

## Die Taunusanlage – Frankfurts städtebauliches Highlight mit internetbasierter Prozessintegration des GU



Das Projekt Taunusanlage gegenüber der Alten Oper der Mainmetropole setzt Akzente - und das gleich in mehrfacher Hinsicht. Das Gebäude soll für die Öffentlichkeit zu einer erlebbaren Adresse werden. So wurde der weitläufige Innenhof als attraktive Piazza konzipiert und allein die hochwertigen Materialien sprechen für sich – so wurden für die Fassaden Römischer Travertin ausgewählt. Soviele zur Außensicht. Doch die internen Prozesse sind noch beachtenswerter. So setzt der Bauherr – die Objektgesellschaft Taunusanlage GbR, vertreten durch die Allianz Immobilien GmbH – bereits während der Planungs- und Bauphase auf größtmögliche Transparenz aller Prozesse, um den Erfolg des Vorhabens sicherzustellen. Und bei diesem Projekt erreichte die dafür erforderliche EDV-technische Einbindung der Projektbeteiligten ein bisher noch nicht gekanntes Ausmaß, die im Wesentlichen durch die volle Integration des Generalunternehmers begründet ist. Wie kam es zu dieser ungewöhnlichen, für den Projektverlauf äußerst günstigen Konstellation?

Von Anfang an war eindeutiges Bestreben der Allianz Immobilien GmbH und damit des Investors, für einen optimal organisierten Planungs- und Bauprozess zu sorgen. So setzte man in Stuttgart auf die internetbasierte Projektplattformtechnologie der **conject AG** in München. Neben der neuen Allianz-Hauptverwaltung in München-Unterföhring markierte die Frankfurter Taunusanlage den Beginn der Zusammenarbeit zwischen der Allianz Immobilien GmbH und conject im Jahr 2001.



Claus Deblitz, Teamleiter innerhalb des Baumanagements der Allianz Immobilien GmbH, kommentiert die Erfahrungen mit conject wie folgt: „Die Internet-Plattform IBPM der conject AG liefert aktuelle, präzise und jederzeit abrufbare Informationen über den Projektstand. Die während der Projektentwicklung entstehende **digitale Bauakte** im Netz steht allen Projektteilnehmern jederzeit zur Verfügung und schafft Nachvollziehbarkeit für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen Beteiligten.“ Es spiegelt sich somit auch in der Projektorganisation der Wille zur Perfektion und zur Detailtreue wider, der grundsätzlich den Neubau der Taunusanlage kennzeichnet.

Die Allianz errichtet damit nach Plänen des in Frankfurt ansässigen Architekturbüros gmp von Gerkan, Marg & Partner eine mehrgeschossige Büroimmobilie, die zugleich den dort befindlichen Altbau integriert und Altbaufassaden mit größter Sorgfalt berücksichtigt. Die Aufteilung der Bürobereiche ist flexibel in bis zu 56 Mieteinheiten möglich. Die Realisierung von Zellenbüros, Kombibüros und Gruppenbüros ist ohne aufwendige Umbauarbeiten zu jedem Zeitpunkt sichergestellt. Geplant sind außerdem ein Konferenzbereich, ein Casino sowie eine Tiefgarage mit etwa 360 Stellplätzen. Das gesamte Projektvolumen umfasst 70.000m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Die Fertigstellung des „**mainBuilding**“ – so die zukünftige Projektbezeichnung – ist für das 3. Quartal 2005 geplant. Dem Bau vorangegangen waren umfangreiche Abrissarbeiten, wobei teilweise denkmalgeschützte Fassaden sorgfältig abgetragen und archiviert wurden, um diese für den Neubau wieder zu verwenden.

Auch in Form von vielen weiteren mit Bedacht gewählten Details soll das neue Ensemble zu einer für die Öffentlichkeit erlebbaren Adresse werden. Der Besucher gelangt über den Hauptzugang zwischen die palaisartigen Bauten, ein weiträumiger Innenhof ist als hochwertige Piazza konzipiert. Die einzelnen Gebäudeeingänge sind als individuelle Themenhöfe gestaltet, mit einem Magnolien-, einem Blüten- und einem Kiefern- und Säulengarten.

### Verantwortung für die historische Bausubstanz

Für die Fassaden werden hochwertige Natursteinfassaden mit Aluminiumkastenfensterelementen zur Aufnahme des außen liegenden Sonnenschutzes erstellt.

Bei einem derart anspruchsvollen Vorhaben mit einem **Investitionsvolumen von insgesamt über 235 Millionen Euro** gestalten sich auch die Prozesse und die Organisation während der Ausführungsphase und dessen Vorbereitung sehr umfangreich – vor allem, weil an dieses Projekt hohe Erwartungen geknüpft sind vor dem Hintergrund „einer sensiblen städtebaulichen Situation“ und der „Verantwortung für die historische Bausubstanz“, wie die Allianz Immobilien GmbH anlässlich der Grundsteinlegung des „mainBuilding“ am 15.06.2004 ausführte.

Es liegt auf der Hand, dass eine durchgängige Koordination der Projektprozesse und Workflows mittels der **Projektplattform der conject AG** möglichst alle Projektbeteiligte einschließen soll. Innerhalb des virtuellen Projektraums „Taunusanlage“ befinden sich über 170 Teilnehmer bei einem Datenvolumen von ca. 34 Gigabyte. Dabei werden alle Planungsprozesse und –unterlagen vollständig dokumentiert, die Effizienz steigt um ein Vielfaches. Große Datenmengen können problemlos verwaltet und übersichtlich dargestellt werden. Mit Unterstützung ausgereifter und ständig optimierter Funktionen greifen alle Beteiligten zu jeder Zeit und von jedem Ort aus auf die für sie bestimmten Informationen zu.

Eine dieser Funktionen hebt Andreas Mollmann, Geschäftsführer des an der Taunusanlage beteiligten Ingenieurbüros Schad-Hölzel & Partner, beispielhaft hervor: „Die Workflowfunktion gibt dem Nutzer die transparente Möglichkeit, seine Doings zu erkennen und seinen Arbeitsprozess einzutakten, ohne separate Anwendungen oder Dokumente verfolgen zu müssen. In Verbindung mit der Benachrichtigungsfunktion wird der conject IBPM Nutzer sogar automatisch auf demnächst fällige Aufgaben hingewiesen. Terminüberschreitungen von Einzelprozessen können dadurch erheblich minimiert werden, was vor dem Hintergrund der immer feiner und enger vernetzten und eingetakteten Bauabläufe ein wichtiger Punkt ist, um Störungen mit Auswirkungen auf den Gesamtprozess zu vermeiden.“

### **Einzigartig in Europa – gemeinsame Prozessintegration fast 100% digital**

Unter der Mitwirkung des Generalunternehmers – der **Arbeitsgemeinschaft Allianz Taunusanlage Frankfurt** (ARGE ATF), bestehend aus Hochtief Construction AG und der Imtech Deutschland GmbH & Co. KG – bildete sich bei der Konzeption und Initialisierung der Plattform die bisher einzigartige Konstellation, dass die ARGE ATF die gesamte vertragliche Abwicklung gemeinsam mit dem

Bauherren über den conject Projektraum steuert. Damit erfolgt die gemeinsame Prozessintegration für die Freigabe von Plänen – auch Werkstatt- und Montagepläne – nahezu zu 100% digital. Für Frank Intra, Geschäftstellenleiter der **Hochtief Construction AG**, ein besonders gelungener Prozess: „In dieser Form ist dies bisher noch nie innerhalb Europas durchgeführt worden.“

Die Nachunternehmer der ARGE ATF sind ebenfalls in die internetbasierte Arbeit eingebunden, so dass eine lückenlose Dokumentation im Bereich der Ausführung bis zum vertraglichen Schriftverkehr sichergestellt ist. Damit bekommt der Generalunternehmer ein **gutes Kontrollinstrument** in die Hand. Dies hat eine starke Disziplinierung beim Austausch gemeinsamer Dokumente und Pläne zur Folge. So wird eine schnelle Klärung der Aufgaben zwischen Planer und Ausführenden erreicht, der Auftraggeber gewinnt **Sicherheit**, Zeitersparnis und ein optimales Werkzeug zur Abstimmung untereinander.



Gute Erfahrungen machen Entscheidungen leichter. Bei bereits parallel begonnenen neuen Vorhaben, die ebenfalls über Projekträume aus dem Hause conject gesteuert werden, wurden die Plattformfunktionen erweitert. Einige dieser Funktionen sind zum Beispiel das Nachtragsmanagement, die Leistungsstand-erfassung und das Bemusterungsverfahren zur Gebäudeausstattung. Von diesen Vorteilen profitieren nun die renommierten **Allianz-Projekte** „Breite Straße“ in Düsseldorf, die „Europa-Passage“ in Hamburg und der Umbau des Stuttgarter Bürogebäudes „Hermannstraße“. Die Öffentlichkeit darf gespannt sein, welche Highlights die Allianz Immobilien bereits für die Zukunft vorbereitet.

**Weitere Infos bekommen Sie gern bei [frank.weiss@conject.com](mailto:frank.weiss@conject.com)**