

Bauen im „Bauteam“

Optimierte Konstruktionen und Bauabläufe durch eine kommunikative und innovative Organisationsform



Bauen

eine persönliche Leidenschaft ...



Arbeiten mit Holz

eine persönliche Leidenschaft ...



Das übliche Verfahren ...

**Die allgemeine Lage am Bau: Ein Zerren und Fighen,
oder ein Nachtrag folgt der Behinderungsanzeige!**



Das übliche Verfahren ...

Die allgemeine Lage am Bau: Auseinandersetzung oft bis zum KO!

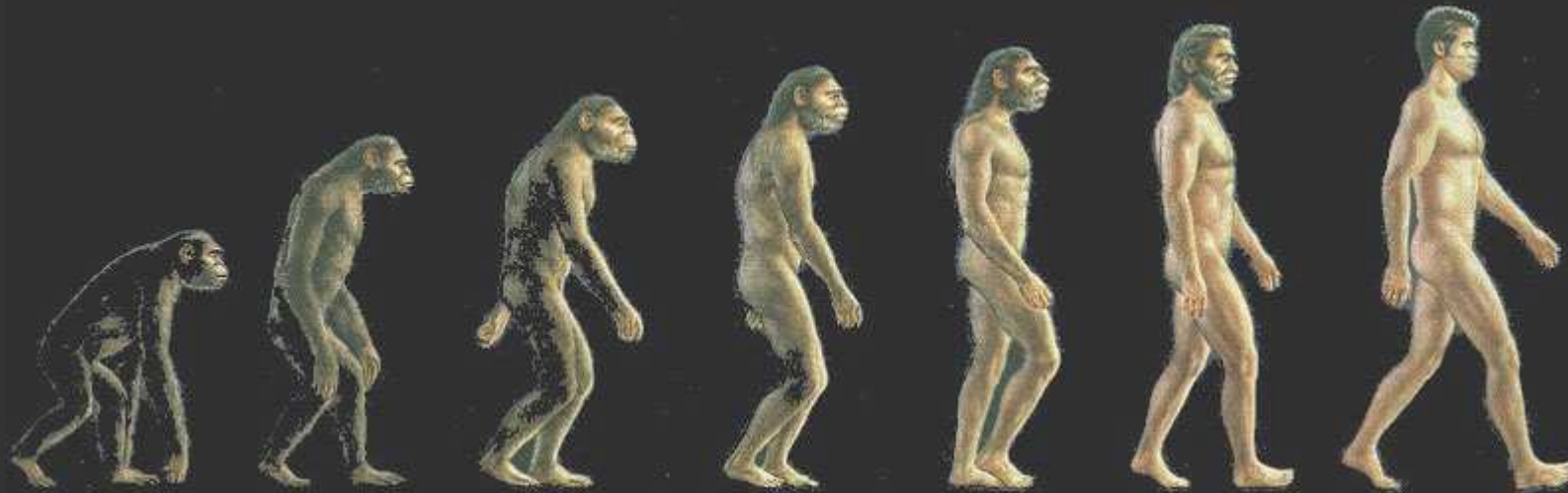
Die Folgen:

- Hohe Kosten
- Unzufriedene Kunden
- Schlechte Qualität



Bauen generell

Wie geht es weiter, bzw. Kultur oder „Faustrecht“,
wo reihen wir uns ein?



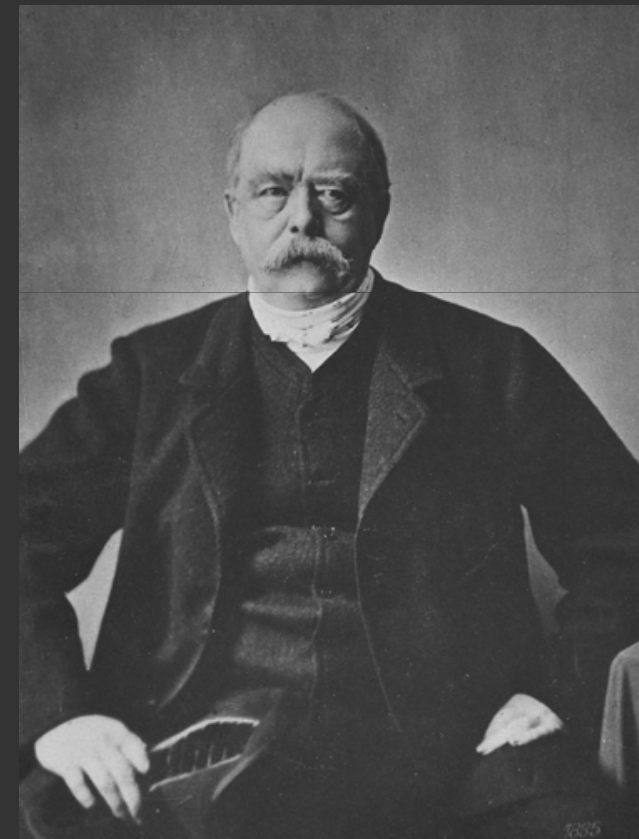
Das Bauteam

Das 1. Problem:

1. Deutsches Prinzip der **Trennung von Planung und Ausführung**.

Grundsätzlich für die Verteilung der Verantwortlichkeiten richtig. Das **Verbot der Kommunikation** ist aber nicht mehr zeitgemäß.

2. **Innovative und informelle** Arbeitsformen sind notwendig. Zeitgemäße Strukturen setzen auf **Kommunikation**.



Das Bauteam

Die Kooperation

ist der Lösungsansatz für komplexe Herstellprozesse

- Beispiele: Industrie, Entwicklung von Produktreihen, etc.;;
Vorteil: Kostenreduzierung
- Bündelung von Wissen und Erfahrungen
- Risikoteilung (Hinweis BRH)
- Akquisitionspool



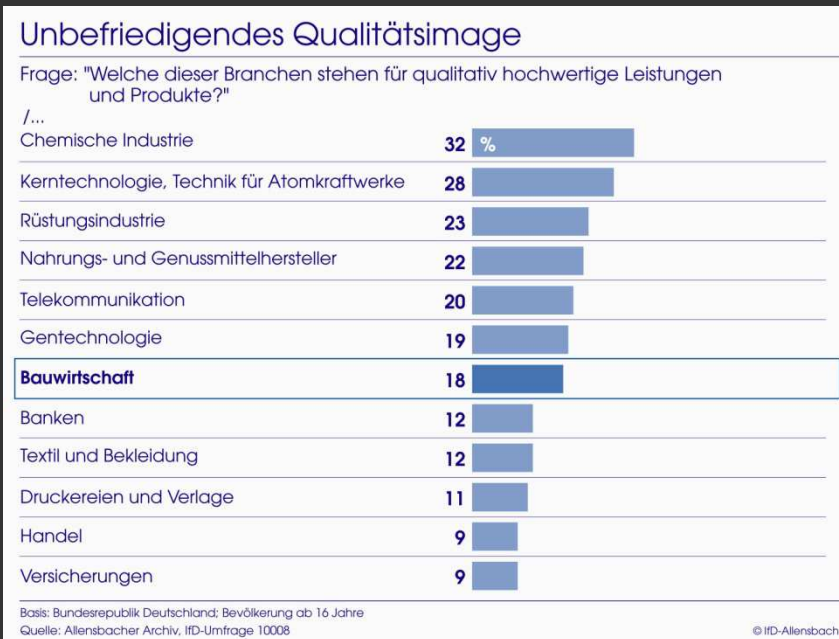
Das Bauteam

Das nächste Problem: **Die Baubranche hat ein schlechtes Image!**



Das Bauteam

Unser Image



Das Bauteam

Und noch ein

Finanzsituation/Rating der Branche

Schlechte Eigenkapitaldecke aufgrund geringer Erträge.

Risikoreiche Formen der Projektumsetzung (Generalübernehmer, Generalunternehmer).

Ergebnis:

Ungünstiges Rating der gesamten Branche.

Unbefriedigende Finanzausstattung für neue Projekte.

Neue **zeitgemäße Organisationsformen** sind notwendig. Diese werden gefördert durch ein **noch** gutes Ausbildungsniveau in der mittelständischen Bauwirtschaft.

Das Bauteam

Ziele:

- **Deutliche Kostenreduktion durch Optimierung**
- **Entwicklung neuer Fertigungsweisen**
- **Innovation**
- **Wertschöpfung im Mittelstand**
- **Professionalisierung und Kundenorientierung**
- **Stabilisierung der Nachfrage für Bauprodukte**



Das Bauteam

Die Idee Bauteam

Interdisziplinäre Arbeitsweise zwischen Auftraggeber,
Planern und Handwerksunternehmen.

(Ansatz aus Holland, mit GU!)

Unser Weg: Von unten **aus der Praxis**.

Definition Bauteamkonzept **TeamWerk-Bau:**

**Strategischer Zusammenschluss von Auftraggeber, Planer
und Handwerker zur Kostensenkung im Bauwesen unter Beibehaltung
einer hohen Qualität.**



Das Bauteam

Systemischer Ansatz:

Bauteam ist kein Firmenkonzept, sondern eine Baurealisierungsform.

Bauteam ist ein **Verfahren** mit fest geregelten Abläufen und kein „Selbstbedienungsladen“ für Planer und Unternehmer.

Bauteam optimiert Planung, Kosten und Termine und sichert Qualität.

Also: Bauteam ist ein System.

Das Bauteam

Bahnhofstraße Bleibach

Baujahr 1992, Gesamtbaukosten unter 148.000,00 €,
einschl. Grundstück.

Entwicklung der Bausteine von Koop-Plan
(**Kostenoptimierte Planung**).

Integration der ausführenden Unternehmen.



Das Bauteam

Ingeborg-Drewitz-Allee

Pilotprojekt der Stadt Freiburg,

Kostenergebnis:

900 €/m² WFL brutto, einschl. TG,
für Kostengruppen 300 und 400.

Grundlage: Qm-Handbuch FSB.
Keine hohen Unterhaltungskosten
aufgrund geringer Baukosten



Das Bauteam

Ingeborg-Drewitz-Allee

Arbeitskreis mit über 120 Teilnehmern.

Vier strukturierte

Treffen mit allen Beteiligten zur

Optimierung der Planung.

Initialzündung Bauteam



Das Bauteam



Das Bauteam

Erfolg und Misserfolg

These **konventionelle Organisationsform:**

Beim klassischen System profitieren die Unternehmen am Misserfolg der Planung.

Durch Nachträge kann der schlechte Einstandspreis kompensiert werden.

Nachtragswesen und Schulungen durch zahlreiche Anbieter.

These **Bauteam:**

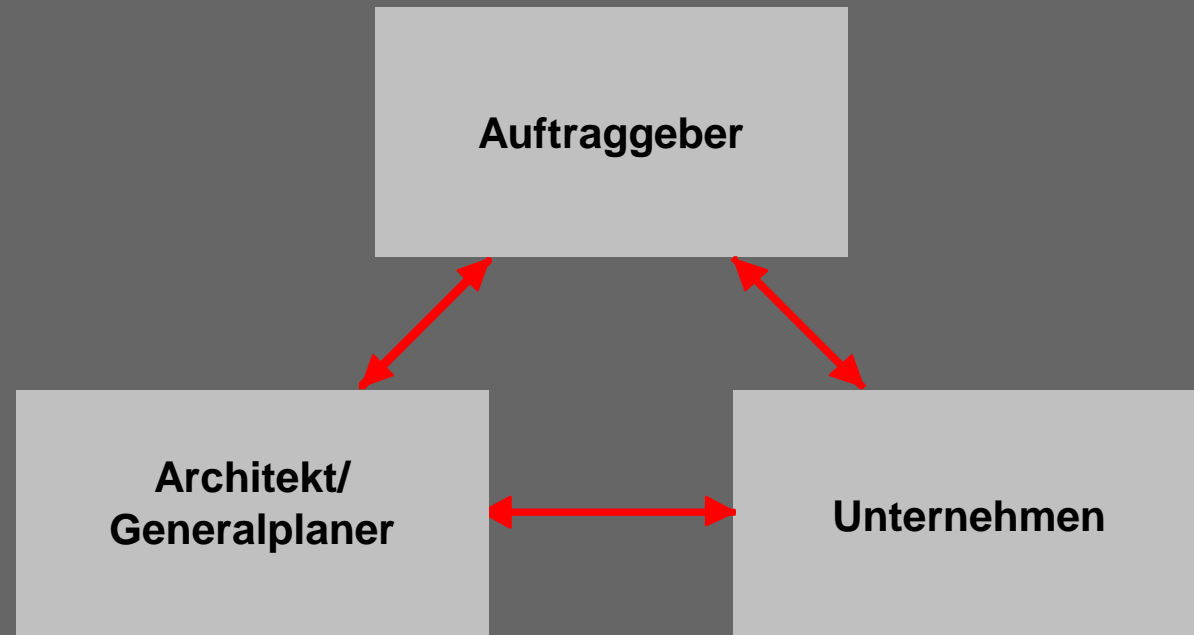
Alle Bauteampartner haben das gleiche Ziel; ein erfolgreiches Projekt.

Dieses ist Referenz und Akquisition für das nächste Bauvorhaben.

Das Bauteam

Das Konzept
funktioniert als
Partnerschaftsmodell.

Struktur von TeamWerk- Bau



Das Bauteam

Wohnhaus in Au

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage

Baubeschreibung:
Holzpelletsheizung, Fußbodenheizung,
Holzfenster, Holzverkleidung,
gehobener Wohnstandard,
263,75 qm Wohnfläche, 77,66 qm Nutzfläche
1373,80m³ Bauvolumen



Das Bauteam

Wohnhaus in Au

Neubau eines Einfamilienwohnhauses
mit Garage



Das Bauteam

Wohnhaus in Au

Neubau eines Einfamilienwohnhauses
mit Garage

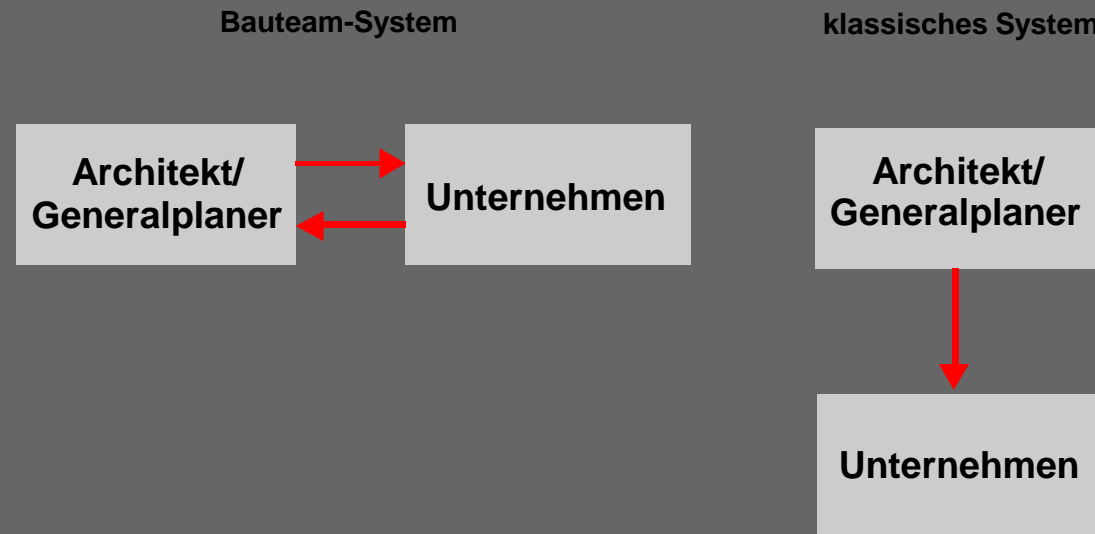


Das Bauteam

Kooperation auf
Augenhöhe im
Bauteam.

Dadurch entsteht
INNOVATION

Bauteam sichert Kommunikationskultur



Das Bauteam

Zukunftsfabrik Wasserkraft Volk AG

- Deutscher Solarpreis
- Bundesumweltförderpreis
- Auszeichnung guter Bauten Architektenkammer



Das Bauteam

Zukunftsfabrik Wasserkraft Volk AG

„erste energieautarke Fabrik in Deutschland“



REFERENT: KLAUS WEHRLE, ARCHITEKT UND STADTPLANER

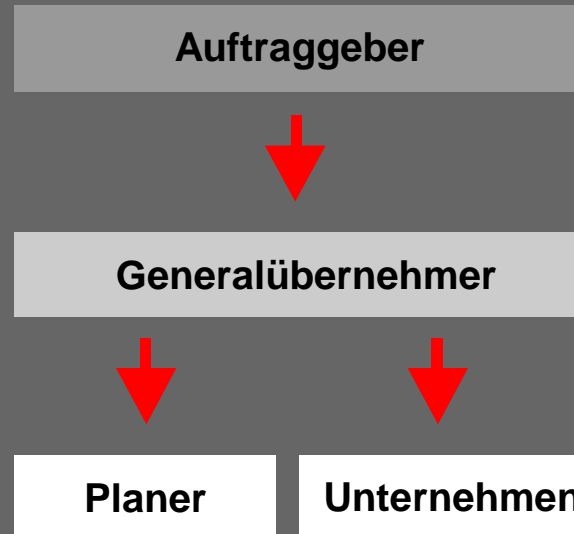
DORFSTRASSE 12, 79261 GUTACH - BLEIBACH, TEL.: 07685/9104-0, FAX: 07685/9104-40, E-MAIL: zentrale@werkgruppe1.de

Das Bauteam

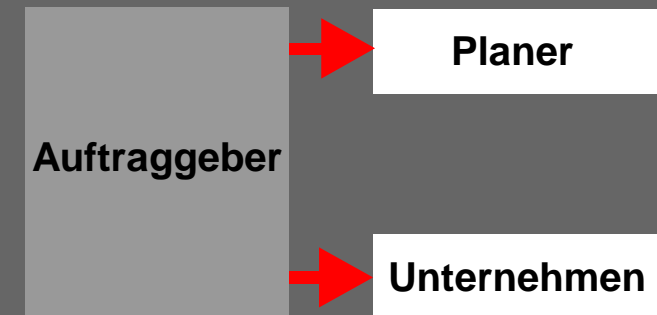
Die mittelständische
Alternative zur
GÜ/GU-Vergabe.

Vergleich der Vergabesysteme

Klassisches Verfahren



Bauteam-Verfahren



Das Bauteam

Baugemeinschaft „Mack-Areal“

Neubau von Wohnungen
mit Tiefgarage

Baubeschreibung:
Niedrigenergiebauweise,
Gemeinschaftsheizung



Das Bauteam

Baugemeinschaft „Doppelpack“

Neubau von 10 Wohnungen

Baubeschreibung:
Niedrigenergiebauweise,
Gemeinschaftsheizung



Das Bauteam

Baugemeinschaft „Benzengässle“

Neubau von 7 Stadthäusern
mit Carports

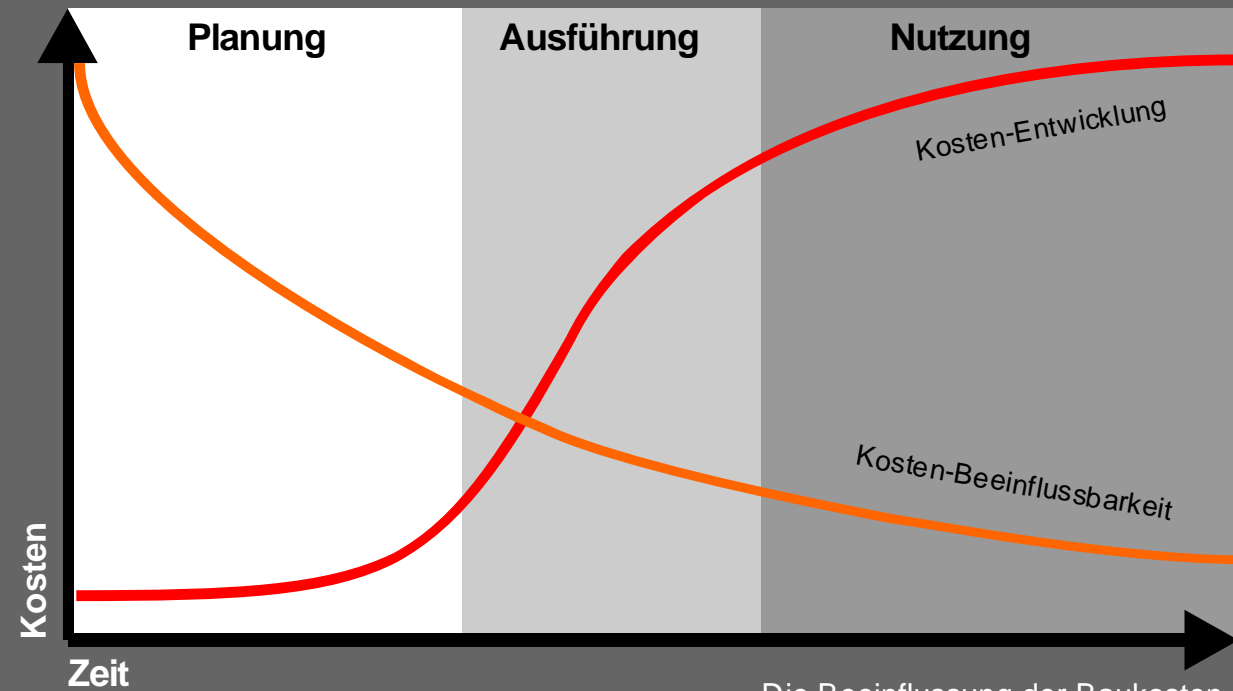
Baubeschreibung:
Niedrigenergiebauweise,
Gemeinschaftsheizung



Das Bauteam

Ansatz

Generalplaner
und Handwerker-
Verbund sind
nur Teile eines
Bauteams.



Die Beeinflussung der Baukosten ist in der Planungsphase am leichtesten möglich.

Das Bauteam

Vergleich
der Systeme

Kostenvergleich

Klassisches Verfahren

Controlling

GÜ/GU Zuschlag

Planungs- und
Baukosten

Unbestimmtes System, deshalb
Controlling

Bauteam-Verfahren

Planungs- und
Baukosten

Schlanke, prozessoptimierte
Arbeitsweise

Das Bauteam

Öffentliche Bauprojekte und Kosten / Termine?



Das Bauteam

bizzz:

Ein in Beton und Holz
gebautes Netzwerk
mit über 50 Partnern!

KOOPERATION



Das Bauteam

bizzz



Das Bauteam

bizzz



REFERENT: KLAUS WEHRLE, ARCHITEKT UND STADTPLANER

DORFSTRASSE 12, 79261 GUTACH - BLEIBACH, TEL.: 07685/9104-0, FAX: 07685/9104-40, E-MAIL: zentrale@werkgruppe1.de

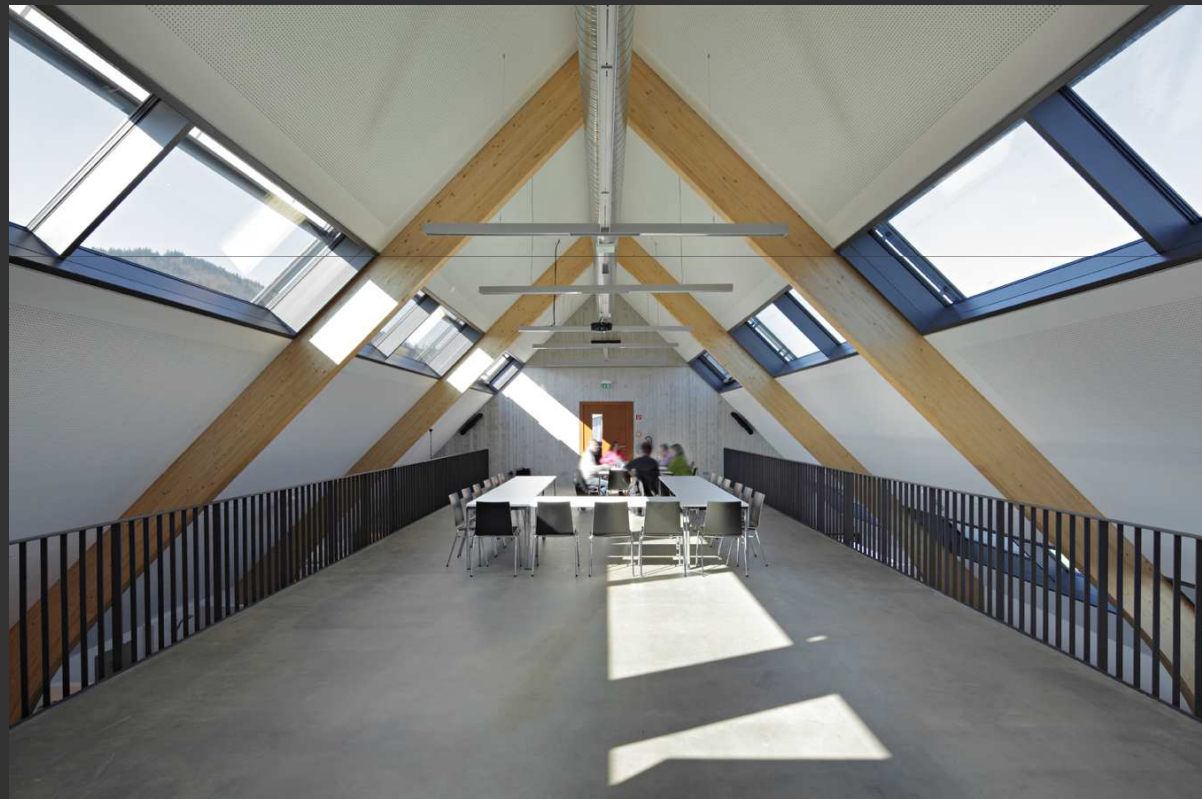
Das Bauteam

bizzz



Das Bauteam

bizzz



REFERENT: KLAUS WEHRLE, ARCHITEKT UND STADTPLANER

DORFSTRASSE 12, 79261 GUTACH - BLEIBACH, TEL.: 07685/9104-0, FAX: 07685/9104-40, E-MAIL: zentrale@werkgruppe1.de

Das Bauteam

Kindergarten Simonswald



Das Bauteam

Kindergarten Simonswald



Das Bauteam

AHP Merkle



Das Bauteam

AHP Merkle



REFERENT: KLAUS WEHRLE, ARCHITEKT UND STADTPLANER

DORFSTRASSE 12, 79261 GUTACH - BLEIBACH, TEL.: 07685/9104-0, FAX: 07685/9104-40, E-MAIL: zentrale@werkgruppe1.de

Das Bauteam

AHP Merkle



Das Bauteam

AHP Merkle



REFERENT: KLAUS WEHRLE, ARCHITEKT UND STADTPLANER

DORFSTRASSE 12, 79261 GUTACH - BLEIBACH, TEL.: 07685/9104-0, FAX: 07685/9104-40, E-MAIL: zentrale@werkgruppe1.de

Das Bauteam

Rheintacho



REFERENT: KLAUS WEHRLE, ARCHITEKT UND STADTPLANER

DORFSTRASSE 12, 79261 GUTACH - BLEIBACH, TEL.: 07685/9104-0, FAX: 07685/9104-40, E-MAIL: zentrale@werkgruppe1.de

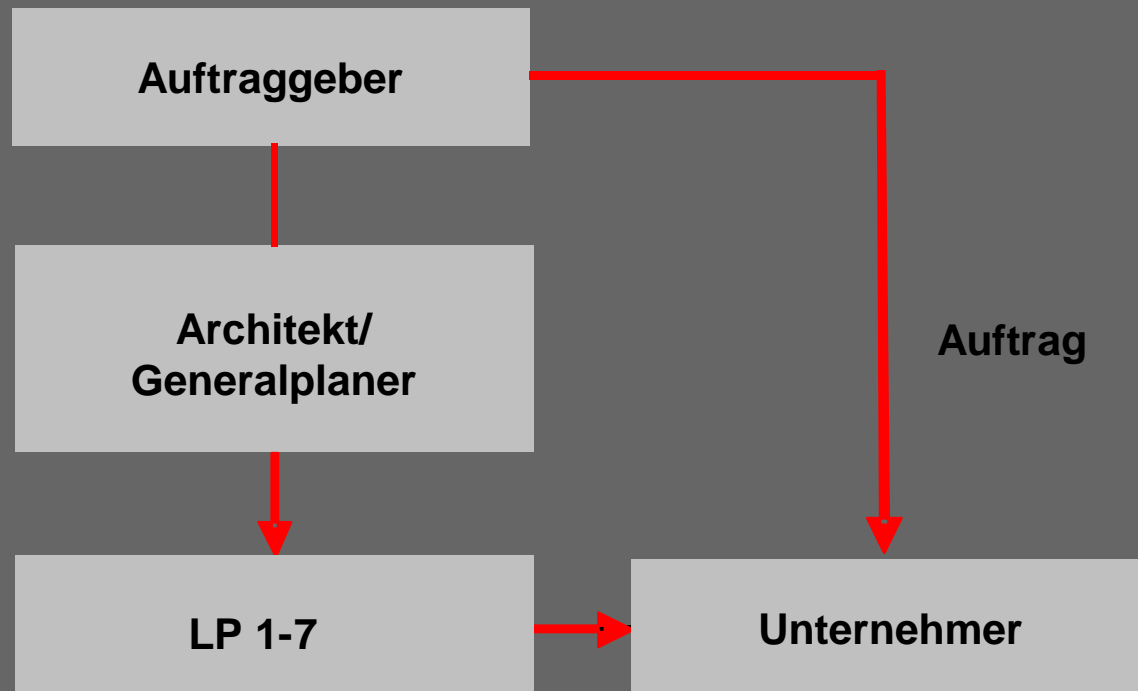
Das Bauteam

Rheintacho



Das Bauteam

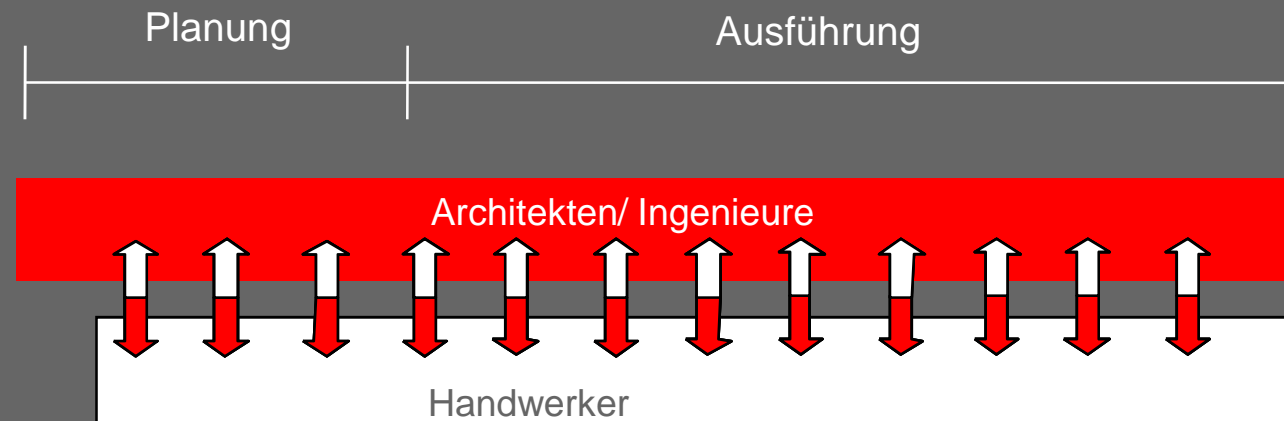
Organisationsabläufe beim klassischen Verfahren



Das Bauteam

„Der informelle
Reißverschluss“

Bauteam Verfahren



Das Bauteam

Verträge im Bauteam

Auftraggeber

Generalplanervertrag
pauschal



Architekt

Zwischen Architekt und
Handwerkern und unter
den Handwerkern gibt
es keine Verträge.

VOB - Verträge
pauschal



Handwerker

Keine zusätzliche Institution in Form einer Firma. Vorhandene Strukturen nutzen.

Das Bauteam

Kostensicherheit im Bauteam

Kostensicherheit

Gesamtpauschale

```
graph TD; A[Gesamtpauschale] --> B[Planer: Pauschalverträge n. HOAI]; A --> C[Unternehmen: Pauschalverträge n. VOB/B];
```

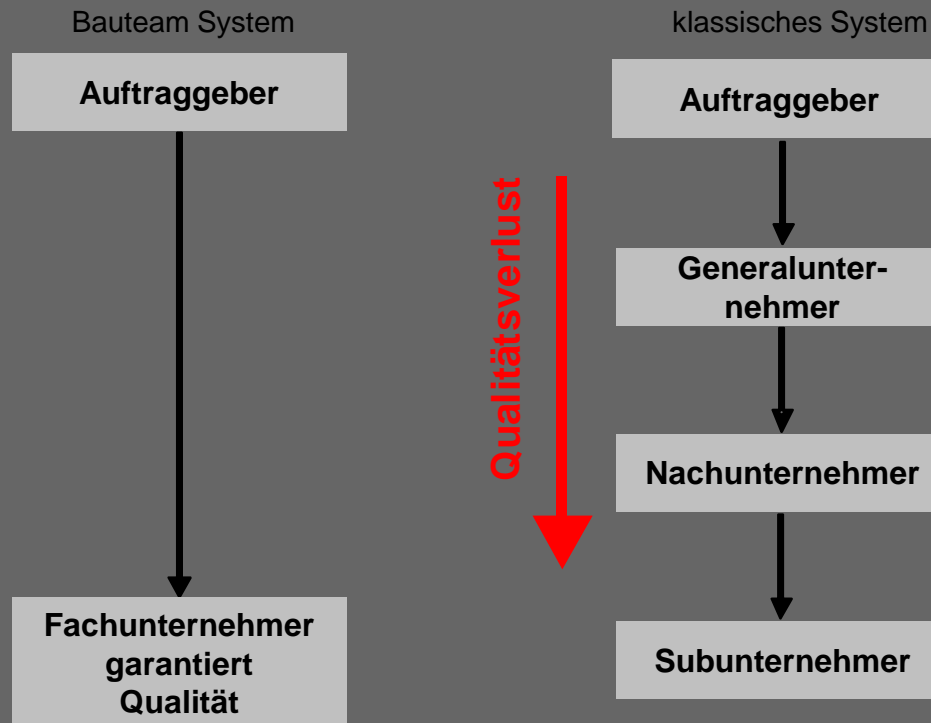
Planer:
Pauschalverträge
n. HOAI

Unternehmen:
Pauschalverträge
n. VOB/B

Das Bauteam

Qualität durch
Fachkenntnis

Bauteam sichert Qualität



Das Bauteam

Vorteile für den Auftraggeber:

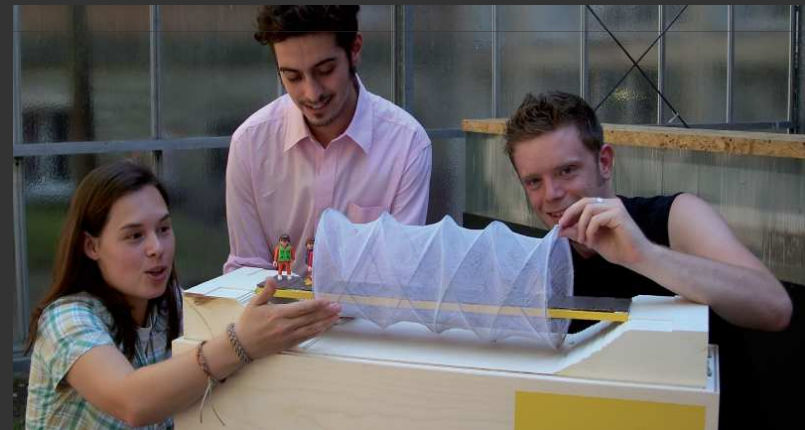
- Kostensicherheit (**Summe der Einzelpauschalen**)
- Das System sichert: „**Alles aus einer Hand**“
- Deutliche Kosteneinsparung und Risikoabsicherung
- Hohe Qualität durch qualifizierte Firmen
- Bessere und umfassende Betreuung
- After-Sale-Service durch bekannte Akteure



Das Bauteam

Vorteile für den Architekten:

- Größere Auftragsvolumina durch beauftragte Leistungsphasen 1-8
- Strategie für die Umsetzung großer Bauprojekte
- Erfahrungsgewinn durch Kooperation (Lerneffekte)
- Zurückgewinnung der Ausführungskompetenz
- Zukunftschance als Problemlöser



Das Bauteam

Vorteile für den Handwerksunternehmer:

- Auskömmlichere Preise
- Reibungslosere Bauabwicklung
- Besserer Kontakt zum Auftraggeber
- Verbesserungseffekte für den Betrieb
- Kooperation sichert Zukunft



Das Bauteam

Durchführung eines Bauteams

Teambildung

Bewertung, Abnahme



Das Bauteam

Teambildung

Zusammenstellung des Bauteams nach:

- a. Vorschlagsliste mittelständischer Fachunternehmen pro Gewerk (Architekt, bzw. Bauherr)
- b. Präqualifikation über QM-Fragebogen (Facharbeiter, Firmenstruktur, etc.)
- c. Preise nach Schwerpunktpositionen und Vergleich

Auswahlverfahren nach Qualität und Preis.

Das Bauteam

Teambildung

Keine willkürliche Auswahl der Firmen.

Suche der Ausführungspartner gleich der eines VOF-Verfahrens.



Das Bauteam

Bewertung, Abnahme

Ermittlung der **Kundenzufriedenheit** (Fragebogen)
und Abnahme der einzelnen Leistungen.

Internes Abschlussgespräch im Bauteam und Bewertung des Ablaufs,
Verbesserungsvorschläge für zukünftige Projekte hinsichtlich:
Planung, Kosten, Qualitäten und Bauablauf.



Das Bauteam

Neubau Bürogebäude



Das Bauteam

Neubau Bürogebäude



Das Bauteam

Neubau Gebäude für Medizintechnikunternehmen, Fa. inomed



Das Bauteam

Neubau Gebäude für Medizintechnikunternehmen, Fa. inomed



Das Bauteam

Villa Alexander



REFERENT: KLAUS WEHRLE, ARCHITEKT UND STADTPLANER

DORFSTRASSE 12, 79261 GUTACH - BLEIBACH, TEL.: 07685/9104-0, FAX: 07685/9104-40, E-MAIL: zentrale@werkgruppe1.de

Das Bauteam

Villa Alexander



REFERENT: KLAUS WEHRLE, ARCHITEKT UND STADTPLANER

DORFSTRASSE 12, 79261 GUTACH - BLEIBACH, TEL.: 07685/9104-0, FAX: 07685/9104-40, E-MAIL: zentrale@werkgruppe1.de

Das Bauteam

Thesen und Erfahrungen:

- Durch das Bauteam können gerade komplexe Bauaufgaben kostengünstig gelöst werden
- Architekten und Handwerk generieren durch das Bauteam wieder größere Auftragsvolumen auf einem auskömmlichen Preisniveau
- Der Kunde spart mit dem Bauteam Geld, Zeit und Nerven
- Das Bauteam ist eine ernstzunehmende Alternative der mittelständischen Bauwirtschaft zum herkömmlichen GÜ-, bzw. GU-Konzept der Baukonzerne
- Das Bauteam stärkt regionale Wirtschaftskreisläufe und sichert Arbeitsplätze

Das Bauteam

Eine Chance für Mittelstand und Bauwirtschaft.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

