



Wer schafft Spagat?

Wie organisiere ich  
Projektmanagement neben dem  
Technikbetrieb

Gelsenkirchen

---

17.09.2019



- Wolfgang Großmann
- Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen



- Stephan Kunellis
- M. Sc. Architektur und Umwelt

- Projektsteuerung Gesundheits- und Forschungsbau, öffentlicher Auftraggeber, VgV-Verfahren

## Projektreferenzen (Auszüge)

- Max-Planck-Institut für Psychiatrie
- UKE Universitätsklinikum Hamburg Eppendorf
- Bezirksklinikum Mainkofen Neustrukturierung 1./2. Bauabschnitt
- Krankenhaus Barmherzige Brüder Regensburg Neubau Zentrum für Altersmedizin Paul Gerhardt Haus
- Universitätsklinikum Düsseldorf
- UKSH Universitätsklinik Schleswig-Holstein, Kiel, Errichtung einer interdisziplinären Notaufnahme (INA)
- UKSH Universitätsklinik Schleswig-Holstein, Kiel, Sanierung des Zentral-OP (ZOP)
- Krankenhaus Barmherzige Brüder Straubing, Klinik St. Elisabeth
- Max-Planck-Institut für Psychiatrie
- Bezirkskrankenhaus Landshut Erweiterung und Neustrukturierung der Kinder- und Jugendpsychiatrie und Gerontopsychiatrie, Milieuverbesserung der Erwachsenenpsychiatrie
- Bezirksklinikum Mainkofen Neustrukturierung 1./2. Bauabschnitt
- Klinikum Neumarkt i. d. Oberpfalz 6. Bauabschnitt, Energiezentrale, Schwesternwohnheim
- Biomedizinischen Centrum (BMC) München



REAL ESTATE  
SERVICES

### Kernkompetenzen:

- **Projektmanagement** und technisch-wirtschaftliche Beratungs- und Managementleistungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft im gesamten Lebenszyklus der Immobilie
- Unterstützung bei Immobilientransaktionen, Projektentwicklungen im Bestand, Neubauvorhaben, Revitalisierungs- und Instandhaltungsprojekten, An- und Vermietungsvorhaben sowie Controlling- und Monitoringaufgaben

### Team:

26 Mitarbeiter an den Standorten München, Berlin, Frankfurt/Main und Hamburg



Sie kann Spagat



Aber ob sie Technikbetrieb und / oder Projektmanagement kann?

## Gliederung

Anforderungsprofil des Projektmanagers

Profil des Bauherrn / des Trägers

Erkennen eines Bedarfs

Schwachstellenanalyse

Organisation einer Maßnahme

## Anforderungsprofil des Projektmanagers

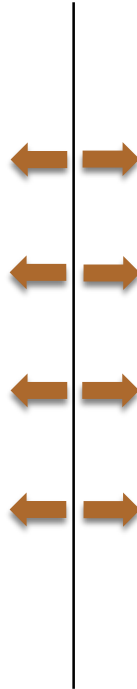
- Festlegen und dokumentieren der Projektziele
- Schaffen von eindeutigen Zuständigkeit und Verantwortlichkeiten
- Zielorientierte Auswahl der Projektmitglieder
- Festlegen der Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen
- Definieren der terminlichen Meilensteine und kostenrelevanten Eckdaten
- Denken in Handlungsalternativen
- Überwachen und Steuern des Projektablaufes
- Partnerschaftlicher Umgang mit allen Projektbeteiligten
- Organisieren des Projektabschlusses
- Anforderungsprofil des Projektleiters

(Quelle: Gerhard Wirth: Die zehn wichtigsten Regeln der Projektleitung – IBR-Seminar 22.10.2004 Hamburg)

## Profil des Bauherrn / des Trägers

### Kompetenzen Betriebstechnik

- Betreiben der technischen Anlagen
- Warten der technischen Anlagen
- Koordination des Bauunterhalts
- Umsetzen kleiner Baumaßnahmen
- Ansprechpartner für Nutzer
- Kenntnis über die Bestandsanlagen



### Kompetenzen Projektmanagement

- Baurecht
- Vergaberecht
- Betriebsorganisation
- Förderrecht

Schnittmenge

## Erkennen des Bedarfs

- Auslastungsgrenze erreicht?
- Unwirtschaftliche Abläufe?
- Offensichtlicher Sanierungsbedarf?
- Erkennbare Flächendefizite
- Strukturelle Anpassung (MVZ, Spezialisierungen ...)
- Outsourcing (Labor, Küche, Sterilisationsabteilung ...)
- Bauchgefühl „hier stimmt was nicht“?



## Schwachstellenanalyse

Schwachstellenanalyse zur Bedarfsprüfung intern oder durch eine externe Betriebsorganisation?

**Zahlen Daten Fakten** (medizinisch und / oder IT EDV GLT etc.) sind erforderlich.

Auswertung und Dokumentation der Daten (KH-Controlling) **muss im Vorfeld erfolgen!**



Maßnahmenpaket schnüren



## Wer schafft den Spagat?



Können wir das im  
laufendem Betrieb?

Brauchen wir  
Unterstützung?

- Freie Ressourcen
- Erfahrung der Personalreserven  
(kaufmännisch und/oder Projektleitung)
- Erfahrung mit ähnlichen Projektgrößen
- Fluch der ersten Zahl!

# Organisieren einer Maßnahme

## Projektstart

Wen brauchen wir zur Unterstützung?

- Vergabe- und Förderrechtskenntnisse
- Architekt
- Fachplaner
- Sonderfachingenieure
- Gutachter
- Bestandsaufnahme und –analyse
- Raumprogramm



Start der Planung



## Organisieren einer Maßnahme

### Masterplanung

- Abstimmung mit der Förderbehörde
- Beurteilung der Planung
- Beurteilung der Betriebsabläufe
- Beurteilung der Kosten und Termine
- Anpassung Investitionspläne
- Förderantrag



# Organisieren einer Maßnahme

## Planungsprozess

- Nutzerabstimmungen
- Anpassung der Betriebsabläufe



- Entscheidungsmanagement
- Änderungsmanagement
- Umzugsmanagement

## Organisieren einer Maßnahme

### Bauabwicklung

- Vergabestelle
- Baustellenbetreuung
- Abnahme und Einweisung
- Inbetriebnahme
- Verwendungsnachweis



## Resümee

Wer die Fachkompetenz von Alexander von Humboldt,



die soziale Kompetenz von  
Mutter Theresa

und die Durchsetzungsfähigkeit vom Terminator



besitzt schafft den Spagat.