaben anstehen. Diese sind der Rahmenterminplan, bei dem anfangs für das gesamte Projekt die Baustrategien festgelegt und grobe Meilensteine definiert werden. Die zweite Planungshierarchie wird Phasenterminplan genannt. Hierbei werden die groben Meilensteine des Rahmenterminplans, die in den nächsten sechs bis zwölf Wochen relevant werden, in feingliedrigere Arbeitspakete unterteilt.

Die dritte Planungshierarchie wird Vorschauplanung genannt. Hierbei kommen die Projektbeteiligten in regelmäßigen, meist wöchentlichen Abständen auf der Baustelle zusammen und planen gemeinsam, wie die nächsten Meilensteine zu erreichen sind. Die „Letzten Planer“ geben hierbei die notwendigen zeitlichen Aufwände an und stimmen die gewerkeübergreifenden Schnittstellen ab. Außerdem wird bei dem wöchentlichen Termin reflektiert, ob die vorherig geplanten Aktivitäten wie geplant durchgeführt werden konnten, oder nicht.

Konnten die Ziele nicht erreicht werden, wird durch das gesamte Projektteam erläutert, was die Ursachen der Abweichung der eigentlichen Planung waren, und wie diese zukünftig vermieden werden können. Hierdurch wird ein so genannter „kontinuierlicher Verbesserungsprozess“ (KVP) erreicht. Durch diese kurzzyklische Überprüfung und Anpassung der Ablaufplanungen kann agil

auf unvorhergesehene Einflüsse eingegangen werden, wobei das Fachwissen aller durch die gemeinschaftliche Planung einbezogen werden kann. Eine Besonderheit des Systems ist, dass die Abläufe mit farbigen Haftnotizzetteln auf großen Wandtafeln visualisiert werden.

## Bauzeiten verkürzen

Die „Letzte-Planer-Methodik“ führt durch die verbesserte Transparenz und Kommunikation zu einem hohen Maß an Kooperation und zu stabilen Abläufen, die auf die aktuellen Gegebenheiten des Projekts angepasst werden können. Hierdurch kann die Bauzeit verkürzt und die Baukosten reduziert werden. Kamü Projektbau setzt diese Methode aktuell bei dem Bauvorhaben „Umbau und Erweiterung Heinrich Püschel Haus“ des **Clarenbachwerk Köln e.V.** erfolgreich ein. Vom Abrissunternehmen über den Rohbauer, den Fassadenbauer bis hin zu sämtlichen Ausbaugewerken sind alle Nachunternehmer mit in die wöchentliche Besprechung an den Wandtafeln eingebunden.

Eine Schulung zur Methode erfolgte zu Projektbeginn für die ersten Nachunternehmer, die folgenden in das Projekt integrierten Firmen sind im Zuge der wöchentlichen Besprechungen in die Methodik eingeführt worden. Hierbei geben die Planer die notwendigen zeitlichen Aufwände an und stimmen die gewerkeübergreifenden Schnittstellen mit den anderen Projektbeteiligten ab. Es gibt auf der Baustelle merkbar weniger Schriftverkehr aufgrund der guten Abstimmung der Beteiligten mit- und auch untereinander.

## Kommunikation optimieren

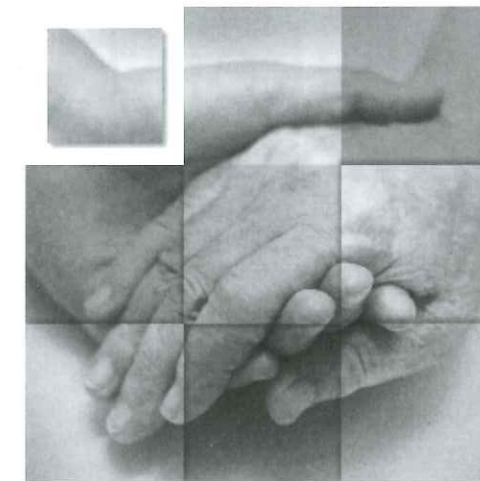
Baubehinderungen, wie sie oftmals aus konventionellen Abläufen entstehen, sind hier eine Seltenheit und wenn, dann sind diese nicht auf die fehlende Abstimmung zurückzuführen, sondern auf bisher nicht erkennbare Umstände. Insgesamt führt die intensivere Kommunikation untereinander zu einem positiveren und sozialeren Umgang miteinander. Für die Clarenbachwerke in Köln hat die Kamü Projektbau bereits die dritte Bestandsimmobilie aus dem Bereich der Sozialimmobilien erfolgreich umgebaut, saniert und erweitert. Ein stimmiges Ablaufkonzept zu den einzelnen Bauabschnitten ist hierfür die Grundvoraussetzung ebenso wie ein koordinierter Bauablauf der einzelnen Gewerke untereinander. Für die Folgebaustellen „Erweiterung Haus Andreas“ sowie der Bestandssanierung der Türme „Stephanus & Paulus“ setzt die Kamü Projektbau weiterhin auf die „Letzte-Planer-Methode“.

Autoren dieses Beitrags sind **Bettina Herrmann, Kamü Projektbau GmbH** und **Gunnar Lühr, Zech Bau GmbH**

„Von einer klugen Planung können alle Gewerke profitieren.“



**Bettina Herrmann,**  
Kamü Projektbau



# SENSO<sup>®</sup>

## Software-Komplettlösung für Soziale Dienstleister

- Altenhilfe
- Behinderten- und Jugendhilfe
- Sucht- und Wohnungslosenhilfe
- ambulante Dienste

**Sigma Gesellschaft für Systementwicklung und Datenverarbeitung mbH**

Ein Unternehmen der develop group

Am Weichselgarten 4  
D-91058 Erlangen

t +49 (0) 9131 777 - 30

f +49 (0) 9131 777 - 345

e [senso@develop-group.de](mailto:senso@develop-group.de)

[www.develop-group.de](http://www.develop-group.de)