



Projektmanagement im Bauwesen

Die Aufgabe:

Die Umsetzung einer Bauaufgabe wird immer komplexer, es werden immer mehr Spezialisten benötigt. Eine strukturierte Steuerung der notwendigen Prozesse ist für alle Beteiligten erforderlich. Was bedeutet das eigentlich?

Im Vertragsmanagement zur HOAI müssen die Planungsaufgaben in Planungsbereiche aufgeteilt und deren Leistungsbilder auf das Projektziel ausgerichtet, d.h. für das Projektziel optimiert werden, sodass die Leistungspflichten der Planungsbeteiligten auch eingefordert werden können. Für den Bereich Vertragsmanagement zur VOB/VOL müssen für die unterschiedlichsten Vergabefälle Strukturmittel, Verdingungsunterlagen und Vertragsregelwerke erarbeitet werden. Für die jeweilige Bauaufgabe sind unterschiedliche Ausschreibungs- und Vergabeverfahren anzuwenden, durch die die Aufwendungen des Bauherrn/Auftraggebers bei der Kontrolle und Abrechnung vorbestimmt werden. Jede Bauaufgabe gliedert sich in eine Vielzahl von Teilbauaufgaben, jede Teilbauaufgabe kann aus einer Vielzahl von einzelnen Bauteilen und Bausteinen bestehen. Alle Anspruchsqualitäten sind zu definieren. Für die jeweilige Bauaufgabe sind unterschiedliche Ausschreibungs- und Vergabeverfahren anzuwenden, durch die die Aufwendungen des Bauherrn/Auftraggebers bei der Kontrolle und Abrechnung vorbestimmt werden. Nur mit einer inhaltlich und strukturell klaren Ausschreibung wird die geforderte Qualität von baulichen Leistungen definiert und die Voraussetzung für ein späteres Durchsetzen des Qualitätsanspruches geschaffen. Zielformulierungen, Abgrenzungen der Leistungen von Planern und ausführenden Firmen sowie Abgrenzungen der Leistungen zwischen ausführenden Firmen und eine Detaillierung der erforderlichen Nebenleistungen ausführender Firmen müssen erarbeitet werden. Weiterhin müssen für die Vorgabe baulicher Abwicklungen betriebsrelevante Aspekte während und nach der baulichen Ausführung analysiert werden und berücksichtigt werden. Nach der Betreuung des Ausschreibungsverfahrens sind die vorliegenden Bieterangebote vergabereif vorzubereiten. Eine Ablaufplanung der Planung ist zu erarbeiten. Die terminliche Bauabwicklung ist bereits vor der Ausschreibung detailliert zu planen und mit den örtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten abzustimmen. Gewerkeabwicklungen sind in die anstehenden Leistungsteile aufzugliedern, Wechselwirkungen zu Vorleistungen und Nacharbeiten anderer Gewerke sind erkennbar darzustellen. Bauliche Abwicklungen sind in Teilaufgaben zu unterteilen. Bei besonders terminkritischen baulichen Ausführungen sind entsprechende Bewertungspunkte – Meilensteine – zu definieren, an denen Entscheidungen zur Vermeidung möglicher negativer Wechselwirkungen und Kettenreaktion gefällt werden können. Belastbare Terminvorgaben sind in das Ausschreibungsverfahren zu integrieren. Die Prospektaussagen des Projektentwicklers, des Verkäufers und der Planer müssen auf Plausibilität, Wirtschaftlichkeit, real anstehende Gesamtkosten, Termine und die Nachhaltigkeit der (angebotenen) Qualitäten geprüft werden. Erforderliche zusätzliche Kostenbereiche müssen erkannt und dargestellt werden. Die Verwertbarkeit und Entwicklungsfähigkeit von Immobilien muss analysiert werden. Optimierungspotenziale müssen ausgezeigt werden. Zahlen und Fakten vergleichbarer Projekte müssen prüffähige Aussagen über Chancen und Risiken des Projektes ermöglichen. Vertragliche Konstellationen und Bedingungen müssen bewertet werden. Eine strukturierte Steuerung der notwendigen Prozesse ist erforderlich. Eingeschalteten Rechtsanwälte und Notare sind technisch zu unterstützen. Für die Projektrealisierung sind begleitende Prüfkriterien zu definieren. Alle für eine Mangelbeseitigung erforderlichen Informationen wie Verursacher, weitere betroffene Gewerke, vertragliche Anspruchsgrundlagen, Mangelbeseitigungskosten sowie Auswirkungen auf die Nutzung müssen aufgeführt werden. Ebenso müssen die Mängel ordnungsgemäß im Rahmen der Anspruchsgrundlagen gerügt werden. Die für eine Mangelbeseitigung erforderlichen Terminpläne müssen aufgestellt und mit Beteiligten und Betroffenen abgestimmt werden. Die Mangelbeseitigung muss überwacht und abgenommen werden. Die Auswirkungen von Mängeln und von Mangelbeseitigungsmaßnahmen müssen auf bestehende Anspruchsgrundlagen gegenüber Planer und ausführenden Firmen bewertet werden. Bei der Durchsetzung von Mängelansprüchen sind die eingeschalteten Rechtsanwälte technisch zu unterstützen. Den Leistungen und Leistungspflichten von Planern und Planungsbeteiligten steht eine angemessene Vergütung entsprechend den Regelungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, d.h. eine leistungsgerechte Honorarforderung, gegenüber. Dafür müssen die Parameter zur Honorarermittlung für Zuschläge von Umbauten und der Gebrauchswertanpassung, die anrechenbaren Kosten, der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und der besonderen Leistungen bewertet und vereinbart werden. Planungsleistungen müssen auf unterschiedliche Planungsbeteiligte aufgeteilt werden. Die Auswirkungen der Einschaltung von Spezialisten müssen bewertet werden. Sonderleistungen und Gutachterleistungen müssen beschrieben und honorartechnisch bewertet werden. Die Betreuungsleistungen müssen zeitlich/inhaltlich durch ein Leistungsprogramm und vertraglich über Leistungseinforderungen und detaillierte Vergütungssätze gesteuert werden. Für die jeweilige Bauaufgabe sind unterschiedliche Ausschreibungs- und Vergabeverfahren anzuwenden, durch die die Aufwendungen des Bauherrn/Auftraggebers bei der Kontrolle und Abrechnung vorbestimmt werden. Die Projektorganisation für die Aufgabenabgrenzung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftraggebervertreter muss entwickelt werden. Die Entscheidungsabläufe innerhalb der Gremien des Auftraggebers müssen koordiniert werden.

Die Lösung:

Das Ingenieurbüro **richter-projekt** hat die Strategien für alle anstehenden Aufgaben im Bauwesen entwickelt und realisiert entsprechende Lösungen in folgenden Arbeitsbereichen:

- **Projektmanagement** - **Projektsteuerung** - **Projektcontrolling**

