

公司简介

建筑咨询与城市规划设计公司是由 Ulrich Homa 和 Dietmar Weigt 成立的。本公司主要从事城市规划、城市景观设计、土地估价以及城市规划预算等领域的工作。我们愿以我们的知识和才能为客户提供优质高效的服务。



Ulrich Homa

所长



Dietmar Weigt

所长

工作准则

本公司作为一个优质、客观、独立和综合的公司，将为客户提供专业而优质的服务。

本公司的质量管理准则建立在全优质量管理体系(Total Quality Management) 基础之上。这套管理体系由公司职员-业务联系过程-客户共同组成。

1. 公司职员:

本公司职员将定期地参加各种会议及研讨会，以便不断更新自己的知识，这将使公司更有能力为客户提供具有权威性的咨询。理论知识和实践经验的结合将有助于我们完成大型的工程项目。

2. 业务联系过程:

本公司不仅十分重视对工作的总结和积累，同时也非常重视工作的效率性和经济性。

3. 客户:

本公司可为个人、企业或者国家机构提供具有独立和创新的咨询及各种建议。令顾客满意是公司的最高宗旨。

除了为客户提供项目方面的策略咨询和售后服务外，本公司还从事研究和培训工作。公司愿为社区政府提供土地整理、城市规划、城市整治和土地估价方面的咨询，此外公司也为受到规划影响或遇到土地整理的个体法人提供有关方面的咨询。

公司的服务对象:

- 城市和社区的管理阶层
- 建筑公司、房地产公司以及诸如银行、保险公司等同房地产交易密切相关的企业和公司。
- 国家机关，如联邦交通部、联邦建设部、州城市规划部、建设部等
- 各种经济专业协会，比如工业和手工业协会、房地产协会等。

咨询范围

本公司咨询范围包括：城市规划、土地管理和土地用途转换、土地估价、城市规划预算。高效、优质的服务和客户的满意是本公司追求的目标。

城市规划

- 区域规划
- 土地使用规划
- 概念性规划
- 控制性详细规划

土地管理和土地用途转换

- 城市建筑土地开发和土地储备
- 土地回收
- 城市更新和城市土地用途转换
- 文物保护

土地估价

- 建筑和非建筑土地的估价
- 特殊地块的估价
- 土地市场和特殊的城市规划法规
- 社区地产评估

城市规划预算

- 城市规划项目经费估算
- 城市土地价格的估算



城市规划

城市规划是社区规划发展和社区土地使用的指导工具。

区域规划

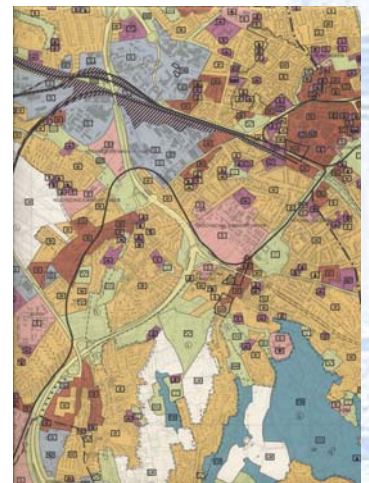
区域规划虽然不属于城市规划，但事实上它对城市空间发展有着非常重要的意义，比如它规定城市居住区的发展，区域开场的空间的保留，这些规定都是制定城市规划时所应遵守的。



区域规划

土地使用规划

土地使用规划是对整个社区范围内土地使用的整体规划。土地使用规划是针对社区内所有建筑用地和非建筑用地的规划。城市各项用地，如住宅用地、工业用地、绿地、交通用地等都是通过土地使用规划的规定来利用的。



土地使用规划

概念性规划

概念性规划是介于土地使用规划和控制性详细规划间的一个非正式规划。与其它规划不同，它不是依据法律而制定的规划，因而不具有法律效力。概念性规划是针对城市里大面积规划空间提出的城区发展的指导性规划。



概念性规划

控制性详细规划

控制性详细规划源于土地使用规划。这个规划将对规划区内的建筑形式、建筑面积、建筑密度以及建筑物之间的空间关系作出具体而具有法律效力的规定。控制性详细规划将以法令的形式颁布，同时也是颁发建筑许可证的依据。



控制性详细规划

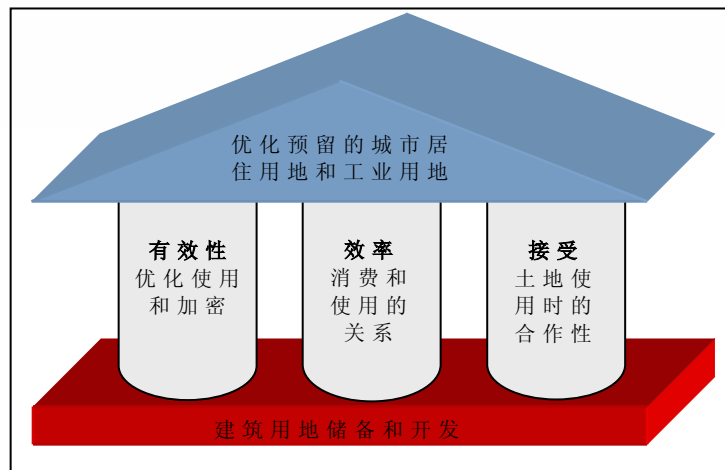
土地管理

土地管理是综合利用土地资源的一个有力工具。土地资源的社会价值、经济价值和生态价值必须同等对待。通过土地管理应实现下列目标：

- 优化预留的城市居住用地和工业用地
- 减少对城市开放空间和自然空间的消费，降低城市发展对土地资源的需求
- 实现土地资源的有效利用

只有遵循上述的基本原则，土地管理才会对城市的可持续发展作出应有的贡献。

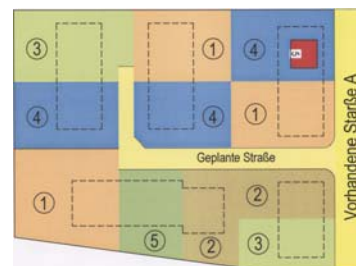
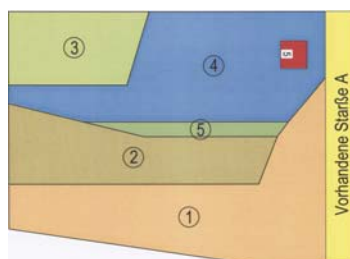
土地储备和土地开发



土地储备和土地开发是为社区预留居住和工业用地而服务的。土地可持续发展的优化立足于下列三点：

- 。有效性：土地资源优化的利用
- 。经济性：消费和收益的关系
- 。承受性：土地使用过程中各方的相互合作

规划组合和规划实施的有效结合将至关重要，当然资金问题也同样重要。



土地回收

土地回收的目的是使受到污染的土地得到重新利用。一方面废弃地通过整治得以重新利用，另一方面也可以降低对土地资源的消耗。土地回收既需要一般的规划法规，同时也需要专门的规划法规(建筑规划、项目规划和城市建设合同等)作保证。



城市更新和城市改造

随着人口数量和结构的变化(如人口减少，人口老龄化)，城市更新和城市改造也是未来城市规划的主要任务。这种变化在许多区域引起的城市萎缩必须通过规划来克服。城市改造的目的是在宏观背景变化的条件下，保持、强化和发展城市的功能和效率。





城市文物维护和保护

城市文物维护和保护的主要目的是维护、保护和有效利用城市里的文物古迹。对文物古迹的维护、修复有利于城市自身文化和特色文化的维护和弘扬。

土地估价

土地估价是指根据地块的位置和特性确定土地的质量，并根据当地的市场价格，为土地正确定价。

建筑用地和尚未建筑的土地的估价

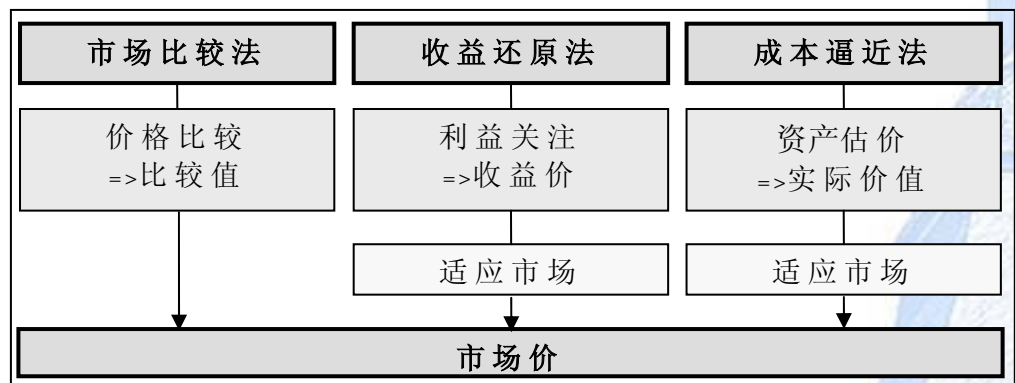
土地估价是根据联邦建筑法典第 194 条执行的。本公司的咨询业务是多方面的，既有对单独地块的估价，也有对大面积土地的估价，比如对改变用途的工业用地、铁路用地和军事用地的估价。

合理的土地估价需要：

- 土地质量的评估
- 估价的基本理论和估价主要考虑的要素
- 估价方法的选择
- 土地价格的确定（根据对土地的客观评价和对土地市场的研究而得出的土地价格）。

土地估价方法如下：

- 市场比较法
- 收益还原法
- 成本逼近法



特殊情况

对土地进行估价时，常有特殊情况出现。如飞机噪音对土地价格的影响、文物古迹对不动产价值的影响、投资潜力对土地价格的影响以及项目开发对土地价格的影响等等。

土地市场和专门的城市建设法规

对城市土地的整治和整合，也会对土地的价格产生影响。对土地整治之前和之后不同价格的评估也属于本公司业务范围。本公司还为社区政府提供土地估价方法和法律依据方面的咨询。

对社区政府不动产的评价(不需要)



城市规划的费用计算

在城市管理过程中，财政的透明度和财政的真实性越来越有着重要的意义。而事实上城市土地价格的真实性和城市发展所需的费用并没有被认真计算，所以并不存在价格的真实性。因此城市规划的费用计算有着举足轻重的意义。城市规划费用计算主要是针对城市建设规划及城市规划项目的实施提出的。因而城市发展建设项目的经济评估有着特别的意义。

城市建设规划的评估

城市规划预算的作用是预先对城市规划的经济性进行调查和优化。如果考虑到土地开发，这里所要评估的不仅仅是新征土地的费用，同时也包括交易费，基础设施建设费以及开发带来的经济效益。

城市土地价格估算

城市规划预算可以确定城市规划项目实施的费用。若所需费用不足，则可通过城市规划预算指导，预先了解资金缺口和经济风险的程度。通过对众多因素(等待上市的时间、售出价格、利息变化等)的分析，能够准确地估计经济风险。一个合理的规划，比如降低开发费用、提高熟地的份额、优化建筑立面等，可以弥补经济上的缺口，甚至避免财政不足的情况出现。



研讨会/进修班/教学

IBS 提供各种研讨会和进修班

大学

本公司将和波恩大学密切合作，因此可为专业后继人才提供各种进修课程。本公司的课程将工程实践和理论课程有机地结合在一起。

管理

本公司将同政府机构合作，为您提供上门服务。

专业考察

我们提供和组织以下各项专业考察

邦班格 - 城市更新(世界文化遗产)

雷根斯堡 - 城市整治 (文物古迹城市)

维也纳-城市更新

维也纳 - 城市现代发展

布达佩斯 - 现代城市发展和城市更新

维尔茨堡 - 古国都中城市规划

吕贝克，一个汉萨城市中城市规划和文物保护

格拉思格乌

新拉那卡

爱丁堡

柏林

