

Teamspieler

SOFTWARE ■ Wer Immobilien entwickelt, braucht ein ganzes Spezialistenteam, das Hand in Hand zusammenarbeiten muss. Moderne Projektmanagementlösungen ermöglichen dies. Daher nutzt zum Beispiel auch die ECE ein solches System.

Von Andrea Stercken

Die Verwaltung einer Immobilie ist Vertrauenssache, weshalb die Wahl des richtigen Partners zum entscheidenden Kriterium wird. Gleich, ob es um die Wohnungseigentumsverwaltung, Mietverwaltung, Gewerbeverwaltung, Facility Management oder gar den kompletten Aufbau eines Shoppingcenters geht. Dabei sollen die maßgeschneiderten Kunden-Betreuungskonzepte stets der Prämisse unterliegen, den Wert einer Immobilie nicht allein zu erhalten, sondern im Bestfall zu steigern.

Getreu diesem Grundsatz hat die in Hamburg ansässige ECE Projektmanagement seit 2003 im eigenen Haus und bei externen Projektbeteiligten den internet-

basierten Projektraum ConjectPM der gleichnamigen AG aus München eingeführt, um dem Anspruch des Unternehmens an eine effiziente Projektabwicklung gerecht zu werden. Zuvor hatte die ECE bereits Projektraum-Erfahrung mit der Firma Baulogis gesammelt. Ähnliche Systeme, wie Conject sie entwickelt hat, bieten auch die internationalen Wettbewerber Aconex oder Meridian Systems an.

Nicht nur bei der ECE ist der Arbeitsalltag bestimmt durch projektorientierte Teamarbeit mit internen und externen Beteiligten, die einen hohen Abstimmungsbedarf unter großem Zeitdruck zu bewältigen haben. Zusätzlich erschwert wird die Planungsarbeit dadurch, dass verschiedene Personen mit den gleichen Projektunterlagen zum Teil gleichzeitig arbeiten müssen. Die Herausforderung war daher, alle Informationen zu jeder Zeit, an jedem Ort und für jeden Autorisierten zugänglich zu halten.

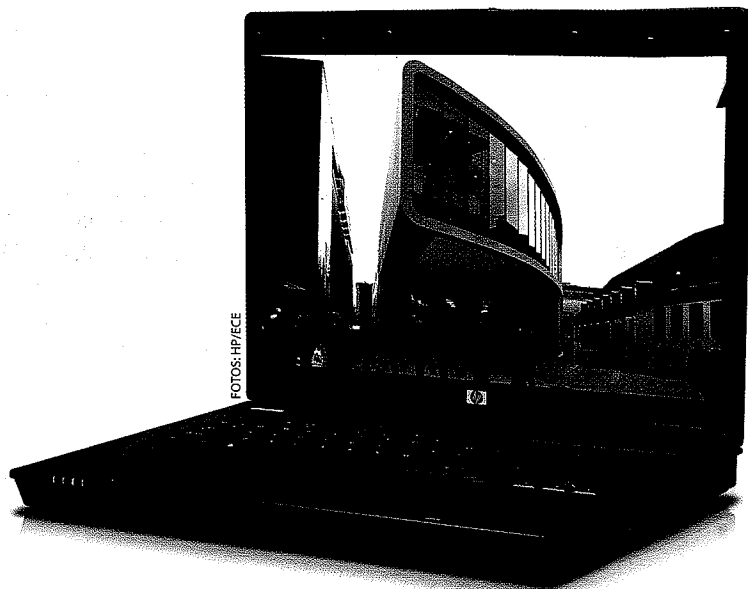
Durch die Erarbeitung eines virtuellen Standard-Projektraumes als Vorlage für zukünftige Projekte wurde eine Grundlage für die weitgehend standardisierte phasen- und unternehmensübergreifende Projektierung durch die neue Technologie bei ECE geschaffen. Mit geringen projektspezifischen Anpassungen des Projektraumes konnte das Hamburger Unternehmen damit zum einen eine interne Prozessoptimierung und zum anderen eine Wissensbasis für anstehende Projektaktivitäten erreichen. „Summa summarum profitieren wir von der neuen Lösung, indem Qualitäts- und Effizienzsteigerungen innerhalb der Projektab-

wicklungen zu verzeichnen sind. Und das hilft uns letztlich dabei, Zeit und Kosten zu sparen“, fasst Susanne Freye, Bereichsleiterin im Baumanagement bei ECE, zusammen.

Aus durchgeführten Projekten lernen

Bereits seit 40 Jahren entwickelt, plant, baut, vermietet und betreibt die ECE gewerbliche Großimmobilien in ganz Europa. Shoppingcenter für ihre Kunden, wie zum Beispiel den Limbecker Platz in Essen oder die Stadtgalerie in Heilbronn, hat die ECE seit neuestem mit Unterstützung der Software aus München realisiert. Dr. Volker Hauff, Bundesminister a.D., bemerkt zu den internen Abläufen bei dem Immobilien-Spezialisten auf der ILM-Konferenz 2007: „Besonders beeindruckt mich, wie man bei der ECE versucht, aus dem eigenen Unternehmen eine lernende Organisation zu machen, Rückkopplungsprozesse einzurichten, eben nicht mehr linear, sondern eher in Kreisläufen zu denken. Das heißt, Erfahrungen des einen Projektes sofort in andere Projekte mit zu übernehmen.“

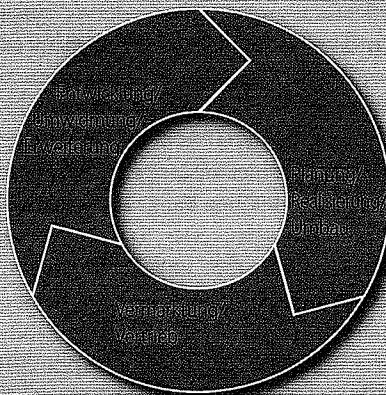
Um ein funktionierendes, flexibel nutzbares und wirtschaftlich funktionierendes Shoppingcenter zu realisieren, sind mehrere, exakt ineinander greifende Schritte erforderlich. Diese umfassen den vollständigen Immobilien-Lebenszyklus von der Planung über die Entwicklung, Erweiterung und Vermarktung bis hin zum Betrieb. Siegfried Tenner, Bereichsleiter Bau



FOTOS: HP/ECE

Im virtuellen Projektraum geplant: die Stadtgalerie in Heilbronn.

Teamarbeit in allen Lebenszyklusphasen einer Immobilie



Bei der Entwicklung eines Shoppingcenters wird der komplette Lebenszyklus einer Immobilie nachvollzogen.

Quelle: ECE

bei der ECE, erklärt, dass dabei ein höchst unterschiedlich besetztes Spezialisten-Team aus kaufmännischen Controllern, Entwicklern, Objektbetreuern, Vermietern, Gebäudemanagern sowie Architekten, Bauingenieuren und Technikern zusammenarbeiten muss.

Dabei geht es stets darum, alle die, die in Immobilienprojekten engagiert sind, zu vernetzen, also zum Beispiel Investoren, Architekten oder Bauunternehmer. Die Systeme unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihrer Reichweite und Anwenderfreundlichkeit. Nicht jeder Anbieter kann den gesamten Lebenszyklus abdecken – angefangen beim Planmanagement bis hin zum Betrieb einer Immobilie. Und auch der Nutzen ist leicht umschrieben: Administrative Tätigkeiten werden reduziert, die Projektarbeit optimiert, und Standardprozesse entlasten das Zeitbudget der ohnehin oft gestressten Manager erheblich. Schließlich gewinnt man auch mehr rechtliche Sicherheit für die Durchführung eines Bauprojektes.

Möglich wird diese Kooperation der verschiedenen Mitarbeiter dadurch, dass die Software internetbasiert ist, also nicht lokal am Computer installiert wird. Die Nutzer loggen sich auf geschützten Internetseiten ein und können hier von überall aus ihre Projekte bearbeiten. Die Firmen haben zudem den Vorteil, dass solche Software-Systeme schnell betriebsbereit sind und nur wenig Wartung benötigen. Außerdem nutzen sie kostengünstig den Zugriff auf Software-Architekturen, die hohe Leistungsfähigkeit, ständige Verfüg-

barkeit und hohe Datensicherheit bieten. Dabei können Infrastruktur- und Wartungskosten gespart werden, da auf eigene große Speicherplätze verzichtet werden kann. In diesem Zusammenhang sagt die AMR Research Group voraus, dass im Jahr 2010 am lokalen Desktop installierte Client/Server-Software, Wartungseinnahmen und wiederholte Implementierungen vollständig aus dem IT-Umfeld verschwunden sein werden.

Technisch für die Zukunft gerüstet

Die Durchführung eines professionellen Immobilien-Lifecycle-Managements (ILM) ohne eine Projektraum-Software ist für die ECE mittlerweile kaum mehr vorstellbar. Wenngleich ConjectPM dort bereits auf breiter Front genutzt wird, sieht Freye weiteres Potenzial, um neuen Anwendern den Einstieg so einfach wie möglich zu machen. So war beispielsweise die im April eingeführte Mehrfenstertechnik für ECE-Kunden und Mitarbeiter unerlässlich. Und auch der nächste Schritt ist für Freye klar: „Jetzt muss die Integration der Software in Windows und Outlook kommen“. Eine Anforderung, die im Releaseplan fest verankert ist. Chris Brandt, CTO bei Conject: „Die Anzahl der Mausklicks muss stetig minimiert werden.“ Und er ist sicher: „Die Entwicklung zur Software aus der Steckdose ist nicht aufzuhalten. Und der Trend beschleunigt sich.“

DIE SOFTWARE

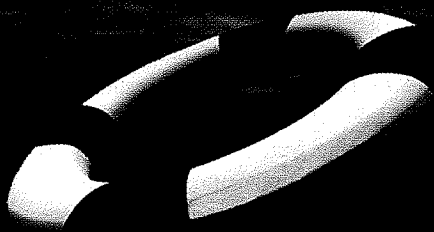
Was bieten „Virtuelle Projekträume“?

Internetbasierte Projekträume vernetzen Projektsteuerer, Architekten, Investoren und andere Beteiligte eines Bauprojektes miteinander. Diese haben jederzeit Zugriff auf relevante Pläne, Dokumente und Informationen im Bauprojekt und können diese effektiv verwalten, versenden und freigeben. Redundanzen und Duplikate gibt es bei konsequenter Verwendung dann nicht mehr. Die Software verschafft einen besseren Überblick über das Projekt, Entscheidungen werden zeitnah kommuniziert und nachvollzogen. Die Dokumentation aller projektrelevanten Aktivitäten erfolgt automatisch.

Ein Beispiel für einen solchen virtuellen Projektraum ist ConjectPM. Das System ist derzeit in 15 Sprachen verfügbar. Ikea in Deutschland und Japan oder die Commerz Grundbesitz in Eschborn haben beispielsweise die Lösung im Einsatz. Auch in Kasachstan läuft derzeit eine große Implementierungsphase. Weitere Projektmanagementsoftwarelösungen bieten etwa Baulogis, Aconex oder Meridian Systems.

Misslungene Messeteilnahme?

Fehlerhafte Kommunikation?



Wir lassen Sie nicht untergehen...

www.go-events.net

GO!
EVENTS
EXHIBITION
CONCEPTS

Eventarchitektur
& Consulting