

PLANEN + BAUEN





IMMOBILIENENTWICKLUNG – HERAUSFORDERND UND SPANNEND

Die Entwicklung von Immobilien ist komplex und spannend. Die Weichen für einen erfolgreichen Verlauf müssen bereits zu Beginn eines Projektes gestellt werden. Nur wenn die Ansprüche von Nutzer, Investor und Entwickler übereinstimmen, kann ein nachhaltiger Wert geschaffen werden. Markus Mettler und Ede I. Andràskay zeigen auf, wie die Halter Entwicklungen diesem Anspruch gerecht wird und wie der OLMeRO-Projektraum die Projektleiter bei der Wahrnehmung ihrer herausfordernden Aufgaben unterstützt.

Als selbständige Geschäftseinheit der Halter Gruppe fokussiert sich die Halter Entwicklungen konsequent auf die Entwicklung von Immobilienprojekten. Sie folgt dabei dem angelsächsischen Modell, das die Wertschöpfung der Projektentwicklung und damit die Interessen der späteren Eigner und Nutzer in den Vordergrund stellt. Die Geschäftseinheit funktioniert unabhängig, d.h. Projekte werden sowohl mit anderen Geschäftseinheiten der Halter Gruppe als auch mit externen Partnern durchgeführt. Daher ist es dem Geschäftsführer, Markus Mettler, und dem Leiter Baumanagement, Ede I. Andràskay, wichtig zu betonen, dass sie sich bewusst auch anderen Generalunternehmungen gegenüber öffnen.

Der Projektbeginn ist entscheidend

Damit die Bedürfnisse von Nutzer, Investor und Entwickler in Übereinstimmung gebracht werden können, ist für Markus Mettler bereits zu Beginn eines Entwicklungsprojektes die ganzheitliche Sicht über dessen Lebenszyklus erfolgsentscheidend. Nur wenn die Weichen von Anfang an richtig gestellt werden, können auch unter schwierigen Vorausset-

zungen erfolgreiche Projekte entstehen. Die Ziele müssen von Anfang an klar definiert werden, damit die nachfolgenden Projektphasen zielorientiert und effizient über die Bühne gehen. Ebenso wichtig ist die ständige Prüfung der Projekte hinsichtlich deren Machbarkeit. Dabei haben aktuelle und künftige Marktgegebenheiten und rechtliche Vorgaben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausgestaltung des einzelnen Projekts.

ERFOLGREICHE PROJEKTENTWICKLUNG HEISST:

- Partnerschaftliche Entwicklungsmodelle: Für komplexe Anforderungen die besten Partner- und Teamkonstellationen finden.
- Mehrwert schaffen: Aus Potential echten Wert, d.h. Nutzen schaffen
- Unternehmerqualitäten: Sämtliche Partner und Anspruchsgruppen aus Finanzierung, Bewertung, Investment, Baurecht, Architektur und Städtebau, Marketing, Branding und Kommunikation koordinieren.

STADTTEIL «FÄRBI-AREAL»

- Grundeigentümer: Färbi Immobilien AG, Geschwister Halter, Stadt Schlieren
- Grundstückfläche: ca. 45 000 m²
- Architektur: Städtebauliches Konzept: Galli+Rudolf Architekten, Zürich
- Nutzungen: Verkauf, Gastro, Wohnen, Freizeit, Hotel, Kongress
- Investitionsvolumen: ca. 300 Mio. CHF



Markus Mettler:

«Wir suchen bei jedem Projekt die optimale Lösung für die Projektträgerschaft.»

Am Ende prägen Architektur und Design das Erscheinungsbild einer Immobilie; das Marketing sichert schliesslich die getätigte Investition. Denn nur eine erfolgreiche Nutzung bringt die gewünschte Rendite.

Vom Potenzial zum Wert eines Entwicklungsareals

Bei der Immobilienentwicklung ist immer wieder vom Potenzial oder Wert eines Projekts die Rede. Aber ob und wie aus Projektpotenzial letztendlich auch ein Wert entstehen kann, ist nicht immer von Beginn an klar. Für Markus Mettler lässt sich das Potenzial eines Projekts mit einer Idee resp. mit einer Vision gleichsetzen. Man weiss, die Idee könnte Potenzial haben, wenn gewisse Parameter stimmen. Der Wert hingegen ist der Nutzen, der entsteht, wenn das Projekt erfolgreich abgeschlossen ist. Dann ist es ein wirtschaftliches Gut, mit dem man handeln kann, d.h., es wurde ein ökonomischer Wert generiert. Das Baumanagement aus Sicht der Entwicklung beginnt somit nicht erst beim Baubeginn, sondern bereits bei der Idee.

Entwicklung schafft Werte

Halter Entwicklungen trägt bei jedem Projekt auch Risiken, sei es in Form eigener Vorleistungen oder durch die Investition von Risikokapital. Ziel ist es natürlich stets, eine zufrieden stellende Rendite auf das investierte Kapital zu erwirtschaften. Der ROI (Return on Investment) steht somit auch bei Halter Entwicklungen im Mittelpunkt aller Anstrengungen. Neben der Verfolgung von rein monetären Zielen möchten Mettler und Andraskay mit nachhaltigen Entwicklungen aber auch einen Beitrag zu einer erfolgreichen Stadtentwicklung, Wirtschaftsför-

derung und einfach zur «Verschönerung» der gebauten Umwelt leisten. Das Team der Halter AG Zürich Entwicklungen möchte umfassende, nachhaltige Werte schaffen.

Projektentwicklung ist umfassend und spannend

Nach Ansicht von Markus Mettler ist die erfolgreiche Entwicklung von Immobilien eine komplexe Aufgabe und stellt hohe, aber auch spannende Anforderungen an die Projektverantwortlichen. Gegenüber dem klassischen Aufgabenspektrum des Bauprojektleiters ist hier das Tätigkeitsspektrum sehr viel breiter gefasst. Denn es beinhaltet neben den eigentlichen Planungs- und Bauleistungen beispielsweise Grundstücks- bzw. Objektevaluationen, Marktanalysen und rechtliche Abklärungen. Hierzu sind einerseits betriebswirtschaftliche Kenntnisse von Bedeutung als auch die Fähigkeit, einzelne Entwicklungsvorhaben im Sinne einer umfassenden Betrachtung als Teil eines Portfolios zu verstehen.

Bei Halter Entwicklungen übernehmen die Projektleiter neben der Grundstücksanalyse auch die Finanzführung, das Marketing sowie das Projekt-, Umwelt- und Baumanagement. Sie sind die verantwortlichen Generalisten mit dem nötigen Basiswissen in allen relevanten Bereichen. Ist vertieftes Spezialisten-Know-how erforderlich, so wird auf interne wie externe Kompetenzen zugegriffen wie z.B. Juristen. Besonders in den planungs- und baurelevanten Bereichen wird die konstante Zusammenarbeit mit fähigen Architekten und Fachplanern favorisiert.

Die Projektleiter betreuen heute unterstützt von einem Geschäftsleitungsmitglied als Coach diverse Grossprojekte wie z.B. das «Färbi-Areal» in Schlieren.



NEW HARDTURM, ZÜRICH

- Grundeigentümer: Konsortium Pfingstweid (2/3 Hardturm AG, 1/3 Halter Unternehmungen)
- Grundstückfläche: 47 000 m², 4 Baufelder
- Architektur: Patrick Gmür Architekten AG, Zürich (Baufeld C), ADP Architekten AG, Zürich (Baufeld B)
- Nutzungen: Wohnen, Gewerbe, Geschäftsflächen, öffentliche Freiräume
- Investitionsvolumen: 500 Mio. CHF
- Realisierungszeitraum: 2009-2015

OLMERO-PROJEKTRAUM UNTERSTÜTZT PROJEKTLEITER

Um die Projektleiter bei der Wahrnehmung ihrer umfangreichen Aufgaben bestmöglich zu unterstützen, hatte Halter Entwicklungen Mitte des Jahres 2007 beschlossen, eine internetgestützte Projektplattform bei der Abwicklung der anstehenden Projekte einzusetzen. Ziel war eine verbesserte Kommunikation mit externen Projektpartnern sowie ein effizienter und nachvollziehbarer Dokumentenaustausch. Unmittelbarer Auslöser für die Durchführung einer strukturierten Ausschreibung zur Evaluation eines geeigneten Systems war das Projekt «Hardturm-Areal», eine Kooperation zwischen Hardturm AG und der Halter Unternehmungen bei dem sich ein entsprechender Bedarf konkret abzeichnete. Im Zuge dieser Ausschreibung wurden verschiedene in Frage kommende Lösungen geprüft. Die Tatsache, dass der OLMeRO-Projektraum neben einer strukturierten Datenablage auch ein integriertes Kommunikationsmanagement beinhaltet und die Projektleiter in ihrer Managementfunktion unterstützt, gab den Ausschlag zu Gunsten von OLMeRO. Ende 2007 wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen, der den Einsatz des OLMeRO-Projektraumes als Standardinstrument der Projekt- abwicklung bei der Halter Entwicklungen vorsieht.

Nach Aussage von Markus Mettler ist es nun das vorrangige Ziel, das Tool in den anstehenden Projekten zu verankern. Längerfristig sollen alle Projekte – egal ob grosse oder kleine – über den OLMeRO-Projektraum abgewickelt werden. Ede I. Andràskay geht davon aus, dass sich die Effektivität der Projektleiter mit dem Projektraum deutlich erhöhen wird.

www.olmero.ch



GESCHÄFTSHAUS «ARCHAREAL»

- Grundeigentümer: Stadt Winterthur und Halter AG Zürich
- Grundstückfläche: ca. 6300 m²
- Architektur: BDE Architekten, Winterthur
- Nutzungen: Büro, Dienstleistungen, Detailhandel
- Investitionsvolumen: ca. 180 Mio. CHF