

01.3

Projektcontrolling



Professionelles Controlling für sichere Investments

Sicherheit und Risikominimierung bei Immobilienengagements stehen nicht nur bei Großprojekten an erster Stelle: Das Kreditausfallrisiko ist im Immobilienbereich deutlich höher als in anderen Branchen – und so haben finanzierende Banken, Fonds- und Leasinggesellschaften sowie sonstige Kapitalgeber ein vitales Interesse an einem fundierten, straffen und transparenten Projektcontrolling.

Daneben sind es vor allem Nutzer, welche die ihnen im Rahmen von Miet- und Leasingverträgen zugesagten Qualitäten und Standards gesichert wissen wollen. Die Experten der ALBA stellen die Einhaltung der vereinbarten Projektziele – vor allem im Hinblick auf Kosten, Termine und Qualitäten – sicher.

Grundlage eines erfolgreichen Projektcontrollings ist ein professionelles Vorgehen, das ein umfassendes Immobilien-Know-how in allen Projektphasen voraussetzt – von der Projektentwicklung über Planung und Baurealisierung bis hin zum späteren Betrieb des Objekts.

Im Rahmen des Projektcontrollings stellt ALBA durch eine dauerhafte Begleitung des Planungsprozesses und die Einbindung in die Projektrealisierung eine durchgängige Überwachung des gesamten Projektfortschritts sicher.

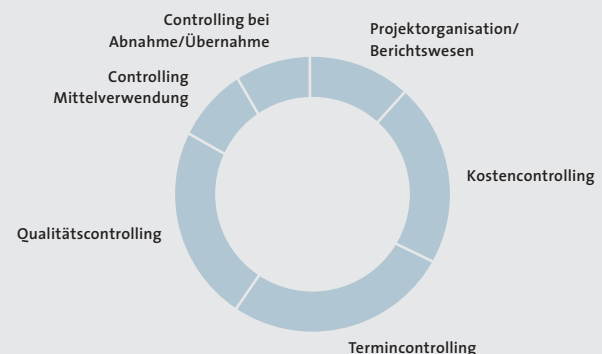
Dies beginnt mit der fundierten Beratung der Auftraggeber und reicht von der Mitwirkung bei der Organisation des Planungsablaufs bis hin zu laufenden Qualitätskontrollen auf der Baustelle und einer gezielten Kosten- und Terminüberwachung. Damit schafft das ALBA-Projektcontrolling nicht nur eine umfassende Projekttransparenz, sondern installiert auch einen aktiven Frühwarn-Mechanismus, der rechtzeitiges Eingreifen bei Fehlentwicklungen bei den vereinbarten Kosten, Terminen und Qualitäten ermöglicht – für eine bestmögliche Absicherung des Immobilien-Investments in jeder Projektphase.

So läuft nichts aus dem Ruder

In der Phase der Projektvorbereitung kann der Auftraggeber ALBA mit der Projekt-Ersteinschätzung beauftragen, um eine gesicherte Grundlage für die Überlegungen der Finanzierung des Projekts zu erhalten.

Ist der Finanzierungsvertrag abgeschlossen, stellt ALBA projektbegleitend eine kontinuierliche Beurteilung der mit der Planung und Ausführung der Baumaßnahme verbundenen Risiken über das Banken-Controlling sicher.

Innerhalb des jeweiligen Projekts erbringt ALBA folgende Leistungen:



I _____ Unsere Standardleistungsbilder

Im Dialog mit dem Auftraggeber werden wir ein auf dessen spezielle Bedürfnisse abgestimmtes Leistungsbild für das Projektcontrolling aus den Bausteinen des nachfolgend dargestellten, an den Projektverlauf gekoppelten Leistungsspektrums definieren. Selbstverständlich übernehmen wir auch gerne vorgegebene Leistungsbilder.

Projektvorbereitung

- Sichtung von Objektunterlagen
- Standortbesichtigung mit Beurteilung des Projektumfelds
- Beurteilung der angedachten Projektorganisation und -struktur
- Bewertung der Planungsqualität und des Objektstandards
- Bewertung der Kostenschätzung / Kalkulation
- Beurteilung des Vertriebskonzeptes
- Gesamtbeurteilung mit Abschlußbericht

Projektplanung / Genehmigung

- Mitwirken bei der Projektorganisation
- Veranlassen von regelmäßigen Controlling-Meetings zur Überwachung der Projektziele
- Herbeiführen aller notwendigen Versicherungsabschlüsse sowie der rechtzeitigen Vorlage von Sicherheitsleistungen / Bürgschaften
- Analysieren der vorgegebenen Projektkosten im Hinblick auf mögliche wirtschaftliche Risiken
- Prüfen der Vergabemodelle auf Eignung hinsichtlich der Anforderungen aus der Finanzierung
- Bewerten der Verträge mit Planungsbeteiligten und ausführenden Firmen
- Beurteilen des angestrebten Terminrahmens
- Überprüfen der Planungsunterlagen auf Konformität mit den Projektzielen
- Bewerten der Stellungnahmen der Planer zur Baugenehmigung bzgl. Investitionskosten und Terminen

Unsere Erfahrung

ALBA hat seit 1979 Bauprojekte mit einem Gesamtvolumen von über 10 Milliarden € gesteuert und betreut. Seit 2010 ist ALBA Teil der Strauss Unternehmensgruppe, Wien.

Das Know-how der ALBA aus der Abwicklung von über 600 Projekten unterschiedlicher Größe und Komplexität in über 30 Jahren ist die Basis für eine wirkungsvolle Tätigkeit als Projektbetreuer für private und öffentliche Auftraggeber.

Die fachliche Kompetenz, die Vertrauenswürdigkeit und die hohe Leistungsbereitschaft der ALBA-Mitarbeiter tragen zu einer erfolgreichen Abwicklung der Projekte bei. Persönliches Engagement und Erfahrung gewährleisten, dass die bei jedem Projekt auftretenden Risiken, Überraschungen und Zufälligkeiten auf ein Minimum reduziert werden.

Projektausführung

- Kontrollieren des Bauzeitenplans im Zuge der regelmäßigen Baubegehungen
- Stichprobenweises Überprüfen der ausgeführten Bauqualität auf Übereinstimmung mit Vertragsleistung; Hinweis auf Baumängel und Verfolgen der Mängelbeseitigung
- Regelmäßiges Kontrollieren des Planungsstands im Hinblick auf den erforderlichen Planverlauf auf der Baustelle
- Überprüfen beabsichtigter Planungs- / Ausführungsänderungen im Hinblick auf Termin-, Kosten- und Qualitätsauswirkungen innerhalb der genehmigten Kostenobergrenze
- Überprüfen und Bewerten der Tätigkeiten des Baumanagements, insbesondere im Zusammenhang mit der Behandlung von Behinderungsanzeigen, Bedenken- und Mehrkostenanmeldungen sowie Nachtragsabwehr / -prüfung
- Einfluss nehmen auf die rechtzeitige juristische und organisatorische Vorbereitung für das Abnahme- / Übergabeprocédere
- Kontrollieren der Abnahme und Übergabetätigkeiten im Hinblick auf die vertraglich geschuldete Leistung

Projektabschluss

- Beurteilen der Abnahmemängel
- Prüfen der Voraussetzungen für den Übergang von der Zwischen- auf die Endfinanzierung
- Mitwirken bei der Prüfung / Freigabe der Schlussrechnungen der ausführenden Firmen und der Planungsbeteiligten
- Zusammenstellen der Projektgesamtkosten auf Basis der vorliegenden Schlussrechnungen
- Veranlassen der Dokumentation zu den Gewährleistungsverpflichtungen
- Abschlussbericht

In den wesentlichen Geschäftszentren Deutschlands ist ALBA mit erfahrenerm Ingenieurpersonal vertreten und bietet die ganze Bandbreite an Bau- und Immobilienkompetenz.

Die Referenzliste der ALBA umfasst Projekte aus den Bereichen Neubau und Bauen im Bestand (Umbau, Denkmalschutz und Revitalisierung):

- Bürogebäude
- Wohnungsbauten
- Hotels / Theater
- Seniorenheime / Krankenhäuser
- Schulen / Sporthallen
- Einkaufszentren
- Botschaften
- Flughäfen
- Logistikzentren

ALBA-Leistungen

Projektmanagement

- Projektentwicklung
- Projektsteuerung
- Projektcontrolling

Immobilien Services

- Beratung, Strukturen, Konzepte
- Technische Due Diligence
- Gewährleistungsmanagement
- Real Estate Asset Management
- Green Building Consulting
Energieberatung / Energieausweis

Projektentwicklung

ALBA schafft Baurecht durch Betreiben von Bauleitplanverfahren, entwickelt städtebauliche Strukturkonzepte und untersucht Nutzungskonzeptionen. Mittels Investitionskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen überprüft ALBA die Realisierbarkeit von Projekten. ALBA betreut Architektenwettbewerbe und Plangutachten von der Ausarbeitung des Auslobungstextes bis zur Entscheidungssitzung.

Projektsteuerung

Mit diesen Dienstleistungen unterstützt ALBA Bauherrn und Investoren bei der Wahrnehmung ihrer spezifischen Aufgaben und Interessen im Rahmen der Projektrealisierung. Schwerpunkte bei Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauausführung sind die Steuerung der Bereiche Organisation/Koordination, Kosten, Termine und Qualitäten.

Projektcontrolling

Im Aufgabenbereich des Projektcontrollings unterstützt ALBA Kreditgeber und Nutzer in ihren Belangen von der Planungsphase bis hin zum Projektabschluss. Durch rechtzeitiges Eingreifen bei Fehlentwicklungen sichert ALBA die Einhaltung der vorgegebenen Kosten, Termine und Qualitäten.

Beratung, Strukturen, Konzepte

ALBA berät Bauherrn, Banken, Konzerne, Kommunen und Mieter in allen Fragen rund um die Immobilie, führt den Eignungsnachweis für PPP-Modelle, konzipiert und vergibt FM-Dienstleistungen und schafft Baurägerstrukturen für Dritte.

Technische Due Diligence

In Ergänzung rechtlicher, steuerlicher und finanzieller Bewertungen erstellt ALBA dazu die Technische Due Diligence. Je nach Anforderungsprofil des Auftraggebers analysieren die ALBA-Experten Immobilien auf Herz und Nieren. ALBA bietet dabei einen Detaillierungsgrad in drei Stufen an: den Immobilien-Scan, die Immobilien-Expertise, die Sachverständigen-Immobilien-Expertise.

Gewährleistungsmanagement

Nach der Abnahme sorgt ALBA dafür, dass der Bauherr seine ihm vertraglich zustehenden Gewährleistungsansprüche sichert. Von der Mängelfeststellung über die formal richtig formulierte Mangelanzeige bis zur Abnahme der Nacharbeiten und der Mängelfreimeldung übernimmt ALBA den gesamten Bearbeitungsprozess. Bei Bedarf leitet ALBA auch Ersatzmaßnahmen ein.

Real Estate Asset Management

ALBA bearbeitet im Rahmen des Asset Managements sämtliche Aufgaben zur erfolgreichen Entwicklung von Immobilien. Das Management der ALBA umfasst daher die gesamte Wertschöpfungskette: Standort-, Markt- und Objektanalysen beim Ankauf, Wirtschaftlichkeitsprüfungen, Kontrolle des Property Managements und Reporting in der Bewirtschaftungsphase, sowie die Beratung und Vorbereitung beim Verkaufsprozess.

Green Building Consulting Energieberatung / Energieausweis

Hier erbringt ALBA Leistungen rund um das Thema Nachhaltiges Bauen. ALBA unterstützt und betreut dabei Bauherrn und Investoren auf dem Weg zu einer nachhaltigen Immobilie und überwacht die Umsetzung und Einhaltung ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Qualitäten in der Planungs- und Realisierungsphase. Sowohl bei Bestandsobjekten als auch bei Neubauprojekten beurteilt ALBA die Immobilie im Hinblick auf die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien und führt den Zertifizierungsprozess durch. Selbstverständlich erstellt ALBA auch Energieausweise für Ihre Immobilie.

ALBA BAUPROJEKTMANAGEMENT GMBH

Keltenring 7
82041 Oberhaching

Telefon +49 89 641608-0
Telefax +49 89 641608-20
www.alba-bpm.de

Carsten Hille
Geschäftsführer

Telefon +49 89 641608-10
Telefax +49 89 641608-11
c.hille@alba-bpm.de

Marc Kirschbaum
Geschäftsführer

Telefon +49 89 641608-12
Telefax +49 89 641608-11
m.kirschbaum@alba-bpm.de