

DATEN SAMMELN AM BAU

Digitalisierte Bauabläufe sind höchst effizient

Das Bauen ist der einzige Bereich bei der Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, der noch nicht vollständig digitalisiert ist. Doch das ändert sich jetzt: Für die Steuerung des Sanierungsprojekts Brand.Vier sucht die Genossenschaft nach einer digitalen Lösung.

Von Christin Hering

Genossenschaftsvorstand Volker Klich stieß bei der Suche nach einer passenden digitalen Lösung auf eine Web-Plattform zur Steuerung und Überwachung von Großprojekten. Das digitale Prozessmanagement

schlüsselt Bauprojekte bis zur kleinsten Aufgabe auf.

Jede Aktivität ist mit anderen verknüpft, sodass die Plattform die Abhängigkeiten zwischen ihnen abbilden kann: Welche Aufgaben müssen Gewerk A und B noch erledigen, damit Gewerk C mit der Arbeit beginnen kann? Das Tool liefert in Echtzeit eine zuverlässige Antwort.

Jedes Team nutzt den digitalisierten Baufortschritt

Die Mitarbeiter der 1893 eG sind es gewohnt, digital, mobil und teamübergreifend, also kollaborativ, zu arbeiten. „Beim Bauen wollen wir unsere digitale Philosophie fortsetzen“, begründet Klich den Schritt. Denn Brand.Vier ist mehr als nur ein Bauprojekt. „Parallel zum Bau läuft der Vermarktungsprozess. Darauf folgt der Vermietungsprozess. Beide brauchen aktuelle Daten über den Stand der Arbeiten. Das Team Finanzen muss die Kosten im Blick behalten und sieht tagesaktuell, wann welche Rechnungsbeträge auf uns zukommen.“ Weil das Sanierungsprojekt in fast jeden Bereich hineinwirkt, haben alle Teamleiter Zugang zum Tool der Firma Sablono GmbH.



Christin Hering

freie Texterin und
Konzeptionerin für PR
und Content Marketing
EBERSWALDE

Das erste von 26 Brand.Vier-Häusern im Brandenburgischen Viertel in Eberswalde hat die Genossenschaft bereits 2020 saniert. Für schnelle Einnahmen war das klare Ziel, alle Wohnungen vermietet zu haben, bevor das Haus fertiggestellt ist – zu wirtschaftlichen Mieten. „Dazu mussten unsere Vermieter wissen, wann die einzelnen Wohnungen fertig sind“, sagt Klich. „Das funktioniert bei 43 Wohnungen vielleicht noch mit Nachfragen beim Bauleiter. Ab 2021 sanieren wir pro Jahr dreimal so viel. Um schnell und effizient arbeiten zu können, muss spätestens dann jeder auf die Informationen zugreifen können, die er für seine konkrete Aufgabe braucht. Das funktioniert nur, wenn der Sanierungsprozess digitalisiert ist.“

Effizienzsteigerung für Gewerke und Bauverantwortliche

Vorteile sieht Volker Klich nicht nur auf Auftraggeberseite. Auch für die Gewerke hat die digitale Bauplanung Vorteile. Nutzen alle Gewerke die Plattform, sehen sie genau, wann sie ihre Teams schicken müssen und wann sie sie vielleicht schon wieder woanders verplanen können. Wird ein Gewerk nicht wie geplant fertig, ist das für alle Beteiligten transparent sichtbar. Es gibt weder umsonst angerückte Handwerker noch Leerlaufzeiten. Die Auftragsplaner in den Firmen sehen, wie viel Zeit tatsächlich für einzelne Tätigkeiten aufgewendet wurde, und können diese Erfahrungen für andere Projekte nutzen. Für die Auswertung liegen klare Fakten auf dem Tisch. Der Informationsstand ist für alle Beteiligten gleich.



Unter dem Motto „Welcome to Boomtown Eberswalde“ vermarktet die 1893 die sanierten Brand.Vier-Wohnungen

Der Knackpunkt ist, dass alle Beteiligten mitziehen – Gewerke wie Planer, Architekten und Bauleiter. Damit auch alle Informationen zeitnah auf der Plattform verfügbar sind, müssen sie eingepflegt werden. Für die Handwerker vor Ort sind das nur Häkchen, die sie für „Arbeit begonnen“ oder „Arbeit beendet“ setzen. Manchmal finden sie eine Baustelle vielleicht nicht so vor, wie sie sein sollte. Auch das können sie in der App dokumentieren und kommentieren. „Doch diese Transparenz stößt manchmal auf Skepsis“, erzählt Florian Meichsner, Mitgründer von Sablono, über andere Projekte. „Die Hürde fällt dann, wenn alle mitmachen und sichtbar wird, dass alle Beteiligten profitieren.“

Steuern wie die Großen

Sablono ist eine Web-Plattform, mit der sich Planungs- und Ausführungsprozesse in Großprojekten digital steuern und überwachen lassen. Die 1893 eG ist mit ihren aktuell 19.850 Aktivitäten ein vergleichsweise kleiner Nutzer auf der Plattform des Berliner Unternehmens. Für den Bau des „Uptown Towers“ in Dubai verwaltete ein Bauunternehmen zusammen mit seinen Projektpartnern zum Beispiel rund 250.000 Aktivitäten mit Sablono, für „The Royal Atlantis Resort & Residences“, ebenfalls in Dubai, waren es mehr als 80.000 Aktivitäten. Das System ist nach Unternehmensangaben derzeit in vielen Wohnbauprojekten im In- und Ausland im Einsatz.

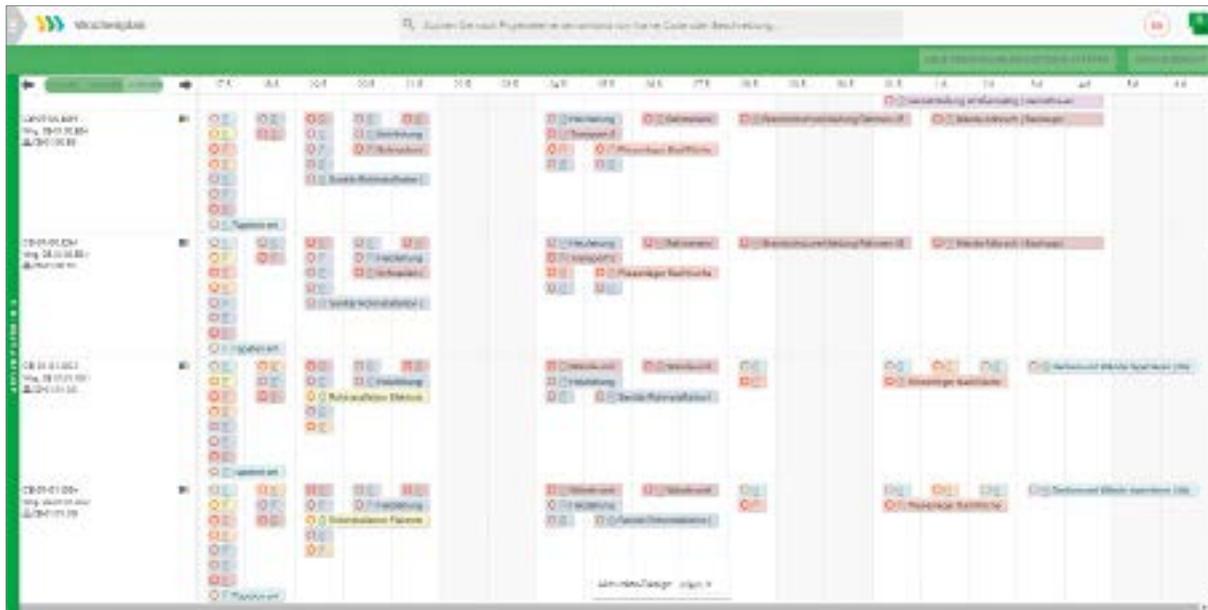
Weitere Infos unter www.sablono.com

Wenn alle mitziehen, bedeutet das für die Verantwortlichen Effizienz und Entlastung. Eine Erinnerungsfunktion ermöglicht zum Beispiel, kritische Bauteile schon früher im Prozess zu berücksichtigen, um sicherzustellen, dass sie garantiert da sind, wenn sie verbaut werden müssen. Bei der 1893 eG kommt die Erinnerung acht Wochen vor Bedarf. Grundlage dafür ist die dynamische Zeitrechnung des Tools, die sich nach dem tatsächlichen Baufortschritt richtet. Kann das Bauteil also schon früher eingebaut werden als in der ursprünglichen Planung angenommen, kommt auch die Erinnerung früher.

Kritik und Skepsis begegnet die 1893 eG mit schnellerem Bauen

Sowohl intern im Team Brand.Vier als auch extern bei den Planern und Architekten gab es Stimmen, die davor warnten, die Digitalisierung bedeute nur mehr Aufwand. „Aber wir machen nichts zusätzlich“, erklärt Klich seine Sicht auf die Dinge. „Das Problem ist eher, sich von eingeübten Abläufen zu verabschieden und sich einzugestehen, dass ich mein Inselwissen nicht mehr für mich allein habe. Das ist für die meisten ungewohnt.“ Für ihn zählt, dass die 1893 eG mit der digitalen Plattform-Lösung schneller baut und schneller Mieteinnahmen generiert. „Das sind wir unseren Mitgliedern schuldig“, bringt er die besondere Verpflichtung einer Genossenschaft auf den Punkt.

Das Besondere an der Genossenschaft als Kundin sieht auch Sablono-Mitgründer Meichsner. >



In einem Wochenplan sehen alle Gewerke ihre Aufgaben

„Die 1893 eG ist die erste Genossenschaft auf unserer Plattform, die unsere Technologie für das Bauen im Bestand nutzt“, verrät er. Ein Projekt, wie es die Genossenschaft in der Großwohnsiedlung Brandenburgisches Viertel in Eberswalde plant, lässt sich mit der Plattform gut abbilden und auswerten, weil serielles Sanieren in hohem Maße vergleichbar ist. In den zehn Jahren, die das Wohnungsunternehmen für das Projekt Brand.Vier anpeilt, kann es aus jedem einzelnen Haus lernen und dieses Wissen für die nächsten Objekte nutzen: Was hat gut funktioniert? Wo gab es Qualitätsprobleme? Wo gab es Konflikte mit der Zeitplanung? Welche Rückmeldungen haben die Handwerker gegeben? „Standardisierung, wie wir sie anbieten, ist ein sehr großes Thema im Wohnungsbau, weil sie tiefere Einblicke in die Prozesse gibt und sie damit effizienter macht“, so Meichsner.

Für die Implementierung des Tools im Unternehmen hat die 1893 eG eine halbe Stelle für einen Werkstudenten geschaffen. Bruno Bohn studiert Real Estate Management und kam für den Digitalisierungsprozess wie gerufen. 19.850 Aktivitäten hat er für dieses Jahr bereits angelegt: Die Häuser zwei, drei, vier und fünf stehen an. Im ersten Haus gab es 2020 erste digitale Versuche. „Wir haben den Firmen freigestellt, ob sie Sablono nutzen“, sagt Klich. „Von denen, die mitgetestet haben, haben wir wertvolles Feedback bekommen. So konnten wir die Abläufe weiter verbessern.“ Digitalisierung lebt eben auch von der ständigen Weiterentwicklung.

Digitalisierung in allen Bereichen

ERP (Enterprise Resource Management) und CRM (Customer Relationship Management) sind viel-

leicht nicht jedem Mitarbeiter bei der 1893 eG ein Begriff. Trotzdem arbeiten alle mit Programmen wie „zHaus“ und „IVM professional“, unterschreiben mit „FP sign“, archivieren mit „xsuite“, kommunizieren oder arbeiten teamübergreifend und kollaborativ mit „Slack“ und „MeisterTask“. Für das mobile Arbeiten sind alle mit Notebook und iPad Pro ausgestattet. Meetings laufen über Zoom – wenn nötig, auch mit 46 Kollegen. An mehreren Stellen im Haus hängen Touchscreens, auf denen sich Vorgänge schnell abbilden lassen. Grundlage für all das ist ein modernes Rechenzentrum direkt in Eberswalde und der Wille, mit optimierten Prozessen Zufriedenheit und Wohlfühlgefühl bei den Mitgliedern zu erreichen. Und wenn es doch mal analog sein soll, dann geht die 1893 eG zum sogenannten „Walk & Talk“ einfach raus in die Natur. Hauptsache, weg vom Schreibtisch. —



Bei ihm laufen die Fäden für den digitalisierten Bauprozess zusammen: Bruno Bohn