

**Qualität lässt sich  
planen  
steuern  
und kontrollieren!**

## Vorstellung

### **EPPM GmbH - Zentrale**

- Nord- und Ostdeutschland -  
Sickingenstraße 26 – 10553 Berlin  
Fon (++49) 30 – 844 157-0  
Fax (++49) 844 157-10

[www.Euler-GmbH.de](http://www.Euler-GmbH.de)

### **EPPM GmbH – Office**

- West- und Süddeutschland -  
Industriestraße 28 – 63674 Altstadt  
Fon (++49) 6047- 98 72 76 - 0

# Herzlich willkommen!

Im Jahr **1983** gründete der Senior des Unternehmens, Herbert Euler, die Euler Sonderbau, ein inhabergeführtes Unternehmen, tätig in der Beratung, Planung und dem Bauen für die lebensmittelverarbeitende Industrie und begleitete unzählige Lebensmittelbetriebe auf ihrem Weg zur EU-Zertifizierung.

**1996** erweiterten wir unser Geschäftsfeld um die Leistungen des Projektmanagements für die Bau- und Immobilienbranche, vor **9 Jahren** um das Technische Property-Management. Wir verfügen über mehr als **20 Jahre** Erfahrung im Projektmanagement von Hoch- und Tiefbau, der Erschließung, der Altlastenbeseitigung sowie der technischen Gebäudeausstattung.

Jedes Projekt, jeder Ablauf wird von uns individuell und lösungsorientiert begleitet – mit unserem ausgefeilten Leistungsspektrum.

Wir führen Ihre Projekte getreu unserem Leitmotiv zum Erfolg:

*„Wir sind nicht nur verantwortlich für das, was wir tun, sondern auch für das, was wir nicht tun.“ (Molière)*

## **Kurz gesagt:**

Sie konzentrieren sich auf Ihr Kerngeschäft und wir uns auf Ihr Bauvorhaben. Wir fangen da an und machen weiter, wo andere aufhören und scheuen uns nicht vor Verantwortung. Wir zögern nicht, wir handeln.

*Auf den folgenden Seiten laden wir Sie ein, sich einen Überblick über uns und unser Leistungsbild zu verschaffen.*

# Wo und wer wir heute sind:

Ein „Patchwork“-Familienunternehmen in 2. Generation an folgenden Standorten:

## Zentrale in Berlin

Sickingenstraße 26  
10553 Berlin  
Fon: 030 – 844 157-0  
Fax: 030 – 844 157-10

Projekte: in Nord- und Ostdeutschland  
Zusatzkompetenz: Architekten Know-How, TGA, Technische Hygiene, SiGe-Koordination, Brandschutz

## Janina Euler-Arabin

Geschäftsführung & Projektleitung

## Fabien Arabin

Projektmanagement

## Jens Osten

Projektmanagement

## Udo Christ

Baumeister für Hoch- und Tiefbau

## Fabian Euler

Projektmanagement

## Dunia Abdulali

Sachbearbeitung

## Office in Hessen

Industriestraße 28  
63674 Altstadt  
Fon: 06047 – 98 72 76-0

Projekte: in West- und Süddeutschland  
Zusatzkompetenz: Technisches Know-How in der Lebensmittelindustrie, TGA, Betriebliches Gesundheitsmanagement

## Herbert Euler

Gründer & Experte

## Alexander Euler

Projektmanagement

## Nina Wiedemann

Sachbearbeitung

## Christina Euler

Geschäftsführung & Reporting

## Anke Jochim-Euler

Finanzen

## Office am Flughafen Frankfurt

THE SQAIRE  
Technisches Property & Facilitymanagement  
Zusatzkompetenz: Qualitätsmanagement SQR

## Holger Euler

Technisches Property-Management  
Standortleitung

## Daniel Hofmann

Technisches Property-Management

## Thomas Ludwig

Technisches Property-Management

## Iryna Kepplin

Sachbearbeitung

# Projektsteuerung / -controlling

Unser Leistungsspektrum umfasst die Projektsteuerung gem. der Definition des **DVP** (*Deutscher Verband der Projektmanager in der Bau- und Immobilienwirtschaft*) in den folgenden Leistungsphasen:

- LP 1 Projektvorbereitung
- LP 2 Planung
- LP 3 Ausführungsvorbereitung
- LP 4 Ausführung
- LP 5 Projektabschluss

Projektsteuerung und Projektcontrolling sind sich gegenseitig bedingende Maßnahmen zur erfolgreichen Durchführung Ihres Projektes.

## **Unsere Besonderheit:**

Wir „pressen“ Ihr Bau- oder Immobilienprojekt nicht in unsere Standards, sondern passen unsere qualitativ hohen Standards auf die individuellen Bedürfnisse Ihres Projektes an.

# Unser Leistungsspektrum:

## Organisation

Wir übernehmen für Sie die Organisation und Abstimmung der planerischen, bürokratischen sowie baulichen Maßnahmen und Prozesse.

### *Unsere besondere Stärke:*

Klare Strukturen garantieren den Überblick. Unsere Handlungsweise vor Ort ist – bei Erfordernis – mehr geprägt von Effizienz in der Praxis, denn schöner Darstellung. Am „Bau“ ist schnelles Handeln erforderlich.

## Kosten

Wir budgetieren Ihr Projekt und sorgen für die **Einhaltung** der Kosten.

### *Unsere besondere Stärke:*

Während der **Planungsphase** bilden wir die **Schnittstelle** zwischen Architekt/Fachplanung und Ihnen. Wir sorgen durch Planungsoptimierung dafür, dass Ihr Projekt trotz gestalterischer Freiheit der Planung finanzierbar bleibt. In dieser Phase werden die Weichen für die Kosten gestellt.

Während der **Bauphase** verhindert unser **Nachtrags-/Anti-Claim-Management** Ihre Benachteiligung durch Auftragnehmer.

## Termine

Wir planen den terminlichen Ablauf Ihres Projektes vom ersten bis zum letzten Tag.

### *Unsere besondere Stärke:*

Auch bei unvorhergesehenen Ereignissen erreichen wir in der Regel das Terminziel - durch Optimierungslösungen an anderen Stellen.

## **Qualitäten**

Durch stetige Kontrolle, beginnend in der Planungsphase, garantieren wir die Einhaltung der Vorgaben und Qualitäten in Ihrem Projekt.

### ***Unsere besondere Stärke:***

Wir unterstützen die Fachbauleitung dabei, den notwendigen Formalien in hoher Qualität gerecht zu werden.

## **Maßnahmenvorbereitung**

Wir optimieren den Ablauf durch zielorientierte Maßnahmenvorbereitung.

## **Koordinierung Projekt- & Planungsbeteiligte**

Wir führen die manchmal sehr differierenden Interessen der Projektbeteiligten zu Ihrem vordefinierten Ergebnis.

## **Kostenmanagement**

Wir erreichen optimierte Ergebnisse bei Vertragsabschlüssen und in der weiteren ständig angepassten Kostenverfolgung.

### ***Unsere besondere Stärke:***

In mehr als 20 Jahren haben wir bewiesen, dass durch gezielte Optimierungen im Projekt Kosten eingespart werden, die unser Honorar signifikant übersteigen.

### ***Anmerkung:***

*Auch wenn unser Hauptaugenmerk auf Pragmatismus und Umsetzbarkeit liegt, so entsprechen unsere Leistungen selbstverständlich den geltenden Vorschriften.*

# Technisches Property-Management

Unser Leistungsspektrum umfasst im Bereich des technischen Property-Managements folgende Dienstleistungen:

- Steuerung und Kontrolle der technischen Dienstleistungen
- Kostenschätzungen, Einholung von Angeboten und Beauftragung von zusätzlichen Dienstleistungen des Betriebs
- Erstellung des Budgets der technischen Gewerke, Kostenkontrolle und Budgetverfolgung
- Durchführung des Gewährleistungsmanagements und Mängelverfolgung
- Vertretung des Eigentümers in allen technischen und infrastrukturellen Belangen der Immobilie

Während des Betriebs einer Immobilie ist es notwendig, alle laufenden technischen Anlagen weiter zu koordinieren. Diese Leistung umfasst im Wesentlichen die Instandhaltungen und Wartungen technischer Installationen und die Überwachung des Betriebs technischer Anlagen in Kooperation mit dem Facility-Management.

## ***Unsere besondere Stärke:***

Wir identifizieren organisatorische **Fehlstellen** in den Schnittstellen und arbeiten durchführbare Lösungsvorschläge aus, sodass Sie, als Eigentümer und/oder Betreiber, in allen technischen Belangen bestens beraten sind.

## **Unsere Besonderheit:**

Wir verfolgen **Ihre** Interessen an der Gesamtimmobilie unabhängig von Schnittstellen und ermöglichen einen reibungslosen und effizienten Betrieb.

# Zusätzliche Spezialisierungen:

## Nachtragsmanagement

Bauen ist ein dynamischer Prozess. Wir haben noch nicht erlebt, dass die Entwurfsplanung im Verlaufe der Realisierung ohne Änderungen umgesetzt wird. Veränderte Anforderungen, äußere Einflüsse, unvorhersehbare Ereignisse und unbeeinflussbare Umstände führen zu veränderten Bedingungen.

Dies nutzen Auftragnehmer, Nachträge geltend zu machen. Kaum prüfbare meist erhebliche Forderungen sind die Folge. Änderungen verändern den Aufwand der Beteiligten. Diesen Prozess transparent und fair zu gestalten, ist die Aufgabe unseres Nachtragsmanagements.

Wir unterteilen das Nachtragsmanagement in folgende Teilbereiche:

- **Anti-Claim-Management** (Nachtragsvermeidung)  
Minimierung der Differenz zwischen ausgeschriebener und tatsächlich notwendiger Leistung.
- **Claim-Management** (Nachforderungsmanagement)  
Angemessener Ausgleich der Ansprüche der Projektbeteiligten mit optimaler Einbindung in den Projektablauf.
- **Änderungsmanagement**  
Frühzeitiges Agieren und Einleitung von Gegenmaßnahmen

## Krisenmanagement

Wir sind in der Lage, Maßnahmen, die „aus dem Ruder gelaufen“ sind, am Ende doch noch zum Projektziel zu führen.

## Mediation

Uns gelingt es häufig, mit Verhandlungsgeschick „festgefahrene“ Auseinandersetzungen vorgerichtlich zu einer zufriedenstellenden Einigung zu führen.



# REFERENZEN (Auszug)

## Projekt:

## Schweizer Viertel, Berlin-Lichterfelde



### Projektbeschreibung:

- rd. 240.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (~830 WE)
- rd. 22.500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- rd. 4,2 km Straßen mit Lichtsignalanlagen
- Abriss bestehender Kasernenbebauung
- öffentliche & innere Erschließung, Außenanlagen
- Grundwasser- und Altlastensanierung

### Besonderheit:

- Bei Übernahme:
- zu **30%** Bauleistung bereits erfolgt
  - Budget bereits **überschritten**
  - keine Organisation, keine Struktur vorhanden.

### Erbrachte Leistung:

- Krisenmanagement
- Projektoberleitung im weiteren Verlauf

### Erzieltes Ergebnis:

- im Tiefbau **Einsparung von rd. 20%** erzielt
  - Budgetüberschreitung **ausgeglichen**
- 

## Projekt:

## Radelandberg Nord in Elstal



### Projektbeschreibung:

- Konversionsprojekt
- rd. 300.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- rd. 18.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche (240 WE)
- Hochbau, Erschließung, Außenanlagen

### Besonderheit:

- Bei Übernahme:
- Bauleistung zu **60%** bereits erbracht
  - alle Gewerke vergeben
  - Planungsaufträge zu 100% nach HOAI

### Erbrachte Leistung:

- Krisenmanagement (Kostenoptimierung)

### Erzieltes Ergebnis:

- Vorher prognostizierte Budgetüberschreitung (+5%) in **Budgetunterschreitung (-10%)** umgekehrt
-

## Projekt:



## Ulanenpark Fürstenwalde



### *Projektbeschreibung:*

- Konversionsprojekt,
- rd. 30.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- rd. 13.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche (~210 WE)
- Hochbau, Außenanlagen, innere Erschließung

### *Besonderheit:*

- Bei Übernahme:
- Ausschreibung & Planung bereits abgeschlossen
  - Kostenüberschreitung bereits **vor** Vergabe!

### *Erbrachte Leistung:*

- Projektsteuerung

### *Erzieltes Ergebnis:*

- Budget: **rd. 15% Unterschreitung**
- 

## Projekt:



## NIKE, Factory Store, Elstal



### *Projektbeschreibung:*

- Neubau Factory Outlet-Center
- rd. 3.000 m<sup>2</sup>
- Neubau inkl. Innenausstattung
- Erschließung und Außenanlagen

### *Besonderheit:*

- Gesamtbauzeit 4 Monate inkl. Vorbereitung
- Planung: baubegleitend
- Fixtermin: Fertigstellung **vor** Weihnachtsgeschäft

### *Erbrachte Leistung:*

- Projektsteuerung und -optimierung

### *Erzieltes Ergebnis:*

- Budget und Termin: **eingehalten**
-

**Projekt:**

**Behrens-Höfe, Berlin-Alt Moabit**



**Projektbeschreibung:**

- Sanierung eines denkmalgeschützten Objektes
- sukzessiver Ausbau von Gewerbeflächen
- rd. 32.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- rd. 10.000 m<sup>2</sup> UG - Umwandlung in Tiefgarage

**Besonderheit:**

- Maßnahmen teilweise in vermietetem Zustand
- Sehr kurze Realisierungszeiträume

**Erbrachte Leistung:**

- Projektsteuerung

**Erzieltes Ergebnis:**

- Termine: gehalten
  - Budgets: **unterschritten**
- 

**Projekt:**

**Center-Carrée, Essen-Steele**



**Projektbeschreibung:**

- Sanierung eines Mischobjektes (Einkaufszentrum & Wohnen) mit hohem Investitionsstau
- rd. 26.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- rd. 383 Stellplätze Tiefgarage/Außen

**Besonderheit:**

- Maßnahmen teilw. in vermietetem Zustand
- kurze Ausführungszeiten

**Erbrachte Leistung:**

- Projektsteuerung

**Erzieltes Ergebnis:**

- Termine: gehalten
  - Budget: **~53% Unterschreitung**
-

**Projekt: GeoPark, Reutlingen**



- Projektbeschreibung:**
- Ausbau vorhandener Leerflächen
  - Umbau Gewerbefläche in Parkgarage
  - rd. 7.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Besonderheit:**
- teilweise vermieteter Zustand (Lärmzeiten)
  - Kurzfristige Mietbeginntermine
- Erbrachte Leistung:**
- Projektmanagement und -optimierung
- Erzieltes Ergebnis:**
- Termine: gehalten
  - Budget: **~15% unterschritten bei gleichzeitig 40% mehr Flächenausbau**

**Projekt: Herkules-Center, Wetzlar**



- Projektbeschreibung:**
- Aus- & Umbau vorhandener Leerflächen
  - Umfangreiche Sanierung der Parkgarage
  - rd. 21.000 m<sup>2</sup> gesamt vermietbare Ladenfläche
  - rd. 18.600 m<sup>2</sup> Parkfläche
- Besonderheit:**
- Umbau im laufenden Betrieb (Lärmzeiten, Logistik)
  - Sehr kurzfristige Anmietungstermine
  - Differenzen zwischen Bestand, Dokumentation und Tatsächlichkeit
- Erbrachte Leistung:**
- Projektmanagement und -optimierung
- Erzieltes Ergebnis:**
- Termine: ausnahmslos eingehalten
  - Sicherung der Mieterzufriedenheit durch offene Kommunikation & Einhaltung von Absprachen
  - Budget: **eingehalten trotz Widrigkeiten** (Pfehlgründung Aufzug, minderwertiger Bodenaufbau)

## Projekt:

## BestCare Portfolio



### **Projektbeschreibung:**

- Sanierung von 5 Pflegeheimen
- Umbau nach aktuellen HeimSt.-Richtlinien
- rd. 17.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Beseitigung von Sanierungs- und Instandhaltungsrückstau

### **Besonderheit:**

- Ausführung während des Betriebes
- Verkauf während der laufenden Umbauten
- Pächterstruktur

### **Leistung:**

- Projektmanagement
- Bauoberleitung

### **Ergebnis:**

- Budget eingehalten
- Instandhaltungsrückstau komplett beseitigt

### **Verteilt auf 5 Standorte:**

1. Barmstedt im Norden  
(Sehr hoher Instandhaltungsrückstau lag vor)
  2. Biblis  
(Instandhaltungsrückstau innen & außen lag vor)
  3. Solms  
(Antrag auf Baugenehmigung für Fluchtweg und damit DG-Nutzung war erforderlich)
  4. Ehringshausen  
(Gepflegter Zustand, Ertüchtigung war erforderlich)
  5. Ulrichstein  
(Gepflegter Zustand, Ertüchtigung war erforderlich)
-

**Projekt: Seniorenzentrum Heidensee**



**Projektbeschreibung:**

- Neubau einer Seniorenresidenz
- rd. 7.241 qm BGF
- 138 Pflegebetten

**Besonderheit:**

- Übernahme der Baugenehmigung sowie Planungsleistung durch Vorentwickler
- sehr kurze Bauzeit
- nachbarschaftliche Thematiken

**Erbrachte Leistung:**

- Projektsteuerung

**Zwischenergebnis:**

- noch laufend, im Zeitplan
- Im Einklang mit Behörden und Nachbarn
- Budget nach Vergaben: **eingehalten**

**Projekt: Seniorenresidenz Chemnitz**



**Projektbeschreibung:**

- Neubau einer Seniorenresidenz
- rd. 7.164 qm BGF
- 150 Pflegebetten

**Besonderheit:**

- Übernahme der Baugenehmigung sowie Planungsleistung durch Vorentwickler
- sehr kurze Bauzeit
- Gründungs- und Bodenmechanikthematiken

**Erbrachte Leistung:**

- Projektsteuerung

**Zwischenergebnis:**

- Projektbeginn, im Zeitplan
- Alle o. a. Thematiken gelöst
- Budget nach Vergaben: **eingehalten**