PROJEKTABLAUF

Die untenstehende Grafik zeigt Ihnen Schritt für Schritt die Phasen eines Projektablaufs vom Erstgespräch mit dem Kunden bis zur Fertigstellung und darüber hinaus. Beachten Sie unser Dienstleistungsportfolio, das Sie in allen Bereichen, speziell in der Planungsqualität sowie der Kosten-, Termin- und Qualitätskontrolle verantwortungsvoll unterstützt.

KUNDE

KUNDENINTERESSE
Bedürfnis zur Veränderung. Visionen, vage oder konkrete Vorstellungen.

EINLADUNG ZUM ERSTGESPRÄCH

↓

Beauftragung Vorkonzept

↓

Unternehmerische Prüfung des Vorkonzeptes
Prüfung der Wirtschaftlichkeit und der Finanzierbarkeit. Terminabstimmung.

↓

Entschluss zur Projektumsetzung
Definition eines Teil- oder Gesamtprojektes, weitere Beauftragung.

↓

Zwischenprüfung durch Bauherrn
Abstimmung zu möglichen Änderungen und Ergänzungen anhand eines Entwurfs.

↓

Einreichung der Genehmigungsplanung
Die Eingabe der vorbereiteten Unterlagen bei der Gemeinde erfolgt traditionell durch den Bauherrn selbst.

↓

Feinabstimmung mit Bauherrn
Präsentation von Teilen der Ausführungsplanung bzw. Abstimmung bei Gestaltungsdetail und der Materialwahl.

↓

Kommunikation mit Wirtschaftspartnern
Abstimmung zur Kostenübersicht mit Teilhabern, Banken und Investoren.

↓

Verhandlung und Vergabe
Abstimmung anhand des Preisspiegels. Verhandlungen und Vergabe der Aufträge gemeinsam mit Atelier Krissmer & Partner.

↓

Spatenstich
Festlicher Akt zum Beginn des Bauprojekts, Grundsteinlegung.
Beginn der baulichen Ausführung

↓

Laufende Information und Abstimmung
Regelmäßige Information und Rücksprachen mit dem Bauherrn. Genehmigungen von technischen, funktionalen und gestalterischen Maßnahmen sowie dem Kostenmanagement.

↓

Hochbaugleiche, Firstfeier
Traditioneller, feierlicher Abschluss des Hochbaus.

↓

Übernahme, Abnahme, Preopening-Phase
Übernahme und Abnahme seitens der Bauherrschaft. Preopening-/Testphase. Vorbereitung zur Eröffnung.

↓

Eröffnung, Einweihung
Projektübergabe, Eröffnungsfeierlichkeiten, Freunde, Feier.

↓

ZIEL PROJEKT

AKP: Erstgespräch, gemeinsames Kennenlernen
Wünsche und Vorstellungen des Kunden, Besichtigung der Örtlichkeit oder der Immobilie, Beschreibung der Arbeitsweise des Atelier Krissmer & Partner. Ziel ist, den Gesamtüberblick zu erhalten, egal welches offensichtliche Bedürfnis es von Kundenseite gibt.

AKP: Ausarbeitung Vorkonzept, Kostenschätzung
Klausur oder intensives Gespräch mit dem Kunden zum Projekt. Ganzheitliche Projektbetrachtung und Prüfung von Bestandsplan, Genehmigungsstand oder Widmungsabstimmung. Ausarbeitung Vorkonzept mit Fokus auf ganzheitlicher Lösung und Präsentation. Grobe Kostenschätzung zum Gesamt- bzw. zu Teilprojekten.

AKP: Unterstützung, Beratung und Hilfestellung
Unterstützende Beratung bei Detailfragen zur Kostenschätzung, zur bauseitigen Wirtschaftlichkeitsberechnung und zu Terminfragen.

AKP: Definition Projektbereiche
In Zusammenarbeit mit dem Bauherrn erfolgt eine klare Abgrenzung der Projektgrößen und eine Abstimmung zu den Schnittpunkten; detaillierte Prüfung und Gesprächsführung mit Entscheidungsträgern, Behörden, fachspezifischen Experten zur Vorbereitung für Entwurfsplanung. Vorentwurf.

AKP: Genehmigungsplanung
Umsetzung der Genehmigungsplanung zur Vorlage bei Behörden und Ämtern. Aufbereitung von Unterlagen für Betriebsgenehmigungsverfahren.

AKP: Ausführungsplanung
Ausführliche Detailplanung: Einsetzen von Sonder- und Fachplanern, Materialwahl, Gestaltungsvorschläge, Einrichtungsfunktionen, Logistik-Lösungen, Verkehrsablaufsprüfung, Abstimmung mit allen erforderlichen Lieferanten und Partnern.

AKP: Kostenmanagement
Baukostenabschnittsberechnung lt. Vorkonzept und Aufbereitung Kostenübersicht zur Investitionsentscheidung.

AKP: Ausschreibung aller Gewerke
Kostenvoranschläge und Angebote von allen Gewerken einholen. Erstellen eines Preisspiegels zur Vorlage bei Bauherrn. Einsetzen eines Planungs- und Baustellenkoordinators.

AKP: Kaufmännische und rechtliche Oberleitung
Vergabe und Verträge, Bauzeitplanungen. Kommunikation mit Partnern, Subpartnern und Gewerken. Bei Direktvergabe durch Bauherrn Rückfolgung der Vergabekosten in das Kostenmanagement.

AKP: Örtliche Bauaufsicht
Behördeninformation über Baubeginn. Baustart unter Berücksichtigung der Genehmigungen und Rechtsvorschriften. Fachliche, kaufmännische und rechtliche Überwachung sowie Terminkoordination durch Bauleiter. Abstimmung mit Fachplanern, ausführenden Firmen und Spezialisten. Begleitende Besprechungen, Konferenzen.

AKP: Fertigstellung Hochbau mit fließendem Übergang beginnender Innenausbau
Prüfung des Kostenmanagements mit Abschluss Phase Hochbau. Terminkoordination mit ausführenden Firmen Innenausbau. Laufende Kosten-, Termin- und Qualitätskontrolle im Hoch- und Innenausbau.

AKP: Projektfertigstellung, Kollaudierung
Abschlussarbeiten aller Firmen, Gewerke und Lieferanten. Baureinigung durch Spezialisten oder Bauherrschaft. Vorbereitung der Preopening-Phase. Vorbereitung zur Übernahme. Abnahme von Firmen und Gewerken. Erstellung Mängelliste. Einschulung von Mitarbeitern und der Unternehmensführung durch Fachkräfte der ausführenden Firmen.

AKP: Endgültige Abnahme, Abrechnung
Letzte Abnahmen nach Mängelbehebungen. Übernahme aller Kosten in das Kostenmanagement zur Endabrechnung. Abschluss der Projekt- bzw. Endstandspläne sowie der Projektabschlussunterlagen. Übergabe Endstandsbericht, Projektunterlagen und Abrechnungsunterlagen.

Gemeinsame Schlussbesprechung
Zusammenfassender Überblick zu Projektablauf und zu weiterführenden Schritten. Übergabe von Unterlagen und Ausrichtung auf die nächsten zu erwartenden Bauaufgaben.

Atelier Krissmer & Partner

Projektleitung – der Blick auf das Große und Ganze

BM Ing. Andreas Tanzer
AKP Projektleitung

Andreas Tanzer ist seit 1989 Planer und Projektleiter beim Unternehmen Atelier Krissmer & Partner. Seine langjährige Erfahrung und sein Know-how als geprüfter Baumeister machen ihn zu einer wertvollen Stütze und Impulsgeber im Rahmen anspruchsvoller Projekte.

ERFOLGSREZEPT PROJEKTDYNAMIK

Der Start in ein Projekt ist ein entscheidender Faktor für den Verlauf eines Gesamtprojektes. Das beginnt bereits in der Vorkonzeptionsphase – beim Erstgespräch. Die wesentliche Herausforderung liegt in der Kommunikationsqualität, diese ist das wahre Fundament, auf dem ein erfolgreiches und „rund laufendes" Projekt aufbaut.

Oftmals sieht man den Wald vor lauter Bäumen nicht oder anders ausgedrückt: Man hat blinde Flecken oder nimmt eine zu einseitige Perspektive ein. Die Kommunikationsqualität ist ausschlaggebend dafür, dass dieses ganzheitliche Bild von allen Beteiligten gleich wahrgenommen werden kann. Je klarer diese Definition gelingt, desto einfacher ist ein Projekt zu realisieren. Diese Qualität zieht sich dann spürbar durch alle Phasen des Projektes. Diesen so wichtigen Blick auf das Große und Ganze muss sich auch ein Projektleiter gleich vom Start an verschaffen! Im Idealfall – wenn auch noch im Hintergrund – ist der Projektleiter bereits in der Konzeptionsphase involviert.

Die Kunst liegt darin, aus verschiedenen Perspektiven ein möglichst neutrales Gesamtbild auf das Projekt zu erhalten. Es braucht vor allem Feinfühligkeit, um die Visionen der Bauherrenschaft zu erfahren, zusammenzufassen und auszuwerten. Doch es geht auch darum, dem Kunden oder Bauherrn die Möglichkeiten, die rund um ein Projekt entstehen, verständlich zu machen und ihn darin zu unterstützen, Entscheidungen zu treffen, die dem Projekt dienen.

„Damit das Mögliche entsteht, muss immer wieder das Unmögliche versucht werden" – dieses Zitat Hermann Hesses könnte diese erste Phase einer Projektkonzeption nicht besser beschreiben. Das Atelier Krissmer & Partner arbeitet bewusst in einer Konstellation (siehe Abb. 1), die dafür sorgt, dass in der Konzeption eine positive und fördernde Dynamik entsteht, die offen dafür bleibt, oft scheinbar Unmögliches als möglich zu erkennen.

Abb. 1) Dynamik in Schwung halten

Kommunikationsblockaden können durch einseitigen Austausch auf einer Ebenen entstehen. Diese sind dann schwer zu überwinden und führen zu Projektblockaden. Das Team des Atelier Krissmer & Partner setzt deshalb seit Jahren auf ein bewährtes Prinzip, das sich durch alle Phasen eines Projektes zieht – den „dynamischen Austausch". Dieser zieht immer eine dritte Partei mit ein, die eine andere Perspektive auf aktuelle Fragestellungen ermöglicht. Dadurch erhalten die Perspektiven der beiden anderen Standpunkte mehr Dynamik, was zu gänzlich neuen Perspektiven und „befreiten" Standpunkten führt.

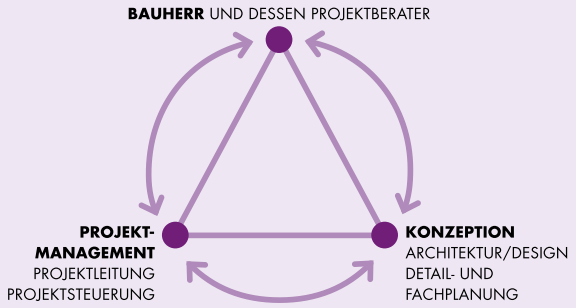
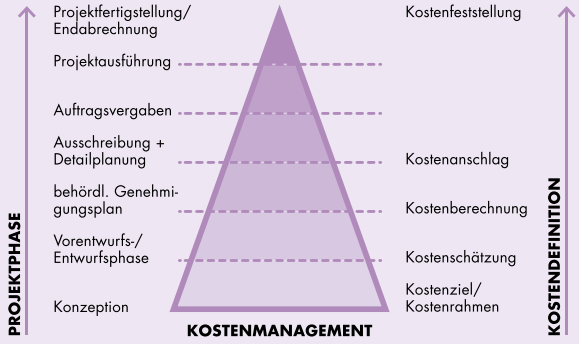


Abb. 2) Ankerpunkt Kostenmanagement

Es scheint logisch, ist aber keinesfalls selbstverständlich, dass die Kostenseite schon in der Grobplanung mit entsprechender Sensibilität behandelt wird. In der Konzeptionsphase ist dies über Kubatur- oder Nutzflächen-Schätzungen möglich. In der weiteren Planung müssen die Kosten in einer entsprechenden Qualität ermittelt sein. Diese sollten sich dann bis zur Vergabe zu einer ca. 95%igen Genauigkeit verdichtet haben. Je weiter man in der Planungsphase fortschreitet, um so genauer muss die Kostenwahrheit werden. Je genauer die Kostenfindung von Anfang an ist, um so schneller kann der Projektgesamtumfang festgelegt werden.



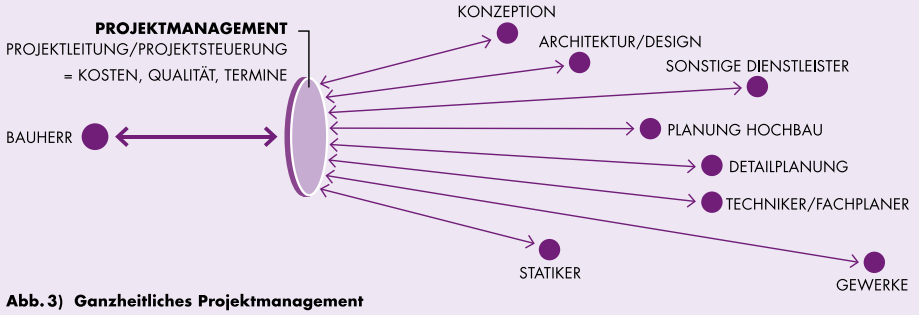


Abb. 3) Ganzheitliches Projektmanagement

Die Projektleitung fungiert als verantwortliche Kommunikations- und Leitstelle für alle Projektbeteiligten. Das ermöglich in jedem Moment der Projektrealisation eine aktuelle Übersicht zu: Projektstand, Kostenmanagement, Terminplanung und Qualitätskontrolle.

OHNE KOSTENÜBERBLICK KEINE ENTSCHEIDUNG

Kostenmanagement ist ein Thema, dem sich jeder Projektleiter öffnen muss. Ohne Kostenüberblick sind keine klaren Entscheidungen möglich. Deshalb liegt der Ankerpunkt der Projektleitung im Kostenmanagement. Ziel des Projektmanagements ist es, dass man zu jeder Zeit weiß, wo man mit den Gesamtkosten liegt bzw. dass das vorgegebene Budget eingehalten werden kann. Es ist ein Irrglaube, anzunehmen, dass die Projektkosten zum Zeitpunkt der Leistungsvergaben an die ausführenden Professionisten immer fix sind. Speziell bei Zu- und Umbauten ist man während der Ausführungsphase oft mit vorher unbekannten Gegebenheiten konfrontiert, die sich – durch Mengenänderungen bzw. in Form von Nachträgen – als unumgängliche Mehrkosten niederschlagen können. Hat man die Gesamtkosten immer aktuell, kann man solche Mehrkosten in der weiteren Ausführungsphase kompensieren. Eine gute Projektleitung ermöglicht es dem Bauherrn – am besten tagesaktuell –, die Kosten zu überblicken, um oft notwendige, kurzfristige Entscheidungen rasch und sicher zu ermöglichen. Damit ist sichergestellt, jederzeit flexibel agieren zu können, ohne böse Überraschungen bei der Endabrechung erwarten zu müssen. Es kann nicht sein und es ist auch nicht praktikabel, dass die Budgeteinhaltung von der Hinweispflicht eines jeden beteiligten Professionisten bei Auftragsvolumenüberschreitung abhängig gemacht wird. Es ist Aufgabe der Projektleitung, diese Übersicht herzustellen und zu überwachen (siehe Abb. 2), zumal das Kostenmanagement den so wesentlichen Anker- bzw. Referenzpunkt im Projektprozess bildet.

ERFOLGSREZEPT: KOMMUNIKATION UND ÜBERBLICK

Die größten Risiken in einem Bauprojekt liegen darin, dass man sich schon am Anfang verfährt. Durch ein intensives Erstgespräch und eine tiefere Auseinandersetzung mit dem Projekt und den Projektmotiven ist dieses Risiko meist gebannt. Gute, konsequente Kommunikation ist der Schlüssel zum Projekterfolg. Dieser Erfolg zieht sich dann durch das gesamte Bauvorhaben wie ein roter Faden. Kosten, Qualität und Termine sind im Griff. Vor allem aber – und das ist der wesentlichste Punkt – sollte das Projekt nach Fertigstellung begeistern und eine positive Ausstrahlung haben. Gerade diese Ausstrahlung spüren die Kunden, Gäste und Mitarbeiter.