Integrierte Bedarfsplanung – Neue Qualität beim Planen und Bauen

Im Gespräch mit Sven Baade und Mathias Heiser, THOST Projektmanagement GmbH

Thost Projektmanagement GmbH zählt mit rund 320 Mitarbeitern an 15 Standorten im In- und Ausland zu den führenden Unternehmen im Projektmanagement. Visionen werden Wirklichkeit, so lautet der Leitsatz der Pforzheimer Unternehmensgruppe, der gleichermaßen als Versprechen und Herausforderung gegenüber Kunden und Mitarbeitern steht. Die dynamische Entwicklung in Technik, Kommunikation und im weltweit vernetzten Wirtschaften erkennen die Experten als Chance im Wettbewerb.

THOST Projektmanagement koordiniert und steuert seit über 25 Jahren die Entwicklung, Planung und Realisierung komplexer Projekte in den Bereichen Immobilien, Mobilität, Anlagen und Energie. Zu ihren Kunden zählen nationale und internationale Auftraggeber aus Industrie, Gewerbe, Handel und der Öffentlichen Hand.

OEM und Lieferant sprach mit den Experten Dipl.-Ing. Arch. Sven Baade und Dipl.-Ing. Mathias Heiser von der THOST Projektmanagement GmbH über die Durchführung, Planung und wichtigen Phasen eines erfolgreichen Projektmanagements.

Sven Baade

Mathias Heiser

Können Sie uns zunächst die Entwicklung und das Leistungsportfolio von THOST Projektmanagement darstellen?

Thost Projektmanagement: Das Unternehmen hat sich von Anfang an auf Projektmanagement- und Projektsteuerungsleistungen konzentriert. Eine der Kernaufgaben liegt darin, in Projekten die optimalen organisatorischen Grundlagen und Rahmenbedingungen zu schaffen, um die Ziele bzgl. Kosten, Terminen, Inhalten zu erarbeiten und ergebnisorientiert umzusetzen.

Wir waren zunächst im Bereich von Immobilienprojekten tätig und dabei stark geprägt durch den Bau von Produktionsstätten und die Steuerung der Errichtung der Produktionsanlagen selbst wie auch den Bau von Handelsimmobilien. Im Laufe der Zeit konnten wir die Projektsteuerung auf fast alle Immobilienarten stark ausweiten und den Bereich stetig ausbauen.

Heute ist die THOST Projektmanagement GmbH in den Geschäftsbereichen Immobilien, Mobilität, Anlagen und Energie tätig. Dieses sehr vielfältig ausgerichtete Leistungs- und Kundenportfolio führt zu Stabilität des Unternehmens und zu immer neuen fachlich inhaltlichen Impulsen, die letztlich allen Kunden zu Gute kommen.

In den Immobilienprojekten sind wir darauf fokussiert, die Interessen des Bauherrn oder des Investors zu vertreten und dabei die Leistungen aller Beteiligten im Blick zu behalten, um die Projekte möglichst für alle Beteiligten erfolgreich zu realisieren.

Bei vielen Projekten haben wir erkannt, dass es durch Unklarheiten bei den Nutzeranforderungen, also der inhaltlichen Zielformulierung des Bauherrn / des Investors sehr häufig zu Problemen in Planungs- und Bauprozessen kommt. Wir kombinieren daher die Leistungen unserer zielgerichteten Projektsteuerung mit Aufgaben der Bedarfsplanung. Wir bezeichnen dies als „integrierte Bedarfsplanung".

Bilder/Grafik: © THOST

Was genau ist denn unter der „integrierten Bedarfsplanung" zu verstehen und worin sehen Sie die Vorteile und den Mehrwert für den Kunden dieser neu beschriebenen Kombination aus klassischen Projektmanagementleistungen und den Leistungen der Bedarfsplanung?

Thost Projektmanagement: Die Bedarfsplanung liegt im Aufgaben- und Verantwortungsbereich des Bauherrn, während die Grundlagenermittlung für die Planung in der HOAI bei den Planern angesiedelt ist. In der neuen HOAI 2013 wird zwar inzwischen eine konkrete Verbindung zwischen diesen zu erbringenden Leistungen dargestellt, sie ist aber eher von inhaltlicher vertraglicher Art und beschreibt nicht deren operative Abwicklung bzw. Qualitätsziele.

Die Erarbeitung der geforderten Leistungspflichten sowie operative Abwicklung als Kombination aus Analyse, Beratungs- und Planungsleistung mit Schnittstellenmanagement sowie Projektsteuerungsleistungen zur Abfrage, Erfassung und Beschreibung von umfassenden und detaillierten Nutzerbedarfen und -anforderungen bezeichnen wir als **integrierte Bedarfsplanung.**

Die Qualität und Bearbeitungstiefe der Bedarfsplanung bei Immobilienprojekten definiert auch den möglichen Erreichungsgrad von Kosten-, Termin-, und Qualitätszielen. Aufgabe der integrierten Bedarfsplanung ist es, die Vision des Bauherrn / Auftraggebers in räumlich organisatorische, technische und bauliche Anforderungen qualifiziert zu übersetzen und schon in dieser frühen Phase eines Projektes auf grundsätzliche Machbarkeit zu überprüfen.

Durch die Zunahme individueller nutzerspezifischer Anforderungen und Bedarfe entsteht ein immer komplexerer Aufgabenumfang in der Bedarfsplanungsphase (technisch, organisatorisch, Vielzahl an Beteiligten, Themen die zu entscheiden sind, etc.). Die Folge sind zusätzliche Schnittstellen zu anderen Gewerken und Fachingenieuren, aber (je nach Projektumfang) auch bereits zur Projektentwicklung.

Die Vorteile der integrierten Bedarfsplanung liegen dadurch auf der Hand:

Sie ermöglicht eine abgestimmte Aufgabenteilung.

Nutzerspezifische Bedarfe werden in einem hohen Detaillierungsgrad und -umfang ermittelt und komplexe Abstimmungsprozesse termin- und kosteneffizient gesteuert. Eine höhere Prognosegenauigkeit wird dadurch eindeutig erreicht und sichergestellt.

Entscheidender Vorteil ist hier auch der durchlaufende Informationsfluss quasi von Projektinitialisierung bis Nutzungsbeginn.

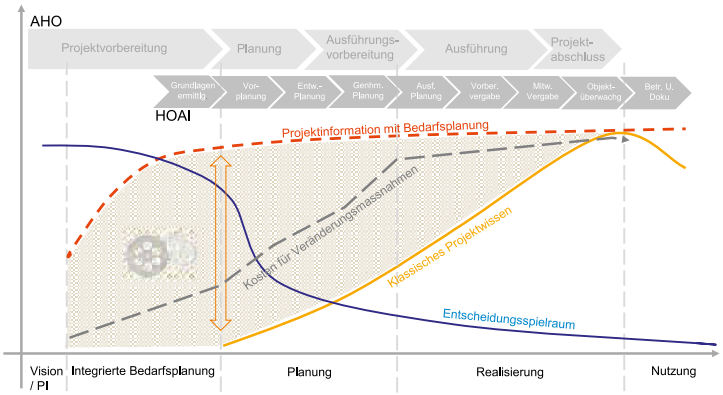
Welche Aufgaben sind zu beachten, wie gehen Sie bei diesen Aufgabenstellungen vor und welches sind die von potentiellen Kunden zu erwartenden Ergebnisse?

Thost Projektmanagement: In erster Linie geht es darum zu erkennen, wo man den Bauherrn / Auftraggeber „abholen" muss. Was ist seine Vision, welches sind die IST- und welches die künftigen SOLL-Arbeitsprozesse, wie ist die Unternehmenskultur, kann das Momentum erforderlicher Veränderungen genutzt werden, um

Warum integrierte Bedarfsplanung?

THOST PROJEKTMANAGEMENT

Anforderungen vor der Planungsphase vollständig definieren, Projektwissen anheben und Entscheidungen noch vor Planungsbeginn herbeiführen



Optimierungschancen ohne Veränderungsängste zu realisieren.

Betrachtet werden muss aber auch ob und welche Auswirkungen räumlich organisatorische Anforderungen auf Gebäudegeometrie und Volumina haben und wo Standards verlassen und nutzerspezifische individuelle Lösungen im vertretbaren Kosten-Nutzen Verhältnis realisiert werden können.

Durch das Aufzeigen von kritischen Erfolgsfaktoren und Handlungsfeldern für die identifizierten Anforderungen des Kunden können die notwendigen Stakeholder eingebunden werden um – wie zuvor beschrieben – schon in dieser frühen Phase die Machbarkeit des Projektes belastbarer beurteilen und darstellen zu können.

Alle Inhalte und erarbeiteten Arbeitsergebnisse sind klar und durch professionelle Dokumentation und Darstellung abzubilden.

In späteren Planungsphasen entstehen deutlich weniger bzw. keine Missverständnisse hinsichtlich der Zieldefinition, die Folge sind weniger gestörte Planungs- und Bauabläufe und damit eine höhere Termin- und Kostensicherheit.

Somit ist eine genaue Soll-Vorgabe geschaffen, die während des Vorhabens durch die Projektsteuerung ständig beachtet wird und an denen sich der Architekt bei der Entwurfsplanung wie auch der Fachplaner orientieren kann.

Ergebnis der integrierten Bedarfsplanung ist die Leitlinie mit Zieldefinition für das Projekt, die als Planungsgrundlage bereits mit allen „Stakeholdern" abgestimmt und von diesen akzeptiert ist. Dadurch entsteht eine größere Nachhaltigkeit in Projektinhalten und –zielen.

Wo haben Sie diese kombinierte Leistung schon in der Praxis angewandt?

Thost Projektmanagement: Angewandt haben wir die integrierte Bedarfsplanung bei Projekten mit komplexen Aufgabenstellungen und hohem Zeitdruck wie Planung neuer Standorte bei Firmenfusionen, Standortkollokationen, Entscheidungsbedarf für Unternehmen bei Umnutzungen, Renovierung von Bestandsgebäuden oder Neubau sowie bei Planung von Gebäuden / Standorten mit Nutzungsmischung wie Büro / Labor / Produktion.

Wir haben festgestellt, dass die Kunden jederzeit aktiv in den Planungsprozess mit geringem Zeitaufwand (Involvierungsgrad) und hohem Informationsgrad eingebunden waren und sich im Ergebnis wiedergefunden haben. Spätere Planungs- und Realisierungsphasen konnten so effizienter und wesentlich schneller abgewickelt werden. ■

THOST Projektmanagement GmbH
www.thost.de