

Serrano 88

Case Study

INTERVIEW MIT TECHNICAL PROPERTY MANAGER BEI TORIMBIA SOCIMI

Projekt:
Gebäude Serrano 88

Wichtigste Aspekte des Projekts:
Nachhaltig,
funktional, modern





Das Projekt Serrano 88 war in baulicher und investitionstechnischer Hinsicht eine große Herausforderung für TORIMBIA SOCIMI. Entstanden ist ein erstklassiges Projekt, nachhaltig und umweltverträglich ausgeführt.

Um das zu erreichen, hat sich ein Team guter Fachleute zusammengefunden. Mit Hilfe von CBRE (Global Real Estate Services) entstand ein avantgardistisches Design mit schlichten, aber eleganten Linien und einer hochwertigen Ausstattung.

Die neue Glasfassade verleiht dem Gebäude Klasse und Einmaligkeit, sie verwandelt den Innenraum und vermittelt ein Gefühl von Geräumigkeit und großer Helligkeit, was den Komfort und das Wohlbefinden der Menschen verbessert.

Erwähnenswert ist das 25 Meter hohe, freitragende Vordach, das vollständig aus Glas besteht und das Serrano 88 zu einem modernen, beeindruckenden Bauwerk macht. Das Projekt umfasst den Ausbau von 1 300 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss. Dadurch wurde die Fassade erweitert und die Sichtbarkeit verbessert. Auf der Straße entstand auf diese Weise ein einzigartiger Platz.

DIE RICHTIGE LÖSUNG FINDEN

Mit welchen Herausforderungen waren Sie konfrontiert?

Wenn man ein Gebäude wie Serrano 88 renovieren möchte, ist eine Vielzahl von Faktoren zu berücksichtigen. Als Allererstes benötigt man ein Team von hervorragenden Mitarbeitern, die auf deine Vision für das Projekt eingestimmt sind, deine Werte teilen und dich durch alle Herausforderungen und Erfolge begleiten. Das Team hat sich auf die anspruchsvollen Anforderungen eingelassen - darum haben wir uns auch für CBRE entschieden. Neben unserem üblichen Ziel, hochwertige Materialien zu verwenden, wollten wir auch innovative Technologien und Tools einsetzen, um das Tagesgeschäft zu bewältigen.

Torimbia ist seit jeher ein Unternehmen mit einer klaren Zukunftsvision, aber bei diesem Projekt wollten wir noch einen Schritt weiter gehen. Mit digitalen Tools wollten wir die Projektentwicklung unterstützen und sicherstellen, dass Kontrolle und Nachhaltigkeit, die beiden wichtigsten Faktoren für uns bei diesem Bauvorhaben, höchste Priorität haben.

Warum haben Sie sich für Thinkproject entschieden?

Torimbia hat bereits bei anderen Projekten mit Thinkproject zusammengearbeitet. Deshalb wussten wir, dass wir uns auf Thinkproject verlassen können. Wir haben TP CDE als kollaborativ und funktional kennengelernt und wissen, dass das Thinkproject-Team stets herausragenden Support leistet. Wir brauchten allerdings ein Tool, das alle Informationen zu Projekt so bündelt, dass wir jederzeit und von überall her darauf zugreifen können. Darüber hinaus war uns besonders wichtig, die Kommunikation zwischen den einzelnen Teams im Büro und auf der Baustelle zu verbessern.

Dieser Aspekt gewann während der Pandemie 2020 noch an Bedeutung. Wir mussten die Zahl der Personen, die auf der Baustelle arbeiten durften, drastisch reduzieren und neue Arbeitsweisen einführen, die auf unsere neuen Anforderungen abgestimmt waren. Es galt z. B. Besuche auf der Baustelle deutlich zu reduzieren. Thinkproject ermöglichte es uns, diese Einschränkungen zu bewältigen. Die Umstellung auf die neuen Arbeitsweisen war ganz einfach. Wir hatten das Projekt mit Thinkproject im November 2019 gestartet, sodass wir bereits Erfahrung damit hatten, online zu arbeiten, und auf den Lockdown vorbereitet waren.





Was sind die Highlights eines Tools wie TP CDE?

- Als Projektverantwortlicher musste ich zuallererst den Fortschritt des Projekts in Echtzeit im Blick behalten: das Erreichen von Meilensteinen, die Überwachung von Terminen und Kosten. Mit Thinkproject werden diese Aufgaben zum Kinderspiel.
- Jeden Montag habe ich einen Bericht mit den Daten zu zuvor festgelegten Parametern per E-Mail erhalten.
- Es war ganz leicht, alle Änderungen in die Arbeitsabläufe zu integrieren und etwaigen Beobachtungen Belege beizufügen. Außerdem wurden alle Benachrichtigungen und Erinnerungen per E-Mail direkt an die zuständigen Personen gesendet.
- Bei Abschluss einer Baustelle hat die mobile App für den Feldeinsatz es uns ermöglicht, die Grenzen zwischen Büro und Baustelle zu überwinden. Der für die Mängelinspektion bei Abschluss der Bauarbeiten zuständige Techniker nimmt ein Foto des ausstehenden Mangels auf, wählt die entsprechende Option in der App aus und die Nachbesserungsarbeiten werden im Handumdrehen der zuständigen Person zugewiesen. Aufbauend auf diesem Projekt und unseren Erfahrungen aus anderen Bauprojekten konnten wir viel Zeit sparen und hatten gleichzeitig eine bessere Kontrolle über die Mängelbeseitigung.
- Eine Funktion, die ich persönlich als sehr nützlich empfunden habe und die sichergestellt hat, dass stets mit der neuesten Version der Daten gearbeitet wurde, war die Möglichkeit, die einzelnen Baupläne mit einem QR-Code zu versehen, der auf der Baustelle eingescannt werden kann. Über einen Farbcode ist sofort ersichtlich, ob die aktuelle Version des Bauplans vorliegt oder nicht. Das scheint denkbar einfach, hat uns aber geholfen, Fehlinterpretationen zu vermeiden und Zeit und Geld zu sparen. Es ist immer sehr ärgerlich, wenn es zu Fehlern kommt, nur weil nicht mit den neuesten Versionen der Baupläne gearbeitet wurde.
- Die Gewissheit, dass wirklich alle Projektdaten und -unterlagen vorliegen, ist unbezahlbar.



NACHHALTIGE ZUKUNFT

Wird sich digitale Technologie langfristig durchsetzen?

Zweifellos. Sobald die Arbeiten abgeschlossen waren, wollten wir mit dem Thinkproject-Team analysieren, welche "Lessons Learned" wir aus dem Projekt mitnehmen konnten.

Projektmanager hat aufgezeigt, wie die Kommunikation zwischen den verschiedenen Teams, die an diesem Projekt beteiligt waren, verbessert wurde:

- Einfachere korrekte Kommunikation zwischen den Beteiligten
- Kürzere Wartezeiten
- Verbesserte Verwaltung aktueller Daten
- Vermeidung von Kommunikationsfehlern
- Zentralisierte Projektdaten

Die Ergebnisse

Auf Unternehmensebene haben wir Probleme im Zusammenhang mit dem Arbeitsschutz analysiert, Datenverarbeitungsprozesse verbessert, Mängel um **30 %** reduziert und gleichzeitig die Arbeitseffizienz gesteigert. **Selbst mit weniger Personal auf der Baustelle, haben wir dank der digitalen Kontrolle durch TP CDE hervorragende Ergebnisse erzielt.**

Mit dem Tool können wir bei Anbietern und Lieferanten neutral sein und sie so in die Wertschöpfungskette des Gebäudes integrieren. Wir haben die Verwendung von TP CDE in der Entwicklung und Durchführung des Projekts analysiert und festgestellt, dass wir bei den Gesamtkosten Einsparungen in Höhe von **5,7 %** erzielen.

Doch es geht nicht nur um Kosteneinsparungen. Es geht um ein Unternehmen, das seine Tätigkeit nachhaltig entwickelt und sich in Übereinstimmung mit dem Zeitgeist und der zukünftigen Politik für die Umwelt engagiert.

Nachhaltigkeitsmanagement bei Projekten

Auch hinsichtlich der Nachhaltigkeit haben wir viel erreicht: So konnten wir durch den Einsatz von TP CDE vermeiden, insgesamt **100.000 Pläne** und Unterlagen auszudrucken - und zwar in allen Gewerken und Unternehmen, die sich im Projektverlauf abstimmen mussten. Dabei handelt es sich um Pläne und Änderungsvorschläge, die zwischen den verschiedenen Teams und den Bauarbeitern ausgetauscht werden mussten, jeweils stets mit eigenen Kommentaren, internen Genehmigungen und endgültigen Freigaben, die zu erteilen waren, Protokolle von Baubesprechungen, Inspektionsformulare, Bautagebücher, digital freigegebene Rechnungen usw.

Mit dieser eingesparten Papiermenge haben wir den Verbrauch von 1 Mio. Liter Wasser und 0,5 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden.

Durch die Digitalisierung vieler Prozesse und der Kommunikation konnten wir außerdem Transporte und Baustellenbesuche vermeiden und die Anlieferung von Material besser koordinieren, was angesichts der komplizierten Lage des Gebäudes an einer sehr zentralen Straße besonders wichtig war. **Bei Materiallogistik und Baustellenbesuchen haben wir, wenn man mit einer durchschnittlichen täglichen Fahrstrecke von 100 km und 6 Autos rechnet, in den beiden Jahren, in denen das Projekt lief, 105 Tonnen CO₂-Äquivalente eingespart.**

Darüber hinaus ist unser gesamtes an der Projektdurchführung beteiligtes Team stolz darauf, dass das Projekt mit der **LEED-PLATINUM-ZERTIFIZIERUNG** die höchste Bewertung erreicht hat, die ein nachhaltiges Gebäude in diesem Bereich erhalten kann.

Wir haben eine feste Verpflichtung gegenüber der Gesellschaft und unserem Planeten. Wir sind überzeugt, dass wir nur so eine bessere, nachhaltige Welt bauen können.

thinkproject

Über Thinkproject

Thinkproject ist Europas führender SaaS-Anbieter für Construction Intelligence-Lösungen. Durch die Kombination von Praxiserfahrung und der intelligenten Nutzung von Daten entsteht für Kunden ein entscheidender Wettbewerbsvorteil. Thinkproject steht damit an der Spitze der Digitalisierung und Transformation der AECO-Branche.

Mit weltweit +700 Mitarbeitern bietet Thinkproject digitale Lösungen an, die sich über den gesamten Lebenszyklus eines Bauprojekts erstrecken, und unterstützt:

3,250

KUNDEN UND MEHR ALS

300,000

ANWENDER IN ÜBER

60

LÄNDERN

thinkproject.com

Make intelligence your asset.