

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Entwicklungsplanung - Der lange Weg von der Planung bis zur Schlussabrechnung eines Bauprojektes



Jeronimo Zulauf
Projekt- und Bauleiter

Die Baubranche hat sich in den letzten Jahren verändert. Insbesondere der Preis für Baumaterialien, allen voran für Stahl und Holz, ist stark gestiegen und hat sich auf einem höheren Niveau konsolidiert. Durch die restriktive Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB) wurden die inflationären Entwicklungen der Jahre 2020 bis 2024 jedoch weitgehend stabilisiert. Die zunehmende Regulierungsdichte für bauliche Veränderungen und die schwierigen Rahmenbedingungen geben dennoch

Mitarbeitern ist auch in diesem Bereich omnipräsent und die allseits geforderte Beschleunigung des Bauprozesses stellt die Baubranche vor grosse Herausforderungen.

Unsere Kompetenz und Erfahrung im Bauwesen sichern Ihren Projekterfolg.

Unsere Erfahrung aus der Praxis als Projektentwicklerin

Aktuell erstellt die Realit Bautreuhand AG im Auftrag einer Bauherrschaft im Kanton Aargau ein Mehrfamilienhaus mit folgenden Daten:

Objekt	Parz. m2	GF m2	Volumen m3 / SIA 416		Wohnungsspiegel			Parking	
			oberirdisch	unterirdisch	Anz.	Typ	HNF m2	EH	Aussen
MFH					5	1.5 Zi.	246		
					10	2.5 Zi.	649		
					7	3.5 Zi.	561		
					1	4.5 Zi.	103		
Total	2'285	1'929	5'864	3'567	23		1'559	24	2

zu viele negative Anreize und stellen für potenzielle Investoren vermehrt eine Herausforderung dar.

Die Bewilligungsverfahren für Bauprojekte werden vielfach bemängelt und als ineffizient erachtet. Die Baugesuchsverfahren sind aufwendiger und komplexer geworden und bedeuten viel Arbeit sowohl für die Planungsbüros als auch für die Bauverwaltungen. Die Auslagerung der Baubewilligungen an externe Büros macht das Verfahren trotz Digitalisierung nicht schneller und einfacher. Der stete Wechsel von

Bisher dauerte die Planungsphase (ohne Studienauftrag; Direktauftrag) für das Vor- und Bauprojekt rund ein Jahr. Das Bewilligungsverfahren mit zwei Einsprachen inkl. Rechtsmittelfrist beanspruchte ein Jahr. Bei umfangreichen Bauvorhaben nimmt die Realit frühzeitig Kontakt mit der Bauverwaltung auf und orientiert die Nachbarschaft über das Bauvorhaben. Die Wahrnehmung des Einspracherechtes ist üblicherweise damit nicht vom Tisch. In seltenen Fällen dient die Einwendung unter anderem zur

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe März 2025



www.realit.ch

konstruktiven Verbesserung von Projekten. Erfahrungsgemäss können Einsparungen, die oftmals einzig aus partikulären Interessen erfolgen, ein Bauprojekt jahrelang verzögern. Um solche Missbräuche zu verhindern, wäre die Einführung einer Kostenbeteiligung ab Start der Einsparungen prüfenswert. Zählt man nach der Baubewilligung noch zwei Jahre für die Planung und die Realisierung dazu, ergibt dies rund vier Jahre (inkl. Studienauftrag 5 Jahre) für ein Bauprojekt in dieser Grössenordnung. Diese lange und risikobehaftete Projektdauer stellt Bauherren und Investoren vor grosse Herausforderungen und verlangt viel Durchhaltewille. Zumal während dieser Zeit niemand einschätzen kann, wie sich der Markt bezüglich Nachfrage, Baukosten, Teuerung, Zins etc. verändert.

Planungsphasen	Projektdauer inkl. Studienauftrag				
	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre
Studienauftrag		25%	25%	50%	
Vor- und Bauprojekt					
Bewilligungsverfahren					
Bauplanung					
Realisierung					

Digitalisierung und Künstliche Intelligenz (KI) im Bauwesen

KI wird das Bauwesen grundlegend verändern und die Zukunft der Baubranche ist digital. Im Planungssektor wird die Digitalisierung weiterhin schnell voranschreiten und die Bauprozesse verbessern. In der Bauplanung optimiert KI durch Building Information Modeling (BIM) Baupläne, simuliert Szenarien und unterstützt die nachhaltige Materialauswahl. Dennoch ist Bauen bis zum heutigen Tag ein weiterhin handwerklicher Prozess auf vielen Baustellen und ein gut ausgebildeter Bauarbeiter

Vorteile

- Kosteneinsparungen
- Höhere Effizienz und Produktivität
- Verbesserte Sicherheit
- Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Herausforderungen und Risiken

- Hohe Implementierungskosten
- Fehlendes Fachwissen
- Datensicherheit und Datenschutz
- Akzeptanz bei Bauarbeitenden

wird nicht so schnell durch einen Roboter ersetzt werden.

Die Realit wird im Jahr 2025 die Digitalisierung im Treuhand- und Immobiliengeschäft entscheidend vorantreiben und die eingeleiteten Produktivitätsfortschritte in der Erstellung von Buchhaltungen der Mit- und Stockwerkeigentümergeinschaften sowie die Programmierung des Bewirtschaftungsmoduls in unserer eigens entwickelten Immobiliensoftware „ImmoNext“ finalisieren.

In unserer Bauabteilung setzen wir bei verschiedensten Bauprojekten bereits schon praxisorientierte und arbeitseffiziente Software im Bereich Baumanagement ein.

Fazit

Unsere Fachspezialisten bei der Realit Bautreuhand AG arbeiten interdisziplinär und sind dank langjähriger Projekt- und Bauleitungserfahrung in der Lage, anspruchsvolle Projekte mit Investoren, Baubehörden sowie mit allen Projektbeteiligten und beauftragten Fachplaner bis und mit Unternehmer auf der Baustelle, erfolgreich umzusetzen.

Unser Fachwissen setzen wir zielorientiert ein, sowohl bei Neubauten wie auch bei Umbauten und Sanierungen von bestehenden Liegenschaften, auch in bewohnten Zustand. Die Einhaltung der Zielvorgaben bezüglich Qualität, Kosten und Termine stellen wir konsequent sicher.

Gerne unterstützen wir Sie tatkräftig bei Ihrem Bauvorhaben. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ideen werden Realität



Wir entwickeln, realisieren, vermarkten und bewirtschaften mit Leidenschaft.



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