Nr. 02 / Februar 2013 • Euro 4,40 • www.solidbau.at • Retouren an: Postfach 100, 1350 Wien, P.b.b., 04Z035593M

PROJEKT-MANAGEMENT

Von ganz normalen Häusern bis zu riesigen Komplexen

SOLID

Wirtschaft und Technik am Bau

Die 300 mächtigsten Manager

Die wichtigsten und einflussreichsten Persönlichkeiten der Bau- und Immobilienbranche

BAUWIRTSCHAFT

WOHNUNGEN ZUM VORSORGEN

Wie Bauträger von der erhöhten Nachfrage profitieren können

Seite 36

BAUPRAXIS

IMPULSE DURCH INNOVATIONEN

Science Park Linz: Gute Architektur muss nicht teuer sein

Seite 38

BAUTECHNIK

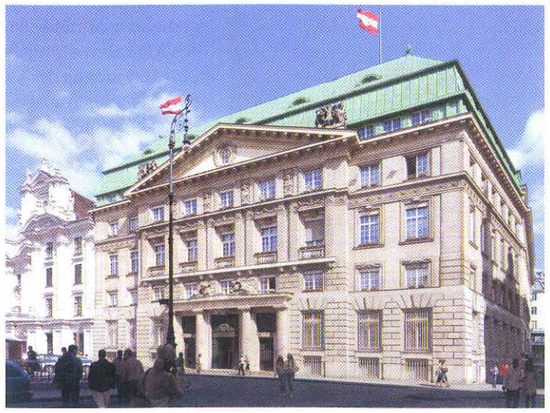
BAGGERN, KIPPEN & CO.

bauma München: Die größte Messe der Welt

Seite 60

C_PAUL JEZEK

C_GREGORTITZE.COM



Güldener Denkmalschutz

Großes Projektmanagement. Beim Goldenen Quartier im Herzen von Wien sind bis zu 550 Mitarbeiter aus rund 70 Unternehmen gleichzeitig am Werken.

Das Vorhaben kann als Musterbeispiel für die Notwendigkeit von Projektmanagement gelten: Im Herzen der Wiener Altstadt, die zum Weltkulturerbe der UNESCO zählt, und damit in einem der ältesten Bereiche der Hauptstadt überhaupt werden derzeit von der Signa-Gruppe ein neues 5-Sterne-Luxushotel der „Park-Hyatt"-Gruppe, diverse Einzelhandels- und Büroflächen sowie 12 Luxuswohnungen mit großzügigen Terrassen, hochwertiger Ausstattung und spektakulärem Rundumblick realisiert. Zu den mannigfaltigen Anforderungen vor allem auch im Bereich des Denkmalschutzes kommt die neue Fußgängerzone hinzu, die Am Hof, Bognergasse und Seitzergasse an Kohlmarkt, Graben, Kärntner Straße und Judenplatz anbindet. „Die Arbeiten hierfür haben bereits begonnen und per Ende dieses Jahres soll die Fußgängerzone komplett fertig sein", sagt Alexander Specht, geschäftsführender Gesellschafter der Pro Projekt GmbH. Seine Firma wurde von Signa mit dem kompletten Projektmanagement des ehrgeizigen Unterfangens beauftragt und hat alle Aufträge in Einzelvergabe ausgeschrieben. „Das ist natürlich viel aufwändiger als mit einem Generalunternehmer, aber gerade bei diesem Beispiel wohl deutlich sinnvoller", meint Specht zu SOLID. Pro Projekt wickelt(e) u. a. auch die Projekte Rivergate, Vordere Zollamtsstraße oder das Haus an der Wien ab und verfügt über entsprechend umfangreiche Erfahrung.

Projekt Brandvorfall

Allerdings kann bei einem Projekt wie dem Goldenen Quartier tagtäglich bzw. eigentlich stündlich etwas völlig Unvorhergesehenes passieren. Ein Negativbeispiel dafür war etwa der Brand im November 2011, der sozusagen als eigenes Projekt hinzugekommen ist und sicher einige zusätzliche Anstrengungen bedeutet hat.

Dennoch liegt das Goldene Quartier laut Signa und Specht noch im ursprünglich geplanten Zeitkorsett: Die Eröffnung des Luxushotels soll nach heutigem Stand im 1. Quartal 2014 stattfinden. Derzeit arbeiten rund 250 Mitarbeiter am Großprojekt, in der „ganz heißen Phase" sollen es dann über 500 werden. Mehr als 40 Gewerke sind zu koordinieren. „Das kann nur funktionieren, wenn Sie dauernd vor Ort agieren. Die Verständigung und Abstimmung muss über die Vorarbeiterebene hinausreichen, die zwischenmenschliche Basis muss auch in den oberen Hierarchien funktionieren", sagt Specht.

Sechs Pro-Projekt-Mitarbeiter kümmern sich Tag für Tag um die aktuellen ToDos beim Goldenen Quartier, Specht selbst verbringt „zwischen 80 und 200 %" seiner Zeit hier. „Teilweise werden bereits die Zimmer im Trockenbau gefertigt, während andernorts der Rohbau noch nicht steht", erklärt er. „Dazu kommt der Sanierungsaspekt – das ist ganz anders als bei einem Neubau." Schon bei der Entwurfsplanung hat sich ein eigenes Restauratorenteam der verschiedenen Bereiche Holz, Metall, Glas, Stuck und Textilien mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt und dabei nicht nach Gewerken, sondern nach Bereichen gearbeitet.

„Bei solch einem Vorzeigeprojekt muss unbedingt nachhaltig saniert und der Bestand wirklich geschützt werden", fordert Specht. „Es stimmt, dass es nur eine Haftungsadresse gibt, wenn ein Generalunternehmer zum Zug kommt. Aber was machen Sie, wenn DER dann ausfällt?"

Beim Goldenen Quartier kam folgerichtig eine Vielzahl qualifizierter Unternehmen zum Zug, wie ein Blick auf das Foto ganz links oben beweist. „Der Erfolg einer Sanierung beginnt mit der prozessgesteuerten Entwicklungs- und Planungsphase", fasst Specht zusammen. „Die sehr engen Schnittstellen zwischen Architekten, Statik, Haustechnik, Brandschutz, Bauphysik und Denkmalschutz müssen in allen Planungsphasen vom Vorentwurf bis zur Ausführungsplanung optimal gesteuert werden." *(pj)*

DATEN UND FAKTEN

Am Hof & Tuchlauben
Gesamtfläche: ca. 42.300 m²
Hotel Park Hyatt Vienna: ca. 18.000 m²
Einzelhandelsfläche: ca. 11.500 m²
Büros: ca. 9.500 m²
Wohnungen: ca. 2.600 m²
Bauherr: Signa-Gruppe
Generalplaner: Heinz Neumann & Partner
Projektmanagement: Pro Projekt Baumanagement- & Planungs GmbH

Negativbeispiel Wr. Stadthallenbad

In der schier unendlichen Diskussion über die Sanierung des Stadthallenbades hat sich vor kurzem die Architektenkammer im Hinblick auf das suboptimale Projektmanagement zu Wort gemeldet.

Es sei dies nämlich ein Exempel dafür, wie wichtig Bauherrenkompetenz für das Gelingen von Bauprojekten ist. „Nach den der Kammer vorliegenden Unterlagen wurde driendl*architects auf Grundlage eines bereits ausformulierten und budgetierten, im Ergebnis aber unvollständigen Vorprojekts, das nicht von driendl*architects stammte, mit der Generalplanung für die (Teil-)Sanierung des Stadthallenbades beauftragt. Das Projektmanagement wurde von der Stadthalle selbst übernommen."

Im Planungsprozess habe sich herausgestellt, dass die zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen unvollständig, zum Teil fehlerhaft und die aus dem Vorprojekt resultierende Kostenschätzung für den nunmehr gewünschten, viel größeren Sanierungsumfang unrealistisch waren. Dazu seien noch laufende, nicht im Auftrag enthaltene, von der Stadthalle aber gewünschte Projektänderungen gekommen, ohne dass das zur Verfügung gestellte Budget entsprechend angepasst worden wäre. „Die Überprüfung der Dichtheit des Schwimmbeckens, die nach Auskunft mehrerer Insider bereits vor Projektbeginn nicht gegeben gewesen sein soll, hat driendl*architects ordnungsgemäß ausgeschrieben. Die Reparatur undichter Stellen, die nach einer Probebefüllung des Beckens festgestellt wurden, konnte aber von der beauftragten Firma wegen der – aus Sicht der Experten und auch der Kammer völlig überhasteten – Verhängung eines Baustopps durch die Geschäftsführerin der Stadthalle bis heute nicht vorgenommen werden."

Anstatt eines üblichen Vorgehens bei vermeintlichen oder festgestellten Mängeln sei ein „aktionistischer Weg" gewählt worden: Baustopp, gerichtliche Beweissicherungen, Rauswurf des Architekten und dergleichen. Das habe zu zu dramatischen Verzögerungen und Kostensteigerungen geführt, die heute „noch gar nicht absehbar sind".

Resümee: Aus Sicht der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten sei „einmal mehr deutlich" geworden, dass eine klare Definition „von dem, was man will" und besonnenes Vorgehen des Bauherrn Grundvoraussetzungen für die erfolgreiche Umsetzung von Bauprojekten sind. „Diese Anforderungen an den Auftraggeber können von keinem noch so guten Architekten substituiert oder kompensiert werden."

pm1.projektmanagement
bauingenieure · architekten · berater
Bmst. DI Arnold Schmitzer · Bmst. DI Adolf Rieger
franz-josef-strasse 22 | a-5020 salzburg | office@pm1.at
entlastung · sicherheit · pm1
www.pm1.at
wir entwickeln, beraten, planen, steuern und überwachen Ihr bauprojekt