

## Generalplanung



### Die Logistik setzt die Erfolgsfaktoren für ein Neubauprojekt

Das Umfeld der Logistik ist geprägt durch einen ständigen Wandel. Neue Kundenbedürfnisse mit einem steigenden Servicegrad und auch die Individualisierung der Kundenwünsche lassen die Anforderungen an die Logistik wachsen. Diesen Ansprüchen kann nur ein flexibel anpassbares und dennoch maßgeschneidertes Logistikkonzept gerecht werden. Sowohl das Design effizienter Prozesse als auch die Gestaltung der Immobilie sind für diesen Erfolg entscheidend.

Aus einem neuen Verständnis der Logistik können die folgenden Anforderungen an moderne Gebäude abgeleitet werden:



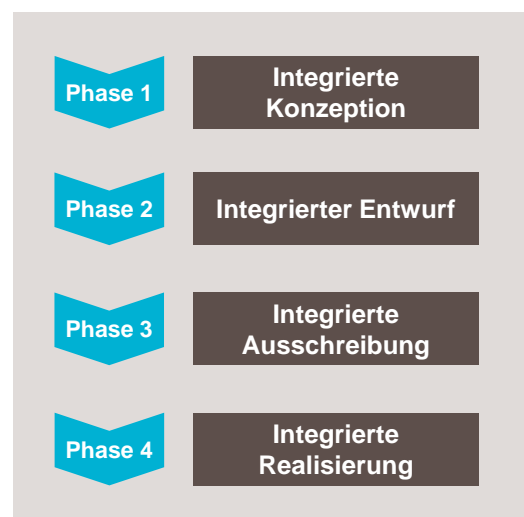
Um diese Ziele, die je nach Projekt konkurrieren können, bestmöglich zu erreichen, ist das Vorgehen von integral ein

#### integrierter Ansatz der Generalplanung.

Dieser integrierte Ansatz sieht die Steuerung in der Position des Logistik-Generalplaners, um so die funktionsgetriebene Bauplanung von einem Logistikzentrum sicherzustellen.

Das Gebäudekonzept folgt den Anforderungen der Logistikplanung und beides wird so in einem iterativen Vorgehen zu einem Optimum geführt.

In der Methodik gliedert sich das Vorgehen der Generalplanung in ein 4-Phasen-Modell:



## 1. Phase\_Integrierte Konzeption

In dieser Phase wird die Datenbasis für die Planung aufgenommen und verifiziert. Es ist zu beachten, dass sowohl die logistischen als auch architekturelevanten Informationen berücksichtigt werden. Wichtig ist, die Identität und die geplante zukünftige Ausrichtung des Unternehmens mit einzubeziehen. Aus den Ergebnissen der Datenanalyse werden die Prozesse und Systemkonzepte entwickelt. Hierbei werden aus den erforderlichen Logistikfunktionen das Layout und die Gebäudekonzeption abgeleitet.

Regelmäßige Workshops und Abstimmungsgespräche zwischen den Fachplanungsteams sind zur Koordination des Informationsflusses unverzichtbar.

## 2. Phase\_Integrierter Entwurf

Nach dem Abschluss der Konzeptionsphase folgt die Detailplanung der Auswahlvariante. Aus den Anforderungen der Logistik entsteht parallel das Gebäude- und Bebauungskonzept und daraus ein Integrierter Entwurf.

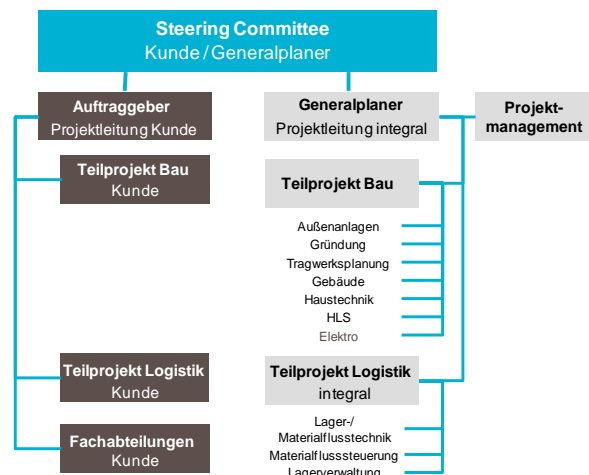
Eine klar gegliederte Projektorganisation bildet die Grundlage für einen schnellen und effizienten Projektfortschritt. Ebenso wie in der ersten Phase werden die Investitionen bewertet und die notwendigen Meilensteinpläne aufgestellt. Stimmt der Bauherr dem Integrierten Entwurf zu, kann daraus die Genehmigungsplanung abgeleitet werden.

## 3. Phase\_Integrierte Ausschreibung

Nach der Genehmigungsplanung erfolgt die Ausschreibung aller Gewerke. Diese umfasst sowohl den Bau und die Außenanlagen als auch die Ausstattung und die Lagerverwaltung. So können die zeitlichen und technischen Schnittstellen zwischen allen Gewerken berücksichtigt werden. Durch die schnittstellenübergreifenden Projekt- und Fachkenntnisse unterstützt der Generalplaner bei den Vergabeverhandlungen und vermeidet Grauzonen in den Verträgen.

## 4. Phase\_Integrierte Realisierung

Während der Realisierung ist es die Aufgabe des Generalplaners, die Umsetzung der ausgeschriebenen Leistungen sicherzustellen und im Hinblick auf die quantitativen und qualitativen Parameter zur Abnahme zu führen.



### Vorteile

- Neutrale, lieferunabhängige Planungspartner
- Auswahl des Architekten und der Fachplaner
- Direkte Eingriffsmöglichkeiten in den Planungsprozess
- Vermeiden von Schnittstellenproblematiken
- Kurzer Planungszeitraum
- Fixes Budget
- Klare Verantwortlichkeiten für das Gesamtprojekt



### Fazit

Eine strukturierte Abwicklung des Projektes wird durch ein eingespieltes Planungsteam mit eindeutigen Verantwortlichkeiten gewährleistet. Durch langjährige Erfahrungen in den Bereichen Planung, Umsetzung und Realisierung von Logistiksystemen verfügt integral hier über ein umfangreiches Know-how.

Gemeinsam mit einem Fachplaner-Team aus den Bereichen Architektur, Tragwerksplanung, TGA, Brandschutz, Außenanlagen und IT kann das gesamte Leistungspaket abgedeckt werden.