

Die International School of Basel braucht ein Bau-Controlling in der Ausführungsphase

Der Kundenwunsch: Ein professionelles Projekt-Controlling während der Bauphase

Die International School of Basel (ISB) plant in Reinach einen Neubau. Die vielen Schulen in Basel und Umgebung sollen an einem einzigen, neuen Standort vereint werden.

Das Projekt Campus 2002 der ISB wurde von Burckhardt+Partner Architekten bis zur Ausführungsprojektierung bearbeitet. Das Mandat der Ausführung will die Bauherrin an einen Generalunternehmer geben. Dieses Mandat soll kontrolliert werden.

Für dieses Projekt-Controlling sucht die Bauherrin einen neutralen externen Bauherren-Treuhänder, der zu Händen des ISB Building Committees sowie der mitfinanzierenden Bank die Leistungen des Generalunternehmers sowie des Architekten systematisch und finanziell überwacht.

Die grundsätzlichen Vorstellungen über das Controlling sehen folgendermassen aus: Bei festgelegten Zielabweichungen soll im Sinne der Bauherrin mit den Verantwortlichen verhandelt werden und monatlich müssen alle Beteiligten über den Projektstand informiert werden.

Folgende Controlling-Bereiche stehen für die ISB im Vordergrund:

- Termine
- Finanzen
- Baustandards

Das Controlling soll sich über die ganze Realisierungsphase von Februar 2001 (Spatenstich) bis zum Bezug des Schulgebäudes im Juli 2002 erstrecken. Der Schulstart im August 2002 stellt einen wichtigen Meilenstein dar, er muss gewährleistet sein.

Zu Baubeginn ist das Projekt-Controlling mit allen Beteiligten organisatorisch und instrumental so vorzu-

bereiten, dass der Einsatz während der ganzen Realisierungszeit gewährleistet ist.

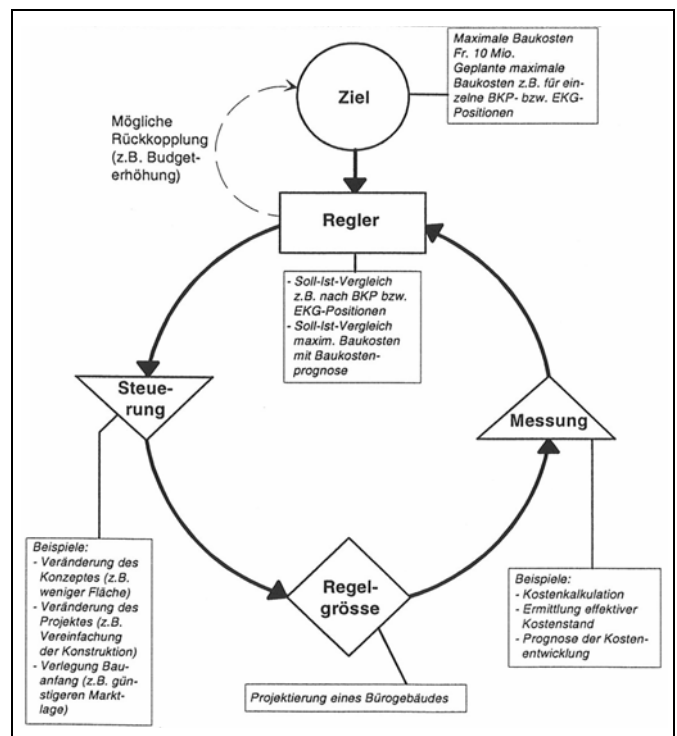


Abbildung 1: Beispiel Kosten-Controlling als kybernetischer Regelkreis

Das Engagement von Planconsult: Mit den richtigen Instrumenten zu einem erfolgreichen Controlling

Das Konzept des Projekt-Controlling beruht auf dem Ansatz des kybernetischen Regelkreises (vgl. Abb. 1).

Das Projekt-Controlling verwendet die vertraglichen Zielsetzungen (Terminpläne, Zahlungspläne, Projektbeschrieb etc.) als Grundlage. Regelmässig wird deshalb die Zielerfüllung (Messung des Ist) bezüglich der Regelgrösse gemessen. Dieses Ergebnis wird im Regler den Zielsetzungen gegenübergestellt.

Bau- und Betriebsplanungen

Im Wesentlichen geht es um die Gegenüberstellung des Soll-Zustandes mit dem effektiv gemessenen Ist-Zustand (Soll-Ist-Vergleiche). Bei Abweichungen werden passende Steuerungs-Massnahmen vorgeschlagen.

Planconsult schlägt ein monatliches Reporting vor, in dem zu Händen des ISB Building Committees sowie der Bank über den Projektstand berichtet wird und allfällige Massnahmen vorgeschlagen werden.

Voraussetzung für die Wirksamkeit des Lösungsansatzes bleibt, dass Planconsult ein uneingeschränktes Einsichtsrecht in alle projektrelevanten Dokumente, Verträge, Aufträge, Arbeitspapiere und Protokolle erhält.

Planconsult muss auch rechtzeitig über alle erforderlichen Projektunterlagen und Meldungen betreffend dem Leistungsstand verfügen.

Kapitel	Seite
0. Zusammenfassung	1
0.1 Projekt-Organisation	1
0.2 Abweichungen Status-Zielvergleich	2
0.3 Empfehlungen Steuerungs-Massnahmen	2
1. Zahlungen/Kosten Mai 2002	3
1.1 Meldung relevanter Projektänderungen	3
1.2 Empfehlungen zur Steuerung	4
2. Termine Mai 2002	5
2.1 Meldung relevanter Abweichungen	5
2.2 Empfehlungen zur Steuerung	6
3. Baustandards Mai 2002	7
3.1 Meldung relevanter Abweichungen	7
3.2 Empfehlungen zur Steuerung	8
Anhang 1 Nachtragsliste	9

Abbildung 2: Inhaltsverzeichnis des monatlichen Reports

Die Lösung: Ein monatliches Reporting verschafft dem Bauherrn den Überblick

Die Controlling-Bereiche, Inhalt des monatlichen Reports, werden gegenüber den Vorstellungen der Bauherrin konkretisiert:

- Terminplan (Leistungsstandard)
- Kosten (Leistungsstandard entsprechend Zahlungsplan und Verträgen)
- Qualitäts-Sicherungs-System der GU
- Baustandards (Quantität und Qualität)
- Auswirkung Zusatzaufträge (Projektänderungen)

Für das Reporting werden von Planconsult projektspezifische Controlling-Formulare vorbereitet und eingesetzt (vgl. Abb. 2). Diese erscheinen monatlich und inhaltlich werden nur kritische Punkte erwähnt. Lauff auf der Baustelle alles rund, wird dies nicht explizit erwähnt.

Für die Überwachung der Baustandards am Bau vor Ort ist Planconsult auf das Mandat an den Architekten mit seinen Projektkenntnissen angewiesen. Wöchentliche Bausitzungs-Protokolle und Meldungen bilden die Grundlage für das Controlling von Planconsult.

Während der ganzen Realisierungszeit kommt das vorbereitete Projekt-Controlling zum Einsatz und bedarf gegebenenfalls der Anpassung. Dafür erbringt Planconsult folgende Leistungen:

- Einzelgespräche mit Beteiligten (je nach Bedarf)
- Laufende Auswertungen aller für das Controlling erforderlichen Unterlagen sowie der Einzelgespräche zur Ermittlung allfälliger Zielabweichungen und Vorschläge der Massnahmen
- Monatliches Erstellen eines Kurzberichts zum Soll-Ist-Vergleich in oben genannten Controlling-Bereichen
- Laufende Anpassungen der Controlling-Instrumente

Das Mandat von Planconsult ist mit der Fertigstellung des Baus nicht beendet. Nach Abschluss der Ausführungsphase werden folgende Leistungen erbracht:

- Der umfassende, abschliessende Soll-Ist-Vergleich in Form der gemeinsamen Bauabnahme vor Bezug der Schule
- Der umfassende, abschliessende Soll-Ist-Vergleich betreffend Finanzen in Form der Bau-Schlussabrechnung
- Der umfassende, abschliessende Ist-Soll-Vergleich zur Objekt-Dokumentation
- Ein zusammenfassender Schlussbericht zum gesamten Projekt-Controlling

Bau-Controlling– das Angebot von Planconsult

Planconsult unterstützt und berät Bauherren bei ihren Vorhaben in der Ausführungsphase: Mit den richtigen Instrumenten und jahrelanger Erfahrung in der Praxis kann ein professionelles Controlling gewährleistet werden.

- Controlling der Termine, Finanzen, Baustandards
- Überprüfung von Projektänderungen
- Vorschläge von Massnahmen zur Steuerung
- Umfassende Vergleiche und Schlussbericht nach Fertigstellung des Baus

planconsult.