

# O1.1

## Projektentwicklung



# I \_\_\_\_ Chancen erarbeiten, Zukunft gestalten – Projektentwicklung mit Blick auf die Wertschöpfung

Das Fundament des wirtschaftlichen Erfolgs von Immobilienprojekten wird bereits im Rahmen der Projektentwicklungsphase gelegt. In dieser vorentscheidenden Phase eines Immobilienprojekts unterstützt ALBA die Auftraggeber bei der Konzeption und Ausarbeitung der Projektidee und beim Herbeiführen des angestrebten Baurechts. Gemeinsam mit Investoren untersuchen und bewerten die ALBA-Experten verfügbare Grundstücke und betreiben – wo notwendig – auch die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Für die optimale Nutzung der Flächen und Immobilien stehen die städtebaulichen Strukturkonzepte, welche ALBA in verschiedenen Varianten entwickelt. Nutzungskonzeptionen werden exakt auf ihre Verwertungsfähigkeit untersucht. Über Investitionskosten-, Wirtschaftlichkeits- und Renditeberechnungen wird die Realisierbarkeit des Projekts geprüft.

Auch bei der Gestaltung des »Gesichts« der Immobilie stehen die ALBA-Fachleute mit Rat und Tat zur Seite: Sie betreuen Architektenwettbewerbe oder Plangutachten von der Auslobung bis zur Entscheidung.

Steht die Umnutzung bereits bestehender Immobilien im Vordergrund, prüfen die Experten der ALBA im Rahmen der Due Diligence sämtliche technischen und wirtschaftlichen Immobilienbelange und liefern gesicherte Entscheidungsgrundlagen für alle Immobilien-Transaktionen.

Alle Aktivitäten in der Projektentwicklungsphase haben eine gemeinsame Zielsetzung: die Optimierung der Wertschöpfung von Grundstücken und Immobilien.

## Leistungen in der Projektentwicklung

### 1. BAULEITPLANUNG

- Untersuchen standortspezifischer und baurechtlicher Randbedingungen
- Erarbeiten von Flächennutzungsmodellen
- Abklären der öffentlich-rechtlichen Baurechtsverfahren mit den Trägern der öffentlichen Belange
- Betreuen von städtebaulichen Architektenwettbewerben und -workshopverfahren
- Steuern des Entwicklungsprozesses von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen unter der Beteiligung von Behörden, Baufachanwälten, Gutachtern und Fachplanern

### 2. KONZEPTIONSPHASE

- Erstellen eines Raum- und Funktionsprogramms zur Ermittlung des Flächen- und Grundstücksbedarfs
- Suchen von Standorten und Grundstücken unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, baurechtlicher und standortspezifischer Aspekte
- Betreuen von Realisierungswettbewerben zur Findung eines architektonischen Konzepts
- Beraten des Bauherrn bei der Vorbereitung der Projektrealisierung (Wahl der Projektorganisation, Zusammenstellen des Planungsteams, Festlegen der Qualitätsstandards, Budget- und Terminplanung)

### 3. UMNUTZUNG

- Erstellen einer Bestandsanalyse mit Vermarktungsprognosen
- Erarbeiten von Nutzungsmodellen und Gestaltungskonzepten (Modernisierung / Sanierung, Umbau, Erweiterung, Teilabbruch)
- Ausarbeiten von Entscheidungsvorlagen mit Investitionskostenschätzungen und Wirtschaftlichkeitsvergleichen

# I \_\_\_\_ Von der Idee bis zum Projekt

Ein Konzern verfügt über ein „nicht betriebsnotwendiges“ Areal, das als Gewerbegebiet entwickelt und parzelliert veräußert werden soll. Eine Speditionsfirma sucht einen neuen Standort zur Konzentration ihrer Logistik-Aktivitäten. Ein Industrieunternehmen hat seinen Sitz nach Berlin verlegt und beabsichtigt, seine Bestandsimmobilien in München einer neuen Nutzung zuzuführen.

Typische Szenarien, die die ALBA in der Projektentwicklungsphase einer Immobilie auf den Plan rufen: Ausgerichtet auf die Bedürfnisse des Kunden kümmert sich ALBA kompetent und kreativ um alle baurechtlichen, wirtschaftlichen und juristischen Belange, achtet auf Vorlaufkosten und steuert Verfahrensabläufe.

Die Erfahrungen aus erfolgreich betreuten Entwicklungs- und Revitalisierungsmaßnahmen mit Ländern, Kommunen und Gemeinden, Grundstückseigentümern, Investoren, Betreibern und Mietern sind ein sicherer Garant für eine erfolgreiche, zielorientierte Projektentwicklung.

Die ALBA Mitarbeiter unterstützen die Investoren und Grundstückseigentümer in allen Phasen der Projektentwicklung und tragen mit ihrem Einsatz zur Optimierung der Wertschöpfung von Grundstücken und Gebäuden bei.



## 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.

In den wesentlichen Geschäftszentren Deutschlands ist ALBA mit erfahreinem 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