

# Passepartout



## Projektentwicklung

**Von der ersten Idee bis zur erfolgreichen Vermarktung eines Immobilienprojekts ist es ein weiter Weg. Am Anfang einer Projektentwicklung stehen bei uns immer realistische Machbarkeits- und Potenzialanalysen. Unter anderem.**

**Die Projektentwicklung** gliedert sich in verschiedene Phasen – vom Grundstückserwerb über die Planung, Finanzierung und den Bau bis zum Verkauf oder zur Vermietung inklusive Betrieb einer Wohn- oder Geschäftsliegenschaft. Im Zentrum stehen dabei zunächst die Interessen und Bedürfnisse der späteren Nutzer.

**Mit unseren umfassenden** Kenntnissen der angestammten Märkte und unserem engen Kontaktnetz bieten wir beste Voraussetzungen für die Entwicklung nachhaltiger Strategien und Konzepte. Und für ein Projektmanagement von A bis Z. Ziel ist es, alle technischen, juristischen und wirtschaftlichen Massnahmen so zu steu-

ern, dass ein Projekt hinsichtlich Qualität, Kosten und Terminen bestmöglich realisiert werden kann.

**Beim komplexen Ablauf** einer Projektentwicklung ist es wichtig, von allem Anfang an die Kostenrisiken realistisch einzuschätzen. Mit unseren Machbarkeitsanalysen liefern wir fundierte Entscheidungsgrundlagen zur Initiierung eines Projekts. Sobald Idee, Standort und Finanzierung in den Grundzügen geklärt sind, kann die Konzeption in Angriff genommen werden. In dieser Phase sind verschiedenste weitere Analysen durchzuführen.

**Mit einer Marktanalyse** werden Angebot und Nachfrage über kürzere und mittlere Frist ermittelt und das Potenzial für die künftige Entwicklung des Projekts eruiert. Eine Standortanalyse gibt Auskunft über die heutige und zukünftige Qualität der Lage. Sie beinhaltet Faktoren wie Image der näheren und weiteren Umgebung, Freizeit- und Wohnqualität,

Infrastruktur, Erschliessung usw. Mit einer Nutzungsanalyse werden die zu erwartenden Anforderungen der künftigen Nutzer hinsichtlich der Raumgrössen und -konzepte, der Bauqualität und -ausführung sowie der technischen Einrichtungen untersucht. Die Ergebnisse der Markt-, Standort- und Nutzungsanalyse werden schliesslich in einer Wettbewerbsanalyse zusammengeführt, damit das geplante Projekt mit Konkurrenzobjekten verglichen werden kann.

**Die einzelnen Schritte** des gesamten Prozesses sind nicht an einen starren zeitlichen Rahmen gebunden und werden sich in der Regel überschneiden. So kann beispielsweise die Projektvermarktung bereits während der Konzeptionsphase in Angriff genommen werden. Mit unserem Blick fürs Ganze wie auch fürs Detail können wir unsere Leistungen als Gesamtpaket oder als massgeschneiderte Teillösungen anbieten.





1)



2)



3)



6)



7)



9)

Christine Blaser, bildaufbau.ch, Bern



4)



5)



8)

Die Wirz Tanner Immobilien AG ist mit allen Prozessen der Projektentwicklung vertraut und bietet auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmte Leistungen. Wie die folgenden – realisierten und geplanten – Referenzobjekte zeigen. Realisierte Projekte: 1) Überbauung Chutzengruebe Bremgarten, mit Andrea Roost Architekten Bern 2) Wohnen am Mühlebach Münchenbuchsee, mit Zwimpfer Partner Architekten Basel und Steiner Total Constructor 3) Überbauung Kalchackerhof Bremgarten, mit Burkhalter Architekten Ittigen 4) Wohnhaus Werdtweg Bern, mit GWJ Architektur Bern 5) Marktplatz Muri, mit Rykart Architekten Bern 6) Wohnhaus InBetween Bümpliz, mit Steiner Architekten Bern und BG Aare 7) Wohnüberbauung CRES-CEN-DO Bern, mit arb und ASP Architekten Bern 8) Wohnüberbauung Rear Window Bern-Brünnen, mit MRH Liebefeld und Bauengineering 9) Überbauung Beichi Gümligen, mit Campanile Michetti Architekten Bern (Projekte in Planung: 10) Baufelder 19-21 in Bern-Brünnen, mit Nüesch Development Bern 11) Überbauung Matte Frauenkappelen, mit Hänggi Raumplanung Bern 12) Überbauung Schürmatte Muri, mit Bob Gysin & Partner Architekten Zürich



10)



11)



12)





# Interview

**Linda Salzmann**  
Immobilienvermarkterin  
Immobilienbewerterin

## **Frau Salzmann, was ist für Sie die wichtigste Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektentwicklung?**

Damit die Planung von Beginn weg in die richtige Bahn gelenkt werden kann, braucht es zwingend eine vorgängige seriöse und umfassende Marktbeurteilung. Ein Projekt lässt sich nur dann erfolgreich konzipieren und realisieren, wenn die spezifischen Bedürfnisse der künftigen Endnutzer frühzeitig erkannt werden. Dazu sollte man auch den Genius Loci, den Geist des Ortes, erfassen. Und selbstverständlich sind auch alle weiteren relevanten Anspruchsgruppen wie Investoren, Öffentlichkeit und Behörden, Nachbarschaft usw. in die Entwicklung einzubeziehen.

## **Was ist Ihr zentrales Anliegen bei diesem Prozess?**

Nachhaltigkeit. Einerseits wird die Projektentwicklung stark durch Trends beeinflusst. Andererseits muss man jedes Projekt auch im Zusammenhang mit der

örtlichen Raum- und Stadtentwicklung sehen. Wenn hier eine gute Abstimmung gelingt, werden zudem die Risiken und die Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung minimiert.

## **Wie interpretieren Sie die Rolle der Wirz Tanner Immobilien AG?**

Als Entwickler stehen für uns die betriebswirtschaftlichen und konzeptionellen Aspekte eines Projekts im Vordergrund. Wir verstehen uns als Promotoren und Teamplayer. Dank der langjährigen Erfahrung und Verwurzelung in unserer Region sind wir mit den Bedürfnissen von Mietern und Käufern bestens vertraut und können wesentliche Impulse geben, um vorhandene Potenziale zu erschliessen und auszuschöpfen.

## **Ein abschliessendes Wort?**

Projektentwicklung heisst für mich Zukunft gestalten, realisieren und erlebbar machen.

---

## Unser Leistungsspektrum

### Immobilienbewirtschaftung

**Wir vermitteln Ihnen die beruhigende Gewissheit, dass wir uns mit Kompetenz und grossem Engagement um sämtliche Aufgaben kümmern.**

- Bei der Vermietung, der Mietzinsgestaltung und beim Mietzinsinkasso
- Bei Fragen der Instandhaltung und umfassenden Sanierungen
- Bei der Überprüfung der Marktfähigkeit
- Bei der Überwachung der gesetzlichen Rahmenbedingungen

### Projektentwicklung

**Wir liefern Ihnen verlässliche, aussagekräftige Grundlagen und Erfahrung für zielorientierte Planung und Entscheidungen.**

- Mit kaufmännischer Planungs- und Baubegleitung
- Für Projektanalysen und das Projektmanagement von A bis Z
- Bei der Planung und Begleitung von Architekturwettbewerben

### Vermarktung

**Wir stellen Ihnen unsere umfassenden Marktkenntnisse und unser enges Kontaktnetz für Ihren Erfolg zur Verfügung.**

- Bei der Entwicklung von Vermarktungsstrategien und -konzepten
- Beim Verkauf von Liegenschaften
- Bei Erstvermietungen
- Mit Verkehrswertschätzungen, Bewertungen, Expertisen

---

**Ihre Liegenschaft in besten Händen**

**Sie profitieren von einer nachhaltigen partnerschaftlichen Zusammenarbeit und von Qualitätsleistungen in jedem Bereich – heute und morgen.**

Zertifiziertes Management-System  
ISO 9001:2008  
Reg. Nr. 14233

Mitglied SVIT

Wirz Tanner Immobilien AG  
Laupenstrasse 17  
City West  
Postfach 8875  
3001 Bern  
T 031 385 19 19  
F 031 385 19 29  
info@wirztanner.ch

[www.wirztanner.ch](http://www.wirztanner.ch)

**wirz=tanner**