

Belvedere Architecture S.A. ist Mitglied der OAI und eingetragen als Büro für Architektur- und Städtebau. Als verantwortlicher Projektmanager begleitete Belvedere das Projekt „BEAUBOURG“ von der Projektakquise bis zur im September 2018 erfolgten Fertigstellung.

BELVEDERE
ARCHITECTURE

«Beaubourg» Bertrange (L)

PROJEKTMANAGEMENT UND BAUTEAM ALS ERFOLGSFAKTOREN

Belvedere Architecture S.A., Patrick Meyer [Dipl.-Ing. Architekt], Joachim Engstler [Dipl.-Ing. Architekt], Julien Roy [Architecte D.E.A.]



_Beaubourg Atrium Frontansicht

© Belvedere Architecture



_Beaubourg Terrasse

© Belvedere Architecture

Mit seiner Gebäudeform und der kupferfarbenen schimmernden Metallfassade tritt «Beaubourg» gegenüber der in seinem Umfeld eher nüchternen Architektursprache deutlich in Erscheinung. Der Büroneubau wurde im Mai 2019 von seinem heutigen Nutzer in Betrieb genommen. Die termingerechte Übergabe des Projekts konnte dank bewusst gewählter Steuerungsmaßnahmen erfolgreich sichergestellt werden.

Projektmanagement in der Planungsphase

In einer ersten Optimierungsphase konnte das Projektmanagement-Team von Belvedere, welches sich aus mehreren Architekten mit langjähriger Berufserfahrung in der Planung als auch in der Realisierung von Bauprojekten zusammensetzt, gemeinsam mit dem Planungsteam das Projekt im Hinblick auf die energetischen Anforderungen, die Raumeffizienz sowie die Qualitäten optimieren. Es gelang, mehr als 800m² an wertvoller vermietbarer Fläche gegenüber der ursprünglichen Planung bei Ankauf für den Bauherrn zu generieren.

Nach Erhalt der notwendigen Genehmigungen wurde das Objekt an die Bedürfnisse des heutigen Mieters angepasst. Bei der Zusammenstellung des Realisierungs-Teams organisierte Belvedere für den Bauherrn die Ausschreibung der zu vergebenden Leistungen, die Evaluation der Kandidaten sowie die Gestaltung der Verträge, welche in Zusammenarbeit mit den unterstützenden Anwälten erstellt wurden. Nach Erhalt der Genehmigungen für

die angepasste Planung wurde zur Verwirklichung des Projektes ein Bauteam zusammengestellt.

Projektmanagement in der Realisierungsphase

In der beratenden und begleitenden Funktion als Projektmanager überwachte Belvedere Architecture in enger Zusammenarbeit mit dem Projektleiter des Generalunternehmers, den Planungsbeteiligten und dem Projekteigner den Fortschritt des Bauvorhabens, um sicherzustellen, dass das Budget, die Termine und die Qualität der Arbeiten eingehalten werden. Ganzheitliches und lösungsorientiertes Vorgehen sowie eine neutrale, unabhängige Position der Projektmanager waren hierbei von entscheidender Bedeutung. Die Aufgabe von Belvedere bestand darin, die Prozesse zu strukturieren und zu steuern. Weiterhin gehörte zu den Aufgaben der Projektmanager, Entscheidungen für den Bauherrn vorzubereiten, ihm hierbei verschiedene Optionen aufzuzeigen und ihn in seiner Entscheidungsfindung zu begleiten.

BAUTEAM als Partnerschaftsmodell

Um die Zusammenarbeit des Projektteams bei der Verwirklichung von Beaubourg weiter zu optimieren und die Bauzeit sowie die Kosten zu begrenzen, hat Belvedere das Kooperationsmodell „Bauteam“ vorgeschlagen. Und dies nicht nur zum Vorteil des Kunden, sondern aller Projektbeteiligten.

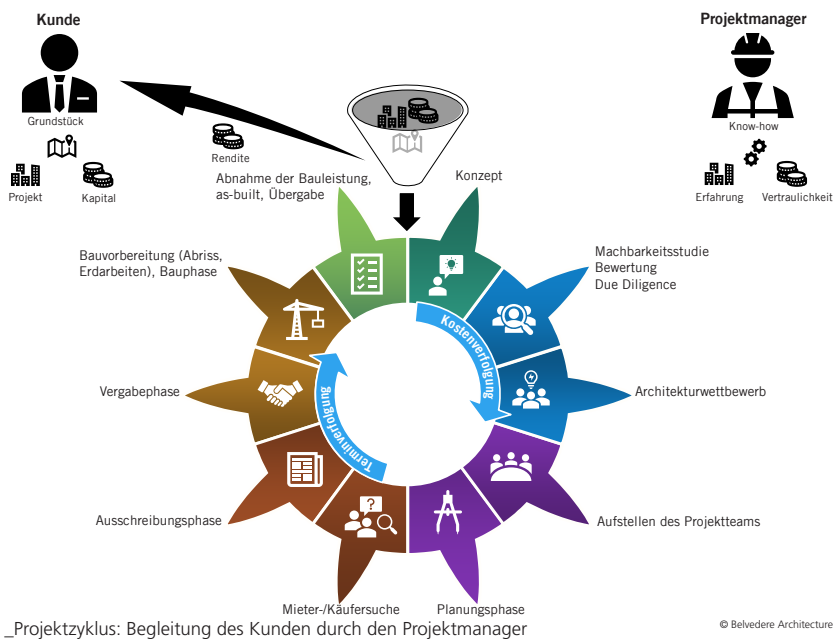
Zumeist wird das Planen und Bauen, vor





_Baubourg Luftaufnahme 08.2018

© Soludec



_Projektzyklus: Begleitung des Kunden durch den Projektmanager

© Belvedere Architecture



_Baubourg Innenansicht Passage

© Belvedere Architecture

allein im öffentlichen Sektor, getrennt. Dieses traditionell konfrontative Verhältnis ist geprägt von Informationsverlust, mangelnder Abstimmung und birgt daher ein entsprechendes Konfliktpotential. Wird Planen und Bauen dagegen als partnerschaftlicher Prozess mit der gemeinsamen Zielvorstellung von kostensparender und qualitativ hochwertiger Architektur betrachtet, kann schneller und kosteneffizienter gebaut werden. Ziel ist hierbei die frühzeitige Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten und das Einbringen der Kompetenz der Bauindustrie bereits in der Planungsphase. Damit sich bei einem Projekt die Beteiligten auf Augenhöhe bewegen, ist über den technischen Prozess hinaus gerade auch der soziale bzw. interaktive Prozess entscheidend. Daraus resultieren gewerkeübergreifende Optimierungspotenziale, was nicht nur zu einer Kostenreduktion, sondern auch frühzeitig zu einer hohen Kosten- und Planungssicherheit führt. Ein ungestörter Bauablauf bedeutet für alle Beteiligten mehr Rentabilität. Beim Bauteam-Modell verändert sich auch die Kultur des Ausschreibungs- und Vergabewesens. Eine Kostensicherheit von rund 95% ist bereits in der Entwurfsplanung gewährleistet, so dass Nachträge kaum zu erwarten sind.

Im Falle von «Baubourg» haben sich zum Zeitpunkt der APD Phase der Bauherr, der Architekt, der Projektmanager, das Statikbüro sowie der Generalunternehmer vertraglich als Bauteam verpflichtet. Auf Basis des festgestellten Gesamtbudgets verpflichteten sich alle Mitglieder des Bauteams vertraglich, den Kostenrahmen bei gleichzeitig hohen Qualitätsstandards einzuhalten.

Ebenso definierten die Akteure vertraglich einen Verteilungsschlüssel für einen eventuellen «Überschuss» zum Zeitpunkt der Übergabe des Gebäudes. Hierdurch wurden im Bauteam die Voraussetzungen für eine klassische Win-win-Situation sowie die Motivation für eine transparente partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem Ziel der Kosten- und Zeitersparnis geschaffen.

Auslöser für die Bildung des Bauteams war der Wunsch des Bauherrn, möglichst schnell mit den Bauarbeiten zu beginnen. Nachdem der GU dem Bauherrn einen Maximalpreis garantiert und technische Lösungen mit Gewinnpotential vorgeschlagen hatte, wurde er bei der Finalisierung der Planung des Projektes durch den Architekten und die Fachplaner begleitet. Parallel hierzu konnten bereits die Rohbauarbeiten gestartet werden.



_Beaubourg Frontansicht nach Fertigstellung

© Belvedere Architecture



_Beaubourg Rendering vor Baubeginn

© Belvedere Architecture



_Beaubourg Innenansicht Treppe

© Belvedere Architecture

Die Einschaltung von Belvedere Architecture als Projektmanager sorgte dafür, dass eine reibungslose Kommunikation und schnelle Entscheidungen gewährleistet werden konnten. Dies sowie das gegenseitige Vertrauen der Bauteam-Beteiligten und der rasche Baubeginn trugen positiv zum Projekterfolg bei.

www.belvedere.lu

Fact Sheet

Fläche: ca. 9.500m² Bruttofläche (oberirdisch)
Parkplätze: 334 (Untergeschosse und Außenbereich)
Geschosse: 3 Untergeschosse + 4 Obergeschosse

Projektmerkmale

Hochwertige Architektur, Panoramaaufzüge,
Belegung > 600 Mitarbeiter, Lastenaufzug, Maximale Flexibilität,
Raster von 1,35m, Doppelboden und abgehängte Decken,
Lichte Raumhöhe Obergeschoss: 2,70m,
Sprinkleranlage Unter- und Obergeschosse,
Lichte Raumhöhe Erdgeschoss: 2,90m, Zugangskontrolle

Projektbeteiligte

Architekt Entwurf: Marc Gubbini Architectes S.A.,
Thierry Linster et Ivan Stupar Architectes Sàrl
Architekt Ausführung: Architecture et Environnement S.A.
Projekt Manager: Belvedere Architecture S.A.
Generalunternehmer: SOLUDEC S.A.
Statik: B.E.S.T. Ingénieurs-Conseils Sàrl
Haustechnik: Jean Schmit Engineering Sàrl
Technischer Berater: BV Real Estate S.A.
Kontrollbüro: Luxcontrol S.A.
Commodo/Incommodo: Energie et Environnement S.A.
Bream-Zertifizierung: SECOLUX
Akustische Beratung: Betavi Ingénieurs-Conseils