



## Projektsteuerung von Retail-Mixed-Use-Objekten – Anforderungen und Fallstricke

An die Projektsteuerung (PS), die mit technisch-wirtschaftlichen Beratungs- und Management-Leistungen treuhänderisch Bauherrenaufgaben wahrnimmt, werden im Zusammenhang mit Retail-Mixed-Use-Objekten (RMU) besondere und zusätzliche Anforderungen gestellt. Ziel ist, sowohl den Bauherrn bzw. Investor als auch die Mieter – von der ersten Konzipierung der Liegenschaft und der (sukzessiven) Koordination bzw. Integration der nutzerspezifischen Anforderungen – aktiv über den gesamten Planungs- und Ausführungsprozess bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme der Immobilie einschließlich der Mietbereichsübergaben zu unterstützen. Neben den klassischen PS-Leistungen erfordert dies spezifische Mieter-Koordinationsleistungen (MiKo).

### Konzipierung im Rahmen der Projektentwicklung

Zu Beginn der Entwicklung von RMUs stehen die Mieter meist noch nicht fest. Aufgabe einer entsprechend EZH-erfahrenen PS/MiKo ist es, den Projektentwickler bei der Konzipierung eines ersten Layouts zu unterstützen. Dieses berücksichtigt insbesondere die Lage für potenzielle Ankermieter und deren grundlegende Anforderungen an die Immobilie, die wesentliche Anordnung der Mietbereiche für den geplanten Mietermix, den Verlauf zwischen Mietbereichstrennung und allgemeinen Flächen sowie die externe Erschließung und interne Wegeführung. Oberste Priorität für eine große Vermietungsbandbreite hat hier die Flexibilität in der Planung, auch im Hinblick auf mögliche Anschlussvermietungen.



**Ein Bericht von Stefan Schwärzler**  
(Geschäftsführender Gesellschafter W+S Real Estate Services GmbH, München; mit freundlicher kollegialer Unterstützung von Mathias Geisler und Maya Stillmann)