

# Projektentwicklung von gewerblichen Immobilien

Besonderheiten der Entwicklungsprozesse im mittleren Sinne betrachtet  
am Beispiel zweier Tiroler Gewerbeimmobilien

**Christoph Bstieler, BSc**

Betreuer/in: assoz. Prof. Dipl.-Ing. Dr. sc. ETHZ Florian Gschösser  
Arbeitsbereich für Baumanagement, Baubetrieb und Tunnelbau  
Universität Innsbruck  
[ibt@uibk.ac.at](mailto:ibt@uibk.ac.at) | [www.uibk.ac.at/ibt](http://www.uibk.ac.at/ibt)

**KURZFASSUNG:** Die Projektentwicklung gewerblicher Immobilien weicht von der Projektentwicklung klassischer Immobilien ab. Diese Arbeit befasst sich mit den Besonderheiten der gewerblichen Projektentwicklung und legt anhand von zwei Tiroler Gewerbeimmobilien die Vorgehensweisen der einzelnen Prozesse dar.

Vollständige Arbeit: [www.uibk.ac.at/ibt/lehre/abgeschlossene-masterarbeiten/](http://www.uibk.ac.at/ibt/lehre/abgeschlossene-masterarbeiten/)

**SCHLAGWORTE:** Projektentwicklung, mittlerer Sinn, gewerbliche Immobilien

## 1 EINLEITUNG

Im Zuge dieser Arbeit soll aufgezeigt werden, welche Besonderheiten eine Projektentwicklung (PE) gewerblicher Immobilien von der Projektentwicklung klassischer Immobilien unterscheidet. Vor allem sollen dabei die verschiedenen Vorgehensweisen bei den einzelnen Aufgaben und Teilprozessen näher erläutert werden. Auch soll näher betrachtet werden, welche Gründe eine differenzierte Vorgehensweise bei der Projektentwicklung von Betriebsimmobilien fordert. Beginnend werden allgemeine Informationen zur Immobilien-Projektentwicklung bzw. zu damit verknüpften Thematiken erklärt. Anschließend gilt es die Prozesse der klassischen und gewerblichen Projektentwicklung laut einschlägiger Literatur zu beschreiben. Anschließend gilt es Theorie und Praxis abzugleichen. Dazu wird die Projektentwicklung anhand zweier Tiroler Gewerbeimmobilien genauer untersucht. Zu guter Letzt werden im darauffolgenden Kapitel Herangehensweise und Ausführung der Projektentwicklungsvorgänge der beiden Beispielprojekte denen der einschlägigen Literatur gegenübergestellt.

## 2 GRUNDLAGEN

Die Projektentwicklung kann in verschiedenen zeitlichen Dimensionen gesehen werden. Eine Betrachtung im mittleren Sinne beschäftigt sich mit den Prozessen eines Projektes von Initiierung bis zur baulichen Realisierung [1].

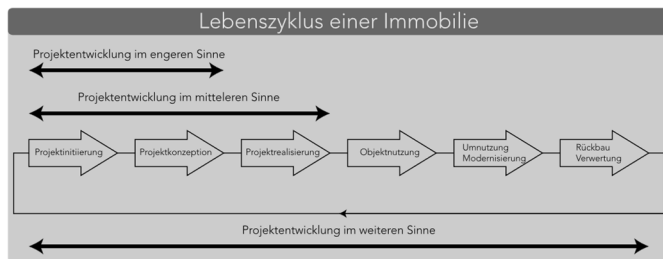


Abb. 2-1: Projektentwicklung über Lebenszyklus einer Immobilie [2]

### 2.1 Projektentwicklung klassischer Immobilien

Die Projektentwicklung lässt sich ähnlich wie andere Ablaufschemen in Phasen bzw. Prozesse ausdifferenzieren, wobei diese Einteilung idealtypischer Natur ist und sich nicht immer mit der Realität deckt [3].

Da sich die Prozesse der PE in der Praxis so stark voneinander unterscheiden, ist es nicht einfach, diese zu kategorisieren. Das

Phasenmodell der Projektentwicklung nach Bone-Winkel versucht die Prozesse trotzdem zu unterteilen und orientiert sich dabei an Entscheidungen, die für das Projekt notwendig sind. Die verschiedenen Prozesse werden dabei in fünf Phasen eingeteilt [2, 4]:

1. Projektinitiierung
2. Projektkonzeption
3. Projektkonkretisierung
4. Projekt-Management bzw. -realisierung
5. Projektvermarktung

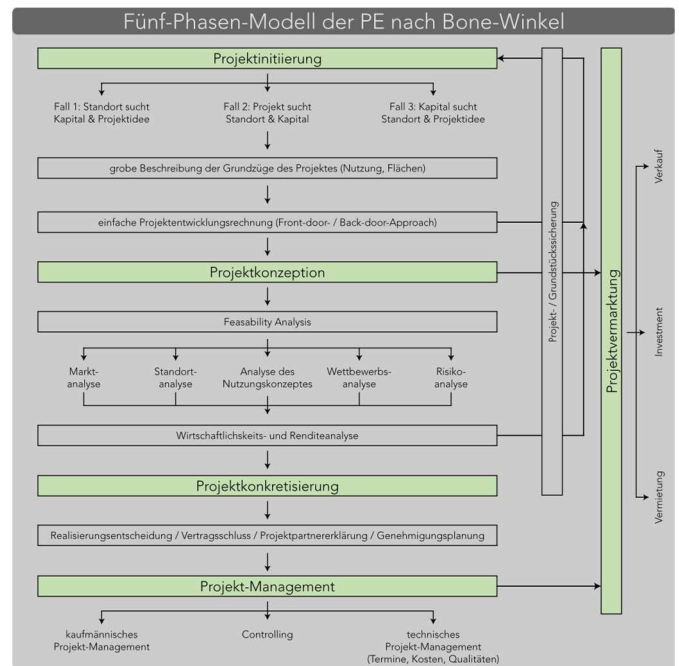


Abb. 2-2: Fünf-Phasen-Modell nach Bone-Winkel [4]

### 2.2 Projektentwicklung gewerblicher Immobilien

Die Projektentwicklung gewerblicher Immobilien befasst sich mit Produktionsgebäuden, Logistikgebäuden, Transformationsimmobilien und Gewerbeparks [5].

Schon während der Initiierungsphase gibt es einige Besonderheiten: Beispielsweise wird der Prozess der „Grundlagenermittlung“ als Äquivalent zur „groben Beschreibung der Grundzüge des Projektes“ wesentlich detaillierter durchgeführt [5].

Weiters werden auch weitere Prozesse wie der „Corporate Social Responsibility“, wovon die Nachhaltigkeit ein wichtiger Bestandteil ist, oder der „Corporate Architecture & Design“ früh miteinbezogen [5].

Im Zuge der Projektkonzeption weicht die Vorgehensweise bei der Standortanalyse ab. Bei Betrachtung klassischer Immobilien werden harte und weiche Standortfaktoren analysiert, dahingegen fokussiert man sich bei der gewerblichen PE beispielsweise auf operative und funktionale Standortfaktoren [5].

Die Projektkonkretisierung stellt das Unternehmen zuerst vor die Entscheidung, welche Art des Rechterwerbs an der Immobilie am sinnvollsten wäre: dabei stehen Eigentum, Miete oder Leasing zur Auswahl [5].

Weiters werden während der Konkretisierungsphase Genehmigungen eingeholt. Beim Bau von gewerblichen Immobilien können genehmigungsrechtliche Sonderthemen, wie beispielsweise die Betriebsanlagengenehmigung, schlagend werden [2].

### 3 ANALYSE ZWEIER GEWERBEIMMOBILIEN

#### 3.1 hollu Supply Chain 4.0 – Bauabschnitt 01

Im Zuge des ersten Bauabschnittes dieses Projektes wurde ein Palettenregallager, ein Warenausgang und eine Betriebsstankstelle errichtet.



Abb. 3-1: hollu Supply Chain 4.0

Für die Grundlagenmittlung musste zuerst der benötigte Platzbedarf für das Zieljahr 2030 prognostiziert werden. Dafür wurden mithilfe externer Experten die Produktpalette, Lagerstände, Verkaufszahlen und benötigte Rohstoffe für das Jahr 2030 errechnet, woraufhin ein erstes Layout für die benötigte Anzahl an Palettenstellplätzen erstellt wurde.

Die Machbarkeitsstudie wurde in einer verkürzten Variante durchgeführt. Aufgrund Eigennutzung wurden weder Markt- noch Wettbewerbsanalyse durchgeführt, die Standortanalyse ist aufgrund bereits vorhandenen Standortes ausgefallen und eine Risikoanalyse war für den Standort bereits vorhanden.

Bei diesem Projekt wurden neben der Betriebsanlagengenehmigung zwei weitere genehmigungsrechtliche Sonderthemen benötigt. Da die geplante Photovoltaikanlage eine Engpassleistung von 250 kW überschritt, musste diese nach dem Tiroler Elektrizitätsgesetz genehmigt werden. Weiters musste eine wasserrechtliche Bewilligung für den geplanten Löschwasserteich eingeholt werden, welcher für die Sprinklerung des Palettenregallagers benötigt wurde.

#### 3.2 Gewerbepark Zirler Wiesen

Der Gewerbepark Zirler Wiesen ist ein Gemeinschaftsprojekt der Marktgemeinde Zirl und mehrerer privater Grundeigentümer, wovon einige als Selbstverwerter auftraten. Das Projektgebiet umfasst ca. 5 ha. Dabei stand vor allem die Schaffung eines attraktiven Gewerbeparks im Vordergrund.

Um die Bebaubarkeit der Riemenparzellen zu verbessern, wurden während der Nutzungskonzeptanalyse einige Optionen betrachtet. Mittels eines Baulandumlegungsverfahrens konnten die Grundstücke in eine bebaubare Form gebracht werden. Eine Bauplatzfreistellung der durch den Gewerbepark verlaufenden 110-kV-Freileitung hat die möglichen Bauhöhen in diesem Bereich verbessert. Entlang des Inns musste eine 15m Schutzzone für die Innauen eingehalten werden.

Schon während des Entwicklungsprozesses haben sich einige Unternehmen ein Grundstück für den Eigengebrauch gesichert. Für die restlichen Grundstücke der MG Zirl bestand reges Interesse, weshalb für das Auswahlverfahren Factsheets für alle Bewerber erstellt wurden. Da die Grundstücke der Selbstverwerter nur mit Baurecht erwerbbar waren, bestand hier eine gedämpfte Nachfrage.

#### 4 FAZIT

Viele Teilprozesse laufen in beiden Fällen gleich ab. Abweichungen in der Methodik sind dabei besonders bei der Grundlagenmittlung, der Nachhaltigkeit und der Standortanalyse ersichtlich. Auch werden Prozesse durchgeführt, welche bei der klassischen PE kein Pendant aufweisen. Beispielhaft kann hier die Betriebsanlagengenehmigung oder der Prozess „Corporate Architecture & Design“ genannt werden.

Manche Unterschiede lassen sich darauf zurückführen, dass in der einschlägigen, deutschsprachigen Literatur meistens die Situation in Deutschland behandelt wird. Die Rahmenbedingungen (z.B. Gesetze) in Österreich und speziell in Tirol weichen aber vom in Deutschland vorherrschenden Zustand ab. Auch die hohe Eigennutzung von Betriebsimmobilien kann als Grund für einige Besonderheiten genannt werden.

#### 5 AUSBLICK

Um die Besonderheiten der gewerblichen PE genauer auszuarbeiten, wäre eine größer angelegte Analyse mit statistischer Relevanz empfehlenswert. Die Prozessgliederung sollte dabei nach der im LM.VM.2014 vorgegebenen Struktur erfolgen, wodurch die speziell in Tirol bzw. Österreich angewendete Methodik noch spezifischer untersucht werden könnte.

#### 6 QUELLEN

- [1] K.-U. Brauer, Grundlagen der Immobilienwirtschaft: Recht - Steuern - Marketing - Finanzierung - Bestandsmanagement - Projektentwicklung, 10. Aufl. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH; GABLER, 2018.
- [2] W. Alda und J. Hirschner, Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft: Grundlagen für die Praxis, 5. Aufl. Springer Vieweg; Springer Fachmedien Wiesbaden, 2014.
- [3] A. Meissl, Strategische Projektentwicklung bei Immobilien: die VSC-Methode, 1. Aufl. Hamburg: Diplomica Verlag GmbH, 2010.
- [4] K.-W. Schulte, Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 2. Aufl. Köln: Müller, 2002.
- [5] F. B. T. Glatte, Entwicklung betrieblicher Immobilien: Beschaffung und Verwertung von Immobilien im Corporate Real Estate Management. Springer Vieweg; Springer Fachmedien Wiesbaden, 2014.