

MAS ETH GPB
MAS Thesis Gesamtprojektleitung Bau

Carol Schelling

**Verträglichkeit des TU-Modells mit dem Bauen im Bestand
Methode zum Umgang mit den Chancen und Gefahren**

Referenten: Prof. Sacha Menz, Axel Paulus, Meret Alber, Ivan Bocchio
Korreferent: Dieter Roth

Zürich, Mai 2016

A	INHALTSVERZEICHNIS
B	KURZFASSUNG
C	VORWORT

MAS THESIS GESAMTPROJEKTLEITUNG BAU

1 Grundlagen

1	1.1 Die wichtigsten Geschäftsmodelle der Baubranche
	Merkmale von Architektenverträgen
	Merkmale von Generalplaner-/Subplanerverträgen
	Merkmale von Totalunternehmerverträgen
	Sanfte Sanierung oder eine Totalsanierung
9	1.2 Kriterien für ein effektives Management von Bauprojekten
	Projektmanagement und Projektabschluss
	Projektmanagement und Projektscheitern
11	1.3 Wie wird „Qualität - Kosten - Zeit“ bei Bauprojekten erreicht?
	Qualität bei Bauprojekten
	Kosten bei Bauvorhaben
	Zeit bei Bauprojekten
16	1.4 Neubau vs. Sanierung – 3 Garantien
	Machbarkeitsanalyse: Neubau vs. Sanierung
18	1.5 Risiken von Bauvorhaben
	Risikoerkennung

2 Methodik

23	2.1 Forschungsdesign
23	2.2 Datenerhebung und Datenanalyse
	Interviewfragen

3 Ergebnisse

25	3.1 „Qualität - Kosten - Zeit“
26	3.2 Ziele des Kunden
26	3.3 Projektmanagement
27	3.4 Risikomanagement
27	3.5 Risikozuordnung
28	3.6 Umgang mit Risiken

4 Analyse

31	4.1 Analyseverfahren
31	4.2 Instandsetzungskonzept (Ist-Zustand)
32	4.3 Immo-Check ©

53 Schlusswort

57	Abbildungsverzeichnis
58	Quellen
59	Literaturverzeichnis

Kurzfassung / Carol Schelling, Verträglichkeit des TU-Modells mit dem Bauen im Bestand

Abstract

Während der vergangenen fünf Jahre erzielte die Schweizer Wohnungsbaubranche ein Rekordwachstum. Experten prognostizieren jedoch, dass sich das kontinuierliche Wachstum des Sektors in den kommenden Jahren abschwächen werde. Aus diesem Grund werde sich das Neubauwachstum im Wohnungssektor hin zur Sanierung von Bestandsimmobilien verlagern. Dieselben Fachleute gehen davon aus, dass der Anteil von Renovierungsvorhaben trotz der weiterhin dominanten Rolle der Neubauprojekte im Schweizer Bausektor wachsen wird.

Die Herausforderung wird also darin bestehen, Neubauten auf Grundlage von Bestandsimmobilien zu errichten.

Heutzutage sind Immobilien generell eine hochkomplexe Angelegenheit. Bei Neubauten ist die Komplexität noch relativ klar, bei bereits bestehenden Gebäuden hingegen oft grösser als zunächst erwartet. Ziel dieser Arbeit ist es daher, die unterschiedlichen Ansätze, die Unternehmen zur Einhegung von Komplexität, Risiken und unvorhersehbaren Ereignissen verfolgen, vergleichend mit Blick auf Sanierungs- und Neubauvorhaben zu analysieren. Ein weiteres Ziel besteht darin, die Methoden und Präventionsverfahren zu untersuchen, die Baufirmen bei ihren Analysen von Bauvorhaben gemäss SIA-Leistungsphasen einsetzen.

Grundlage der Untersuchung bildet der Forschungsüberblick und eine Zusammenstellung empirischer Daten in Form von Interviews. Die empirischen Daten wurden im Rahmen teilstrukturierter Interviews mit repräsentativen Mitarbeitern vier grosser Schweizer Bauunternehmen erhoben. Gesprächspartner waren dabei Projektmanager, die auf Sanierungsvorhaben spezialisiert sind. Die Interviews sollen Einblicke in individuelle Perspektiven bieten und Erfahrungen mit Sanierungsprojekten im Vergleich mit Neubauvorhaben zusammentragen.

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie deuten darauf hin, dass sich die Unternehmen durchaus darüber im Klaren sind, dass die Zukunft von Sanierungsvorhaben in der Schweiz zu überprüfen ist. Obwohl alle befragten Firmen darin übereinstimmen, dass bei Sanierungen gegenüber Neubauten höhere Risiken bestehen, gleichen sich die in Phase 1 und 2 zur Anwendung kommenden Verfahren doch relativ stark. In der Zusammenfassung der Studienergebnisse werden diese Ähnlichkeiten diskutiert, aber auch Diskrepanzen herausgestellt. Diese werden anschließend mit Methoden und Verfahren verknüpft, die zu wesentlichen Verbesserungen im Umgang mit künftigen Sanierungsvorhaben führen können.