

Projektsteuerung

Neue Anforderungen managen

Nicht nur die neuen Gesetze und Verordnungen fordern den Trägern von Senioreneinrichtungen viel ab. Die Projektsteuerung erfordert aufgrund der gestiegenen Anforderungen eine Vielzahl von Koordinations- und Führungsaufgaben. „Richtig eingesetzt fördert die richtige Projektsteuerung auch die strategische Gesamtausrichtung der Betreiberorganisationen“, meint **Dörte Moll**.

Die Gesetzgebung der Bundesländer fordert den Trägern von Seniorenheimen zurzeit viel ab. Beispiele: Sollen nach Ländervorgaben bis 2018 oder 2019 mindestens 80 Prozent der Zimmer Einzelzimmer werden, in manchen Ländern sogar 100 Prozent, sind die Betreiber im Zugzwang.

Doch es bieten sich auch Chancen. Im Zuge dieser Bauprozesse lässt sich das Gesamtkonzept der Betreiber auf der Grundlage der unternehmensstrategischen Ausrichtung für die nächsten Jahre noch einmal überprüfen. Potenzial zur effektiveren Marktausrichtung und logistischen Verbesserungen lässt sich so heben. Der Projektsteuerung kommen dabei besondere Aufgaben zu.

Sorgfältige Planung

Im Zuge der geforderten Baumaßnahmen stellen sich für Betreiber mehrerer Seniorenheime zum Beispiel folgende Fragen:

- Brauchen wir in den nächsten Jahren eher einen Ausbau oder einen Abbau der Pflegeplätze?
- Wie gestalten wir den erforderlichen Mix in der Pflege z. B. zwischen Tages-, Palliativ- oder Kurzzeitpflege?
- Welche Besonderheiten bieten wir – zum Beispiel eine Intensivpflege?

Auch logistische Aufgaben können jetzt neu berücksichtigt werden, wie z. B. ob Essensversorgung oder Wäscherei dezentral oder zentral errichtet werden, oder wie schon in der Planung ein Facility Management frühzeitig mitberücksichtigt wird.

Die Umsetzung für die einzelnen Häuser erfolgt dann im zweiten Schritt aufgrund der strategischen Ausrichtung. So versetzen sich Träger mehrerer Einrichtungen in eine flexible Ausgangsposition, die ihnen eine gute Reaktion auf verschiedene Bedürfnisse in der Pflegeausrichtung und des Marktes ermöglicht.

Effektive Umsetzung

In diesem Zusammenhang spielt die Projektsteuerung eine zentrale Rolle. Projektsteuerung ist eine originäre und definierte Bauherrenaufgabe, die in der Vergangenheit mal mehr mal weniger durch die planenden Architektinnen und Architekten unterstützt wurde. In den letzten Jahren sind die Anforderungen an Bauherrschaften und Planende derart komplex geworden, dass mehr Spezialisten und Beteiligte eine Vielzahl an Koordinations- und Führungsaufgaben bedingen.

Eine externe Projektsteuerung erleichtert und effektiviert die Umsetzung der Bauvorhaben. Denn die Seite des Auftraggebers stellt sich immer seltener als Bauherr im Sinne einer natürlichen Person dar, sondern eher als Organisation, in der durchaus unterschiedliche Interessen wirken können. Das Organigramm (Abb. rechts) zeigt die Komplexität der Projektsteuerung.

Eine gute Projektsteuerung muss folgendes leisten:

- Während der Planungsphase Impulse setzen, damit zum einen alle Wünsche einbezogen werden, zum anderen das Machbare berücksichtigt wird.



Visualisierung: Sassendorf & Pischke

Neues Haus Antonius in Köln-Porz: Wohngruppen für Menschen mit Demenz - wird realisiert von den Architekten Sassendorf & Pischke.

- Sie agiert unabhängig von Fach- und Abteilungsinteressen und sorgt für klare realistische Vorgaben gegenüber Dritten.
- Sie hält die Fäden in der Hand – unter aktiver und verantwortlicher Einbeziehung alle Beteiligten in der Planungs- und Bauphase. Damit ist sie Moderatorin und Vorantreiberin zugleich. Der berühmte „Blick von außen“ wirkt dabei neutralisierend und sachorientierend während des gesamten Prozesses. Somit prägt ein hohes Maß an Kommunikationskompetenz den kompletten Prozess bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme des Objektes.
- Als ausgewiesene Branchenspezialistin bringt sie ihre Fachkompetenz und Erfahrung in die Projekte mit ein. Das Wissen um die notwendigen Projektphasen und bautechnischen Abläufe verbindet sich mit dem Verständnis der strategischen Ausrichtung des Gesamtunternehmens.
- Voraussetzung ist neben der ausgewiesenen Fachlichkeit ein hohes Maß an Methodenkompetenz, besondere Kenntnisse des Projektmanagements sowie reichhaltige praktische Erfahrungen in der Planung und Umsetzung von komplexen Baumaßnahmen.

Erst dann ist die externe Steuerung in der Lage, Entscheidungen voran zu treiben und die Interessen aller Beteiligten zu berücksichtigen. Sie hält während des gesamten Prozesses die Kommunikation mit allen Beteiligten aufrecht – also mit dem Manage-

ment inklusive der entscheidenden Fachabteilungen, den Führungskräften der einzelnen Einrichtungen und den Bewohnern über den Heimbeirat.

Dadurch bezieht sie als Moderator vor und während der Bauphase alle Interessen ein. Es kommt zu deutlich weniger Reibungsverlusten und Konflikten. Zudem hält eine gute Projektsteuerung die Bauvorhaben auf dem Kurs der beschlossenen strategischen Planung und sorgt bereits in der Planungsphase für Nachhaltigkeit. Gleichzeitig sorgt diese „Bauabteilung auf Zeit“ für eine qualitativ hohe Termin-, Kosten- und Qualitätskontrolle. So schonen Bauherren ihre eigenen Ressourcen und holen sich gleichzeitig hohe fachliche Kompetenz und Erfahrung ins Haus.

Diese Erfahrung hat auch **Frank Wünsche** von der **evangelischen Kirchengemeinde Velbert** gemacht: „Durch rechtzeitig gefundene Fehler konnten hohe Kosten gespart werden. Der Einsatz einer Projektsteuerung ist sehr empfehlenswert. Wir würden es jederzeit wieder beauftragen.“ Der Bauherr fokussiert sich auf seine Kernkompetenz und wird wirksam entlastet. Es hat sich heraus gestellt, dass eine externe Projektsteuerung Entscheidungen und Planungsprozesse deutlich beschleunigt. CI

Die Autorin: **Dörte Moll** ist selbständige Architektin, Schwerpunkt Projektsteuerung, für Altenwohn- und Pflegeheime.

www.moll-architektur.de

„Gute Projektsteuerung hält die Bauvorhaben auf Kurs.“



Dörte Moll,
Architektin mit dem Schwerpunkt Projektsteuerung

