LEISTUNGSPROFIL DES PROJEKTENTWICKLERS

HOSPITALITY

PROJEKTINITIATOR(EN)

Orientieren

Bereich	Nr.	Leistung	technisches Management	juristisches Management	wirtschaftliches Management	Geschäfts-besorgung
Projektvorbereitungen	1.1.1	Determination und Analyse der phasenspezifischen rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen und ableiten geeigneter Maßnahmen.	X	X	X	X
	1.1.2	Bildung eines interdisziplinären Projektteams mit internen und externen Spezialisten mit phasenbezogenen Kenntnissen unter Vermeidung asymmetrischer Interessen.	X	X	X	X
	1.1.3	Ermittlung des für die Projektphase erforderlichen Finanzmittel und Bereitstellung des Budgets durch eine projektbezogene in- oder externe Seed-Stage-Finanzierung.			X	X
	1.1.4	Einrichten oder anpassen der Organisationsstrukturen (Gründen von Gesellschaften, rechtlichliche Zulassungen einholen, Prozessen definieren, etc.) und Infrastruktur	X	X	X	X
Hauptleistungen	1.2.1	Qualifizieren der Vision		X	X	
	1.2.2	Erstellen erster zeichnerischen Entwürfe	X			
	1.2.3	definieren & formulieren der Projektziele	X	X	X	
	1.2.4	Sammeln von Informationen	X	X	X	
	1.2.5	Identifizierung & Auswahl perspektivischer Partner	X	X	X	
	1.2.6	kognitives Durchdringen der wesentlichen Zusammenhänge	X	X	X	
	1.2.7	Ausarbeiten erster wirtschaftlicher Abschätzungen		X		
	1.2.8	Beschafftung von Patent- und Markenrechten	X	X	X	X
	1.2.9	Wertgutachten erstellen (Erkenntniswerte & Patentrechte)	X	X	X	
Transaktionsmanagement	1.3.1	Zusammenstellen der Dokumente	X	X	X	X
	1.3.2	extrahieren der projektrelevanten Daten	X	X	X	
	1.3.3	Pre-Due-Diligence	X	X	X	
	1.3.4	Strukturieren des Projektes	X	X	X	
	1.3.5	Evaluation & Nacharbeiten	X	X	X	
	1.3.6	Marktplazierung		X	X	X
	1.3.7	Due-Diligence	X	X	X	
	1.3.8	Anpassungen und Vertragsvhandlungen	X	X	X	
	1.3.9	Kaufvertrag abschließen		X	X	X
Managementleistungen	1.4.1	Projektbeteiligten- und Ressourcen-Managemet	X	X	X	X
	1.4.2	Supply-Chain-Managemet	X	X	X	X
	1.4.3	Qualitäts-, Sicherheit- und Umwelt-Managemet	X	X	X	X
	1.4.4	Projektmarketing und Projektkommunikation	X	X	X	X
	1.4.5	Finanzmanagement		X	X	X
	1.4.6	Projekt-Controlling und Claim-Management	X	X	X	X
Seed-Stage-Finanzierung	1.5.1	Finanzcial-Engineering		X		
	1.5.2	Erarbeiten eines Business-Planes		X	X	X
	1.5.3	Bschaffung Fremdkapital		X	X	X
	1.5.4	Bschaffung Hybridkapital		X	X	X
	1.5.5	Bschaffung Eigenkapital		X	X	X
	1.5.6	Prüfung und Beschaffung von Zuschüssen		X	X	X
	1.5.7	Ablösung der Finanzierungen / Kapitalrückführng		X	X	X

Ergebnis: eine qualifizierte Hotel-Idee sowie Markttransparenz und ggfs. patentrechtlicher Ansprüche

Initiieren

Bereich	Nr.	Leistung	technisches Management	juristisches Management	wirtschaftliches Management	Geschäfts-besorgung
Projektvorbereitungen	2.1.1	Determination und Analyse der phasenspezifischen rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen und ableiten geeigneter Maßnahmen.	X	X	X	X
	2.1.2	Bildung eines interdisziplinären Projektteams mit internen und externen Spezialisten mit phasenbezogenen Kenntnissen unter Vermeidung asymmetrischer Interessen.		X	X	X
	2.1.3	Ermittlung des für die Projektphase erforderlichen Finanzmittel und Bereitstellung des Budgets durch eine projektbezogene in- oder externe Seed-Stage-Finanzierung.			X	X
	2.1.4	Einrichten oder anpassen der Organisationsstrukturen (Gründen von Gesellschaften, rechtlichliche Zulassungen einholen, Prozessen definieren, etc.) und Infrastruktur	X	X	X	X
Hauptleistungen	2.2.1	Grobkonzeption des Projektes	X	X	X	
	2.2.2	Suche nach potentiell geeigneten Grundstücken	X	X	X	
	2.2.3	Abschätzung von Kosten & Erträgen		X	X	
	2.2.4.1	Projektentwicklungsrechnungen – Frontdoor - Approach			X	
	2.2.4.2	Projektentwicklungsrechnungen – Backdoor - Approach			X	
	2.2.5	Auswahl und Bewertung potentieller Grundstücke	X	X	X	
	2.2.6	Verhandlungen mit Grundeigentümern		X	X	X
	2.2.7	vertragliche Sicherung der Grundstücksrechte		X	X	X
	2.2.8	Wertgutachten erstellen (Vergleichswert)	X	X	X	
Transaktionsmanagement	2.3.1	Zusammenstellen der Dokumente	X	X	X	X
	2.3.2	extrahieren der projektrelevanten Daten	X	X	X	
	2.3.3	Pre-Due-Diligence	X	X	X	
	2.3.4	Strukturieren des Projektes	X	X	X	
	2.3.5	Evaluation & Nacharbeiten	X	X	X	
	2.3.6	Marktplazierung		X	X	X
	2.3.7	Due-Diligence	X	X	X	
	2.3.8	Anpassungen und Vertragsvhandlungen	X	X	X	
	2.3.9	Kaufvertrag abschließen		X	X	X
Managementleistungen	2.4.1	Projektbeteiligten- und Ressourcen-Managemet	X	X	X	X
	2.4.2	Supply-Chain-Managemet	X	X	X	X
	2.4.3	Qualitäts-, Sicherheit- und Umwelt-Managemet	X	X	X	X
	2.4.4	Projektmarketing und Projektkommunikation	X	X	X	X
	2.4.5	Finanzmanagement		X	X	X
	2.4.6	Projekt-Controlling und Claim-Management	X	X	X	X
Seed-Stage-Finanzierung	2.5.1	Finanzcial-Engineering		X		
	2.5.2	Erarbeiten eines Business-Planes		X	X	X
	2.5.3	Bschaffung Fremdkapital		X	X	X
	2.5.4	Bschaffung Hybridkapital		X	X	X
	2.5.5	Bschaffung Eigenkapital		X	X	X
	2.5.6	Prüfung und Beschaffung von Zuschüssen		X	X	X
	2.5.7	Ablösung der Finanzierungen / Kapitalrückführng		X	X	X

Ergebnis: direkte und / oder indirekte Rechte der Grundstücksnutzung zur Umsetzung des Hotels

SERVICE-PROJEKTENTWICKLER

Konzipieren

Bereich	Nr.	Leistung	technisches Management	juristisches Management	wirtschaftliches Management	Geschäfts-besorgung
Projektvorbereitungen	3.1.1	Determination und Analyse der phasenspezifischen rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen und ableiten geeigneter Maßnahmen.	X	X	X	X
	3.1.2	Bildung eines interdisziplinären Projektteams mit internen und externen Spezialisten mit phasenbezogenen Kenntnissen unter Vermeidung asymmetrischer Interessen.		X	X	X
	3.1.3	Ermittlung des für die Projektphase erforderlichen Finanzmittel und Bereitstellung des Budgets durch eine projektbezogene in- oder externe Start-Up-Finanzierung.			X	X
	3.1.4	Einrichten oder anpassen der Organisationsstrukturen (Gründen von Gesellschaften, rechtlichliche Zulassungen einholen, Prozessen definieren, etc.) und Infrastruktur	X	X	X	X
Hauptleistungen	3.2.1	Entwurfsplanungen & Kollisionsprüfungen		X	X	
	3.2.2	Überzeugen der politischen und fachlichen Entscheidungsträger	X			
	3.2.3	Fachgutachter einbinden & Gutachten erstellen lassen	X	X	X	
	3.2.4	Regional- / Flächennutzungsplan ändern (Land-Projektentwicklung)	X	X	X	
	3.2.5	Bebauungsplan aufstellen (Land-Projektentwicklung)	X	X	X	
	3.2.6	Entwicklung des Bauwerkes (Raumkonzept, Struktur, Fassade, TGA, ...)	X	X	X	
	3.2.7	Entwicklung der Infrastruktur (Verkehr, Strom, Gas, Wasser, Abwasser, ...)	X	X	X	
	3.2.8	Projektentwicklungsrechnungen (Frontdoor- & Backdoor-Approach)			X	
	3.2.9	Wertgutachten erstellen (Residuum)	X	X	X	
Transaktionsmanagement	3.3.1	Zusammenstellen der Dokumente	X	X	X	X
	3.3.2	extrahieren der projektrelevanten Daten	X	X	X	
	3.3.3	Pre-Due-Diligence	X	X	X	
	3.3.4	Strukturieren des Projektes	X	X	X	
	3.3.5	Evaluation & Nacharbeiten	X	X	X	
	3.3.6	Marktplazierung		X	X	X
	3.3.7	Due-Diligence	X	X	X	
	3.3.8	Anpassungen und Vertragsvhandlungen	X	X	X	
	3.3.9	Kaufvertrag abschließen		X	X	X
Managementleistungen	3.4.1	Projektbeteiligten- und Ressourcen-Managemet	X	X	X	X
	3.4.2	Supply-Chain-Managemet	X	X	X	X
	3.4.3	Qualitäts-, Sicherheit- und Umwelt-Managemet	X	X	X	X
	3.4.4	Projektmarketing und Projektkommunikation	X	X	X	X
	3.4.5	Finanzmanagement		X	X	X
	3.4.6	Projekt-Controlling und Claim-Management	X	X	X	X
Start-Up--Finanzierung	3.5.1	Finanzcial-Engineering		X		
	3.5.2	Erarbeiten eines Business-Planes		X	X	X
	3.5.3	Bschaffung Fremdkapital		X	X	X
	3.5.4	Bschaffung Hybridkapital		X	X	X
	3.5.5	Bschaffung Eigenkapital		X	X	X
	3.5.6	Prüfung und Beschaffung von Zuschüssen		X	X	X
	3.5.7	Ablösung der Finanzierungen / Kapitalrückführng		X	X	X

Ergebnis: das Hotel-Konzept ist wirtschaftlich, technisch und rechtlich qualifiziert und das Grundstück ist in Wert gesetzt

Planen

Bereich	Nr.	Leistung	technisches Management	juristisches Management	wirtschaftliches Management	Geschäfts-besorgung
Projektvorbereitungen	4.1.1	Determination und Analyse der phasenspezifischen rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen und ableiten geeigneter Maßnahmen.	X	X	X	X
	4.1.2	Bildung eines interdisziplinären Projektteams mit internen und externen Spezialisten mit phasenbezogenen Kenntnissen unter Vermeidung asymmetrischer Interessen.		X	X	X
	4.1.3	Ermittlung des für die Projektphase erforderlichen Finanzmittel und Bereitstellung des Budgets durch eine projektbezogene in- oder externe Start-Up-Finanzierung.			X	X
	4.1.4	Einrichten oder anpassen der Organisationsstrukturen (Gründen von Gesellschaften, rechtlichliche Zulassungen einholen, Prozessen definieren, etc.) und Infrastruktur	X	X	X	X
Hauptleistungen	4.2.1	Vorplanungen & Kostenschätzungen	X	X	X	
	4.2.2	Entwurfsplanung & Kostenberechnung	X	X	X	
	4.2.3	Auswahl und Einholen von Fachgutachten	X	X		
	4.2.4	Erstellen von Detailplänen	X	X		
	4.2.5	Erstellen Fachberechnungen	X	X		
	4.2.6	Genehmigungsplanung und Anpassungsplanung	X	X		
	4.2.7	Antragsstellung und Genehmigungsmanagement	X	X		
	4.2.8	Projektentwicklungsrechnungen (Frontdoor- & Backdoor-Approach)			X	
	4.2.9	Wertgutachten erstellen (Residuum)	X	X	X	
Transaktionsmanagement	4.3.1	Zusammenstellen der Dokumente	X	X	X	X
	4.3.2	extrahieren der projektrelevanten Daten	X	X	X	
	4.3.3	Pre-Due-Diligence	X	X	X	
	4.3.4	Strukturieren des Projektes	X	X	X	
	4.3.5	Evaluation & Nacharbeiten	X	X	X	
	4.3.6	Marktplazierung		X	X	X
	4.3.7	Due-Diligence	X	X	X	
	4.3.8	Anpassungen und Vertragsvhandlungen	X	X	X	
	4.3.9	Kaufvertrag abschließen		X	X	X
Managementleistungen	4.4.1	Projektbeteiligten- und Ressourcen-Managemet	X	X	X	X
	4.4.2	Supply-Chain-Managemet	X	X	X	X
	4.4.3	Qualitäts-, Sicherheit- und Umwelt-Managemet	X	X	X	X
	4.4.4	Projektmarketing und Projektkommunikation	X	X	X	X
	4.4.5	Finanzmanagement		X	X	X
	4.4.6	Projekt-Controlling und Claim-Management	X	X	X	X
Start-Up--Finanzierung	4.5.1	Finanzcial-Engineering		X		
	4.5.2	Erarbeiten eines Business-Planes		X	X	X
	4.5.3	Bschaffung Fremdkapital		X	X	X
	4.5.4	Bschaffung Hybridkapital		X	X	X
	4.5.5	Bschaffung Eigenkapital		X	X	X
	4.5.6	Prüfung und Beschaffung von Zuschüssen		X	X	X
	4.5.7	Ablösung der Finanzierungen / Kapitalrückführng		X	X	X

Leistungsumfang entsprechend der HOAI oder vergleichbarer Regelungen (4.2.1–4.2.7)

Ergebnis: genehmigte Baupläne und (unbeschadet Dritter ausgesprochene) Baugenehmigung(en)

TRADING-PROJEKTENTWICKLER

Bauen

Bereich	Nr.	Leistung	technisches Management	juristisches Management	wirtschaftliches Management	Geschäfts-besorgung
Projektvorbereitungen	5.1.1	Determination und Analyse der phasenspezifischen rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen und ableiten geeigneter Maßnahmen.	X	X	X	X
	5.1.2	Bildung eines interdisziplinären Projektteams mit internen und externen Spezialisten mit phasenbezogenen Kenntnissen unter Vermeidung asymmetrischer Interessen.		X	X	X
	5.1.3	Ermittlung des für die Projektphase erforderlichen Finanzmittel und Bereitstellung des Budgets durch eine projektbezogene in- oder externe Brücken-Finanzierung.			X	X
	5.1.4	Einrichten oder anpassen der Organisationsstrukturen (Gründen von Gesellschaften, rechtlichliche Zulassungen einholen, Prozessen definieren, etc.) und Infrastruktur	X	X	X	X
Hauptleistungen	5.2.1	Ermitteln von Massen und Mengen	X		X	
	5.2.2	Erstellen von Leistungsverzeichnissen und Auflagen	X	X		
	5.2.3	Anbietern identifizieren und Ausschreibung	X	X	X	
	5.2.4	Vorbereitung der gewerksweisen Vergabe	X	X	X	
	5.2.5	Vertragsverhandlungen und Auftragsvergabe	X	X	X	
	5.2.6	Auslösen von Aufträgen und Bestellungen	X	X	X	
	5.2.7	Durchführen der Bauleistungen	X	X	X	
	5.2.8	Inbetriebnahmen & öffentlichrechtliche und privatrechtliche Abnahmen			X	
	5.2.9	Wertgutachten erstellen (Ertragswert)	X	X	X	
Transaktionsmanagement	5.3.1	Zusammenstellen der Dokumente	X	X	X	X
	5.3.2	extrahieren der projektrelevanten Daten	X	X	X	
	5.3.3	Pre-Due-Diligence	X	X	X	
	5.3.4	Strukturieren des Projektes	X	X	X	
	5.3.5	Evaluation & Nacharbeiten	X	X	X	
	5.3.6	Marktplazierung		X	X	X
	5.3.7	Due-Diligence	X	X	X	
	5.3.8	Anpassungen und Vertragsvhandlungen	X	X	X	
	5.3.9	Kaufvertrag abschließen		X	X	X
Managementleistungen	5.4.1	Projektbeteiligten- und Ressourcen-Managemet	X	X	X	X
	5.4.2	Supply-Chain-Managemet	X	X	X	X
	5.4.3	Qualitäts-, Sicherheit- und Umwelt-Managemet	X	X	X	X
	5.4.4	Projektmarketing und Projektkommunikation	X	X	X	X
	5.4.5	Finanzmanagement		X	X	X
	5.4.6	Projekt-Controlling und Claim-Management	X	X	X	X
Brücken--Finanzierung	5.5.1	Finanzcial-Engineering		X		
	5.5.2	Erarbeiten eines Business-Planes		X	X	X
	5.5.3	Bschaffung Fremdkapital		X	X	X
	5.5.4	Bschaffung Hybridkapital		X	X	X
	5.5.5	Bschaffung Eigenkapital		X	X	X
	5.5.6	Prüfung und Beschaffung von Zuschüssen		X	X	X
	5.5.7	Ablösung der Finanzierungen / Kapitalrückführng		X	X	X

Leistungsumfang entsprechend der HOAI oder vergleichbarer Regelungen (5.2.1–5.2.7)

Ergebnis: schlüsselfertiges oder löffelfertiges Hotel-Gebäude

INVESTOR-PROJEKTENTWICKLER

Betreiben

Bereich	Nr.	Leistung	technisches Management	juristisches Management	wirtschaftliches Management	Geschäfts-besorgung
Projektvorbereitungen	6.1.1	Determination und Analyse der phasenspezifischen rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen und ableiten geeigneter Maßnahmen.	X	X	X	X
	6.1.2	Bildung eines interdisziplinären Projektteams mit internen und externen Spezialisten mit phasenbezogenen Kenntnissen unter Vermeidung asymmetrischer Interessen.		X	X	X
	6.1.3	Ermittlung des für die Projektphase erforderlichen Finanzmittel und Bereitstellung des Budgets durch eine projektbezogene in- oder externe Bestands-Finanzierung.			X	X
	6.1.4	Einrichten oder anpassen der Organisationsstrukturen (Gründen von Gesellschaften, rechtlichliche Zulassungen einholen, Prozessen definieren, etc.) und Infrastruktur	X	X	X	X
Hauptleistungen	6.2.1	Suche nach einem projektbezogenen Betreiber		X	X	X
	6.2.2	Ausarbeiten von Betreiberverträgen		X	X	X
	6.2.3	Übertragung / Überlassung des Bauwerks an einen Betreiber	X	X	X	X
	6.2.4	Facility-Management	X	X	X	X
	6.2.5	periodische technische, rechtliche und wirtschaftiche Prüfungen	X	X	X	X
	6.2.6	Kommunikation gegenüber Stakeholder				X
	6.2.7	Projektentwicklung im Bestand (Refurbishment, Revitalisierung, Redevelopment)	X	X	X	X
	6.2.8	Projektentwicklungsrechnungen (Frontdoor- & Backdoor-Approach)			X	
	6.2.9	Wertgutachten erstellen (Betriebswert)	X	X	X	
Transaktionsmanagement	6.3.1	Zusammenstellen der Dokumente	X	X	X	X
	6.3.2	extrahieren der projektrelevanten Daten	X	X	X	
	6.3.3	Pre-Due-Diligence	X	X	X	
	6.3.4	Strukturieren des Projektes	X	X	X	
	6.3.5	Evaluation & Nacharbeiten	X	X	X	
	6.3.6	Marktplazierung		X	X	X
	6.3.7	Due-Diligence	X	X	X	
	6.3.8	Anpassungen und Vertragsvhandlungen	X	X	X	
	6.3.9	Kaufvertrag abschließen		X	X	X
Managementleistungen	6.4.1	Projektbeteiligten- und Ressourcen-Managemet	X	X	X	X
	6.4.2	Supply-Chain-Managemet	X	X	X	X
	6.4.3	Qualitäts-, Sicherheit- und Umwelt-Managemet	X	X	X	X
	6.4.4	Projektmarketing und Projektkommunikation	X	X	X	X
	6.4.5	Finanzmanagement		X	X	X
	6.4.6	Projekt-Controlling und Claim-Management	X	X	X	X
Bestands--Finanzierung	6.5.1	Finanzcial-Engineering		X		
	6.5.2	Erarbeiten eines Business-Planes		X	X	X
	6.5.3	Bschaffung Fremdkapital		X	X	X
	6.5.4	Bschaffung Hybridkapital		X	X	X
	6.5.5	Bschaffung Eigenkapital		X	X	X
	6.5.6	Prüfung und Beschaffung von Zuschüssen		X	X	X
	6.5.7	Ablösung der Finanzierungen / Kapitalrückführng		X	X	X

Ergebnis: stabil laufender Hotel-Betrieb

Die Tätigkeit des Projektentwicklers wird in der Literatur unterschiedlich definiert und dessen Leistungsbild ist weder in einer Norm, noch gesetzlich verankert. Das vorstehend beschriebene umfassende Leistungsbild wurde as den Leistungsbeschreibungen des Projektmanagemets gemäß DIN-69901 und DIN-69909, ISO 10006, DIN ISO 10007, den AHO-Schriften, der HOAI und wissenschaftlichen Veröffentlichungen abgeleitet.

© 2018 by Michael Behlau