

Projektorganisation optimieren!

Kosten reduzieren!

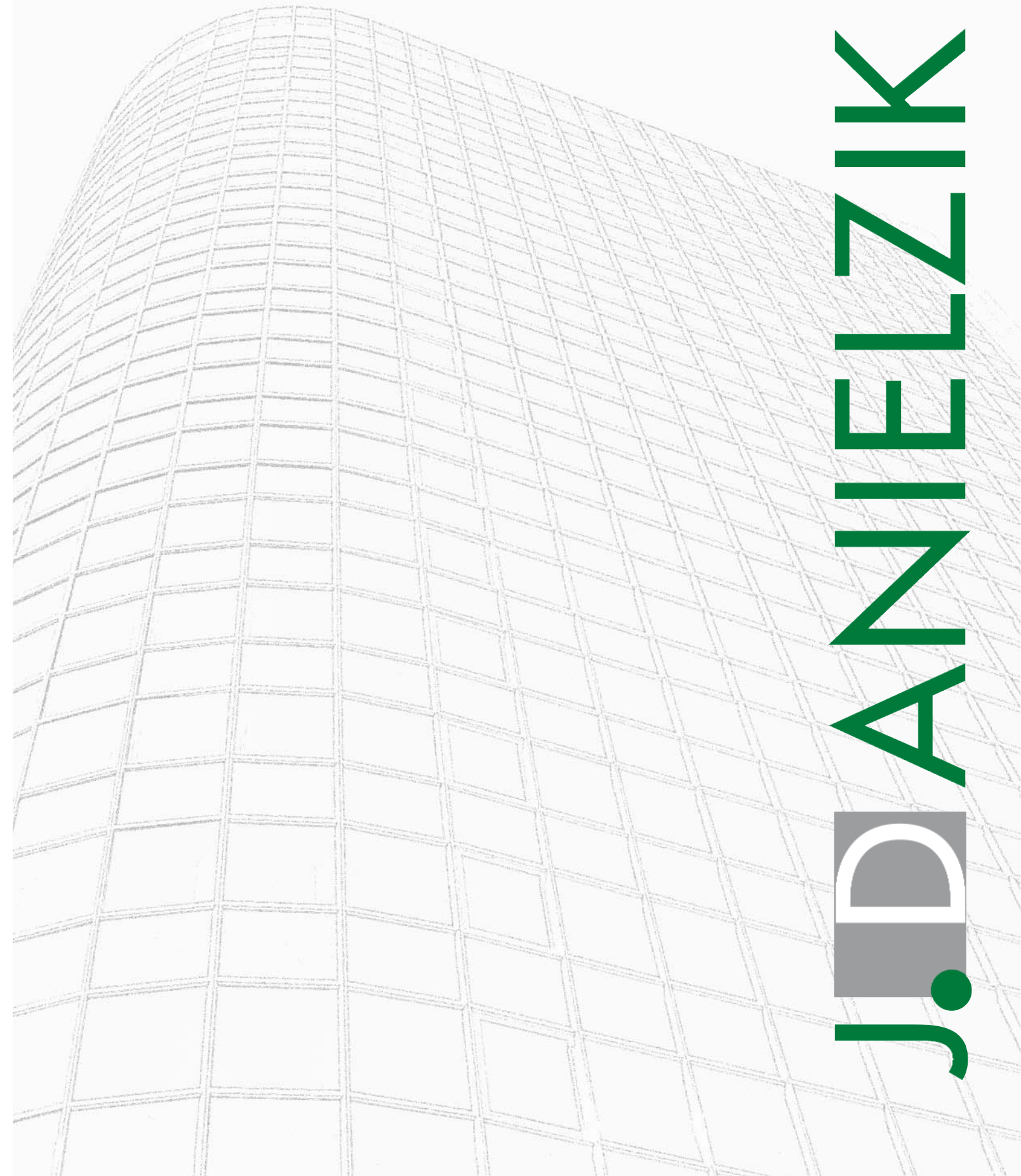
Termine einhalten!

Qualität sichern!

Planungsziele erreichen!

J. DANIELZIK
Baumanagement GmbH

J. Danielzik Baumanagement GmbH • Grüner Weg 9d • 45966 Gladbeck • Tel.: 0 20 43/3 78 90 16 • Fax: 0 20 43/3 78 90 19
Projektbüro Berlin • Johanna- Spyri- Weg 23 • 12205 Berlin • Tel.: 0 30 / 84 18 60-12 • Fax: 0 30 / 84 18 60-10
eMail: Service@JDB-GmbH.de • Web: www.JDB-GmbH.de



J. DANIELZIK

Inhalt.

Wer wir sind.	Seite 4
Die Aufgabe.	Seite 5
Unsere Leistungen.	Seite 6
Ihr Nutzen.	Seite 8
Die Referenzen.	Seite 9
Die Projekte.	Seite 10



Seite 2



Seite 3

Wer wir sind.

Das Unternehmen

Die J. Danielzik Baumanagement GmbH hat sich im Juni 2003 aus der Abteilung Projektsteuerung der GAGFAH Gruppe, entwickelt.

Gesellschafter und Geschäftsleitung waren zuvor für die GAGFAH Projektsteuerung tätig und haben komplexe Großbauvorhaben nach dem Leistungsbild der AHO Nr. 9 gesteuert.

Neben dem Unternehmenssitz in Gladbeck befindet sich eine Niederlassung in Berlin, die auf kurzen Wegen die Auftraggeber vor Ort betreut.

Die Geschäftsführung

Prof. Dr.-Ing. Jürgen Danielzik

1976-81 Studium konstruktiver Ingenieurbau, 1986 Promotion am Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft, Universität Duisburg-Essen.

Bis Mitte 2003 Leiter der Abteilung Projektsteuerung in der GAGFAH-Unternehmensgruppe. Ab Januar 1997 Professor für Baubetriebslehre an der FH Köln, seit Oktober 1998 Leiter des Labors für Controlling in Bauwirtschaft und beim Projektmanagement.



Seit Juni 2003 Geschäftsführender Direktor des Instituts für Baubetrieb, Vermessung und Bauinformatik, FH Köln, und Geschäftsführender Gesellschafter der J. Danielzik Baumanagement GmbH.

Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Thieme

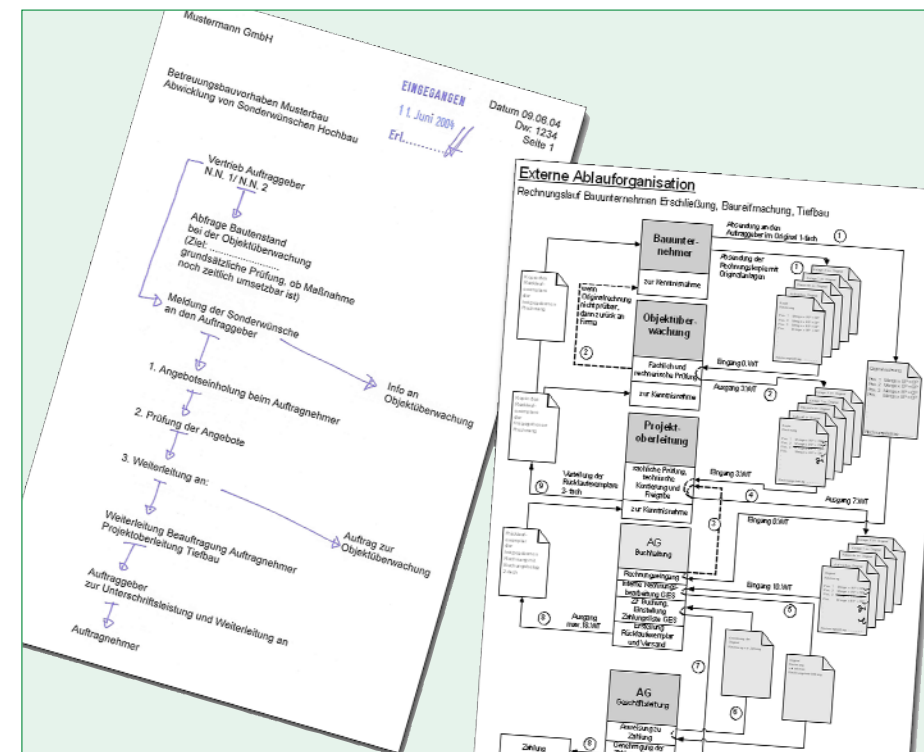
1986-98 Tätigkeit im Rechnungswesen der Bundeswehr, 1996 bis Dezember 2000 Studium Bauingenieurwesen an der FH

Köln. Von Januar 2001 bis Dezember 2002 Bauleiter im Ingenieur- und Brückenbau, bis Juni 2003 freiberufliche Tätigkeit im Bereich Baumanagement, seit August 2003 Geschäftsführer der J. Danielzik Baumanagement GmbH und Projektleiter in Berlin.

Auch komplexe Bauvorhaben, die aus einzelnen Bauabschnitten bestehen, werden termin- und kostengerecht erstellt.



Die Aufgabe.



Vom Änderungswunsch zur detaillierten Ablaufplanung.

Je eher das Baumanagement in ein Vorhaben eingebunden wird, umso stärker lassen sich Kosten und Projektzeiten reduzieren.

Darüber hinaus gilt es, das Verhältnis am Bau wieder zu versachlichen. Statt den Blick auf Einzelbelange zu verengen, sollte eine Atmosphäre herrschen, in der eine ergebnisorientierte Zusammenarbeit Vorrang hat. In dieser Hinsicht kann ein kluges Projektmanagement als Mittler wirken. Es verfolgt, abseits von wirtschaftlichen und juristischen Reibungen, beharrlich das Projektziel, führt die unterschiedlichen Interessen zusammen und bündelt die Kräfte – zum Vorteil aller Beteiligten.

In einer Zeit mit hohem Erfolgsdruck ist das Optimieren von Kosten und Terminen eine Aufgabe, die sich jedem Auftraggeber, Architekten und Fachingenieur wie auch jeder Bauunternehmung stellt, wenn es darum geht, wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Dies trifft in besonderem Maße auf große Bauvorhaben zu, die im Blickfeld der kritischen Öffentlichkeit entstehen.

Bei komplexen Projekten treten jedoch immer wieder Störungen auf, die dazu führen, dass Budgets überschritten werden und sich Zeitvorgaben nicht einhalten lassen. Die Erfahrung zeigt, dass dafür mehrere Ursachen verantwortlich

sein können: eine unzureichende Projektorganisation, aber auch eine mangelhafte Steuerung von Terminen und Kosten.

Die Möglichkeiten, die eine klare, auf die individuellen Erfordernisse abgestimmte Aufbau- und Ablauforganisation bietet, bleiben ungenutzt. Ebenso fehlt oft ein effektives Termin- und Kostencontrolling, mit dem Verzögerungen und Budgetabweichungen schon im Ansatz erkennbar sind. Nur dann bietet sich die Chance, frühzeitig auf Störungen oder Abweichungen zu reagieren.



Der Projektstrukturplan ist die Grundlage der Aufbauorganisation

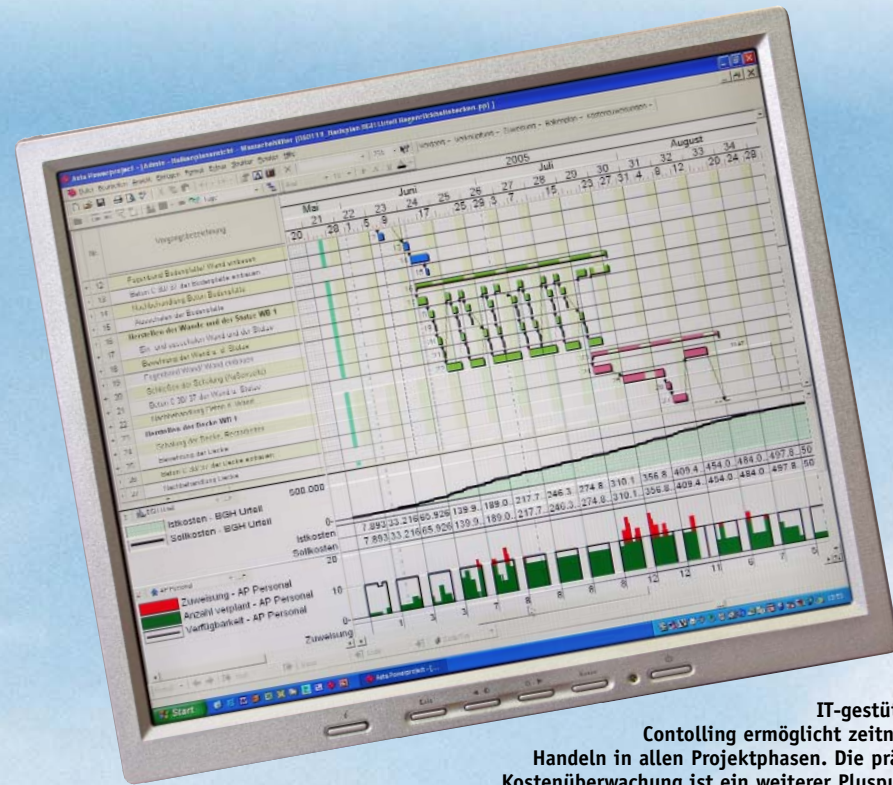
Unsere Leistungen.

Für die Dauer des Bauprojekts treten wir an die Seite des Auftraggebers und übernehmen seine Aufgaben als Baumanagement auf Zeit.

Das kann schon bei der Projektidee beginnen – oder bei der Grundlagenermittlung und Bemusterung für die spätere Gebäudeausstattung – und reicht bis zur Übergabe. Mit unserer Kompetenz wahren wir die Interessen des Bauherrn und bewahren ihn vor unliebsamen Überraschungen. Dabei werden die Leistungen der Architekten und Fachingenieure nicht beschnitten, sondern sinnvoll ergänzt.

Wir entwickeln eine maßgeschneiderte Projektorganisation – im ersten Schritt einen Aufbauplan, der Verantwortlichkeiten, Entscheidungs- und Handlungskompetenzen eindeutig gliedert. Diesen Strukturplan ergänzt die Ablauforganisation. Methodisch einwandfreie Verfahrensweisen führen dabei zu einer optimalen Reihenfolge aller Arbeitsschritte.

Unser IT-gestütztes Kosten- und Termincontrolling hat sich bestens bewährt, um Abweichungen vom Geplanten schon im Ansatz zu erkennen und frühzeitig zu korrigieren. So bleibt die wirtschaftliche Verwendung der Finanzmittel gewährleistet und Nachgenehmigungen werden vermieden. Überdies lassen sich Einsparpotentiale rasch erkennen und nutzen.



IT-gestütztes Controlling ermöglicht zeitnahe Handeln in allen Projektphasen. Die präzise Kostenüberwachung ist ein weiterer Pluspunkt.

Im Hinblick auf Kosten und Realisierungszeiten erweisen sich gut vorbereitete Einzelvergaben häufig günstiger als das Construction-Management. Wir führen die Vergabeverhandlungen und vergleichen Preise, wählen den passenden Anbieter aus und gestalten die wirtschaftlichen und technischen Inhalte von Verträgen mit Architekten, Fachingenieuren und Bauunternehmen.

Auf unsere Erfahrungen können auch Bauunternehmen, zum Beispiel bei Partnering-Modellen, als strategische Dienstleistung zurückgreifen.

Zudem sorgen wir mit unserer Qualitätssicherung dafür, dass die die bauliche Ausführung den vereinbarten Standards entspricht. Vom Beginn der Baumaßnahme bis zu ihrem Abschluss erstellen wir ein detailliertes Projekthandbuch. Es dokumentiert lückenlos und reVISIONSSICHER alle Vorgänge, so dass sich sämtliche vertraglichen Verpflichtungen durchsetzen und unberechtigte Ansprüche abwehren lassen, ohne dass es zu Rechtstreitigkeiten kommt.

Bei alle dem ist der partnerschaftliche Umgang unser Leitbild. Wo immer möglich haben einvernehmliche Lösungen Vorrang vor dem Konflikt.

Der Erfolg bei den bisherigen Projekten gibt uns Recht. Zweckmäßig geplant, sorgfältig kontrolliert und konsequent gesteuert werden die Kosten-, Termin- und Qualitätsziele sicher erreicht.



Die exakte Planung und Verfolgung aller Bauphasen gibt Ihnen und uns zu jeder Zeit den genauen Stand aller Aktivitäten an.



Ihr Nutzen.

Was Sie in unsere Managementleistung investieren, zahlt sich in mehrfacher Hinsicht für Sie aus. Denn das gleichzeitige Erreichen sämtlicher Projektziele ist kein Zufall, sondern das Ergebnis strukturierter Vorgehensweisen.

Mit einer zweckmäßigen Organisation lassen sich ungewöhnlich kurze Bauzeiten realisieren. Zugleich sorgt die Projektsteuerung dafür, dass auch anspruchsvolle Terminziele erreicht, häufig sogar unterschritten werden. Klare Vereinbarungen vermeiden Reibungsverluste, Leistungslücken oder Doppelbeauftragungen.

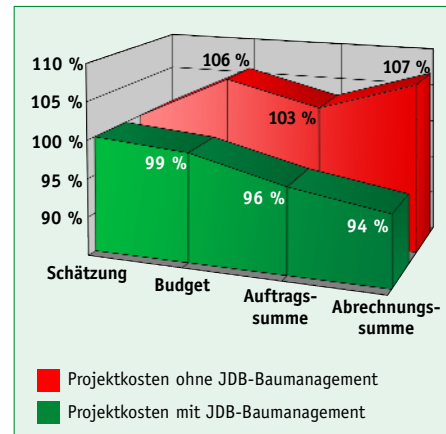
Das Projektbudget wird sicher eingehalten, häufig sogar unterschritten. Außerplanmäßige Nachgenehmigungen von Finanzmitteln werden vermieden, Einsparpotentiale, zum Beispiel durch Ausnutzung von Skonti, lassen sich nutzen.

Sie gewinnen zeitliche Freiheit und können sich in Ruhe anderen Themen widmen, während wir uns um die Detailarbeit kümmern.

Sie sparen eigenes Personal, indem Sie das Baumanagement für die Dauer des Vorhabens an externe Fachleute vergeben. Dabei kommt Ihnen unsere langjährige Erfahrung mit Großprojekten, unser strukturiertes Vorgehen und unsere Sorgfalt zugute.

Mit einem termingerecht fertiggestellten Projekt, zu den geplanten oder niedrigeren Kosten und exakt in der von Ihnen gewünschten Qualität, stärken Sie Ihr gutes Image und gewinnen zufriedene Nutzer oder Kunden.

Sie sind vor unberechtigten Forderungen geschützt: mit klar definierten, jederzeit nachprüfbaren Leistungsbeschreibungen. Daher führen Vertragsänderungen, etwa Nachträge, nicht automatisch zu erhöhten Kosten. So ließen sich die Kosten - trotz zahlreicher Nachträge - bei allen bisherigen Projekten im Vergleich zum ursprünglichen Budget reduzieren.



Beispiel Schweizer Viertel in Berlin-Lichterfelde:

Nach einem Investoren-Auswahlverfahren wird das ehemalige Kasernengelände von rund 220.000 m² für die Bebauung mit circa 650 Wohneinheiten vorbereitet und abschnittsweise bebaut. Die ersten Bauabschnitte wurden innerhalb der vereinbarten Zwischen- und Endtermine fertiggestellt, unterhalb der genehmigten Kosten nach Kostenberechnung.



Die Referenzen.

„Bei einem Seminar im Essener Haus der Technik lernte ich das Steuerungsmodell von Herrn Dr. Danielzik, seinerzeit Leiter der Abteilung Projektsteuerung bei der GAGFAH, kennen. Das Konzept war so überzeugend, dass wir Herrn Danielzik und sein Team daraufhin mit dem Baumanagement für unser Berliner Konferenzzentrum betrauten.“



Der Ablauf des Projekts bestätigte unsere Entscheidung. Obwohl die GAGFAH Projektsteuerung erst in einer späten Phase - der Baubeginn stand kurz bevor - eingebunden wurde, erreichte sie mit einer klaren Organisation sämtlicher Abläufe, dass der ursprüngliche Fertigstellungstermin wie auch der genehmigte Kostenrahmen eingehalten wurden.

Auch in schwierigen Phasen leitete Herr Danielzik das gut vorbereitete Projekt engagiert und mit großer Übersicht. Sein Steuerungsmodell hat in der praktischen Umsetzung unsere Erwartungen vollständig erfüllt.

Deshalb sind wir mit dem gemeinsam Erreichten sehr zufrieden und würden



Heiner Naumann, Funktion, Friedrich-Ebert-Stiftung e.V., Berlin

uns freuen, die äußerst positive Zusammenarbeit bei möglichen weiteren Bauvorhaben fortzusetzen.“



„Die J. Danielzik Baumanagement GmbH (JDB) erweist sich bei unserem Projekt "Schweizer Viertel" als ein ausgesprochen fachkundiger und zuverlässiger Partner. Das strukturierte Vorgehen sowie die von JDB entwickelte Aufbau- und

Ablauforganisation führte durch eine straffe Projektorganisation zur Einhaltung sämtlicher Terminziele. Auch lagen die Baukosten niedriger als zu Anfang budgetiert, bei einer insgesamt höheren Ausstattungsqualität.“



Dipl. Betriebswirtin Christiane Hiepler, GAGFAH P, Niederlassungsleiterin West, Essen

Das Ergebnis beweist, dass JDB über ein hohes Maß an Erfahrung in der Organisation von Großbauvorhaben mit vielen internen und externen Beteiligten verfügt. Auch bei zukünftigen Projekten würde unser Haus immer wieder gerne auf die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit JDB bauen.“

Die Projekte.

Von Prof. Dr.- Ing. Jürgen Danielzik als Leiter der Abteilung Projektsteuerung der GAGFAH betreute Großbauvorhaben (Auswahl:)

Auftraggeber: LVA Sachsen-Anhalt, Halle
Bauvorhaben: Neubau der Hauptverwaltung, der Tiefgarage und Dienstwohnungen.
Größe: HV: 46.095 m² BGF, TG: 21.941 m², DW: 13.800 m² BGF.
Kosten nach DIN 276: ca. 108 Mio. Euro
Projektlaufzeit: September 1992 bis Juni 1997

Leistungsphasen:
• Projektvorbereitung bis Projektabschluss (1 bis 5)

Auftraggeber: Berufsförderungswerk Leipzig gGmbH

Bauvorhaben: Neubau des Berufsförderungswerks Leipzig.
Größe: 21.700 m² BGF
Kosten nach DIN 276: ca. 52 Mio. Euro
Projektlaufzeit: Januar 1992 bis Juli 1998

Leistungsphasen:
• Ausführungsvorbereitung bis Projektabschluss (3 bis 5)

Auftraggeber: Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn und Berlin.

Bauvorhaben: Neubau eines Konferenz- und Tagungszentrums mit Berliner Sitz des Vorstandes.

Größe: 8.500 m² BGF
Kosten nach DIN 276: ca. 27 Mio. Euro
Projektlaufzeit: Mai 1997 bis August 1999

Leistungsphasen:
• Ausführungsvorbereitung bis Projektabschluss (3 bis 5)

Auftraggeber: Bundesanstalt für Arbeit (BA), Nürnberg

Aufgabe: Erstellung einer Machbarkeitsstudie und Gesamtkoordination von ca. 255 Baumaßnahmen 1999 und 2000
Gesamtkosten: ca. 174 Mio. Euro
Leistungen:

- technische und wirtschaftliche Ausgestaltung von Verträgen
- Aufbau- und Ablauforganisation
- Einführung von Controlling für Termine, Kosten und Liquidität
- Einführung eines neuartigen Berichtswesens
- Betreuung während der Bautätigkeit

Auftraggeber: Bundesanstalt für Arbeit (BA), Nürnberg

Bauvorhaben: ca. 167 Einzelmaßnahmen des Bauunterhalts

Gesamtkosten: ca. 12 Mio. Euro
Leistungen:

- Erarbeitung alternativer Konzepte zur Abwicklung
- EU-weite Ausschreibung der Leistungen nach VOF bzw. VOL
- Beratung während des Ausschreibungsverfahrens
- Betreuung der Abwicklung sämtlicher Ingenieurverträge



Auftraggeber: Schweizer Viertel Grundstücks GmbH, Berlin

Bauvorhaben: Umwandlung eines ehemaligen Kasernengeländes und Herrichten für die Bebauung mit ca. 650 Wohneinheiten.

Leistungen:
• Projektleitung als technischer Geschäftsführer für die Projektentwicklung und Projektsteuerung.
Investitionskosten: ca. 220 Mio. Euro
Projektlaufzeit: Januar 2000 bis Dezember 2006

Leistungsphasen:
• Projektentwicklung („0“),
• Projektvorbereitung bis Projektabschluss („0“ bis 5)

Seit Mitte 2003 steuert die J. Danielzik Baumanagement GmbH dieses Projekt nach dem Leistungsbild AHO Nr. 9.

Von Dipl.- Ing. (FH) Rudolf Thieme als Bauleiter der F.C. Trapp Baugesellschaft Köln mbH betreute Ingenieur- und Brückenbauvorhaben:

Auftraggeber: Stadt Köln

Bauvorhaben: Westumgehung Kalk, Los 1c.
Kurzbeschreibung:

- Neubau und Ankopplung von 2 Brückenrampen der Stadtautobahn B55a.

Bauvolumen: ca. 8 Mio. Euro

Auftraggeber: Stadt Köln

Bauvorhaben: Westumgehung Kalk, Los 1a und 1c.
Kurzbeschreibung:

- Neubau und Ankopplung von 4 Brückenrampen der Stadtautobahn B55a.

Bauvolumen: ca. 14 Mio. Euro

Auftraggeber: ARGE Flughafenanbindung Köln/ Bonn

Bauherr: DBBau Projekt GmbH
Bauvorhaben: Brückenbauwerk, Straßenüberführung Frankfurter Straße
Kurzbeschreibung:

- Straßenüberführung als Brückenbauwerk

Bauvolumen: ca. 1 Mio. Euro



Wissenstransfer

Über ihre Tätigkeit in Bauprojekten hinaus leiten Dr. Jürgen Danielzik und Rudolf Thieme regelmäßig Workshops zum Projekt- und Baumanagement.

Im Jahr 2005 nahmen sie an einem bundesweiten Leistungswettbewerb der Bundesbaugesellschaft Berlin mbH teil und erhielten mit ihrem überzeugenden Konzept den Auftrag für ein Inhouse-Seminar zum Kostenmanagement von komplexen Bauvorhaben.

