

Advertorial

# FIRST BASE CONSULTING

## „Immer den wichtigen Schritt vorausdenken“

Projektsteuerer können dazu beitragen, in Partnerschaft mit Architekten die Reibungsverluste bei der Realisierung größerer Bauvorhaben gering zu halten.

Von Gerd Otto

**REGENSBURG.** Innerhalb eines Bauvorhabens „führen“, das gesamte Projekt vorwärtsbringen – und dies ausschließlich aus dem Blickwinkel des Auftraggebers und damit des späteren Nutzers: So definiert Alexander Seger seine Aufgabe als Projektsteuerer, die im professionellen Baumanagement eine immer größere Rolle spielt. Der geschäftsführende Gesellschafter der first base consulting GmbH kann dabei auf nicht weniger als 110 Jahre Bauerschaft seines Teams verweisen, die freilich auch dringend nötig seien, um den diffizilen Herausforderungen dieser Entwicklung gerecht werden zu können.

### Hilfe für den Bauherrn

In Anlehnung an den Firmennamen „First Base“ betrachtet Alexander Seger die Leistung des Projektsteuerers letztlich als Grundlage, als Plattform, um größere Bauvorhaben optimal zu realisieren. Schließlich soll ein Projekt ja nicht nur „schön, billig oder so“ werden, wie Seger augenzwinkernd meint. Vielmehr komme es bei solchen Leistungen auch und immer stärker auf Aspekte der Nachhaltigkeit an. Für größere Vorhaben sei ein Projektsteuerer schon deshalb erforderlich,

### FIRST BASE CONSULTING

„Agieren statt reagieren“ ist für jeden Unternehmer in seinem Kerngeschäft eine Selbstverständlichkeit. Handelt es sich jedoch um „Veränderungsprojekte“, dann wird dieses Thema leicht zu einer echten Herausforderung. Und hier hakt die „first base consulting gmbh“ ein. Mit seinen Architekten, Fachplanern und Facility Management-Beratern übernimmt das Team sehr bewusst und erfolgreich die Aufgaben als Bauherrnvertreter.



Alexander Seger, geschäftsführender Gesellschafter der first base consulting GmbH

Foto: Sebastian Pieknik

um die Bauherrnleistungen neutral und unabhängig wahrzunehmen, und zwar in organisatorischer, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Eine Steuerung speziell in der Bauphase erscheint nicht zuletzt vor dem Hintergrund nötig, dass bei einer Einzelvergabe der Baugewerke schnell 30 bis 40 Personen mit unterschiedlichsten Interessenlagen beteiligt sind.

Außer mit dem Bauherrn selbst steht der Projektsteuerer in keinem Vertragsverhältnis zu anderen Prozessbeteiligten. Dadurch verfügt er über ein hohes Maß an „Neutralität“, steht aber klar an der Seite des Bauherrn. In vielen Projekten darf dagegen die first base den Bauherrn schon bei der Definition seines Bedarfs unterstützen. „Auf diese Weise wissen wir besser als alle anderen, worauf es dem Bauherrn und Nutzer ankommt“, meint Alexan-

der Seger. Häufig sei der Bauherr erst mit Unterstützung eines Projektsteuerers in der Lage, den Anforderungen und Fragestellungen aus dem Planerteam gerecht zu werden.

### Führung statt Kontrolle

Dieses Konstrukt bedeute auch eine Entlastung für den Architekten, wie dies nicht zuletzt von den Kammern dieser Berufssparte mehr und mehr erkannt werde. In erster Linie gehe es bei dieser Art der Projektsteuerung nicht um Kontrolle, sondern um die Führung des Projekts, und dies stets mit der späteren Nutzungsqualität sowie den Parametern Termine, Kosten und Qualitäten im Blick. Qualifizierte und aufgeschlossene Architekten, davon ist Seger überzeugt, fürchten den Projektsteuerer keineswegs, da dieser auch den Fachleuten den Rücken frei

hält, um qualitativ planen, gestalten und optimieren zu können. Über welche Qualifikationen aber sollte der Projektsteuerer selbst verfügen? Neben dem üblichen Handwerkszeug wie den Methoden der Termin- und Kostensteuerung kommt es vor allem auf Kommunikationsstärke und eine zielorientierte Moderation an. „Immer einen Schritt vorausdenken, um Probleme schon im Vorfeld zu erkennen“, hält Alexander Seger deshalb angesichts der steigenden Komplexität des Baugeschehens für besonders wichtig. Die hohe Bauerschaft seines first-base-Teams sei bei dieser Aufgabenstellung deshalb sehr von Nutzen.

Letzten Endes müsse verhindert werden, dass Bauherr und Architekt zwar das Gleiche sagen, aber nicht das Gleiche meinen. Da der Bauherr sowohl den Architekten als auch den

Projektsteuerer auswählt, kommt es darauf an, die jeweiligen Leistungen exakt zu definieren. Die Abgrenzung muss möglichst klar sein, um Reibungsverluste zu minimieren und die Wirtschaftlichkeit zu verbessern.

### Vertrauen als wichtige Basis

Wie immer deutlich wird, muss der Projektsteuerer dabei behilflich sein, mit konstruktiver Kritik besser umgehen zu können und vor allem das Vertrauensverhältnis unter den Beteiligten zu erhalten. Dieses Vertrauen, darauf verweist auch Seger, sollte durch Leistung erarbeitet werden, und zwar gemeinsam. Die Zeit, Kräfte gegeneinander auszuspielen, sei jedenfalls vorbei. Schließlich ziehen alle an einem Strang, seien beide, Architekt wie Projektsteuerer, doch Dienstleister des Bauherrn.

## Rund um die Schnittstellen eines Vorhabens

Die first base consulting GmbH sieht den Erfolg eines Projekts als Ergebnis der Partnerschaft aller Beteiligten.

Von Gerd Otto

**REGENSBURG.** „Wir kümmern uns um Schnittstellen“ – dieses Motto steht über dem Konzept der first base consulting GmbH, und zwar unabhängig davon, ob es sich um die Vertretung eines Bauherrn, um die Tätigkeit als Planer oder um das breite Spektrum von Facility Management handelt. „Bei uns laufen in der Tat die Informationen zusammen“, sagt Ralf Lehmann, Fachingenieur Gebäudetechnik/Gebäudeklimatik im Team. Dabei gehe es aus der Sicht der first-base-Experten stets um die gleichen Fragen: Was wird gerade

geplant, was soll gebaut werden? Und: Deckt dieses Projekt eigentlich den Bedarf, den ich zu Beginn des Projekts gemeinsam mit dem Bauherrn definiert habe? Für den Bereich Industrie- und Gewerbebau ist im first-base-Team der Projektmanager Matthias Mendl zuständig, der aufgrund seiner früheren Tätigkeit in verschiedenen Bauunternehmen tatsächlich weiß, wie zum Beispiel sein Gegenüber „tickt“. Daran sei inzwischen ein hohes Maß an gegenseitigem Verständnis erwachsen. Als Schlüssel zum Projekterfolg betrachtet Matthias Mendl nicht zuletzt die saubere Definition des Nutzerbedarfs und die sorgfältige Arbeit in den

frühen Leistungsphasen. Hier können schließlich Kosten optimiert werden, ohne an Qualität einzubüßen. Was passiert, wenn von Bauherrn und Planern die Hausaufgaben nicht gemacht werden, habe er allzu oft erlebt, meint Mendl augenzwinkernd.

Wie Alexander Seger, der geschäftsführende Gesellschafter von first base, ergänzt, komme es insbesondere darauf an, die Bedürfnisse des künftigen Nutzers herauszuarbeiten und eine kontinuierliche Begleitung des Projekts bis in den Betrieb hinein zu sichern: „Wir übersetzen organisatorische und funktionale Parameter in räumliche Maßeinheiten und transfor-

mieren soziale Vorgaben in architektonische Aufgabenstellungen.“ Nur auf diese Weise werde die Nachhaltigkeit der Immobilie in ökonomischer, sozialer und ökologischer Hinsicht gewährleistet. Dieser Ansatz geht nach Auffassung des gesamten Teams weit über die klassischen Steuerungsleistungen hinaus. Vielmehr sei man in der Lage, mit dem first-base-Konzept eine ganzheitliche, über alle Phasen des Lebenszyklus reichende Betrachtung des Gebäudes zu verwirklichen. Der Auftraggeber – dies sei ein ganz entscheidender Aspekt – könne sich in dieser Phase voll und ganz um sein Kerngeschäft kümmern.

### KONTAKT

**first base consulting GmbH**  
Albertstraße 1  
93047 Regensburg  
Telefon: +49 (0) 941 / 780373010  
Fax: +49 (0) 941 / 780373099  
alexander.seger@first-base.de  
www.first-base.de

**first base**  
consulting GmbH