

NR. 05/2007



2. Mai 2007  
Postvertriebsstück  
Entgelt bezahlt

E 3893

# Magazin Wirtschaft

[www.stuttgart.ihk.de](http://www.stuttgart.ihk.de)

Stuttgart · Böblingen · Esslingen-Nürtingen · Göppingen · Ludwigsburg · Rems-Murr

Ebay-Händlern  
droht Abmahnung  
[Seite 25]

Sonderteil:  
Energie  
[Seite 15]

Neue Berufe,  
neue Chancen  
[Seite 6]

Anzeigen-Special:  
Landkreis  
Böblingen  
[Seite 64]





Foto: Digitalstock

Nur ein umfassender Planungsprozess sorgt dafür, dass der Neubau alle Erwartungen auch erfüllt.

## Bauen mit Plan spart Ärger

► Immer wieder werden Firmengebäude und Produktionshallen errichtet, die zwar optisch etwas hermachen, sich aber als völlig unpraktisch erweisen. Damit nicht viel Geld in Nachrüstungen und Umbauten fließen muss, ist eine sorgfältige Analyse der aktuellen und zukünftigen Anforderungen an das Gebäude unerlässlich. Grundlage dafür ist ein Nutzerbedarfsprogramm, bei dem der organisatorische Bedarf in bautechnische Beschreibungen übersetzt wird. Deshalb besteht es aus der ergonomischen und der bautechnischen Beschreibung und dem dazugehörigen Kommunikationsprozess und wird in einem Pflichtenheft festgehalten.

Damit die richtigen Daten im Pflichtenheft landen, sind zunächst die tatsächlichen Nutzer gefragt. Sie artikulieren in einem Profilingworkshop unter Anleitung eines Moderators ihre Zielvorstellungen und die Prozesse, die sie in den neuen Räumen ausführen werden. Fragen nach dem „wie“ etwas heute und in Zukunft gemacht wird, stehen im Mittelpunkt, und nicht die baulichen Lösungsmöglichkeiten. Die Antworten der Nutzer werden vom Moderator

auf einzelnen Karten als visuelles Protokoll festgehalten. Am Ende können mehrere Dutzend Karten als Dokumentation entstanden sein. Diese werden vom Moderator so gruppiert, dass inhaltliche Abhängigkeiten einzelner Prozesse voneinander und Optimierungsmöglichkeiten sichtbar werden.

Alle können sich so ein Bild von ihren Forderungen machen, die Grundlage der interner Abstimmung sind. Die zukünftigen Nutzer werden so zu Beteiligten. Das erhöht die spätere Akzeptanz und Qualität des Baus.

### Kosten schätzen mittels Einheitspreis

Die Anforderungen der Nutzer werden ergonomisch interpretiert, das heißt, es wird erarbeitet, wie Arbeitsumfeld und Gebäude sein müssen, um diese zu erfüllen. Das betrifft insbesondere die Aufstellungen von Maschinen und Wärmelasten, Kommunikationsflächen, Lager sowie bautechnische Beschreibungen wie Länge, Breite, Höhe, Logistik und Materialanforderungen. Ab diesem Punkt kann auch die Flächenbeziehungweise Raumplanung konkret wer-

den, und daraus wiederum mittels Einheitspreisen die Kosten geschätzt werden. Befindet sich alles im Rahmen, werden alle Anforderungen zu einem Pflichtenheft mit Raum- und Funktionsprogramm verdichtet und in einer bautechnischen Beschreibung festgehalten. Idealerweise werden sämtliche Informationen in einer Datenbank festgehalten, um effizient Veränderungen vorzunehmen und Auswertungen durchzuführen. Mit dieser Vorgehensweise werden die Flächengrößen so dimensioniert, dass keine unnötigen Reserven eingebaut sind. Qualitäten von Räumen sind präzise festgehalten, um Fehlinterpretationen zu vermeiden.

Entwürfe und Gebäude werden auf Basis des Pflichtenheftes objektiv auf ihre Nutzungsqualitäten geprüft. Hierfür hat sich aus Sicht der organisatorischen Gebäudeplanung eine Nutzerwertanalyse bewährt. Diese Prüfung erfolgt sinnvollerweise wieder mit Vertretern der Nutzer, um den Kreis aus dem Profiling zu schließen. Nach Verabschiedung der grundsätzlichen baulichen Lösung liegt die Rolle der organisatorischen Gebäudeplanung im Entwurfs- und Anforderungscontrolling. Es stellt sicher, dass das Gebäude die vereinbarten Qualitäten erfüllt, und bei den Nutzern nicht wieder sofort der Bedarf nach Veränderung entsteht.

Im Nutzerbedarfsprogramm werden die Anforderungen an die Flächen und Gebäude von Innen nach Außen präzise ermittelt, die bauliche Umsetzung qualitätsgesichert und die Nutzer mit ihrem Wissen optimal und effizient eingebunden. Die Nutzer des Gebäudes stehen hinter dem Ergebnis, weil sie ihre Anforderungen verwirklicht sehen. ◀



Rüdiger Schneider,  
Aconsea GmbH,  
Stuttgart.