

DONAUER GmbH

Baumeister – Immobilitentreuhänder

A-4020 Linz/Leonding
Zaubertalstrasse 18
t: +43(0)732/774080-0
f: +43(0)732/774080-15
e: office@donauer.co.at
h: www.donauer.co.at

BAULEITUNG
und
PROJEKTMANAGEMENT



UNSER UNTERNEHMEN

Die fachkundige Vertretung der Interessen des Bauherren während der gesamten Planungs- und Ausführungsphase ist das Ziel unserer Arbeit.

Das heißt, dass wir die Qualitäten, Kosten und Termine überwachen und die Verantwortung für deren Einhaltung übernehmen.

Um diese Aufgaben zu lösen erbringen wir für Sie folgende Leistungen:

1. *Bauwerksdefinitionen hinsichtlich Ausführung und Qualitäten*
2. *Termin- und Kostenmanagement*
3. *Auftragsorganisation (Ausschreibung/Vergabe/Abrechnung)*
4. *Professionisten- und Ausführungskontrolle (Örtliche Bauaufsicht)*
5. *Rechnungsprüfung, Leistungsabnahme & Gewährleistungskontrolle*

„Unser Wissen im Dienste Ihrer Visionen“

Unsere Tätigkeitsbereiche sind gegliedert in Bezug auf die Art des Auftraggebers:

- Öffentliche Bauwerke (Abwicklung gem. BVergG)
- Gewerbe- und Industriebau (Abwicklung gem. ÖNORMEN)

und bezogen auf die Ausführung der Bauten:

- Massivbau bzw. Stahlbetonbau
- Stahlhochbau

EINFÜHRUNG in unsere UNTERNEHMENSPHILOSOPHIEN

Um eine erfolgreiche Umsetzung der in der Definition dargestellten Anforderungen zu gewährleisten, werden folgende Grundsätze unseres Projektmanagements festgelegt:

- Projektstruktur festlegen.
- Phase der Projektdefinition hervorheben.
- Projektvorgaben und Teilziele klar festlegen und verbindlich kommunizieren.
- Projektverlauf zu jedem Zeitpunkt für jeden Projektbeteiligten transparent halten.
- Risiken rechtzeitig erkennen und behandeln.
- Verantwortung personifizieren.

Aufgrund verschiedener Strukturen und Methoden des Projektmanagements (PM) (siehe auch beiliegende Projektstrukturen), für die teilweise eigene Vorgehensmodelle existieren, richtet sich die Wahl der Vorgehensweise zur Durchführung eines Projekts meist nach:

- Vorgaben der Organisation oder des Auftraggebers (Richtlinien)
- Größe des Projekts (z.B. Anzahl Personentage)
- Komplexität des Projekts, wobei man nach technischer und sozialer Komplexität unterscheidet
- Branche des Projekts, falls ein branchen-/produktspezifisches Vorgehensmodell verwendet werden soll
- weitere Kategorisierungen

Mit der Projektdurchführung kann eine einzige, aber auch mehrere tausend Personen befasst sein. Entsprechend reichen die Werkzeuge unseren Projektmanagements von einfachen To-Do-Listen bis hin zu komplexen Organisationen mit ausschließlich zu diesem Zweck befassten Unternehmen und massiver Unterstützung durch Projektmanagementsoftware.

Daher ist eine der Hauptaufgaben von uns vor Projektbeginn die Festlegung, welche Projektmanagementmethoden in genau diesem Projekt angewendet und gewichtet werden sollen. Eine Anwendung aller Methoden in einem kleinen Projekt würde zur Überadministrierung führen, also das Kosten-/Nutzenverhältnis in Frage stellen.

LEISTUNGSVORAUSSETZUNGEN

Zur erfolgreichen Projektdurchführung haben wir

- Kenntnisse des Projektmanagements,
- allgem. Managementwissen und
- produktspezifisches Wissen,
- Ausdauer und Belastbarkeit,
- eine ganzheitliche und nachhaltige Denkweise
- soziale, kommunikative und sozialkompetente Fähigkeiten

Auf die Punkte allgemeines Managementwissen und produktspezifisches Wissen soll an dieser Stelle nicht weiter eingegangen werden – es ist eine Grundvoraussetzung für unsere Teamzusammenstellung.

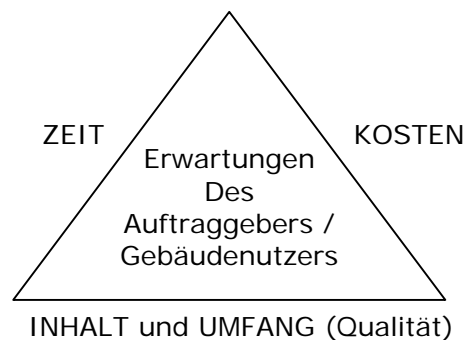
Neben dem rein technischen Können (Projektmethodik) sind die sozialen Fähigkeiten eines Projektmanagers für den Projekterfolg entscheidend. Projektmanagement ist immer auch Risiko- oder Chancenmanagement: In jedem Projekt treten ungeplante Situationen auf. Einen guten Projektmanager macht aus, dass er solche Situationen früh erkennt, mit möglichst wenig Reibungsverlusten wieder in den Griff bekommt (Risiken) oder die sich stellenden Möglichkeiten nutzt (Chancen). Projektmanager sollten daher über

Erfahrungen verfügen, die auf zwischenmenschlicher Ebene die Gebiete von Kommunikation und Konfliktmanagement, Teambildung und Motivation umfassen. Viele Begriffe und Verfahrensweisen im Projektmanagement sind mittlerweile etabliert und standardisiert. Im Rahmen der meisten universitären Studiengänge im Ingenieur-, Wirtschafts- und Informatikbereich werden Grundkenntnisse des Projektmanagements vermittelt.

AUFTRAGGEBERERWARTUNGEN

Wir stellen uns zur Aufgabe, die Erwartungen des Auftraggebers (oder/und Nutzers) an das Projekt soweit wie möglich zu erfüllen. Die für die Erhebung der Erwartungen meist verwendete Methode ist die Projektumfeldanalyse.

Magisches Dreieck:



Wir bewegen uns dabei zwischen den Größen

- Termine
- Kosten
- Inhalt und Umfang des Projekts.

Diese drei Größen werden von den Auftraggebern oft unterschiedlich und evtl. widersprüchlich gesehen. Um den Projekterfolg zu gewährleisten, müssen wir also zunächst Ihre Interessen transparent machen und dann gemeinsam mit Ihnen eine Projektplanung erstellen. Letztendlich wird mit dem Auftraggeber eine Priorität dieser Größen festgelegt, auf der dann die Projektsteuerung aufgebaut wird. Das Projektreporting beschreibt das Projekt (oder die einzelnen Ergebnistypen des Projekts) dann immer in Bezug auf diese drei Größen.

Das magische Dreieck zeigt auch, dass eine Änderung an einer der Steuergrößen automatisch zu Änderungen an einer oder beiden anderen Größen führt.

PROJEKTARTEN

Je nach Projektart und -inhalt unterscheiden sich erfolgreiche Projektmanagementmethoden erheblich voneinander. Insbesondere können verschiedene Bauprojektarten nach folgenden Gliederungskriterien differenziert werden:

Komplexität

- Kleinprojekte
- Projekte
- Großprojekte / Programme

Wiederholungsgrad

- Pionierprojekte
- Routineprojekte

WERKZEUG PROJEKTHANDBUCH

Das Projekthandbuch beschreibt alle erforderlichen Standards für ein spezifisches Projekt. Somit ist das Projekthandbuch die:

Zusammenstellung von Informationen und Regelungen,
die für die Planung und Durchführung eines bestimmten
Projekts gelten sollen.

Ein Projekthandbuch enthält (im Unterschied zum Projektmanagementhandbuch) spezifische, für ein bestimmtes Projekt geltenden Informationen und Regelungen. In dieser Hinsicht ist ein Projekthandbuch die Anwendung der im PM-Handbuch beschriebenen Verfahren und Methoden auf ein Projekt.

Auch sollte ein Projekthandbuch kurz und knapp geschrieben sein und nur die wirklich erforderlichen Informationen enthalten. Besondere Aufmerksamkeit ist auf die sorgfältige Abgrenzung zur Projektdokumentation zu richten. Auch müssen nicht alle Angaben aus dem Projektmanagementhandbuch wiederholt werden. Referenzen auf die einschlägigen Teile des PM-Handbuchs genügen.

Inhalte eines Projekthandbuches sind u.a.:

- Zu erreichenden Projektziele
- Verantwortlichkeiten und Mitarbeiter im Projekt
- Kontaktdaten
- Projektbeteiligte und Stakeholder
- Kontaktdaten
- Beschreibung ihrer Rolle im Projekt
- Standards, Normen und Richtlinien
- Inhaltliches Rahmenkonzept
- Festlegungen zum Berichtswesen
- Festlegungen für die Projektdokumentation

Das Projekthandbuch dient einerseits allen Projektbeteiligten als Leitfaden durch die Vereinbarungen für ein konkretes Projekt und eignet sich andererseits als Referenz bei unterschiedlichen Standpunkten zwischen Auftraggeber und Projektteam bzw. Projektleitung

WERKZEUG BAULEITUNG (somit ein Teilbereich der Gesamtprojektleitung)

Die Aufgaben des Bauleiters auf Ihrer Baustelle:

Der Bauleiter stellt die örtliche Vertretung der Interessen des Auftraggebers einschließlich der Ausübung des Hausrechts auf der Baustelle. Er sorgt für die Einhaltung der Bauzeitplanung, führt das Baubuch und koordiniert die Handwerker und Professionisten, und insbesondere:

- Überwachung auf Übereinstimmung mit den Plänen, Leistungsverzeichnissen, Verträgen, sowie Einhaltung der technischen Regeln und der behördlichen Vorschriften.
- Direkte Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen
- Örtliche Koordinierung aller Lieferungen und Leistungen
- Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmasserstellung, sowie Abnahme der Bauleistungen
- Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit
- Überwachung der Behebung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel

MÖGLICHE ORGANIGRAMME – PROJEKTGRÖSSENBEZOGEN:

KLEINPROJEKTE:

BAUHERR
AUSFÜHRENDE FIRMA (FIRMEN)

PROJEKTE:

BAUHERR
PROJEKTLEITUNG* (Planung und Bauaufsicht)
AUSFÜHRENDE FIRMEN

GROSSPROJEKTE:

BAUHERR
BAUHERRNVERTRETUNG
PROJEKTLEITUNG*

PLANUNGSLEITUNG	BAULEITUNG*
- Architektur (künstl.OL)	- Kostenmanagement (geschäft.OL)
- Statik	- Qualitätsmanagement (techn. OL)
- Haustechnik	- Zeitmanagement
- Elektrotechnik	- Örtliche Bauaufsicht
- Planungskoordination	- Baustellenkoordination

*...Gesamt- bzw. Teilübernahme durch unser Unternehmen

REFERENZEN (nähere Details siehe Homepage: www.donauer.co.at):

- GENERALSANIERUNG WOHN- und GESCHÄFTSHAUS RUDIGIERSTRASSE 9
Bauherr: Kongregation der Marienschwestern von Karmel

- FERNHEIZKRAFTWERK LINZ MITTE SEKUNDÄRSTAHLBAU
Bauherr: LINZ AG

- ADAPTIERUNG u. ERWEITERUNG HAUPTSCHULE HS23 LINZ / STAHLMEHRZWECKHALLE
Bauherr: Immobilien Linz GmbH & CoKEG

- ERWEITERUNG und SANIERUNG BERUFSSCHULE ATTNANG PUCHHEIM
Bauherr: Landesimmobilien GmbH

- GENERALSANIERUNG VOLKSHAUS KLEINMÜNCHEN
Bauherr: Immobilien Linz GmbH

- UMBAU IMG TRAUN (GESAMTE EHEM. OPTYLWERKE ZU BÜROOBJEKT)
Bauherr: IMG Immokauf GmbH

- NEUERRICHTUNG KALTHAUS BOTANISCHER GARTEN
Bauherr: Immobilien Linz GmbH & CoKEG

- SANIERUNG SETZUNGSHEBUNGEN VA - Nichteisenmetallgießerei (NEM)
Bauherr: voest alpine Giesserei GmbH

- THERMISCHE SANIERUNG AMS RIED
Bauherr: AMS Landesgeschäftsstelle OÖ

- u.v.a.

Impressum:
DONAUER GmbH
Zaubertalstraße 18
4020 LINZ/Leonding

F.d.Inhalt verantw.:
GF Bmst. Ing. Thomas Donauer
GF Ing. Hermann DONAUER