

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Über die Entwicklungsplanung zur erfolgreichen Realisierung Ihres Bauvorhabens - Ein Beispiel aus der Praxis



Jeronimo Zulauf
Projekt- und Bauleiter

Strategie / Entwicklungsplanung

Ende 2014 wurde die Realit Treuhand AG durch eine im Familienbesitz befindliche Aktiengesellschaft mit Sitz im Kanton Zug beauftragt, Grundlagen für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Immobilienstrategie auszuarbeiten. Im März 2015 konnte dem Verwaltungsrat nach intensiver Vorbereitungsphase ein Strategiebericht präsentiert werden und bot somit beste Voraussetzungen für eine zukünftige Strategieentwicklung sowie Weiterführung des Auftrags.

Studienauftrag

Aufgrund der Gesamtgrundstücksgrosse wurde eine Arealüberbauung mit der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung gemäss Bauordnung verlangt. Dabei sollte

eine attraktive Wohnüberbauung mit Mietwohnungen als Anlageobjekt entstehen, die eine nachhaltige, optimierte Rendite versprach. Als Kostenobergrenze für die Erstellungskosten der Neubauten wurde ein Benchmark von CHF 600/m³ SIA 116 für oberirdische Kubaturen angesetzt. Für unterirdische Kubaturen wurden CHF 320/m³ SIA 116

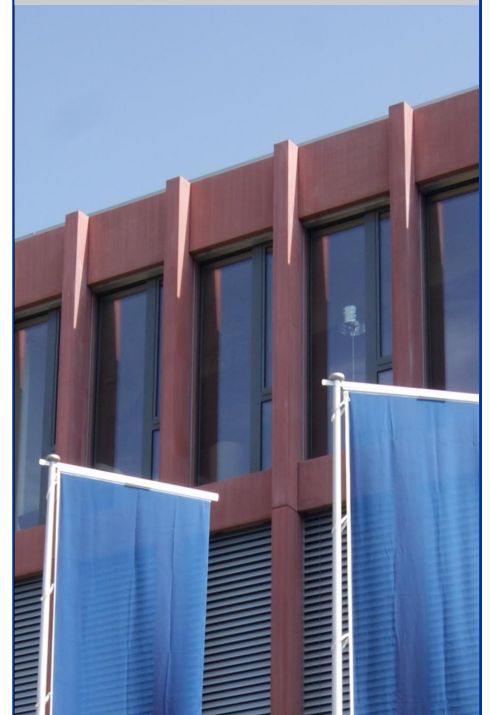
Wir entwickeln, realisieren, vermarkten und bewirtschaften mit Leidenschaft.

angestrebt. Für die Neubauten wurde eine Bruttorendite zwischen 4 - 5% anvisiert. Um diese Zielvorgaben zu erreichen war der ökonomische und ökologische Einsatz der Mittel ebenso ein Thema, wie die zeitgemässe architektonische Ausgestaltung, die einladend wirken

Objekt	Parz. m2	GF m2	Volumen m3 / SIA 416		Wohnungsspiegel			Parking	
			oberirdisch	unterirdisch	Anz.	Typ	HNF	EH	Aussen
4 MFH / A bis D					3	1.5 Zi.	126		
					16	2.5 Zi.	1'043		
					22	3.5 Zi.	1'885		
					12	4.5 Zi.	1'529		
Total	7'835	4'665	20'457	12'102	53		4'583	75	6
1 MFH / Nachbar					4	3.5 Zi.	368		
					4	4.5 Zi.	451		
Total	1'555	1'573	3'147	1'586	8		819	8	1

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe April 2024



www.realit.ch

und somit in Zukunft eine Vollvermietung garantieren soll. Ebenfalls im Studienauftrag integriert wurde die überbaubare Nachbarparzelle, welche aber nicht im Besitz der Auftraggeberin ist. Als möglicher Lösungsansatz sollte ein Wohnhaus mit Mietwohnungen als Anlageobjekt aufgezeigt werden und aufgrund der Eigentumsverhältnisse eigenständig erschlossen und realisierbar sein.

Mit der Aufgabenstellung wurden Ende August 2017 vier namhafte Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen. Für die termingerechte und vollständige Ablieferung aller geforderten Unterlagen inkl. Volumenmodell wurden die eingeladenen Architekturbüros für ihre wertvolle Arbeit mit einem Pauschalbetrag entschädigt.

Jurybericht

Nach Eingang und Überprüfung der Entwürfe fand die Jurierung vor Weihnachten 2017 statt und bereits Ende Januar 2018 konnte das Beurteilungsgremium im Interesse der Auftraggeberin das interessanteste Projekt auswählen und zur Weiterbearbeitung empfehlen.

Beratungen für die Finanzierung

Während der Vorprojektphase wurden anhand der Baueingabepläne die Anlagekosten aufgrund der Bau- teuerung nach Baukostenplan BKP neu berechnet, die Ertragswertrechnung und die Bruttorendite ermittelt.

Mit der Unterstützung unserer eigenen Realit-Berater bei den Verhandlungen mit den Finanzierungspartner konnte sichergestellt werden, dass für die Auftraggeberin die bestmöglichen Konditionen erzielt wurden.

Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren verlief dank guter Zusammenarbeit mit allen Beteiligten ohne nennenswerte Einsprachen und zur vollen Zufriedenheit der Auftraggeberin.

berin. Die Baubewilligung für die Überbauung mit vier Mehrfamilienhäusern sowie Einstellhalle wurde Ende Januar 2021 durch den Gemeinderat erteilt. Für die Nachbarparzelle mit einem Mehrfamilienhaus und kleiner Einstellhalle waren hingegen im Vorfeld rechtliche, planerische und erschliessungstechnische Vorgaben der Baubehörde zu bearbeiten. Daher folgte die Baubewilligung erst Ende März 2023.

Realisierung / Bauleitung

Nach Abschluss der zeitintensiven Ausführungsplanung erfolgte Mitte Juni 2023 der Startschuss für die Realisierung der Arealüberbauung in Etappen. Die Bauvollendung ist auf Ende Juli 2026 terminiert. Auf der Nachbarparzelle konnte Anfang Februar 2024 mit den Ausubarbeiten gestartet werden. Hier ist die Bauvollendung und Übergabe an die Bauherrschaft Mitte Oktober 2025 vorgesehen.

Die Bauleitung vor Ort ist ein entscheidender Teil des Bauprozesses und stellt sicher, dass alle Arbeiten gemäss den Plänen und Vorschriften ausgeführt werden. Sie steht oft im Spannungsfeld zwischen Qualität, Kosten und Terminen und muss diese drei Aspekte ständig im Auge behalten. Bei Bedarf sind oftmals Anpassungen vorzunehmen, um das Gleichgewicht zu wahren. Eine effektive Kommunikation mit allen Beteiligten, einschliesslich Auftraggeberin, Architekt, Fachplaner, Unternehmer und Arbeiter auf der Baustelle, ist entscheidend. Missverständnisse oder Kommunikationsfehler können ansonsten zu Fehlern, Verzögerungen und erhöhten Kosten führen. Diese Herausforderungen erfordern eine starke Führung, gute Kommunikationsfähigkeiten und eine gründliche Kenntnis des Bauprozesses.

Fazit

Unsere Fachspezialisten bei der Realit Bautreuhand AG arbeiten interdisziplinär und verfügen über langjährige Projekt- und Bauleitungserfahrung in der Entwicklungsplanung und Realisierung sowohl bei Neubauten wie auch bei Umbauten und Sanierungen von bestehenden Liegenschaften, auch im bewohnten Zustand. Dabei stellen wir die Einhaltung Ihrer Zielvorgaben bezüglich Qualität, Kosten und Termine sicher.

Gerne unterstützen wir Sie bei Ihrem Bauvorhaben und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Verfolgen Sie den Baufortschritt:



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch

