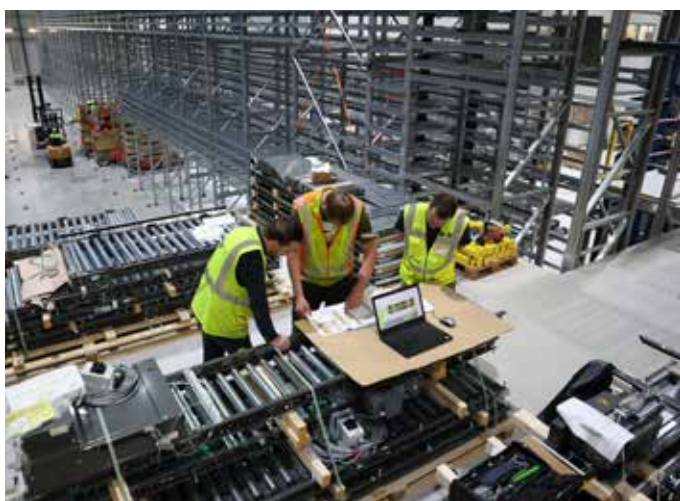


IBLS

CONSTRUCTION MANAGEMENT ΣΤΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΤΙΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

• ΓΡΑΦΟΥΝ ΟΙ ΚΩΣΤΑΣ ΟΡΙΕΤΑΣ & ΝΑΝΣΥ ΚΟΥΤΣΙΑ

Το Construction Management στα βιομηχανικά κτήρια και τις βιομηχανικές αποθήκες απαιτεί εξειδικευμένη προσέγγιση για την ποιοτική ολοκλήρωση της κατασκευής των ειδικών αυτών έργων με τις ιδιαίτερες συνθήκες που τα χαρακτηρίζουν.



Πιο συγκεκριμένα, αποτελεί μια οργανωτική και διαχειριστική διαδικασία που επικεντρώνεται στον συντονισμό και την αποτελεσματική εκτέλεση της κατασκευής του βιομηχανικού κτηρίου ή της βιομηχανικής αποθήκης, και ειδικότερα του Κέντρου Αποθήκευσης & Διανομής (ΚΑΔ), σε όρους ποιότητας, κόστους και χρόνου.

Στην συνέχεια, θα επεκταθούμε λεπτομερώς στις σημαντικότερες πτυχές του Construction Management υπό αυτό το πλαίσιο.

1. Σχεδιασμός και Προγραμματισμός

Η εκτέλεση ενός έργου με τη μέθοδο του Construction Management από εξειδικευμένους συντελεστές (και όχι από έναν ειδικευμένο Γενικό Εργολάβο που αναλαμβάνει τη συνολική ευθύνη κατασκευής, όπως συνήθως παραδοσιακά γίνεται) μπορεί να υποστηριχτεί αποτελεσματικότερα, ώστε να αποδώσει τα μέγιστα, εάν προβλεφθεί κατά τη φάση του σχεδιασμού της επένδυσης. Συγκεκριμένα:

- Κατά τον σχεδιασμό είναι επί της αρχής σημαντικό να λαμβάνονται υπόψη οι ειδικές απαιτήσεις των βιομηχανικών χώρων, όπως οι χώροι παραγωγής, οι χώροι αποθήκευσης και οι ειδικές υποδομές αυτών (π.χ. γραμμές παραγωγής, ψυχομένοι χώροι, κ.λπ.). Ο σχεδιασμός οφείλει να αναλύει λεπτομερώς και σε βάθος τις απαιτήσεις του Κυρίου του Έργου, συμπεριλαμβανο-

μένων του είδους και όγκου των προϊόντων προς αποθήκευση, της ροής διαδικασιών της εγκατάστασης, κ.λπ. Ως αποτέλεσμα, εξασφαλίζεται ήδη από τη φάση του αρχικού σχεδιασμού η καλύτερη αξιοποίηση του χώρου, ο μέγιστος αποθηκευτικός όγκος και η δημιουργία βιώσιμων και αποδοτικών εγκαταστάσεων με τη μέγιστη λειτουργικότητα

- Σε δεύτερο επίπεδο και στο πλαίσιο προγραμματισμού κατασκευής της εγκατάστασης, η περαιτέρω ανάλυση του σχεδιασμού εξειδικεύει σε όρους εφαρμογής το σύνολο των μελετών, υλικών προς εγκατάσταση, λεπτομερειών και μεθόδων εφαρμογής αυτών. Ειδικά, το στάδιο αυτό του σχεδιασμού, είναι ουσιώδες και απαραίτητο για την κατασκευή του έργου με τη μέθοδο του Construction Management
- Σε όλα τα στάδια του σχεδιασμού, η επιλογή των τεχνικών λύσεων θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τους χρονικούς περιορισμούς προμήθειας ή/και τοποθέτησης, ώστε μέσω κατάλληλου προγραμματισμού να ελαχιστοποιηθούν οι καθυστερήσεις που δύνανται να επηρεάσουν τη λειτουργία της προς κατασκευή εγκατάστασης

Συνήθως, η επιλογή της μεθόδου κατασκευής δεν είναι πάντα εφικτό να γίνει στο στάδιο σχεδιασμού και συχνά η απόφαση αυτή λαμβάνεται από τον Κύριο του Έργου μετά την ολοκλήρωση αυτού.

2. Διαχείριση Προμηθειών, Εργατικού Δυναμικού και Χρονοδιαγράμματος

Η ανάπτυξη στρατηγικών και μεθόδων για την τεχνικοοικονομική επιλογή και έγκαιρη προμήθεια υλικών, εξοπλισμού και συστημάτων αποτελεί βασικό αντικείμενο του Construction Management, με στόχο τη διασφάλιση της υψηλής ποιότητας κατασκευής και την απρόσκοπτη ροή των εργασιών κατά τη διάρκειά της.

Αντίστοιχα, ευθύνη του Construction Manager αποτελεί η επιτυχής επιλογή υπερβολάβων και συνεργείων με την απαιτούμενη αποδεδειγμένη εμπειρία και εξειδίκευση για την υλοποίηση των κατασκευαστικών αντικειμένων κατά περίπτωση.

Ο Construction Manager οφείλει να διαχειρίζεται με ευελιξία όλους τους τεχνικούς, χρονικούς ή λοιπούς περιορισμούς και τα απρόβλεπτα, που μπορεί να λάβουν χώρα κατά τη διάρκεια του έργου, ώστε να προσαρμόζει διαρκώς και κατάλληλα τη στοχοθεσία του.

3. Διαχείριση Κόστους

Μια από τις βασικότερες πτυχές του Construction Management είναι η ελαχιστοποίηση του κόστους κατασκευής, καθώς κατά αυτόν τον τρόπο μειώνεται σημαντικά το τυπικό εργολαβικό όφελος (overhead), που περιλαμβάνει ένας Γενικός Εργολάβος στο κόστος του. Ωστόσο, αυτή η επιλογή ενδέχεται να αποδεσμεύει μερικώς τους εμπλεκόμενους υπερβολάβους από τις τυπικές ευθύνες ή/και επιβαρύνσεις που θα αφορούσαν τον Γενικό Εργολάβο με τη συνολική ευθύνη κατασκευής του έργου. Ο Construction Manager καλείται για αυτόν τον λόγο να διασφαλίσει την κάλυψη αυτού του κενού, ανάμεσα στις λοιπές αρμοδιότητές του, με τα ακόλουθα βήματα:

- Τη βαθιά κατανόηση του σχεδιασμού και τη διαρκή παρακολούθηση του προϋπολογισμού του έργου, με στόχο την αποτροπή υπέρβασης αυτού
- Την αδιάλειπτη αναζήτηση ευκαιριών για εξοικονόμηση κόστους, χωρίς να τίθεται υπό διαπραγμάτευση η ποιότητα και αποτελεσματικότητα της κατασκευής
- Την αποφυγή κατασκευαστικών ατελειών ή παραλήψεων, ειδικά στα τεχνικά σημεία που άπτονται συντονισμού μεταξύ διαφορετικών υπερβολάβων

4. Ασφάλεια και Υγιεινή

Εξ ορισμού, ένα από τα σπουδαιότερα σημεία της κατασκευής είναι η εξασφάλιση της ασφάλειας του εργατικού δυναμικού της καθώς και η διαφύλαξη της ακεραιότητας του εξοπλισμού και των χώ-

ρων, όπου αυτή διενεργείται. Ο Construction Manager είναι υπεύθυνος για:

- Τη διαρκή εκπαίδευση και επαγρύπνηση του εργατικού προσωπικού σε θέματα ασφάλειας και υγιεινής
- Την εφαρμογή αυστηρών, αλλά αποτελεσματικών προτύπων καθ' όλη τη διάρκεια του έργου, λόγω των υψηλών κινδύνων που γενικά συνδέονται με τον τομέα της κατασκευής

5. Αποτελεσματική Συνεργασία και Επικοινωνία

Η ικανότητα επιτυχούς κεντρικού συντονισμού είναι από τα βασικότερα απαιτούμενα προσόντα της ομάδας που εκτελεί το Construction Management, καθώς η συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων μερών (Κύριος του Έργου, Μηχανικοί, Υπερβολάβοι, Προμηθευτές, Εργατικό Δυναμικό) απαιτεί αποτελεσματική επικοινωνία και αυστηρή παρακολούθηση. Συγκεκριμένα:

- Οι τακτικές συναντήσεις, οι συχνές και λεπτομερείς αναφορές προόδου και η ανοικτή επικοινωνία βοηθούν στην μείωση των ζητημάτων και στην εύρεση λύσεων
- Ο συντονισμός της επικοινωνίας, από το επίπεδο του σχεδιασμού μέχρι και την ολοκλήρωση, θέση σε λειτουργία και παράδοση της εγκατάστασης, αποτελεί το βασικότερο προσεχόμενο για την ομαλή διεξαγωγή της, την τήρηση του χρονοδιαγράμματος και του προϋπολογισμένου κόστους της

Συνοψίζοντας, το Construction Management, όπως περιγράφηκε,

απαιτεί συνεχή παρακολούθηση, προληπτική δράση και διαρκή ευελιξία και προσαρμογή, ενώ συμβάλλει στην επίτευξη πλήρως λειτουργικών εγκαταστάσεων, διασφαλίζοντας το χαμηλότερο συγκριτικά κόστος και την ουσιαστική διατήρηση υψηλής ποιότητας κατασκευής ή ακόμα και αναβάθμιση αυτής. 



► Ο **Κώστας Οριέτας** είναι Construction Manager στην IBLS



► Η **Νάνσυ Κούτσια** είναι Project Manager στην IBLS