



## UNTERNEHMENS DARSTELLUNG

MITHRAS Project GmbH ist ihr kompetenter Partner für ein  
ganzheitliches  
**IMMOBILIENMANAGEMENT AUS EINER HAND.**

•creative•realestate•development•

MITHRAS Project GmbH • Oberes Bahnhof 2 • 2281 • Raasdorf • tel. +43 2249 28495 • fax. +43 2249 28 495-20 • kontakt@mithras-project.eu  
[www.mithras-project.eu](http://www.mithras-project.eu) • Firmenbuchnummer: FN 417418a • Landesgericht Korneuburg • UID: ATU 68790169

# Leistungsangebot Immobilienmanagement

Welche Aufgaben übernimmt MITHRAS Project GmbH

- Projektentwicklung
- Betriebsansiedelung
- Projektmanagement
- Projektleitung/Projektsteuerung
- Projektorganisation und -koordination
- Vertragsmanagement
- Grundstücksaufschließung
- Architektenwettbewerb/Gutachterverfahren
- Behördliche Genehmigung
- Begleitende Baukontrolle
- Inbetriebnahme/Übergabe/Mängelmanagement
- Entwicklung von Immobilienprojekten
- Facility Consulting
- Immobilienverwertung und Bewertung
- Finanzierungen

Die konkreten Aufgaben und Leistungen stellen sich gemäß Leistungsbild wie folgt dar:

**Phase 1:** In der Phase 1. eines Immobilienprojektes wird gemeinsam mit dem Projektbetreiber und entsprechenden Spezialisten die grundsätzliche Beurteilung und Ausarbeitung von Lösungsansätzen, welche in der Durchführbarkeitsstudie (Feasibility Study) zusammengefaßt werden, erarbeitet. Diese Ausarbeitungen dienen dem Projektbetreiber als wesentliche Entscheidungsgrundlage, ob und wie er das Projekt verwirklichen will und kann und dient unter anderem auch zur Vorlage bei der Finanzierungsbeschaffung oder beim Verkauf eines Projektes an einen Investor. Diese Tätigkeit bezeichnet man als Projektentwicklung und ist ein wesentlicher Bestandteil des Leistungsangebotes von [MITHRAS Project GmbH](#)

## Projektentwicklung

Die Projektentwicklung gliedert sich grundsätzlich in drei Bereiche:

### Markt-, Bedarfs- und Standortanalyse

Erhebung und Beurteilung des Marktes, des Bedarfes und des Standortes unter Berücksichtigung der verkehrsmäßigen Erschließung der Landschafts- und Umweltsituation, der Mitbewerbersituation, der rechtlichen und technischen Bebaubarkeit, sowie Definition der Projektziele hinsichtlich Quantität, Qualität, Kosten und Termine.

### Projektkonzeption (Projektierung)

Dies ist die Ausarbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages nach den Ergebnissen aus der Markt-, Bedarfs- und Standortanalyse in enger Zusammenarbeit mit dem Investor bzw. Projektbetreiber einschließlich der Erstellung eines groben Planungskonzeptes und einer betriebswirtschaftlichen Vorbegutachtung.

## Machbarkeitsstudie (Feasibility)

Dies ist eine detaillierte Projektbearbeitung aufgrund der vom Projektanten und Investor genehmigten Projektkonzeption, wobei als Ergebnis die Beurteilung der wirtschaftlichen und technischen Machbarkeit – Feasibility – darstellt. Im einzelnen besteht diese aus folgenden Komponenten:

- Standortbewertung
- Standortbegutachtung
- Feststellung des Projektumfanges und der Bebauungsmöglichkeit
- Darstellung der Gesamtinvestitionskosten
- Feststellung der Vermarktungsmöglichkeiten
- Durchführung der betriebswirtschaftlichen Berechnung
- Festlegung der grundsätzlichen zivil-, steuer-, und gesellschaftsrechtlichen Voraussetzungen
- Ausarbeitung von Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsvarianten
- Zusammenfassung und Gegenüberstellung aller Erkenntnisse mit dem Ergebnis einer Beurteilung der wirtschaftlichen Machbarkeit – Feasibility

## Betriebsansiedlung

### Erwerb von Grundstücken:

Erwerb von Grundstücken oder von Bau –bzw. Bestandsrechten für Betriebsansiedlungen.

### Aufschließungskonzept:

Erstellung von Aufschließungskonzepten für Bauland und Bauentwicklungsland gem. räumlichen Entwicklungskonzept (REK).

### Infrastruktur:

Erschließung von Bauland mit sämtlicher Infrastruktur wie Errichtung von Straßen und Straßenbauwerken; Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen; Durchführung aller bauvorbereitenden Maßnahmen; Erschließung von Baulandflächen; Untersuchung, Entsorgung und Verbesserung des Baugrundes; Errichtung und Adaptierung von bestehenden Gebäuden; Abbruch von Objekten.

**Phase 2:** In der Phase 2 der Projektrealisierung ist eine konsequente Umsetzung der Ergebnisse aus der Phase 1, beginnend mit der Zusammenstellung des Projektteams aus Spezialisten aller erforderlichen Fachbereiche und der Festlegung der organisatorischen Abhängigkeiten, Erstellung von Projektstrukturplänen/Organigrammen sowie die Regelung der Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungen aller Projektbeteiligten. Die entsprechenden Festlegungen werden in Form eines Projekthandbuchs festgeschrieben und dokumentiert. In der folgenden Planungsphase stehen Funktionen und die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, sodass eine kosten-, termin- und qualitätsoptimierte Projektabwicklung und deren Kontrolle in der Umsetzungsphase möglich ist. Dies wird von [MITHRAS Project GmbH](#) durch eine maßgeschneiderte baukaufmännische Abwicklung unterstützt und werden Abweichungen vom Projektziel durch eine effiziente Projektsteuerung aufgezeigt und entsprechende Gegenmaßnahmen getroffen. In der Vermarktungsphase unterstützt ein professionelles Marketing die Vermarktungsaktivitäten. Eine fristenkonforme Finanzierung wird durch die Dienstleistungen der [MITHRAS Project GmbH](#) in der Finanzierungsberatung, Erstellung von Finanzierungs Konzepten und Finanzierungsvermittlung gegeben. Die erfolgreiche Umsetzung, Koordination und Steuerung der Projektziele wird durch das effiziente Projektmanagement der [MITHRAS Project GmbH](#), sichergestellt.

## Projektmanagement

Bei Immobilienprojekten, welche ein besonderes Maß an Koordination und Organisation erfordern, dient das professionelle Projektmanagement von [MITHRAS Project GmbH](#) der effizienten Bewältigung solch komplexer Vorhaben. Projektmanagement ist eine "qualifizierte Auftraggeberfunktion" und keine Leistung, die von Beauftragten für die Projektplanung wie Architekten und für die Projektausführung wie Baufirmen gemäß deren Leistungsangebote. Projektmanagement ist somit eine Tätigkeit, welche in der Folge die Gesamtheit von Führungsaufgaben, -organisation, -techniken und -mitteln für die Realisierung eines Immobilienprojektes umfasst. Das [MITHRAS Project GmbH](#) Projektmanagement gliedert sich angelehnt an das Leistungsbild Projektmanagement (GOPM), herausgegeben von der Bundesingenieurkammer, in folgende Teilleistungen.

## Projektleitung/Projektsteuerung

### Definition der Projektziele:

Gemeinsame Festlegung der Projektziele hinsichtlich Quantität, Qualität, Kosten und Termine mit dem Auftraggeber bzw. Übernahme dieser Projektziele aus der vorangegangenen Projektentwicklung. Erarbeitung von Vorgaben für die Bauvorbereitungs- Planungs- und Bauausführungsphase auf Basis dieser Projektziele.

Definition und Vorgaben für die Nutzung- und Betriebsphase sowie Darstellung der Lebenszykluskosten.

### Konfliktmanagement:

Mithilfe bei der Lösung von Konflikten, um einen reibungslosen und effizienten Projektablauf zu ermöglichen.

### Berichtswesen, Dokumentation:

Periodische Gesprächsführung und Berichterstattung auf festgelegten Besprechungsebenen zur Herbeiführung der für die Gesamtabwicklung erforderlichen Entscheidungen im festgelegten Kosten-, Termin- und Qualitätsrahmen.

Planung und Festlegung der Dokumentenstruktur.

### Versicherungsmanagement:

Einholung von Angeboten für Bauwesen- und Bauherrnhaftpflichtversicherungen und Erarbeiten von Vergabevorschlägen.

### Kostenermittlung, -kontrolle, -steuerung:

Gemeinsame Festlegung des Projektbudgets mit dem Auftraggeber inkl. Festlegung der Grundlagen der Kostenermittlung.

Erarbeiten eines Finanzmittelplanes. Ermittlung der zeitlichen Verteilung der voraussichtlichen Finanzmittelabflüsse. Feststellung der Finanzmittelzuflüsse in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Überprüfung der von den Planern und Sonderfachleuten vorgelegten Kostenermittlungen auf Plausibilität.

Festlegung der Baukostengliederung und Überwachung der Baukosten nach einem professionellen Kostenkontrollsystem. Laufende Erfassung und Verfolgung aller kostenrelevanten Daten.

Periodische Dokumentation der Baukostenentwicklung mit aktuellem Kostenstatus. Erstellen von Soll-Ist-Vergleichen, bei denen die Soll-Vorgaben der Kostenplanung den aktuellen Kosten-Daten Ist-Kosten gegenübergestellt werden.

Ausarbeitung und Durchführung der erforderlichen Steuerungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

## Terminplanung, -kontrolle, -steuerung:

Rahmentermin- und Grobterminplanung.

Beschaffung der Termingrundlagen und Ausarbeitung der Rahmen- und Grobterminpläne unter Beachtung der mit dem Auftraggeber abgestimmten Ecktermine und Grundsatzentscheidungen.

Unterstützung der örtlichen Bauaufsicht bei der Detailterminplanung.

Laufende Kontrolle der Rahmen- und Grobterminplanung.

Ausarbeitung und Durchführung der erforderlichen Steuerungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

## Qualitätsplanung, -kontrolle, -steuerung:

Gemeinsame Erfassung der übergeordneten, nutzerbezogenen Qualitätsanforderungen und Festlegung des Qualitätsrahmens und der Ausstattungskriterien mit dem Auftraggeber.

Überprüfung der Baubeschreibung auf Einhaltung der Qualitätsfestlegungen.

Überprüfung der Leistungsverzeichnisse auf Übereinstimmung mit der Baubeschreibung.

Veranlassung eventuell erforderlicher Korrekturmaßnahmen in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Unterstützung des Auftraggebers bei der Übernahme der einzelnen Gewerke.

## Baubuchhaltung und Zahlungsverkehr:

Überprüfung der Vertragsmäßigkeit aller Rechnungen.

Erfassung und Verwaltung aller Rechnungen.

Verwaltung von Gegenforderungen des Auftraggebers und Abzug bei den Rechnungen (Vertragsstrafen, Versicherungen, allgemeine Bauschäden etc.)

Freigabe der Rechnungen zur Anweisung und Ausdruck eines Rechnungsdeckblattes.

Führung von Zahlungsfreigabelisten und Abstimmung dieser Listen mit dem Auftraggeber.

Verwaltung der Bankgarantien für Deckungsrücklässe und Haftungsrücklässe.

# Projektorganisation und -koordination

## Aufbau- und Ablauforganisation:

Konzipieren der Aufbauorganisation durch Feststellung der Projektbeteiligten und Zuordnung der Aufgaben und Kompetenzen.

Konzipierung der Ablauforganisation durch Festlegen des Zusammenwirkens der Projektbeteiligten, der Verfahrensabläufe und des Informationsflusses.

## Leistungsbilder der Planer und Sonderfachleute:

Ausarbeitung der Leistungsbilder für die erforderlichen Planungs- und Beratungsleistungen unter Berücksichtigung der Schnittstellen zwischen den einzelnen Leistungsbildern. Einholung von Angeboten, Mitwirkung bei den Honorarverhandlungen und Erstellung von Vergabevorschlägen für diese Leistungen.

## Planung koordinieren und überwachen:

Organisation der Besprechungen mit den Gremien des Auftraggebers:

Aufbereitung der Tagesordnung mit allen Unterlagen, die zur Entscheidungsfindung notwendig sind. Teilnahme an allen für den Projektfortschritt erforderlichen Beratungen beim Auftraggeber.

Koordination der einzelnen Planer und Sonderfachleute zum Ziele einer Planung nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit.

Koordinierung und Einbringung der vom Auftraggeber erhobenen Nutzerforderungen.

## Ausschreibungs- und Vergabeverfahren durchführen:

Mitwirkung bei der Ausarbeitung von allgemeinen und besonderen Vertragsbedingungen unter Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse des Projektes.

Abstimmung der erforderlichen Ausschreibungsunterlagen mit den Planern und Sonderfachleuten.

Durchführung des Ausschreibungsverfahrens unter Einhaltung der Vergabegesetze. Beratung des Auftraggebers bei der Wahl der Vergabeart (z.B. EU-weites Verfahren, offenes Verfahren, nicht offenes Verfahren, Verhandlungsverfahren). Veröffentlichung der Ausschreibungen, Ausgabe der Ausschreibungsunterlagen, Entgegennahme der einlangenden Angebote, Durchführung und Protokollierung der Angebotsöffnungen.

Veranlassung der rechnerischen und fachtechnischen Überprüfung der eingegangenen Angebote, der Analyse der Angebote und der Erstellung der erforderlichen Preisspiegel.

Leitung und Protokollierung der erforderlichen Aufklärungsgespräche.

Erstellung von schriftlichen Vergabevorschlägen an den Auftraggeber.

Ausarbeitung der Werkverträge der ausführenden Firmen und Organisation der Vergaben.

## Vertragsmanagement

Mitwirkung bei Erstellung aller Verträge mit Planern und Sonderfachleuten. Unterstützung des Auftraggebers bei der Erstellung von Sonderverträgen, wie Baurechtsverträge, Leasingverträge, Förderungsverträge etc.

EDV-mäßige Erfassung und Verwaltung aller Vertragsdaten Erfassung aller von der örtlichen Bauaufsicht aufbereiteten Folgeaufträge (Nachtrags-, Zusatz-, Regie-, Minderungs- und Änderungsaufträge).

Organisation und laufende Kontrolle des Werkvertragslaufes mit Checklisten.

Verwaltung der Bankgarantien für Vertragserfüllung.

## Grundstücksaufschliessung

### Bauvorbereitungsmaßnahmen:

Die Veranlassung und Koordinierung von Vermessungsarbeiten, Baugrunduntersuchungen, Bodenordnungen und Grenzregulierungen, Einholung von Sachverständigengutachten, Rodungen, Gewässerschutz, Wasserrecht, Schutzzonen, Wildwasser- und Lawinenverbauung

### Freimachung:

Die Verhandlung und Vertragsgestaltungen hinsichtlich Abfindungen und Entschädigungen für Miet-, Pacht- und sonstiger dinglicher Rechte.

### Aufschließung Infrastruktur:

Die Veranlassung und Koordinierung sämtlicher Aufschließungsmaßnahmen wie Straße, Wasser, Strom, Gas, Telefon und Entsorgung mit den Sonderfachleuten und den zuständigen Behörden und Ämtern sowie damit zusammenhängende grundbücherliche Erledigungen.

## Architektenwettbewerb/Gutachterverfahren

### Durchführung von Ideenwettbewerben:

Für aus der Projektentwicklung gewonnene klar definierte Projektziele werden über einen Ideenwettbewerb Gestaltungsvorschläge eingeholt.

### Raum- und Funktionsprogramm:

Erstellung eines Raum- und Funktionsprogrammes bzw. analysieren eines bestehenden. Erarbeiten von Wettbewerbsvorgaben, die ein wirtschaftliches Verhältnis der Nutzflächen zur Kubatur des Gebäudes gewährleisten.

### Bebauungsbedingungen:

Überprüfen der technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Bebaubarkeit und Formulierung der Wettbewerbsvorgaben.



## Wahl des Verfahrens für den Ideenwettbewerb:

Beratung bei der Auswahl jenes Verfahrens, welches für das Projekt am besten geeignet bzw. erforderlich ist. Im wesentlichen handelt es sich um folgende Verfahren:

- Gutachterverfahren (Einladung an eine beschränkte Zahl Planungsbüros)
- offenes regionales Verfahren
- EU-weites offenes Verfahren gemäß Dienstleistungsrichtlinie.

## Erstellung der Wettbewerbsausschreibung:

Erstellung von Wettbewerbsausschreibung mit allen technischen und rechtlichen Bedingungen. Beratung bei der Zusammensetzung des Preisgerichtes.

## Veranstalter:

Übernahme der Durchführung des Wettbewerbes, Beantwortung und Koordination von Rückfragen, Organisation des Kolloquiums und Übernahme der Wettbewerbsprojekte.

## Technische Vorprüfung:

Überprüfung der eingelangten Wettbewerbsprojekte auf Übereinstimmung mit der Wettbewerbsausschreibung und Erfassung des Ergebnisses in einem übersichtlichen Prüfbericht.

## Sitzung des Preisgerichtes:

Organisation der Sitzung des Preisgerichtes und Unterstützung als technischer Berater. Aufbereitung der Präsentation der eingelangten Wettbewerbsprojekte.

## Kaufmännische Abwicklung des Ideenwettbewerbes:

Beratung bei der Festsetzung der Höhe der Preisgelder, Koordination und Überprüfung der Abrechnung der Wettbewerbsteilnehmer sowie Mitglieder des Preisgerichtes und Erstellungen einer Gesamtkostenabrechnung.

## Behördliche Genehmigung

### Behördenverfahren:

Veranlassung, Aufbereitung und Koordinierung aller erforderlichen Behördenverfahren in Abstimmung mit den Auftraggebern, Planern und Sonderfachleuten wie Umwidmung, Flächenwidmungsplan, Bauplatzerklärung, baubehördliches Verfahren, gewerbebehördliches Verfahren, wasserrechtliche Verfahren, naturschutzrechtliche Verfahren Eisenbahn- und Straßenrechtlichen Verfahren und dgl. mehr.

### Behördliches Überprüfungsverfahren:

Veranlassung und Koordination aller erforderlichen behördlichen Überprüfungsverfahren.

## Begleitende Baukontrolle

Bei bereits vorhandenem externen Projektmanagement, Generalplaner, Generalunternehmer soll die Abwicklung begleitend überwacht werden.

Die begleitende Kontrolle nimmt als unabhängiger Treuhänder die Interessen des Bauherren, Investors und Betreibers wahr.

### Kontrolle der Planung:

Kontrolle der Planungsvorgaben auf Plausibilität; Umsetzung des Raum- und Funktionsprogrammes in der Phase der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung (Wirtschaftlichkeit; technische Umsetzbarkeit, Gestaltung), der Einreichplanung auf Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und Übereinstimmung mit der vom Bauherrn freigegebenen Entwurfsplanung; des Planungsterminplanes auf Plausibilität, der Grobkostenermittlung auf Plausibilität und Kontrolle ob alle erforderlichen Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

### Kontrolle der Ausschreibung:

Kontrolle der Ausschreibung und deren Ergebnisse der formalen Abwicklungsvorgänge auf Korrektheit und Vollständigkeit, der Vergabevorschläge, wenn sich durch Massenveränderungen oder Alternativangebote die ursprüngliche Reihung der Bieter verändert.

### Kontrolle der Ausführung:

Kontrolle der Ausführungs- und Detailplanung auf Übereinstimmung mit der Einreichplanung; der Werkverträge mit ausführenden Firmen; des Baufortschrittes bezüglich Rahmenterminen; der Kostenermittlung bezüglich Gesamtinvestitionskosten und der Leistungen der örtlichen Bauaufsicht.

### Kontrolle der Bauabrechnung:

Im Rahmen einer gesonderten Beauftragung kann auch die Bauabrechnung überprüft werden.

### Kontrolle der Projektänderungen:

Kontrolle von Projektänderungen in allen Projektphasen, Überprüfung auf Notwendigkeit und Übereinstimmung mit der ursprünglichen Zielsetzung der Planung; der Übergabe; der Abnahmen und Übergabe der Gewerke auf vertragsgemäße Erfüllung.

### Schlussbericht:

Erstellung eines Schlußberichtes.

### Kontrollen innerhalb der Gewährleistungsfrist:

Im Rahmen einer gesonderten Beauftragung kann auch die begleitende Kontrolle innerhalb der Gewährleistungsfrist wahrgenommen werden.

## Inbetriebnahme/Übergabe/Mängelmanagement

### Inbetriebnahme unterstützen:

Beratung des Auftraggebers bei der Organisation der Besiedelung und Inbetriebnahme des Bauobjektes.

### Übergabe, Übernahme organisieren:

Organisation und Protokollierung der Übergabe des fertiggestellten Bauobjektes an den Auftraggeber.

### Mängelmanagement:

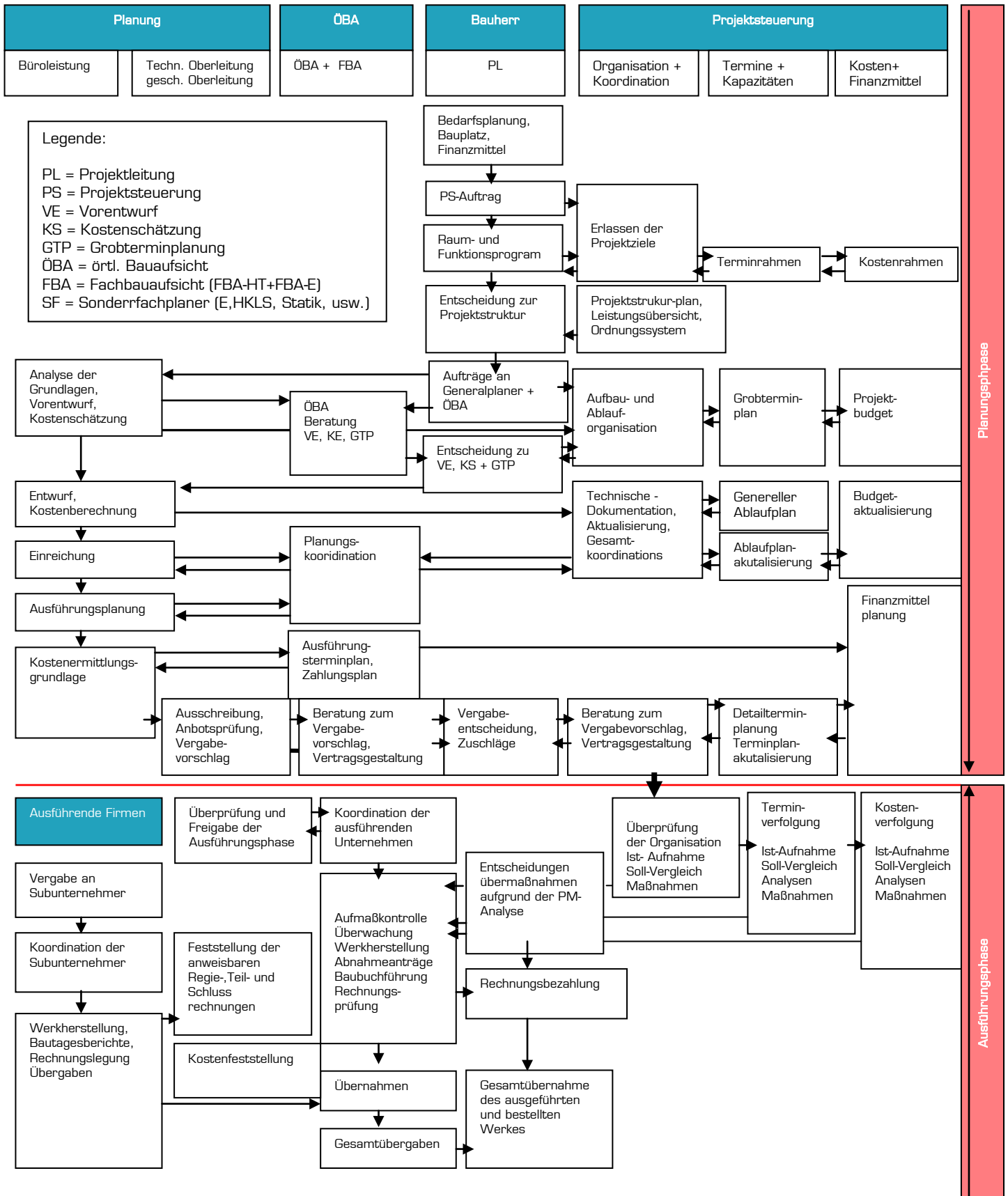
- Erfassung und Beurteilung von Mängeln.
- Veranlassung der Mängelbehebung durch die örtliche Bauaufsicht.
- Verwaltung der Bankgarantien für Haftungsrücklaß.
- Feststellung der Mängelfreiheit des Bauobjektes.

### Schlussbegehung organisieren:

Organisation und Protokollierung der Schlussbegehung des Bauvorhabens.

# Entwicklung von Immobilienprojekten

Die herkömmliche Abwicklung von Bau- und Immobilienprojekten nach Planungs- und Ausführungsphasen stellt sich wie folgt dar.



# Facility Consulting

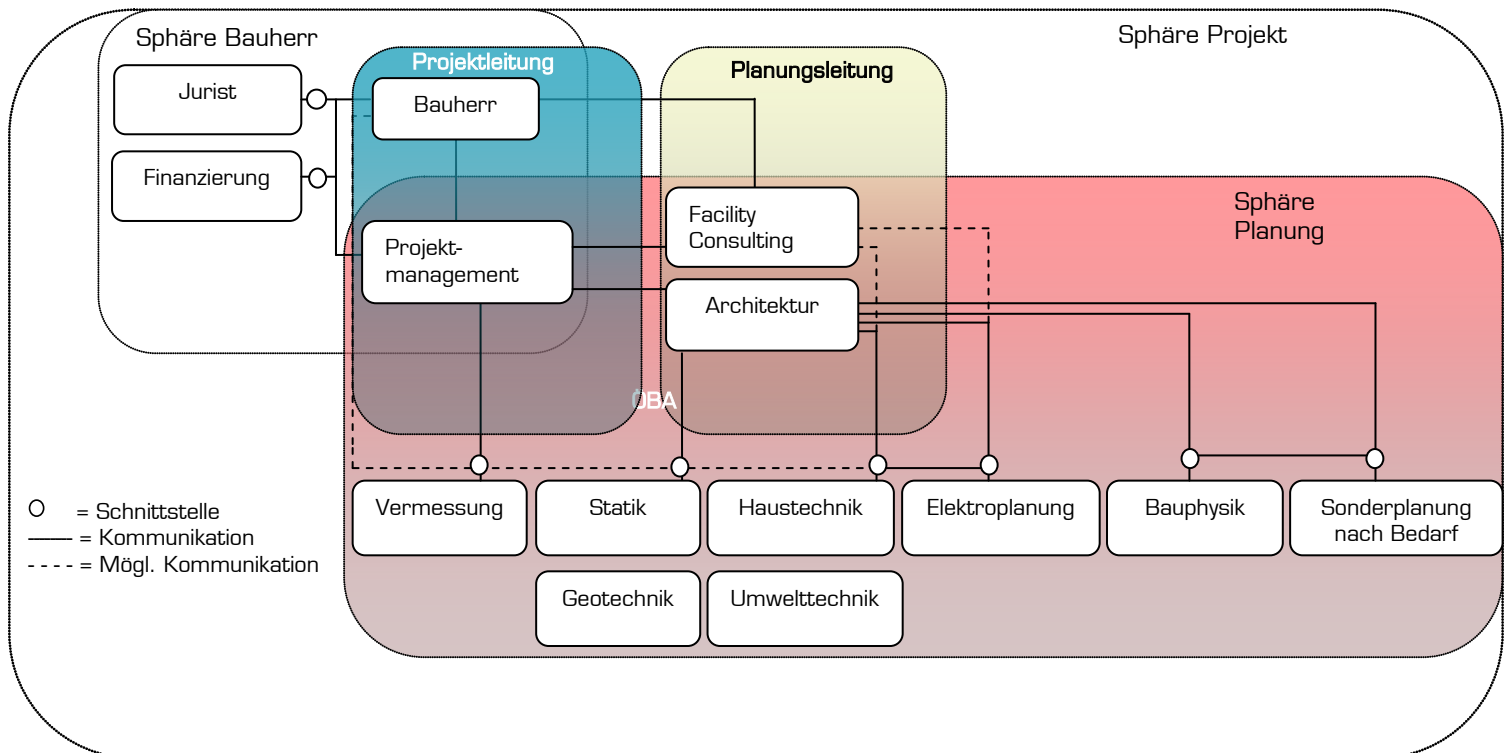
## Aufgaben

Die Hauptaufgabe des Facility Consulting aus dem Bereich des Facility Management während der Projektierungs-, Planungs- und Abwicklungsphase dient im Wesentlichen der positiven Beeinflussung von Planung und Ausführung - im Hinblick auf eine optimale spätere Nutzung der Immobilie - durch die Integration und Überwachung der facility Aspekte in diesen Phasen. Ein Zusammenwirken zwischen Facility Consulting und Architektur ist hier unerlässlich und durch eine Vielzahl von Schnittstellen gekennzeichnet.

Eine genaue Übersicht ist ersichtlich in der Gesamtübersicht (Anlage A „Zusammenwirken von Projektmanagement Planung und Facility Management“)

Zu den Kerntätigkeiten des Facility Consulting als strategisches Facility Management zählt in weiterer Folge die Vorbereitung und Planung der Aufgaben des operativen Facility Management mit den Bereichen Gebäudemanagement, Facility Services und den Service Level Agreements (SLA), wobei hier in enger Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber Anforderungen definiert und Vereinbarungen abgeschlossen werden. Wesentliche Bedeutung kommt hier bei dem Betreiben und Bewirtschaften der baulichen und technischen Anlagen und der Gebäudereinigung zu. Mit Ende der Projektabschlussphase, spätestens aber zur Abnahme, sollte - im Sinne einer möglichst frühzeitigen Integration - auch das operative Facility Management eingebunden werden, in dessen Verantwortung dann der effiziente Betrieb bzw. die Bewirtschaftung des Gebäudes während der Nutzungsdauer liegt. Der organisatorische Übergang vom Facility Consulting zum in der Nutzungsphase operativ tätigen Facility Management erfolgt mit dem Projektabschluss und Inbetriebnahme.

## Schnittstellen im Planungsprozess



Eine systematische Einbeziehung von Energieeffizienzaspekten und Ökobilanz für die Rentabilität eines Bau- und Immobilienprojektes ist die Herausforderung der Zukunft. Dazu sind facilityäre Planung und ein Wirtschaftskonzept notwendig. Solche Überlegungen fanden bisher zu wenig Beachtung. Erste Ansätze zur Energieeffizienzbetrachtung sind zwar zu erkennen, eine übergeordnete Beratung, Analyse und Umsetzung zur Materie Energieeffizienz findet am Markt noch wenig Beachtung.

Die angebotenen Unternehmensleistungen - Facility Consulting Projektphasen aufgeteilt – kurz zusammengefasst:



Das Leistungsangebot **MITHRAS Project GmbH** entsprechend den beschriebenen Lebenszyklusphasen (LzPH) und Leistungsphasen (LPH) umfasst folgende Teilleistungen der Leistungsbeschreibungen Projektmanagement und Facility Consulting.

<b>Leistungsbeschreibung Projektmanagement und Facility Consulting</b>
<b>LzPH I Entwicklung- Vorbereitung</b>
• Projektleitung
• Projektsteuerung
<b>LPH 0 Bedarfsplanung</b>
• Bedarf des Bauherrn/Nutzers (z.B. ÖNORM DIN 18205)
• Definition der Projektziele
• Quantitätsziele
• Qualitätsziele
• Terminziele
• Machbarkeitsstudie
• Nutzungskonzepte
• Betreibermodelle
• Finanzierungskonzepte

•	Grundstücke erwerben, Recherchen, Analysen, Verhandlungen
•	Aufstellen Zielrahmen, Beschreibung des Zielzustandes
•	Nutzerbedarfsprogramm
•	Definition der Projektziele
•	Bedarfsplanung (z.B. ÖNORM DIN 18205)
•	Organisation und Strukturanalyse
•	Kommunikationsanalyse
•	Flächenbedarfsermittlung
•	Risikoabschätzung
•	Überschlägige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
•	Vermarktungskonzepte
•	Wettbewerbe durchführen
•	Bewertung des Planungswettbewerbes
<b>LPH1 Grundlagenermittlung</b>	
•	Klären der Aufgabenstellung
•	Beratung und Konzept der Leistungserbringung
•	Ist-Zustand: Bestandaufnahme/Dokumentation Ist-Situation
•	Ist-Analyse: Überprüfen, Sichten und Analysieren der Ist-Situation
•	Aufzeigen von Optimierungspotenzial (Benchmarking)
•	Raumprogramm – erstellen (Quantität)
•	Funktionsprogramm – erstellen (Qualität)
•	Erstellen einer Nutzungs-Betreiberkonzepten
•	Grobkostenanalyse
•	Festlegung Kostenrahmen Nutzungskosten
•	Aufstellen des Terminrahmens
•	Festlegen der Zieldefinition
•	Zusammenstellen Ergebnisdokumentation (Projekthandbuch)
<b>LzPH II Planung – Ausführungsvorbereitungen</b>	
•	Projektleitung
•	Projektsteuerung
<b>LPH2 Vorentwurfsplanung</b>	
•	Analyse der Aufbauorganisation
•	Ableiten der Projektorganisation
•	Consulting zur Gebäudefunktion und Nutzungsflexibilität
•	Consulting zu Fläche und Infrastruktur
•	Consulting zu Mensch und Organisation
•	Prüfung alternativer Planungskonzepte
•	Definition von baulichen und technischen Anforderungen
•	Gebäude-/Daten-Dokumentation
•	Abklärung von Schwachstellen und Störquellen
•	Consulting zu Gebäudebetrieb
•	Erarbeitung von Optimierungsmaßnahmen und Zielprognosen
•	Kostenschätzung-Nutzungskostenschätzung
•	Prüfung Kosten-Ertrags-Verhältnis/Nutzwertanalyse
•	Aufstellen einer Bauwerks- und Betriebskosten-Nutzen-Analyse
<b>LPH 3 Entwurfsplanung</b>	
•	Consulting zur Gebäudefunktion und Nutzungsflexibilität
•	Consulting zu Fläche und Infrastruktur
•	Consulting zu Mensch und Organisation
•	Definition von Arbeitsplatz- und Ausstattungsstandards
•	Gebäude-/Daten-Dokumentation

•	Definition von Service Levels (operative Dienstleistungen)
•	Aufstellen des Lastenheftes
•	Durchführen der Kostenbewertung
•	Aufstellen und Bewerten von In-/Outsourcingkonzepten
•	Consulting zum Gebäudebetrieb
•	Kostenberechnung - Nutzungskostenberechnung
•	Wirtschaftlichkeitsberechnung
<b>LPH 4 Einreichplanung</b>	
•	Nachführen Gebäude-/Daten-Dokumentation
•	Nachführen der Kostenberechnung – Nutzungsflexibilität
<b>LPH5 Ausführung- und Detailplanung</b>	
•	Consulting zur Gebäudedefunktion und Nutzungsflexibilität
•	Consulting zu Fläche und Infrastruktur
•	Consulting zu Mensch und Organisation
•	Gebäude-/Daten-Dokumentation
•	Definition von SLA und KPI (Leistungsvereinbarungen), Verträge intern/extern
•	Integration Baumaßnahmen in laufende(n) Nutzung/Betrieb
•	Herbeiführen Entscheidungen zu In-/Outsourcing von Leistungen
•	Consulting zu Gebäudebetrieb
•	Zusammenstellen Ergebnisdokumentation (Projekthandbuch)
<b>LPH 6 Kostenermittlungsgrundlagen, Ausschreibungen und Vergaben</b>	
•	Zusammenstellen Wartungs-, Inspektions-, Instandsetzungsintervalle
•	Leistungsverzeichnis Wartung, Instandhaltung, Reinigung, Pflege
•	Erstellung von Arbeitsplatzbeschreibungen
•	Leistungsverzeichnisse (Quantität + Qualität)
•	Erstellen Arbeitsanweisungen und Arbeitskataloge
•	Ausschreibung
•	Angebotsprüfung, Vergabevorschlag, Vorbereitung, Vergabe
•	Mitwirken bei der Vertragsgestaltung
•	Kostenanschlag- Nutzungskostenanschlag
•	Zusammenstellen
<b>LzPH III Abwicklung - Errichtung</b>	
•	Projektleitung
•	Projektsteuerung
<b>LPH 8 Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) Errichtung/Umsetzung</b>	
•	Interessenvertretung
•	Gebäude-/Daten-Dokumentation
•	Mitwirkung, Beratung bei Störungen des Bauablaufes
•	Kontrolle und Überwachung facilityäre Planung (Bauaufsicht)
•	Mitwirkung bei der Qualitätssicherung
•	Prüfung und Verfolgung vereinbarter Zielvorgaben
•	Rechnungsprüfung
•	Betreuung der Projektbeteiligten (Berichtswesen)
•	Mitwirkung bei der Auswahl weiterer Projektbeteiligter (Wechsel)
•	Kostenprognose – Nutzungsprognose
•	Kostenzusammenstellung
•	Mitwirken bei der Kostenüberwachung
•	Überwachung eigener Terminvorgaben
•	Mitwirken bei der Terminüberwachung



<b>LzPH IV Abschluss - Inbetriebnahme</b>
• Projektleitung
• Projektsteuerung
<b>LPH 9 Abschluss, Inbetriebnahme und Schlusddokumentation</b>
• Erstellung Ein-/Umzugsdatenbank
• Sicherstellung der Ein-/Umzugsfähigkeit am Ziel-/Quellort
• Einweisung und Objektübergabe
• Abnahme der Leistungen
• Koordinierungen der Nachlaufarbeiten
• Gebäude-/Daten-Dokumentation
• Validierung der umgesetzten Maßnahmen
• Dokumentation der Umsetzung
• Zusammenstellen Ergebnisdokumentation (Projekthandbuch)
• Soll-/Ist-Nutzwertanalyse
• Kostenprognose – Nutzungskostenprognose (Fortschreiben)
• Überprüfung der Bauwerks- und Betriebs-Kosten-Nutzen-Analyse
• Übersiedlungs-/Besiedlungsterminplan
<b>LzPH V Nutzung - Betrieb</b>
• Objektbetrieb leiten
• Objektbetrieb steuern /FM-Tool bereitstellen
<b>LPH 10 Nutzung, Umnutzung, Betrieb</b>
• KGM – Gebäude – Management der Immobilie (ÖN)
• TGM – Gebäudebetrieb – Management des Gebäudes
• IGM – Sonstige Facility Services – Management der Facility Services (ÖN)
• Gebäude-/Daten-Dokumentation
• Kostenfeststellung – Nutzungskostenfeststellung
• Nutzungs-Terminpläne (Wartung, Inspektion, Instandsetzung...)
• Belegungspläne
<b>LzPH VI Umnutzung – Beseitigung</b>
• Projektleitung
• Projektsteuerung
<b>LPH 11 Revitalisierung/ Re-Investition, Rückbau, Abbruch und Entsorgung</b>
• Festlegen der erforderlichen Maßnahmen und Abbruchmethoden
• Maßnahmen für Umnutzung, Absiedelung, Außerbetriebnahme
• Kosten für Umnutzung, Absiedelung, Außerbetriebnahme
• Termine für Umnutzung, Absiedelung, Außerbetriebnahme

# Immobilienverwertung und Bewertung

## An- und Verkauf

Neben der reinen Vermittlungstätigkeit beschäftigen wir uns auch mit dem An- und Verkauf von Immobilien um daraus Projekte zu entwickeln, zu errichten und in der weiteren Folge an institutionelle und private Investoren und Anleger zu veräußern.

## Vermietung und Verpachtung

Im Auftrag und im Namen von Liegenschaftseigentümern, Wohnungseigentümern, privaten und institutionellen Anlegern vermieten und verpachten wir Immobilien jeglicher Art zu bestmöglichen und marktgerechten Konditionen, um für die Eigentümer optimale Renditen zu erzielen.

## Vermittlung von Liegenschaften

Ob Garconniere, Grundstück, Gewerbeflächen bzw. Industrieanlagen, land- und forstwirtschaftliche Flächen, Häuser oder Luxusvillen, wir verfügen durch unsere Marktpräsenz über einen entsprechenden Kundenstock sowohl von seiten der Käufer als auch der Verkäufer.

## Rentabilitätsberechnung

Wir untersuchen die Ertragsperspektiven insbesondere der möglichen Einnahmen aus Vermietung, Verpachtung oder Verkauf unter Berücksichtigung allfälliger Projektförderungen und errechnen nach Gegenüberstellung der Erträge mit den voraussichtlichen Kosten die Wirtschaftlichkeit bzw. die zu erzielenden Renditen.

## Schätzgutachten

Um den jeweiligen Grundstücks- und Liegenschaftseigentümern eine realistische Vorstellung des Wertes einer Liegenschaft zu vermitteln, bieten wir die Erstellung von Schätzgutachten nach den einschlägigen Bewertungskriterien an. Die Schätzungsgutachten werden einerseits im Privat- oder im Wirtschaftsbereich benötigt (Schätzungen für Verkäufe und Käufe, für Renditeobjekte, im Versicherungsbereich etc.) oder dienen andererseits der Vorbereitung gerichtlicher Verfahren oder der Kontrolle anderer Gutachten.

# Finanzierungen

## Finanzierungsberatung

Wir beraten Sie unter Beiziehung von Fachleuten bei der steuerlich optimalen Umsetzung Ihres Immobilienprojektes und erarbeiten mit Ihnen gemeinsam Lösungsansätze. Ob die Finanzmittel aus Eigenkapital, mit Leasing, Kredit, Beteiligungskapital oder am internationalen Finanzmarkt aufgebracht werden, wird unter Berücksichtigung Ihrer spezifischen wirtschaftlichen Situation, unter Berücksichtigung der ertrags- und verkehrssteuerlichen Konsequenzen festgestellt.

## Finanzierungskonzept

Die Komplexität der Problemstellungen beim Finanzierungskonzept steigt proportional mit der Größe des Investitionsvorhabens. Wir bieten mit einem erfahrenen Team von Finanzierungsexperten und -partnern optimale Lösungsmöglichkeiten. Weiters profitieren Sie aus den Erfahrungen und Erkenntnissen aus bereits erfolgreich abgewickelten Projekten in den verschiedensten Bereichen. Wir erarbeiten für Sie verschiedene Lösungsvorschläge und liefern ein Finanzierungskonzept unter Berücksichtigung der zivilrechtlichen, steuerrechtlichen, risikoadäquaten Rahmenbedingungen, welches zu einer fristenkonformen Gesamtfinanzierung optimiert wird.

## Finanzierungsvermittlung

Wir sind bei der Kontaktaufnahme mit den in Frage kommenden Finanziers und/oder Investoren und Anlegern, sowie bei der Koordination und der Abwicklung der Verhandlungen bis hin zur Vertragsgestaltung behilflich. Weiters werden Ausschreibungen von Finanzierungsvarianten unter Berücksichtigung der Festlegungen im Zuge des Finanzierungskonzeptes erstellt und die entsprechende Beurteilung der angebotenen Varianten ausgearbeitet.

Legende:	Tätigkeitsfeld Projektmanagement Planung	Gemeinsames Tätigkeitsfeld	Tätigkeitsfeld Facility Management
----------	--	----------------------------	------------------------------------

Anlage A

Zusammenwirken von Projektmanagement Planung und Facility Management

Lebenszyklus-Phasen:		Lebenszyklus												
		I.		II.				III.		IV.	V.	VI.		
Leistungs-Phasen:		Entwicklung/Vorbereitung		Planung/ Ausführungsphase				Abwicklung/Errichtung		Abschluss/ Inbetriebnahme	Nutzung/Betrieb	Umsetzung/ Beseitigung		
		Bedarfsplanung 0	Grundlagen- ermittlung 1	Vorentwurfs- planung 2	Entwurfs- planung 3	Einreich- planung 4	Ausführungs- planung Kostenermittlungs- 5	Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) Errichtung/Umsetzung 6/7/8	Abschluss Inbetriebnahme Dokumentation 9	Nutzung u. Betrieb Erhaltung Bewirtschaftung 10	Revitalisierung Re-Investition Rückbau 11			
Groß-Phasen:		Entwicklung/Konzeption		Planung				Umsetzung/Abwicklung	Errichtung/Steuerung	Nutzung	Nachnutzung			
Phasen	Architektur	Koordination Bauaufsicht		Integration u. Koordination der Fachplanung (Sonderfachleute) in die Planung				Koordination Bauablauf Fachbauaufsicht Sonderfachleute		Übersiedlung/ Besiedlung	Nutzungsänderung/ Umplanung, Umbau/ Adaptierung	Umnutzung/ Beseitigung/ Revitalisierung		
	Planung	Bedarfsplanung/ Nutzerbedarfs-Programm		Vorentwurfsplanung		Entwurfsplanung		Einreichplanung		Ausführungs-Detailplanung	Bauaufsicht (ÖBA) Koordination und Überwachung	Bestandspläne Übersiedlungs-/ Besiedlungspläne	Bestandspläne Nutzungs- und Umbaupläne	Pläne für Umnutzung/ Beseitigung/ Revitalisierung
	Quantitäts Planung	Qualitäts-Rahmen	Quantitäts-Rahmen	Vorentwurf	Entwurf	Einreichung	Massen Ermittlung	Aus-schreibung Angebotsprüfung Vergabe	Aufmaßpläne Aufmaßkontrolle	Abnahmen – Leistungs-Feststellung	Inventar-verzeichnis	Festlegung der erforderlichen Maßnahmen		
Qualitäten und Quantitäten	Qualitäts Planung	Qualitätsziel	Qualitäts-Rahmen	Anlagen-Beschreibung	Objekt-Beschreibung	Bau-/ Ausstattungs-beschreibung	Leistungs beschreibung	Ausführung und Ausstattung Qualitätskontrolle	Abnahmen – Qualitäts-Feststellung	Inventar-Beschreibung	Rumbuch mit Doku und Handbüchern für Nutzung, Betrieb und Gebäude-management	Umnutzungs-, Revitalisierungs-Konzept		
	Räume und Funktionen (Raumbuch)	Beratung zu Raum- und Funktions-programm		Raum- und Funktions-Programm aufstellen		Raum- und Funktions-Programm erstellen		Raum- und Funktions-Programm fortschreiben		Raum- und Funktions-Programm kontrollieren	Rumbuch mit Doku und Handbüchern zusammenführen und übergeben	Recyclingkonzept		
	Consulting Facilitäre Aspekte	Organisations-/ Projekt-handbuch		Betreiber konzept		Consulting zu Gebäudefunktion und Nutzungsflexibilität Consulting zum Gebäudebetrieb, Fläche und Infrastruktur Consulting zu Mensch und Organisation				Consulting und Gebäude-/Daten-Dokumentation in der Abwicklung	Betreiberhandbuch, Projekthandbuch (Beweissicherung)	Betreiberhandbuch Projekthandbuch für effizienten Betrieb	Maßnahmen für Umnutzung und Ansiedlung	
Kosten	Facility Management	Gebäude-/ Daten-Dokumentation		Gebäude-/Daten-Dokumentation in der Planung (Projekt-Doku/Handbuch) Ermitteln/Zusammenstellen Pflege-, Wartungs-, Inspektions-, Instandsetzungsarbeiten u.				Kontrolle Facilitäre Aspekte in der Abwicklung (Bauaufsicht)	Erstellen Wartungs-, Pflegeanweisungen	Überwachung Wartungs-, Pflegearbeiten	Nutzungsänderung/ Umplanung, Umbau Adaptierung	Außerbetrieb-nahme		
	Arch.	Herstellungskosten	Herstellungs-Kostenziel	Herstellungs-Kostenrahmen	Herstellungs-Kosten-schätzung	Herstellungs-Kosten-berechnung	Herstellungs-Kosten-berechnung nachführen	Herstellungs-Kosten-anschlag	Herstellungs-Kostenprognose (Kostenverfolgung)	Herstellungs-Kostenfeststellung	Herstellungsfeststellung (fortschreiben)	Umnutzungs-/ Revitalisierungs-/ Abbruch-Kosten		
	FM	Kostenplanung Lebenszykluskosten	Kostenziel	Kosten rahmen	Kosten-schätzung	Kosten berechnung	Kosten-berechnung nachführen	Kosten-anschlag	Kostenprognose Kostensteuerung Soll-Ist-Vergleich	Kostenprognose (mit Feststellung Herstellungskosten)	Kostenfeststellung (Herstellungs- und Nutzungskosten)	Umnutzungs-/ Beseitigungs-kosten		
Termine	Arch.	Terminplanung		Nutzungs-Kostenziel		Nutzungs-Kostenrahmen		Nutzungs-kosten-schätzung	Nutzungs-kosten-berechnung	Nutzungskosten-berechnung nachführen	Nutzungs-kosten-anschlag	Nutzungs-kostenfeststellung	Nutzungs-Kostenfeststellung	Umnutzung-/ Beseitigungs-Termine
	FM	Terminplanung	Terminziel	Terminrahmen/ Rahmen-Terminplan	Grobtermin-plan/ Phasen-terminplan	Genereller Ablauf-/ Ausführungs-Terminplan	Ausführungs-Terminplan nachführen	Ausführungs-u. Detail-Terminplan (fortschreiben)	Detailtermin-plan, Termin-verfolgung Soll-Ist-Vergleich	Übersiedlungs-/ Besiedelungs-Terminplan	Nutzungs-Terminplan (Inspektion, Wartung) Belegungspläne	Umnutzungs-/ Beseitigungs-Termine		
	Zwischentermine	AG: Entscheidung über die Projektköde - Start Bedarfsplanung		AG: Entscheidung über die Bedarfsplanung - Start Vorentwurf		AG: Entscheidung über die Vorplanung - Start Entwurf		AG: Entscheidung über die Entwurfsplanung - Start Einreichung	AG: Entscheidung über die Ausführung - Start Ausführung	AG: Übernahme / Arch. + FM: Abnahmen, Mängelbehebung	AG: Besiedlung, Beginn Betrieb/Nutzung	AG: Entscheidung über die Nutzung/ Umnutzung - Start Beseitigung		



- **NACHHALTIG**
- **INNOVATIV**
- **PROFESSIONELL**



Projektentwicklung • Projektmanagement • Projektvermarktung • Projektfinanzierung

•creative•realestate•development•

MITHRAS Project GmbH • Oberes Bahnhof 2 • 2281 • Raasdorf • tel.+43 2249 28495 • fax.+43 2249 28 495-20 • kontakt@mithras-project.eu  
[www.mithras-project.eu](http://www.mithras-project.eu) • Firmenbuchnummer: FN 417418a • Landesgericht Korneuburg • UID: ATU 68790169