



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.

|   |                      |                   |                   |                      |                   |                   |                   |
|---|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Total Kosten 1. Etappe, BKP 1-9 (ohne Grundstück)</b>      |                      |                   |                   | <b>26 220 000</b>    |                   |                   | <b>26 220 000</b> |
| Kostenschätzung von Naumann und Partner, +/-20%, 8. Juli 2019 |                      |                   |                   |                      |                   |                   |                   |
| Autonome Realisierung   |                      |                   |                   |                      |                   |                   |                   |
| <b>Kosten 2. Etappe (autonome Realisierung)</b>               | <b>V1 Edelrohbau</b> | <b>V1 Ausbau</b>  | <b>V1 Total</b>   | <b>V3 Edelrohbau</b> | <b>V3 Ausbau</b>  | <b>V3 Total</b>   |                   |
| 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         |                   |
| <b>Total Kosten 2. Etappe</b>                                 | <b>22 168 000</b>    | <b>12 998 000</b> | <b>35 166 000</b> | <b>22 490 000</b>    | <b>12 016 000</b> | <b>34 506 000</b> |                   |
| Autonome Realisierung   |                      |                   |                   |                      |                   |                   |                   |
| <b>Total Kosten 1. + 2. Etappe ohne Synergiekosten</b>        |                      |                   | <b>61 386 000</b> |                      |                   |                   | <b>60 726 000</b> |
| 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        |
|   | <b>Total potentielle Synergiekosten BKP 0 - 9</b>                  | 100.0% | <b>4 400 000</b> | 100.0% | <b>4 300 000</b> |
|   | 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