

# 01.2

## Projektsteuerung



# I Bausteine zum Erfolg

ALBA unterstützt Bauherrn und Investoren in ihren spezifischen Bauherrenbelangen und vertritt sie treuhänderisch bei ihren Bau- und Investitionsvorhaben sowie der Konzeption von Verträgen.

Schwerpunktmäßig bezieht sich die Leistung der Projektsteuerung auf folgende Bereiche:

- **Beratung:** Während der gesamten Leistungsphasen, über die fachbezogenen Aufgaben hinaus, z.B. Auswahl der Planer und Baufirmen, Gebäudekonzeption, Baustandard
- **Organisation/Koordination:** Entwicklung und Abstimmung der Aufbau- und Ablaufstrukturen, Steuerung und Kontrolle aller Aktivitäten der Baubeteiligten
- **Kosten:** Kostenermittlung, -verfolgung und -kontrolle, Budgetplanung, Kostenverlaufsplanung und Mittelabflussplanung

- **Termine:** Termin- und Ablaufplanung auf verschiedenen Stufen, Steuerung und Kontrolle des Projektablaufs
- **Qualitäten:** Prüfung und Freigabe von Planungen und Leistungsverzeichnissen, Steuerung der Bemusterungsprozesse, Qualitätskontrollen
- **Dokumentation:** Laufende Erstellung von Projektberichten zur Förderung der Kosten- und Termintransparenz für rechtzeitige Bauherrenentscheidungen

Mit den Handlungsmaximen der ALBA – Kooperation statt Konfrontation, Agieren statt Reagieren, Objektivität statt Parteinahme – wird eine erfolgreiche Projektsteuerung sichergestellt.

## Unsere Leistungen beinhalten

### PLANUNGSPHASE

- Entwickeln eines Rahmenterminplans
- Erstellen eines Organisationskonzepts
- Aufstellen eines Planungsterminplans
- Mitwirken bei Vertragsgestaltungen
- Vertretung des Auftraggebers gegenüber Behörden
- Organisieren und Führen von Projektbesprechungen
- Überwachung, Verfolgung und übergeordnete Koordination der Planungstätigkeiten
- Aufbau einer Kostenverfolgung
- Kontrolle der Kostenentwicklung
- Aufstellung eines Mittelabflussplans
- Überprüfen der Planungsergebnisse auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen

### AUSSCHREIBUNGSPHASE

- Abstimmen und Koordinieren der Erstellung von Leistungsbeschreibungen
- Abstimmen der Vertragsbedingungen für alle Leistungen und Lieferungen
- Durchführen der Submission, Mitwirken bei der inhaltlichen und fachlichen Bewertung
- Führen und Protokollieren der Vergabeverhandlungen unter Einbeziehung der Projektbeteiligten
- Ausarbeiten der Vergabevorschläge
- Herbeiführen der Vergabeentscheidungen beim Auftraggeber

### REALISIERUNGSPHASE

- Steuerung des Planungsprozesses der Ausführungsplanung
- Koordination der Planungsoptimierung
- Mitwirken bei der Aufstellung des Bauzeitenplans
- Ablaufsteuerung der Ausführung zur Einhaltung der Terminziele
- Sicherung der Qualitäten durch regelmäßige Baubegehungen
- Veranlassen von Bemusterungen
- Plausibilitätskontrolle der geprüften Baurechnungen
- Fortführen der Kostenverfolgung
- Mitwirken bei der Nachtragsbearbeitung / Claim Management
- Prüfung und Freigabe aller Baunebenkosten-Rechnungen
- Mitwirken bei der Abnahme von Bauleistungen
- Aufstellen der Schlussabrechnung der Baumaßnahme

# I \_\_\_\_ Von der Idee bis zum Projekt

Viele Argumente sprechen dafür, dass Bauherrn heute immer häufiger die Verantwortung für ihre Projekte einem externen Management übertragen. Zum einen ist die zeitliche Belastung für ein oft mehrjähriges Bauvorhaben hoch, zum anderen fehlt den meisten Bauherrn – sofern sie nicht über eine leistungsfähige Bauabteilung verfügen – die Erfahrung auf dem für sie fachfremden Gebiet des Bauens. Mit der Projektleitung und -steuerung stellt die ALBA ihr fundiertes Baufachwissen in den Dienst des Bauherrn und handelt ausschließlich in dessen Interesse. In allen Bauphasen, vom Architektenwettbewerb über den Planungs-, Genehmigungs- und Ausschreibungsprozess bis hin zur Projektrealisierung und Inbetriebnahme, organisiert, koordiniert und kontrolliert ALBA das Planungs- und Bauleistungsgeschehen ganz im Sinne des Bauherrn. ALBA sorgt für den nötigen Informationsfluss zwischen den Projektbeteiligten.

Durch permanente Termin- und Kostenverfolgung werden der Ablauf des Bauvorhabens und die Budgetplanung transparent gehalten und ein Mehr an Flexibilität und Sicherheit geboten. In allen Phasen des Projekts, insbesondere in den frühen Projektphasen, sorgt ALBA für die Einhaltung der Qualitätsziele.

Die ALBA-Projektingenieure verfügen über einen breiten Erfahrungshintergrund und arbeiten konsequent und wirkungsvoll auf die Zielsetzung der Projekte hin. So kann das Bauvorhaben kostengünstig, wirtschaftlich, mit gestalterischem Anspruch, termin- und qualitätsgerecht errichtet werden.

Während des gesamten Projektablaufs steht dem Bauherrn mit „seinem“ ALBA-Projektleiter ein fachkundiger, objektiver und vertrauenswürdiger Partner zur Seite.



## Unsere Erfahrung

ALBA hat seit 1979 Bauprojekte mit einem Gesamtvolumen von über 10 Milliarden € gesteuert und betreut. Seit 2010 ist ALBA Teil der Strauss Unternehmensgruppe, Wien.

Das Know-how der ALBA aus der Abwicklung von über 600 Projekten unterschiedlicher Größe und Komplexität in über 30 Jahren ist die Basis für eine wirkungsvolle Tätigkeit als Projektbetreuer für private und öffentliche Auftraggeber.

Die fachliche Kompetenz, die Vertrauenswürdigkeit und die hohe Leistungsbereitschaft der ALBA-Mitarbeiter tragen zu einer erfolgreichen Abwicklung der Projekte bei. Persönliches Engagement und Erfahrung gewährleisten, dass die bei jedem Projekt auftretenden Risiken, Überraschungen und Zufälligkeiten auf ein Minimum reduziert werden.

In den wesentlichen Geschäftszentren Deutschlands ist ALBA mit erfahrener Ingenieurpersonal vertreten und bietet die ganze Bandbreite an Bau- und Immobilienkompetenz.

Die Referenzliste der ALBA umfasst Projekte aus den Bereichen Neubau und Bauen im Bestand (Umbau, Denkmalschutz und Revitalisierung):

- Bürogebäude
- Wohnungsbauten
- Hotels / Theater
- Seniorenheime / Krankenhäuser
- Schulen / Sporthallen
- Einkaufszentren
- Botschaften
- Flughäfen
- Logistikzentren

# ALBA-Leistungen

## Projektmanagement

- Projektentwicklung
- Projektsteuerung
- Projektcontrolling

## Immobilien Services

- Beratung, Strukturen, Konzepte
- Technische Due Diligence
- Gewährleistungsmanagement
- Real Estate Asset Management
- Green Building Consulting  
Energieberatung / Energieausweis

## Projektentwicklung

ALBA schafft Baurecht durch Betreiben von Bauleitplanverfahren, entwickelt städtebauliche Strukturkonzepte und untersucht Nutzungskonzeptionen. Mittels Investitionskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen überprüft ALBA die Realisierbarkeit von Projekten. ALBA betreut Architektenwettbewerbe und Plangutachten von der Ausarbeitung des Auslobungstextes bis zur Entscheidungssitzung.

## Projektsteuerung

Mit diesen Dienstleistungen unterstützt ALBA Bauherrn und Investoren bei der Wahrnehmung ihrer spezifischen Aufgaben und Interessen im Rahmen der Projektrealisierung. Schwerpunkte bei Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauausführung sind die Steuerung der Bereiche Organisation/Koordination, Kosten, Termine und Qualitäten.

## Projektcontrolling

Im Aufgabenbereich des Projektcontrollings unterstützt ALBA Kreditgeber und Nutzer in ihren Belangen von der Planungsphase bis hin zum Projektabschluss. Durch rechtzeitiges Eingreifen bei Fehlentwicklungen sichert ALBA die Einhaltung der vorgegebenen Kosten, Termine und Qualitäten.

## Beratung, Strukturen, Konzepte

ALBA berät Bauherrn, Banken, Konzerne, Kommunen und Mieter in allen Fragen rund um die Immobilie, führt den Eignungsnachweis für PPP-Modelle, konzipiert und vergibt FM-Dienstleistungen und schafft Baurägerstrukturen für Dritte.

## Technische Due Diligence

In Ergänzung rechtlicher, steuerlicher und finanzieller Bewertungen erstellt ALBA dazu die Technische Due Diligence. Je nach Anforderungsprofil des Auftraggebers analysieren die ALBA-Experten Immobilien auf Herz und Nieren. ALBA bietet dabei einen Detaillierungsgrad in drei Stufen an: den Immobilien-Scan, die Immobilien-Expertise, die Sachverständigen-Immobilien-Expertise.

## Gewährleistungsmanagement

Nach der Abnahme sorgt ALBA dafür, dass der Bauherr seine ihm vertraglich zustehenden Gewährleistungsansprüche sichert. Von der Mängelfeststellung über die formal richtig formulierte Mangelanzeige bis zur Abnahme der Nacharbeiten und der Mängelfreimeldung übernimmt ALBA den gesamten Bearbeitungsprozess. Bei Bedarf leitet ALBA auch Ersatzmaßnahmen ein.

## Real Estate Asset Management

ALBA bearbeitet im Rahmen des Asset Managements sämtliche Aufgaben zur erfolgreichen Entwicklung von Immobilien. Das Management der ALBA umfasst daher die gesamte Wertschöpfungskette: Standort-, Markt- und Objektanalysen beim Ankauf, Wirtschaftlichkeitsprüfungen, Kontrolle des Property Managements und Reporting in der Bewirtschaftungsphase, sowie die Beratung und Vorbereitung beim Verkaufsprozess.

## Green Building Consulting Energieberatung / Energieausweis

Hier erbringt ALBA Leistungen rund um das Thema Nachhaltiges Bauen. ALBA unterstützt und betreut dabei Bauherrn und Investoren auf dem Weg zu einer nachhaltigen Immobilie und überwacht die Umsetzung und Einhaltung ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Qualitäten in der Planungs- und Realisierungsphase. Sowohl bei Bestandsobjekten als auch bei Neubauprojekten beurteilt ALBA die Immobilie im Hinblick auf die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien und führt den Zertifizierungsprozess durch. Selbstverständlich erstellt ALBA auch Energieausweise für Ihre Immobilie.

### ALBA BAUPROJEKTMANAGEMENT GMBH

Keltenring 7  
82041 Oberhaching

Telefon +49 89 641608-0  
Telefax +49 89 641608-20  
www.alba-bpm.de

Carsten Hille  
Geschäftsführer

Telefon +49 89 641608-10  
Telefax +49 89 641608-11  
c.hille@alba-bpm.de

Marc Kirschbaum  
Geschäftsführer

Telefon +49 89 641608-12  
Telefax +49 89 641608-11  
m.kirschbaum@alba-bpm.de