

Pressefachbeitrag

Architekten 4.0 – Mehr Leistung für besseres Bauen

Fachbeitrag „Projektentwicklung“ für Immo Tech Forum



Jan- Oliver Meding

Geschäftsführender Gesellschafter
MPP MEDING PLAN + PROJEKT GmbH

Früher war der Architekt Erfüllungsgehilfe des Bauherrn. Der Bauherr legte seine Wünsche vor, der Architekt machte die Pläne dazu und nahm die fertigen Arbeiten der Bau- und Handwerksunternehmen ab. Heute dagegen sind Bauprojekte durch Regularien und technische Neuerungen weitaus komplexer. Zugleich ist der Bauherr als Einzelperson kaum noch präsent. Architekten müssen also ihr Leistungsspektrum ausweiten – als Generalplaner, Projektsteuerer oder Projektentwickler.

Über 130.000 Architekten und Stadtplaner gibt es in Deutschland. Sie sind in größeren Immobilienunternehmen, bei der Öffentlichen Hand, vornehmlich jedoch in kleinen und mittelständischen Architektur- und Planungsbüros beschäftigt. Tatsächlich ist die Kleinteiligkeit ein wesentliches Kennzeichen des deutschen Architektur- und Bausektors. Sie kontrastiert mit der zunehmenden Komplexität von Bauprojekten. Wachsende Regularien, technische Neuerungen und erhöhte ökologische Anforderungen an die Immobilie verlangen eine tiefgehende, interdisziplinäre Expertise.

Um als Bauherr nicht den Überblick zu verlieren, haben sich Vergabemodelle durchgesetzt, die gebündelte Kompetenzen auf Auftragnehmerseite zum Ziel haben. Architekten sollten sich durch eine Ausweitung ihres Leistungsspektrums auf diese Entwicklung einstellen. Eine Umfrage der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen ergab beispielsweise, dass es vordringliche Aufgabe sei, das Berufsbild des Architekten auszudehnen. 89 Prozent der befragten Architekten äußerten sich dementsprechend.

Der Generalplaner – Planung aus einer Hand

Die Funktion des **Generalplaners** ist hierbei wesentlich. So gab das Land Berlin beispielsweise zum Jahresbeginn bekannt, dass der Bau dringend benötigter neuer Schulen durch den Einsatz von Generalplanern beschleunigt werden soll. Für die gesamte Planungsphase ist der Generalplaner einziger Ansprech- und Vertragspartner für den Bauherrn, nachgeordnete Planer stehen als Subunternehmer in ausschließlicher Vertragsbeziehung zum Generalplaner.

Zum Kompetenzspektrum des Generalplaners zählen zunächst die übergeordneten Felder der Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Weitergehende Bereiche wie die Verkehrsplanung oder die Einbettung in die städtebauliche Gesamtplanung können die Leistung ergänzen. Für einen Generalplaner-Vertrag muss eine genau definierte Vereinbarung mit dem Bauherrn vorliegen, da

diese Leistungsbündelung in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) nicht erwähnt wird.

Der Projektsteuerer – Koordination von Planung und Ausführung

Dies gilt auch für die Funktion des **Projektsteuerers**. Obwohl der Begriff bereits 1977 erstmalig in der HOAI erwähnt wurde, wurde er 2009 aufgrund unklarer Abgrenzungen wieder entfernt. Grundsätzlich verantwortet der Projektsteuerer das gesamte Vertrags-, Kosten- und Zeitmanagement vom Entwurf bis zur Fertigstellung. Hierzu zählen beispielsweise Ausschreibungen an Planer und Bauunternehmen, Mengenerrechnungen und die vollständige Dokumentation des Bauprojekts. Architekten können durch wirtschaftliche und technische Kenntnisse Projektsteuerungskompetenzen wahrnehmen und somit dem Bauherrn als Hauptansprechpartner dienen.

Der Architekt als Projektentwickler

Gerade die Wirtschaftlichkeit eines Projekts muss im Sinne des „Design-to-Budget“-Ansatzes im Fokus des Architekten stehen. Wenn die Kostenoptimierung vom unbebauten Grundstück bis zur schlüsselfertigen Übergabe zum Leistungskatalog zählt, kann der Architekt auch als **Projektentwickler** fungieren. Dies umfasst zum Beispiel die passgenaue Nutzung des Grundstücks, ein optimiertes Verhältnis zwischen Bruttogeschoss- und Nutzungsfläche oder auch je nach Immobilientyp genaue Kenntnisse der Betriebsabläufe.

Dass Architekten konsequent die Bauherrenperspektive einnehmen, gehört zur notwendigen Ausweitung des beruflichen Selbstverständnisses. Denn Bauherren sind heute vielfach Fondsgesellschaften oder Asset Management-Unternehmen, die in ihren eigenen Reihen nicht zwangsläufig Bau- und Planungsexpertise abdecken. Die Effizienz in der Realisierung eines Projekts steigert sich mit der frühzeitigen Zusammenführung der verschiedenen Kompetenzen.

BIM – Motor für den Architekten 4.0

Ein wesentlicher Antreiber dieser Entwicklung ist das Building Information Modeling (BIM). Schon die Ablösung der analogen Pläne durch Planungssoftware wie AutoCAD war ein großer Schritt hin zu mehr Effizienz. Mit BIM ändern sich darüber hinaus Arbeits- und Kommunikationsprozesse. Allgemein gesprochen, liegt die Herausforderung in der frühzeitigen Sammlung der Projektinformationen. Durch von Beginn an eingegebene Materialmengen und Leistungsstände im digitalen Modell ergeben sich Effizienzsprünge, die bis in die Betriebsphase reichen. Algorithmen nehmen automatische Mengenerrechnungen vor und ermöglichen Prognosen für den weiteren Projektverlauf.

Die Sammlung von Informationen verschiedener Projektparteien bedarf der Koordination. Die Rolle des BIM-Koordinators fällt dem Generalplaner zu: Er führt nicht nur die Angaben zusammen, sondern garantiert im Rahmen der Kollisionsprüfung auch die Einheitlichkeit im Planungsprozess. Da es im Gegensatz zu Großbritannien beispielsweise noch keinen nationalen BIM-Standard in Deutschland gibt, entwickeln Architekturbüros in ihrer Funktion als Generalplaner und BIM-Manager eigene Indizes für eine allgemein verbindliche Begrifflichkeit. So erfüllen sie ihre Rolle als digitale Antreiber der Branche und verantwortliche Projektsteuerer.

Unternehmenskontakt MPP**MPP MEDING PLAN + PROJEKT GmbH**

Eva-Maria Clasen
Auguststr. 14, 22085 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 450 30 70
Mail: office@mpp.de
Web: www.mpp.de

Pressekontakt MPP**MPP MEDING PLAN + PROJEKT GmbH****c/o RUECKERCONSULT GmbH**

Dr. Ulrich Nagel
Wallstraße 16, 10179 Berlin
Tel.: +49 (0)30 2844987-63
Mail: mpp@rueckerconsult.de

MPP MEDING PLAN + PROJEKT GmbH

MPP Meding Plan + Projekt GmbH ist ein Hamburger Architekturbüro mit deutschlandweit stadtbildprägenden Projekten. Das 1999 vom Geschäftsführenden Gesellschafter, Jan-Oliver Meding, gegründete Familienunternehmen bietet seinen Kunden ein wesentlich umfangreicheres Leistungsspektrum als herkömmliche Architekturbüros an. Das generalistische Leistungsprofil reicht von der Projektentwicklung über die Planung, die ganzheitliche Projektbearbeitung über das Management bis hin zur Projektvermarktung: Bauherren und Projektpartner berät MPP mit einer Verbindung aus gestalterischer Leidenschaft und dem intensiven Blick auf die Projektwirtschaftlichkeit. Seit 1999 hat das Architekturbüro zahlreiche Projekte mit verschiedensten baulichen und gestalterischen Schwerpunkten in den Bereichen Kultur, Wohnen, Hotel, Pflege und Gewerbe realisiert.