

# Bevor die ersten Bagger kommen



Fr 24.09.	Mo 27.09.	Di 04.10.	Mi 05.10.	Di 12.10.	Do 21.10.	Fr 22.10.
<u>Auftragserteilung</u> <u>Abwicklung gemäß KÖSTER-MASTERPLAN®</u> <u>Sichtung aller Akten</u> <u>Baugenehmigung prüfen</u>	<u>Kick-off-Gespräch der Hauptbeteiligten</u> <u>Klärung Bausoll</u> <u>Externe Fachingenieure verpflichten</u> <u>Einkaufsstrategie festlegen</u> <u>Bürgschaften austauschen</u>	<u>Produktionsablauf festlegen</u> <u>Baustellenlogistik planen</u> <u>Vorplanung (Vermessung)</u>	<u>Start des KÖSTER-PLANMANAGERS®</u> <u>Erstes Planungsgespräch mit Planern</u>	<u>Start der Beauftragung von Nachunternehmern</u>	<u>Baustartgespräch führen</u>	<u>Abschluss der Beauftragung Nachunternehmer</u> <u>Bemusterung abgeschlossen</u> <u>Produktionsbeginn</u> <u>Die Bagger kommen</u>



Projektleiter  
Dipl.-Ing. (FH)  
Michael Kaup

Zwischen Auftragsvergabe und Baustart vergehen in der Regel drei bis vier Wochen. Bis die ersten Bagger anrücken, macht die Köster GmbH keine Pause – im Gegenteil: Die Zeit vor der Baustelleneinrichtung ist entscheidend, denn nur mit

einer gründlichen Vorbereitung ist ein zügiger Bauablauf möglich. Und weil eine Baustelle keinem Standard gehorcht, sondern immer ein komplexes Zusammenspiel vieler individueller Faktoren ist, geht die Köster GmbH ihren ganz eigenen Weg. Sie standardisiert die Prozesse, um den Bauablauf im Sinne des Kunden kontrollierbar zu machen. Dafür stehen ihr mit dem Köster-Prozess-System® innovative Steuerungsinstrumente zur Verfügung, die sämtliche Abläufe schon vor Baubeginn in ihren Details abbilden, steuern und optimieren. Der Bauherr wird zum festen Bestandteil des Projektteams und hat so die Möglichkeit, seine Wünsche einfließen zu lassen. Wie groß die Zahl der Mitarbeiter und der externen Spezialisten ist, die schon im Vorfeld die einzelnen Prozesse abstimmen, zeigt der Neubau eines Einrichtungshauses für Möbel Höffner in Hamburg.

## Freitag, 24.9.2010.

„Wir starten von null auf hundert.“ Michael Kaup, zuständiger Projektleiter der Köster GmbH, sichtet die **Baugenehmigung** und eine dezidierte Leistungsbeschreibung. Auf seinem Schreibtisch liegt seit heute Morgen die **Auftragserteilung** von Möbel Höffner. Michael Kaup weiß: Wenn der drei-geschossige Neubau mit einer Nutzfläche von 75.000 qm in sieben Monaten übergeben werden soll, darf die Köster GmbH keine Zeit verlieren. Bis zu 400 Handwerker werden trotz extremer Witterungsbedingungen fast rund um die Uhr an sechs Tagen in der Woche arbeiten, um die ambitionierte Bauzeit einzuhalten. Eingeteilt in Kolonnen und nach einer exakten Taktplanung. Das funktioniert nur, wenn die Vorbereitung stimmt. Den Grundstein für einen reibungslosen Bauablauf legte die Köster GmbH bereits in der Angebotsphase. „Schon zu diesem frühen Zeitpunkt erhält der Bauherr aufbereitete Terminpläne und eine Personalplanung, die ihm das sichere Gefühl geben, von Anfang an im Bilde zu sein“, erklärt Michael Kaup.

## Montag, 27.09.2010.

Die Baustellenanmeldung ist erfolgt, jetzt übergibt das Vertriebsteam der Köster GmbH das Projekt in einem **Kick-off-Gespräch** an den zuständigen Projektleiter. Die Verteilung der wichtigsten Aufgaben steht an: Mitarbeiter werden ausgewählt, das **Bausoll** nochmals geprüft, Lösungen für technische Herausforderungen erarbeitet und noch einmal die Sondervorschläge besprochen, um die Kosten für den Bauherrn zu senken. „Auf Basis der Leistungsbeschreibung entwickeln wir detaillierte **Ausführungspläne**, wählen **externe Fachingenieure** aus und stimmen eine interne **Einkaufsstrategie** mit dem entsprechenden Produktionsterminplan ab“, sagt Michael Kaup. Parallel laufen in der Verwaltung der Köster GmbH die Vorbereitungen für die **Ausschreibung** einzelner Gewerke auf Hochtouren. Es werden **Bauakten** mit allen notwendigen Detailinformationen angelegt, Beschaffungsanalysen erstellt, **Versicherungen** abgeschlossen, **Bürgschaften** beschafft, Angebote von Lieferanten eingeholt und Konten eröffnet.



Für Möbel Höffner, Hamburg, realisierte die Köster GmbH den Neubau eines 3-geschossigen Einrichtungshauses mit 75.000 qm Nutzfläche. Begleitet von erheblichen Behinderungen durch die Schlechtwetterperiode schloss sie die gesamten Rohbauarbeiten nach 7 Monaten Bauzeit ab. Um den engen Terminplan einzuhalten, wurden die Abläufe so getaktet, dass tagsüber die Fertigteilkonstruktion und nachts die Filigrandecken montiert wurden.

### Dienstag, 4.10.2010.

Projektleiter Michael Kaup steht auf der Baustelle – mit vier Bauleitern sowie vier Polierern. Heute besprechen sie die Baustellen-einrichtung, sichern die Energiezufuhr und planen den Verlauf aller erforderlichen Baustraßen. Michael Kaup: „Schon vor dem ersten Spatenstich steht fest, wo wir die einzelnen Kräne platzieren und wo genau auf dem Baufeld die verschiedenen Materialien angeliefert werden. Wir takteten alles auf die Minute genau, denn gerade bei einem so komplexen Projekt sichert eine durchdachte **Baustellenlogistik** die fließende Produktion.“ So vorausschauend wie die Logistik steuert die Köster GmbH mehr als die Hälfte aller Prozesse bereits im Vorfeld vor Baubeginn, um Fehler zu vermeiden und Risiken für den Bauherrn zu verringern. Denn Ziel der Köster GmbH ist es, von Anfang an richtig zu bauen.

### Mittwoch, 5.10. 2010.

Die Bauspezialisten der Köster GmbH sitzen mit Fachplanern und Statikern an einem großen Tisch. Das **erste Planungsgespräch** ist entscheidend für den Bauablauf, denn jetzt geht es um die Bereitstellung der **Ausführungsplanung nach dem KÖSTER-PLANMANAGER®**. Der gesamte Bauprozess wird noch einmal

abgestimmt und die Taktung der einzelnen Bauabschnitte festgelegt. Und damit entscheidet sich auch, wann die Detailplanung einzelner Bauteile vorliegen muss. Michael Kaup: „Für den Neubau des Einrichtungshauses haben wir mit einem Sondervorschlag die gesamte Deckenkonstruktion optimiert. Aufgabe der Statiker ist es nun, die Tragwerksplanung an die veränderte Konstruktion anzupassen.“

### Dienstag, 12.10.2010.

Michael Kaup sichtet noch einmal die Liste der Betriebe, die ein Angebot für einzelne Gewerke abgegeben haben. Heute geht die Auftragsbestätigung an ausgewählte **Nachunternehmen** raus.

### Dienstag, 21.10.2010.

Das **Baustartgespräch** steht an. Mit dabei sind Michael Kaup und seine Kollegen, aber auch Projektsteuerer und Bauleiter von Möbel Höffner. Der Kunde ist von Anfang an fester Bestandteil des Projektteams: Mit einfachen Instrumenten erhält er Einblick in die komplexen Bauprozesse, und diese Transparenz bietet ihm Sicherheit. In den nächsten Wochen wird sich das komplette Projektteam einmal in der Woche zur **Baubesprechung** treffen. Schnell wird daraus Routine und aus

einem ersten Annähern ein lebhafter Dialog. Dann werden umgehend und strukturiert Entscheidungen getroffen, um das gemeinsame Ziel zu erreichen.

### Freitag, 22.10.2010.

Michael Kaup ist zufrieden: Alle **Vergaben** sind abgeschlossen, sämtliche **Versicherungspolice**n zur Risikoabdeckung des Bauherrn liegen vor und auch die **Bemusterung** von Fertigteilen und Materialien ist abgeschlossen. Für den **Produktionsbeginn** stehen alle Geräte, das erforderliche Material und natürlich erfahrene Bauspezialisten bereit. Endlich kann die Baustelle eingerichtet werden und die Bagger kommen.

### Mittwoch, 15.06.2011.

Michael Kaup blickt auf den fertigen Neubau. Die **Abnahme** steht bevor, die Baustelleneinrichtung wird abgezogen, und der Projektleiter zieht eine erste vorsichtige Bilanz: Die Köster GmbH übergibt die Immobilie termingerecht und zum vereinbarten Preis. Und der Kunde? Michael Kaup: „Er transportiert schon die ersten Möbel in die Ausstellungsräume und ist zufrieden. Das ist das Wichtigste.“ ■

## Das Köster-Prozess-System®

Im Wesentlichen besteht KPS aus zwei intelligenten Steuerungswerkzeugen: dem KÖSTER-MASTERPLAN® für das perfekte Projektmanagement und dem KÖSTER-PLANMANAGER®, der den gesamten Planungsprozess strukturiert und steuert. Mit diesem eigens entwickelten, IT-gestützten Instrumentenset für die komplette Projektabwicklung stimmt die Köster GmbH sämtliche Prozessabläufe der eigenen Mitarbeiter und aller anderen am Bau Beteiligten aufeinander ab. Sämtliche, exakt definierte Prozessschritte – von den Kundenanforderungen bis zur Gewährleistung – werden mit eindeutigen Eckpunkten einzeln geprüft. Erst wenn ein Prozessschritt erfolgreich abgeschlossen ist, beginnt der nächste. So sichert die Köster GmbH einen reibungslosen, schnellen und damit wirtschaftlichen Bauablauf für ihre Kunden.

