

# Die Projektentwicklung von Quartiershäusern

Die Projektentwicklung von ambulanten Quartiershäusern umfasst den gesamten Entstehungsprozess einer Pflegeimmobilie. Sie lässt sich in vier Phasen unterteilen.

Von Marco Kelle

Die Projektentwicklung umfasst den gesamten Entstehungsprozess einer Immobilie und gehört zu den Aufgaben eines Bauherrn. Sie umfasst die Verknüpfung der Faktoren Standort, Bedarf, Projektidee und Kapital. Es bedarf einer qualifizierten Projektentwicklung, um diese vier Faktoren so miteinander zu einem fundierten Konzept zu verknüpfen, um eine dauerhaft und rentabel nutzbare Sozialimmobilie zu schaffen. Die Projektentwicklung gliedert sich in vier Phasen.

**1. Vorbereitungsphase/ Initiierung durch den Bauherrn:** Grundlage für die Projektentwicklung einer Immobilie ist immer eine Idee. Wenn eine Idee zu der Entscheidung geführt hat, ein Bauvorhaben umzusetzen, müssen zunächst die Grundlagen ermittelt werden. In welchem Zeitrahmen soll das Quartier realisiert werden? Welche Bestandteile sollen in dem Quartier umgesetzt werden? Wie groß sollten die Nutzungseinheiten (Wohnen, Tagespflege usw.) gewählt werden? Deckt sich der tatsächliche Bedarf für die gewählten Versorgungsformen dem angenommenen? Welche Ressource (Kapital, Grundstück, Personal etc.) stehen für das Quartier bereits zur Verfügung bzw. müssen noch akquiriert werden?

Anschließend wird auf dieser Grundlage ein Konzept erarbeitet. Wenn dieses feststeht, ist ein Standort zu finden. Hier spielen unterschiedliche Faktoren wie z. B. Lage, Infrastruktur, wirtschaftliche Faktoren, rechtliche Voraussetzungen und Anbindungsmöglichkeiten eine Rolle. Nach Überprüfung, ob die Abstimmung des Grobkonzeptes zusammen mit der Wahl des Standortes zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens führt, ist zum Abschluss der Vorbereitungsphase die Finanzierung zu klären. Hier ist festzulegen, wieviel Eigenkapital zur Verfügung steht und in welcher Höhe Fremdkapital durch einen Kreditgeber oder Fördermittel benötigt werden. Nach positiver Klärung dieser Fragen und der Grundstücksbeschaffenheit werden die Architekten beauftragt. Oft überschneiden sich auch die Abläufe bei der idealtypischen Projektentwicklung.

Auch ist der zeitliche Ablauf eines Projektes zu beleuchten. Hierfür eignet es sich am besten, einen Rahmenterminplan in Form einer Tabelle zu entwerfen. Es sei allerdings vorangestellt, dass es sich dabei um eine idealisierte Darstellung ohne Berücksichtigung von Still-



Bis der Richtkranz auf dem Gebäude steht, können manchmal Jahre vergehen. Foto: AdobeStock/Ingo Bartussek

standszeiten (z. B. Feiertage, Witterungsbedingungen etc.) oder zu wiederholenden Projektschritten handelt. Die anvisierten Zeiträume ergeben sich aus Erfahrungswerten aus der langjährigen Planungs- und Bauberatungspraxis der Ersteller solcher Pläne. Der spezifische Projektdurchlauf ist vor allem von den personellen Ressourcen des Bauherrn für die Projektabwicklung und -begleitung abhängig.

Auch wenn alle Projektphasen ohne Unterbrechung und Verzögerungen ablaufen, ist mit einer Gesamtlaufzeit von der ersten Idee bis zum Abschluss der Inbetriebnahme eines Quartiers mit von ca. drei Jahren zu rechnen.

Um diesen Zeitraum realisieren zu können, kann als Vorsorgemaßnahme schon im Voraus auf einige Faktoren geachtet werden. Diese führen erfahrungsgemäß häufiger zu massiven Verzögerungen des gesamten Projektdurchlaufs. Wenn auf diese Faktoren geachtet wird, kann eine unnötige Verzögerung ausgeschlossen oder die Gefahr der Verzögerung minimiert werden.

Zu den verzögernden Faktoren zählen das Grundstück, die Finanzierung, die Durchführung der Ausschreibung und Vergaben und der Beginn der Bauausführung.

Bei der Auswahl eines Grundstückes für die Errichtung der Sozialimmobilie sollte möglichst darauf geachtet werden, dass die Bebaubarkeit abgesichert ist. Wenn ein Bebauungsplan zu erstellen ist, kann dies das Gesamtvorhaben um mehrere Monate verzögern.

**2. Planungsphase:** Die Planungsphase umfasst inhaltlich die Aufgaben und Leistungen, die auch Grundlage der Leistungsphasen gemäß HOAI, der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, ist,



„Zu den verzögernden Faktoren zählen das Grundstück, die Finanzierung, die Durchführung der Ausschreibung und Vergaben und der Beginn der Bauausführung.“

Marco Kelle

Die HOAI unterteilt die Planung in sieben Leistungsphasen: Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung bei der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe.

Maßgeblich für die Durchführung der Planungsphase ist der Architekt und die beauftragten Fachingenieure. Dennoch liegt es in der Verantwortung des Bauherrn, Entscheidungen, die für den weiteren Projektverlauf unabdingbar sind, zu treffen. Er formuliert Zielvorgaben für die Planer und führt Abstimmungen und Bemusterungen durch, beauftragt die ausführenden Firmen.

Spätestens mit Abschluss der Leistungsphase 3 nach HOAI 3 sollte die Finanzierung durch den Bauherrn sichergestellt werden. Dabei sind durch den Bauherrn bei der finanzierenden Bank die Planungsunterlagen im Maßstab 1:100, die Flächenberechnung gemäß DIN 277, die Kostenberechnung gemäß DIN 276 und die Baubeschreibung einzureichen. Gerade in der heutigen Zeit ist die Entwicklung der Baupreise besonders zu beachten. Insofern sollte die Finanzierung einen gewissen Pufferbetrag berücksichtigen.

Da es in der aktuellen Situation immer schwieriger wird wirtschaftliche Angebote der ausführenden Gewerke zu erhalten, stellen Ausschreibungen und Vergaben einen sensiblen Projektzeitpunkt dar. Daher ist bei der Erstellung des Projektzeitplanes darauf zu achten, dass ein ausreichend großer, zeitlicher Abstand zwischen dem angestrebten Zeitpunkt der Auftragserteilung und dem tatsächlich notwendigen Leistungsbeginn des Auftragnehmers eingeplant wird. Häufig ist es notwendig Ausschreibungen zu wiederholen, um zu

einem befriedigenden, zu den veranschlagten Kosten passenden Ergebnis zu gelangen.

**3. Ausführungsphase:** Die Ausführungsphase entspricht der Leistungsphase 8 – Objektüberwachung gemäß HOAI. Der Bauherr hat hierbei vor allem baubegleitende Aufgaben, wie Bemusterungen und Abnahmen. Weiterhin wird Ausstattung und Personal beschafft, Zulassungen werden eingeholt und für den Betrieb erforderliche Verträge geschlossen, um den zukünftigen Betrieb vorzubereiten und zu sichern.

Der Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung hat großen Einfluss auf die Gesamtdauer der Bauausführung. Generell ist ein Baubeginn im Frühjahr anzustreben und bis zum Beginn der nächsten Kälteperiode den Bau so weit voranzutreiben, dass die Gebäudehülle dicht ist, d.h. die Dachhaut aufgebracht und alle Fassadenöffnungen (Fenster und Türen) geschlossen wurden sowie eine Beheizung des Baukörpers erfolgen kann. Somit werden die Stillstandszeiten aufgrund der Witterung so gering wie möglich gehalten.

**4. Betriebsphase:** Im Hinblick auf die Leistungsphasen der HOAI entspricht die Betriebsphase der Leistungsphase 9 – Objektbetreuung während der Gewährleistungszeit der ausführenden Firmen. Die Beauftragung der Planer mit diesen Leistungen entlastet den Bauherrn wesentlich bei der Kontrolle der Mängelbeseitigung.

Zu Beginn dieser Leistungsphase erfolgt die kostenseitige Analyse des fertiggestellten Immobilienprojektes. Bei der Verwendung von Fördermitteln sind Verwendungsnachweise zu erstellen. Aber auch ohne Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten sollte das Projekt hinsichtlich der Kosten analysiert werden, um daraus Erkenntnisse für weitere Bauvorhaben zu gewinnen.

Eine professionelle Projektsteuerung durch einen beauftragten Dritten ist oft unabdingbar, um potenzielle Verzögerungen des Gesamttablaufs zu vermeiden und Transparenz bezüglich der Kosten zu gewährleisten. Der Bauherr, der im Allgemeinen nicht über die entsprechenden Kompetenzen oder Ressourcen verfügt, wird damit wesentlich entlastet und kann sich auf seine Kernaufgaben fokussieren.

Marco Kelle ist Geschäftsführer der PlanKonzeot GmbH. Gemeinsam mit Udo Winter hat er das Fachbuch „Q6 - Das ambulante Quartiershaus“ verfasst.