

Generalplanung, Bauökonomie, PQM – Was ist das eigentlich?

Der allgemeine technische und digitale Fortschritt hat uns unbestritten eine Zunahme an Möglichkeiten beschert, aber auch neue Aufgaben und Tätigkeitsfelder hervorgebracht, die von Nöten sind, um diverse Lebensbereiche unter Kontrolle halten zu können. Drei von vier Unternehmen finden sich schweizweit im Dienstleistungssektor, dies spiegelt gleichzeitig die gesamtglobale Tendenz wider.

«**A**uch die Bau- und Immobilienwelt ist heute von zahlreichen Dienstleistungsangeboten geprägt, ohne die das Bauen in unserer Welt mit dem gewachsenen Anspruch schlichtweg nicht mehr möglich wäre», sagt Stefano Ghisleni, Partner der Ghisleni Partner AG. Aber was genau verbirgt sich hinter all diesen Dienstleistungsangeboten? Was macht z.B. ein Generalplaner? Was steht hinter der Abkürzung PQM, den Begriffen Bauökonomie oder Baumanagement? Das klassische Bild des Architekten als Generalist für sämtliche Bauarbeiten hat sich stark gewandelt. Heute wird ein ganzer Stab von Spezialisten zum Bauen benötigt. Aus diesem Umstand heraus ergibt sich eine Notwendigkeit nach Gesamtkontrolle, Überblick, Strategie und Ökonomie woraus Dienstleistungsangebote entstanden sind, welche das Bauen in seiner Komplexität für alle Beteiligten überschaubar und kontrollierbar machen und in puncto Nachhaltigkeit und Innovation weiter vorantreibt.

Sollen Planungs- und Ausführungsprozesse ab einer gewissen Projektgrösse, also Komplexitätsstufe, kontrolliert abgewickelt werden, so ist das sogenannte Generalplanermodell das Instrument der Wahl. Denn der Generalplaner vereint unter seinem Mantel sämtliche Fachspezialisten, führt und orchestriert sie, bündelt die Informationen und trägt die Verantwortung für einen zügigen und effizienten Prozess. Dadurch wird er zum Garant für die Kosten- und Termineinhaltung sowie die Qualität eines Bauprojektes. Dies mit dem grossen Vorteil von nur einer Vertragsbindung anstelle von zahlreichen Einzelverträgen, die der Bauherr eingehen muss. Vermehrt suchen auch Architekten nach einem

starken Partner, der sie von den steigenden Managementaufgaben entlastet, um sich wieder gezielter auf die Gestaltung konzentrieren zu können.

«Von grosser Wichtigkeit ist ausserdem eine hohe Sozialkompetenz in dieser Position», so Fabienne Ott, Mitglied der Geschäftsleitung bei Ghisleni Partner, «denn als Generalplaner ist man Manager, Organisator und Seelsorger.» In der Firma Ghisleni Partner ist das Geschlechterverhältnis unter den Mitarbeitern ausgeglichen, die Projekte profitieren enorm von einer ausgewogenen Durchmischung. Die jeweiligen Fähigkeiten können so kompetent eingebracht werden.

In der Realisation steht das PQM, das unabhängige projektspezifische Qualitätsmanagement als Zukunftsweiser im Vordergrund. «Bereits seit vielen Jahren übernehmen wir PQM-Mandate. Unser Erfahrungsschatz zeigt, dass dieses bäubegleitende Instrument Risiken frühzeitig erkennt und ausräumt, so dass teure Baufehler sowie aufwändige Garantiarbeiten bereits im Vorfeld rigoros minimiert werden», so Maurizio Ghisleni, Partner der Ghisleni Partner AG. Darüber hinaus wird durch das PQM der optimale Einsatz von Ressourcen geregelt, stets mit dem Fokus auf einen absolut hohen Qualitätsanspruch an Ästhetik und Technik.

Den Grundstein für die Finanzierbarkeit eines Bauvorhabens legt die sog. Bauökonomie, denn sie prognostiziert die voraussichtlichen Baukosten während jeder Projektphase. Lassen sich meine Wünsche und Bedürfnisse mit den finanziellen Möglichkeiten abgleichen? Wie steht es um die Tragbarkeit und Wirtschaftlichkeit? Je weiter ein Projekt planerisch ist, desto

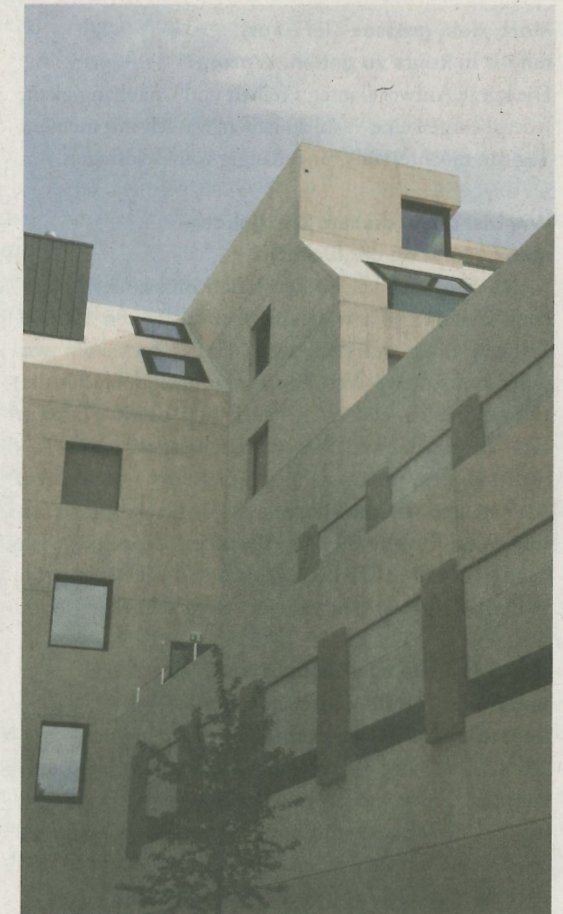
genauer kann prognostiziert werden. Der Bauökonom fungiert während der Planung und Realisation quasi als Baubuchhalter eines «Budgets», welches vorab in Verbindung mit einem Bauprojekt verabschiedet worden ist, in der Regel mit einer Genauigkeit von +/-10 Prozent. Er prüft die laufenden Kosten der Baurealisation mit dem Baufortschritt und muss so erkennen, wenn es zu Kostenabweichungen kommt. Er kalkuliert Nachbestellungen und zeigt die Auswirkungen auf die Endkosten auf.

«Eine wichtige Grundregel der Bauökonomie ist, dass zu Beginn einer Planung mit kleinem Aufwand grosse Beträge eingespart werden können, während zu einem späten Zeitpunkt mit einem grossen Aufwand nur noch kleine Beträge eingespart werden können», so Martin Brunschweiler, Partner der Ghisleni Partner AG.

Diese Baudienstleistungen lassen sich als Teilauftrag einerseits klar trennen und je nach individuellem Fokus für ein Projekt unterstützend beiziehen. Im Gesamtplanungs- und Bauprozess greifen diese Dienstleistungen jedoch auch stark ineinander und geben dem Bauprojekt die notwendige Stabilität, um kontrolliert zu gedeihen, im ökonomischen, nachhaltigen und ästhetischen Sinne für Auftraggeber und Architekt.

www.ghisleni.ch

ghisleni.



Neubau Migros Kreuzplatz, Zürich,
Generalplaner: Ghisleni Partner AG,
Architektur: Von Ballmoos Krucker Arch. AG,
Foto: Susanne Stauss