



GVG

GEBÄUDEVERSICHERUNG GRAUBÜNDEN  
ASSICURANZA D'EDIFIZI DAL GRISCHUN  
ASSICURAZIONE FABBRICATI DEI GRIGIONI

# «Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre...»

Urs Derungs, Leiter Akquisition, Implenia Schweiz AG, Chur

HTW Chur, 29.08.2018



Implenia®

## Agenda

- **Ausgangslage**
- **Herausforderungen Ersatzneubau vs. Sanierung**
- **Lösungsansatz**
- **Credo**
- **Nachhaltigkeitsvergleich**
- **Empfehlung**
- **Monitoring**
- **Fazit**
- **Erkenntnis Projektentwicklung**

Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

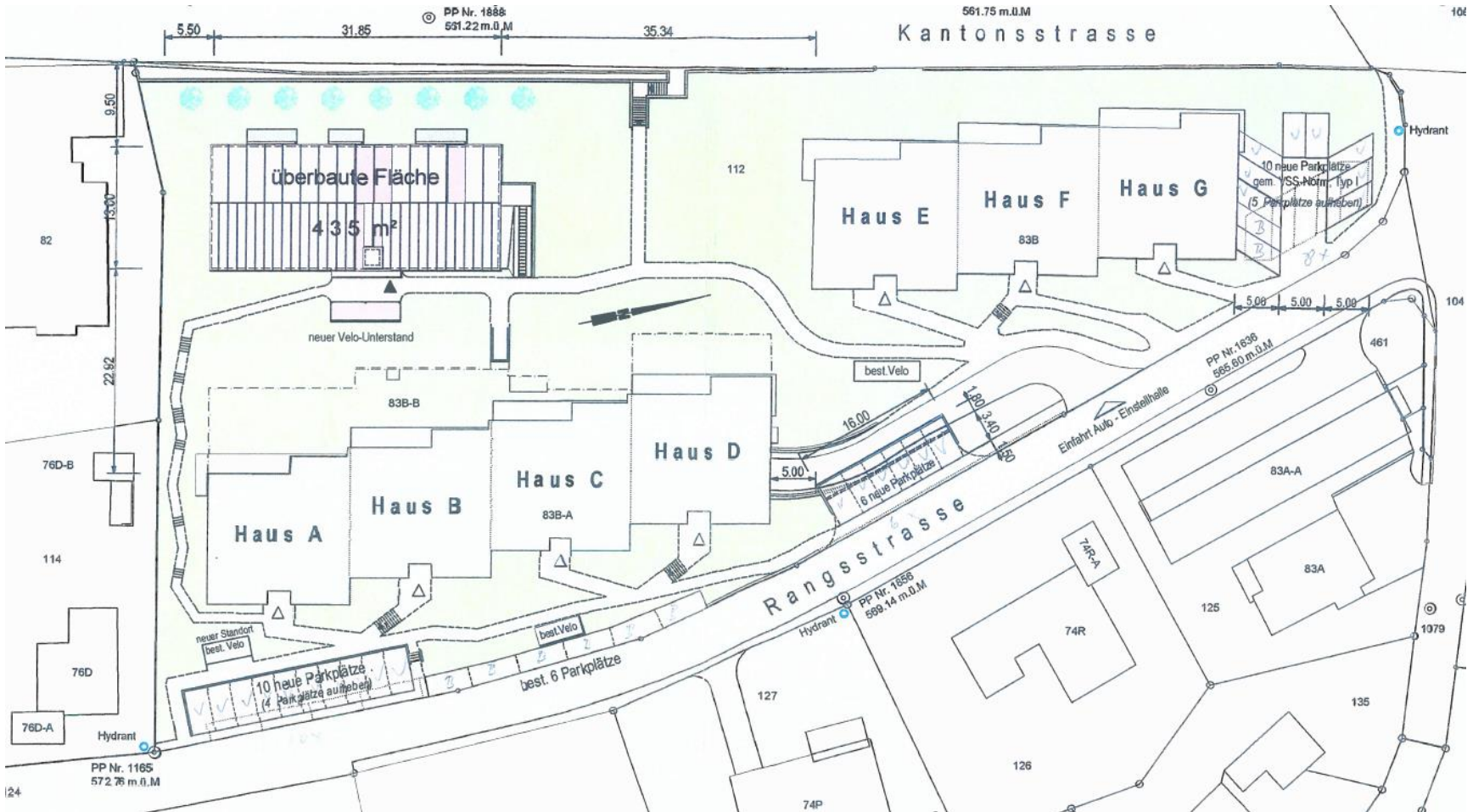
## Ausgangslage: Die Immobilie im Lebenszyklus

- Abbilden der Kundenbedürfnisse anhand von Projektsimulationen;
- Phasengerechte Kundenbegleitung mit phasengerechten Objektdaten;
- Reale Abbildung des Immobilienlebenszyklus von der Projektierung bis und mit Bewirtschaftung;
- Gezielte Projektsteuerung durch eine kundenspezifische «Immobiliengesamtansicht»;



Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Ausgangslage: Situationsplan vor Baubeginn



Situationsplan MFH «im Bild», Rangstrasse Zizers

# Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Ausgangslage: Ökonomischer Horizont

- Ziel Bauherrschaft: Optimierung der Nutzleistungsausfälle während den Sanierungen;
- Kostenvoranschlag sowie Terminplanerstellung für eine Strangsanierung;
- Schadstoffuntersuchung sowie anschliessende Schadstoffsanierung;
- Aufgrund Schadstoffvorkommen Gesamtanalyse Sanierung vs. Ersatzneubau mittels DCF-Methode «Lebenszykluskosten» auszuarbeiten;

Varianten	Lebenszyklus Immobilie / Ökonomischer Horizont 80 Jahre							
	2018	2028	2031	2050	2052	2065	2080	2083
Variante 1	Strangsan.	Gesamtsan.			Neubau			Teilsan.
Variante 2	Strangsan.		Neubau			Teilsan.		
Variante 3	Neubau			Teilsan.			Gesamtsan.	

# Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Ausgangslage: Ansicht «rote Blöcke»



Aussenansicht MFH «im Bild», Rangstrasse Zizers

# Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Herausforderungen Ersatzneubau vs. Sanierung

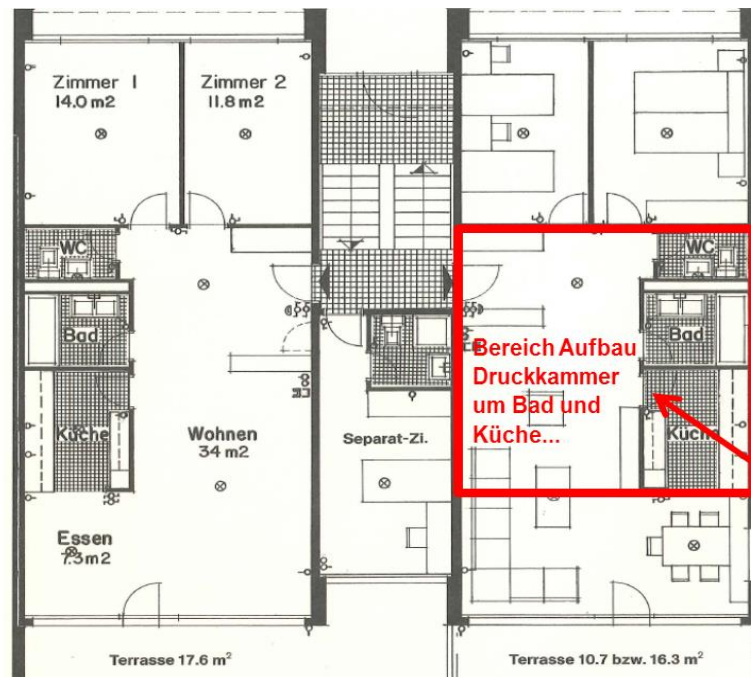


Situation Steigzone, Rangstrasse Zizers

Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Herausforderungen Ersatzneubau vs. Sanierung

- Aufbau Druckkammer für Asbestsanierung im Eingangsbereich der Wohnungen;
- Wohnungen während Sanierung 10 Wochen und Haus nicht oder nur sehr eingeschränkt bewohnbar;
- Keine sanitären Einrichtungen und Kochmöglichkeiten während Sanierung;

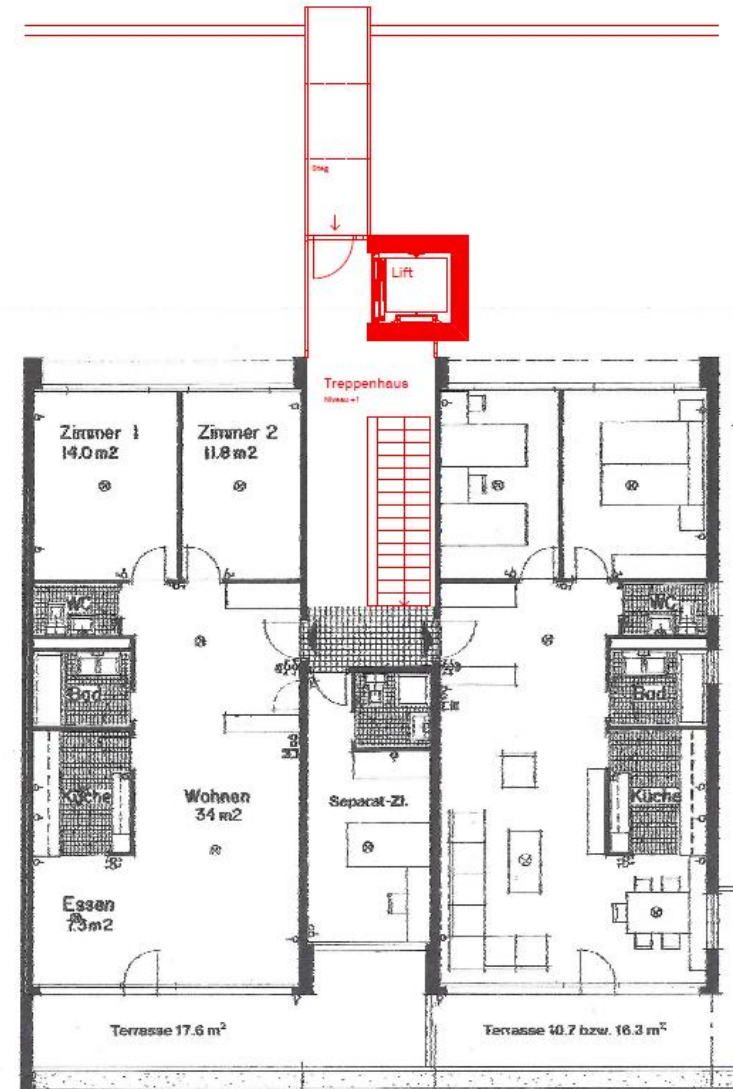


Schadstoffsanierung MFH «im Bild», Zizers

# Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

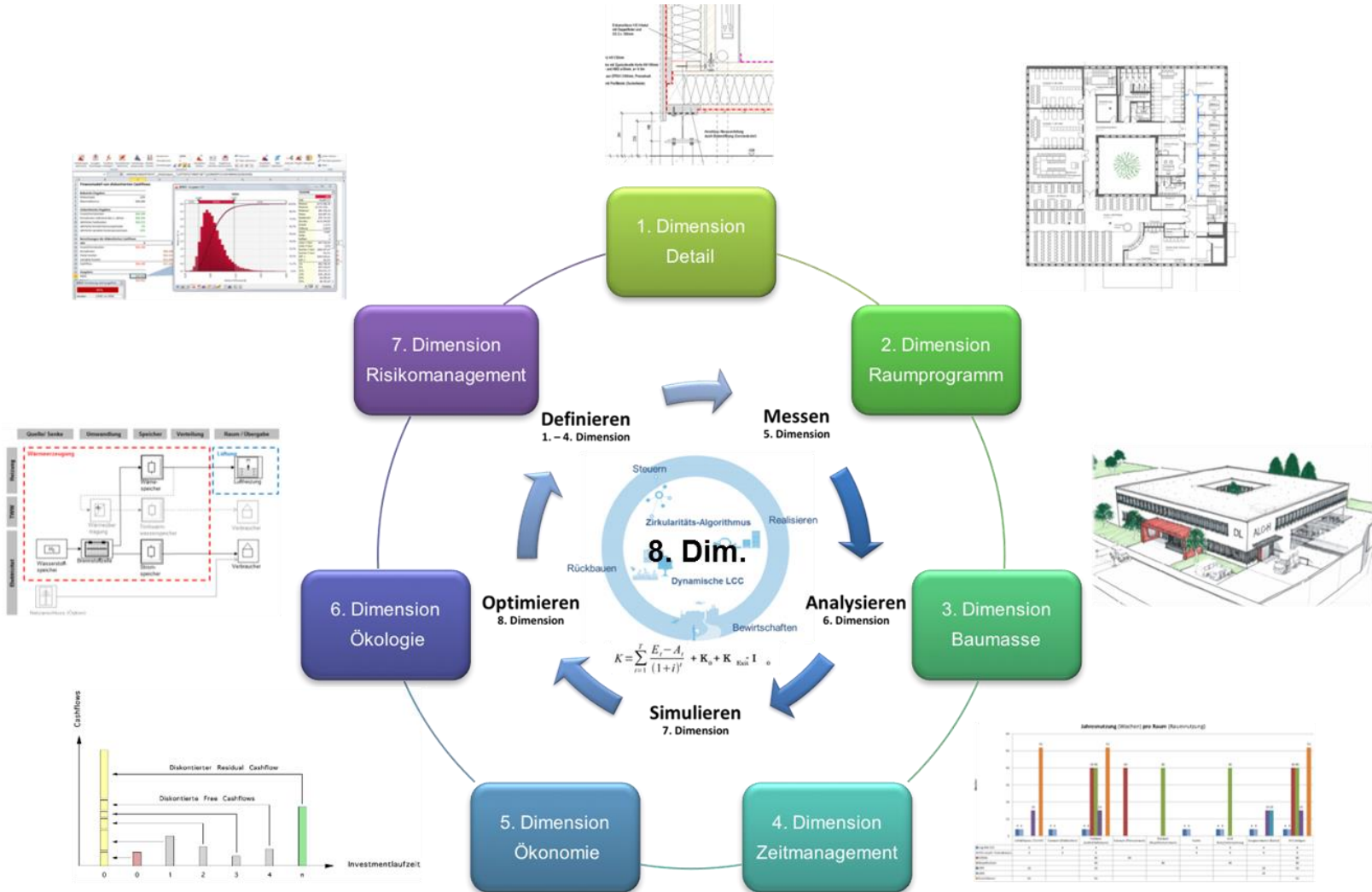
## Herausforderungen Ersatzneubau vs. Sanierung

- Einbau neue Liftanlagen → Neue Treppenanlage;
- Erdbebenertüchtigung gemäss SIA 261;
- Überprüfung der Brandschutzvorschriften und Anpassung auf neue Normen;
- Neue Umgebungsgestaltung inkl. Perimeterdämmungen;
- Einbau Unterlagsboden, Wärmeverteilung, Fensterersatz, Böden, Küchen etc.
- Nur ein zentraler Zugang zur Tiefgarage bei total 7 Hauseingängen;
- Haustechnikkonzept bestehende Ölheizung / Contracting;
- Öffentliche Schutzraumanlage in der Tiefgarage (Ersatzmassnahmen);



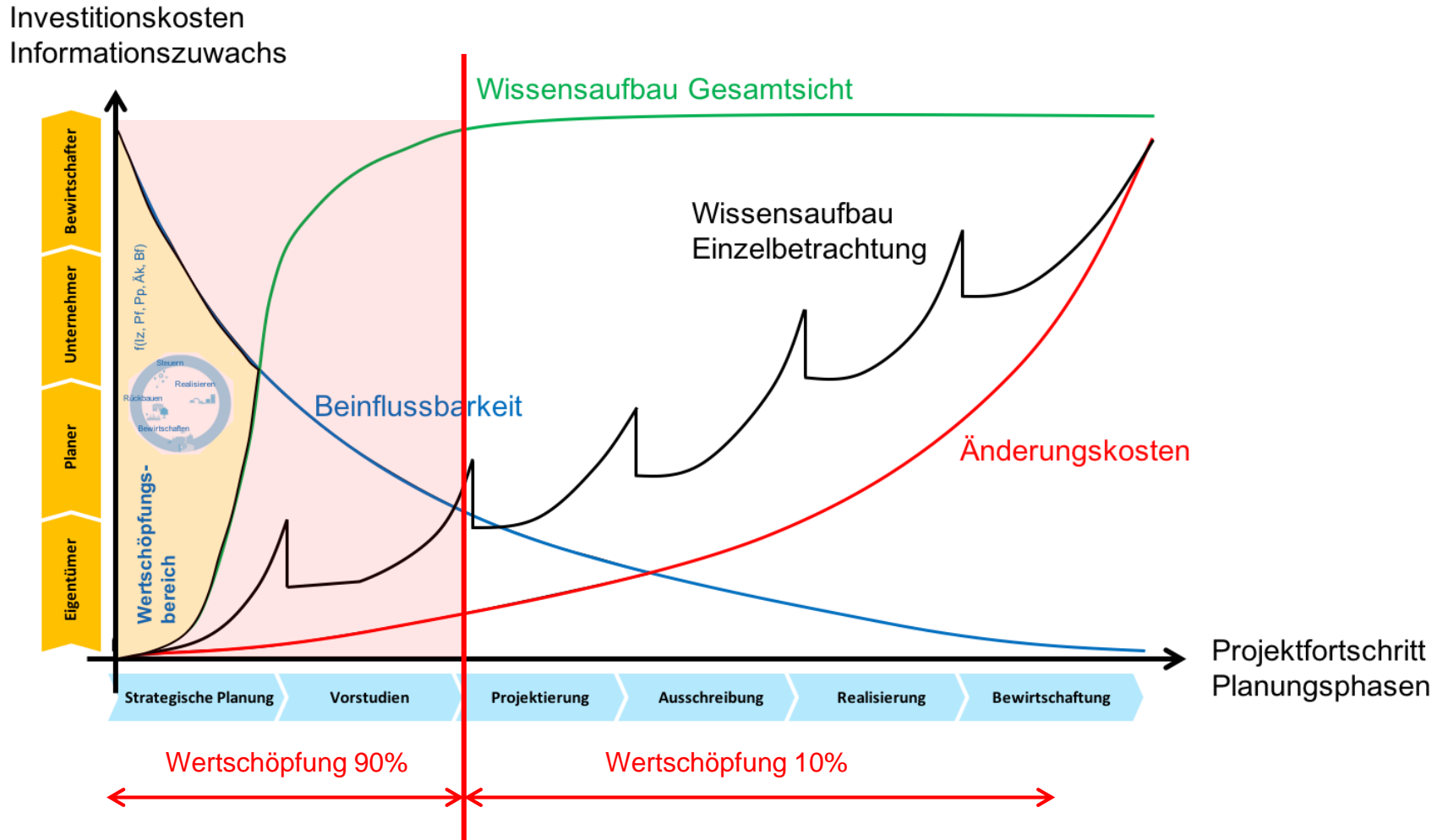
# Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Lösungsansatz: Vorgehensweise



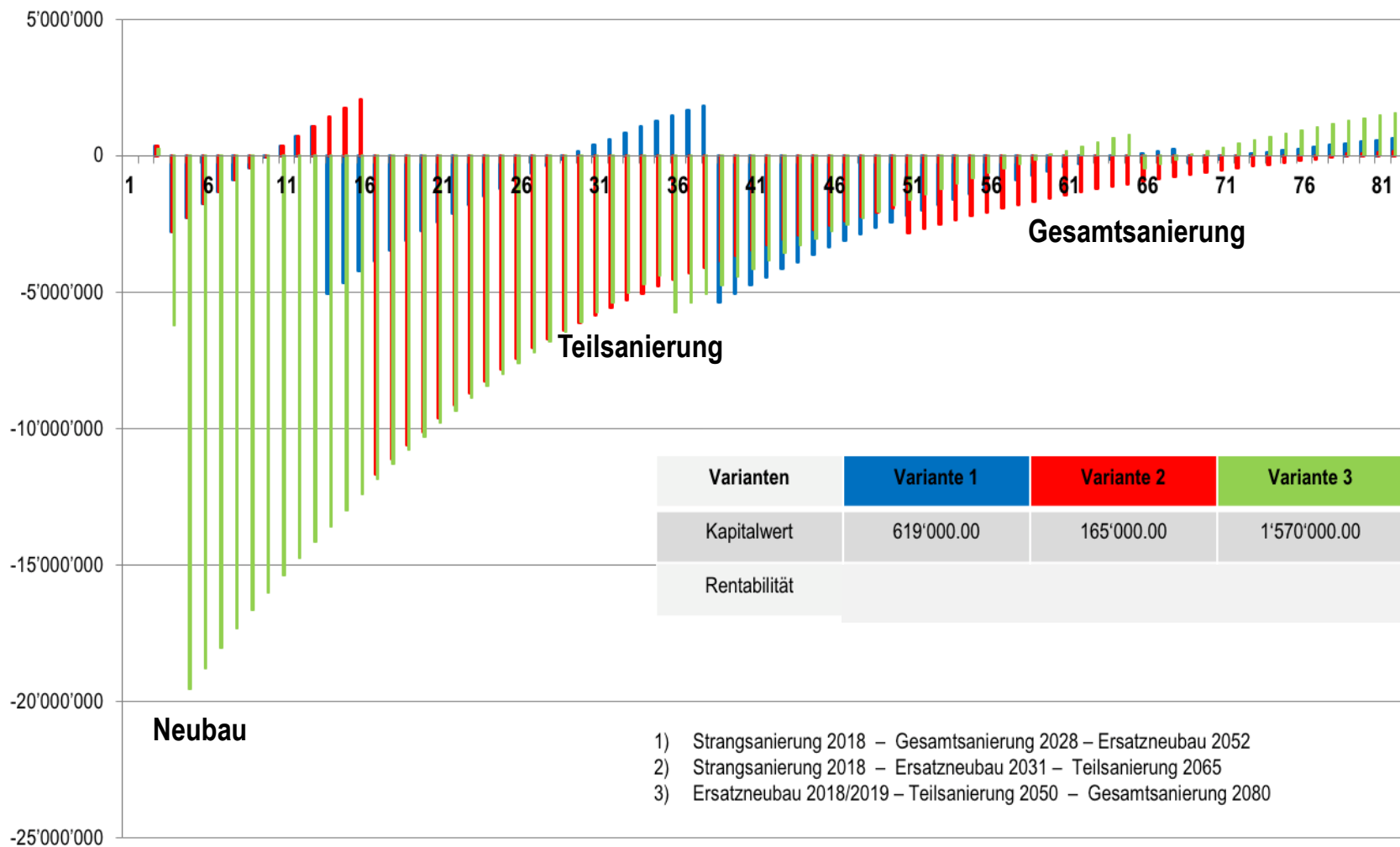
# Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Credo: Wertschöpfung



# Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Nachhaltigkeitsvergleich



# Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Empfehlung

- Variantenentscheid aufgrund Ergebnisse DCF-Betrachtung / Kapitalwert;
- Ankermieter Coop 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche;
- Innovative Lösung für Parkierung Kundenparkplätze im Zwischengeschoss;
- Entflechtung Anlieferung Coop von der Kantonsstrasse;
- Schaffung von 33 modernen Wohneinheiten, welche dem heutigen Baustandard bezüglich Behindertengerechtigkeit, Erdbebenertüchtigung sowie Brandschutzvorschriften entsprechen;
- Einbau moderner Gebäudeautomationstechnik (eSmart);
- Gründung einer Eigenverbrauchergesellschaft für die PV-Anlage;

Ab 2018 wird der Zusammenschluss zum Eigenverbrauch vereinfacht (§ EnG. 2050).

Dies bedeutet, dass sich Liegenschaftseigentümer mit den Mietparteien zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG) zusammenschliessen können und die interne Verrechnung der Energiekosten (Strom) selber übernehmen oder vergeben können.

Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Empfehlung

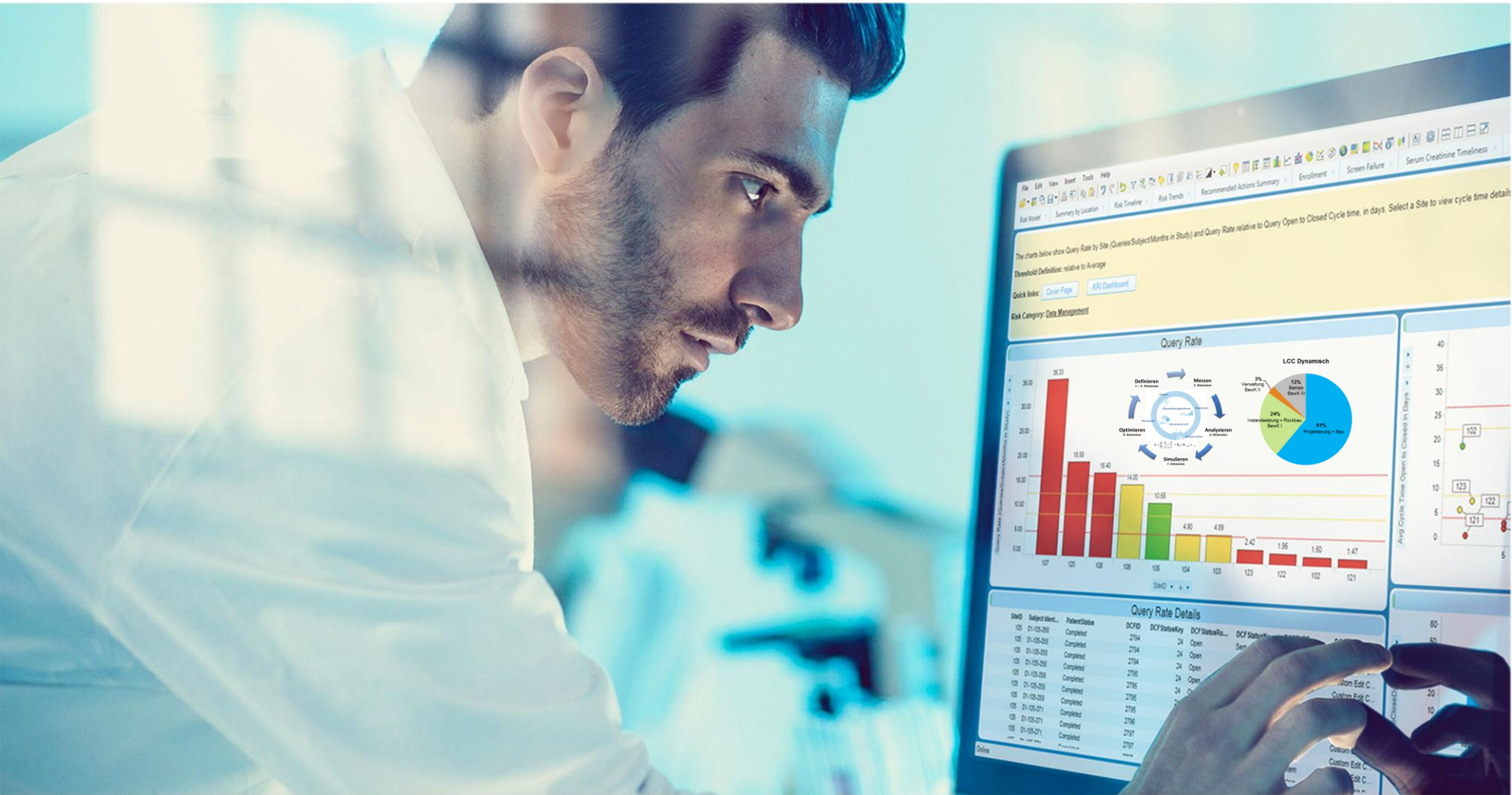


Haus 1: Coop 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 7 Whg. / Haus 2: 12 Whg. / Haus 3: 14 Whg. (Anlageobjekt)

Visualisierung MFH «im Bild», Zizers

# Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

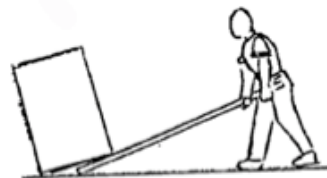
## Monitoring



# Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Fazit: Werttreiber und Rechenaufwand

- Investitionskosten  $I$
- Ersatzinvestition  $I_q$
- Verwaltungskosten  $A_v$
- Betriebskosten  $A_B$
- Betrachtungsperiode  $p$
- Nutzleistung  $E$
- Nutzungsdauer  $q$
- Restbarwert  $B_w$
- Technische Lebensdauer  $T_t$

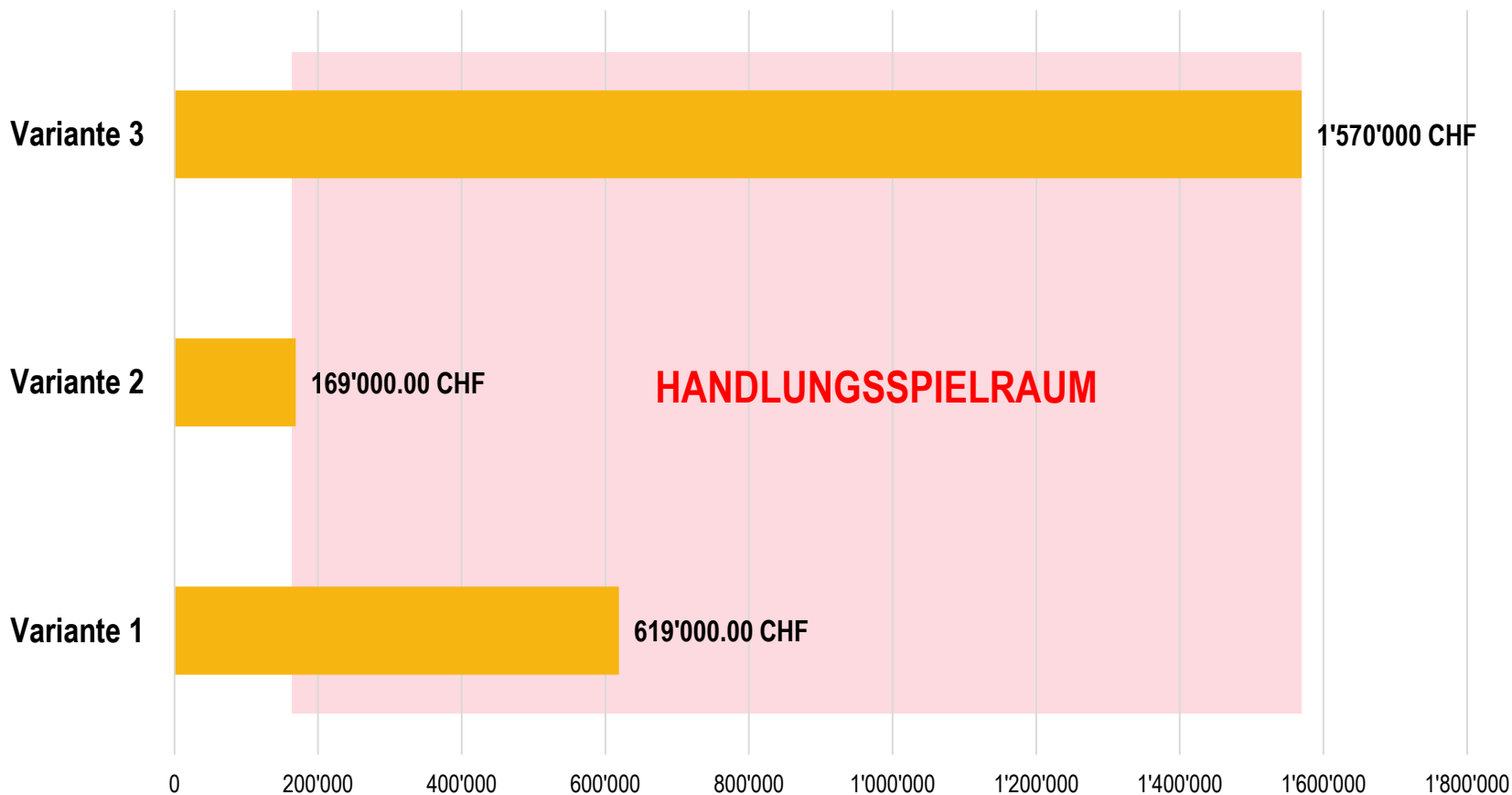


**Werttreiber  
Hebelwirkung**

- Diskontierungszinssatz  $i$
- Erweiterungsinvestition  $I_e$
- Inflation  $e_i$
- Referenzzeitpunkt  $T_r$
- Liquidationserlös  $C_L$
- Externe Kosten  $K_x$
- Autarkie / Leitlinien  $L_A$
- Steuern / Subventionen  $S_s$
- Standzeit / Frequenz  $S_t$

# Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Fazit: Handlungsspielraum



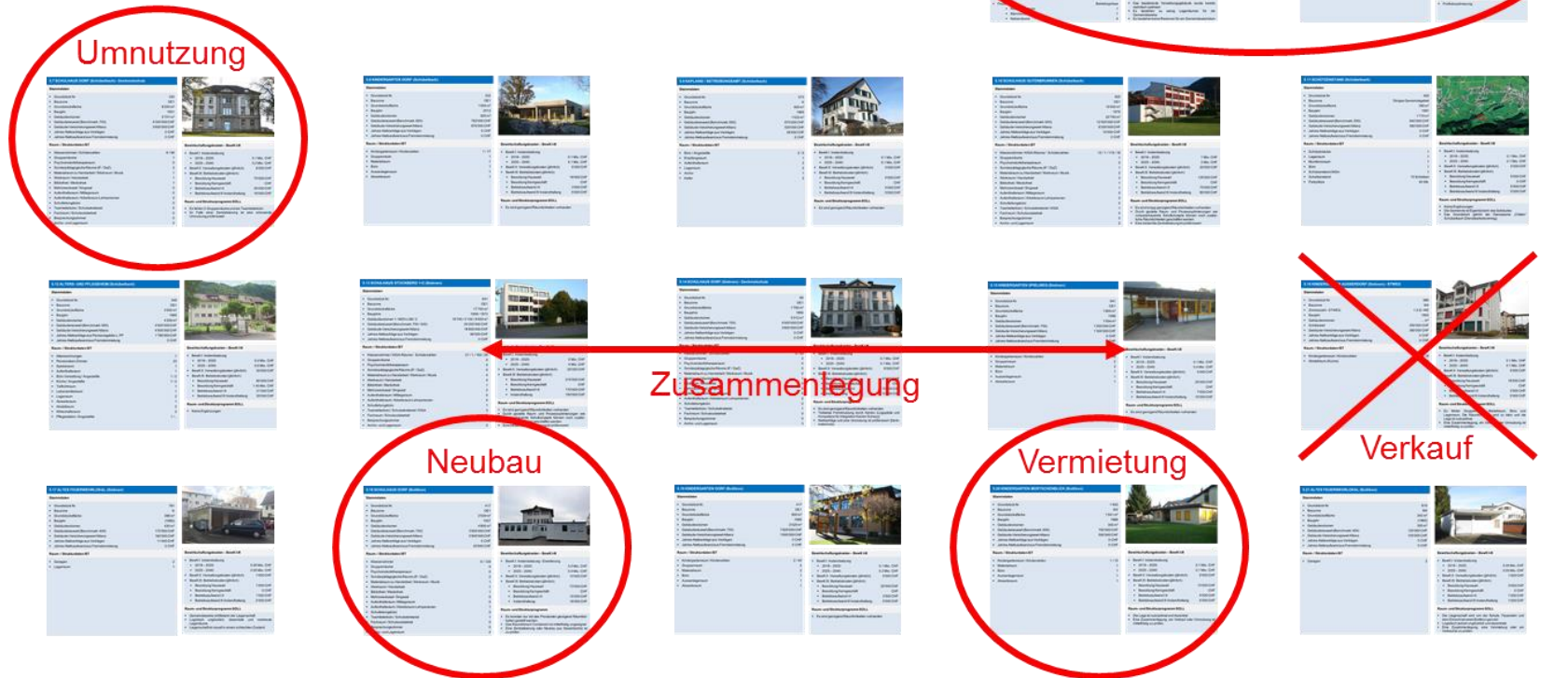
- 1) Strangsanierung 2018 – Gesamtsanierung 2028 – Ersatzneubau 2052
- 2) Strangsanierung 2018 – Ersatzneubau 2031 – Teilsanierung 2065
- 3) Ersatzneubau 2018/2019 – Teilsanierung 2050 – Gesamtsanierung 2080

Warum eine Sanierung der roten Blöcke in Zizers nicht nachhaltig gewesen wäre

## Erkenntnis Projektentwicklung

# Ersatzneubau vs. Sanierung: Was ist die richtige Strategie?

Es braucht eine frühe Gesamtbetrachtung über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie / Portfolio unter Berücksichtigung sämtlicher Werttreiber!



**Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**



**Implenia**® denkt und  
baut fürs Leben.  
Gern.

# Disclaimer

This presentation has been prepared for informational purposes only and may contain confidential and/or legally protected information. The presentation may include forward-looking information and statements, including statements concerning the outlook for our businesses. These statements are based on current expectations, estimates and projections about the factors that may affect our future performance, including global economic conditions and the economic conditions of the regions and industries that are major markets for Implenla. These expectations, estimates and projections are generally identifiable by statements containing words such as “expects”, “believes”, “estimates”, “targets”, “plans”, “outlook”, or similar expressions.

Numerous risks and uncertainties, many of which are beyond our control, could cause our actual results to differ materially from the forward-looking information and statements made in this presentation, and could affect our ability to achieve any or all of our stated targets.

Although Implenla believes that the expectations reflected in all such forward-looking statements are based upon reasonable assumptions, it can give no assurance that these expectations will be achieved. Implenla also disclaims any obligation to update these forward-looking statements to reflect future events or developments.

All of the information and material used in this presentation, including text, images, logos and product names, is either the property of Implenla, or is used by Implenla with permission.

Whilst we use all reasonable attempts to ensure the accuracy and completeness of all contents, Implenla gives no warranties or representations of any kind that material in this presentation is complete, accurate, reliable or timely, or that it does not infringe third-party rights.

The contents of this presentation may not be reproduced, modified or copied, or used for any commercial purposes, or communicated to any third parties without written consent from Implenla. All trademarks mentioned are legally protected. All rights reserved.

This legal notice applies to any Group Company of Implenla Ltd.

2017-09-08