

## **Projektmanagement Fachliche und betriebswirtschaftliche Betreuung während der Planungs- und Bauphase**

Mancher Unternehmer scheitert an seinem Traum von der Selbstständigkeit im Gastgewerbe, weil er keinen kompetenten Fachmann an seiner Seite hat, der ihn bei der Realisierung seines Projektes unterstützt.

Denn bereits bei der Planung und Einrichtung eines gastgewerblichen Betriebes entscheidet sich die Zukunft des Unternehmens.

Der Unternehmer hat eine Konzeption und eine Vision seines neuen Betriebes. Der von ihm beauftragte Architekt versucht nun, alles in einer Planung zu vereinigen, was sich der Unternehmer wünscht, wobei ihm dabei jedoch häufig die gastronomisch-fachliche Kompetenz fehlt. Und hier kann die Schiefelage bereits beginnen.

Professionelles Projektmanagement stellt sicher, dass das Projekt so markt- und funktionsgerecht wie möglich erstellt wird, vor allem wird das Augenmerk auf die Beachtung des vorgegebenen Kostenrahmens gelegt.

Nicht die architektonische Gestaltung des Hauses ist entscheidend für seinen zukünftigen Erfolg, sondern seine fachliche Funktionalität. Was nützt das schönste Restaurant, wenn die Küche zu weit weg liegt oder zu klein ist, um die Sitzplatzkapazitäten zu bewirtschaften. Oder wenn die Anordnung von Lagerräumen und Kühlhäusern so gestaltet ist, dass die Produktion von Gerichten personalintensiv wird, weil Kapazitäten, z.B. bei ständigen Gängen in den Keller zu den Kühlhäusern und Lagern, gebunden werden.

Wem nützt ein toll designerter Hotelflur und eine geräumige Hoteletage, wenn vergessen wird, Lagerräume einzuplanen und man dann keinen Platz hat für die Reinigungswagen und die Wagen mit der Schmutzwäsche.

Und was ist überhaupt mit den ganzen Flächen und Laufwegen und den großzügigen hohen Decken und Glasfassaden?

Architektenplanungen sind immer toll und begeistern einen Unternehmer. Der Architekt hat es verstanden, seine Vision bildlich darzustellen. Der Architekt muss die Baukosten und die Folgekosten später auch nicht tragen.

Und jetzt ist der Zeitpunkt für eine fachliche Begleitung. Ein Projektmanager an der Seite des Unternehmers, der objektiv und kritisch die Planung hinterfragt, zum Beispiel:

- Werden diese Flächen tatsächlich benötigt oder lassen sich Baukosten reduzieren?
- Sind die Anordnungen von Funktionsräumen wirtschaftlich?
- Wie kann das Haus funktional optimiert werden, um dem Unternehmer später Betriebskosten zu sparen?

Wie erhält der Unternehmer überhaupt Kostensicherheit bei der Realisierung seines Projektes?

Das Projektmanagement unterstützt den Unternehmer bereits bei der Erstellung des Betriebs- und Nutzungskonzeptes und bei der Abstimmung der Planung auf das zukünftige Betriebskonzept. Es unterstützt bei der Erstellung von Standard-Spezifikationen und Funktionsplanungen, bei der Erstellung von Raumprogrammen und leistet fortwährende Beratung und Prüfung bei allen Planungsentwürfen bis hin zur Freigabe der Ausführungsplanung.

Gemeinsam mit dem Unternehmer erstellt der Projektmanager die Einrichtungs- und Ausrüstungskostenschätzung und verschafft dem Unternehmer Planungs- und Kostensicherheit in allen Projektphasen.

Das professionelle Projektmanagement steht dem Unternehmer beratend zur Seite und vertritt seine Interessen bei der Realisierung. Es fungiert als Koordinationsstelle zwischen den einzelnen Parteien (Architekt, Bauunternehmer, Handwerker) und überprüft die Einhaltung der Bauleistungsbeschreibung sowie die Bauausführungen in den einzelnen Gewerkephasen.

Neben der Beratung bei der Planung des Projektes und seiner Baubegleitung unterstützt das Projektmanagement den Unternehmer bei der Einrichtung und Ausstattung seines Betriebes. Auf Wunsch wird ein Ausstattungs- und Einrichtungsbudget erstellt, das alle benötigten Mengen und Artikel mit Lieferantangaben enthält. Auf dieser Grundlage kann der Unternehmer dann kostensicher sein Objekt bis hin „zum letzten Löffel“ einrichten – oder durch das Projektmanagement einrichten lassen.

Jeder Unternehmer sollte schon bei der Planung und Verwirklichung seines Projektes sicherstellen, dass sein Objekt später auch wirklich unter der Maßgabe aller wirtschaftlichen, kaufmännischen und sonstigen Anforderungen betrieben werden kann.

Die Gefahr für den Misserfolg eines Betriebes liegt oftmals im Fehlen eines fachlichen und betriebswirtschaftlichen Projektmanagements, da der Unternehmer in der Regel nicht selber über dieses elementare Rüstzeug verfügt.

Dies haben mittlerweile auch viele Hausbanken erkannt und verknüpfen daher die Kreditbewilligung an ein professionelles Projektmanagement.