

## Enger Zeitrahmen erfordert eine präzise Planung

### ► Asta Powerproject steuert kritische Abläufe in der Terminüberwachung

Zeit ist kostspielig. In kaum einer anderen Branche ist dies so deutlich zu spüren wie in der Bauwirtschaft. Um den Anforderungen des Bauherrn gerecht zu werden, stehen Architekten und Ingenieure daher heute mehr denn je in der Verantwortung, bei gleichbleibend hoher Qualität jedes einzelne Projekt in einem möglichst knappen Zeitrahmen termingerecht zu realisieren. Im Münchner Planungsbüro a + p Architekten hat man dies bereits vor Jahren erkannt. Zur Steuerung sämtlicher Bauvorhaben vertrauen die Ingenieure daher auf eine leistungsstarke Projektmanagementsoftware. Mit Asta Powerproject des Karlsruher Herstellers ASTA DEVELOPMENT GmbH planen und steuern die Bauspezialisten unterschiedlichste Bauvorhaben von der Projektentwicklung bis hin zur termingerechten Fertigstellung. Dazu Dipl.-Ingenieur Karsten Sehnert: „a + p hat bereits Anfang der neunziger Jahre Powerproject eingesetzt. Mittlerweile haben wir im Hause die Software im Netz installiert sowie Einzelplatzlizenzen zum direkten Einsatz auf den Baustellen.“

Das Münchner Architekturbüro wird von vier Partnern betrieben. Mit 35 Mitarbeitern, darunter sieben Bauingenieure, deckt das Büro die HOAI-Leistungsphasen 1 – 9 ab. Das Auftragspektrum umfasst überwiegend Projekte aus dem gewerblichen Bereich sowie Projekte privater Auftraggeber aus dem Münchner Raum. Die Größenordnung liegt bei der Planung einer Villa bis zur Sanierung von Gewerbekomplexen. Zu den aktuellen Projekten zählt neben der Planung des Logistik-Centers für die Bayerischen Motoren Werke, BMW, die Sanierung der Hopfenpost, einem denkmalgeschützten Gebäudekomplex in der Innenstadt Münchens.

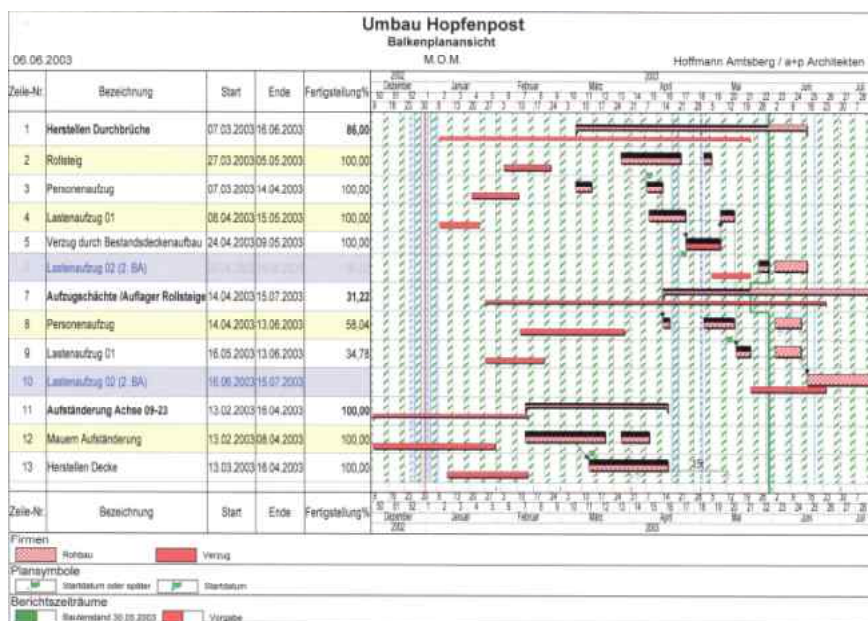
### ► Ankermieter ALDI in exponierter Innenstadtlage

Die neue Hopfenpost, ein ehemaliges Postgebäude, gebaut in den 80er Jahren, welches ursprünglich als Postverteilerstelle in der Münchner Innenstadt in der Nähe des Hauptbahnhofes funktionierte, wird im Auftrag der Betreibergesellschaft MOM, Mall of Munich, die zur DCM Unternehmensgruppe gehört, umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt.



Die Planung bis zur Leistungsphase fünf wurde dabei vom Architekturbüro Hoffmann/Amtsberg ausgeführt. Das Erdge-

schoss, die frühere Anlieferzone für Postfahrzeuge und Lastwagen, ist als Ladenpassage vorgesehen. In dieser exponierten Innenstadtlage eröffnet der Lebensmitteldiscounter ALDI ein neues Ladengeschäft. Das Investitionsvolumen der Ausbaumaßnahme – ohne Haustechnik – für die Passage und den Mietbereich Aldi liegt bei 8 Mill. Euro. 1.000 qm Verkaufsfläche und 400 qm Lager sind vorgesehen. Beginnend bei den Abbrucharbeiten Ende 2002 bis hin zur abschließenden Endreinigung der Ladenfläche im August diesen Jahres liegt die Bauleitung bei a + p – eine Herausforderung für die Planer. Bauingenieur Sehnert meint: „Die Vorgaben seitens des Bauherrn und ALDI, die extrem kurze Bauphase, der festgelegte Einzugsstermin am 1. September 2003, an dem auch die dazugehörige Mall mit den entsprechenden Tiefgaragenzugängen fertig gestellt sein mussten, verlangten an eine präzise Planungsstruktur.“



### ► Strukturiert und präzise von Anfang an

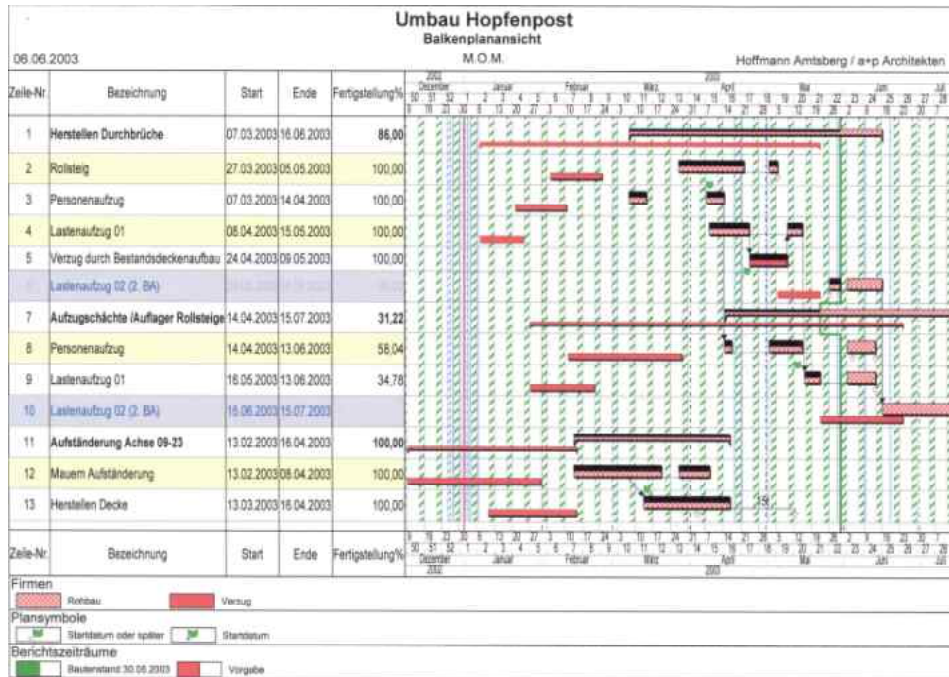
Zur Koordinierung und Terminüberwachung aller beteiligten Gewerke greifen die Planer auf einen Standardplan zu, in dem Terminkalender und Firmenbibliothek mit den entsprechenden Gewerken, wie Rohbau, Maler, Trockenbau etc. unterschiedlich farblich kodiert hinterlegt sind. Dieser wird bei Beginn eines neuen Projektes aufgerufen. Die Ingenieure passen dann die einzelnen Vorgänge dem neuen Bauvorhaben zeitlich an und verknüpfen diese dem Bauablauf entsprechend miteinander. Somit ist für alle Beteiligten – Nachunternehmer, Bauherrn und Fachplaner – jederzeit auf einen Blick ersichtlich, wann welche Arbeiten beginnen, beziehungsweise abgeschlossen sein sollten. Ergeben sich Änderungen – etwaige Terminverzögerungen – werden diese direkt vor Ort, also auf der Baustelle, in das Diagramm eingetragen, der Bauzeitenplan neu berechnet und die Auswirkungen auf den Endtermin sind sofort ersichtlich.

Der Terminplan des Hopfenpost-Projektes enthält sämtliche Vorgänge, angefangen bei der Baugenehmigung über die Ausschreibung und Ausführung bis zur Fertigstellung. Da sich der anvisierte Baubeginn aufgrund einer verzögerten Baugenehmigung von Anfang Januar bis in den März verschob, mussten die Planer mit einer effektiven Bauzeit von nur viereinhalb Monaten kalkulieren. Dazu der Bauingenieur: „Ohne ein geeignetes Steuerungsinstrument wäre dies nicht machbar gewesen, zumal wir in der heißen Phase unsere Termine wöchentlich aktualisieren mussten.“

Mit Asta Powerproject erstellte a + p Architekten bereits in der Entwicklungsphase im September 2002 den ersten Bauzeitenplan. Insgesamt enthält dieser 250 Zeilen und ist in die Phasen Baugenehmigung, Ausführungsplanung Architektur und Statik, Ausschreibung und Vergabe über alle Gewerke, angefangen bei den Abbrucharbeiten bis hin zu Endreinigung, sowie die Ausführungsphase eingeteilt. Planungssymbole wie Fähnchen und Meilensteine sind auch im Plan dargestellt, um Beginn oder Fertigstellung einer einzelnen Maßnahme sowie Abnahmen zu kennzeichnen. Auch wurden die Planliefertermine eingetragen, so dass sowohl für die Architekten, die Haustechniker als auch die Statiker ablesbar war, wann die entsprechenden Pläne auf der Baustelle vorliegen mussten.

Viele unterschiedliche Arbeiten waren bei dem Umbauprojekt in der Innenstadt zeitgleich zu koordinieren. Gab es Verzögerungen, wie beispielsweise bei der Montage der Rollbänder zu den oberen Etagen, konnten die Planer die direkten Auswirkungen auf die nachfolgenden Gewerke unvermittelt aus dem Bauablaufplan ablesen. „Da stets die aktuelle Planung vorlag, konnten wir immer rechtzeitig gegensteuern und sehen, welche Arbeiten vorgezogen werden mussten und welche auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben waren. Dadurch haben wir schließlich den Endtermin gehalten“, erläutert Karsten Sehnert. „Mit einem geeigneten Steuerungsinstrument sind komplexe Bauvorhaben auch in einer knappen Umsetzungsphase und bei gleichbleibend hoher Qualität durchführbar.“ So konnte der Lebensmittel-discounter Anfang September sein neues Ladengeschäft in der Münchner Innenstadt termingerecht eröffnen.

Autorin:  
Susann Barczikowski,  
Bad Nauheim



### ► Im Soll/Ist-Vergleich unschlagbar

Die Vorgaben der DCMMOM – innerhalb der kurzen Bauzeit die rund 1.000 qm große Ladenfläche nebst 400 qm großem Lager in den Gebäudekomplex zu integrieren, Tiefgaragenzüge sowie die Mall zu sanieren, machten eine regelmäßige Fortschrittseingabe sowie den Vergleich des Ist-Standes mit dem ursprünglich geplanten erforderlich. Neben dem aktuellen Projektstand können in Asta Powerproject maximal bis zu neun Projektstände zeitgleich in einem Balkendiagramm dargestellt werden. Das heißt, zu jedem Zeitpunkt ist eine exakte Aufzeichnung der geleisteten Arbeiten abrufbar. Für den Planer bedeutet dies: Wichtige Vergleichsdaten sind per Knopfdruck ablesbar und gegenüber dem Bauherrn sowie den beteiligten Fachfirmen dokumentiert.



Weitere Informationen zu Asta Powerproject, Projektmanagementsoftware und Dienstleistungen erhalten Sie von...

**ASTA DEVELOPMENT GmbH**  
Liststraße 22  
76185 Karlsruhe

Fon: +49 (0)721 / 95 25 –0

Info@ASTAdev.de  
www.ASTAdev.de

Vertrieb:

Fon: +49 (0)721 / 95 25 –144  
Fax: +49 (0)721 / 95 25 –100

Kundenbetreuung:

Fon: +49 (0)721 / 95 25 –121  
Fax: +49 (0)721 / 95 25 –100