

Gesundheitsimmobilien für die Zukunft rüsten

Ganzheitlich geplant, effizient realisiert

Um- und Neubauten von Gesundheitsimmobilien sind höchst komplex und anspruchsvoll. Eine frühzeitige Einbindung eines Gesamtdienstleisters erlaubt es, die Vielzahl von Projektbeteiligten koordiniert und zum richtigen Zeitpunkt in den Prozess zu involvieren und dadurch kostentreibende Projektunterbrüche zu minimieren.

Die Schweizer Gesundheitsimmobilien sind überaltert. 70% der bestehenden Immobilien wurden vor 1980 erstellt, als die betrieblichen Bedürfnisse an eine Gesundheitsimmobilie im Vergleich zu heute noch völlig anders waren. Der Markt hat dies erkannt und tritt in einen Erneuerungszyklus ein, um seine Immobilien durch Um- und Neubauten für die Zukunft zu rüsten.

Bei den anstehenden Projektvorhaben handelt es sich mehrheitlich um komplexe und anspruchsvolle Grossprojekte. Die Komplexität ergibt sich insbesondere aus den Anforderungen einer hochspezialisierten Medizin an eine Immobilie sowie aus der Unterschiedlichkeit

und Vielzahl der Projektbeteiligten. Diese reichen von der Bauherrschaft (Besteller), zunehmend vertreten durch das Spital, über den Spital- und den Gebäudeplaner bis hin zu den Finanzierungs- oder Logistikexperten und vielen weiteren Involvierten. Alle diese Experten sind in unterschiedlichen Fachdisziplinen zu Hause und sollen ihr Fachwissen in das Projekt einbringen, um Mehrwert für das Projektvorhaben zu generieren und die Zukunftsfähigkeit der Gesundheitseinrichtung langfristig zu sichern. Um effizient und effektiv zum Ziel zu gelangen, müssen alle Projektbeteiligten die Kompetenzen aus Ihrem Tätigkeitsfeld zielgerichtet und zum richtigen Zeitpunkt in das Projekt einfließen lassen können.

Im Optimalfall werden die internen und externen Experten für die strategische Planung sowie die Erarbeitung des Businessplans und die daran anschliessende operative Projektplanung frühzeitig an Bord geholt und im Sinne des Projektmerkwertes koordiniert geführt. Dabei ist ein zielgerichtetes Management interdisziplinärer Projektteams gefragt.

Die Zusammenstellung dieses Projektteams ist zentral. Es muss sichergestellt sein, dass das notwendige jeweilige spezifische Knowhow vorhanden ist und in das Projekt einfließen kann. Diese Aussage ist vor dem Hintergrund, dass der letzte Erneuerungszyklus bei Schweizer Gesundheitsimmobilien über 30 Jahre zurückliegt, von entsprechender Bedeutung. Eine Minderheit der möglichen Projektbeteiligten wird in ihrer beruflichen Laufbahn die grundlegende Erneuerung einer Gesundheitsimmobilie bereits einmal begleitet haben; insbesondere nicht unter den neuen Anforderungen im Rahmen der Swiss-DRG-Regelungen. Es ist deshalb für den Projekterfolg von entscheidender Bedeutung, dass sowohl auf Seiten des Bestellers (Gesundheitsanbieter) als auch auf Seiten der Lieferanten

(Gesamtdienstleister, Planer, Experten, etc.) die aktuell erforderlichen Kompetenzen vorhanden sind respektive hinzugezogen werden.

Eine zielgerichtete und zeitlich richtige Zusammenführung aller erforderlicher Besteller-, Planungs- und Realisierungskompetenzen ist unabdingbar. Ein Gesamtdienstleister, der Erfahrungen mit Grossprojekten hat, kann durch eine frühzeitige Einbindung und Begleitung des gesamten Projekts diesen zentralen Punkt sowie eine entsprechende Projektdurchgängigkeit sicherstellen. Durch die kontinuierliche Begleitung über den gesamten Prozess können kostentreibende Projektunterbrüche und -schnittstellen minimiert werden. Diese Durchgängigkeit des Projektverlaufes ist eine weitere wesentliche Voraussetzung für den Projekterfolg. Zentral dabei sind auch die Schlagworte Kosten, Qualitätsansprüche sowie Offenheit und Transparenz.

Kosten und Qualitätsansprüche

Wie bei allen Bauvorhaben stehen auch bei Gesundheitsimmobilien die Einhaltung von Kosten und Qualitätsansprüchen im Vordergrund. Hierbei ist es entscheidend, dass die Begriffe Kosten und Qualität so definiert werden, dass sich Nachhaltigkeit und Langfristigkeit darin widerspiegeln. Beim Thema Kosten kann beispielsweise beobachtet werden, dass oftmals die reinen Erstellungskosten einer neuen Gesundheitsimmobilie im Vordergrund stehen. Dies trotz der allgemeinen Erkenntnis, dass nicht die Erstellungskosten sondern die Höhe der Lebenszykluskosten der neuen Immobilie ein wesentlicher Faktor für den langfristig wirtschaftlichen Erfolg einer Gesundheitseinrichtung sind.

Bei der Qualität liegt der Fokus oftmals auf offensichtlichen Faktoren wie beispielsweise





Offenheit und Transparenz

Die beiden Werte Offenheit und Transparenz müssen von allen Beteiligten von Beginn an gelebt werden. Bei komplexen Grossprojekten dieser Art ist es zwingend, dass eine Projektpartnerschaft zwischen allen Beteiligten abgeschlossen wird. Wenn der Austausch und die Kommunikation insbesondere zwischen der Besteller- und der Lieferantenseite nicht gewährleistet sind, besteht die Gefahr von qualitativen, wirtschaftlichen und terminlichen Projekteinbussen. Ein unabhängiges «Taktieren» als Projektstrategie des jeweiligen Projektbeteiligten steht dem Erfolg von Grossprojekten grundsätzlich entgegen.

Um die Projektkomplexität von Beginn an und bis zum erfolgreichen Projektabschluss zielgerichtet, offen und transparent zu steuern, die erforderlichen Garantien (Kosten, Termine, Qualitäten) bereitzustellen und interdisziplinäre Projektteams zu führen, steht Ihnen bei Implemia Buildings ein auf Health-Projekte spezialisiertes Team zur Verfügung.

Weitere Informationen
www.implemia.com

dem äusseren Erscheinungsbild. Dabei ist es ratsamer die «versteckten» Qualitäten in den Vordergrund zu rücken. Hier sprechen wir bei-

spielsweise von der Nutzungsflexibilität der Immobilie, von deren Finanzierbarkeit oder ihren langfristigen Betriebskosten.

• WÖRTERBUCHER

www.fmhjob.ch • www.fmhprax.ch

Das marktführende Stellen- und Praxisportal für Ärzte und medizinisches Personal

FMH CONSULTING SERVICES

FMH Consulting Services
Burghöhe 1 • Postfach 246 • 6208 Oberkirch
Telefon 041 925 00 77 • Fax 041 921 05 86
mail@fmhconsulting.ch • www.fmhconsulting.ch