

Wie Koch & Mayer Ihren Interessen gerecht wird

Als Bauherr sind Sie in der unternehmerischen Gesamtverantwortung und stellen den Projektleiter, der Ihnen für den Erfolg des Projekts gerade steht.

Wenn Sie Teile dieser Verantwortung an uns delegieren, können Sie sicher sein, dass wir diese als Projektsteuerer genau so unternehmerisch übernehmen, wie Sie sie selbst praktizieren würden. Als Leitfaden für die Delegation der Projektsteuerer-Verantwortung dient üblicherweise AHO für die Übertragung der Bauleitungsverantwortung HOAI Leistungsphase 8.

Entscheidungen, die außerhalb unserer Kompetenz liegen, bereiten wir im Rahmen von Entscheidungsvorlagen für Sie vor und bewerten sie hinsichtlich ihrer terminlichen und Kostenrisiken.

Wer steuert muss eingreifen

Üblich ist, dass der Projektsteuerer aufgrund der klassischen Schnittstellen eher verwaltet (also reaktiv handelt) als steuert. Wer steuert muss eingreifen. Deshalb haben wir das Schnittstellen-Korsett gesprengt.

Unseren Sprung vom Projektverwalter zum Projektsteuerer, der seinen Namen auch wirklich verdient, haben wir aus den folgenden vier Gründen geschafft:

1. Primär entscheidend ist unser **strikt unternehmerisches Denken und Handeln**.
Wir planen, überwachen und greifen bei Abweichungen unmittelbar steuernd ein. Damit das funktioniert, lenken wir ereignisnah die Beteiligten (Planer, Fachingenieure, Bauleiter und Gewerke) und führen sie aktiv hinsichtlich des erlaubten Kostenrahmens, der erlaubten Zeitfenster innerhalb der vorgegebenen Termine und im Rahmen einer aktiven Mängelvermeidung.
Nicht zuletzt führt eine konsequente Entsorgungslogistik zu saubereren Bauräumen und Zugangswegen und damit zu Ordnung und Sauberkeit am Arbeitsplatz.
Um diese Leistung erbringen zu können, schaffen wir eine für das Projekt geeignete Struktur- und Ablauforganisation.
2. Als entscheidendes Arbeitsmittel zur Steuerung des Fertigungsvorfeldes und der Fertigungsabläufe dient unser dafür speziell entwickeltes **Konvoi-Management**, mit dessen Hilfe die pünktliche und weitestgehend mangelfreie Verfügbarkeit der Werkpläne, des Materials und der Geräte sichergestellt wird. Konvoi-Management verschmilzt Projektsteuerung und Logistik zu einer Einheit. Dies und die Verfügbarkeit der Arbeitsgruppen in den vordefinierten Bauräumen innerhalb vorgegebener Zeitfenster erlauben die weitgehend reibungslose Steuerung des sog. Gewerkekonvois. Das ist die Grundlage einer nahezu reibungslosen Fertigung. Weil trotz aller Vorkehrungen Störungen nie ganz ausgeschlossen werden können, ist das Konvoi-Management in der Lage Abweichungen früh genug zu erkennen und noch rechtzeitig zu beheben oder aber das die Störung auslösende Gewerk in einem Bauwerk zu umgehen. Das Konvoi-Management ist also – in Grenzen natürlich – störungstolerant. Konvoi-Management nutzt den Eckterminplan der Planung. Er wird rollierend detailliert, so dass jeweils für einen Zeitraum von 14 Tagen Realisierungsvorgaben für jede Beteiligten-Gruppe vorliegen, die ereigniskonform und internetgestützt vom Projektsteuerer verfolgt und überwacht werden. Konvoi-Management ist eine integrierte und internetgestützte Kapazitäts-, Mängelvermeidungs- und Terminsteuerung. Die Internetanbindung erlaubt dabei die volle Einbindung aller Beteiligter, die ihre individuellen Aktualisierungen eigenständig durchführen und vom Projektsteuerer hinsichtlich der Auswirkungen ständig überwacht werden.

3. Die wöchentliche **Baubesprechung** dient der Rückschau auf die Stärken und Schwächen der vergangenen Woche, Schwächenvermeidungsfestlegungen, der Durchsprache und der Verabschiedung der Vorgaben für die folgenden 14 Tage.
4. Die Qualität und die rechtzeitige Verfügbarkeit der Werkplanung überwachen und steuern wir zusätzlich im Rahmen des **Systems-Engineering**. Innerhalb eines kleinen Arbeitskreises von Planern und Ausführenden präsentiert der jeweilige Werkplanungsverantwortliche seine Vorlage im Vorfeld der Fertigung und überarbeitet sie gegebenenfalls, wenn Mängel bzw. Kollisionen erkannt werden.

Das Systems-Engineering hat große Bedeutung zur Mängel- und Kollisionsfrüherkennung und -vermeidung, das die Architekten, Fachingenieure und Gewerke aktiv einbindet. Die dennoch entstehenden Mängel werden mitlaufend katalogisiert, systematisch verfolgt und kurzfristig durch die Verursacher behoben. Zum Zeitpunkt der Teil- bzw. Endabnahme bestehen nicht nur keine wesentlichen Mängel mehr. Die Zahl der Abnahme- und Gewährleistungsmängel schrumpft insgesamt erheblich.

Die monatliche **Bauherrnbesprechung** dient der Durchsprache und Verabschiedung der Entscheidungsvorlagen, der Risikobewertung für Kosten, Termine und Qualität. Grundlage für die Auswirkungen der Kostenentwicklung ist der Kostenplan. Dieser Kostenplan kann als Teil des Vollständigen Finanzplans VOFI (Visualization of Financial Implications) im Rahmen der Investitionsrechnung als Basis für den Soll/Ist-Vergleich geführt werden.

Als **Dokumentenverwaltung** für alle Beteiligte hat sich in unserem Hause Docuware bewährt. Wir folgen hier aber auch gerne den Wünschen des Auftraggebers.

5. Unsere Tradition als Familienunternehmen seit über 120 Jahren verpflichtet uns zu besonderen Leistungen und sich ständig weiterentwickelnder Qualität.
Im Mittelpunkt unseres Handelns steht stets die uneingeschränkte Zufriedenheit unserer Kunden.

Flexibles Leistungsangebot

Aus unserem vierstufigen Leistungsangebot können Sie sich Ihren Vorstellungen entsprechend entscheiden:

Bauleitung:	LP 6-9 HOAI
Projektsteuerung:	AHO-Standard
Konvoi-Management:	Projektsteuerung verschmolzen mit der Logistik
Baumanagement:	Konvoi-Management inkl. Bauleitung

Heilbronn, den 28.11.12
Guido del Mestre