



Leben im Alter: 2. Etappe - Gemeinde Risch Immobilien AG
Grobschätzung der Baukosten ± 25%

Grobschätzung Synergiepotential bei gemeinsamer Realisierung 1. und 2. Etappe

Ziel Zur Entscheidungsfindung, ob die 1. und 2. Etappe gemeinsam realisiert werden sollen, sind mögliche Synergien bei den Erstellungskosten zu berechnen. Die Berechnung dient dem Bauherrn als erste Einschätzung und ist nach dem Grundsatzentscheid für eine gemeinsame Realisierung zu vertiefen.

Grundlagen Machbarkeitsstudie Ramser Schmid Architekten GmbH:
Zu Pflegeheim vom 03. Mai 2019:
 Variante 1: Total 73 Zimmer, keine weitere Drittnutzung
 Variante 3: 52 Zimmer, mit Drittnutzung im 07. und 08. OG (Annahme Wohnnutzung)
Zur Tiefgarage vom 17. Mai 2019
 Kostenschätzung Naumann und Partner +/- 20%, 08. Juli 2019

Annahmen Edelrohbau, beinhaltet sämtliche Kosten für Rückbau, Tiefbau, Baugrube, Werkleitungen, Gerüste, Rohbau, Elektroanlagen bis zur Unterverteilung auf Geschosse (inkl. Grundinstallation Gebäudeautomation), Brandmeldeanlagen, gesamte Installation der Wärmeanlagen, Installation Lüftungsanlagen nach gesetzlichen Vorschriften (mechanische Lüftung), Sanitärinstallationen bis zur Unterverteilung auf Geschossen, Transportanlagen ausgebaut, Gebäudehülle (Äussere Wandbekleidungen und Dach), Ausbau bis fertig Unterlagsboden und Grundputz, Umgebungsgestaltung - Anteilsmässig: Baustelleneinrichtung, Ergänzende Leistungen, Planerhonorare, Nebenkosten, Reserve und MWSt.
 Ausbau, beinhaltet sämtliche Kosten für: Elektroanlagen ab Unterverteilung auf Geschosse, Lüftungsanlagen über den gesetzlichen Vorgaben (höhere Installationsdichte), Sanitärinstallationen ab Unterverteilung auf Geschossen, Ausbau ab fertig Unterlagsboden und Grundputz - Nutzungsspezifische Anlagen wie Gastküche, Wäscherei, Ausgüsse, Medikamentenschränke, Signaletik, Coiffeur, Kleininventar, Mobiliar - Anteilsmässig: Baustelleneinrichtung, Ergänzende Leistungen, Planerhonorare, Nebenkosten, Reserve und MWSt.

In Variante 3 sind die Wohnungen im Edelrohbau bereits ausgebaut gerechnet.

Total Kosten 1. Etappe, BKP 1-9 (ohne Grundstück)				26 220 000			26 220 000
Kostenschätzung von Naumann und Partner, +/-20%, 8. Juli 2019							
Autonome Realisierung							
Kosten 2. Etappe (autonome Realisierung)		V1 Edelrohbau	V1 Ausbau	V1 Total	V3 Edelrohbau	V3 Ausbau	V3 Total
BKP	Bezeichnung						
0	Grundstück	0	0	0	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	1 873 000	108 000	1 981 000	1 878 000	102 000	1 980 000
2	Gebäude	18 129 000	7 774 000	25 903 000	18 422 000	7 389 000	25 811 000
3	Betriebseinrichtungen	0	1 762 000	1 762 000	0	1 763 000	1 763 000
4	Umgebung	767 000	0	767 000	769 000	0	769 000
5	Baunebenkosten / Übergangskonten	349 000	156 000	505 000	354 000	148 000	502 000
6	Reserve	1 050 000	625 000	1 675 000	1 067 000	575 000	1 642 000
7	Reserve	0	0	0	0	0	0
8	GU- / TU-Honorar / Risiko	0	0	0	0	0	0
9	Ausstattung	0	2 573 000	2 573 000	0	2 039 000	2 039 000
Total Kosten 2. Etappe		22 168 000	12 998 000	35 166 000	22 490 000	12 016 000	34 506 000
Autonome Realisierung							
Total Kosten 1. + 2. Etappe ohne Synergiekosten				61 386 000			60 726 000
Beide Etappen autonom realisiert.							



Leben im Alter: 2. Etappe - Gemeinde Risch Immobilien AG
Grobschätzung der Baukosten ± 25%

Grobschätzung Synergiepotential bei gemeinsamer Realisierung 1. und 2. Etappe

Synergiepotential bei gemeinsamer Realisierung der 1. und 2. Etappe					
Pos.	Bezeichnung				
1	Vorbereitung Umgebungsarbeiten		25 000		25 000
2	Gebäude: Aussenwand unter Terrain im Bereich ESH 1. zu 2. Etappe		20 000		20 000
3	Umgebungsarbeiten: Entwässerung, Grün-/ Hartflächen, Bepflanzungen		134 000		134 000
4	Honorare und Nebenkosten Positionen 1-3		53 000		53 000
5	Wettbewerbskosten		400 000		400 000
6	Reduktion Honorare* exkl. MWST bei gemeinsamer Realisierung		543 000		543 000
	7.7% MWST auf Pos. 1-6		132 000		132 000
	Total Synergien bauliche Massnahmen / Projektentw.	29.5%	1 300 000	30.2%	1 300 000
	Markt, Skaleneffekt, Annahme 5% von BKP 0 - 9	70.5%	3 100 000	69.8%	3 000 000
	Total potentielle Synergiekosten BKP 0 - 9	100.0%	4 400 000	100.0%	4 300 000
	Anteil in % von Total Kosten 1. und 2. Etappe		7.2%		7.1%

Fazit

Die beiden Etappen weisen baulich wenige Schnittstellen auf, primär in der Umgebung und im Bereich der Einstellhalle. Ansonsten können sie weitgehend ohne bauliche Abhängigkeiten voneinander getrennt realisiert werden. Von den insgesamt geschätzten Synergien von 7% (CHF 4.3 Mio.), fallen auf die quantifizierbaren baulichen Synergien und die Projektentwicklung nur ca. CHF 1.3 Mio. an. Dies entspricht in etwa 2% der Kosten für die autonomen Realisierung beider Etappen.

Mit einer gemeinsamen Realisierung können sich jedoch Skaleneffekte bei Unternehmervergaben ergeben. Die Höhe ist abhängig von der generellen Bautätigkeit, der damit verbundenen Auslastung der Unternehmungen, und dem Leistungsumfang der Gewerke. Zum heutigen Zeitpunkt lässt sich das Potential nur schwer abschätzen und hat hohen spekulativen Charakter. Hierfür trafen wir eine Annahme von 5% über die Gesamtkosten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass mögliche Synergien in Bezug auf die Gesamtkosten hauptsächlich in möglichen Skaleneffekten bei Unternehmervergaben gründen, welche nicht gesichert sind. Die baulichen Synergien sind mit 2% und in Bezug der vorliegenden phasengerechten Kostengenauigkeit marginal.

Weiter gilt es zu beachten, dass die gemeinsame Realisierung Auswirkungen auf die Projektorganisation haben.

Roger Gort, 11. Oktober 2019