

L.

Vertragsanlage Lean Management gewerkeübergreifende, partnerschaftliche Bauablaufsteuerung mit Einzelunternehmen

1 Zielstellung

Der Auftraggeber strebt eine partnerschaftliche Projektabwicklung an und beabsichtigt, die Bauablaufsteuerung nicht auf der Basis von regelmäßig verfeinerten Detailablaufplänen (vernetzten Balkenterminplänen) und darauf basierenden auftraggeberseitigen Anordnungen vorzunehmen, sondern grundsätzlich nur Meilensteine bindend vorzugeben. Die Bauablaufsteuerung im Detail soll dagegen durch Abstimmungen der beteiligten Unternehmen auf Basis von Flächen- bzw. Ebenenplänen unter Moderation der Objektüberwachung erfolgen.

Unter Federführung der Objektüberwachung sollen die Termine des Bauablaufs im Rahmen wöchentlicher Baubesprechungen mit einer Vorausschau von 6 Wochen (bei wöchentlicher Abstimmung der Leistungen der einzelnen Unternehmen) festgelegt werden. Zum Vorteil aller Beteiligten soll dadurch ein möglichst reibungsloser Bauablauf und eine bestmögliche Effizienz der Bauabwicklung sichergestellt werden.

2 Anforderungen an die Projektsteuerung

Im Rahmen seiner Projektsteuerungsaufgaben wirkt der Auftragnehmer (Projektsteuerer – PSt) daran mit, dass das System der gewerkeübergreifenden, partnerschaftlichen Bauablaufsteuerung in allen Verträgen mit Planern und ausführenden Unternehmen verankert wird und die Projektbeteiligten ihre gerichteten Vertragspflichten ordnungsgemäß wahrnehmen. Der Auftragnehmer (PSt) wird stichprobenhaft an den wöchentlichen Projektablaufbesprechungen der Objektüberwachung teilnehmen und die Einhaltung der Prozesse der kurzzyklischen Taktsteuerung überprüfen. Sofern Fehlsteuerungen auftreten, entwickelt der Auftragnehmer (PSt) Abhilfemaßnahmen und schlägt dem Auftraggeber Optimierungen zu den bisher aufgesetzten Prozessen vor. Gleichzeitig dokumentiert der Auftragnehmer (PSt) ihm erkennbare Ablaufstörungen und die Verantwortlichkeiten einzelner Projektbeteiligter und deren Ursachen.

3 Anforderungen an die Objektüberwachung

Innerhalb der von ihm erarbeiteten Meilensteinplanung für die Ausführungsleistungen übernimmt der Auftragnehmer (Objektüberwacher - OÜ) im Rahmen der wöchentlichen Baubesprechungen die Steuerung einer störungsfreien Zusammenarbeit der Planungs- und Baubeteiligten, insbesondere während des parallelen Zusammenarbeitens von Ausbaufirmen und Firmen der Technischen Ausrüstung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Festlegungen.

Vorbereitend erarbeitet der Auftragnehmer (OÜ) auf der Grundlage der Meilensteinplanung eine ebenenbezogene Bauablaufplanung nach sinnvollen geometrischen Clustern, etwa für bestimmte Nutzungsbereiche, wie z. B. Technikzentralen.

Im Rahmen einer vom Auftragnehmer (OÜ) zu koordinierenden Auftaktbesprechung, koordiniert der Auftragnehmer (OÜ) die von ihm erarbeitete ebenenbezogene Bauablaufplanung mit den ausführenden Baufirmen.

Spätestens 6 Wochen vor Beginn der jeweiligen Ausführungsleistung lädt der Auftragnehmer (OÜ) die ausführenden Unternehmen zu Bauablaufbesprechungen ein. Dabei stimmt er mit diesen in wöchentlichem Abstand die Koordination der Leistungszeiträume, einschließlich Ressourcen der einzelnen beteiligten Baufirmen ab. 2 Wochen vor Beginn der Ausführungsleistung des jeweiligen Gewerkes koordiniert der Auftragnehmer (OÜ) die abschließende Festlegung der Bauabläufe, und zwar koordiniert mit allen relevanten parallel arbeitenden Gewerken. Aufgabe des Auftragnehmers (OÜ) ist es, verbindliche Zusagen der Bauleiter der ausführenden Baufirmen zum Leistungseinsatz (auch den Leistungsressourcen) und zur Termineinhaltung (Beginn- und

Endtermine) herbeizuführen. Die beteiligten Unternehmen sollen dabei die jeweils letztverbindlichen Anforderungen an Vorleistungen bekanntgeben.

Der Auftragnehmer (OÜ) isualisiert die ebenenbezogenen Bauablaufpläne entweder mittels eines Tafelsystems oder digital mit Hilfe eines Großbildschirms. Soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, hat der Auftragnehmer (OÜ) die notwendigen technischen Ressourcen, wie Termintafeln oder Bildschirme für die Durchführung der gewerkeübergreifenden, partnerschaftlichen Bauablaufsteuerung auf eigene Kosten beizubringen. Kernaufgabe des Auftragnehmers (OÜ) ist es, im Rahmen der wöchentlichen Besprechungen, dokumentiert durch ein Tafelsystem oder ein digitales Planungssystem, den geplanten Leistungsfortschritt unter Berücksichtigung der Selbstverpflichtung der ausführenden Baufirmen störungsfrei zu organisieren, zu visualisieren und zu dokumentieren.

Bei eingetretenen oder bevorstehenden Terminablaufstörungen wird der Auftragnehmer (OÜ) die relevanten Projektbeteiligten zu Zusagen alternativer Bauabläufe und einer Flexibilisierung bisher vorgesehener Bauabläufe veranlassen. Der Auftragnehmer (OÜ) ist verpflichtet, die Aufgabenstellung der gewerkeübergreifenden, partnerschaftlichen Bauablaufsteuerung durch ein hierfür eigens reserviertes Team während der ganzen Projektdurchführung sicherzustellen. Er ist berechtigt (bevollmächtigt), die beteiligten Planungs- und Ausführungsfirmen zu wöchentlichen Baubesprechungen einzuladen, dort Zusagen über die konkrete terminliche Bauabwicklung und das Zusammenwirken der Beteiligten herbeizuführen. Zu einer Änderung von Vertragsfristen oder finanziellen Zusagen ist der Auftragnehmer (OÜ) nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber berechtigt.

4 Anforderungen an die ausführenden Unternehmen

4.1 Bauablaufsteuerung in wöchentlichen Baubesprechungen

Der Auftragnehmer (Ausführung – Bau) verpflichtet sich, nach der Beauftragung an einer Auftaktbesprechung unter Abstimmung der auftragnehmerseitig zu erstellenden Detailablaufplanung (im Sinne einer Meilensteinplanung) teilzunehmen. Auftragnehmer (Bau) und die Objektüberwachung werden auf dieser Grundlage Zeitfenster für die Ausführungsleistungen des Auftragnehmers (Bau) innerhalb der vorgesehenen Vertragstermine miteinander abstimmen.

Sollten sich in der Folgezeit vor Ausführungsbeginn neue terminliche Randbedingungen, etwa aufgrund von Bauablaufstörungen in anderen Gewerken, abzeichnen, wird der Auftraggeber den Auftragnehmer (Bau) unverzüglich informieren. Die Beteiligten werden alsdann abstimmen, ob die zuvor abgestimmte Bauablaufplanung noch aktuell ist oder angepasst werden muss.

Spätestens 6 Wochen vor Ausführungsbeginn wird der Auftragnehmer (Bau) an regelmäßigen wöchentlichen Baubesprechungen zur Bauablaufplanung durch seinen Bauleiter, ersatzweise dessen Stellvertreter, teilnehmen, in deren Rahmen die wesentlichen Schritte der Leistungserbringung des Auftragnehmers im Kontext der Leistungen der weiteren Bauauftragnehmer konkret festgelegt werden. Die vorgenannten Mitarbeiter des Auftragnehmers (Bau) sind bevollmächtigt, Abstimmungen über Terminabläufe und eingesetzte Ressourcen zu treffen.

Zwei Wochen vor Beginn der Ausführung wird in den wöchentlichen Baubesprechungen die endgültige Einsatzzeit flächenbezogen festgelegt. Der Auftragnehmer (Bau) verpflichtet sich, seine diesbezüglichen Zusagen auch einzuhalten.

4.2 Ebenenweise Taktplanung

Die Detailplanung durch Balkenpläne wird ab der 6. Woche vor der Ausführung durch eine flächen-/ebenenweise Bauablaufplanung ersetzt. Die Objektüberwachung des Auftraggebers wird digitale Formate für Flächen- bzw. Ebenenpläne vorgeben, die jeder Auftragnehmer mit seinen Detailterminabläufen befüllt. Der Auftragnehmer (Bau) verpflichtet sich, im Vorfeld oder im Rahmen der Baubesprechung, an gemeinsamen Abstimmungen zu Terminen mitzuwirken und die für ihn machbaren Termine zu benennen.

4.3 Relevanz der Vertragstermine

Vertragstermine bleiben durch das Verfahren der „gewerkeübergreifenden, partnerschaftlichen Bauablaufsteuerung“ grundsätzlich unberührt. Wenn es im Zuge dieser Methodik dazu kommt, dass auf Veranlassung der Objektüberwachung Termine vorgeschlagen werden, die Verzögerungen gegenüber Vertragsfristen beinhalten, ohne dass dies vom Auftragnehmer zu vertreten wäre, verzichtet der Auftraggeber für diese Fälle auf die Rechtsfolgen nicht eingehaltener Vertragsfristen.

4.4 Kooperation

Die Mitwirkung bei der gewerkeübergreifenden, partnerschaftlichen Bauablaufsteuerung ist Vertragsleistung der Auftragnehmer. Auftraggeber und Auftragnehmer verpflichten sich, partnerschaftlich an einer gewerkeübergreifenden Bauablaufsteuerung mitzuwirken.

4.5 Bereitstellung von Ressourcen

Der Auftraggeber wird die räumlichen und digitalen Voraussetzungen für entsprechende Terminabstimmungen der Objektüberwachung mit den beteiligten Bauunternehmen in Baubesprechungen bereitstellen.