



Strategische Projektentwicklung

Wir stellen die Weichen
für Ihre erfolgreiche
Investition



Ihre erfolgreiche Investition ist unser Ziel

Standort, Projektidee und Finanzierung sind die drei grundlegenden Faktoren für eine erfolgreiche Projektentwicklung, deren Ziel wettbewerbsfähige, rentable sowie soziale- und umweltverträgliche Standorte bzw. Immobilien sind.

Der Prozess der Projektentwicklung von der Projektidee, über Neubau bis hin zur Konversion ist komplex, erfordert interdisziplinäres Denken und Handeln sowie umfassendes Wissen. Zudem ist Fingerspitzengefühl und Empathie gefragt, um die unterschiedlichsten Institutionen und Personen, die am Prozess beteiligt sind, zu integrieren (Bauherr, Architekt, Nutzer, Investor, öffentliche Hand).

»Wir sichern den Erfolg Ihres Projektes.«

Seit über 20 Jahren betreuen wir Bauherren und Investoren bei der Entwicklung ihrer Bauprojekte mit einem umfassenden Leistungsspektrum, welches wir individuell auf das Projekt zuschneiden. Dabei stehen wir offen und ehrlich beratend zur Seite.

Wir erkennen Potentiale, eruieren Möglichkeiten und zeigen auch Grenzen auf, die ein Projekt gefährden könnten. Mit unserem Leistungsspektrum richten wir uns an Unternehmen, öffentliche Bauherren, Städte und Gemeinden, Investoren.

Unsere Leistungsfelder

- Standort-, Markt- und Nutzungsanalysen
- Machbarkeitsstudien
- Beratung bzgl. Standortentwicklung
- Flächen- und Liegenschaftsentwicklung
- Bedarfsplanung + Nutzungskonzeption
- Risikopotentialanalyse
- Betrachtung Lebenszyklus



Standortanalyse

Die Wahl des Standortes kann für Unternehmen erfolgsentscheidend sein. Der Abgleich der Rahmenbedingungen des Standortes zu den Anforderungen des Unternehmens ist somit essentiell.

Unsere Leistungen:

- Analyse der räumlichen Rahmenbedingungen
- Analyse der Standortfaktoren (Infrastruktur, Verkehrsanbindung, etc.)
- Makro- und Mikroanalyse des Standortes
- Erstellung eines Standortprofils

Marktanalyse

Sollen Flächen vermietet bzw. verkauft werden, bedarf es einer Analyse zur Wettbewerbssituation, um den potentiellen Erlös einschätzen zu können.

Unsere Leistungen:

- Prüfung Angebots- und Wettbewerbssituation
- Beurteilung der Nachfragesituation



Nutzungsanalyse

Nicht jeder Standort, nicht jede Fläche erfüllt alle Anforderungen für die geplante Nutzung. Eine hinreichende Prüfung aller Kriterien ist erforderlich, um Flächen bestmöglich zu nutzen bzw. geeignete Flächen zu eruiieren.

Unsere Leistungen:

- mögliche Nutzungen mit den Anforderungen auf Standorteignungen prüfen
- Standorte für feststehende Nutzungen identifizieren
- Überprüfung von Nutzungsflächenstrukturen
- Zielgruppenbestimmung
- Überprüfung von Drittverwendungsmöglichkeiten

Bedarfsplanung

Wir ermitteln die konkreten Bedürfnisse des Bauherrn bzw. der Nutzer, bereiten diese auf und übertragen sie in bauliche Anforderungen – sei es für ein Neubauprojekt, Erweiterung, Umbau oder Flächensuche.

Unsere Leistungen:

- Ermittlung der projektspezifischen Inhalte
- Bestandssituation erfassen und auswerten
- Wünsche/Anforderungen erfassen und diese in einen Bedarf übertragen
- Nutzungskonzeption mit Qualitäten und Quantitäten
- Flächen und Raumprogramm, Ausstattungsprogramm, Aufbau einer Nutzflächenstruktur

Machbarkeitsstudie

Eine Machbarkeitsstudie ermittelt in welchem Umfang, mit welchen Mitteln und in welcher Zeit ein Projekt realisiert werden kann. Zudem zeigt sie auf, ob das Projektziel in der Realität bestand hat. Sie ist somit grundlegend für eine strategische Entscheidungsfindung. Eine Machbarkeitsstudie wird oft mit einer Risikoanalyse verbunden und kann so Risiken aufzeigen, die das Projekt gefährden könnten.

Unsere Leistungen:

- Überprüfen der Umsetzung von Projektideen
- Untersuchung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Überprüfen der städtebaulichen Rahmenbedingungen
- Vorplanungskonzeption mit schematischen Grundrissen, Ansichten und Schnitten
- Überprüfung von Flächen- und Raumprogramm
- Risikoanalyse

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Lohnt sich eine Investition? Ist das Projekt rentabel? Steht der Ertrag des Projektes im Verhältnis zum Aufwand? Wie entwickelt sich der Wert einer Immobilie im Vergleich zu den Kosten? Wir untersuchen das Pro und Contra und liefern klare Entscheidungsgrundlagen.

Unsere Leistungen:

- Kostenrahmen nach DIN276
- Developmentrechnung (Projektkosten, Abschätzung der Erträge, Rentabilitätsrechnung)
- Nutzungskosten
- Lebenszykluskosten





Flächen- und Liegenschaftsentwicklung

Heute Industrie, morgen Wohnraum. Flächen und Liegenschaften sind einem ständigen Wandel unterzogen, bedürfen neuer Ausrichtungen in Nutzung und Bebauung, um profitabel zu sein. Brachliegende Flächen brauchen ein Konzept für die weiterführende strategische Entwicklung. Wir unterstützen Sie und bringen Ihre Fläche/Liegenschaft zu maximalem Erfolg.

Unsere Leistungen:

- Brachflächen- und Standortentwicklung
- Revitalisierung
- Konversion von Liegenschaften
- Strategische Flächenentwicklung
- Masterplanentwicklung
- Rahmenplanentwicklung
- städtebauliche Konzepte

Weitere Beratungsleistungen

Flankierend unterstützen wir Sie mit spezifischen Beratungsleistungen.

Unsere Leistungen:

- Unterstützung bei der Vermarktung und Vertrieb
- Aufbau eines Standort- und Immobilienmarketings
- Umfeldanalyse, Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligungen, Kommunikationsstrategie
- Investorengewinnung
- Vertragsmanagement
- Unterstützung bei Entscheidungsvorbereitung
- Risikomanagement
- Unterstützung kommunales Flächenmanagement
- Unterstützung beim Grunderwerb
- Prüfung von Miet- und Kaufangeboten

Projekt Portfolio

Ein Auszug

Gewerbeflächen Voruntersuchung

Untersuchung von potentiellen Flächen für
Gewerbe

Ziel

Machbarkeitsstudie und Voruntersuchung zur
Gewerbeflächenentwicklung

Inhalt

- Standort-, Markt- und Nutzungsanalyse
- Variantenentwicklung
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung





Kässbohrer Pistenbully

Standort Laupheim - Pistenbully-Werk

Ziel

Nutzflächenermittlung / -optimierung

Inhalt

- Standortanalyse

Gemeinschaftsschule, Blaubeuren

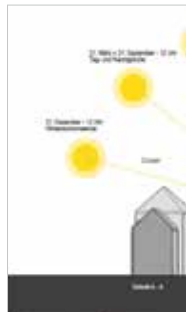
Neubau einer 2-zügigen Gemeinschaftsschule

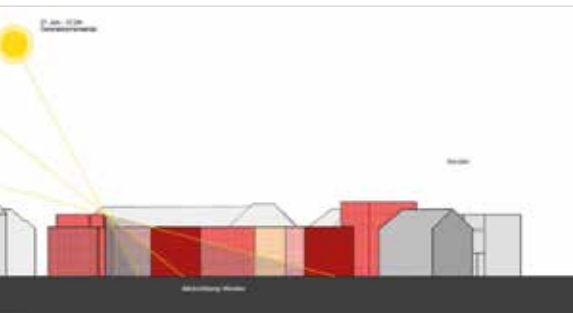
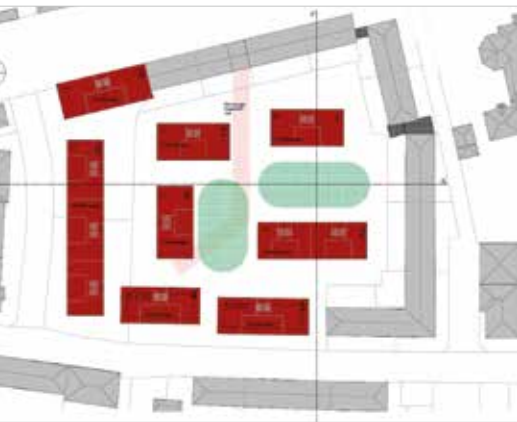
Ziel

Standortsuche mit Variantenfindung

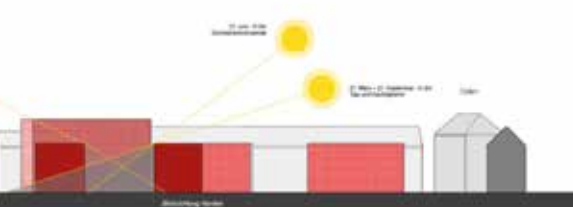
Inhalt

- Bestandserhebung
- Variantenentwicklung
- Flächenbedarf / Synergien
- Investitionskosten mit Lebenszykluskosten
- Prüfung auf Förderfähigkeit





Schnitt A – A Blickrichtung Westen



Ulmer Heimstätte

Entwicklung einer Liegenschaft

Ziel

Darstellung von möglichen
Entwicklungs-konzeptionen

Inhalt

- Prüfung auf Rückbau mit möglicher
Neubauung
- Grundstücksanalyse
- Variantenentwicklung

Ulmer Heimstätte

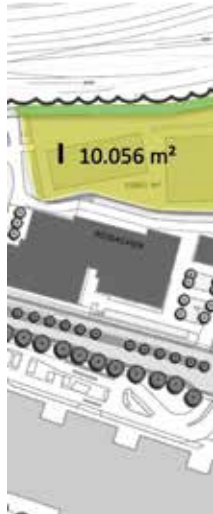
Machbarkeitsstudie

Ziel

Identifizierung von Flächenreserven

Inhalt

- Abschätzung und Bewertung der Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Untersuchung der städtebaulichen Rahmenbedingungen & baurechtlichen Situation
- zeichnerische Darstellung möglicher Baukörper



1			2		
1	2	3	1	2	3
4062			4148		
3.300 m²			3.700 m²		
III	III	VII	III bzw. IV	III bzw. IV+DG	VII + DG
4.620	4.800	2.880	7.359	5.336	4.751
2.600	2.700	1.890	4.326	3.170	3.156
37	38	27	62	45	45
Grundstückgröße und Zuschnitt für Nachverdichtung gut geeignet, bei allen Varianten wird Maß d. b. Nutz. eingehalten			Grundstückgröße und Zuschnitt für Nachverdichtung gut geeignet		
Wegfall vorhandener Stellplätze, Garagen			Bei V1 wird Maß d. b. Nutzung nicht eingehalten, Wegfall vorh. Stellplätze, Hochhaus in unmittelbarer Nähe		



3	4	5
1	1	1
4279,4280,4281	4008	2180 (Teil)
1.400 m ²	1.600 m ²	1.700 m ²
III	V+DG	III+DG bzw. IV+DG
2.080	2.363	2.829
1.170	1.510	1.708
17	22	24
für Nachverdichtung geeignet	Grundstückgr. für Nachverd. geeignet	Grundstückgr. für Nachverd. geeignet
Wegfall vorhandener Garagen	Wegfall vorh. Garagen, 2 7-geschossige Geb. in unmittelb. Nähe	Wegfall vorh. Parkgar. und Parkgeschoss

Projektentwicklung zur Vermarktung von Grundstücken

Ziel

Konzeptions- und Strategieentwicklung für eine Fläche von 77.000 m²

Inhalt

- Gliederung der Grundstücke
- Klärung der Nutzungsmöglichkeiten
- Erfassung und Darstellung der Altlastensituation
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung



**Bauprojekt-
management**

nps
Bauprojektmanagement GmbH

Büro Ulm

Adolph-Kolping-Platz 1
89073 Ulm
Fon 07 31 / 5 09 95 - 10
info.ulm@nps-pm.de

Büro Stuttgart

Heustraße 1
70174 Stuttgart
Fon 07 11 / 99 79 789 - 10
info.stuttgart@nps-pm.de

www.nps-pm.de

