

bau+
immobilien
ausgabe 6 | 2010



Report

www. das magazin für wissen, technik und vorsprung www.report.at

KLARE SICHT

Der österreichische Fenstermarkt bleibt stabil. Mengenmäßig tut sich wenig, Wachstum wird ausschließlich über Mehrwert erzielt. Die bundesweiten Förderaktionen haben nur wenig gebracht.

Geld für den Bau

Statt zu investieren, bremst die Regierung. Vom Konjunkturpaket bleibt nur wenig übrig.

Giftfallen

Ein europäischer Konzern im Visier der US-Justiz.

Best of Stahlbau

Die spektakulärsten Projekte der heimischen Stahlbauer im Überblick.

➤ Pro Projekt

Sanierungsprojekte brauchen optimales Projektmanagement

Beim Neubau selbstverständlich, bei Sanierungen in der Praxis oft vernachlässigt: Warum eine frühzeitige und kontinuierliche Projektablaufplanung und Projektsteuerung auch bei Sanierungsprojekten der Schlüssel zum Erfolg ist, erklärt Gastautor Alexander Specht.

Anders als beim Neubau tendieren Bauherren oftmals dazu, bei Sanierungsprojekten das für einen reibungslosen Gesamtprojektverlauf verantwortliche Projektmanagement zu vernachlässigen. Viel zu häufig werden bei Sanierungen und Revitalisierungen nicht die notwendigen und erforderlichen Arbeitsvorbereitungen und Schnittstellensteuerungen durchgeführt. Ein Schritt, der bei Neubauten üblicherweise schon während der Entwicklungs- und Planungsphase eines Gebäudes stattfindet, hingegen bei Sanierungsprojekten meist zu spät, oder – noch schlimmer – gar nicht erfolgt.

Wie zahlreiche Beispiele aus der Praxis zeigen, ist die frühzeitige und kontinuierliche Projektablaufplanung und Projektsteuerung auch und gerade bei Sanierungen im großvolumigen Bereich der Schlüssel zu einem erfolgreichen Gesamtprojektverlauf.

Enge Schnittstellen

Der Erfolg eines Sanierungsprojektes beginnt mit einer optimalen prozessgesteuerten Entwicklungs- und Planungsphase. Die sehr engen Schnittstellen zwischen Architekten, Statik, Haustechnik, Brandschutz, Bauphysik und in speziellen Fällen dem Denkmalschutz müssen in allen Planungsphasen vom Vorentwurf bis zur Ausführungsplanung optimal und ohne Verlust von notwendigen Informationen gesteuert werden.

Denn: Durch den notwendigen Erhalt des Bestandes sind die planungsmäßigen Abhängigkeiten zwischen Architekten, Fachplanern und Konsulenten bei Sanierungsprojekten noch komplexer und intensiver als bei Neubauten.



»Ein gefährlicher Stolperstein lauert in der behördlichen Bewilligungsabwicklung.«

Die Ursache dafür liegt im Wesentlichen bei unterschiedlichen Grundvoraussetzungen, die zu wesentlichen Abweichungen beim Ablauf des Bauvorhabens führen können. Bei Neubauten gibt die Architektur die Vorgaben und die Fachplaner arbeiten ihre Fachgebiete entsprechend ein. Der beginnende Ablauf ist bei Sanierungsprojekten gleich. Aber: Durch den zu erhaltenden Bestand kann es durch die gewünschten architektonischen Änderungen und Planungen des Projektes zu Konflikten zur Statik, Haustechnik und dem Denkmalschutz des Altbaus kommen, und diese dadurch entstehenden notwendigen Änderungen können bis zur Abänderung bzw. Um-

gestaltung des bis dato angedachten Planungskonzeptes führen. Dies ist auch für den Bauherren wesentlich, da sich die wirtschaftlichen Parameter wie z.B. Nutzungen, Flächen, etc. sowie das Erscheinungsbild des Gebäudes dadurch wesentlich verändern können.

Versteckte Stolpersteine

Strategische Achillesferse für viele Sanierungsprojekte ist die behördliche Bewilligungsabwicklung. Vor allem im Raum Wien ist hier Vorsicht geboten: Durch die Ansichten der Baubehörde, ein altes bestehendes Gebäude gleich einem Neubau zu betrachten, müssen die technischen Anforderungen für die Statik, die Bauphysik, den Brandschutz und die Barrierefreiheit gewährleistet werden – eine Herausforderung, der sich jeder Bauherr eines Sanierungsprojektes stellen muss, und die bei Nichtbeachtung bereits einige Projekte zum Stillstand gebracht hat.

Ein gesteuerter Projektablauf muss auch während der Ausführungsphase gewährleistet sein, da bei der Sanierung die Ausführungsphase durch teils sehr spezielle Einzeldetaillösungen beim Bestand eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen den Ausführenden und dem gesamten Planungsteam verlangt, damit das Projekt zeitgerecht und wirtschaftlich sowie ohne unnötige Reibungsverluste ablaufen kann.

➤ **Bmstr. Alexander Specht** ist gemeinsam mit Bmstr. Dietmar Kalss geschäftsführender Gesellschafter der PRO PROJEKT Baumanagement & Planungs GmbH.