

 **CPM**

**AUF LEIDENSCHAFT BAUEN**

# Partnerschaftliche Projektentwicklungen

Schaffung eines Grundverständnisses für  
zukunftsichere und smarte Projekte

Smart Grids-Gespräche 2022

## RAFFAEL HAISCH



M.ENG | MBA

**bis 2012:**

Bachelorstudium des Bauingenieurwesens an der Hochschule für Technik in Stuttgart

**seit 2012:**

bei der CPM GmbH im Bereich Projektmanagement tätig

**bis 2014:**

Masterstudium im Bereich Internationales Projektmanagement an der Hochschule für Technik Stuttgart und der John Moores University in Liverpool

**ab 2017:**

Aufbau des Bereichs Beratung bei der CPM GmbH

**seit 2019:**

Prokurist und Bereichsleiter Beratung bei der CPM GmbH

Engagement als Beirat im Masterstudiengang Internationales Projektmanagement an der Hochschule für Technik Stuttgart

“ Wir kümmern uns um Ihr Bauprojekt von der ersten Idee bis zum Einzug. Unsere über 25-jährige Erfahrung in der **Beratung** sowie im **Projekt- und Baumanagement** hilft uns jeden Kunden individuell zu betreuen und das Projekt einzigartig zu machen.



**100+**

**KUNDEN**  
in verschiedenen Branchen



**60+**

**HOCHQUALIFIZIERTE**  
und motivierte **MITARBEITER**



**250+**

**PROJEKTE**  
die uns inspiriert haben



**3+**

**MILLIARDEN €**  
betreutes Projektvolumen



**25+**

**JAHRE**  
Erfahrung und Leidenschaft  
für Projekte



**34+**

**DURCHSCHNITTSALTER**  
der Mitarbeiter



**4+**

**STANDORTE**  
Sindelfingen, Köln, Kronach, Hamburg



# Problemstellung



Privater und / oder öffentlicher Entwickler, Investor

Wie kann über baurechtliche Vorgaben, öffentliche Regulationen, bürokratische Prozesse, Subventionen oder individuelle Anreize ein Gleichgewicht in einer Projektentwicklung generiert und darüber hinaus Innovation gefördert werden?



Ein wirtschaftliches Ungleichgewicht kann zu einem Projektstopp bzw. Projektabbruch führen. Weiter werden Innovationen und besondere Mehrwerte verhindert.

RECHTLICH, SOZIALE, ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

+/- = 0

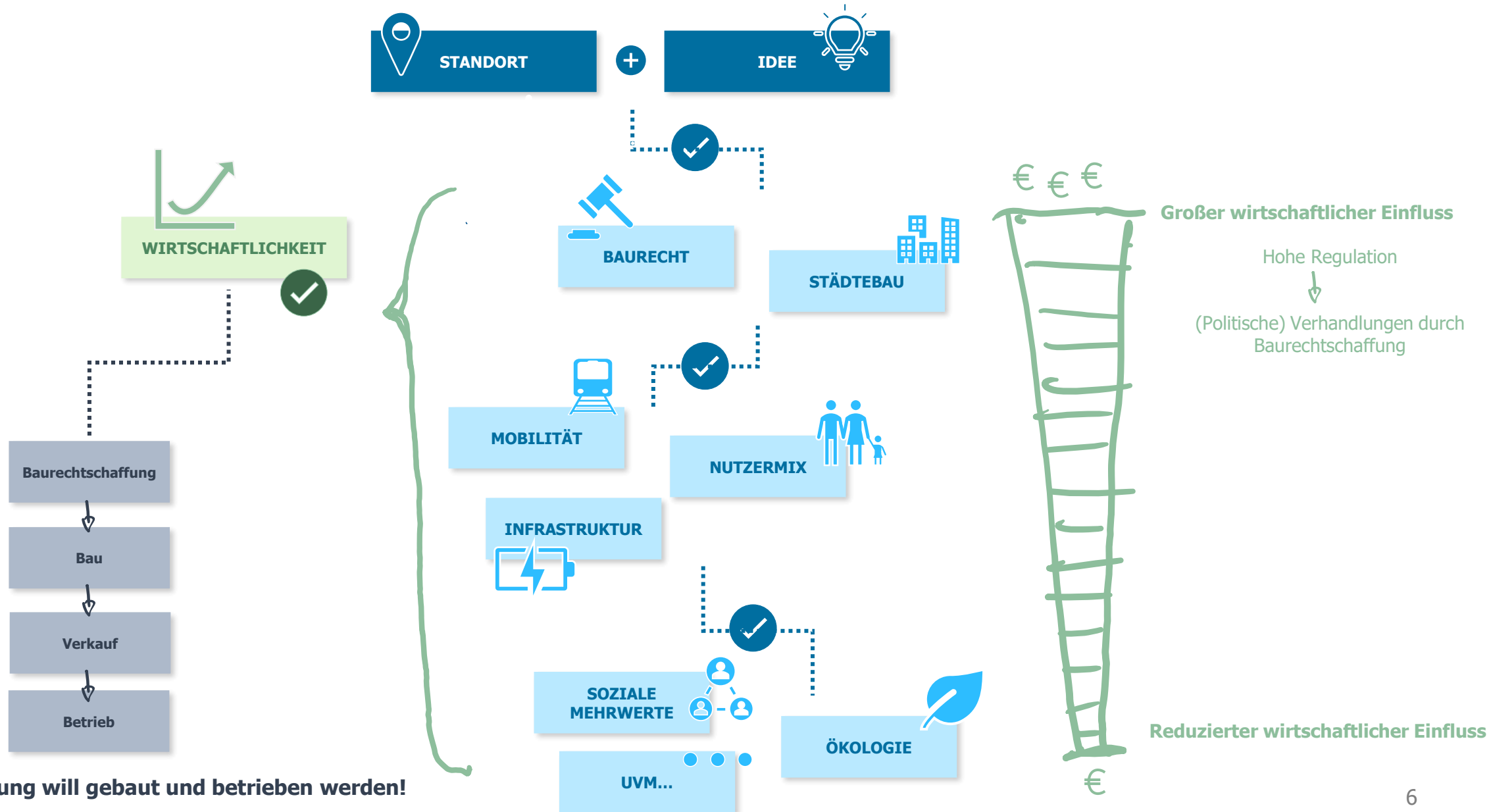


Jegliche Entscheidung, Positionierung, Aspekte, Innovation oder vergleichbares werden und müssen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch einen Projektentwickler abgewogen werden.

ÖKONOMISCHE ASPEKTE

+/- ≠ 0

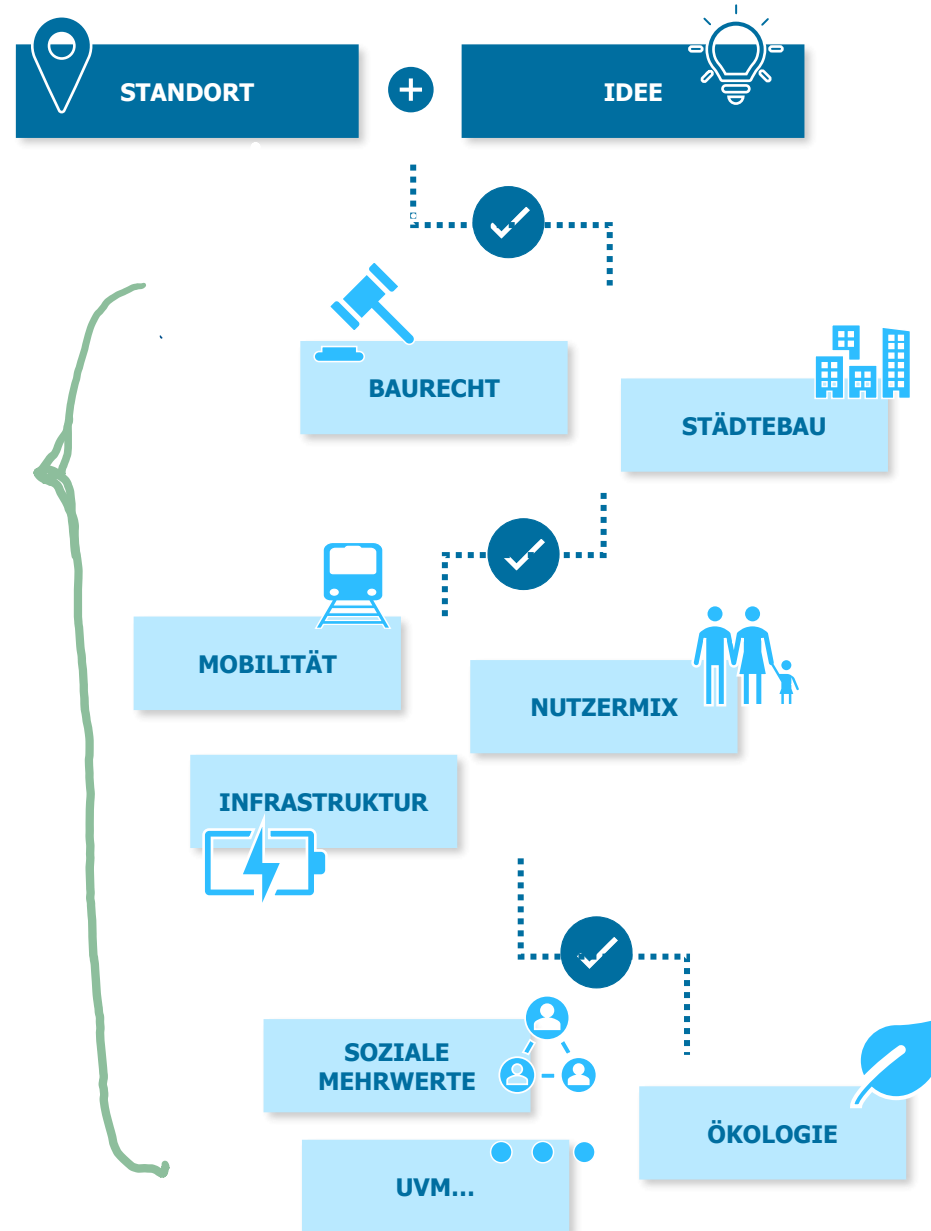
# Die klassische Projektentwicklung



Jede Entwicklung will gebaut und betrieben werden!

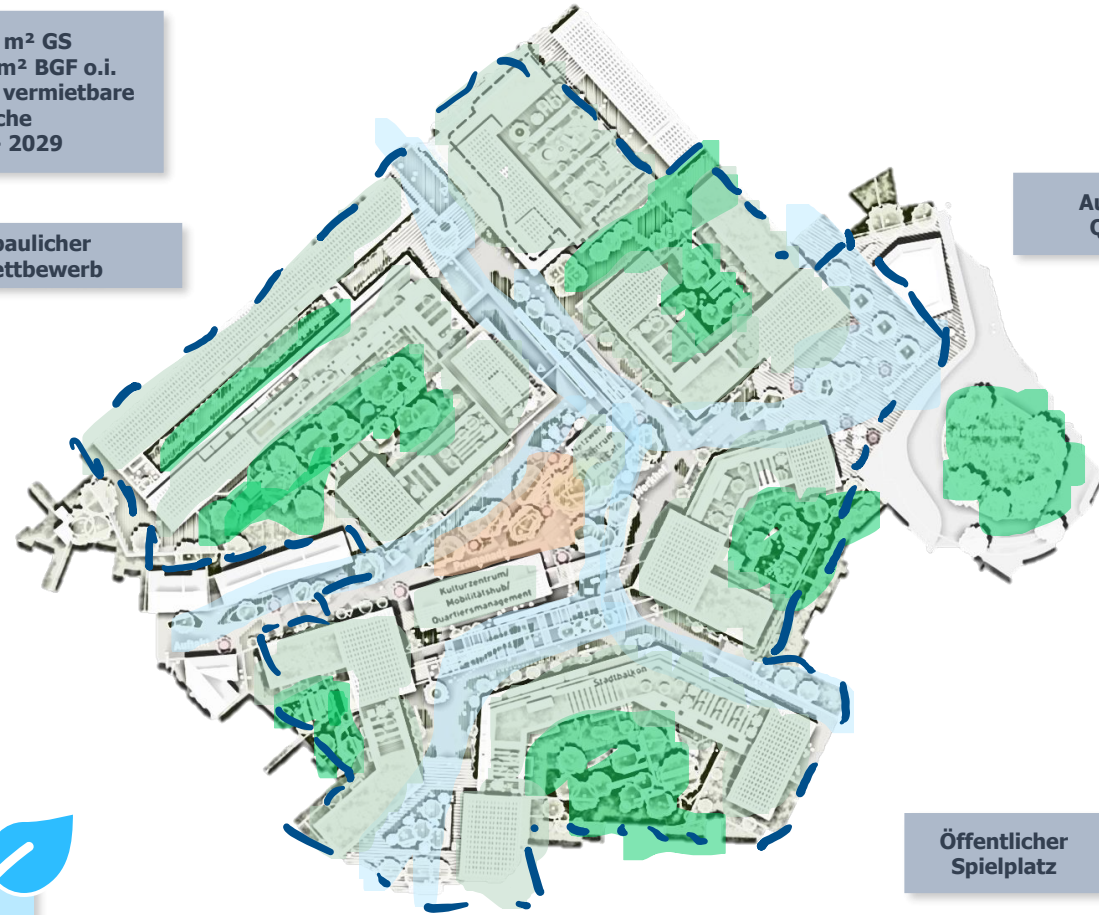
# Externe Mechanismen

- INDIVIDUELLE ÜBERZEUGUNG
- SUBVENTIONEN / FÖRDERUNGEN
- REPUTATION
- REGULATION
- ABBAU VON BÜROKRATIE
- SMARTE LÖSUNGEN



Über eine Vielzahl von Mechanismen kann eine Projektentwicklung stark beeinflusst werden. Der standardisierte Ablauf kann dadurch beeinflusst und ggf. gesteuert werden. Dies bietet Raum für neue Ansätze und schafft langfristige Mehrwerte.

# Referenzprojekt EnBW: „Der neue Stöckach“ eine smarte Quartiersentwicklung in Stuttgart



Partizipatives B-Plan Verfahren

42.000 m<sup>2</sup> GS  
> 100.000 m<sup>2</sup> BGF o.i.  
> 75.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche  
2020 - 2029

0,55-0,65  
Stellplatzschlüssel  
- in TG dargestellt

  
**MOBILITÄT**

Autofreies  
Quartier

Moderner und umweltfreundlicher  
Mobilitätsmix

IBA 27-Projekt

Städtebaulicher  
Ideenwettbewerb

Quartier für Generationen

Nachhaltiger, möglichst  
klimaneutraler und  
klimaresilienter  
Stadtbaustein

  
**STÄDTEBAU**

Soziales, integratives und partizipatives  
Zuhause für alle Menschen

Erhalt von  
Bestand

  
**SOZIALE  
MEHRWERTE**

Bau Eisspeicher

Zentrales  
Energiekonzept

  
**INFRASTRUKTUR**

Konsequente Nutzung  
von klimafreundliche  
Wärme, Kälte, Strom

40% sozial  
gefördertem  
Wohnraum

Grundschule,  
Sporthalle, Kitas,  
Pflege, Innovative,  
gemischte  
Wohnformen

  
**ÖKOLOGIE**

Maximierung von  
PV-Anlagen und  
Flächenentsiegelung

Öffentlicher  
Spielplatz

  
**NUTZERMIX**

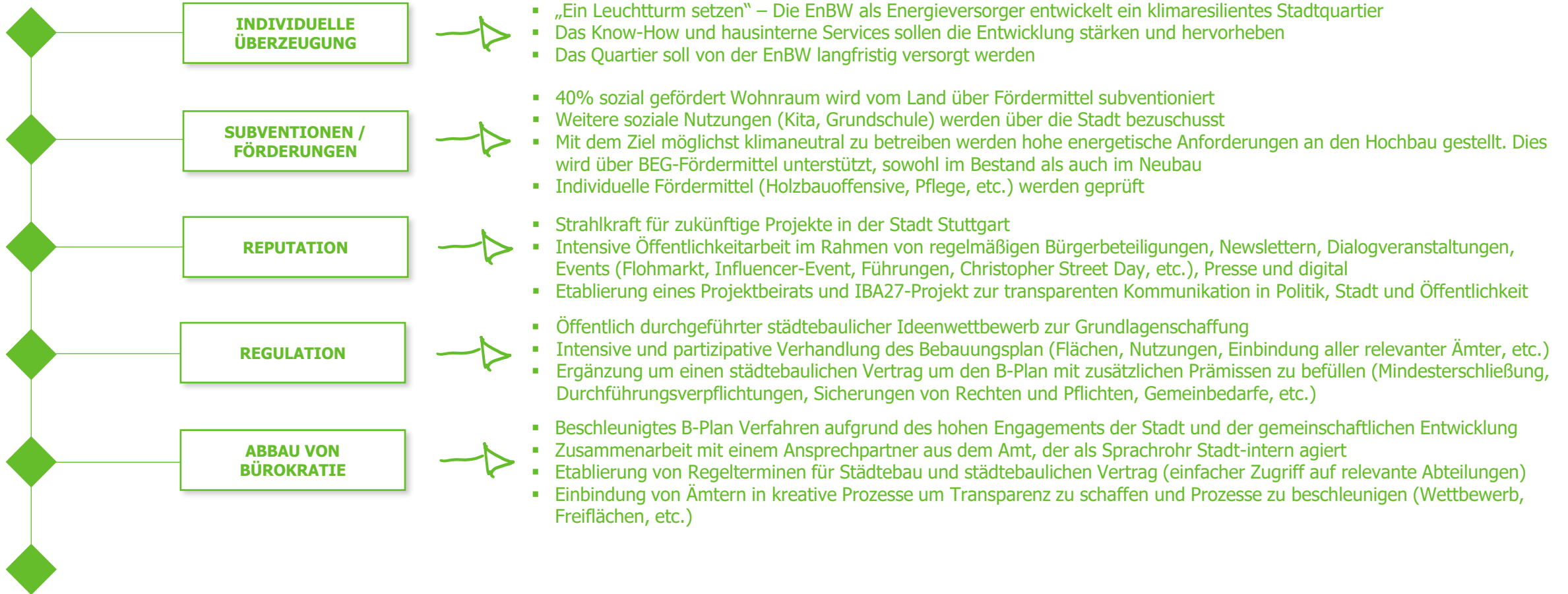
Langfristiger gedachter  
Nutzermix  
mit Nahversorgung, Gastro,  
medizinisches Einrichtungen,  
uvm.

Schaffung von ca. 800  
Wohneinheiten und Wohnraum  
für ca. 2000 Bewohner\*innen

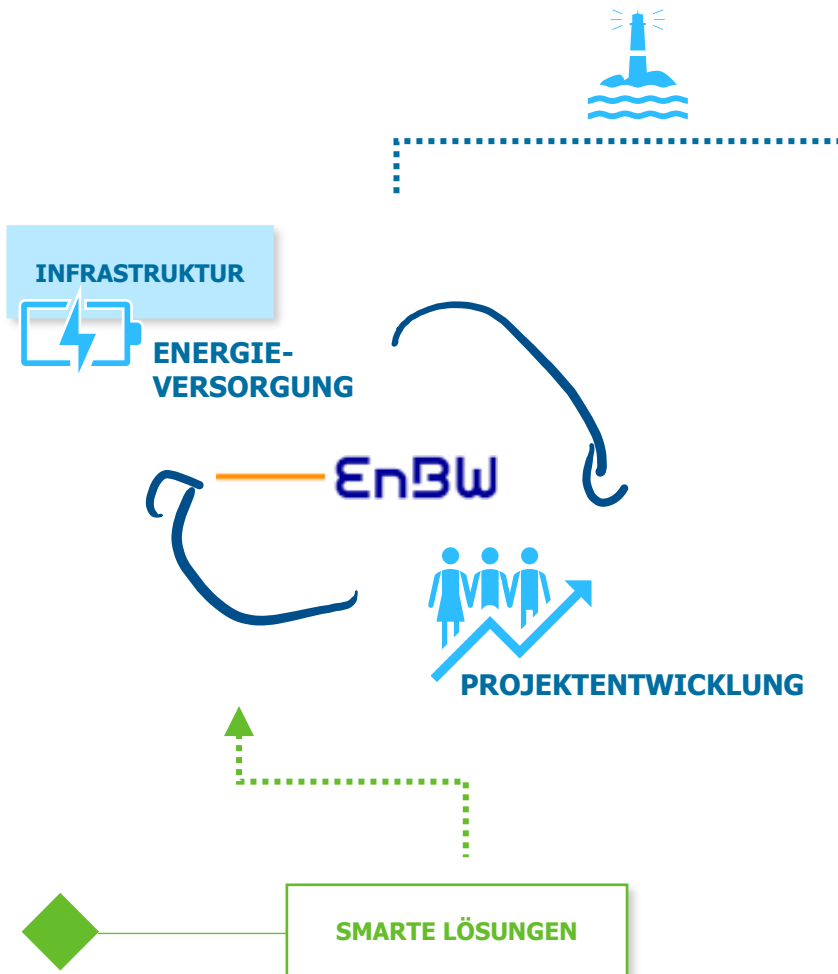
Verwendung von  
zukunftsicheren  
Baumaterialien



# Externe Mechanismen – „Der neue Stöckach“



# Externe Mechanismen – „Smarte Lösung“ im DNS



## Standards setzen!

- zentralen Energieversorgung
- hochwertigen energetischen Standards (bspw. Wärme über Abwasser, Kälte über Eisspeicher, hoher Anteil an PV für Eigenstromabdeckung, Batteriespeicher, uvm.)
- Standardisierung über eine intelligente kritische Infrastruktur
- Langfristiger Betrieb durch die EnBW

## Verbindlichkeit generieren!

- Sicherung der Versorgung über Verträge (Contracting)
- Kosten- und Durchführungssicherheit Richtung Stadt und Entwicklung über städtebaulichen Vertrag und Baudurchführungsverträge

## Produkte platzieren!

- Schaffung von neuen Business Cases neben der klassischen Projektentwicklung aus dem originären Geschäft der EnBW die ökonomische Mehrwerte generieren
- Planung, Herstellung und Betrieb der krit. Infrastruktur (Wärme, Kälte, Strom)
- Integration von externen, wohnnahen Dienstleistern und Produkten
- Quartierstarife für Strom, Wärme, Kälte, Mobilität, IT, smarte Services die Mehrwerte für Betrieb / Nutzer schaffen
- Betrieb von W-LAN, Sharing (Car+Bike), Außenbeleuchtung, Paket-Services und allgm. E-Mobilität

## Ökonomische Mehrwerte!

- Frühe Verbindlichkeiten über bspw. das Contracting und städtische Vereinbarung schaffen eine wirtschaftliche Sicherheit (Invest, Zeit, etc.)
- Produkte werden zum Business Case

Über die Rolle als Energieversorger und Projektentwickler generiert die EnBW eine Win-Win-Win-Situation.

1. Die bewusste und proaktive Platzierung von smarten Lösungen als Produkte schafft Verbindlichkeit und Sicherheit gegenüber dem Projekt und den Behörden
2. Es können über die Produkte Standards gesetzt werden, die Innovation und Mehrwerte schaffen und über eine klassische Entwicklung hinaus denken
3. Die EnBW schafft neben den ökonomischen Zielen einer Projektentwicklung auch ökonomische Mehrwerte als Energieversorger

# Zusammenfassung



## Grundannahmen:

1. Es muss eine wirtschaftliche Balance im Gesamtprojekt gewährleistet werden
2. Ein Ungleichgewicht kann zum Projektstopp bzw. Aufgabe des Projekts führen
3. Die Projektentwicklung muss von allen Parteien partnerschaftlich angegangen werden



## Chancen / Risiken:

1. Über externe Mechanismen kann die wirtschaftliche Balance in einer Projektentwicklung positiv / negativ beeinflusst werden
  - I. Positive Mechanismen ermöglichen einen größeren Spielraum für den Entwickler und lassen besonderen Anforderungen / Innovationen zu
  - II. Negative Mechanismen limitieren die Entwicklung in einem gewissen Grad und können somit bspw. Innovation verhindern
2. Städte und Kommunen haben die Möglichkeit über Regulation, Bürokratie und Kooperation eine Projektentwicklung zu unterstützen, zu fördern oder zu bremsen
3. Städte können Projekte durch Kooperationen entsprechend Projekte beschleunigen und partnerschaftlich vorantreiben

## Smarte Lösungen als wichtiger Mechanismus:

1. Smarte Lösungen in einer Entwicklung sind häufig gekoppelt an Innovation
2. Smarte Lösungen in Form von Produkten in einer Entwicklung schaffen sozio-ökonomische Mehrwerte und generieren neue Business Cases

An der Referenz der EnBW lässt sich erkennen, dass zukunftssichere Projektentwicklungen mit einem hohen Anteil an Innovation und smarten Lösungen möglich sind.

Weiter wurde im „Der neue Stöckach“ ein partnerschaftliches Gleichgewicht zwischen Baurecht, Ökologie, sozialen Faktoren und Ökonomie geschaffen!

## Hauptsitz

CPM GmbH  
Mercedesstraße 3/1  
71063 Sindelfingen

## Niederlassung Nord-West

CPM GmbH  
Lichtstraße 49  
50674 Köln

## Niederlassung Süd-Ost

CPM GmbH  
Adolf-Kolping-Straße 12a  
96317 Kronach

## Niederlassung Nord

CPM GmbH  
Bei den Mühren 91  
20457 Hamburg

**MAIL:** info@cpm.gmbh  
**FON:** +49 7031 618833  
**WEB:** www.cpm.gmbh



AUF LEIDENSCHAFT BAUEN