

# Bevor die ersten Bagger kommen



Fr 03.12.	Mo 13.12.	Di 21.12.	Mo 10.01.	Fr 14.01.	Fr 21.01.	Mo 24.01.
<u>Auftragserteilung</u>	<u>Kick-off-Gespräch der Hauptbeteiligten</u>	<u>Start des BARESEL-PLANMANAGERS®</u>				
<u>Abwicklung gemäß BARESEL-MASTERPLAN®</u>	<u>Klärung Bausoll</u>	<u>Produktionsablauf festlegen</u>	<u>Baufeld vom Kunden übernehmen</u>	<u>Baustartgespräch führen</u>	<u>Externe Fachingenieure beauftragen</u>	<u>Bemusterung abschließen</u>
<u>Sichtung aller Akten</u>	<u>Einkaufsstrategie festlegen</u>	<u>Erstes Planungsgespräch mit Planern</u>	<u>Vorplanung (Vermessung)</u>		<u>Nachunternehmer und Lieferanten beauftragen</u>	<u>Produktionsbeginn</u>
<u>Baufreigabe prüfen</u>	<u>Bürgschaften austauschen</u>	<u>Baustellenlogistik planen</u>				<u>Die Bagger kommen</u>



Projektleiter  
Dipl.-Ing. (FH)  
Heiko Böttcher

Zwischen Auftragsvergabe und Baustart vergehen in der Regel einige Wochen. Bis die ersten Bagger anrücken, macht die Baresel 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 Baresel GmbH ihren ganz eigenen Weg. Sie standardisiert die Prozesse, um den Bauablauf im Sinne des Kunden kontrollierbar zu machen. Dafür stehen ihr mit dem Baresel-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 Pro-

zesse abstimmen, zeigt der schlüsselfertige Neubau eines Bürogebäudes am Stuttgarter Löwentor für die DIBAG AG, München.

## Freitag, 03.12.2010.

„Wenn wir die ambitionierte Bauzeit einhalten wollen, müssen wir direkt Gas geben.“ Heiko Böttcher, zuständiger Projektleiter der Baresel GmbH, sichtet die **Baufreigabe** und eine dezidierte Leistungsbeschreibung. Auf seinem Schreibtisch liegt seit heute die **Auftragserteilung** der DIBAG AG, München. Heiko Böttcher weiß: Wenn der schlüsselfertige Neubau des Bürogebäudes in 14 Monaten übergeben werden soll, darf die Baresel GmbH keine Zeit verlieren. Den Grundstein für einen reibungslosen Bauablauf legte sie 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 Heiko Böttcher. Er freut sich auf seine neue Aufgabe und auf die Zusammenarbeit mit einem Bauherrn, der für ihn längst kein Unbekannter mehr ist. „Wir sind ein eingespieltes Team. Gemeinsam mit dem Planer haben wir schon viele

Baumaßnahmen realisiert. Da ist es nur konsequent, das aktuelle Projekt nach dem Baresel-PlanenBauen®-Prinzip zu errichten. Hierbei erbringen wir alle Planungs- und Bauleistungen.“

## Montag, 13.12.2010.

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



Für den langjährigen Kunden DIBAG Industriebau AG, München, realisiert die Baresel GmbH in Stuttgart schlüsselfertig das 7-geschossige Bürogebäude Löwentorbogen mit Tiefgarage nach dem Baresel-PlanenBauen®-Prinzip. Der auf 230 Bohrpfählen gegründete Bau wird später als Callcenter genutzt und stellt daher hohe nutzerbedingte Ansprüche an Technik und Raumakustik.

## Dienstag, 21.12. 2010.

In drei Tagen ist Heiligabend, aber noch herrscht bei den Bauspezialisten emsige Betriebsamkeit. Der Bereichsleiter sowie der Projekt- und die Bauleiter sitzen mit Fachplanern, Statikern sowie Vertretern des Bauherrn an einem Tisch und diskutieren lebhaft. Das **erste Planungsgespräch** ist entscheidend für den Bauablauf, denn jetzt geht es um die Bereitstellung der **Ausführungsplanung nach dem BARESEL-PLANMANAGER®**. Der gesamte **Produktionsablauf** wird noch einmal abgestimmt, die **Baustellenlogistik** besprochen, Schnittstellen werden optimiert und der Bauherr erläutert, welche Anforderungen aus seiner Sicht unbedingt erfüllt werden müssen.

## Montag, 10.01.2011.

Heiko Böttcher steht auf der Baustelle – mit ihm als Projektleiter sind zwei Bauleiter sowie drei Poliere anwesend. Vertreter des Bauherrn **übergaben ihnen heute das Baufeld**. Gemeinsam besprechen sie die Baustelleneinrichtung, sichern die Energiezufuhr und planen den Verlauf der Baustraßen. Heiko Böttcher: „Schon vor dem ersten Spatenstich steht fest, wo auf dem Baufeld die verschiedenen Materialien angeliefert werden. Wir takteten alles ganz genau, denn eine durchdachte Baustellenlogistik sichert besonders bei einem so komplexen

Projekt die fließende Produktion.“ So vorausschauend wie die Logistik steuert die Baresel GmbH mehr als die Hälfte aller Prozesse bereits im Vorfeld, um Fehler zu vermeiden und Risiken für den Bauherrn zu verringern. Denn Ziel der Baresel GmbH ist es, von Anfang an richtig zu bauen.

## Freitag, 14.01.2011.

Das **Baustartgespräch** steht an. Mit dabei sind Heiko Böttcher und seine Kollegen, aber auch der Projektsteuerer und die Bauleiter der DIBAG AG. Sie überprüfen die Statik, sichten behördliche Genehmigungen, und noch einmal checken sie die gesamte Ausführungsplanung. Der Kunde ist dabei 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. Dann werden umgehend und strukturiert Entscheidungen getroffen, um das gemeinsame Ziel zu erreichen.

## Freitag, 21.01.2011.

Eine Woche später hat Heiko Böttcher die **externen Fachingenieure** ausgewählt, Beton und weitere **Materialien bestellt**. Noch ein-

mal geht Heiko Böttcher das Konzept für die Baustellenlogistik durch. Mit ihm steht und fällt die Taktung der einzelnen Bauabschnitte. Und damit entscheidet sich auch, wann die Detailplanung einzelner Bauteile vorliegen muss.

## Montag, 24.01.2011.

Die Bauspezialisten treffen sich zu einem internen Baustartgespräch, und Heiko Böttcher ist zufrieden: Die meisten **Vergaben** sind erfolgt, und auch die **Bemusterung** von Fertigteilen und Materialien läuft. Für den **Produktionsbeginn** stehen alle Geräte, das erforderliche Material und natürlich erfahrene Bauspezialisten bereit. Endlich kann die Baustelle eingerichtet werden und die Bagger kommen.

## Sechs Monate später.

Es ist Juni 2011, und Heiko Böttcher blickt auf den stetig wachsenden Rohbau. Vorsichtig zieht er eine erste Zwischenbilanz: Bislang laufen die Arbeiten reibungslos, die Baresel GmbH hält den Zeitplan konsequent ein. Und der Kunde? Heiko Böttcher: „Er kommt gut gelaunt zu unseren Baubesprechungen und ist zufrieden. Und das ist das Wichtigste.“

## Das Baresel-Prozess-System®

Im Wesentlichen besteht BPS aus zwei intelligenten Steuerungswerkzeugen: dem BARESEL-MASTERPLAN® für das perfekte Projektmanagement und dem BARESEL-PLANMANAGER®, der den gesamten Planungsprozess strukturiert und steuert. Mit diesem eigens entwickelten, IT-gestützten Instrumentenset für die komplette Projektabwicklung stimmt die Baresel GmbH sämtliche Prozessabläufe der eigenen Mitarbeiter und aller anderen am Bau Beteiligten aufeinander ab. Sämtliche exakt definierten 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 Baresel GmbH einen reibungslosen, schnellen und damit wirtschaftlichen Bauablauf für ihre Kunden.

