
Die Einflussfaktoren auf den Bauablauf innerstädtischer Bauvorhaben - Optimierungsansätze für die Zeit- und Kostenplanung -

In der heutigen Zeit wird der Bauablaufplanung eine hohe Bedeutung und Wichtigkeit zugeschrieben. Die Verkürzung der Bauzeit ist zu einer zentralen Aufgabe geworden und beeinflusst sowohl die Bauplanung, als auch die Bauausführung. Durch baubegleitende Planungen und komprimierte Terminpläne sollen zeitliche Einsparungen realisiert werden. Doch welche Faktoren beeinflussen den Bauablauf eines Bauvorhabens? Welche Aspekte müssen in der Zeit- und Kostenplanung berücksichtigt werden, damit ein Projekt wirtschaftlich realisiert werden kann? Um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden ist es wichtig, dass die Einflüsse frühzeitig erkannt und berücksichtigt werden. Insbesondere innerstädtische Bauvorhaben sind aufgrund der meist beengten Platzverhältnisse und der erhöhten Anforderungen an die Logistik immer wieder störungsanfällig.

In der Bauablaufplanung gibt es eine Vielzahl an geeigneten Planungs- und Steuerungsinstrumenten, zudem können die Unternehmen auf individuelle, interne Arbeitsmethoden und Erfahrungswerte zurückgreifen. Eine frühzeitige Planung und die Auseinandersetzung mit möglicherweise auftretenden Störungen dienen als Absicherung für den Unternehmer. Die Beispielbauvorhaben ‚The View‘ und ‚Quartier Bielefeld‘ haben gezeigt, wie groß die Abhängigkeit von der rechtzeitigen Erstellung und Freigabe der Planunterlagen ist und in welchem hohen Ausmaß die Planung mit der Materialbeschaffung verbunden ist. Die Materiallogistik nimmt sehr großen Einfluss auf die Bauzeit eines Bauvorhabens, da der Fortschritt der Bauarbeiten von den rechtzeitigen Lieferungen des Materials abhängig ist. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen durch die Baustellenlogistik ist bei innerstädtisch gelegenen Baustellen sehr hoch, da in der Regel keine Freiräume für Baustraßen oder anderen Verkehrsflächen auf dem Baufeld selbst vorhanden sind. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist der Einflussgrad der Baustelleneinrichtungsflächen auf die Baukosten hoch. Wenn die Flächen auf dem Baugrundstück nicht für die Einrichtung der Baustelle ausreichenden, können hohe Kosten für die Anmietung umliegender Flächen entstehen. Die Großgeräte weisen einen sehr hohen Einflussgrad bezüglich der Baukosten auf. Deren Einsatz ist mit kostenintensiven Mieten verbunden und bedarf einer sehr genauen Planung, damit keine Stillstandzeiten entstehen. Die Abhängigkeit von stationären und mobilen Großgeräten ist sehr groß, da die Erstellung eines Bauvorhabens ohne deren Einsatz nicht möglich ist.

Anhand einer Analyse der Beispielbauvorhaben sind Richtwerte für die Zeit- und Kostenplanung erstellt worden. Diese können in Form von Zuschlägen bei der Kalkulation von innerstädtischen Bauvorhaben angewandt werden, um die Wirtschaftlichkeit eines Projekts zu gewährleisten. Die Genauigkeit der Werte steigt mit einer Ausweitung der Analyse auf weitere innerstädtische Bauvorhaben.