

SGC



BASEL

DIE BAUKOSTEN IM GRIFF – GARANTIERT

SGC Kostengarantie
SGC Second Opinion

DIE GRUNDIDEE

Die Einhaltung der Kosten ist bei jedem Bauvorhaben ein zentrales Thema. Kostenüberschreitungen geben oft nicht nur Anlass zu unliebsamen Auseinandersetzungen über Ursachen und Schuld. Sie können die am Bau Beteiligten auch in finanzielle Schwierigkeiten bringen.

Die SIA Kostengarantie bietet Ihnen dank der innovativen Versicherungslösung und unserem Controlling einen sicheren Rahmen, die Baukosten im Blick zu behalten und ein definiertes Kostendach nicht zu überschreiten – garantiert. Als zertifizierter Kostengarant sind wir während der Realisierungsphase ein zuverlässiger Partner. Wir nehmen eine Treuhandfunktion gegenüber dem Bauherrn ein, indem wir diesem grösstmögliche Budgetsicherheit bieten, ohne dass dabei die Bauqualität leidet oder Architektur- und Management-Leistungen mit der Controlling- und Garantiefunktion vermischt werden.

Der Bauherr selbst bleibt vollständig frei bei seinen Entscheiden, wie der Wahl der Unternehmer oder Änderungen des Projektes.

DER VERTRAG

Die Grundlage der SIA Kostengarantie bildet ein 3-Parteien Vertrag nach Norm SIA 1018, welchen der Bauherr, der Planer und der Kostengarant gemeinsam unterzeichnen. Er bietet neben der Garantie ein faires Bonus / Malus-Modell, das alle Projektbeteiligten dazu anhält, bei der Umsetzung angemessener Bauqualität effizient zu wirtschaften und die Zusammenarbeit zu fördern.

Der Einstieg in das Projekt seitens SGC ist während der SIA-Phase 32 Bauprojekt sinnvoll, da vor Vertragsschluss und Baustart die **SGC Second Opinion** durchgeführt werden muss. Diese gilt als Vertragsgrundlage und definiert die garantierten Kosten. Natürlich ist auch ein früherer Einstieg möglich.

VORTEILE FÜR DEN BAUHERRN

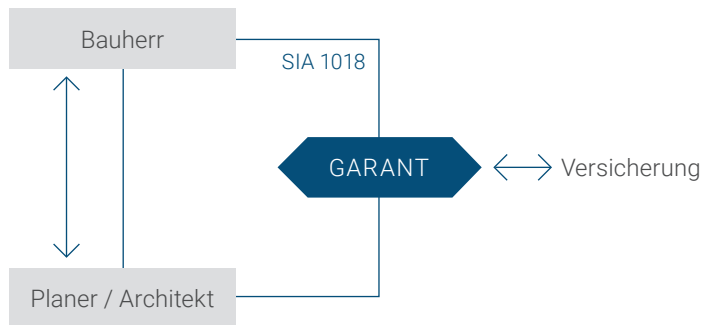
- Volle Transparenz im Projekt
- Sicherheit bei Baukosten und Renditezielen
- Reduzierter Aufwand für die Bauherrenleistungen
- Kompetente Zweitmeinung durch den Kostengaranten
- Flexibilität bei der Wahl der Planer und Unternehmer
- Handlungsfreiheit bei allfälligen Bestelländerungen

VORTEILE FÜR DEN PLANER / ARCHITEKTEN

- Behält die Leitungsfunktion mit maximalem Leistungsanteil
- Qualitativ optimale Konzeptumsetzung möglich
- Gestärkte Position bei Projekten mit GU- bzw. TU-Konkurrenz

IHR PARTNER

SGC Basel ist einer der wenigen zertifizierten SIA-Kostengaranten in der Schweiz, die diese Garantie anbieten können. Unsere jahrelange Erfahrung, auch in der Bauherrenberatung, macht uns zu einem idealen Partner für Ihr Bauvorhaben.



DIE GRUNDIDEE

Die qualitative Umsetzung der baulichen und betrieblichen Anforderungen bei gleichzeitiger Einhaltung des gesetzten Kostenziels sind bei jedem Bauvorhaben zentrale Themen.

Ist die Projektierung abgeschlossen und der Baustart erfolgt, schwindet der Spielraum um Zielabweichungen zu korrigieren. Womöglich muss der Bauherr von seinen gestellten Anforderungen abrücken oder kommt in finanzielle Schwierigkeiten.

Die **SGC Second Opinion** zum Abschluss der Projektierung bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Bauvorhaben von Grund auf durch unser professionelles Team zu durchleuchten. Die Analyse bringt einen erheblichen Mehrwert, da alle Bereiche von Experten auf deren Vollständigkeit, Machbarkeit und Zweckmässigkeit geprüft, Chancen sowie Risiken aufgezeigt und die Kosten verifiziert werden.

DER LEISTUNGSUMFANG

Wir prüfen und beurteilen für Sie

- das generelle Projektkonzept bezüglich Vollständigkeit, Konsistenz und Wirtschaftlichkeit
- die vorgeschlagenen haustechnischen sowie bauingenieurtechnischen Lösungen bzw. Konzepte
- die Pläne, den Baubeschrieb und vorhandene Gutachten
- die Bewilligungsfähigkeit des Projekts
- den Kostenvoranschlag sowie die darin enthaltenen Margen und Reserven

Darüber hinaus beantworten wir Ihnen die Schlüsselfragen:

- Ist das Projekt stufengerecht geplant; sind die Kosten entsprechend präzise kalkulierbar?
- Sind die Fachgewerke in Bezug auf Funktionalität,

Wirtschaftlichkeit und Flexibilität plausibel geplant?

- Sind die Pläne konsistent mit Baubeschrieb und Kostenvoranschlag? Stimmen Einheitspreise und Ausmass?
- Bestehen nennenswerte Optimierungschancen im Sinne von gesetzlich / vertraglich kompatiblen einfacheren und günstigeren Lösungen; werden definierte Anforderungen / übliche Standards überschritten?

DIE KOSTEN

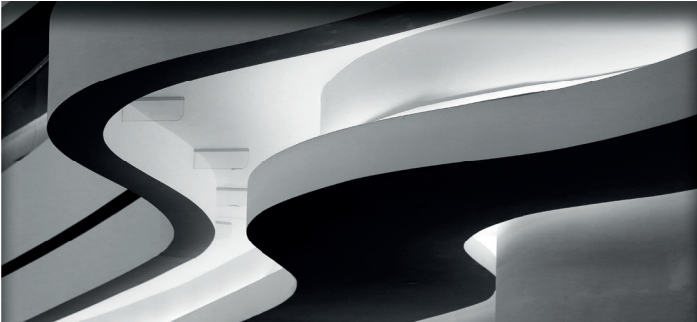
Die Kosten der **SGC Second Opinion** betragen je nach Projektumfang (bzgl. Baukosten, Teilprojekten, Komplexität) rund 1 bis 2% der überprüften Baukosten. Wir erstellen Ihnen gerne ein individuelles Angebot, bei dem wir unseren Aufwand an bereits durchgeführten Analysen transparent referenzieren.

SEHEN SIE IHR PROJEKT DURCH UNSERE AUGEN



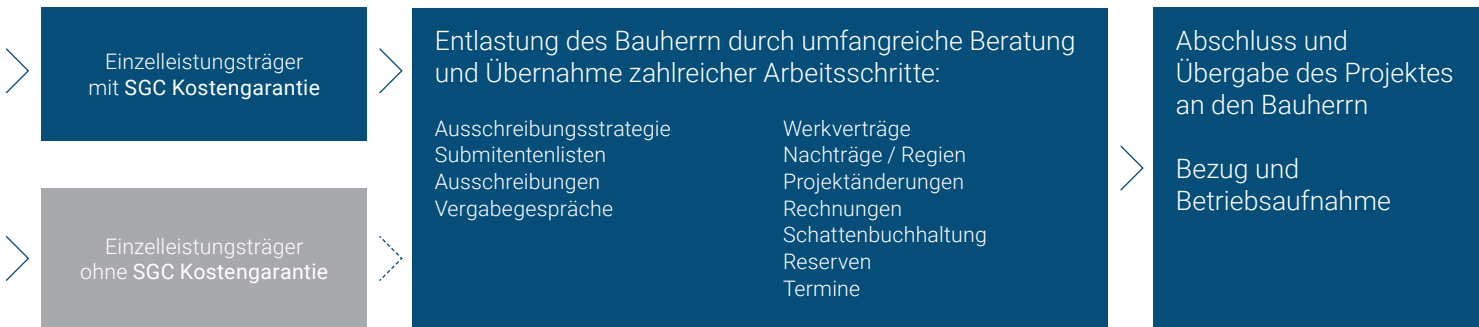


SGC Second Opinion





SGC Kostengarantie



Kontinuierliches Controlling & Reporting durch SGC

Dies beinhaltet eine maximale Entlastung der Bauherrschaft, freie Wahl der Unternehmen und Transparenz bzgl. Kosten, Terminen und Qualität. Der/die Planer bleiben weiter im Lead. Die optimale Konzeptumsetzung gemäss Projektierung ist gewährleistet, inkl. Zweitmeinung zu allen Themen (ausserhalb **SGC Kostengarantie**).

Das Bauvorhaben wird innerhalb der garantierten Kosten abgerechnet und abgeschlossen.

Allfällige Kostenüberschreitungen werden von der Versicherung übernommen und direkt an den Bauherrn ausbezahlt.

Bauherr, SGC und Planer schliessen den **SGC Kostengarantievertrag** ab. Die SGC nimmt ab diesem Zeitpunkt eine Treuhandfunktion als Stabstelle im Projekt ein.

Auch ohne **SGC Kostengarantie** können wir Ihnen im Projekt weiterhin beratend zur Seite stehen und das Kostencontrolling übernehmen.

Bei einem Entscheid für das Generalunternehmer-Modell ist eine **SGC Kostengarantie** nicht möglich.

Die **SGC Kostengarantie** bietet Ihnen die Sicherheit, den festgelegten Kostenrahmen nicht zu überschreiten. Das Bauvorhaben wird gegen Planungs- und Marktrisiken ebenso abgesichert, wie gegen technische Risiken und Unternehmenskonkurse. Nicht abgesichert werden können hingegen der Grundstückskauf, Bestelländerungen und Pflichtverletzungen aus Verträgen.

Durch die **SGC Second Opinion** nach der Planung und das begleitende Controlling während der Realisierung stellen wir sicher, dass die Baukosten stets im definierten Rahmen bleiben. Sollten die Baukosten dennoch nicht eingehalten werden können, trägt der Bauherr lediglich 1/3 des Selbstbehaltes und wird ansonsten schadlos gehalten.

BAUEN MIT DER SGC KOSTENGARANTIE – BESTE QUALITÄT ZUM FESTEN PREIS

NEUBAUPROJEKT

Baukosten nach Prüfung SGC	30'000'000.–
10% garantierte Kostenüberschreitung	3'000'000.–
Maximal garantierte Kosten	33'000'000.–

Kosten für den Bauherrn

SGC Kostengarantie inkl. Controlling SGC	450'000.–
--	-----------

ca. 1,5% der Baukosten

Selbstbehalt bei Kostenüberschreitung	100'000.–
---------------------------------------	-----------

1% der garantierten Kosten (davon 1/3 zu Lasten Bauherr)

Beispiel Unterschreitung	28'500'000.–
---------------------------------	---------------------

Unterschreitung	1'500'000.–
-----------------	-------------

Bonus Planer und SGC (jew. max. 1/3 Selbstbehalt)	200'000.–
---	-----------

SGC Kostengarantie inkl. Controlling SGC	450'000.–
--	-----------

Gesamtkosten inkl. Garantie	29'150'000.–
------------------------------------	---------------------

Gegenüber dem Ziel wurde somit 850'000.– eingespart.

Beispiel Überschreitung	31'500'000.–
--------------------------------	---------------------

Überschreitung	1'500'000.–
----------------	-------------

Garantierte Bausumme	30'000'000.–
----------------------	--------------

Selbstbehalt (1/3 von 300'000.–)	100'000.–
----------------------------------	-----------

SGC Kostengarantie	450'000.–
--------------------	-----------

Gesamtkosten inkl. Garantie	30'550'000.–
------------------------------------	---------------------

Der Fehlbetrag von 950'000.– wird durch die SGC Kostengarantie abgedeckt und geht nicht zu Lasten des Bauherren.

VORTEILE GEGENÜBER GU / TU

Die **SGC** Kostengarantie ist eine sinnvolle Ergänzung zum traditionellen Architekten- und Generalplaner-Modell mit einem überzeugenden Preis-/Leistungsverhältnis. Eine bemerkenswerte Alternative stellt sie insbesondere zum GU- bzw. TU-Modell dar. Durch die positiven Eigenschaften der **SGC** Kostengarantie bieten sich im Vergleich zu diesen Modellen beachtliche Vorteile:

- Volle Transparenz in jeder Projektphase für den Bauherrn
- Mitbestimmungsmöglichkeit bei Vergaben an Unternehmer
- Flexibilität bei Projektänderungen während der Ausführungsphase
- Maximaler Einfluss auf die Qualität von Planung und Ausführung
- Finanzierungssicherheit durch eine fixe Kostenobergrenze
- Schutz gegen Unternehmerkonkurs durch Absicherung

KOSTENNEUTRALE DIENSTLEISTUNG

Als Garant übernehmen wir mit dem Kostencontrolling eine wesentliche Leistung der bauherrnseitigen Projektleitung, wodurch sich deren Aufwand entsprechend reduziert. Bei Bauprojekten mit General- oder Totalunternehmer fallen ähnliche Kosten an. Diese Dienstleistungen sind in den Gesamtkosten vom GU / TU einkalkuliert, zumeist pauschal oder für den Bauherrn nicht transparent ausgewiesen.

Für den Bauherrn sind die Honorarkosten der **SGC** Kostengarantie im Modellvergleich daher kostenneutral.

DIE **SGC** KOSTENGARANTIE BRINGT DEM BAUHERRN SICHERHEIT DANK GARANTIE UND CONTROLLING



Neubau Universitäres Zentrum für Zahnmedizin Basel (UZB)
Universitäres Zentrum Zahnmedizin Basel
2016-2020

- **SGC** Second Opinion zum Abschluss SIA-Phase 32 Bauprojekt
- **SGC** Kostengarantie inkl. Versicherung Baukostenüberschreitung
- Bauherrenunterstützung ab SIA-Phase 41 Ausschreibung
- Kostencontrolling ab SIA-Phase 41 Ausschreibung
- Garantierte Baukosten ca. 60 Mio CHF
- Baukosten eingehalten



Erneuerung / Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Ruferheim
Gemeindeverband Ruferheim, Nidau
2013-2017

- **SGC** Second Opinion zum Abschluss SIA-Phase 32 Bauprojekt
- **SGC** Kostengarantie inkl. Versicherung Baukostenüberschreitung
- Bauherrenunterstützung ab SIA-Phase 41 Ausschreibung
- Kostencontrolling ab SIA-Phase 41 Ausschreibung



Neubau Wohn- und Bürozentrum für Körperbehinderte (WBZ)
WBZ Liegenschaften AG, Reinach
2018-2021

- **SGC** Second Opinion zum Abschluss SIA-Phase 32 Bauprojekt
- Bauherrenunterstützung ab SIA-Phase 41 Ausschreibung
- Kostencontrolling ab SIA-Phase 41 Ausschreibung

SGC



BASEL

SGC AG

Byfangweg 1a
CH-4051 Basel

T+41 61 271 44 81

mail@sgc-ag.ch
www.sgc-ag.ch



Thorsten Zöbelin
Geschäftsleiter

B. Eng. Bauwesen PM,
Betriebswirt VWA



Thomas Zangger
Verwaltungsratspräsident

Dipl. Architekt ETH/SIA,
NDS Wirtschaftsing. FH

