KVL

for better results

DAFÜR!

Stakeholder Report 2019/20

ENTSCHEIDUNGEN

Entscheiden bedeutet, sich von dem Einen zu trennen und sich auf das Andere voll und ganz zu konzentrieren.

In allen unseren Leistungsbildern, von der unterstützenden Projektentwicklung, über das Projektmanagement bis hin zum Sachverständigenwesen:

Wir erkennen Entscheidungsbedarf, bereiten anstehende Entscheidungen vor, beraten bei der Entscheidungsfindung und setzen Entscheidungen anschließend um. Hierbei wird uns oft vor Augen geführt, welche terminlichen und damit wirtschaftlichen Auswirkungen ein Entscheiden aber auch ein Nicht Entscheiden haben können.

Auch KVL befindet sich in einer Phase hochdynamischer Entwicklungen. Das sich verändernde Umfeld der täglichen Zusammenarbeit mit einem neuen Selbstverständnis von Arbeitsorten, Arbeitszeiten, der Mitarbeiterbindung und der Kommunikation macht neue Entscheidungen erforderlich. Mit dem KVL LAB, unserem Raum für das gemeinsame Lernen und Lehren, haben wir uns für eine große Bühne der internen und externen Wissensvermittlung entschieden. Ein breiteres Wissen führt zu fundierteren Entscheidungen und es trainiert den Entscheidungsmuskel.

Wir halten es nach Maimonides – Das Risiko falscher Entscheidungen ist dem Schrecken der Unentschlossenheit vorzuziehen. Denn eine nicht getroffene Entscheidung ist zu 100 % falsch. Eine Entscheidung ist immer zu mindestens 50 % richtig.

Erfahren sie in unserem Stakeholder Report mehr zu vielen entscheidenden Fragen.

Andreas Ligner,
Managing Partner

KVL Projektmanagement
Berlin GmbH

Matthias Werner,
Managing Partner

KVL Bauconsult
München GmbH

KU'DAMM ODER ALPEN

Kurt Tucholsky

BARFUSS ODER LACKSCHUH

Harald Juhnke

GELD ODER LIEBE

Jürgen von der Lippe

SHOULD I STAY OR SHOULD I GO?

The Clash

MEINE BESTE ENTSCHEIDUNG – EINE STICHPROBE

„Das Leben bejahen, allem Neuen mit Offenheit und Selbstvertrauen zu begegnen! Dies resultierte aus meiner Erkenntnis, dass im Leben alles relativ ist. Einzig und allein kommt es auf die Sichtweise an."

Peter Kerle,
Prokurist,
München

„Als ich mich nach 10 Jahren im Beruf dafür entschied, alles auf Null zu setzen und in einer völlig anderen Branche neu zu beginnen! So habe ich verstanden, dass ich nur an großen Herausforderungen wachsen kann."

Reinhard Schulz,
Senior Project Manager,
Berlin

KVL
for better results

*„Eine Ausbildung zur Hotelfachfrau zu machen! Dadurch ist aus dem schüchternen und zurückhaltenden Mädchen eine aufgeschlossene und kommunikative Frau geworden, die jetzt ein ganzes Büro mit Ingenieur*innen managt."*

Jana Weise,
Office Managerin,
Hamburg

„Entscheidungen nicht mehr aufzuschieben, sondern überlegt und zeitnah zu treffen! Stillstand und Ungewissheit lähmen die eigene Handlungsfähigkeit und versperren die Sicht auf neue Chancen und Gelegenheiten."

Oliver Greis,
Prokurist,
Stuttgart

Highlights

KVL SOLUTIONS GMBH
THINK BIG!

In München ist die neue Tochter der KVL Group beheimatet, die den Fokus auf maßgeschneiderte Projektmanagementlösungen sowie technische und strategische Immobilienberatung für Großbauvorhaben und Key-Accounts anbietet.

Jürgen Kreisel, der gemeinsam mit Prof. Dr. Markus G. Viering Managing Partner der KVL Solutions ist, bringt zusätzliches Know-how mit, das perfekt die Geschäftsfelder der KVL ergänzt. Er weiß, dass Großbauvorhaben und Multi-Project Management anders gedacht werden müssen und weitere Zutaten brauchen, als ein klassisches Projekt. In seinen rund 25 Jahren bei einem großen deutschen Projektsteuerer, betreute er als Projektleiter und Geschäftsführer Großprojekte wie den Potsdamer Platz in Berlin, die Messe Essen und das Neue Kongresszentrum in Rom. Jürgen Kreisel verfügt durch seine Zeit in Italien über umfangreiche Erfahrungen im internationalen Bereich.

1. KVL IMMO-TALK
KICK-OFF MEHR ALS GELUNGEN!

Am 25.07.2019 fand die erste Auflage des KVL Immo-Talk auf der „Alten Utting" in München statt. Nicht nur der Ort – ein ausgedienter Ausflugsdampfer aufgebockt auf eine Eisenbahnbrücke – sondern auch der Redner waren etwas ganz Besonderes. Mit dieser Veranstaltungsreihe möchte KVL neue Lösungsansätze für die Immobilienwirtschaft beleuchten. Wie können wir Immobilien smart umnutzen und städtischen Raum gestalten, ohne dass eine Stadt ihren Charakter verliert? Auf diese und weitere Fragen hat uns Hadi Teherani mit seinem hervorragend humorvollen Beitrag Antworten geliefert.

Der KVL Immo-Talk wird an verschiedenen Standorten der KVL stattfinden, um unseren Partnern, Auftraggebern und Freunden ein Forum für interdisziplinäres Netzwerken sowie Querdenken zu bieten. Der nächste Immo-Talk findet am 26.03.2020 im Klunkerkranich in Berlin zum Thema „Squatting" statt.

VON 3 AUF 200 IN 16
WIR WOLLEN NICHT MEHR
ALS 10 MITARBEITER HABEN!

So lautete eines der Ergebnisse des ersten KVL Strategie-Workshops 2004. Was sagt uns das? Es ist manchmal gut, nicht starr an Vorgaben festzuhalten, sondern Beschlüsse nur so lange aufrecht zu erhalten, bis sich die Beschlussgrundlage ändert. Wir möchten auf keinen unserer 200 Mitarbeiter*innen verzichten und wir sind sehr froh, dass wir unsere ursprünglichen Pläne über Bord geworfen haben. Mehr zu unserer Einstellung, zu Regeln und zu Vorgaben finden Sie im letzten Artikel dieses Stakeholder Reports – folgen Sie dort unserer Einladung zum Musterbruch.

KVL CARES
UNS GEHT ES GUT, DAS TEILEN WIR!

2019 hat sich KVL der Obdachlosenhilfe, dem Jugendsport und der Inklusion im Sport verschrieben. Verschiedene Projekte wurden initiiert, um positive Impulse zu geben und Träger zu unterstützen, die sich für die Gesellschaft einsetzen.

HeatBerlin24
Der Erste von KVL in Berlin veranstaltete 24h-Spenden-Staffellauf zugunsten der Kältehilfe der Berliner Stadtmission! Ergebnis: 500 Starter*innen, 4.200 gelaufene Kilometer, 16.000,00 € Spendengeld und 1 LKW mit Sachspenden. Das verlangt nach Wiederholung:
Save the Date – 28./29.11.2020!

Jugendsport
Unterstützung der A-Jugend des TSV München-Ost. Sport überwindet Grenzen, Herkunft und Unterschiede. Sport bildet Gesellschaft und fördert Verständigung. Deshalb hat sich KVL dazu entschieden eine Jugendmannschaft auf Ihrem Weg zu begleiten. Das erste Spiel in den neuen KVL-Trikots wurde 0:9 gewonnen!

KVL-Kilometergeld
2.518,09 gelaufene Wettkampfkilometer ergeben 7.554,29 € Spendengeld. Hiervon gehen 4.000,00 € an den Run of Spirit – den Inklusionslauf des Berliner Johannesstiftes in Spandau.

Viele weitere Einrichtungen, die sich z. B. der Obdachlosenhilfe verschrieben haben, wie das Harburg-Huus in Hamburg, wurden mittels Sach- und Geldspenden deutschlandweit unterstützt.

ROBOTS IN ARCHITECTURE

Kurzvorstellung:
Frau Univ.-Prof. Dr. techn. Sigrid Brell-Cokcan ist Gründerin und Leiterin des Lehrstuhls für Individualisierte Bauproduktion an der RWTH Aachen, Gründungspartnerin des Architekturbüros II Architectsint mit Sitz in Istanbul und Wien sowie Mitbegründerin und aktuelle Präsidentin des internationalen Forschungsverbundes für „Robots in Architecture".

Ihr Lehrstuhl forscht unter anderem zu innovativen Digitalisierungs- und Automatisierungsprozessen in der Bauindustrie. Was ist darunter zu verstehen?

Der neue Lehrstuhl „Individualisierte Bauproduktion" an der RWTH Aachen beschäftigt sich mit der Schnittstelle zwischen digitaler Planung und automatisierter Ausführung. Es geht darum, sukzessive mehr Daten mithilfe von einem Assistenzsystem oder intelligenten Maschinen von der Planung auf die Baustelle übertragen zu können. Der Lehrstuhl beschäftigt sich mit digitalen Lücken entlang der Wertschöpfungskette mit dem Fokus auf der Vorproduktion und der Baustelle. Wir haben auch das „Center Construction Robotics" gegründet, an dem wir mit der Industrie direkt gemeinsam forschen und arbeiten, weil wir neue Technologien nur interdisziplinär im Austausch mit anderen Fachdisziplinen weiterentwickeln können.

Wie muss die Baustelle der Zukunft aussehen, damit der Innovationsrückstand der Baubranche zu anderen Wirtschaftsbranchen geschlossen werden kann?

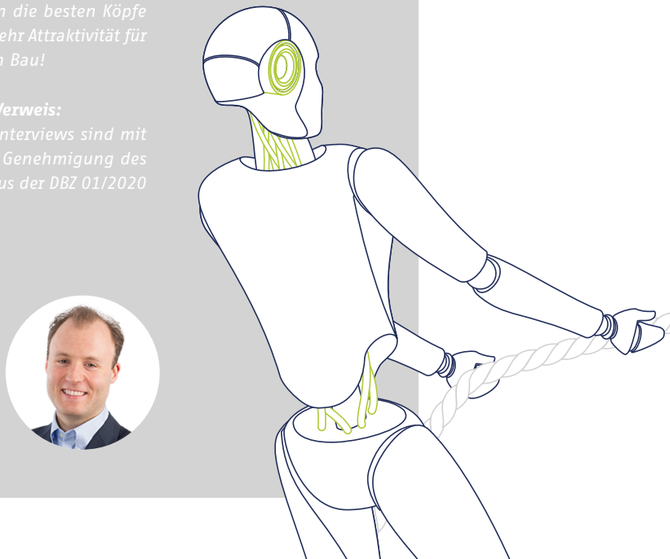
Die Vollautomatisierung, wie man sie eventuell aus der Automobilbranche kennt, wird in der Baubranche nicht stattfinden, weil wir es immer mit sehr vielen Einflussgrößen und einer relativ unstrukturierten Umgebung zu tun haben. Wenn wir von Automatisierung sprechen, meinen wir unterstützende Assistenzsysteme für den Menschen. Das Aufwerten der Arbeit und auch des Berufsimages ist uns wichtig und wir denken, dass das mit der Digitalisierung und Automatisierung möglich ist.

Das Thema unseres diesjährigen Stakeholder Reports ist „Entschieden dafür". Wo wünschen Sie sich eine entschiedenere Haltung der Beteiligten für Innovationen und was sind Ihrer Meinung nach bisher die Gründe, dass Entscheidungen noch ausstehen?

Ich wünsche mir den Mut in der Politik, die Baubranche als einen wichtigen Wirtschaftsfaktor zu betrachten, denn jeder zweite Euro in Deutschland fließt jährlich in das Bauen. Auch wenn die Baubranche im ersten Moment nicht als klassische „Exportbranche" bekannt ist, ist die gesellschaftliche Bedeutung essenziell, denn wenn Wohnen nicht mehr leistbar ist, dann haben wir als Gesellschaft ein grundsätzliches Problem, ähnlich zu einer Nahrungsknappheit oder Massenarbeitslosigkeit. Daher müssen wir an bezahlbarem Wohnraum durch effiziente Baumethoden intensiv forschen. Vermutlich wird auch der Umschwung in der Automobilbranche eine Chance für das Bauwesen. Denn des einen Leid wird in naher Zukunft des anderen Freud: Sobald die Autozulieferindustrie erkannt hat, dass Baumaschinenhersteller in ähnlichen Marktsegmenten äquivalent gute Partner sind, erwarte ich mir, dass Technologien aus dem Automobilbereich auch für die Bauwirtschaft schnell zugänglich und somit erschließbar werden.

So hoffe ich nicht nur auf ein Umdenken in den Zulieferindustrien der Baumaschinenhersteller, sondern vor allem auch auf mehr freiwerdende, gut ausgebildete Ingenieure, die für die Baubranche zu begeistern sind, um neue Maschinenkonzepte, Bauroboter und Assistenzsysteme für Bauarbeiter zu entwickeln. Denn unsere Herausforderungen im Bauen sind alles andere als trivial und wir brauchen die besten Köpfe und daher mehr Attraktivität für die Arbeit am Bau!

Rechtlicher Verweis:
Teile dieses Interviews sind mit freundlicher Genehmigung des Bauverlags aus der DBZ 01/2020 entliehen.



Das Interview führte:
Georg Bremer,
Assistent der Geschäftsführung,
KVL Projektmanagement Berlin GmbH

LET'S MAKE IT BETTER

Together! Kollaborative Terminplanung mit LastPlanner®

Ein Donnerstagmorgen, 8:00 Uhr, auf der Baustelle. Die Sonne vertreibt die letzten Nebelschwaden, die Luft ist kühl und klar.

Ich schließe die Tür zum Lean-Raum auf, dem Raum für den Überblick. Hier sind alle wesentlichen Elemente für die Koordinierung des Projektes visualisiert, Übersichtspläne und Details, die Kennzahlen der letzten Wochen, der Aktionsplan mit den wichtigen, aktuellen Aufgaben, Verantwortlichen, Terminzusagen, Bearbeitungsstand. An der Hauptwand sind die laufenden und künftigen Vorgänge der einzelnen Arbeitstage der gemeinsamen Rückwärtsplanung zu sehen – ausgehend vom nächsten wichtigen Projektmeilenstein. Jeder Verantwortliche hat seine täglichen Arbeitspakete definiert, die Dauer seiner Arbeiten mit Post-its an das entsprechende Datum geklebt und damit seine Zusage gegeben, die Arbeiten in der angegebenen Zeit zu erledigen.

Pünktlich geht es los mit der PEP-Besprechung (Produktionsevaluations- und Planungsbesprechung) – alles andere wäre nicht LEAN. Meine Rolle: Moderator und Lean-Coach. Alle Gewerke sind vertreten, das ganze Know-how verfügbar, gleich geht es los, in echter Kollaboration.

Zu Beginn der Blick zurück, welche Zusagen wurden eingehalten? Wunderbar, Haken dran! Welche Zusagen wurden nicht eingehalten und warum? Dies sind die Punkte, an denen wir gemeinsam lernen und uns verbessern können. Wir nehmen die Themen auf – und ein Foto für die Dokumentation. Für die kommende Woche prüfen wir gemeinsam, welche Zusagen (Post-its) sind noch gültig? Was müssen wir umplanen, um Änderungen zu begegnen? Die Verantwortlichen – die Last Planner – kleben ihre Zettel neu und geben damit ihre Zusage. Die anderen denken mit – geht es irgendwo noch besser?

Wo können wir – vielleicht verlorene – Zeit wieder reinholen? Denn eins ist klar – der Meilenstein ist unser Ziel. Das ganze Team arbeitet hart daran, keine Verschiebung eintreten zu lassen. Auch im Notfall, dann wollen wir spätestens beim nächsten Meilenstein wieder im Zeitplan sein.

Nach höchstens einer Stunde sind wir durch. Alle haben „Freude und Leid" geteilt: Thema 1 – Aus der Enge der Montagesituation entstehen Zeitverluste. Aktionsplan: Entflechtung der Tätigkeiten – wir haben es auf den Aktionsplan genommen. Der Termin ist gesetzt, die Teilnehmer sind benannt und haben ihre Teilnahme zugesagt. In der anschließenden Baubesprechung wird diskutiert und festgelegt werden, wie mit Thema 2 – dem Korrosionsschutz im Detail umzugehen ist. Der Auftragnehmer wird seine Verbesserungsvorschläge dem Auftraggeber vorstellen. Die Kennzahlen der letzten Wochen zeigen, dass wir stabil mehr als 90 % der Zusagen einhalten. Viele Projekte mit konventioneller Terminplanung erreichen nur 50 % der wöchentlichen Terminziele.

Jeder weiß, was er tun will und weiß, dass zu gegebener Zeit die Grundlagen dafür geschaffen sein werden. Die Zuverlässigkeit der Planung gibt Vertrauen – in die anderen und sich selbst.

Auf geht's, mit einem guten Gefühl in die nächste Woche. Bis nächsten Donnerstag, 8:00 Uhr, auf der Baustelle, wenn es wieder heißt „Let's make it better-together!" Wie wohl das Wetter wird? Egal. Ich freue mich jetzt schon auf jede Menge eingehaltener Zusagen, offene Kommunikation und echte Kollaboration!

Nina Rodde,
Managing Partner,
KVL Sachverständige GmbH

DIE 6 HÜTE

Weißer Hut
Fakten

1 Alles, was messbar ist. Keine Interpretation, keine Analyse, keine Wertung. Aus „Ich habe wenig Geld“ wird „Ich habe den Betrag XY auf dem Konto“. Eine Bewertung setzt Scheuklappen auf und macht uns blind für weitere Möglichkeiten mit der Situation umzugehen.

Roter Hut
Emotionen & Intuition

2 Gefühle sind nicht unprofessionell. Im Gegenteil. Wenn wir sie zur Vordertür rausschicken, kommen sie zur Hintertür wieder rein verkleidet als logisches Argument. Deswegen ist es wichtig, sie als solche direkt zu benennen und auch zu Wort kommen zu lassen.

Schwarzer Hut
Worst Case

3 Was könnte im schlimmsten Fall passieren und was kann ich jetzt schon tun, um dem entgegen zu wirken und die Situation im Auge zu behalten. Anders als die Angst beim roten Hut, geht es hier um Erfahrungen, Wissen und entsprechende Handlungen.

Gelber Hut
Best Case

4 Die meisten von uns sind auf den Worst Case besser vorbereitet als auf den Best Case – die Chancen, Möglichkeiten und den Gewinn aus einer Situation. Was, wenn alles gut geht? Was mache ich dann mit der Situation? Was kann ich jetzt schon tun, mir das nicht entgehen zu lassen?

Grüner Hut
Die unmöglichen Ideen

5 Die verrückten Ideen sind wie die Gewürze in der Suppe. Niemand würde eine Suppe aus Pfefferkörnern kochen. Aber wenn der Pfeffer fehlt, schmeckt es langweilig. Genauso nutzen Sie die Ideen, die sonst aus dem Raum gelacht werden – als Nuance, als gewisses Extra am Rande, um dem Ganzen mehr Schwung zu geben.

Blauer Hut
Moderation & Entscheidung

6 Im Meeting ist der blaue Hut für die Einhaltung der Regeln verantwortlich, sowie für die Entscheidung am Ende. Der blaue Hut mag es alles Gehörte nebeneinander auf den Tisch zu legen, einen Schritt zurückzutreten und das Gesamtbild auf sich wirken zu lassen. Dann ist er bereit eine Entscheidung zu treffen.

Edward de Bono fand, dass Meetings immer zu lange dauerten. Als Grund erkannte er, dass häufig einfach auf verschiedenen Denkebenen diskutiert wurde, was gegenseitiges Verständnis und gemeinsame Entscheidungen erschwerte.

Um schneller gemeinsam auf den Punkt zu kommen, erfand er die sechs Hüte (Six Thinking Hats) und benannte sie nach Farben, um gleich jegliche Hierarchie unter ihnen sowie eine Interpretation und Wertung auszuschließen.

Jesta Phoenix
Business Coaching –
Slow Business Coach

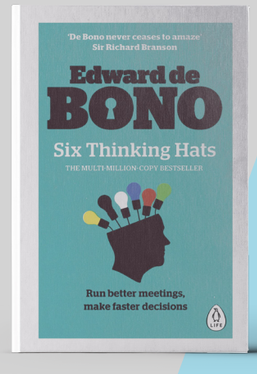
ENTSCHEIDUNGEN TREFFEN

Die sechs Denkebenen sollen nebeneinander stehen, nicht gegeneinander. Gemeinsam sollen sie ein Ganzes ergeben, das alle Aspekte mit einschließt und so eine Entscheidung ermöglicht, die aus Ergänzung und nicht aus Konflikt heraus entstanden ist.

Die Anwendung ist vielfältig und ist bei Weitem nicht auf Meetings beschränkt. Die hier vorgeschlagene Reihenfolge ist eine Art den eigenen inneren Konflikt schnell in seine Bestandteile zu zerlegen und zu verstehen.

Anstatt in einer Denkebene verhaftet zu bleiben entsteht aus der Bewegung zwischen den Ebenen ein Gesamtbild, dass das Kopfkarussell zur Ruhe bringt und eine stimmige Entscheidung zulässt.

Buchtipp
The Six Thinking Hats.
Edward de Bono



AM TACHELES

WAS WAR

Die historische Friedrichstraßenpassage, im Zentrum Berlins, fertiggestellt 1908, beschädigt im Krieg, Teilabriss in den 1970er Jahren. Die Ruine an der Oranienburger Straße inmitten der riesigen Stadtbrache wird nach dem Mauerfall 1990 von der Künstlerinitiative Tacheles besetzt und vor der Sprengung gerettet. In dem Gebäude etablieren sich Künstlerateliers sowie Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen, die bis 2011 Bestand hatten. Die städtebauliche Entwicklung der Brache unter Einbeziehung des historischen Gebäudebestands durch einen Investor scheitert in den 2000er Jahren. Nach Verkauf des Geländes an den Investor Aermont Capital 2014 wird durch den Projektentwickler pwr development die Entwicklung des Grundstücks zu einem innerstädtischen Stadtquartier für Wohnen, Einkaufen und Arbeiten neu strukturiert.

WAS IST

KVL übernimmt 2018 die Projektsteuerung für das Großprojekt zunächst nach dem Leistungsbild der AH0 und seit 2019 im Schulterschluss integriert in das Team des Bauherrn. Die besondere Herausforderung bei diesem Großprojekt ist die Komplexität der Schnittstellen aufgrund der verschiedenen Gebäude, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet und von unterschiedlichen Büros geplant werden. Während die gesamten Planungsleistungen zur Sicherstellung der hohen Qualitätsansprüche bei den initialen Planern verbleiben, werden die schlüsselfertigen Bauleistungen durch einen Generalunternehmer erbracht.

© pwr development GmbH

WAS WIRD

Das neue Stadtquartier „AM TACHELES“ wird voraussichtlich 2023 fertiggestellt. Auf der Grundstücksfläche von 25.000 m² werden insgesamt zehn neue Gebäude realisiert, die von den international renommierten Architekten Herzog & de Meuron, Grüntuch Ernst Architekten sowie Brandlhuber+Muck Petzet geplant werden. Es entsteht ein gemischt genutztes Stadtquartier mit Wohnungen, Einzelhandel und Büros, durchzogen von begrünten öffentlichen Plätzen und einer öffentlichen Durchwegung von der Oranienburger Straße zur Friedrichstraße. Damit wird fast 80 Jahre nach Kriegsende eine der letzten städtebaulichen Brachen zu neuem Leben erweckt.

Standort:	Friedrichstraße, Oranienburger Straße, Johannisstraße in Berlin
Auftraggeber:	pwr development GmbH
Projektleiter:	Sven Ingwers
Leistung KVL:	Projektsteuerung

KREATIV QUARTIER POTSDAM

WAS WAR

In der Mitte Potsdams wird auf dem Areal der Alten Feuerwache ein Kreativ Quartier mit rund 24.000 m² BGF entstehen. Die Stadt Potsdam hat ein öffentliches Konzeptverfahren zur Vergabe der Entwicklungsfläche durchgeführt. Die Bedeutung dieser innerstädtischen Entwicklung führte dazu, dass die in der Auslobung geforderten konzeptionellen Antworten ein sehr detailliertes und ganzheitliches Konzept der Bewerber unumgänglich machte. Es lag somit nahe, dass ein solches Verfahren nur ein starkes interdisziplinäres Team für sich entscheiden konnte.

Der Berliner Entwickler Glockenweiß hat das Projektteam, bestehend aus dem niederländischen Architekturbüro MVRDV, KVL, dem Berliner Kreativraumgestalter minimum und dem Staatssekretär für Kultur a. D. Tim Renner aufgestellt. KVL übernahm neben der Strukturierung und Steuerung die Sicherung des übergeordneten Leitgedankens der zu entwickelnden Konzeption, die Strukturierung der Abläufe für die Planung und Realisierung sowie die Ermittlung der Entwicklungskosten. Im November 2019 erhielt unser Konzept den Zuschlag, da es neben seiner inhaltlichen Stärke die Jury vor allen mit seinem Detaillierungsgrad in allen Bereichen überzeugte.

WAS IST

Das siegreiche städtebauliche Konzept bildet nun die Grundlage für die weitere Planung des neuen Kreativ Quartiers. Es sieht für das gesamte Areal eine dreiseitige Blockrandbebauung sowie im Inneren freistehende Gebäude vor. Im Zusammenspiel von Gebäuden und Freiflächen entsteht ein kleines „Village“, welches den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen der Kreativwirtschaft gerecht wird und durch variable Bewegungsräume vielfältige Interaktionen ermöglicht. KVL koordiniert aktuell neben der Weiterentwicklung der übergeordneten Masterplanung durch MVRDV ein Werkstatt- und Dialogverfahren, in dessen Rahmen ebenfalls ein Wettbewerb für die architektonische Detaillierung der einzelnen Gebäude des Quartiers abgehalten wird. Zugleich unterstützt KVL den Bauherrn bei der Detaillierung des Raumprogramms sowie der Nutzerakquise und übernimmt wesentliche Leistungen der Markenentwicklung und der Projektkommunikation. Zudem wird KVL die Steuerung der Planung und der Herstellung übernehmen. Die Fertigstellung des gesamten Quartiers ist für Ende 2025 geplant.

© MVRDV

WAS WIRD

Da KVL von Anfang an Teil des Projektteams war und somit bereits in der Konzeption Maßnahmen für eine termin- und qualitätsgerechte Projektdurchführung berücksichtigen konnte, wird eine frist- und budgetgerechte Fertigstellung im Jahr 2025 höchst wahrscheinlich. Projekte wie dieses zeigen deutlich, dass die steigenden Projektanforderungen zunehmend nur mit interdisziplinären Ansätzen und einer ganzheitlichen Projektkoordination über alle Projektphasen hinweg erfolgreich erfüllt werden können, ganz im Sinne eines Projektmanagements von A-Z.

Standort:	Potsdam
Auftraggeber:	Glockenweiß GmbH
Projektleiter:	Reinhard Schulz
Leistung KVL:	Projektinitiierung (Phase 0), Wettbewerbskoordination, Projektsteuerung

ESSEN QUATTRO

WAS WAR

Die denkmalgeschütze Karstadt-Zentrale in Essen wurde Ende der 60er Jahre errichtet und verfügt nach Erweiterungen über rund 96.000 m² Bürofläche. Aufgrund der Umstrukturierung des Karstadt-Unternehmens und dem Erwerb des Objektes durch die Publity AG, stehen nun Flächen für die Drittvermietung zur Verfügung. Für das Bauteil D und Teile des Bauteils C werden nach Abschluss eines Mietvertrags mit dem Innenministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen rund 27.000 m² für das Polizeipräsidium Essen umgebaut. Mit Abschluss der Planungen sowie der Beauftragung der Bauausführenden wurde KVL im Februar 2019 mit den Leistungen der Projektsteuerung beauftragt. Seit März 2019 erfolgten vorbereitende Maßnahmen der umfangreichen Asbest- und Schadstoffsanierungen sowie Rückbauarbeiten. Im Mai 2019 erfolgte der Baubeginn des zukünftigen Mieterausbaus für die Polizei Essen, mit dem Ziel der Fertigstellung nach rund 15 Monaten zu Anfang August 2020.

WAS IST

Trotz der erheblichen Verzögerungen bei der Schadstoffsanierung befinden sich die vorbereitenden Maßnahmen noch im terminlichen Rahmen. Ebenso musste die Planung der Haustechnik dem Bestand sowie den Vorgaben baubegleitend nahezu vollständig angepasst und überarbeitet werden. Hierfür mussten entsprechende Kompensationen in Form von operativ begleitenden Baumanagementleistungen installiert werden, um den Baubetrieb in terminlicher Hinsicht aufrecht erhalten zu können. Die Polizei Essen verfügt über autarke Technikzentralen in zwei Untergeschossen, die parallel geplant und ausgeführt werden. Dies bedeutet eine sehr intensive Abstimmung mit Planern und dem zukünftigen Mieter. Die Abnahme der Fläche ist auf Juni 2020 terminiert. Eine spannende Herausforderung bei den genannten Themen ist zudem der laufende Betrieb der Karstadt-Zentrale sowie parallel laufende Baumaßnahmen des Ausbaus weiterer Mietflächen für den Umzug der Kaufhof-Zentrale von Köln nach Essen.

© www.luftbild-blossey.de

WAS WIRD

Bis August 2020 will die Polizei die Nutzung für den auf 30 Jahre abgeschlossenen Mietvertrag aufnehmen und in diesem Zusammenhang sämtliche Bereiche mit den erforderlichen Sicherheits- und sonstigen Nutzungsanforderungen übernehmen. Für die zahlreichen Sonderbereiche der Polizei sind noch weitere Themen umzusetzen. Insgesamt eine große Herausforderung für alle Beteiligten in dem eng gesteckten Terminrahmen die hohen und sehr verschiedenartigen Anforderungen umzusetzen und erfolgreich zum Abschluss zu bringen.

Standort:	Essen - Bredeney
Auftraggeber:	Publity AG
Projektleiter:	Christian Glander
Leistung KVL:	Projektsteuerung

PROJEKT-ALLIANZ

WAS WAR

Projekte werden mit steigender Komplexität anfälliger für Störungen. Kosten, Termine und Qualitäten lassen sich immer schwerer unter einen Hut bringen. Vielfach entstehen Konflikte, deren Ursachen in unvollständigen Verträgen, unterkalkulierten Preisen und zu engen Terminschienen liegen. Der Streit, der schon vor Vertragsschluss zwischen den Zeilen entsteht, bricht aus, sobald sich ein Risiko realisiert und die Randbedingungen – eigentlich kooperativ – angepasst werden müssten. Vielfältige Versuche, die Verträge besonders gut zu machen – sei es vollständiger, flexibler oder kooperativer – haben nicht spürbar zu einer Verbesserung der Zusammenarbeit geführt.

WAS IST

„Wir machen Hafen" – das ist die Mission der Hamburg Port Authority (HPA). Sebastian Schulz, Gesamtprojektleitung am Projekt Neue Bahnbrücke Kattwyk, hat genug von der täglichen Konfrontation, von Streit und Misstrauen. Auf Initiative von Nina Rodde, Geschäftsführerin der KVL Sachverständige GmbH, und mit dem Rückhalt der Geschäftsführung der HPA, haben beide gemeinsam ein Pilotprojekt aufgesetzt. An einem kleinen Projekt, mit übersichtlichem Risikoportfolio, wollen sie zusammen mit den Allianzpartnern das Projektabwicklungsmodell Integrierte Projektallianz (IPA) erproben, Erfahrungen sammeln und für weitere Projekte nutzbar machen.

© Hamburg Port Authority

WAS WIRD

„Sollte der erfolgreiche Abschluss des Pilotprojektes gelingen, eröffnet sich die Möglichkeit, die IPA auch für größere Projekte einzusetzen. Nutzenbringend erscheint uns dies bei risikobehafteten, komplexen Projekten, wie Brücken, neuen Hafenflächen etc. Wir möchten mit der Aussicht auf Kollaboration motivierte Mitarbeiter finden, für die HPA binden und die Projekte erfolgreich zum Ziel bringen", so Sebastian Schulz. Nina Rodde ergänzt: „Wir brauchen eine neue Projektkultur im Bauwesen – eine Kultur der Wertschätzung und Zusammenarbeit. Die IPA-Projekte können dabei auf Verträge unter konventionellen Bedingungen (welche in der Mehrzahl bleiben werden) ausstrahlen und zu einem Kulturwechsel beitragen."

Standort:	Hamburg, Süderelbe
Auftraggeber:	Hamburg Port Authority
Projektleiter:	Nina Rodde
Leistung KVL:	Projektsteuerung, Alliance-Coaching

ENTSCHIEDEN DAFÜR.

Wie wir wurden, wer wir sind!

2003

Angestellt oder selbstständig?

Gründung der KVL! Aus 3 Angestellten wurden 3 Unternehmer.

2004

Arbeiten wir für Auftraggeber oder für Auftragnehmer?

Wir haben uns für die Auftraggeberseite und somit auch für öffentliche Auftraggeber entschieden!

2005

Deutschlandweit oder weltweit?

Wir denken grenzenlos, deshalb unsere Expansion ins Ausland! Aber warum Russland? Weil IKEA es so wollte.

2007

Einzelkämpfer oder Team?

Wir haben uns für „Team" entschieden und mit unseren Mitarbeiter*innen neue Gesellschaften in Frankfurt und Stuttgart gegründet.

2008

Starre oder Wandel?

Wir haben uns für Wandel entschieden und so durch die Erweiterung unserer Leistungsbilder (z. B. um das Banken-Controlling) die Krise im Ausland überstanden.

2011

Silo oder Matrix?

Wir haben uns für die Matrix entschieden und die KVL Sachverständige gegründet, die allen Gesellschaften und unseren Auftraggebern mit ihrem Spezialwissen zur Verfügung steht.

2012

Die da oben oder alle zusammen?

Alle zusammen. Wir haben uns dafür entschieden Mitarbeiter*innen aktiv in unsere strategischen Entscheidungen im Unternehmen miteinzubeziehen.

2013

Beliebig oder positioniert?

Wir haben uns positioniert! Unsere Positionierung: Intellectual Leadership!

2015

Analog oder digital?

Beides! Wir entwickeln innovative, digitale Tools, vergessen aber nicht, unser Wissen analog durch Vorträge und Publikationen zu teilen.

2017

Struktur vor Kultur?

Wir schaffen Strukturen, damit unsere Kultur wachsen kann. Gute Strukturen bedeuteten positive Erfahrungen, diese schaffen eine positive Haltung und diese ermutigt zu positiven handeln.

2018

Inselwissen oder ein Ozean voller Wissen?

Wir haben den Ozean gewählt und unser KVL-LAB, unsere Weiterbildungsakademie, etabliert.

2019

Behalten oder geben?

KVL Cares! Uns geht es gut, das teilen wir. Unter dieser Flagge bilden wir Gesellschaft – in und mit unserem Unternehmen!

2020

So wie immer oder Musterbruch?

Wir wollen mit unseren Mustern brechen und überdenken die Zusammenarbeit in der KVL radikal, damit wir nicht enden wie Nokia.

*Perspektiv*wechsel

SELBER MACHEN – BESSER MACHEN

Wir bei KVL sind immer darauf bedacht, Perspektivwechsel durchzuführen. Wir setzen uns alle Brillen, die es im Bauwesen gibt auf, um den Durchblick des anderen nachzuvollziehen und für den Erfolg unserer Projekte zu nutzen.

Deshalb möchten wir Ihnen anhand der Themen „Digitale Tools", „Strategische Immobilienberatung" und „Intellectual Leadership" einen Einblick in unser Vorgehen nach innen und außen geben.

Strategische Immobilienberatung

// Außensicht //
VERSTÄNDNIS AUS ERFAHRUNG

Die steigende Dynamik in unserer Branche und die immer weiterwachsende Komplexität stellt unsere Auftraggeber täglich vor neue Herausforderungen in der Projektentwicklung. Die heutige Dynamik der Märkte führt zudem dazu, dass viele Projekte während ihrer Entwicklungs- und Realisierungszeit mehrmals angepasst werden müssen. Sich ändernde Anforderungen potentieller Nutzer und vor allem sich rasant ändernde gesellschaftliche Erwartungshaltungen erfordern sehr oft eine Projektanpassung während der Planungs- und Realisierungsphase, was nicht selten den gut geplanten Ablauf durcheinander bringt. Umso wichtiger ist es für KVL als Projektmanager zu verstehen, warum diese Änderungen erforderlich und unumgänglich sind. Nur wenn der Bauherrnvertreter die Gründe und Zwänge der vom Bauherrn oder externen Beteiligten geforderten Änderungen versteht, kann eine reibungsarme und spannungsfreie Umsetzung erfolgen.

Reinhard Schulz,
Senior Project Manager,
Berlin

Luana Cortis,
Prokuristin,
München

// Innensicht //
HAUS UND BOOT

Im Bewusstsein um diese neue Herausforderung, hat KVL im Jahr 2019 ein neues Format interner Realschulungen zur Phase 0 gestartet, bei der das übergeordnete Ziel war, eine Projektentwicklung real zu durchleben und somit eine Sensibilisierung für das Spannungsfeld zwischen Nutzer, Bauherr, Planer und Hersteller zu schaffen. Dieses Programm war kein Seminar im klassischen Sinne, vielmehr war die Idee, den Kollegen und Kolleginnen an einer realen Projektentwicklung zu verdeutlichen, welche umfangreichen Aufgaben ein Projektentwickler erfüllen muss, bevor überhaupt geplant oder gar gebaut werden kann. Die Aufgabe lautete: Entwickeln Sie ein Schulungs- und Seminarzentrum für die Weiterbildungsangebote der KVL. Nach zahlreichen Theoriestunden ging es an die Praxis. Es wurden Nutzertypologien entwickelt, Funktionalitätsanforderungen gebildet sowie Markt- und Standortanalysen aufgestellt, um letztendlich auch in die Details der Projektfinanzierung und mögliche Vermarktungsstrategien einzusteigen.

Diese Realschulung liefert einen sehr guten Eindruck über die Themenfelder unserer Bauherren. So gewinnen wir Verständnis füreinander – über alle Projektphasen von A bis Z hinweg.

Intellectual Leadership

// Außensicht //
WISSEN FÜR PARTNER UND AUFTRAGGEBER

Fast jedes große Unternehmen in Deutschland hat eine Bauabteilung – fast jede große Kanzlei hat Fachanwälte für Baurecht – aber nur wenige sind firm in den aktuellen Themen der Projektsteuerung und des Baubetriebs. Wir schulen unsere Partner sowie unsere Auftraggeber – wir teilen unser Wissen mit Ihnen. Aber warum – entziehen wir uns nicht selbst unsere Auftragsgrundlage? Nein! Mehr Wissen um unsere Leistung schafft Verständnis. Nichts ist uns lieber als ein Bauherr, der unser Vorgehen, unsere Methoden und unser Selbstverständnis versteht. Sollten Sie Bedarf haben oder neugierig auf unser Wissen sein, wir teilen es gerne mit Ihnen.

Prof. Dr. Markus G. Viering,
Managing Partner,
Berlin

// Innensicht //
KVL LAB

Seit 2019 gibt es das KVL LAB nicht nur als virtuellen Raum des Wissenstransfers, sondern auch physisch als Ort der Begegnung und des Wissensaustausches. In der Spichernstraße 2 finden im Rahmen des KVL LABs regelmäßig Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen von internen und externen Wissensträgern zu aktuellen und grundsätzlichen Themen – nicht nur aus unserer Branche – statt. Unsere Partner können hier ihr Vorgehen und ihre Methoden vorstellen und Mitarbeiter*innen, die über Spezialwissen verfügen, dies an ihre Kolleg*innen weitergeben. Wissen ist unsere Stärke, unser Anspruch und unser Kapital. Deshalb machen wir alles dafür, um der Mehrung des Wissens Zeit und Raum zu geben. Sollten Sie Ihr Wissen teilen wollen, sind Sie herzlich dazu eingeladen dies bei uns im LAB zu tun.

Andreas Ligner,
Managing Partner,
Berlin

Digitale Tools

// Außensicht //
RISIKO IST EINE FRAGE DES MANAGEMENTS

Um unsere und damit auch Ihre Arbeitsprozesse zu verbessern, entwickeln wir seit Gründung der KVL im Jahr 2003 Programme, die Prozesse automatisieren und optimieren. Begonnen haben wir mit NAMATO, einem Nachtragsmanagement-Tool, zur Erleichterung der Statusverfolgung und des Reporting. Diese Software hat uns bereits tausende Arbeitsstunden eingespart und unseren Auftraggebern damit bares Geld. Verschiedene andere Tools folgten. Seit 2019 können wir unseren Auftraggebern nun eine Risikomanagement-Software anbieten, mit der das Verständnis aller Beteiligten für dieses Thema geschärft und durch Simulationsverfahren anschaulich dargestellt werden kann. Wir analysieren Ihre Projekt- oder Unternehmensrisiken, um dafür geeignete Gegenmaßnahmen ausarbeiten zu können. Wir möchten jeden Arbeitsprozess verbessern, egal in welcher Phase sich Ihr Projekt befindet. Gerne entwickeln wir auch exklusiv für Ihr Unternehmen oder Projekt einen Prozess, ein Tool oder eine Anwendung, mit der Sie unkomplizierter, standardisierter und effizienter zum Ziel gelangen können.

Jakob Conrad,
Consultant,
Berlin

// Innensicht //
OFFICE 365

Seit 2019 ist Office 365 Teil unserer täglichen Arbeit. Wir arbeiten dadurch standortunabhängig, schneller und effizienter! Wir können jederzeit und überall auf Daten zugreifen. Wir verstehen es, Informationen digital zu sammeln, aufzubereiten und unseren Projektpartnern nachvollziehbar zu veranschaulichen.

Die KVL arbeitet nicht nur intern in gut organisierten Teams, sondern bindet Bauherrn über die Möglichkeiten von Office 365 in die Anwendung geeigneter Software zur Bewältigung der Aufgaben und Schaffung von Transparenz über Apps wie „Planner" mit ein.

Frank Peterlein,
IT & Tools,
Berlin

Sebastian Schröder,
IT & Tools,
Berlin

Wir haben Spaß daran, Visionen zu realisieren!

Das ist das Ergebnis des KVL Strategie-Workshops 2019. Banal? Nein! Nicht banal, aber einleuchtend.

Einmal im Jahr treffen sich standort- und funktionsübergreifend Mitarbeiter*innen der KVL, um die Grundsteine für die Strategie des Unternehmens zu legen. Wir waren nie an dem Punkt, wo Strategie von einigen wenigen bestimmt wird. Wir glauben, dass Strategie von denen bestimmt werden muss, die sie dann auch zum Erfolg führen.

Dieses Jahr haben wir uns für unsere schon recht offenen Ansätze einen Partner ins Boot geholt, der nicht nur offen, sondern brechend ist – musterbrechend!

ROSIGE AUSSICHTEN

Mit Dirk Osmetz von den Musterbrechern diskutierten und arbeiteten wir tagelang daran, Muster zu brechen, um uns neuen Zeiten, neuen Methoden und neuen Herausforderungen zu stellen.

Die Musterbrecher haben sehr viele und sehr erfolgreiche Unternehmer*innen interviewt, die nach wissenschaftlichen Standards mit ihrer Art zu führen, niemals erfolgreich hätten werden oder bleiben dürfen. Diese Interviews wurden analysiert und anhand dieser Analysen Thesen aufgestellt, die als Grundlage für erfolgreiches und unkonventionelles Führen dienen können. Mit diesen Thesen gehen die Musterbrecher in Unternehmen, um dort alles auf den Kopf zu stellen – oder auf die Füße.

Nachdem wir einmal durch den Wolf gedreht wurden, haben wir erkannt, dass wir nicht die EINE Unternehmensvision haben – wie auch, wenn man über 200 Individuen, sowie den Träumen und Plänen seiner Bauherren und Partner gerecht werden möchte. KVL ist das Instrument, um Ihre und die Visionen unserer Mitarbeiter*innen zu realisieren.

Wie wir diese Thesen interpretiert haben, um unser Unternehmen zu einem Ort zu machen, an dem Visionäre ein Zuhause haben, zeigen wir Ihnen anhand dreier Thesen.

URTEILSKRAFT VOR INSTANZ

Oder auch „Wer kann's vor Instanz" – Menschen werden geboren, wählen einen Beruf, heiraten oder nicht, bauen Häuser oder nicht, bekommen Kinder oder nicht. Alles weitreichende Entscheidungen – alle mündig von unseren Mitarbeitern getroffen worden. Sobald man jedoch auf die Arbeitswelt trifft, sind Freigaben ab 100 Euro schon ein Problem. Das kann und soll bei KVL nicht so sein! Fallback-Ebenen und Verantwortlichkeiten – Ja! Entmündigung, Zombifikation und „ein anderer wird es schon glattziehen" – Nein! Wir fördern mündige Mitarbeiter*innen und ermutigen zum Treffen von Entscheidungen. Interessanterweise werden diese auch besser getroffen, wenn man die Verantwortung dafür trägt.

REDEN VOR KOMMUNIZIEREN

Es wird viel kommuniziert – aber wenig zugehört. Viele wollen senden – wenige wollen empfangen. Die Hälfte der Kommunikation besteht aus Plastikwörtern. Beispiele: Nachhaltigkeit, Innovation, Wachstum. Natürlich sind alle dafür und keiner dagegen. Alle nicken. Aber was steckt dahinter? Welche Aktionen, welche Wege, welche Lösungen? Etwas als Unternehmen zu vertreten ist mehr, als es in die Welt zu posaunen. Es bedeutet, miteinander zu Reden, um Nachhaltigkeit, Innovation und Wachstum an konkreten Ergebnissen greifbar zu machen. Seien wir uns unserer Sprache bewusst. Nicht alles muss „aufgegleist" oder „implementiert" werden und am besten noch „asap". Manche Dinge müssen auch einfach erledigt werden und damit sie gut werden, braucht es auch manchmal seine Zeit.

STRUKTUR VOR KULTUR

Positive Erfahrungen, führen zu einer positiven Haltung und diese Haltung führt zu positivem Handeln. Hieraus resultiert Unternehmenskultur. Kultur kann man nicht „implementieren" – Kultur muss wachsen. Wachstum braucht Strukturen. Je besser die Struktur – desto besser die Kultur.

KVL
for better results

WIR DENKEN GRENZENLOS

MIT ANDEREN WORTEN: GLOBAL

Deutschland

Holding

KVL Bauconsult GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107-0
info@kvlgroup.com
Prof. Dr. Markus G. Viering
Prof. Dr. Bernd Kochendörfer
Diana Anastasija Radke

Sachverständige

KVL Sachverständige GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107-90
sv@kvlgroup.com
Nina Rodde

Berlin

KVL Projektmanagement
Berlin GmbH
Spichernstraße 2
10777 Berlin
+49 30 254107-0
pm@kvlgroup.com
Andreas Ligner
Sven Seehawer

Hamburg

KVL Bauconsult
Hamburg GmbH
Ferdinandstraße 6
20095 Hamburg
+49 40 3252855-0
hamburg@kvlgroup.com
Stefan Hofmann
Andreas Ligner

Düsseldorf

KVL Bauconsult
Düsseldorf GmbH
Rathausufer 22
40213 Düsseldorf
+49 211 158065-10
duesseldorf@kvlgroup.com
Thorsten Windeln

Frankfurt

KVL Bauconsult
Frankfurt GmbH
Wilhelm-Leuschner-Straße 68
60329 Frankfurt
+49 69 2713671-00
frankfurt@kvlgroup.com
Dr. Steffen Schmitt
Peter Lohmann

Stuttgart

KVL Bauconsult
Stuttgart GmbH
Augustenstraße 2
70178 Stuttgart
+49 711 968939-20
stuttgart@kvlgroup.com
Stefan Bröcker
Oliver Greis

München

KVL Bauconsult
München GmbH
Friedrichstraße 20
80801 München
+49 89 3303955-0
muenchen@kvlgroup.com
Matthias Werner
Frank Brühmann

Solutions

KVL Solutions GmbH
Friedrichstraße 20
80801 München
+49 89 21536991-0
solutions@kvlgroup.com
Jürgen Kreisel

International

Holding

KVL International GmbH
international@kvlgroup.com
David Weisenborn
Prof. Dr. Markus G. Viering

Kasachstan, Nur-Sultan

TOO KVL Consult
nursultan@kvlgroup.com
David Weisenborn

Peru, Lima

KVL Consult Latam SAC
latam@kvlgroup.com
Miguel Rosales

Russland, Moskau

OOO KVL Consult
moskau@kvlgroup.com
Florian Trieb

Kasachstan, Almaty

TOO KVL Almaty
almaty@kvlgroup.com
Martin Spielau

V. A. E., Abu Dhabi

KVL Emirates PM LLC
vae@kvlgroup.com
David Weisenborn

Gestaltung: SHORT CUTS GmbH