

ONLINE-WORKSHOP

Herausforderungen in der Projektsteuerung von Baugemeinschaften

13.02.2024

Agenda

1. Vorstellung
2. Leistungsspektrum Projektsteuerung
3. Herausforderungen an die Projektsteuerung
4. Fragenrunde

Vorstellung Benjamin Zeeh

Bankkaufmann

Studium Immobilienwirtschaft - Diplom-Betriebswirt (FH)

Studium Wirtschaftsrecht – Bachelor of Laws

2008 – 2013 UmweltBank AG, Nürnberg

2013 – 2015 P&P Gruppe Bayern GmbH

Seit 2015 Geschäftsführer stadtblau GmbH

Leistungsspektrum Projektsteuerung

Die Projektsteuerung wird über das ganze Projekt in fünf Phasen aufgeteilt:

1. Projektvorbereitung
2. Planung
3. Ausführungsvorbereitung
4. Ausführung
5. Projektabschluss

- Leistungsbild gem. AHO sehr umfangreich

Das Leistungsbild basiert dabei auf erforderlichen technisch-wirtschaftlichen Unterstützungsleistungen für den Bauherren.

Schlagworte: Kosten, Termine und Qualitäten

➔ Jedes Projekt sollte das Leistungsspektrum beauftragen, das es tatsächlich braucht (Größe/Komplexität/Kosten/Organisation)

Leistungsspektrum Projektsteuerung

Jede Phase umfasst folgende Kategorien:

- A **Organisation, Information, Koordination, Dokumentation** (Mitwirken bei der Festlegung der Projektziele, etc.)
- B **Qualitäten und Quantitäten** (Steuerung der Bemusterungsplanung, Anlassbezogenes örtliches Analysieren der Leistung der Objektüberwachung, etc.)
- C **Kosten und Finanzierung** (Mitwirken bei der Erstellung des Kostenrahmens und des Nutzungskostenrahmens, Mitwirken bei der Ermittlung und Beantragung von Fördermitteln, etc.)
- D **Termine, Kapazitäten und Logistik** (Aufstellen Terminrahmens, Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele, ...)
- E **Verträge und Versicherungen** (Versicherungskonzept, Mitwirkung bei der Strukturierung des Vergabeverfahrens, ...)

Das (Standard)Leistungsbild ist kompatibel zu den Leistungsphasen der Planung und kann vertraglich an das Projekt angepasst werden. Anpassungen sinnvoll gerade bei kleineren Projekten.

Warum ist eine Projektsteuerung so wichtig?

- Gut bezahlter Protokollschreiber? NEIN!
- Externe Projektsteuerung bringt Erfahrung, Wissen und Ressourcen ins Projekt
- Das Projektsteuerungsteam bzw. Netzwerk besteht aus Fachleuten, die die Fähigkeiten und Erfahrung aus den kaufmännischen, organisatorischen, planerischen und strategischen Bereichen haben
- Zentraler Ansprechpartner, der die Fäden des Projektes in der Hand hält
- Begleitung der Gruppe

Wie kann die Projektsteuerung unterstützen?

- Die Projektplanung → Sie umfasst Zeitpläne, Meilensteine, Budgets und Ressourcenplanung
- Das Risikomanagement → Die Analyse von potenziellen Risiken und Entwicklung von Strategien (z. B. Bauzinsen)
- Kommunikation → Klare Strukturen schaffen, regelmäßige Treffen organisieren und zwischen den Mitgliedern vermitteln.
- Budgetkontrolle → Die Überwachung, Kontrolle und Maßnahmen ergreifen, wenn Abweichungen auftreten.
- Qualitätskontrolle → Sicherstellung der vereinbarten Standards und den örtlichen Bauvorschriften.
- Dokumentation → Verträge, Genehmigungen, Baupläne, Änderungen und Anpassungen aller relevanten Unterlagen.
- Konfliktlösung → Konstruktive Behandlung von Meinungsverschiedenheiten.
- Abschluss und Übergabe → Abschließende Überprüfung der Bauqualität, Garantiefragen klären und sicherstellen, dass alle rechtlichen und behördlichen Anforderungen erfüllt sind.

Herausforderungen

Interdisziplinäre Aufgabenstellung

- Architektur/Planung
- Finanzierung und Fördermittel
- Organisation
- Recht und Steuern
- Moderation
- ...

Die Erwartung an den Projektsteuerer ist, dass er sich in allen Bereichen auskennt → daher ist ein Netzwerk aus Fachleuten notwendig, um alle Bereiche gut abdecken zu können

Die Themen werden tendenziell komplexer und ändern sich schnell → immer auf dem aktuellen Stand bleiben

Herausforderungen

Entwicklung der Kosten, Finanzierung und Fördermittel

- Schwieriges Umfeld aus Kosten (hohes Niveau), hohen Finanzierungskosten (aktuell hoch, bald sinkend?), gesunkene und sich ständig ändernde Förderbedingungen
- Niedriges Zinsniveau hat steigende Kosten relativiert. Mehrkosten konnten günstig finanziert werden, hohe Zinsen verzeihen keine Fehler
- Projekte lassen sich aktuell nur schwer umsetzen
 - Nachfrage hoch, aber Möglichkeiten eingeschränkt
 - Füllzeit von Projekten deutlich länger
 - Sprunghafte Änderungen der Förderlandschaft, Anforderungen → was soll man planen?

Herausforderungen

Steigende Komplexität u.a. durch Quartiersentwicklungen

Städte und Gemeinden schreiben vermehrt Grundstücke in Quartieren aus

- Übergeordnete Organisation notwendig (Anker/Anlieger, ...)
- Bitte niemanden in die Funktion des übergeordneten Steuerers zwingen, auch wenn die kommunale Wohnungsbaugesellschaft so nahe liegt
- Komplexere Aufgaben in den Bereichen Recht, Abrechnung und Baustellenorganisation
- Erheblich höhere Ressourceneinsatz für die Projektsteuerung der Gruppe notwendig (zusätzliche JF, Abstimmungen unter den Quartiersbeteiligungen, etc.)
- Verschiedene Gebäudetypologien, Rechtsformen usw. ziehen auch unterschiedliche Interessenten mit unterschiedlichen Interessen an
- Unterschiedliche Geschwindigkeiten der Projekte/Entwickler

Herzlichen Dank.

stadtblau GmbH

Allersberger Str. 185

90419 Nürnberg

Telefon: 0171/1460151

Mail: zeeh@stadtblau.de

Homepage: www.stadtblau.de