

**BAUEN &  
ENERGIE**

Die Leitmesse in Wien  
16. bis 19.  
Februar 2012

# SOLID

**Wirtschaft und  
Technik am Bau**



**10.** Josef Unger (57)  
Unger Stahlbau

**6.** Wolfgang  
Hesoun (52)  
Siemens

**8.** Dietmar  
Aluta-Oltyan (67)  
Alpine Holding GmbH

**9.** Wolfgang  
Gleissner  
(53) BIG

**7.** Brigitte Jilka (55)  
Stadtbaudirektorin  
Wien

**2.** Hans Peter  
Haselsteiner (68)  
Strabag SE

**4.** Christian Kern (45)  
ÖBB Holding AG

**5.** Alois Schedl (59)  
Asfinag

**3.** Eduard Zehetner (60)  
Immofinanz AG

**1.** Karl-Heinz  
Strauss (51)  
Porr AG

## Die **300** mächtigsten Manager

Die wichtigsten und einflussreichsten Persönlichkeiten  
der Bau- und Immobilienbranche

**BAUWIRTSCHAFT**

### **KEIN PAKT MIT DEM TEUFEL**

Wie sich der Euro beim  
Thermischen Sanieren  
verzehnfacht

**BAUPRAXIS**

### **KOMPLEXE STRATEGIEN**

Ansprüche und  
Realitäten beim  
Projektmanagement

**BAUTECHNIK**

### **DIE LASTESEL KOMMEN**

Laden, Drehen, Kippen:  
Neue Dumper braucht  
das Land





# Sanieren geht über Lavieren

**Projektmanagement III.** Gerade bei Sanierungen tendieren Bauherren oft dazu, das für einen reibungslosen Gesamtverlauf verantwortliche Projektmanagement zu vernachlässigen.



Die Pro-Projekt-Chefs Alexander Specht (l.) und Dietmar Kalss

Beim Projekt Tuchlauben in der Wiener Innenstadt realisiert Pro Projekt das Projektmanagement für den Auftraggeber SIGNA Holding.

Beim Büro- und Wohnkomplex Tuchlauben der BAWAG wird deutlich, was Baumanagement bei Sanierungen dieser Größenordnung leisten muss. Für Projektsteuerung/Controlling und Kostenermittlung sowie für TGO und Örtliche Bauaufsicht zeichnet das Wiener Baumanagementunternehmen Pro Projekt verantwortlich. Alexander Specht, gemeinsam mit Dietmar Kalss geschäftsführender Gesellschafter: „Der Erfolg einer Sanierung beginnt mit der 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 Vorwurf bis zur Ausführungsplanung optimal und ohne Verlust von notwendigen Informationen gesteuert werden.“

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

## Erdbeben- und Denkmalschutz

Ein Knackpunkt bei Sanierungsprojekten sind die Anforderungen an die Erdbebennorm. Im Zuge der Tragwerksplanung müssen diese mit dem Bestand in Einklang gebracht werden. So werden Wände aufgeschlitzt, das bestehende Mauerwerk verfestigt oder ein tragendes Skelett eingebaut. Hier gilt es wiederum, die Kosten im Griff zu haben und die besonderen Bestimmungen hinsichtlich des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Die Gefahr, den Überblick zu verlieren, ist hier ohne ein durchgängiges Projektmanagement besonders groß.

Wird die Projektsteuerung bereits in der Planungsphase hinzugezogen, lässt sich bereits zu Beginn eine Grobkostenschätzung erstellen, die aber in jeder neuen Projektphase zu aktualisieren ist. Specht: „Dabei wird jede einzelne Position mit den aktuell gültigen Marktpreisen unterlegt.“ Kostenschätzungen basieren hierbei auf dem Leistungsbuch Hochbau, jede Änderung wird sofort mit dem Bauherrn abgeglichen. (jj)

## PRO PROJEKT

wurde 1998 als Einzelunternehmen gegründet. Die seit 2005 eigentümergeführte Gesellschaft unter der Leitung der Baumeister Dietmar Kalss und Alexander Specht agiert in den Geschäftsbereichen Generalplanung, Projektsteuerung und Bauleitung.

[www.proprojekt.at](http://www.proprojekt.at)