



Reitbauer and Experts

ReTurn Expertentag „Immobilien“
Sanierung als Projektmanagementaufgabe
Paul Reitbauer, MBA und Mag. Martin Platzer

www.reitbauerandexperts.com

Das V – Modell als Werkzeug

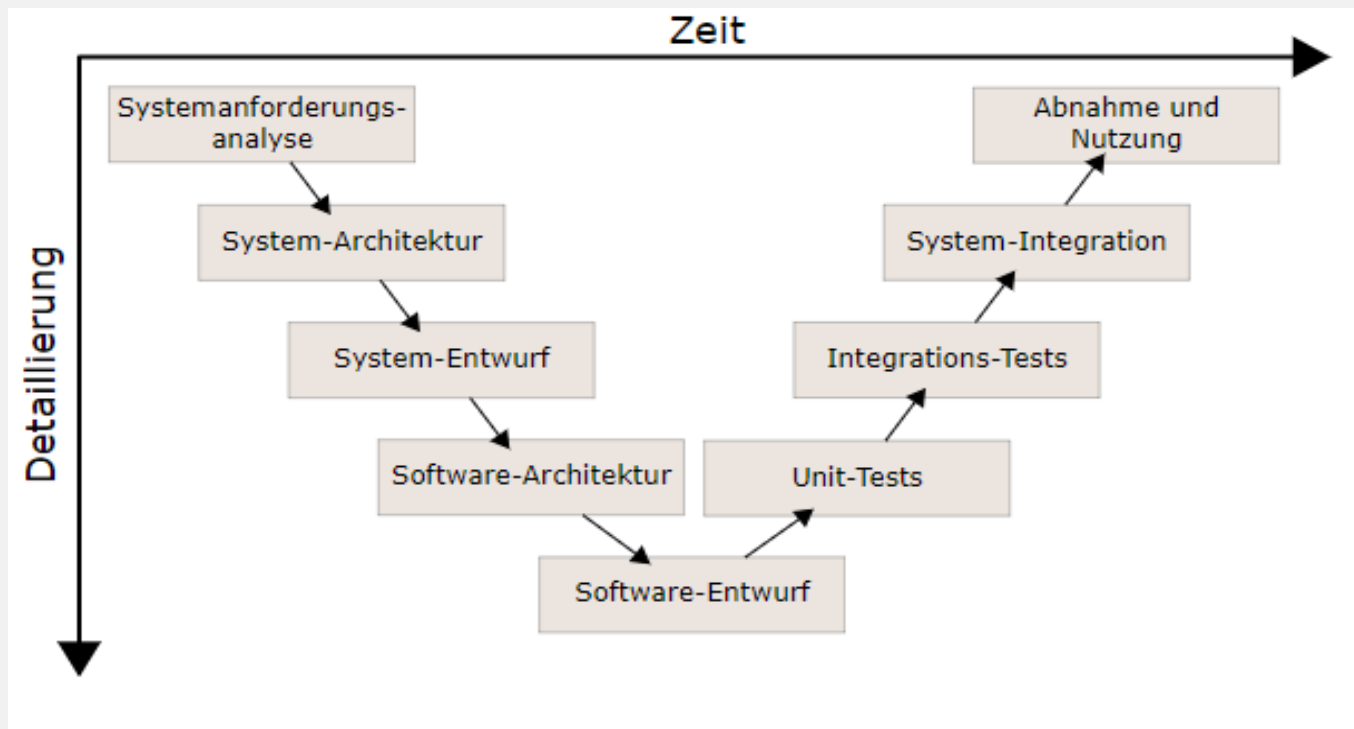
- Erstmals beschrieben 1979 (Barry Boehm)
- Ursprünglich vorgesehen für Softwareentwicklung
- Ausgeweitet auf andere Entwicklungsaufgaben in der Industrie
- Standardmodell für Entwicklungsprozesse und Entwicklungsmanagement

Das V – Modell als Werkzeug

Prinzipien:

- Phasengliederung eines Projekts
- Ergebnisse einer Projektphase sind bindende Vorgaben für die nächste Projektphase
- Der Detaillierungsgrad nimmt zunächst bis zum Abschluss der Definition zu und mit zunehmender Nähe zur Realisierungsphase wieder ab
- Jede Phasenstufe im aufsteigenden Ast beinhaltet eine Ergebnisüberprüfung

V – Modell



Warum ein V – Modell für Gebäudesanierungen

Das V – Modell ist ein Werkzeug für besondere Fälle

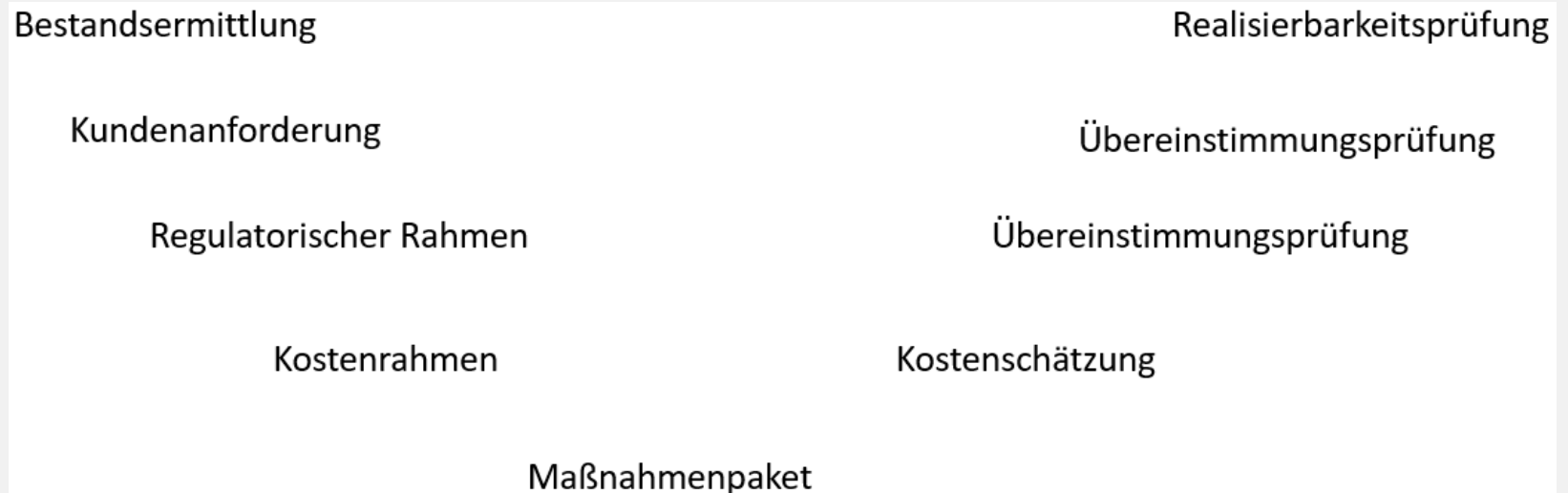
Keine Anwendung bei:

- Bloßen Sanierungen ohne Nutzungs- oder Funktionsänderungen
- Einfachen technischen Anpassungen an den Stand der Technik

Anwendung bei:

- Nutzungs- oder Funktionsänderungen
- Komplexen technischen Änderungen
- Optimierung der Life Cycle Costs oder der TCO

Adaptiertes V - Modell



Adaptiertes V - Modell

Bestandsermittlung

Realisierbarkeitsprüfung

Kundenanforderung

Übereinstimmungsprüfung

Regulatorischer Rahmen

Übereinstimmungsprüfung

Kostenrahmen

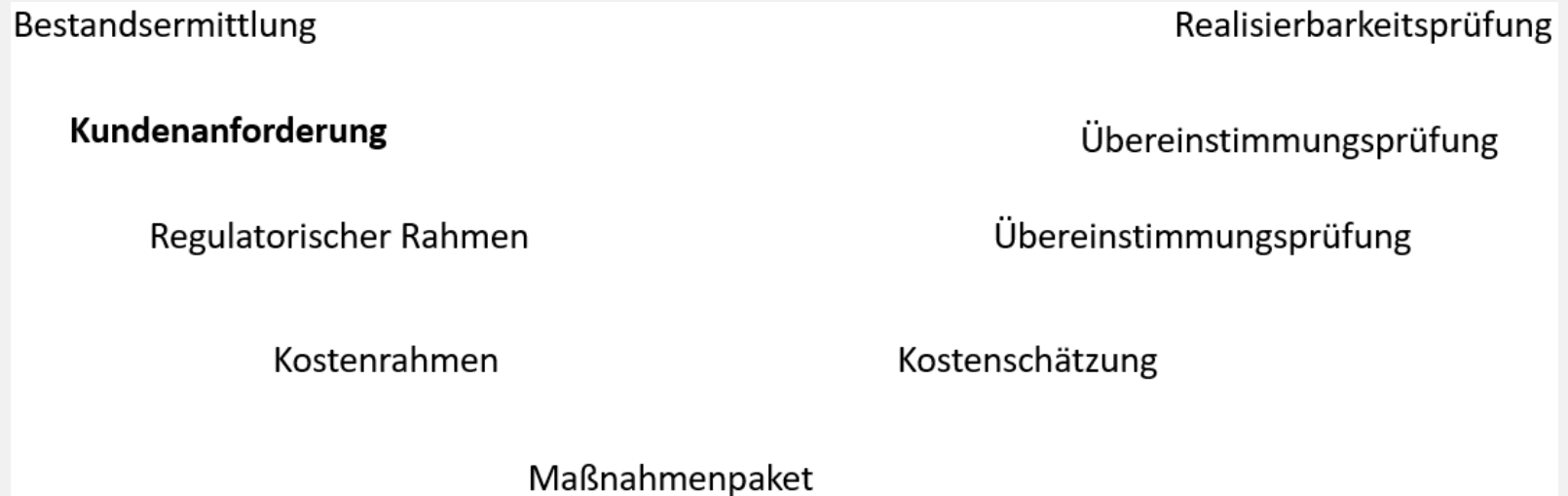
Kostenschätzung

Maßnahmenpaket

Bestandsermittlung

- Erhebung des Bestandes
- Wenn erforderlich Digitalisierung zur weiteren Bearbeitung und für BIM
- Stärken- Schwächenanalyse
- Beurteilung des Bestandes
- Beurteilung für Änderungen/ Erweiterungen

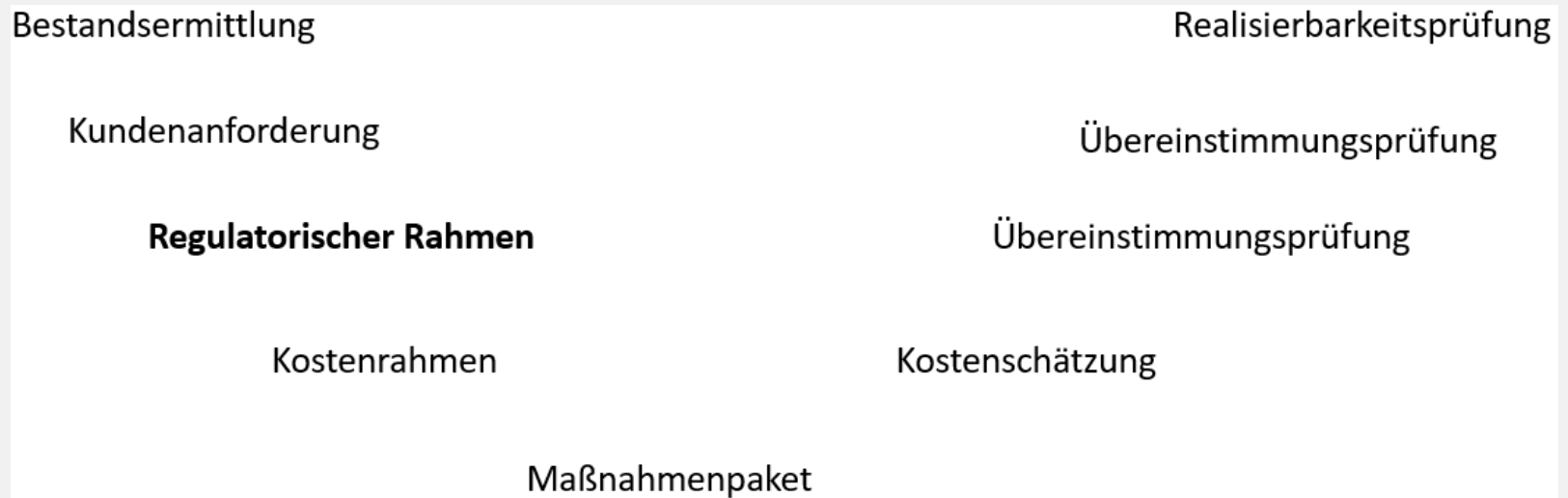
Adaptiertes V - Modell



Kundenanforderung

- Ermittlung der Kundenanforderung
- Vergleich Kundenanforderung mit Bestand
- Ermittlung der notwendigen Maßnahmen
- Beurteilung der Realisierbarkeit im Bestand

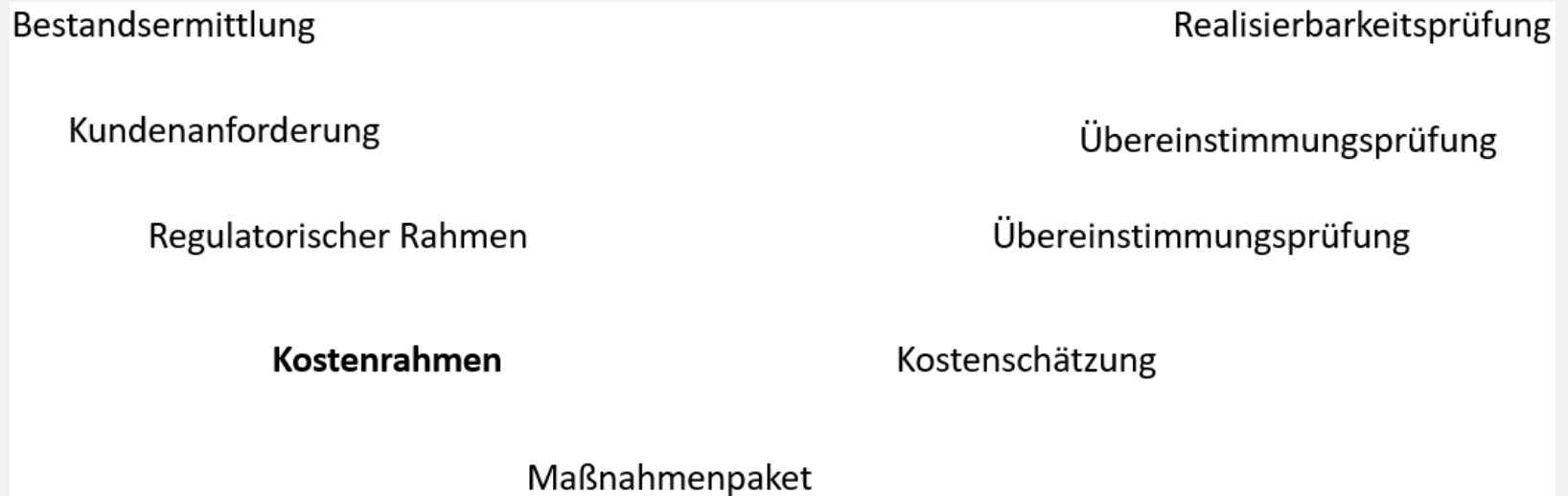
Adaptiertes V - Modell



Regulatorischer Rahmen

- Ermittlung des regulatorischen Rahmens für Kundeanforderungen
- Beurteilung der Auswirkungen des regulatorischen Rahmens auf den Bestand
- Ermittlung der notwendigen Maßnahmen
- Beurteilung der Realisierbarkeit im Bestand

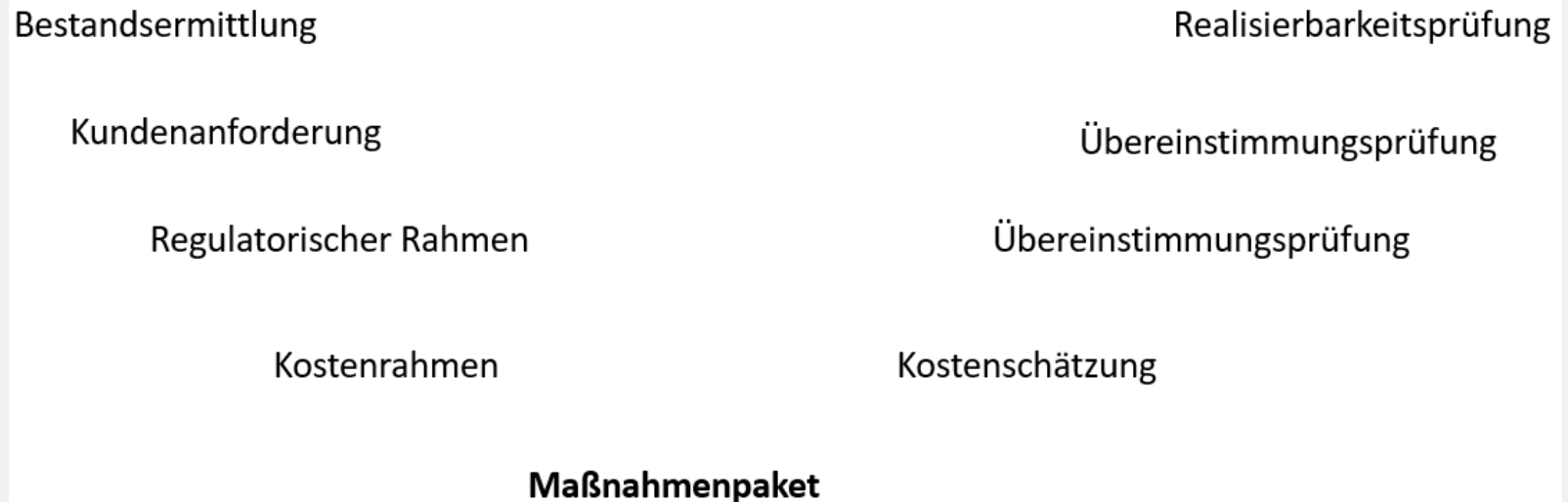
Adaptiertes V - Modell



Kostenrahmen

- Ermittlung was ist der Kunde bereit auszugeben (LCC oder TCO)
- Drittvergleich
- Festlegung des Kostenrahmens mit dem Kunden

Adaptiertes V - Modell



Maßnahmenpaket

- Welche Maßnahmen sind erforderlich um
 - die Kundenanforderungen und
 - die regulatorischen Vorgabenzu erfüllen

Adaptiertes V - Modell



Kostenschätzung

- Kostenschätzung gemäß ÖNORM B 1801-1

Ergänzt durch:

- Eigene Erfahrungswerte
- Drittvergleich (zB BKI)
- Beurteilung der Realisierbarkeit im Vergleich zum Kostenrahmen
- Gegebenenfalls Adaptierung
- Wichtig: Ausreichende Reserven einplanen

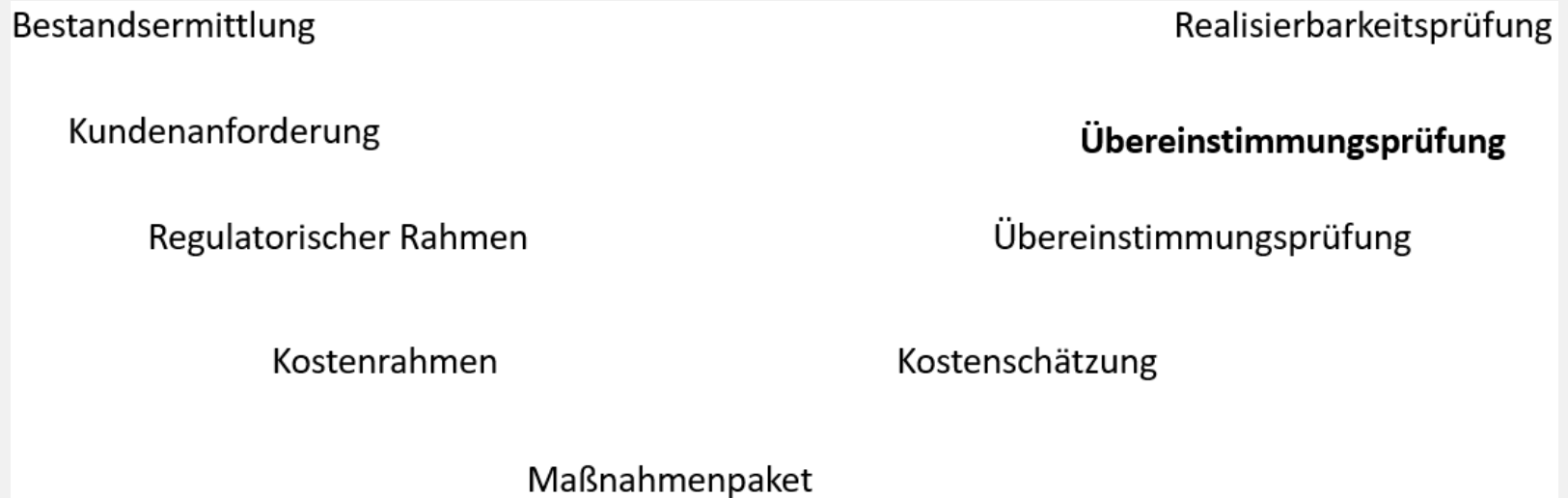
Adaptiertes V - Modell



Übereinstimmungsprüfung regulatorischer Rahmen

- Lässt sich mit den vorgesehenen Maßnahmen der regulatorische Rahmen erfüllen
- Welche Auswirkungen haben Änderungen im Rahmen der Kostenoptimierung
- Gegebenenfalls Adaptierung
- Bei Adaptierung Rückprüfung mit der Kostenschätzung und falls erforderlich Auflösung von Reserven

Adaptiertes V - Modell



Übereinstimmungsprüfung Kundenanforderungen

- Lassen sich mit den vorgesehenen Maßnahmen die Kundenanforderungen erfüllen
- Welche Auswirkungen haben Änderungen im Rahmen der Kostenoptimierung und der Anpassung an den regulatorischen Rahmen
- Gegebenenfalls Adaptierung
- Bei Adaptierung Rückprüfung mit der Kostenschätzung und falls erforderlich Auflösung von Reserven

Adaptiertes V - Modell

Bestandsermittlung

Realisierbarkeitsprüfung

Kundenanforderung

Übereinstimmungsprüfung

Regulatorischer Rahmen

Übereinstimmungsprüfung

Kostenrahmen

Kostenschätzung

Maßnahmenpaket

Realisierbarkeitsprüfung

- Die Ermittlung der Realisierbarkeit ist das Ergebnis der vorher gehenden Schritte
- Wenn ja: Eintritt in die Planungsphase
- Wenn nein...



Reitbauer and Experts

Kontakt

Reitbauer and Experts

Paul Reitbauer, MBA

Zertifizierungen: CMC CIM DSGVO CCFE CTE

Martinstraße 24

1180 Wien

I: www.reitbauerandexperts.com

E: pr@reitbauerandexperts.com

M: 0043 676 7203515

**Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit
und stehen Ihnen gerne mit unserer Kompetenz zur Seite.**



Reitbauer and Experts