

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Paradigmen der Projektsteuerung nach DVP/AHO	1
2 Kritikpunkte der Auftraggeber	4
3 Praxiserfahrungen der Auftragnehmer	4
4 Erkennbare Marktanpassungserfordernisse	9
4.1 Eigentüerverhältnisse	9
4.2 Finanzierungsverhältnisse	10
4.3 Geschäftsfeldentwicklung	11
4.4 Relative Wettbewerbsvorteile	12
5 Resümee	13
 Bilderverzeichnis	 Seite
Bild 1.1: Schematische Darstellung der Entwicklungsstadien des Grasfrosches	5
Bild 3.1: GMP-Bestimmungsmethoden (Gralla, 2001)	8
Bild 3.2: Modellfoto des Beisheim-Centers am Potsdamer Platz in Berlin	9
Bild 3.3: Projektdaten zum Beisheim-Center, Berlin	9
Bild 3.4: Organigramm der Aufbauorganisation für das Beisheim-Center, Berlin	10
Bild 3.5: Schema der Verteilung der Projektcontrollingaufgaben beim Beis- heim Center zwischen Auftragnehmer (DU) und Generalpla- ner/Projektsteuerer (GP/PS) sowie Auftraggeber (AG)	10
Bild 4.1: Strategische Maßnahmen der Funktionsbereiche bei Investitions-, Wachstums- und Offensivstrategien (Diederichs, 1999, S. 217)	14

Inhaltsverzeichnis

1.	Zukunftstrends des Projektmanagements für Immobilien- und Bauprojekte	3
2.	Entwicklungstendenzen im Projektmanagement	5
3.	Umsetzung der Entwicklungstrends in Leistungs-, Vergütungs- und Vertragsmodelle	6
4.	Begriffe zu Projektmanagementsinsatzformen	8
5.	Managementsinsatzformen bei Bauprojekten	9
6.	Projektmanagement Bau	10
7.	Leistungsformen der Projektsteuerung	11
8.	Leistungsmatrix Projektsteuerung	12
9.	Projektmanagement	13
10.	Projektcontrolling	14
11.	Leistungsmatrix Projektcontrolling	15
12.	Construction Management	16
13.	Varianten des Construction Managements	17
14.	Einsatzformen des Construction Managements	18
15.	Vergütungsmodelle der Projektsteuerung / des Projektcontrollings	19
16.	Rechtliche Rahmenbedingungen	20

Inhaltsverzeichnis

1. Der Saalbau als Bestandsgebäude

1.1 Historie der Philharmonie.....	2
1.2 Standort des Saalbaus.....	2
1.3 Vorangegangene Verhandlungen zur Entscheidung für den Umbau.....	3

2. Das Verhandlungsverfahren

2.1 Europaweite Ausschreibung.....	3
2.2 Das Angebot der EGIB Immobilien GmbH.....	4-5
2.3 Die Finanzierungsstruktur mit einem Bankenkonsortium als Finanzierungs- partner.....	6

3. Die Realisierungsphase

3.1 Modell des Nießbrauchs kontra klassisches Immobilienleasing.....	6-7
3.2 Vertragswerk Mietvertrag.....	7-8
3.3 Auflagen der Denkmalbehörde.....	8
3.4 Vertragswerk Mittelweitergabe.....	8-9
3.5 Der Baupartner als Generalunternehmer.....	9

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Paradigmenwechsel – Bezug zum Thema	7
1.2 Europa Viertel in Frankfurt	8
1.3 Vivico Real Estate	10
2. Aufbauorganisation Projekt Europa Viertel.....	11
2.1 Ausgangssituation	11
2.2 Projektorganisation	12
2.3 Strategische Ausgangssituation eines Projektentwicklers.....	15
3. Ablauforganisation.....	18
3.1 Rahmenterminplan	19
3.1.1 Vorgang 1: Projektvorbereitung / Organisation	21
3.1.2 Vorgang 2: Terminplanung	22
3.1.3 Vorgang 1.3: Immobilienwirtschaftliches Gesamtkonzept.....	22
3.1.4 Vorgang 1.3.3: Aufbau Monitoring	22
3.1.5 Vorgang 1.4: Technische Projektvorbereitung	23
3.1.6 Administrative Projektvorbereitung	25
3.1.7 Vorgang 2: Bau- und Planungsrecht.....	26
3.1.8 Vorgang 3: Immobilienprojekt Erschließung	27
3.1.9 Vorgang 4: UEC.....	29
3.1.10 Vorgang 5: Immobilienprojekt Boulevard	29
4. Team Boulevard	33
4.1 Themenfeld Nutzung / Entwicklungsperspektive aus immobilienwirtschaftlicher Sicht	35
4.2 Themenfeld Städtebau / Architektur.....	37
4.3 Themenfeld Boulevardmarketing	41
4.4 Themenfeld städtisches und soziales Quartiersmanagement.....	43
4.5 Themenfeld Öffentlicher Raum	44
4.6 Veredelung des Immobilienproduktes	44
4.7 Differenzierte Leistungsbilder der Themenfelder.....	48
5. Vermarktungsaktivitäten.....	53
6. Zusammenfassung / Ausblick	57

Verzeichnis der Bilder

	Seite
1 Lageplan.....	10
2 Aufbauorganisation Vivico Real Estate.....	11
3 Aufbauorganisation Europa Viertel.....	12
4 Aufbauorganisation Projektentwicklung Europa Viertel.....	13
5 Businessplan Immobilie.....	15
6 Systematik der Terminplanebenen.....	19
7 Komprimierter Rahmenterminplan.....	20
8 Auszug Rahmenterminplan „Projektvorbereitung / Organisation“.....	20
9 Logistik UEC.....	24
10 Auszug Rahmenterminplan „Bau- und Planungsrecht“.....	26
11 Auszug Rahmenterminplan „IP Erschließung Europa Viertel“.....	27
12 Auszug Rahmenterminplan „IP Boulevard“.....	29
13 Auszug Rahmenterminplan „IP Bahndirektion“.....	31
14 Auszug Rahmenterminplan.....	32
15 Organigramm Team Boulevard.....	33
16 Leitbild.....	35
17 Flächendynamik im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld des EV.....	36
18 Etablierte Bürolagen in Frankfurt.....	36
19 Fertigstellung Büro- und Verwaltungsgebäude Neubau in Frankfurt.....	36
19.1 Büromarkt Top-Mieten.....	37
20 Europäische Boulevards.....	38
21 Standort.....	38
22 Struktur Null-Linie.....	39
22.1 Struktur Neuplanung.....	39
23 Zentralbereich Emser Brücke.....	40
24 Zentralbereich Emser Brücke.....	40
25 Programmstruktur.....	41
26 Urbane Klänge.....	42
27 Mitläufer oder Marke.....	42
28 Veredelung – Maßnahmenkatalog aus Team Boulevard.....	44
29 Budget der Maßnahmen.....	45
30 Bewertungsindikator.....	46
31 Entwicklung des Residuums erschlossen in Abhängigkeit der Büromiete.....	46

	Seite
32 Bewertung der Auswirkung der Veredelung	47
33 Entwicklung der Residuen pro m ² Nettobauland und BGF	47
34 Maßnahmen Adressenbildung im Verhältnis der Gesamtkostenstruktur	48
35 Marketing im Rahmen der Projektentwicklung.....	54
36 Botschaften / Zielgruppenmatrix	55
37 Kommunikationsstruktur	56
38 Zuordnung von Thema und Funktion.....	56