

## KONTAKT

soleo\* GmbH  
Büro Düsseldorf  
Hansaallee 249  
D-40549 Düsseldorf

Telefon: +49 211 957 423 0  
Fax: +49 211 957 423 33  
E-Mail: [info@soleo-gmbh.de](mailto:info@soleo-gmbh.de)

Niederlassung Süddeutschland  
Schillerstraße 1/4  
89077 Ulm

Telefon: +49 731 850 781 30  
Fax: +49 211 957 423 33  
E-Mail: [info@soleo-gmbh.de](mailto:info@soleo-gmbh.de)

## BERATUNG

Wir kennen die landesspezifischen Anforderungen und Gesetze. Wir verfolgen die Entwicklungen auf dem Markt der Wohnungs- und Sozialwirtschaft. Unser Ziel ist es, kundenorientiert für jede Immobilie die größtmögliche Werterhaltung mit optimaler Nutzung aufzuzeigen. Wichtige Grundlagen stellen hierbei technische und wirtschaftliche Analysen dar.

## PROJEKT-MANAGEMENT

Wir verstehen Projektmanagement als ganzheitliche Aufgabe und begleiten Sie von der Projektvorbereitung bis zur Immobilienübergabe oder in die Betriebsphase. Unser Projektmanagement stellt Ihre Kosten-, Termin- und Qualitätsziele sicher und garantiert einen optimierten Projektablauf. Auf Wunsch stehen wir auch als Bauabteilung auf Zeit zur Verfügung.

## PLANUNG

Mit Planungskompetenz und dem Sachverstand für barrierefreies Planen und Bauen stellen wir uns zielorientiert den projektbezogenen Herausforderungen. Im Neubau, Um- und Anbau gibt das Nutzungskonzept zentrale Eckpunkte vor, für jegliche Planung vom ersten Entwurf an. Baurechtliche wie landesspezifische und nutzungsbezogene Gesetze und Verordnungen sind als Grundlagen bekannt und werden projektbezogen angewandt.

## IMMOBILIEN-MANAGEMENT

Zum Erhalt und zur Optimierung der Lebensdauer einer Immobilie ist die systematische Steuerung aller Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Voraussetzung. Mit unserer Dienstleistung WIMtech® werden immobilienbezogen kaufmännische und technische Daten ermittelt, Budget- und Maßnahmenpläne entwickelt und zielführend umgesetzt.

# soleo\*

Beratung und Planung für Sozial- und Gesundheitsimmobilien



## PROJEKT- MANAGEMENT

## BAUABTEILUNG AUF ZEIT

Beim Neubau oder der Sanierung einer Sozialimmobilie sind aufgrund des Zusammenspiels der baulichen Herausforderungen mit den gesetzlichen, technisch notwendigen und insbesondere sozialen und menschlichen Aspekten die Aufgaben für alle Beteiligten besonders komplex und kritisch. Die Umsetzung eines solchen Vorhabens stellt für Sie

als Träger einer Einrichtung eine strategische und zumeist zentrale Aufgabe dar. Als ausgewiesener Branchenspezialist kennen wir nicht nur die bautechnischen Abläufe, sondern insbesondere die kritischen Rahmenbedingungen und die projektbezogenen, speziellen Anforderungen.



### Projektsteuerung

Die Beauftragung eines Architekten und Fachplaners befreit Sie als Bauherr nicht von Pflichten und Leistungen in diesem Kontext. Hierzu gehören unter anderem Organisation, Koordinierung, Vertragsgestaltung sowie die Steuerung aller Prozesse.

Wir unterstützen Sie während des gesamten Planungs- und Bauprozesses und beraten Sie bei wichtigen Bauherrenaufgaben in sämtlichen Bearbeitungsschritten. Hierbei gilt, je früher unser Einsatz, desto besser, da die möglichen Einflussnahmen auf die Baukosten, Bauqualitäten, sowie den gesamten Bauablauf zu Beginn der Planung am höchsten sind.

Während Ihrer gesamten Projektphase steuern wir:

- die Organisation
- die Qualitäten
- das Budget
- die Termine
- die vertraglichen Rahmenbedingungen

Selbstverständlich betreuen wir Sie auch während der Abnahme und begleiten Sie bei der Inbetriebnahme.



### Kosten- und Budgetcontrolling

Laufendes professionelles Reporting, kaufmännische Kostensteuerung und Mittelabflussplanung dienen Ihren Budgetzielen und bilden einen Kern unserer Kompetenz. Wir prüfen und hinterfragen Kostenansätze des planenden Architekten und sorgen für Transparenz. Während der gesamten Projektphase hinterfragen wir die Wirtschaftlichkeit des Projekts und behalten die Budgetziele im Auge.

Bei Notwendigkeit leiten wir Gegenmaßnahmen ein und beraten Sie über Möglichkeiten der Kostenreduzierung. Wir unterstützen Sie bei Finanzierungsanfragen und helfen bei der Beantragung von Fördermitteln.



### Bauabteilung auf Zeit

Unsere Ingenieure fungieren für Sie als Ihre Bauabteilung auf Zeit und unterstützen Sie mit fachlicher Kompetenz. Sie leitet das Projekt und löst Probleme im Sinne Ihres Unternehmens. Zudem erhöht ein unabhängiger Blick auf das Projekt die Wahrscheinlichkeit Fehler oder ungünstige Planungen

zu identifizieren und zu vermeiden. Eine passende Vergabestruktur sowie die Begleitung von Verhandlungen gehören ebenso zu unseren Leistungen, wie auch der Umgang mit Nachträgen und Mängeln.



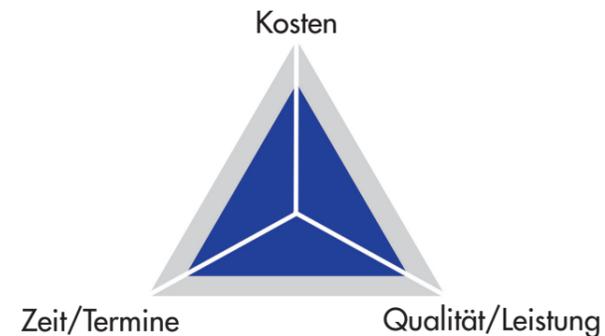
### Das Magische Dreieck

Der Erfolg eines Projektes wird von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Im Projektmanagement ist das Magische Dreieck ein Visualisierungsmodell für das Zusammenspiel dieser Faktoren. Hierbei bezieht es sich auf die drei wichtigsten Zielgrößen, die den Projekterfolg maßgeblich beeinflussen:

- Zeit / Termine: Spiegelt die Projektlaufzeit wieder und beinhaltet sowohl Projektstart- und ende als auch alle einzuhaltenden Termine, Meilensteine etc.
- Kosten: Steht für das Projektbudget, das zum Projektbeginn festgelegt wird und idealerweise nicht überschritten werden sollte.

- Qualität / Leistung: Bestimmt maßgeblich den Erfolg des Projektes. Vorab definierte inhaltliche Ziele sind zu erfüllen, um eine hohe Kundenzufriedenheit und Produktqualität zu gewährleisten.

Diese drei Zielgrößen werden zu Projektbeginn definiert und priorisiert. Auf dieser Basis wird anschließend die Projektsteuerung aufgebaut. Wird einer dieser Parameter verändert, wirkt sich dies umgehend auf die zwei anderen Faktoren des Magischen Dreiecks aus. Um dennoch die Projektziele zu erreichen, bedarf es einer Anpassung der anderen Faktoren, um das Gleichgewicht wiederherzustellen.



optimale Zielerreichung



Beispiele - Abweichung