

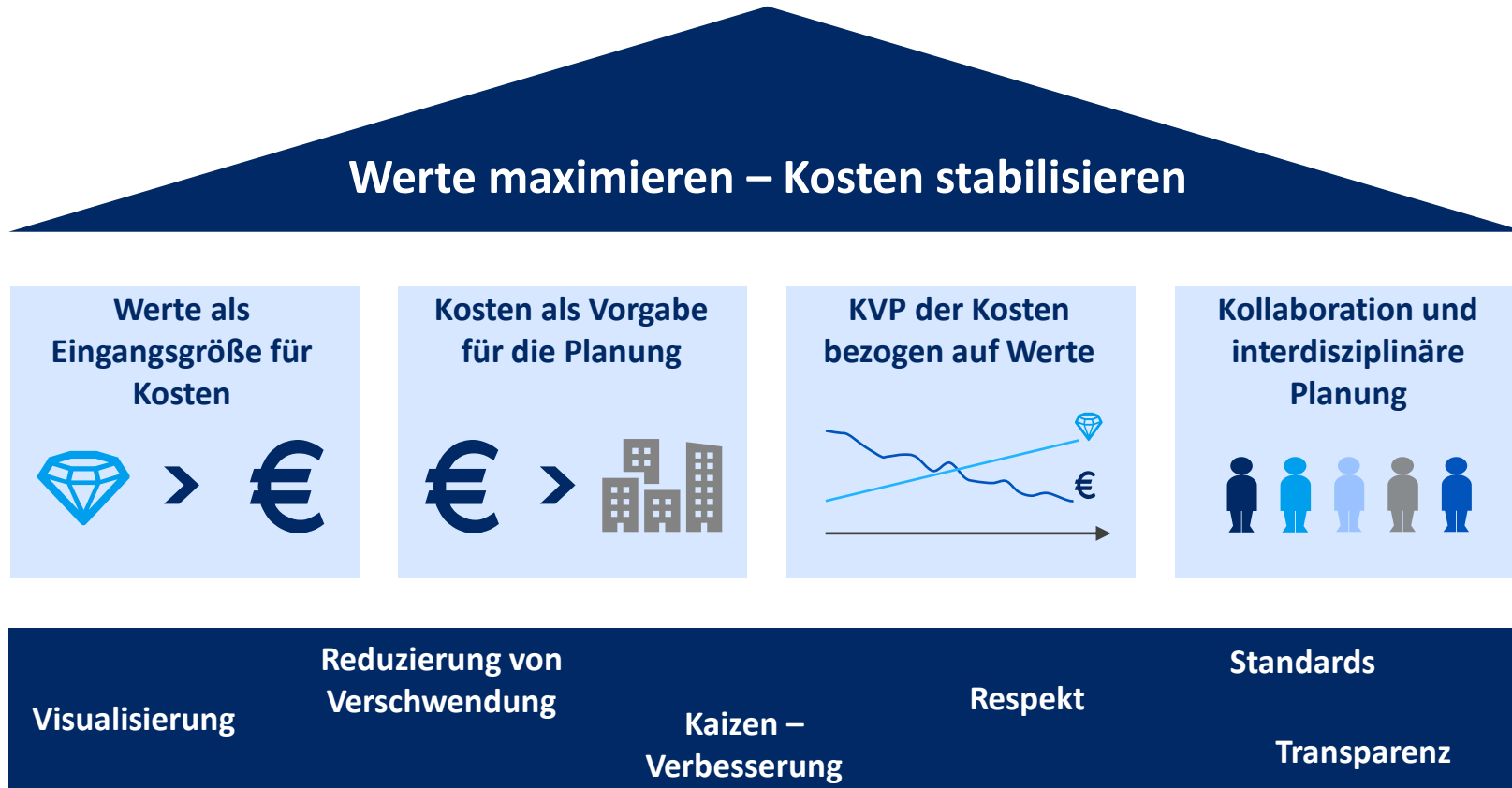


DREES &  
SOMMER

# MIT TARGET VALUE DESIGN WERTE MAXIMIEREN UND KOSTEN STABILISIEREN

Mehrnoush Nayebi  
22.10.2019, Stuttgart

# TARGET VALUE DESIGN (TVD) IST EIN KONTINUIERLICHER VERBESSERUNGSPROZESS IN DER PLANUNG. ZIEL: WERTE MAXIMIEREN, KOSTEN STABILISIEREN



# LCM® SETZT DEN FOKUS AUF DIE GESAMTPROJEKTABWICKLUNG – TVD STARTET IN FRÜHER PROJEKTPHASE

## Lean Produkt Definition

- Zieldefinition
- Module und Systeme
- Lastenheft



Produkt  
Definition

## Lean Design Management

- Modularisierung/Standardisierung
- Pflichtenheft
- Agiles Design Management



Target Value Design

Planung

## Lean Site Management

- Standardisierung und Vorfertigung
- Produktionssystem Baustelle
- Lean in der Baustellenlogistik
- Lean in der Inbetriebnahme




Rohbau      Ausbau      Inb.

Lean Projektabwicklung

# DIE PROJEKTABWICKLUNG UND PLANUNG IST GEPRÄGT VON ZAHLREICHEN HERAUSFORDERUNGEN HINSICHTLICH WERTE, KOSTEN UND TERMINE


## Kundenwerte



1. Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten-Obergrenze einhalten</li> <li>• Life-Cycle Kosten minimieren</li> </ul>
2. Nutzungsflexibilität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drittvermietung ermöglichen</li> <li>• Wandelbarkeit des Büroflächen gewährleisten</li> </ul>
3. Außerdarstellung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Haus ist die zentrale Adresse für Kunden</li> <li>• Passende Architektursprache für das Unternehmen entwickeln (Innen- und Außenwirkung)</li> </ul>
4. Bezugstermin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezugstermin 2019 sicherstellen</li> <li>• Umzugsbewegungen minimieren</li> </ul>
5. Attraktive Arbeitsumgebung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zukunftsweisende Arbeitswelten als Teil der Unternehmenskultur</li> </ul>
6. Digitalisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimierung des Gebäudebetriebs</li> <li>• Erhöhung der Usability des Hauses</li> </ul>
7. Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zertifizierung nach DGNB anstreben</li> <li>• Robuste und erprobte Lösungen anwenden</li> </ul>
8. Nutzereinbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Nutzerzufriedenheit sicherstellen</li> <li>• Betriebsrat in Prozesse einbinden</li> </ul>


- Unklare Grundlagen, nicht ausformulierte Kundenwerte
- Werte werden definiert und „in die Schublade“ gelegt
- Entscheidungen nicht transparent und nachvollziehbar
- ...

## Kosten




- Fehlende Transparenz über Kostenentwicklung
- spätes Feedback über die Kosten (reagieren statt agieren)
- Kostenoptimierung durch Streichung von Elementen/Bereichen
- ...

## Termine




- Ineffizienter Abläufe durch unstrukturierte Herangehensweise
- Terminrisiken, weil Planungsabläufe nicht terminiert sind
- Nachträge in der Ausführungsphase durch mangelhafte Planung
- ...

# WIE KÖNNEN WIR GLEICHZEITIG DIE WERTE DES BAUHERRN ERREICHEN, DIE TERMINE OPTIMIEREN UND DIE KOSTENBERGRENZE EINHALTEN?



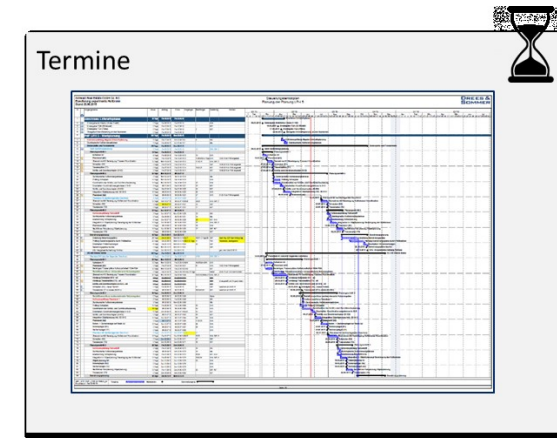
### Kundenwerte

1. Wirtschaftlichkeit
  - Kosten-Obergrenze einhalten
  - Life-Cycle Kosten minimieren
2. Nutzungsflexibilität
  - Drittvermietung ermöglichen
  - Wandelbarkeit des Büroräumchen gewährleisten
3. Außendarstellung
  - Das Haus ist die zentrale Adresse für Kunden
  - Passende Architektursprache für das Unternehmen entwickeln (Innen- und Außenwirkung)
4. Bezugstermin
  - Bezugstermin 2019 sicherstellen
  - Umszugsbewegungen minimieren
5. Attraktive Arbeitsumgebung
  - Zukunftsweisende Arbeitswelten als Teil der Unternehmenskultur
6. Digitalisierung
  - Optimierung des Gebäudebetriebs
  - Erhöhung der Usability des Hauses
7. Nachhaltigkeit
  - Zertifizierung nach DGNB anstreben
  - Robuste und erprobte Lösungen anwenden
8. Nutzereinbindung
  - Hohe Nutzerzufriedenheit sicherstellen
  - Betriebsrat in Prozesse einbinden

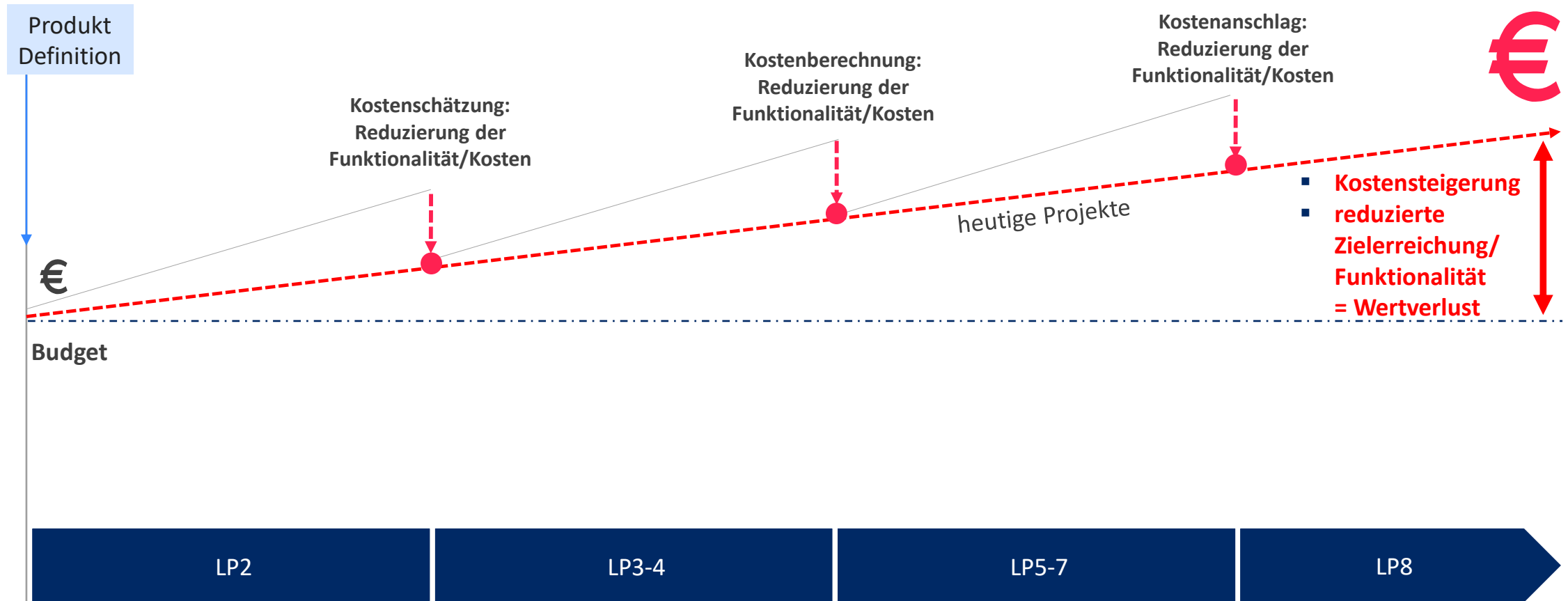


### Kosten

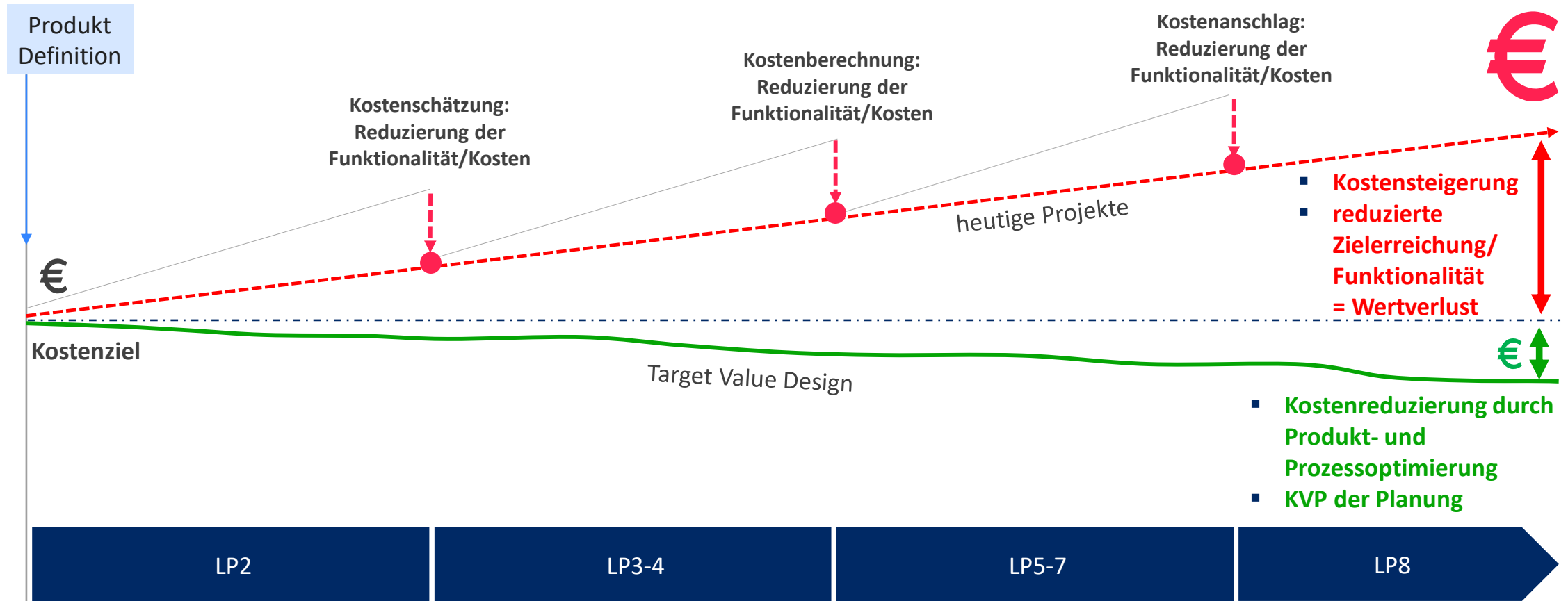
Kostengruppe	Menge	Einheitspreis	EPZ	GZF-Wert	StG 3.7
<b>Kostenübersicht</b>	2.575	27.980	72.000	707.125,00	1.602.125,00
<b>Grundrisse</b>					
Gebäude	2.575	27.980	72.000	707.125,00	1.602.125,00
Umfriedung Wall an SA	24,3	1.765	42.855	10.000,00	21.400,00
Beschreibung: Außenmauerwerk Haus mit Einfriedung				10.000,00	21.400,00
<b>Kostenobergrenzung</b>	2.600	27.850	72.000	717.125	1.623.525
Gebäude	2.575	27.980	72.000	707.125,00	1.602.125,00
Beschreibung: Außenmauerwerk Haus mit Einfriedung				10.000,00	21.400,00
<b>Kostenuntergrenzung</b>	2.575	27.980	72.000	707.125	1.602.125
<b>Stufenplan</b>					
Grundrisse	2.575	27.980	72.000	707.125,00	1.602.125,00
Beschreibung: Außenmauerwerk Haus mit Einfriedung				10.000,00	21.400,00
<b>Stufenplan</b>					
Grundrisse	2.575	27.980	72.000	707.125,00	1.602.125,00
Beschreibung: Außenmauerwerk Haus mit Einfriedung				10.000,00	21.400,00



# PROJEKTE ZEICHNEN SICH HÄUFIG DURCH KOSTENERHÖHUNGEN UND/ODER REDUZIERUNG DER FUNKTIONALITÄT AUS



# TVD ERREICHT TROTZ KOSTENOPTIMIERUNG DEN ERHALT DER FUNKTIONALITÄT DURCH KONTINUIERLICHEN VERBESSERUNGSPROZESS DER PLANUNG



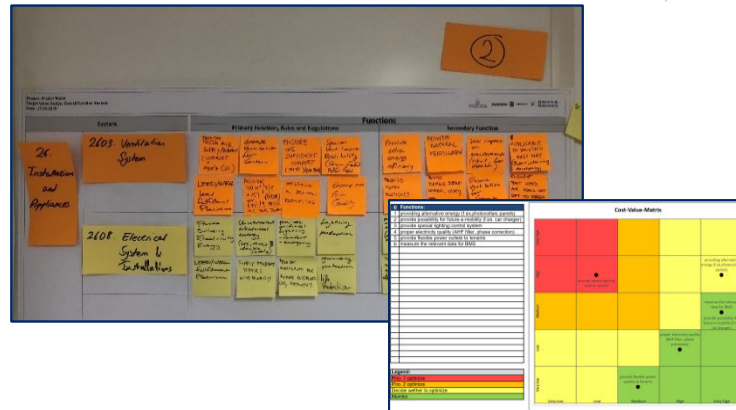
# TVD BEINHALTET DIE PHASEN PROJEKTVALIDIERUNG, FUNKTIONS-ANALYSE UND ETABLIERUNG DER KONTINUIERLICHEN VERBESSERUNG

## Projektvalidierung (Kundenwerte, Kosten und Termine)



- Kundenwerte definieren und priorisieren
- SWOT-Analyse durchführen
- Budget und Projektlaufzeit festlegen
- Marktkosten ermitteln
- Budget und Projektlaufzeit validieren

## Analyse der Funktionen und Identifikation der Optimierungspotentiale



- Systeme aus der Kostenstruktur in Funktionen übersetzen
- Kosten-Wert-Matrizen aufstellen
- Verbesserungsmöglichkeiten erkennen
- Kostenziel festlegen

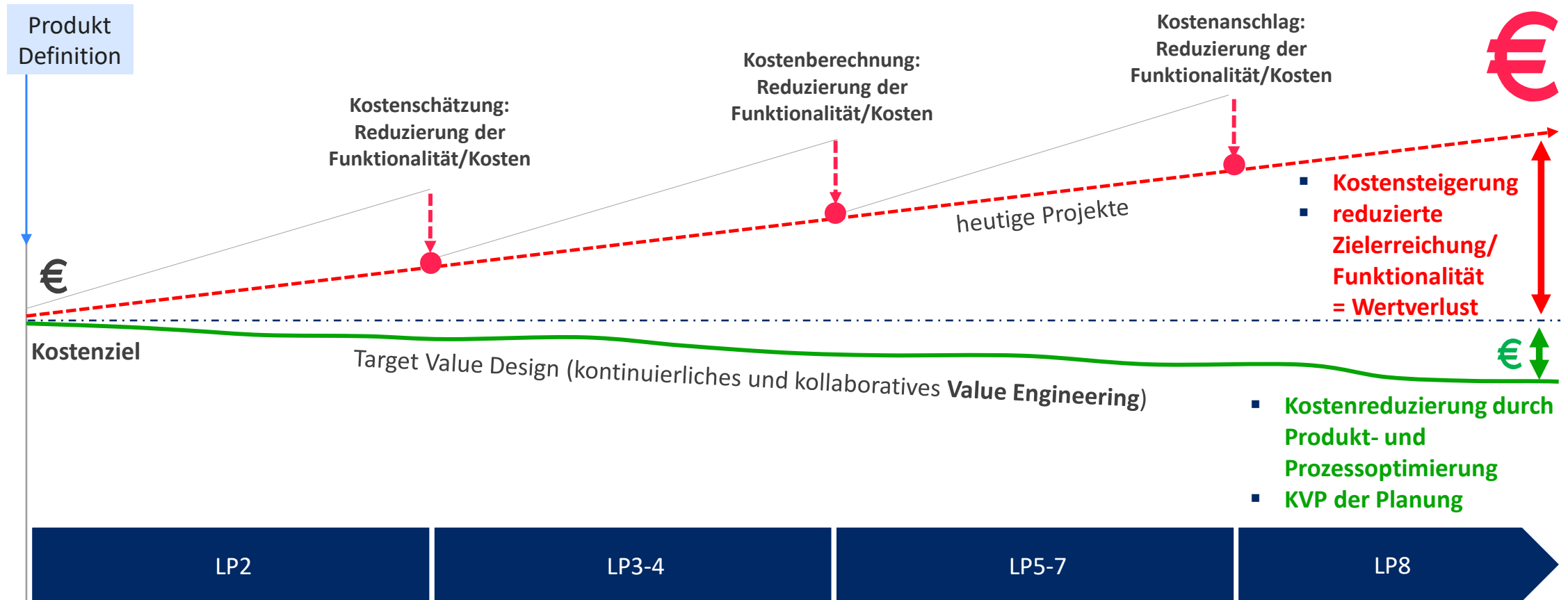
## Umsetzung der kontinuierlichen Verbesserung



- Kosten kontinuierlich aktualisieren und mit dem Kostenziel abgleichen
- Verbesserungsmöglichkeiten umsetzen
- Entscheidungen transparent und effizient herbeiführen
- Arbeitspakete priorisieren und terminieren



# TVD ERREICHT TROTZ KOSTENOPTIMIERUNG DEN ERHALT DER FUNKTIONALITÄT DURCH KONTINUIERLICHEN VERBESSERUNGSPROZESS DER PLANUNG



**WIR BERATEN UND  
PLANEN ZUM BAUEN  
UND BETREIBEN**

