

Inhalte Strategische Planung

Ziel der Strategischen Planung: Bauherrnseitig ist alles Nötige abgeklärt und steht bereit - als Grundlagen/Anforderungen/Q-Punkte für die Projektarbeit des Architekten

Meilensteine für die strategische Planung = wichtige Etappen auf dem Weg

1 - Planung der Strategischen Planung: was soll herauschauen

Drei Teilgebiete

Teilgebiet 1) zur Bauherrschaft:

die Werte; Struktur und Organisation, das Reporting, das Risikomanagement, das Marketing, der Betrieb

die Finanzierung der Operation; die Kostenbeeinflussungsmöglichkeiten

die Nutzungsentwicklung, Gebäudeentwicklung, die Etappen und Termine

Teilgebiet 2) zur Planung:

die Ziele für das Vorprojekt

die Meilensteine für das Vorprojekt

die Planungsmodelle festlegen

Teilgebiet 3) zu den Unterlagen:

das Grundstück

die Prozesse und Programme und der Betrieb: Verkehr, Waren- und Personalströme, Medien

die Hülle, Materialisation, Brand (Aussehen, Ausdruck)

Meilensteine auf dem Weg dorthin (je für die drei Teilgebiete):

M1: Sammeln der Tatsachen, Grundlagen → alles Vorhanden

M2: Gewichten der Fakten, Konzepte; Vollständigkeitsprüfung

M3: Freigabe der definitiven Unterlagen durch Bauherrschaft

2 - Illustration (dies ist in der Strategischen Planung zu bearbeiten, die Punkte sind zu vervollständigen, Teile davon sind u.U. schon vorhanden)

in der Strategie Phase zu behandelnden Elemente sind:

zu Teilgebiet 1)

Vorarbeiten: Werte, Prioritäten

Organisation Bauherrschaft: Ausschuss, Gruppe: wer kann welche Entscheidungen treffen, müssen Entscheidungen (Kredite, Konzepte, etc.) der GL oder den Genossenschaftlern vorgelegt werden? (Reporting)

Risikomanagement, Marketing, Betrieb: Einzonungsmöglichkeit, Umweltfaktoren (Verkehr, Grundwasser, etc.), Sicherheit; Wachstum; Kundenarten; Nutzungsveränderungen, Arten des Wachstums

Finanzierung: Kosten Betrieb, Budget, Planungs- und Baukredite, Planungskosten Bauherrschaft?

Kostenbeeinflussungsmöglichkeiten: Umsatz-Rentabilisierung in der Betriebsphase, design to cost, Flexibilität (Rohbau und der Ausbau getrennt, grössere Einheiten), Minergie?, Medien (Wasseraufbereitung, Regenwassernutzung,)

Nutzungsentwicklung: Ganzes, einzelnen Bereiche, Etappierung, dann Entwicklung der Prozesse? langfristige Nutzungsentwicklung

Gebäudeentwicklung: Langfristige Gebäudeentwicklung, Änderungen, Umbauten, Anpassungen

Termine: Kauf, Miete Grundstück, wann welche Finanzierungstranchen im Planungs- und Bauprozess fällig werden; mit Behörden: Zeitbedarf

Erweiterungen: in der Zeit - Etappen, späterer Ausbau; am Ort - z.B. Verdichten nach innen, Verlängern; allgemeine Flexibilität für Veränderungen (ungleiche Halbwertszeiten für Rohbau, Technik, Ausstattung)

zu Teilgebiet 2)

Ziele für das Vorprojekt: Ziele müssen definiert werden

Meilensteine für das Vorprojekt: Wegstationen dazu müssen in der strategischen Phase definiert werden

Planungsmodelle: Planung als GP oder konventionell, Termine und Verfahren (Honorarkonkurrenz?) für das Bestimmen der weiteren Planer (Tiefbau und Verkehr, Statik, Elektro und Haustechnik, Kälte, ev. Wasseraufbereitung, ev. Gebindehandling, etc.), Ausführung mit Ausschreibung gemäss Einzelgewerke oder GU; Ablauf gemäss SIA oder rascher: Vorprojekt, Baugesuch, Bauprojekt-Ausführungsplanung

zu Teilgebiet 3)

Grundstück: eingezont wann?, zu kaufen, im Baurecht - Überbaumöglichkeiten gemäss Gesetzen, Reglementen, etc. AZ, GZ (grob); Grundlageplan mit Erschliessung, Medien; Nachbarschafts-Situation. Zur Baugrunduntersuchung und Sickerfähigkeit: Gutachten vernünftig dann, wenn klar ist, was wo gebaut werden soll

Verkehrsströme: Anlieferung, Auslieferung, Kunden, Personal

Warenströme: Gebindelogsitik, Warenannahme, Lager, Verarbeitung, ev. Zwischenlager, Spedition

Produktionsprozesse: Auslegung der einzelnen Prozesse, ihr Zusammenspiel

Lagerhaltung: Typen (hoch, eben, Palloxe), Grössen, Klimatisierung, Anlieferung, Bewirtschaftung (Ameisen, Stapler), Ausrichtung (ev. Abwenden von der Sonne) – Lager Leergut

Medien: Vorstellungen Energieträger (fossil, alternativ,); Strom (Trafo?); Wärme, Kälte, Wasser, Wasseraufbereitung, Abwasserentsorgung, Entsorgung Schlamm, Abfälle), Druckluft – Sprinkler; Regenwassernutzung – Versickerung?

Hülle: Anforderungen (ECO, P, CO2, 2000 Watt), Nutzlasten, Erdbeben?, Materialien; Brand, Look; ganzes Gebäude: Brandschutzkonzepte grob (Brandabschnittgrössen – Sprinkler, Fluchtwege) und Belichtung - Arbeitnehmerschutz