

RUAG Real Estate AG
Standard Neubau / Umbau / Instandsetzung

Hauptkapitel W Nebenkosten zu Erstellung
Hauptkapitel Y Reserve, Teuerung
Hauptkapitel Z Mehrwertsteuer

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anwendung bei den Kap W, Y, Z eBKP-H	2
W	Nebenkosten zu Erstellung	2
W1	Bewilligung, Gebühr	2
W 1.1	Bewilligung	2
W 1.2	Gebühr	2
W 2	Versicherung, Garantie	2
W 2.1	Versicherung	2
W 2.2	Garantie	2
W 3	Kapitalkosten	3
W 3.1	Kapitalkosten zu Grundstück	3
W 3.2	Kapitalkosten zu Erstellung	3
W 4	Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit, Bewachung	3
W 4.1	Bewirtungskosten	3
W 4.2	Öffentlichkeitsarbeit	3
W 4.3	Entschädigung, Bewachung	4
W 5	Inbetriebnahme	4
W 5.1	Inbetriebnahme baulicher Anlagen	4
W 6	Vermietung, Verkauf	4
W 6.3	Vergütung zu Verkauf	4
W 6.4	Nebenkosten zu Verkauf	4
W 7	Betriebserfolg	5
W 7.1	Betriebsaufwand	5
W 7.2	Betriebsertrag	5
Y	Reserve, Teuerung	5
Y 1.1	Reserve	5
Y 2.1	Teuerung	5
Z	Mehrwertsteuer	6
Z 1.1	Mehrwertsteuer	6
2	Mitgeltende Dokumente	6
3	Begriffe / Abkürzungen	6
4	Änderungskontrolle	6

Erstellt durch: Patrik Schafer
OE: RHFRF
Datum: 20.02.2018

Freigegeben: GL RR
OE: D
Datum: 22.02.2018

1 Anwendung bei den Kap W, Y, Z eBKP-H

Grundlagen und Finanzierung

Die Grundlagen zu den RR_Baustandards sind im Dokument

S_01_RR_Baustandards_Grundlagen beschrieben. Die Finanzierung der Elemente und insbesondere der Beschrieb, welche Elemente Bestandteil des Grundausbau bzw. des Mieterausbaus sind, sind im Dokument **S_02_RR_Baustandard_Schnittstellenbeschrieb_GAB_MAB** beschrieben.

W Nebenkosten zu Erstellung

W1 Bewilligung, Gebühr

Enthalten in der Elementgruppe sind die Kosten für behördliche Prüfungen, Abnahmen sowie Gebühren für den Anschluss ans Versorgungs- und Entsorgungsnetz und Ersatzabgaben.

W 1.1 Bewilligung

Enthalten im Element sind die Kosten für Bauprofile, behördliche Prüfungen (wie die Baubewilligung) sowie Abnahmen (Rohbau-, Schlussabnahme und Abnahme genehmigungspflichtiger Technik und dergleichen).

W 1.2 Gebühr

Enthalten im Element sind die Anschlussgebühren ans Versorgungs- und Entsorgungsnetz (Kanalisations-, Elektro-, Telekommunikations-, Heizungs-, Kälte-, Wasser-, Gasnetz und dergleichen) sowie Ersatzabgaben für Schutzräume, Parkplätze und dergleichen.

Weitere Gebühren siehe Standard Accounting Manual

W 2 Versicherung, Garantie

Enthalten in der Elementgruppe sind die Versicherungen und Rückvergütungen für Schäden bis zur Inbetriebnahme der gebrauchstauglichen Anlage sowie die Absicherungen von Garantien bis Ablauf der Rügefrist.

W 2.1 Versicherung

Enthalten im Element sind die Versicherungen bis zur Inbetriebnahme des gebrauchstauglichen Objektes, wie Bauzeit-, Bauwesen- und Bauherren-Haftpflichtversicherungen.

Siehe S_75001_Bauversicherung

W 2.2 Garantie

Enthalten im Element ist die Absicherung von Garantien gegenüber dem Auftraggeber bis zum Ablauf der Rügefrist.

Von den Beauftragten (Architekt, Bauleitung, Ingenieur) werden durch die Projektleitung mit der Schlusssdokumentation die Listen der Garantiefristen (Werkleistungen und Lieferungen) mit Ablauffristen (2-jährige und 5-jährige Rügefrist) eingefordert.

Der Projektabschluss erfolgt erst, wenn die vollständige Schlussdokumentation vorhanden ist.

W 3 Kapitalkosten

Enthalten in der Elementgruppe sind die Kosten für das Eigenkapital und Fremdkapital zu Anlagekosten (ausschliesslich Kapitalkosten) bis zur Inbetriebnahme der gebrauchstauglichen Anlage.

W 3.1 Kapitalkosten zu Grundstück

Siehe Standard Accounting Manual

W 3.2 Kapitalkosten zu Erstellung

Siehe Standard Accounting Manual

W 4 Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit, Bewachung

Enthalten in der Elementgruppe sind die Kosten für Anlässe, öffentliche Information sowie Entschädigungen an Dritte für materielle Schäden und Beeinträchtigungen, Miete von fremden Grund sowie Bewachungen und Objektschutz bis Inbetriebnahme der gebrauchstauglichen und mängelfreien Anlage.

W 4.1 Bewirtungskosten

Enthalten im Element sind die Kosten für Anlässe wie Grundsteinlegung, Aufrichte, Schlüsselübergabe und dergleichen.

RUAG Real Estate ist dafür besorgt, dass bei Neubauprojekten > MCHF 5 Mio. die Meilensteine

- Spatenstich
- Grundsteinlegung
- Schlüsselübergabe

mit Anlässen formell gewürdigt werden. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, gegen innen und ausser zu signalisieren, dass die RUAG in die Technologie und in die Standorte der jeweiligen Industrieparks investiert. Die konkrete Absprache über die Anlässe erfolgt im Rahmen der Projektausschusssitzungen (PAS) mit dem Mieter. Die Organisation der Anlässe liegt in der Verantwortung der Marketingverantwortlichen von Real Estate und des Mieters. Im Rahmen der Organisation wird auch die gemeinsame Finanzierung geregelt.

Das Durchführen einer Aufrichtefeier liegt in der Kompetenz der Projektleitung und dient vor allem dazu, den Handwerkern für ihre Arbeit zu danken.

W 4.2 Öffentlichkeitsarbeit

Enthalten im Element sind die Kosten für die öffentliche Information und Kommunikation.

Behörden, Politik und ausgewählte Medien sollen bei den vorangehend genannten Meilensteinen miteinbezogen werden. Regionale, kantonale sowie Fachmedien (divisions- und immobilien-spezifische) werden bei Meilensteinen und Anlässen mit einer entsprechenden Medienmitteilung bedient und falls sinnvoll, eingeladen. Die Medienmitteilung soll zudem auf der der Webseite von RUAG und RUAG Real Estate publiziert werden.

Die Öffentlichkeitsarbeit bei Bauprojekten dient der Beziehungspflege mit den erwähnten Stakeholdern sowie dem Standortmarketing.

W 4.3 Entschädigung, Bewachung

Enthalten im Element sind die Entschädigungen an Dritte für materielle Schäden und Beeinträchtigungen, die Miete von fremdem Grund sowie Bewachungen und Objektschutz bis zur Inbetriebnahme des gebrauchstauglichen Objektes oder Anlage.

W 5 Inbetriebnahme

W 5.1 Inbetriebnahme baulicher Anlagen

Enthalten im Element ist die Inbetriebnahme (Aufnahme der vorgesehenen Nutzung) des gebrauchstauglichen Bauwerks sowie der nutzungsspezifischen Anlagen einschliesslich der Betriebsdokumentationen

Gemäss SIA 118 und weiterer Empfehlungen wird im Rahmen der IBS von Anlagen unterschieden in:

Integrierte Tests

Jede technische Komponente wird auf ihre Funktionalität hin überprüft. Diese Leistung ist eine Grundleistung der Unternehmer und Planer.

Integrale Tests

Empfehlung SIA 2046/215 Integrale Tests von Gebäudetechniksystemen (Test des Gesamtverbundes von Systemen) – diese Leistung muss vorgängig klar definiert, spezifiziert und beauftragt werden. Sie wird separat ausgewiesen und muss den Unternehmern und Planern separat entschädigt werden.

W 6 Vermietung, Verkauf

Für die Erstvermietung und den Verkauf von neu erstellten Flächen werden in der Branche oft spezielle Honorare erhoben. Da RUAG ausschliesslich für RUAG-Bedürfnisse bauen kann, wird auf die Kapitel 6.1 und 6.2 Kosten bei Erstvermietung nicht weiter eingegangen.

W 6.3 Vergütung zu Verkauf

Provisionen und Vermittlungshonorare beim Kauf oder Verkauf können immer wieder anfallen. In der Regel macht RUAG den Verkauf mit eigenen Ressourcen, womit die Provisionen umgangen werden können. Falls dies nicht funktioniert, müssen die Provisionskosten separat erfasst werden. Diese können, je nach Kanton, von der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden. Daher wird beim Start eines Devestitionsprojektes rasch ein Sammelauftrag mit der Auftragsart ZDP0 Devestitionsprojekte eröffnet. Dieser IAT muss auf das zu verkaufende Objekt (GE oder GR) abrechnen. Die Eröffnung dieses IAT muss über den Leiter F&PFM beantragt werden.

W 6.4 Nebenkosten zu Verkauf

Zu den Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Verkauf gehören (nicht abschliessend):

- Beratungskosten (Anwalt)
- Geometerkosten
- Notariatskosten
- Grundbuchkosten
- Eigenverbrauch MWST bei der Nutzungsänderung

- Steuerberatungskosten

Diese Kosten werden auf den entsprechenden Auftrag (IAT) erfasst.

W 7 Betriebserfolg

Siehe Standard Accounting Manual

W 7.1 Betriebsaufwand

Siehe Standard Accounting Manual

W 7.2 Betriebsertrag

Siehe Standard Accounting Manual

Y Reserve, Teuerung

Enthalten in der Hauptgruppe sind die kalkulatorischen Kosten für Unvorhergesehenes und die Teuerung.

Y 1.1 Reserve

Enthalten im Element sind die kalkulatorischen Kosten für Unvorhergesehenes.

Es werden zwei Formen von Reserven offen ausgewiesen:

BKP 8 Reserve:

BKP 800 Reserve Bauherr:

Über die ausgewiesenen Finanzmittel (in der Regel 5 – max. 10% von BKP 1, 2, 4, und 9) welche nach Vorliegen des KV_{Original} als genehmigt gelten, kann nur der Projektausschuss (PAS)/Steering Committee verfügen. Sie dienen ausschliesslich der Finanzierung von durch die Bauherrschaft (RR) bestellten und genehmigte Projektänderungen. Sie führen automatisch zu einer Erhöhung des KV_{aktuell}.

BKP 810 Vergabeerfolg/-misserfolg:

Die im Vergabeprozess erwirtschafteten Finanzmittel, im KV_{Original} mit CHF 0.00 ausgewiesen, können durch den jeweiligen Projektleiter Bauherr in Rücksprache mit der Gesamtprojektleitung dazu verwendet werden, um Vergabemisserfolge, Nachträge auf Werkverträgen, Regiearbeiten und dgl. auszugleichen. Sie dienen ausschliesslich der Bewirtschaftung innerhalb des KV_{aktuell}. Sie führen nicht zu einer Erhöhung des KV_{aktuell}.

Y 2.1 Teuerung

Enthalten im Element sind die kalkulatorischen Kosten für die Teuerung während der Planung und Realisierung.

Die Teuerungsberechnung erfolgt grundsätzlich nach der Gleitpreisformel (GPF) gemäss Empfehlung und Leitfaden KBOB sowie der Norm SIA 122 (22.10.2017). Der Vergütungsanspruch muss vorgängig zwischen den Parteien festgehalten werden. Die Basis für die Berechnung des Teuerungsanspruches bildet der genehmigte Kostenvoranschlag (KV_{Original}) und dem zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Baupreisindex „Espace Mittelland“. Die Berechnung wird mittels Formular KBOB_Doc_60_d_Teuerungsberechnung_GPF durchgeführt. Falls ein Vergütungsanspruch zwi-

schen den Parteien vereinbart wird, muss diese Vereinbarung zwingend in alle Vertragswerke für das geltende Projekt übernommen werden.

Das Risiko der Teuerung beim Grundausbau liegt bei der RR.
Das Risiko der Teuerung beim Mieterausbau liegt beim Mieter.

Z Mehrwertsteuer

Enthalten in der Hauptgruppe ist die Mehrwertsteuer zu Anlagekosten.

Z 1.1 Mehrwertsteuer

Enthalten im Element ist die Mehrwertsteuer zu Anlagekosten.

Die Projektkosten werden immer exkl. MwSt. ausgewiesen. Dies gilt für eigenerbrachte Leistungen und für extern eingekaufte Leistungen. Falls die Projektkosten teilweise oder vollumfänglich an Mieter verrechnet werden können, werden die Projektkosten exkl. MwSt. ausgewiesen und am Schluss die zum Zeitpunkt gültigen Kosten für die MwSt. dazu geschlagen.

Ausnahmen:

Durch F definieren (Bsp. RR realisiert für die armasuisse einen Mieterausbau; armasuisse ist nicht MwSt. pflichtig, RR finanziert die Projektkosten vor und refinanziert die Kosten mittels Amortisation).

2 Mitgeltende Dokumente

Mitgeltende Dokumente

SN 506 511 Baukostenplan Hochbau (eBKP-H)

SN 506 511 Anwenderhandbuch, Erläuterungen zu den Kostengruppen

S_01_RR_Baustandard_Grundlagen

S_02_RR_Baustandard_Schnittstellenbeschrieb_GAB_MAB

S_B_01_RR_Baustandard_Vorbereitung

S_C_01_RR_Baustandard_Konstruktion_Wandbekleidung_Bedachung

S_D_01_RR_Baustandard_Technik_Gebäude

S_G_01_RR_Baustandard_Ausbau_Gebäude

S_I_01_RR_Baustandard_Umgebung_Gebäude

3 Begriffe / Abkürzungen

CRB Centre Suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment

eBKP-H Baukostenplan Hochbau

GPF Gleitpreisformel zur Teuerungsabrechnung

KBOB Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren

SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

4 Änderungskontrolle

Datum	Änderungsbeschreibung	
20.02.2018	Dokument neu erstellt	RHFRF/Shap