

FUTURE BUILDING – WHAT'S NEXT?

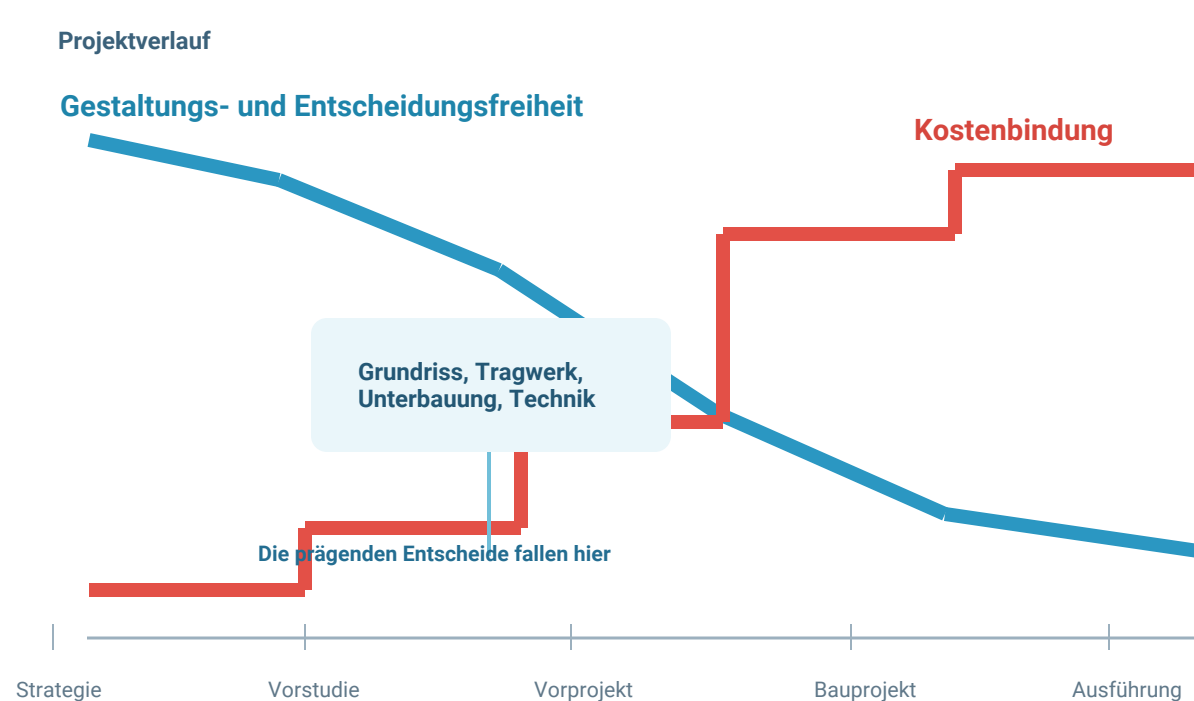
Bessere Entscheidungen bauen bessere Gebäude

Wie frühe Projektinformationen zu belastbaren
Kostenentscheiden werden

Stefan Cadosch | CCO keeValue
30. September 2026 | Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Die Kosten werden festgelegt, bevor sie bekannt sind

In der frühen Phase bestimmen Grundsatzentscheide den grössten Teil der späteren Kosten. Gerade dann fehlt das detaillierte Mengengerüst.



Warum frühe Kostenschätzungen oft zu tief liegen

- 1 Noch keine Mengen**
Flächen, Bauteile und Schnittstellen sind erst teilweise definiert.
- 2 Optionen fehlen**
Ausbau, Baugrund, Auflagen, Betrieb und Terminrisiken bleiben offen.
- 3 Das Budget setzt den Anker**
Ein früher Zielwert wird zu oft als realistische Kostenprognose gelesen.

Frühe Kostengenaugkeit macht die kostentreibenden Entscheide sichtbar, solange sie noch beeinflussbar sind.

keeValue heute

Kostenwissen über den ganzen Lebenszyklus

KI-gestützte Kostenprognosen und Entscheidungsgrundlagen für frühe Projektphasen, Neubau, Umbau, Betrieb und Lebenszyklus

Zusätzlich Ökobilanzierung und Planungsaufwandsberechnung

ANWENDUNGEN

Sechs Perspektiven. Eine Entscheidungsgrundlage.



4'000+
Neubauprojekte

1'500+
Neubauprojekte

12'000+
Betriebskostendaten

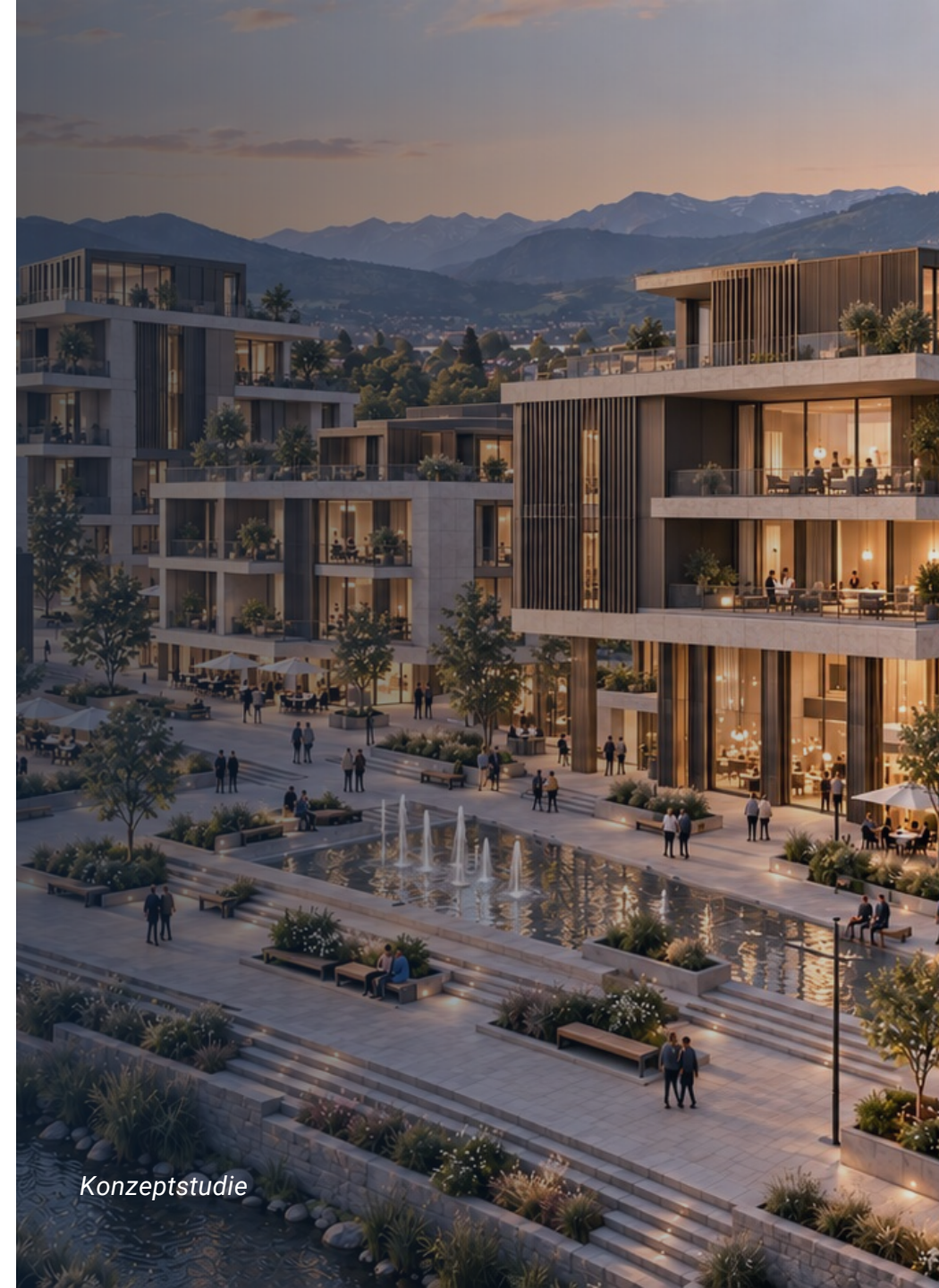
Die entscheidende Frage entsteht früh

Eine Bauherrschaft interessiert sich für ein heute seltenes, grosses, zusammenhängendes Grundstück mit gemischter Nutzung am Zürichsee.

Drei Machbarkeitsszenarien liegen vor. Insgesamt zwei Büro- und Gewerbebauten, ein Hotel, eine Klinik und zwei Wohnhäuser

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. Regelbauweise | gemäss Baugesetz maximale Überbauung, 3 Obergeschosse, 1 Untergeschoss, 300 Parkplätze unterird. |
| 2. Gestaltungsplan | mit Nutzungsbonus, ausgewogene Verteilung, 4 Obergeschosse, 1 Untergeschoss, 300 Parkplätze unterird. |
| 3. Gestaltungsplan plus | mit maximal möglichem Nutzungsbonus, 5 Obergeschosse, 2 Untergeschosse, 600 Parkplätze unterirdisch |

Welche Option ist bewilligungsfähig und wirtschaftlich tragfähig?



Konzeptstudie

Drei Szenarien. Eine wirtschaftliche Vergleichsbasis.

Oberirdische Fläche, Parkierung, Erstellungskosten und residual tragbarer Grundstückswert.

A
Regelbauweise
gemäss Baugesetz

25'000 m² oberirdische GF (4 Geschosse)	●
300 Gewerbe-PP, 1 UG	●
CHF 129.7 Mio. Kosten	●
CHF 35.8 Mio. Residualwert	●

B
Gestaltungsplan
mit Nutzungsbonus

28'000 m² oberirdische GF (5 Geschosse)	●
300 Gewerbe-PP, 1 UG	●
CHF 137.4 Mio. Kosten	●
CHF 47.9 Mio. Residualwert	●

C
Gestaltungsplan
maximale Nutzung

31'378 m² oberirdische GF (6 Geschosse)	●
600 Gewerbe-PP, 2 UG	●
CHF 175.4 Mio. Kosten	●
CHF 32.0 Mio. Residualwert	●

Residualwert bei 5.0 % Kapitalisierung und 15 % Entwickler- und Risikomarge. Strategische Szenarioanalyse, keine Verkehrswertermittlung.

3'000 m² Mehrfläche erhöhen den Residualwert um CHF 12.1 Mio.

Von A zu B steigen die Erstellungskosten um CHF 7.7 Mio. oder 5.9 %. Parkierung und Unterbauung bleiben unverändert.



A nach B

+3'000 m² oberirdische GF

bei



Mehrkosten

+CHF 7.7 Mio. Erstellungskosten



Wertbeitrag

+CHF 12.1 Mio. Residualwert

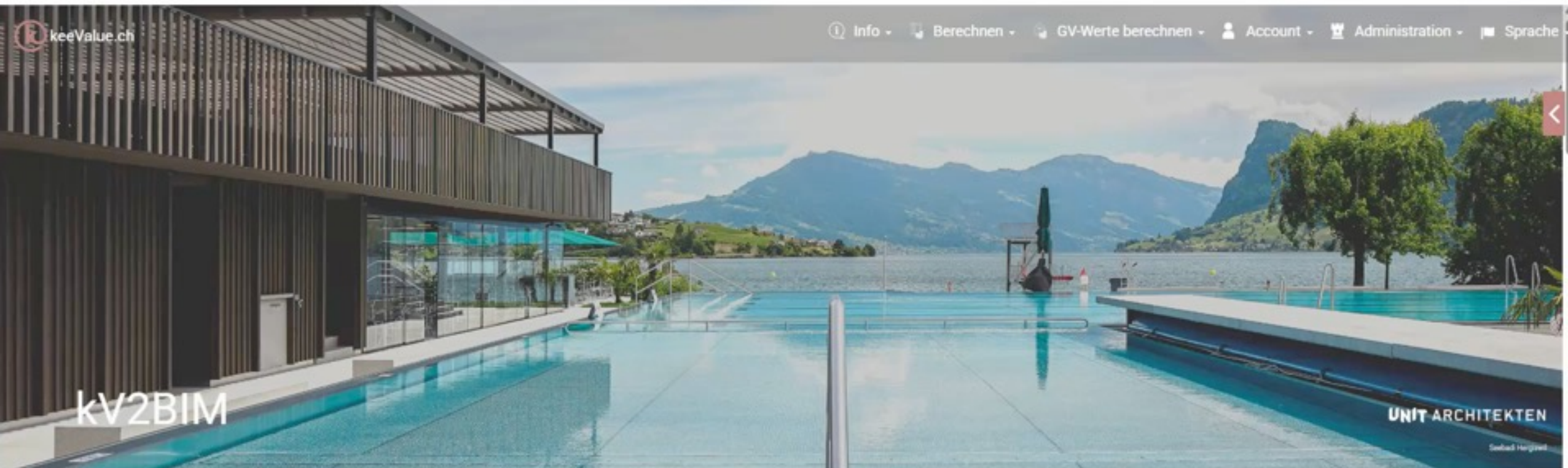
Von B zu C steigen die Kosten um CHF 38.1 Mio. Die Verdoppelung auf 600 Gewerbeparkplätze und das zweite Untergeschoss überlagern den Effekt der zusätzlichen oberirdischen Dichte.

300 zusätzliche Parkplätze verbrauchen den Mehrwert der Dichte.

Variante 3 erzielt zwar CHF 26.1 Mio. mehr Projektwert. Ihre Kosten steigen jedoch um CHF 38.1 Mio.



Die Variante 3 widerlegt die hohe Dichte nicht. Sie zeigt den Kostenhebel Unterbauung und Parkierung.



Objektdaten



Quantität



Komplexität



Qualität



Berechnen

kv2BIM befindet sich aktuell in der Beta-Phase. Die Anwendung wird noch weiterentwickelt und dient derzeit zu Test- und Demonstrationszwecken.
Technische Fehler oder unerwartetes Verhalten können daher nicht ganz ausgeschlossen werden.
Wir danken für Ihr Interesse und Verständnis und freuen uns über Ihre Rückmeldungen an: crevillen@kennwerte.ch

keeValue rechnet früh präzise.

**Damit Sie später nicht
nachfinanzieren müssen.**

Kosten. Lebenszyklus. CO₂-Impact. Aufwand.

Bessere Entscheidungen bauen bessere Gebäude

