



Checkliste Machbarkeitsstudie

1 Einleitung

Die vorliegende Checkliste hat zum Ziel einen Überblick über die benötigten Grundlagen und Informationen zur Erarbeitung einer professionellen Machbarkeitsstudie zu verschaffen.

Jede Aufgabenstellung birgt ihre individuellen Eigenheiten. Daher ist die Liste nicht abschliessend zu verstehen, sondern dient lediglich als hilfreiche Gedankenstütze aus Sicht des Bestellers.

2 Projektmanagement

Bearbeitungspunkt	Zweck/Details	✓
Auftrags-/Zielformulierung	<ul style="list-style-type: none">• Festlegung der durch die Machbarkeitsstudie zu beantwortenden Fragen• Definition des Planungsumfangs und der zu erarbeitenden Resultate• Bestimmung der verlangten Abgabedokumentation (physisch, digital, Formate, Anzahl usw.)	
Grobterminprogramm	<ul style="list-style-type: none">• Festlegung der Bearbeitungsdauer, der Meilensteine sowie der Schlussabgabe	
Phasenbudgetplanung	<ul style="list-style-type: none">• Übersicht der anfallenden Kosten für z.B.:<ul style="list-style-type: none">• Planer• Interne Kosten• Bauherrenvertreter• Juristische Unterstützung• Lärmschutzgutachten• Verkehrsplaner• Marktdaten• Nebenkosten• ...	
Projektorganisation	<ul style="list-style-type: none">• Klärung der Zuständigkeiten z.B. anhand eines Organigramms• Kompetenzregelungen• Definition der Fakturaadresse• Klärung des Datenmanagements (z.B. Datenräume usw.)• Führen einer gemeinsamen Pendenzenliste für das Projektteam	

3 Grundstück / Bestand

Bearbeitungspunkt	Zweck / Details	✓
Katasterplan	<ul style="list-style-type: none">• Katasterauszug mit Definition des Projektperimeters	
Grundbuchauszug	<ul style="list-style-type: none">• Klärung der Eigentumsverhältnisse der beteiligten Grundstücke• Dienstbarkeiten / Anmerkungen inkl. Wortlaut zur Klärung der rechtlichen Rahmenbedingungen	
Liste angrenzender Eigentümer	<ul style="list-style-type: none">• Die an den Planungsperimeter angrenzenden Eigentümer sind (sofern noch nicht bekannt) durch Eigentümerabfragen auf dem Notariat zu ermitteln.	
Baurechtsverträge	<ul style="list-style-type: none">• Bei Baurechten sind die dazugehörigen Baurechtsverträge zu beschaffen zur Klärung der Laufzeiten, Heimfallregelungen, des Baurechtszins inkl. Anpassungsmechanismus.	
Gebäudeversicherungsausweis	<ul style="list-style-type: none">• Der Gebäudeversicherungsausweis gibt Aufschluss über das ungefähre Gebäudevolumen des Bestands sowie deren Versicherungswert.	
Baureglement / Zonenplan	<ul style="list-style-type: none">• Aktuelle BZO inkl. Zonenplan, sowie Recherche, ob Zonenplanrevision bei der Gemeinde ansteht.	
Kantonaler und Regionaler Richtplan	<ul style="list-style-type: none">• Prüfung bezüglich übergeordneter rechtlicher Rahmenbedingungen• Beurteilung der langfristigen Entwicklung der Bebaubarkeit / Bebauungsdichte	
Pläne Bestand	<ul style="list-style-type: none">• Grundrisse / Schnitte / Fassaden digitalisieren• Nach Möglichkeit auch Unterlagen zu den Haustechnischen Anlagen	
Zustandsberichte	<ul style="list-style-type: none">• Falls vorhanden sind Zustandsanalysen der Bestandsbauten wertvoll, um den Investitionsbedarf besser abschätzen zu können	
GIS-Analyse	<ul style="list-style-type: none">• Klärung von Rahmenbedingungen wie z.B.<ul style="list-style-type: none">• Denkmalpflege• Altlasten• Naturgefahren• Grundwasser• Wasserschutzzone• Waldgrenze• ...	
Baugrund / Geologie	<ul style="list-style-type: none">• Auch wenn zu diesem Zeitpunkt noch kein detailliertes Baugrundgutachten nötig ist, empfiehlt es sich z.B. mit einem Geologen aus der Region die grundsätzlichen Bodenverhältnisse abzuklären.	
Werkleitungspläne	<ul style="list-style-type: none">• Werkleitungskataster sind hilfreich zur Abschätzung von allfälligen Erschliessungskosten und nötigen Leitungsumlegungen usw.	

4 Produkt

Bearbeitungspunkt	Zweck / Details	✓
Markt- und Standortanalyse/ Produktdefinition	<ul style="list-style-type: none">• Die Marktanalyse dient als Grundlage für eine Zielgruppendefinition. Daraus abgeleitet kann dann die Produktdefinition, also wie und was soll gebaut werden, erarbeitet werden.• Folgende Punkte sollten vor Planungsbeginn basierend auf der getätigten Analyse festgelegt werden:<ul style="list-style-type: none">• Nutzungsmix• Zielgruppen• Mietzins-/Verkaufspreisniveau• Wohnungsmix / Wohnungsgrößen• Anzahl PP / Wohn- und Gewerbeinheit	

5 Betrieb

Bearbeitungspunkt	Zweck / Details	✓
Anforderungen an den Betrieb im Bestand	<ul style="list-style-type: none">• Falls Bestandsliegenschaften in die Machbarkeitsstudie mit einbezogen werden sind Fragen zum Betrieb zu klären:<ul style="list-style-type: none">• Bauen im bewohnten Zustand / Entmietung• Anforderungen an Erschliessung von Mietern, z.B. bei Retail• Risiken bei Lärm- / Erschütterungsempfindlichen Mietern	
Anforderungen an den Betrieb nach Bezug	<ul style="list-style-type: none">• Klärung der Anforderungen von Gewerbemietern an den Betrieb hinsichtlich<ul style="list-style-type: none">• Erschliessung• Lagerung• Warenumsschlag• Entsorgung	

6 Kosten / Wirtschaftlichkeit

Bearbeitungspunkt	Zweck / Details	✓
Vorgabe der Zielkosten	<ul style="list-style-type: none">• Es ist wichtig den Planern bereits zu Beginn klare Kostenvorgaben bereitzustellen.• Die Kostenvorgaben sind auf die Produktdefinition abgestimmt festzulegen.	
Angaben zur gewünschten Bebauungsdichte	<ul style="list-style-type: none">• Die Bebauungsdichte ist einer der wesentlichsten Treiber in Bezug auf die Kosten und die Wirtschaftlichkeit eines Projekts.• Die Machbarkeitsstudie kann zum Inhalt haben, eine adäquate städtebauliche Dichte herauszufinden oder aber z.B. ob die mögliche Dichte aus der BZO planerisch auch effektiv realisiert werden kann.• In der Auftrags- und Zielformulierung ist daher klar zu umschreiben, welche planerischen Resultate hinsichtlich der Bebauungsdichte durch die Machbarkeitsstudie erwartet werden.	
Angaben zur Flächeneffizienz (Verhältnis Hauptnutzfläche / Geschossfläche)	<ul style="list-style-type: none">• Die Effizienz eines Gebäudes ist entscheidend für eine wirtschaftliche Umsetzung.• Durch die Vorgabe von Flächeneffizienzkennzahlen kann erreicht werden, dass die planerischen Resultate mit den Kostenzielen sowie der Produktdefinition überein stimmen.	

7 Ertrag

Bearbeitungspunkt	Zweck / Details	✓
Mieterspiegel	<ul style="list-style-type: none">• Beim Planen im Bestand sind die aktuellen Mieterspiegel inkl. Angaben zu Referenzzinsständen, Indexständen, Vertragslaufzeiten, Nettomietzins, Mietfläche usw. zu erstellen.	
Mietverträge	<ul style="list-style-type: none">• Bei Gewerbemietern im Bestand sind die gültigen Mietverträge bereit zu stellen, um Kündigungsfristen, Mietzinsanpassungsmechanismen usw. analysieren zu können.	
Baurechtszinsen	<ul style="list-style-type: none">• Angaben zu allfälligen Baurechtszinsen werden für die Aufstellung einer sauberen Wirtschaftlichkeitsrechnung benötigt.	

8 Kapital

Bearbeitungspunkt	Zweck / Details	✓
Finanzierungskonzept	<ul style="list-style-type: none">• Es empfiehlt sich bereits in einer sehr frühen Phase des Projekts Überlegungen zur Finanzierung des Bauprojekts anzustellen und diese in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen mit einzubeziehen.	
Liquiditätsplanung	<ul style="list-style-type: none">• Auf Basis der Grobkostenschätzung sind die zu benötigenden Eigenmittel auf Basis des Finanzierungskonzepts aufzuzeigen.	

9 Bewilligungen

Bearbeitungspunkt	Zweck / Details	✓
Planungsverfahren	<ul style="list-style-type: none">• Es ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu klären, welche Planungsverfahren für die Realisierung des Projekts benötigt werden:<ul style="list-style-type: none">• Regelbauweise• Arealüberbauung• Gestaltungsplan• Quartierplan	
Bewilligungsinstanzen	<ul style="list-style-type: none">• Auf Basis der erarbeiteten Analysen sind die zu involvierenden Bewilligungsinstanzen zu definieren und frühzeitig in das Projekt einzubinden:<ul style="list-style-type: none">• Bauamt, Kreisarchitekten• Denkmalpflege• AWEL• Amt für Verkehr•	

10 Kommunikation

Bearbeitungspunkt	Zweck / Details	✓
Phasengerechte Kommunikationsstrategie	<ul style="list-style-type: none">• Es ist zu definieren, welche Stakeholder in der Projektphase «Machbarkeitsstudie» bereits mit einbezogen werden sollen:<ul style="list-style-type: none">• Nachbarn (z.B. bei Erschliessungsfragen)• Behörden• Interne Stellen• ...	