

Auf Großbaustellen:

Ver- und Entsorgungsprozesse optimieren

FRANKFURT/MAIN (ABZ). – Nach wie vor ist es auf Großbaustellen üblich, dass die Anforderungen der vielen beteiligten Firmen nur unzureichend aufeinander abgestimmt werden. Es fehlt bei der heterogenen Firmenstruktur eine Gesamtverantwortung für das Zusammenspiel auf dem Baufeld, was Reibungsverluste und letztendlich deutlich höhere Kosten für den Auftraggeber verursacht. Während dies für die eigentliche Bauleistung weitgehend gelöst wurde, bergen die Baunebenleistungen noch immer ein immenses Optimierungspotenzial. Weitaus effizienter kann gearbeitet werden, wenn Nebenleistungen wie zum Beispiel Ver- und Entsorgungsprozesse qualifiziert koordiniert und unterstützt werden. Wie das funktioniert, macht das Frankfurter Unternehmen bauserve GmbH seit zehn Jahren deutschlandweit vor.

Ein Beispiel hierfür ist das Frankfurter Megaprojekt PalaisQuartier. Hier wurde bauserve von der MAB Development Deutschland GmbH als Baulogistikplaner und -dienstleister beauftragt. Es gelang, die Gesamtbauteilzeit um mehrere Wochen zu verkürzen und die Prozesskosten der Abfallentsorgung um weit mehr als 50 Prozent zu senken. Aufgrund der im Projekt nachweislich erzielten Erfolge wurde bauserve im März mit dem Logistics Service Award der Bundesvereinigung Logistik ausgezeichnet. Erst kürzlich verlieh Lothar Späth



bauserve-Geschäftsführer Andreas Goetz: „Das Beispiel PalaisQuartier zeigt, wie durch Reorganisation und innovative Logistikprozesse die Effizienz deutlich gesteigert und Risiken gesenkt werden können.“ Foto: bauserve

dem Unternehmen das Gütesiegel „Top 100“. Damit gehört der Baulogistikspezialist zu den 100 innovativsten mittelständischen Unternehmen in Deutschland.

Startschuss 2002

2002 fiel der Startschuss für eines der bedeutendsten Innenstadtprojekte Europas, das PalaisQuartier im Herzen Frankfurts mit einer Bruttogeschossfläche von 226 000 Quadratmetern verteilt auf vier Gebäudeteile – das Shoppingcenter MyZeil, ein Büroturm, ein Hotel und das nach historischem Vorbild wieder errichtete Thurn und Taxis Palais – sowie einer Tiefgarage mit vier Parkebenen. Um dieses Megaprojekt an einer der meistfrequentierten und umsatzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands zu stemmen, holte der Bauherr, die MAB Development Deutschland GmbH, bauserve mit ins Boot.

Zu den Leistungen gehörte die logistische Planung, die operative Ver- und Entsorgungslogistik sowie die Baustellenüberwachung. Die frühzeitige Planung der Abläufe und ein in allen Bauphasen eingesetztes Logistikhandbuch, das die Rechte und Pflichten aller beteiligten Firmen verbindlich festlegte, reduzierte gegenseitige Behinderungen der parallel arbeitenden Firmen auf ein Minimum und schaffte in der kritischen Innenstadtlage eine hohe Akzeptanz bei Nachbarn und Behörden. „Diese Vorgehensweise löste mögliche logisti-



Um das Megaprojekt PalaisQuartier im Herzen Frankfurts zu stemmen, holte der Bauherr, die MAB Development Deutschland GmbH, bauserve mit ins Boot. Foto: PalaisQuartier

sche Probleme bereits im Vorfeld und konnte so einen produktiven und reibungsamen Bauablauf gewährleisten. Das sparte Zeit und senkte die Kosten“, erklärt Michael L. Flesch, Geschäftsführer der MAB Development Deutschland GmbH. Er schätzt, dass sich durch die übergeordnete Logistikplanung die Gesamtbauteilzeit um zwei Monate verkürzt hat und bei der Baustelleneinrichtung eingespart werden konnte. Jede Bauphase stellt unterschiedliche Anforderungen an die Materialanlieferung und Abholung. Aufgrund der Innenstadtlage und der hohen Anforderungen auf der Baustelle des Bauvorhabens PalaisQuartier konnten weder Materiallager noch Fahrzeugpuffer eingerichtet werden. Die Herausforderung der Logistik lag darin, die Transporte der verschiedenen Firmen zu steuern, ohne dass es zu Staus und Wartezeiten kam. Dafür wurde für jede Bauphase ein eigenes Transportsteuerungssystem entwickelt.

In der Zeit des Abbruchs und Aushubs beispielsweise konnten die Unternehmen ein GPS-System einsetzen, womit eine kontinuierliche Fahrzeugdisposition ermöglicht wurde. In der Ausbauphase wurde ein von bauserve entwickeltes Avisierungssystem eingesetzt, das es Firmen ermöglichte ihre Materialanlieferungen und deren Verteilung im Gebäude über eine Webseite zu planen und anzumelden. Um Entladungen und die Verteilung im Gebäude zu beschleunigen, wurden Stapler und Palettenfahrhilfen zur Verfügung gestellt, wodurch die Verweildauer der Lkw in den Entladezonen um 50 Prozent verkürzt werden konnte. In der Regel liegt die Verantwortung für die vertragsgerechte und ordnungsgemäße Entsorgung von Bauabfall bei den beteiligten Firmen. Doch getrennte Entsorgungskonzepte behindern den Bau und erhöhen die Kosten der Abfallbeseitigung. Für das PalaisQuartier hatte bauserve eine reibungslose und kostensparende Entsorgung sicherzustellen. Insbesondere in der Ausbauphase war eine leistungsfähige Entsorgung für den Bauablauf unabdingbar, da zeitweise 600 Firmen mit 3000 Mitarbeitern gleichzeitig auf der Baustelle arbeiteten. Eine permanente Entsorgung der täglich rund 300 Kubikmeter Abfall getrennt in Abfallfraktionen war hier zwingend notwendig.

Zum Einsatz kam dafür das von bauserve entwickelte Entsorgungssystem rolco. Dieser rollbare Container hat ein Fassungsvermögen von 660 Litern und damit deutlich mehr als herkömmliche Schubkarren oder Mülltonnen. Er ist außerdem abschließbar und geeignet zur Staplerentleerung. Durch seine Nutzung konnte die Anzahl der Entsorgungsvorgänge und damit der Zeitaufwand drastisch reduziert werden. Ebenfalls positiv wirkte sich aus, dass Firmen ihre getrennten Abfälle kostenfrei abgeben

konnten, bei Mischabfällen hingegen eine Sortiergebühr zahlen mussten. Hieraus ergab sich eine hohe Trennquote von 76 Prozent.

Keine Störungen

Wegen der Größe und Bedeutung der Baustelle im Herzen Frankfurts entschied sich der Bauherr dafür, eine von bauserve gesteuerte Baubewachung mit Zugangskontrolle einzusetzen. Die Baustelle wurde komplett eingezäunt und der Zutritt über ein Ausweissystem geregelt. Hierdurch konnte der illegalen Beschäftigung entschieden entgegengewirkt werden, und es kam nicht zu Störungen des Bauablaufs durch Kontrollmaßnahmen des Zolls. Zusätzlich konnten Diebstahl und Vandalismus stark verringert werden.

„Das Beispiel PalaisQuartier zeigt, wie durch Reorganisation und innovative Logistikprozesse die Effizienz deutlich gesteigert und Risiken gesenkt werden können. Nicht nur der Bauherr profitierte, indem Bauzeit verkürzt und Kosten gesenkt wurden, sondern auch die beteiligten 840 Firmen, denen ein Großteil an Organisation und Koordination abgenommen wurde“, fasst bauserve-Geschäftsführer Andreas Goetz zusammen. Mit Blick auf die Zukunft sagt der Chef des rund 50 Mitarbeiter großen Unternehmens: „Wir gehen diesen



das Entsorgungsmedium

ganzheitlichen Weg weiter, um zusätzliche Potenziale innerhalb der Lieferkette auszuschöpfen. Ziel ist es, zukünftig auch Lieferanten und Spediteure in das Konzept einzubinden.“