

Bauprojektsteuerung

Die Sicherung von Kosten, Terminen und Qualität

ad-juvo

Christian Bürk FRICS
- Geschäftsführer -



Unternehmensvorstellung ad-juvo

Gründungsdatum 2010

Inhabergeführt

ad-juvo: „nomen est omen“



Geschäftsfelder

Immobilien- / Bauprojektmanagement

Facility Management Consulting

Ingenieur- und Gutachterleistungen (u.a. HOAI-Sachverständiger)

Kunden

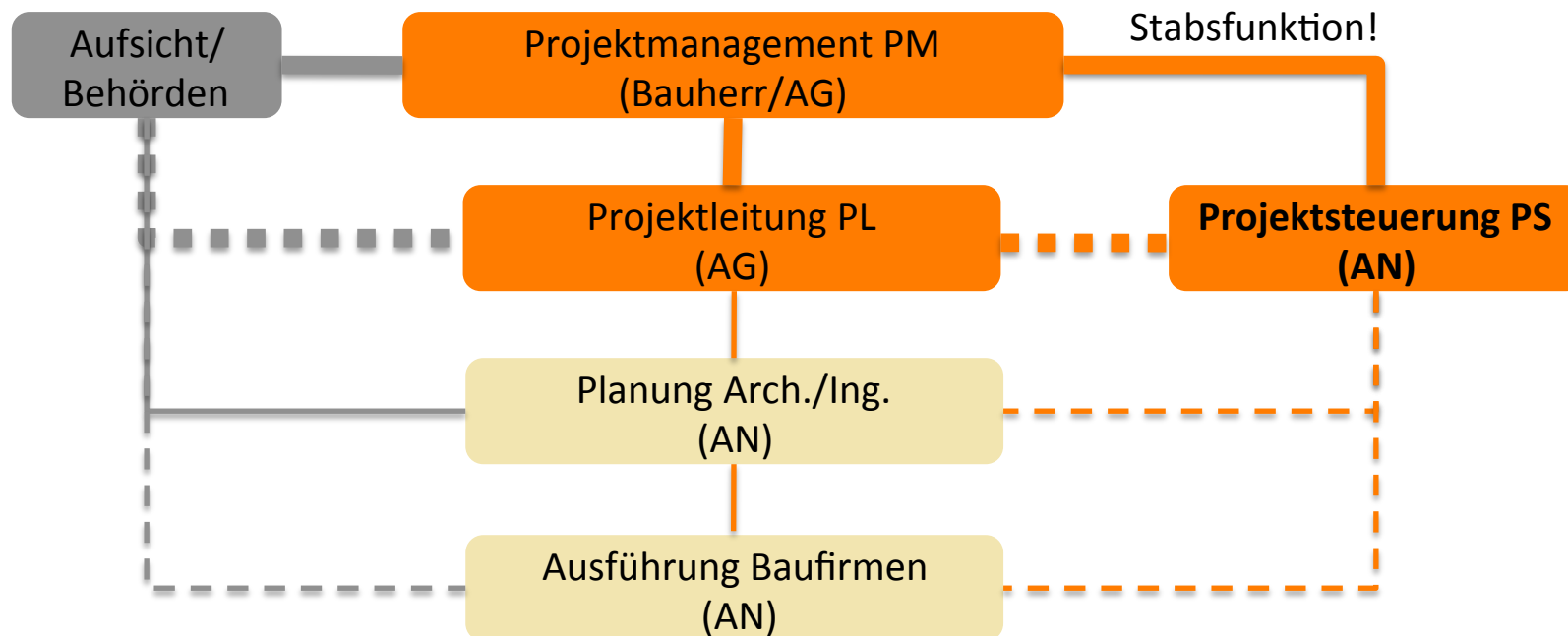
Kliniken, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen

Trägerschaften (kommunal, kirchlich, freigemeinnützig, privat)

Kommunen / Land BaWü



Definition Projektmanagement nach DIN 69901-5: 2009-01 und AHO^{*)}



^{*)} Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorar-Ordnung e.V.



Projektstufen nach AHO für externe Projektsteuerung in Stabsfunktion

Stufe 1	Projektvorbereitung	26 %
Stufe 2	Planung (Vor-, Entwurfs-, Genehmigungsplanung)	21 %
Stufe 3	Ausführungsvorbereitung (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe, Mitwirken bei der Vergabe)	19 %
Stufe 4	Ausführung (Objektüberwachung)	26 %
Stufe 5	Projektabschluss (Objektbetreuung, Dokumentation)	8 %
		<hr/> 100 %



Matrix für Leistungsbild Projektsteuerung in Stabsfunktion nach AHO

Handlungsbereich	A Organisation, Information, Koordination und Dokumentation	B Qualitäten und Quantitäten	C Kosten und Finanzierung	D Termine , Kapazitäten und Logistik	E Verträge und Versicherungen
Projektstufe					
1 Projektvorbereitung					
2 Planung					
3 Ausführungsvorber.					
4 Ausführung					
5 Projektabschluss					

„magisches Dreieck“



Leitziele für FM-gerechte Planung (Anlehnung an AHO-Modell PM)

Kosten

Investitionskosten, **Nutzungskosten** (4 Kostengruppen DIN 18960: Kapitalkosten, Kosten des Objektmanagements, Betriebskosten und Instandsetzungskosten), Rückbaukosten

Termine

Treue und Zuverlässigkeit

Qualität

Funktionalität, Flexibilität, Modularität, Standardisierung, Marktfähigkeit, Drittverwendungsfähigkeit (v.a. bei Pflegeimmobilien)





Auswahl Planer

Nur große Büros mit x Mio. Jahresumsatz?

Nur Büros mit jahrelanger Klinikerfahrung?

- Wettbewerbsbeschränkung!
- Nachwuchs?
- Generalplaner werden es zukünftig schwerer haben
(Willen Gesetzgeber)

Betreiberstrategie

„CAD-/CAFM-“ Strategie?

Einsatz von „BIM“ für das Projekt?





Neues EU-Vergaberecht seit 17.04.2014

Kabinettsbeschluss am 07.01.2015 zur uneingeschränkten nationalen Umsetzung

E-Vergabe ab 18.04.2016 bindend

E-Kommunikation ab Oktober 2018 bindend

Vertragsrechtliche oder vergaberechtliche Hürden? Verfahrenskosten vs. Vorteile?

Neue HOAI 2013

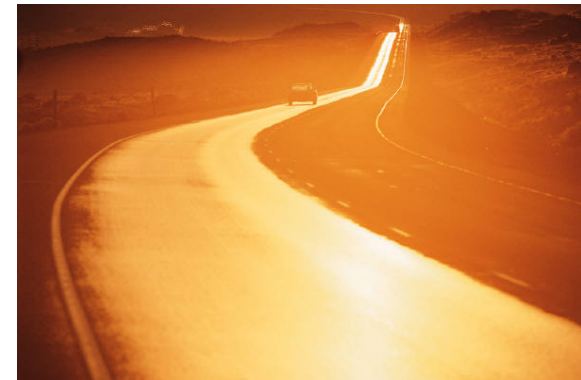
Weiterhin Vertragsfreiheit für Bauherrn!

Sehr starke Honorarsteigerungen

HOAI bleibt reines Preisrecht

Stufenweise Beauftragung wird durch BGH-Urteil 12/2014 zum Kosten-Bumerang

→ Vertrauensschutz Auftragnehmer vs. Vertrauensschutz Bauherr?





Beispiel Umbau / Sanierung / „Refurbishment“

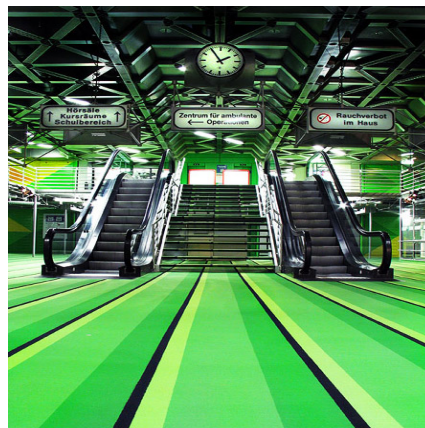
Honorartafelwerte um bis zu 35 % erhöht
 mitzuverarbeitende Bausubstanz ist wieder zu berücksichtigen (war in 2009 entfallen)
 → anrechenbare Kosten („aK“) dadurch vereinfacht ca. 15 % erhöht!
 zusätzlich ggf. Umbauzuschlag bis 33 bzw. 50 %
 Anforderungen an Planer zwar deutlich erhöht, aber zu welchem Preis!
 VOF-Verfahren (ab Honorarwert 207.000,- EUR netto) dadurch deutlich früher nötig;
 → HOAI 2013 führt zu mehr VOF-Verfahren!

Beispiele Architekt (Umbauprojekte Zone III o. IV, z.B. Pflegeheim ohne o. mit MT)

HOAI 2009		HOAI 2013		HOAI 2013 (PIBB)	
Honorarzone	Budget	Honorarzone	Budget	Honorarzone	Budget
I	5.320.000,00 €	I	4.120.000,00 €	I	2.980.000,00 €
II	4.560.000,00 €	II	3.440.000,00 €	II	2.490.000,00 €
III	3.750.000,00 €	III	2.820.000,00 €	III	2.040.000,00 €
IV	2.940.000,00 €	IV	2.200.000,00 €	IV	1.600.000,00 €
V	2.570.000,00 €	V	1.930.000,00 €	V	1.400.000,00 €

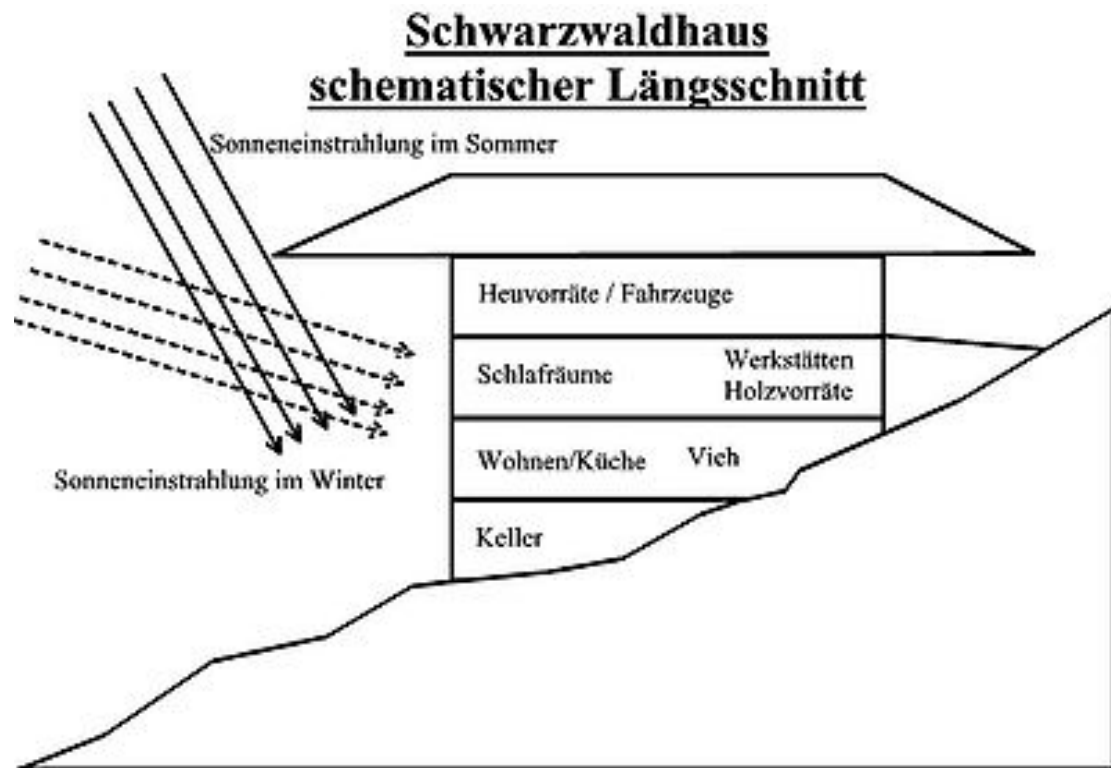


Standard? Einfach? Durchdacht? Ein Uni-kat!





Standard! Einfach und durchdacht!





Bundespressekonferenz, Berlin Funktional, FM-gerecht, vernünftige Betriebskosten





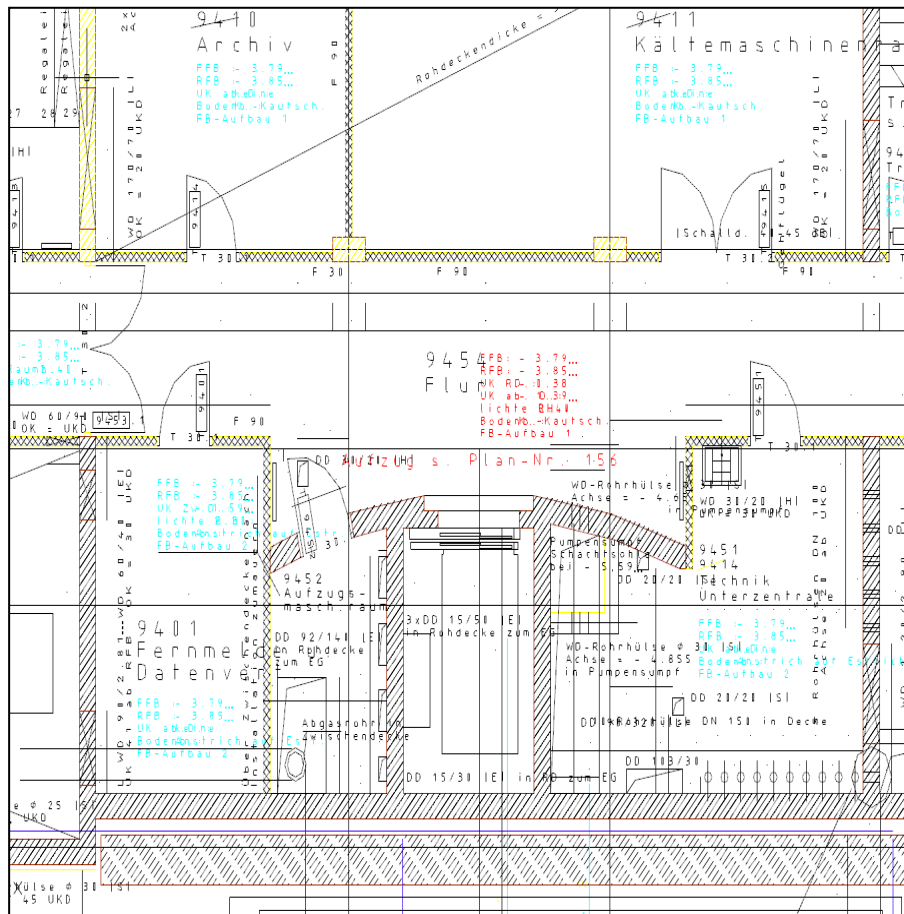
Betriebskostenberechnung vor Ausführungsentscheid (bereits 1998 verlangt!)

Neubau Bundes- Pressekonferenz Berlin							
Gewerk	Fläche [m²]	Leistung [kW]	Luftstrom [m³/h]	Verbrauch [kWh/a]	Einzelkosten [DM/kWh]	Jahreskosten [DM/a]	spez.Monatskosten [DM/m² Monat]
Wärmeenergie							
<u>für Heizkörper (gesamtes Haus)</u>							
Tagbetrieb +22°C	9.635	808	-	1.268.265	0,086	109.071	0,94
Nachtbetrieb +12°C	9.635	808	-	491.165	0,086	42.402	0,37
Summe ges.Haus	9.635					151.473	1,31
<u>für RLT- Anlagen</u>							
Gastronomie	450	-	13.900	101.553	0,086	8.734	1,62
Konferenz	340	-	6.600	48.219	0,086	4.147	1,02
Pressesaal	295	-	7.600	55.525	0,086	4.775	1,35
Mieterkeller	725	-	2.660	29.260	0,086	2.516	0,29
Büro (optional) ¹⁾	309	-	1.400	18.700	0,086	1.610	0,43
Kälteenergie							
<u>für RLT-Anlagen</u>							
Konferenz	340	-	6.600	12.055	0,08	965	0,24
Pressesaal	295	-	7.600	13.881	0,08	1.110	0,31
<u>für Kühldecke</u>							
Büro (alle)	8.550	390	-	253.500	0,08	20.280	0,20
Trinkwasser/ Abwasser							
Gesamtes Haus	9.635	8.750 l/a	785 Pers.	3.762 m³/a	7.00 DM/m³	26.338	0,23



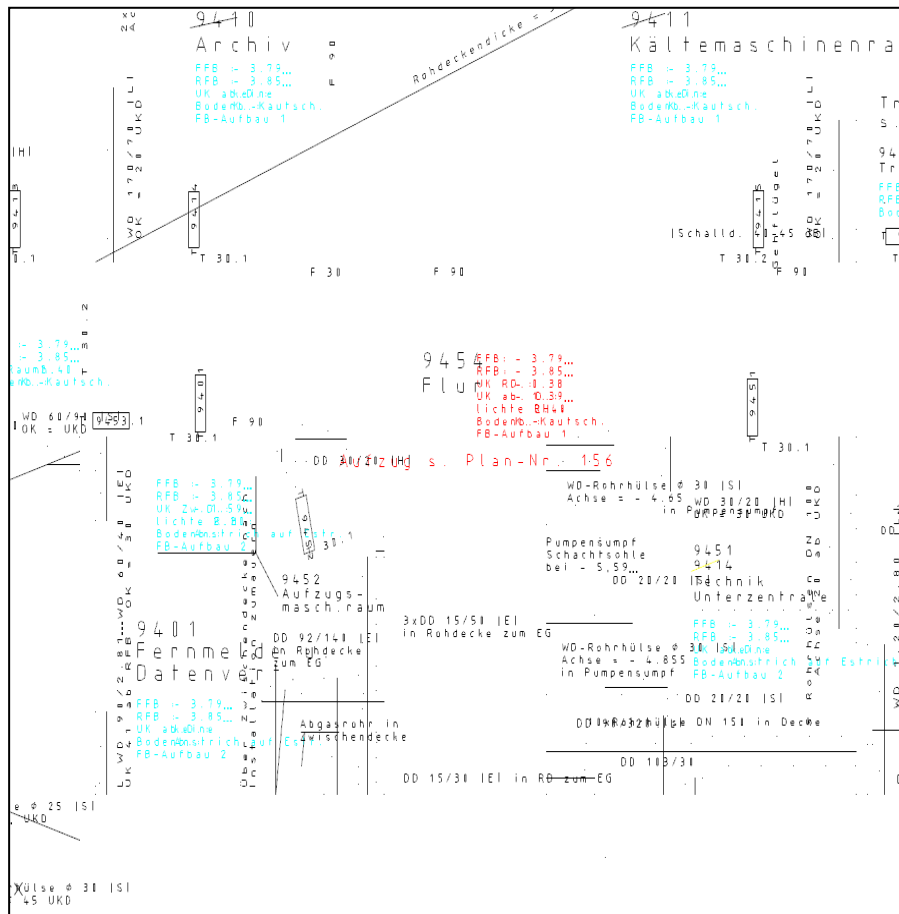
Grundrissplan mit allen Infos auf CAD-Layer

-> so weit, so gut...



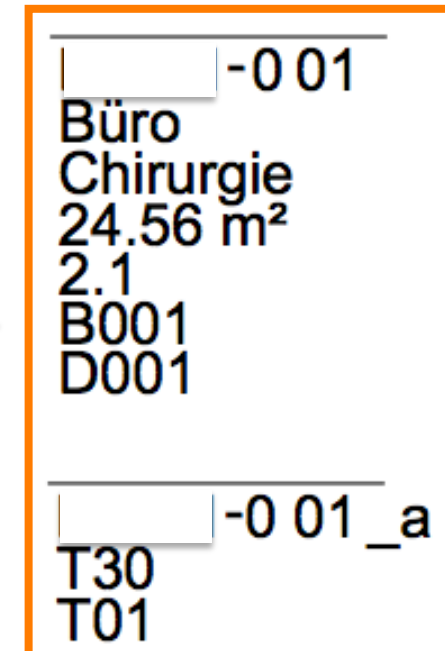
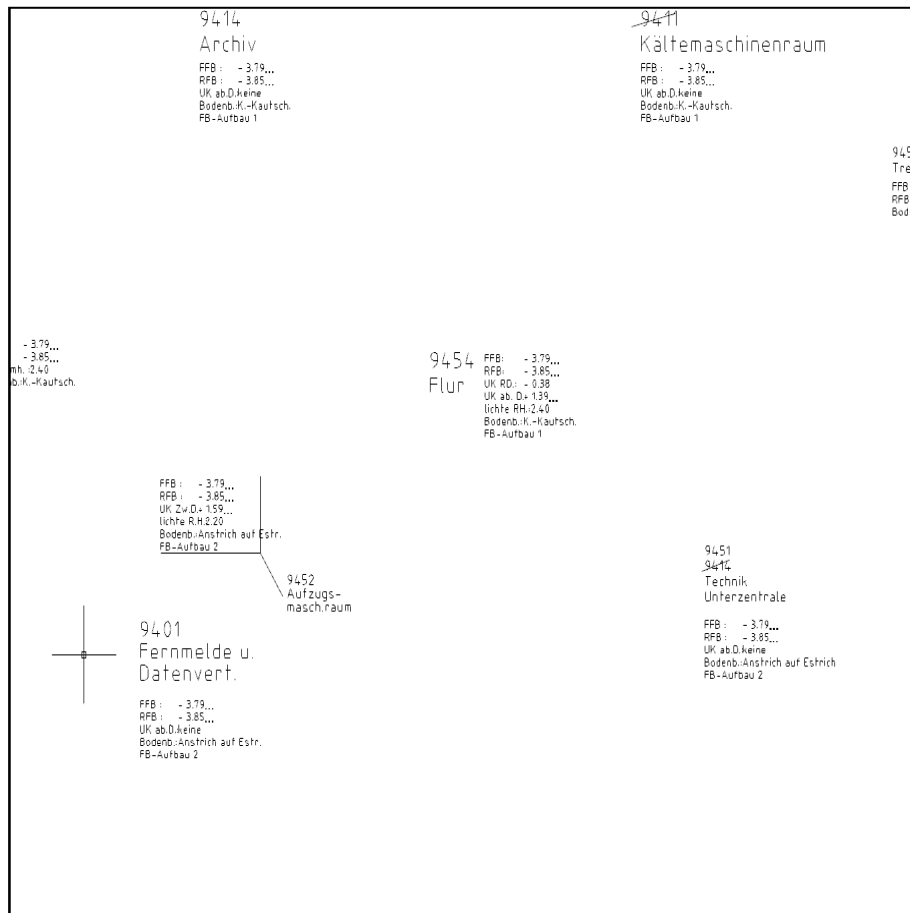


**CAD-Layer überfrachtet -> einer für Raumstempel, Türlisten, Durchbrüche...
-> selektives Auslesen von intelligenten CAFM-Daten unmöglich**





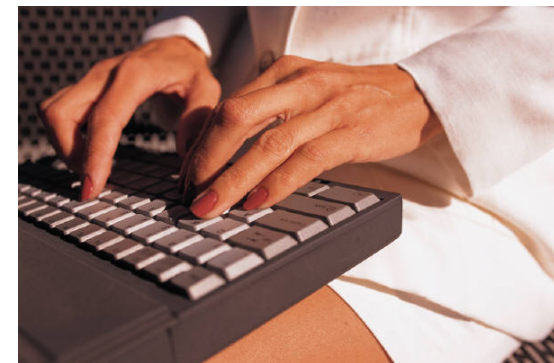
CAD-Layer bereinigt -> einer nur für Raumstempel (nach Konvertierung)
-> nun Auslesen von intelligenten CAFM-Daten möglich





Wer schreibt, der bleibt!

- ✓ **TOP-Liste vorab**
- ✓ **zeitnahe Protokolle mit klarer, ruhig auch ausführlicher Ansage**
- ✓ **Beharrliches Nachhaken mit LOP-Liste**
- ✓ **Aktuelle und lesbare Termin- und Kostenaufstellungen**
- ✓ **Gesamtdokumentation durch Projektsteuerung**





Beharrliches Nachhaken

ad-juvo

Projekt 13-342
LOP-Liste

ad-juvo GmbH Co KG

Lfd. Nr.	Bespr.-art	Protokoll Nr.	Bespr.-Datum	TOP Nr.	Inhalt/Aufgabe	Soll-Datum	Erl.-Datum	Verantwortlich	Bemerkung
2	JF	1	26.06.2014	4	Liste über offene Besprechungspunkte	laufend		Fa. () vorab an ad-juvo	
6	JF	2	03.07.2014	4	Beleuchtung Außenanlagen über zusätzl. Leuchten (i.V.m. Außenanlagen-/ Wegeführungs-/ Wegebeschilderungsplanung Büro ())	baldmögl.		Büro () Fa. ()	11.08.14: offen; 19.09.14: bis auf Weiteres zurückgestellt; 03.11.14: dto; Fa. () soll aber Leerrohrplanung hierfür vorschlagen; 14.11.14: offen; 03.12.14: neuer Termin 22.12.14; 14.01.15: neuer Termin mit Hr. KW4/2015; Plan erst mit Revisionsunterlagen: 02.02.15: Termin mit () erl. (Skizze () liegt vor), Plan erst mit Revisionsunterlagen
8	JF	3	13.08.2014	3.2	Erladigung der Punkte aus der Baugenehmigung	rasch	02.02.2015	alle	19.09.14: teilweise offen; 17.10.14: teilweise offen; 03.11.14: teilweise offen; 14.11.14: teilweise offen; 03.12.14: nur noch Punkt Grundwassermessstelle offen; 14.01.15: Klärung GMS nun durch ad-juvo; 02.02.15: GMS geklärt (nicht relevant für ())
10	JF	3	13.08.2014	3.6	Wöchentliche Versendung Bautagebuch	laufend		Fa. ()	19.09.14: unregelmäßig; regelmäßig versenden; 17.10.14: offen, aber nun monatlich; 03.12.14: neuer Termin für November: 09.12.14; 14.01.15: neuer Termin für Dezember: 19.01.15; 02.02.15: Dezember erl. 22.01.15; Januar erl. 02.02.15
13	JF	3	13.08.2014	3.8	Entscheid über Beauftragung von Option 18 und Option 19 gem. GU-Vertrag	offen		()	19.09.14: offen; 17.10.14: offen; Fa. () soll Vertragsunterlagen mit detaillierten Leistungsinhalten vorlegen ---> Versendung an ad-juvo; 03.11.14: offen; 14.11.14: offen; Vorlage durch Fa. () bis 30.11.14; 03.12.14: offen; 14.01.15: Vorlage durch Fa. () erfolgt am 08.12.14 (nach JF); Entscheid durch () über Beauftragung aber noch offen; 02.02.15: dto; Tendenz zu Option 19; weitere Abstimmung () mit ad-juvo erforderlich
14	JF	3	13.08.2014	3.9	Stand Bemusterungen (Liste)	nä. JF (19.09.14)		Fa. ()	19.09.14: offen; 17.10.14: offen; 03.11.14: Liste liegt vor, ist aber vermutlich unvollständig; Klärung und ggf. Neuversand durch Fa. () ; 14.11.14: offen (noch Ergänzungen notwendig); 03.12.14: offen (Erladigung in 2014 zugesagt); 14.01.15: offen; neuer Termin 19.01.15; 02.02.15: offen; neuer Termin 04.02.15
17	JF	4	19.09.2014	3.1	Rechtzeitige Zusendung von Unterlagen, die für den JF von Bedeutung sind, mind. 1 Tag vorher an Bauherrn und ad-juvo	immer		Fa. ()	
19	JF	4	19.09.2014	3.3	Zusendung Pläne und Planköpfe Werkplanung zum Zwecke der Prüfung auf Konformität mit CAD-/CAFM-Handbuch	24.09.2014		Fa. ()	17.10.14: offen; 03.11.14: offen; 14.11.14: offen; 03.12.14: offen; 14.01.15: offen; neuer Termin KW 4/2015; 02.02.15: offen; neuer Termin 06.02.15
34	JF	6	03.11.2014 und 3.9	3.8 und 3.9	Offenlegung Kalkulation zu Nachtrag Nr. 6 (Erdarbeiten wg. Höherlegung ())	rasch	02.02.2015	Fa. ()	14.11.14: offen; 03.12.14: offen, von Fa. () vertagt auf 14.01.15; 14.01.15: offen, da persönliche Klärung von Hr. () zugesagt; 02.02.15: erl.

Datei: 20150209_Controlling.xls
Register: LOP-ListeErstelldatum: 05.07.2014
Druckdatum: 09.02.15, 12:52 Uhr

Seite 1 von 2



Beharrliches Nachhaken

ad-juvo

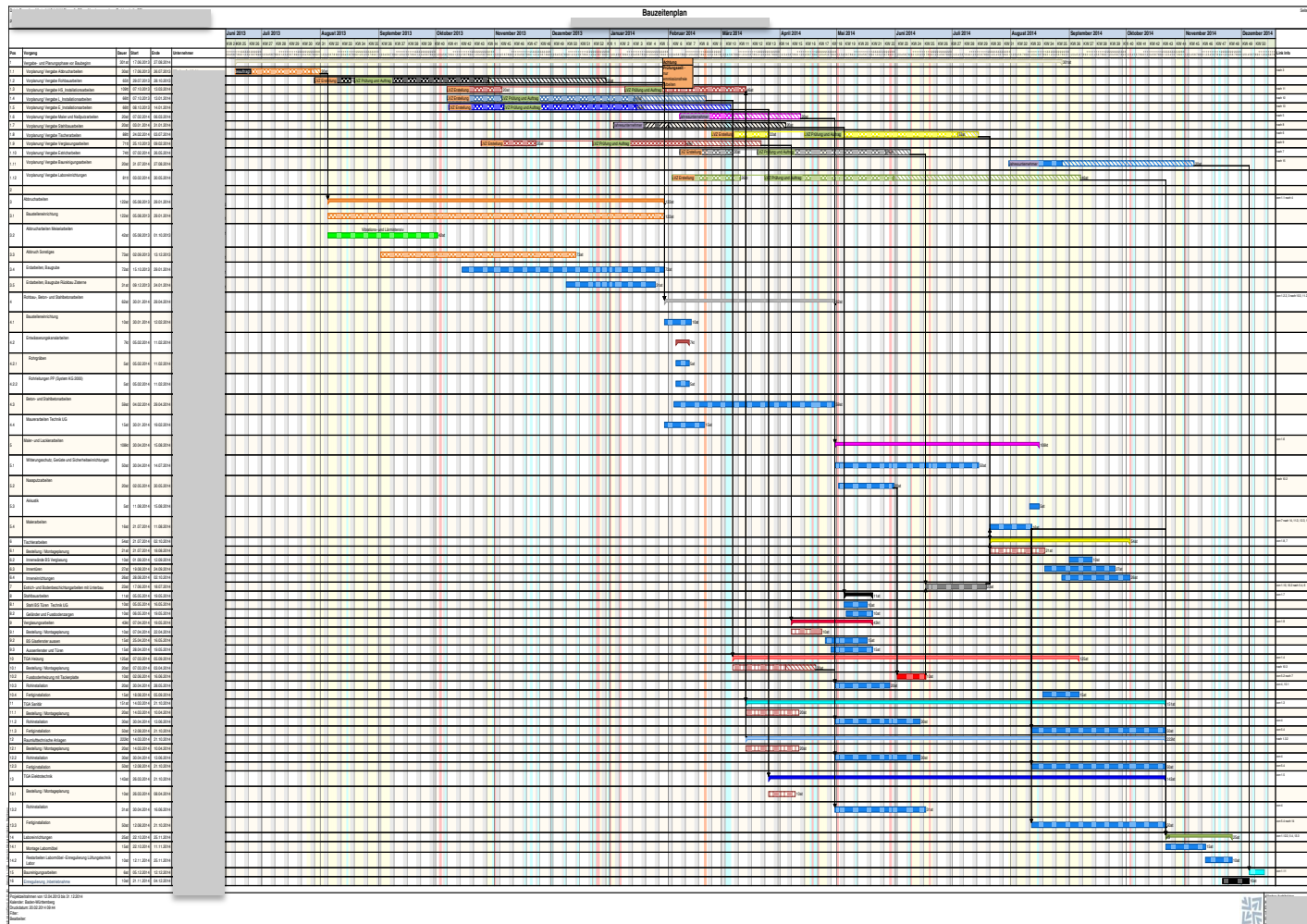
Projekt 13-342
LOP-Liste

ad-juvo GmbH Co KG

Lfd. Nr.	Bespr.-art	Protokoll Nr.	Bespr.-Datum	TOP Nr.	Inhalt/Aufgabe	Soil-Datum	Erl.-Datum	Verantwortlich	Bemerkung
35	JF	6	03.11.2014	3.8 und 3.9	Entscheid über Nachtragsangebot Instandsetzung Betriebsstraße südlicher Teil bis [redacted]	14.11.2014	02.02.2015	V Fa. [redacted]	14.11.14: offen; 03.12.14: offen; 14.01.15: bish. Angebot Fa. [redacted] liegt vor u. soll überarbeitet werden (ohne Unterbaurenewerung), neuer Termin hierfür: Ende KW 3/15, spät. Anfang KW 4/15.
37	JF	7	14.11.2014	3.2	separate Rechnungslegung wegen zwei Nachprüfungen Prüfstatiker /Kostenträgung durch Fa. [redacted]	ohne		Büro [redacted] / Fa. [redacted]	03.12.14: offen; 14.01.15: offen; 02.02.15: Gesamtrechnung Büro [redacted] liegt seit 15.01.15 vor; separate Rechnung nicht möglich seitens Büro [redacted], daher Verrechnung zwischen Büro und Fa. [redacted] notwendig
43	JF	7	14.11.2014	5.3	[redacted]	zukünftig		ad-juvo	
44	JF	8	03.12.2014	3.7	Nachtragsangebot Betriebsstraße nördlicher Teil bis [redacted] str. einschl. "Kreisel"	22.12.2014	28.01.2015	Fa. [redacted]	14.01.15: offen; neuer Termin: rasch!
45	JF	8	03.12.2014	3.8	Kostenrahmen (für zus. Außenanlagen außer GU-Kosten)	22.12.2014	02.02.2015	Büro [redacted] / [redacted]	14.01.15: offen; neuer Termin: 02.02.15
46	JF	9	14.01.2015	4.9	Aufstellung Muster [redacted] schild [redacted] str.	rasch		Fa. [redacted]	02.02.15: offen; ab sofort möglich
47	JF	9	14.01.2015	5.3	Erstellung detaillierter, taggenauer Zeitplan Straßenbauarbeiten	rasch		Fa. [redacted]	02.02.15: offen
48	JF	9	14.01.2015	5.3	Abstimmung detaillierter, taggenauer Zeitplan Straßenbauarbeiten mit [redacted]	danach (nach lfd. Nr. 47)		[redacted]	02.02.15: offen
49	JF	9	14.01.2015	5.4	Fertigstellung Fugenbeschichtungsarbeiten Geschossdecken [redacted]	(19.12.2014)		Fa. [redacted]	02.02.15: offen
Hinweis:					In die LOP-Liste werden nur die älteren offenen Punkte übernommen, die seit dem vorletzten JF noch nicht erledigt sind. Offene Punkte aus dem aktuell stattgefundenen JF finden sich im aktuellen JF-Protokoll. Erledigte offene Punkte werden zunächst in der aktuellen LOP-Liste mit Datumstempel als erledigt dokumentiert und fallen erst bei der nächsten LOP-Liste heraus.				



Unleserlich

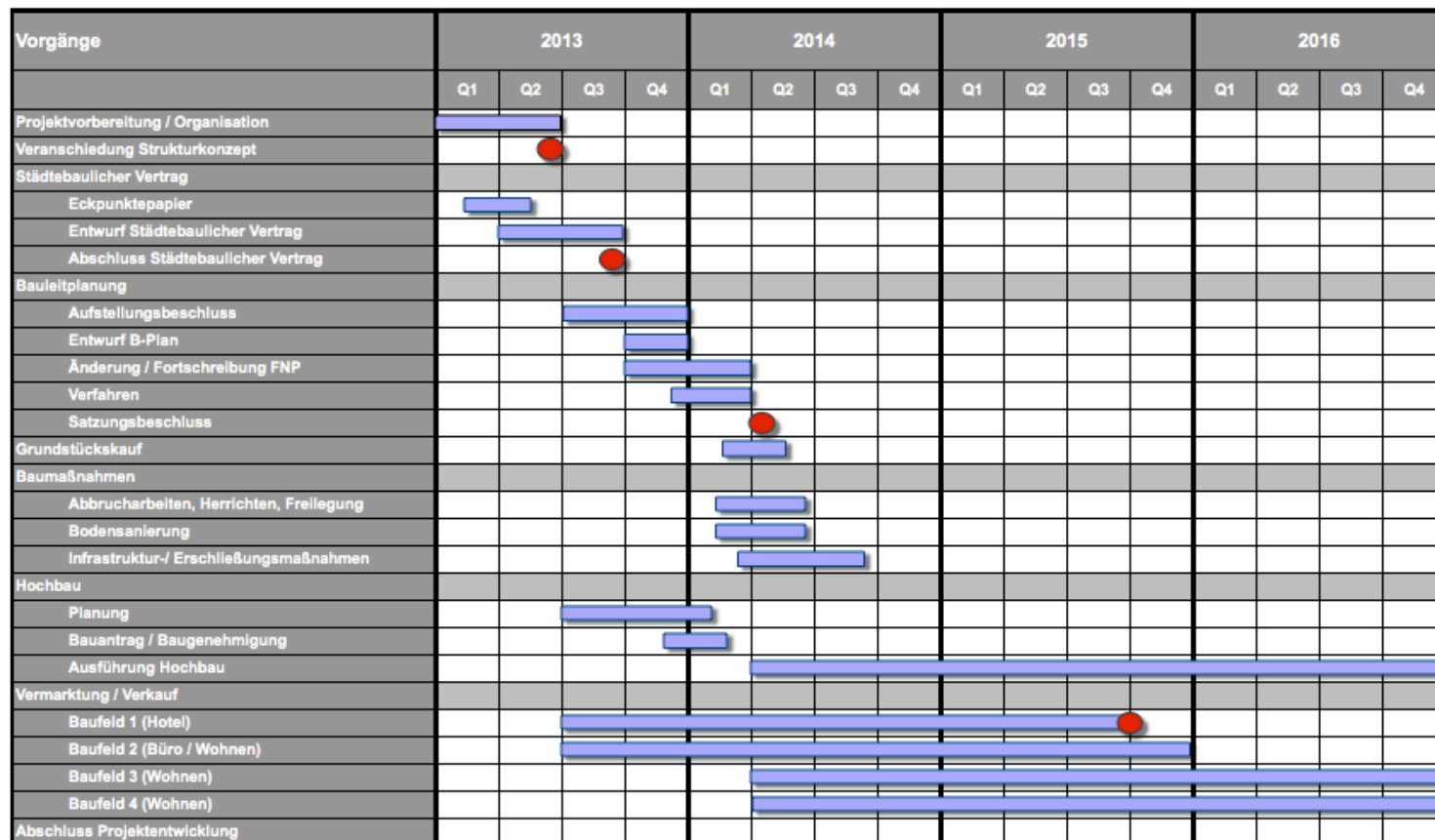




Leserlich

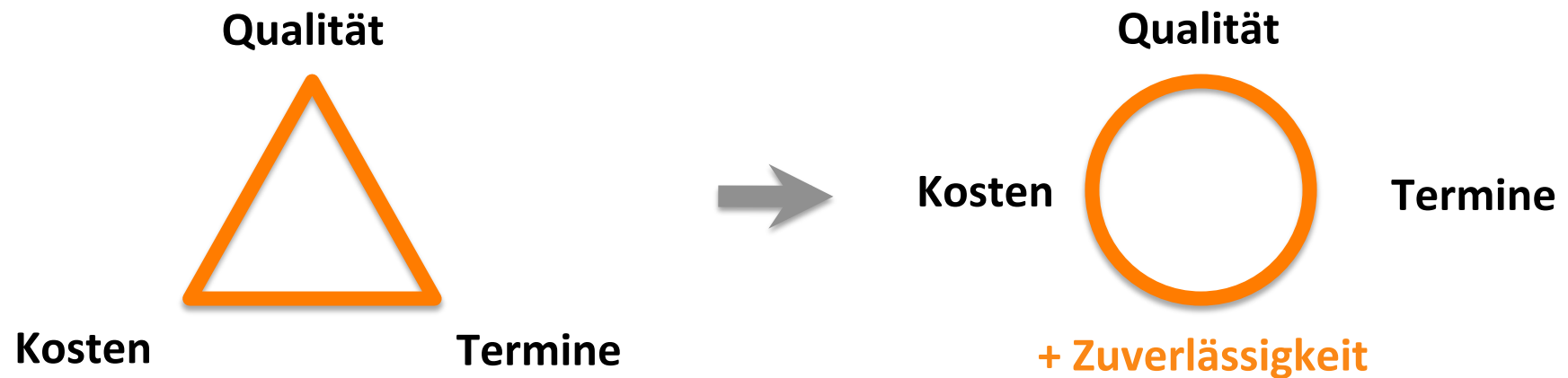
ad-juVo

Standortentwicklung Areal, Leinfelden-Echterdingen
Rahmenterminplan





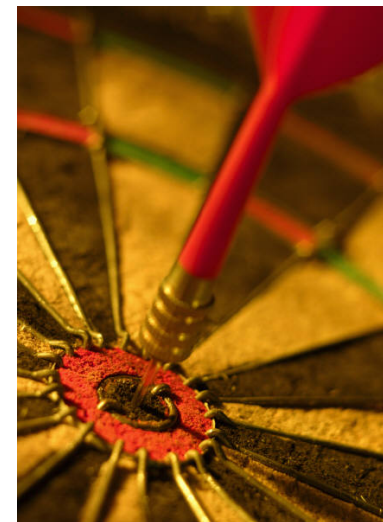
Das „magische Dreieck“ wird mit **Zuverlässigkeit** zur runden Sache!





Kosten, Termine, Qualität, Zuverlässigkeit – lohnt sich der Aufwand mit PS?

- ✓ weniger (Aufwand) ist manchmal mehr
- ✓ immer an die Folgen im (technischen) Betrieb denken
- ✓ stringentes Controlling der Planer wichtig
- ✓ lieber 2-3 % in PS investieren als 20 % verlieren
- ✓ **...so kommen Sie ins Ziel!**





The screenshot shows the ad-juvo website interface. On the left is a navigation menu with links: Home, Leistungen, Das Unternehmen, and Kontakt. The main content area features a scenic background image of a mountain range at sunrise or sunset. At the top of this area, the text reads: "Wir wollen, dass Sie ein gutes Gefühl haben!". A large, light blue diagonal banner with dark blue text spans across the middle of the page, stating: "ad-juvo wünscht Ihnen eine weiterhin erfolgreiche Tagung!". At the bottom of the page, a footer contains the contact information: "ad-juvo GmbH & Co KG, Belchenstr. 34, 72622 Nürtingen, T. Fon +49 7022 905490, T. Fax +49 7022 905491, buerk@ad-juvo.de".