



Universität  
Basel

# Neubau Biomedizin DBM Jahresendreport

Rolf Borner und Nicolai Balkow, Dezember 2024



# Projektstatus Neubau Biomedizin – Übersicht

läuft  
Risiken  
Kritisch

## Projektstatus

Bauarbeiten laufen gemäss vertraglichem Terminplan

### Projektstatus generell stabil

- Sicherheit: Sicherheitskonzept wurde im Juni 2024 überarbeitet, bisher keine grösseren Vorkommnisse
- Projektqualität: Kommunikation und Koordination (Termine und Planung) seitens TU weiterhin mit Verbesserungsbedarf
- Samstagsarbeiten ohne Abstimmung mit Bauherrschaft → Beschwerden durch Anwohner
- Ausschreibungen Fassade, Gebäudeautomation, Tierausrüstung, Elektroinstallationen auf dem Markt



**Kritischer Pfad:**

## Termine

Juli 2024	Start Montagebau Beton
13. November	Anwohnerinformation
Dezember	Marktanfrage Fassade (Glas und Metallbau), Gebäudeautomation Laborausrüstung (Tierkäfige)
Februar 2025	Bodenplatte EG fertig
März 2025	Ziehen Spundwände (Erschütterungen+ Lärm)
23. Mai 2025	Grundsteinlegung



**Kritischer Pfad:**

Vergabe Fassade aufgrund langer Lieferfristen für elektrochromes Glas

## Kosten

Bewilligter Kredit (Mio CHF)	364.9			
Endkostenprognose	364.9	Veränderung: keine	Grund:	
Kumulierte Rechnungen	67.2			
Genehmigte Proj-Änderungen	keine			
Gl. Reserve Bauherrschaft	12.1	Veränderung: +0.6	Grund:	Bestelländerungen niedriger als erwartet
Teuerungsreserve	20.5	Veränderung: keine	Grund:	
In Abklärung	13.0			



**Kritischer Pfad:**

Abklärung Gebäudeautomation

## Projektqualität

### Zusammenarbeit TU/Universität

Verbesserungsbedarf in Planungs- und Terminkoordination seitens TU  
Eigendynamik TU: Nicht mit der Bauherrschaft abgestimmte Samstagsarbeiten führen zu Beschwerden  
Arbeiten im Pharmazentrum werden ohne geforderte Abstimmung zum PHZ-Ansprechpartner aus- und durchgeführt.



# Projektstatus Neubau Biomedizin – Kosten

läuft

Risiken

Kritisch

## Kosten

inkl MwSt	Vorlage		Vertragspreis		Bestellt	
	2022	WV+NT1+NT2	in Klärung	Höchstfall	WV+NT1+NT2 inkl BÄ	Bezahlt
<b>Gebäude</b>	<b>307'900'000</b>	<b>306'462'668</b>	13'021'974	<b>320'276'274</b>	307'254'301	67'203'489
Baukosten	204'779'235	201'574'609	7'504'522	210'005'460	202'500'939	19'214'405
Honorare TU	61'120'765	62'888'059	5'517'452	68'270'814	62'753'362	15'100'135
Bereits geleistet	21'000'000	21'000'000		21'000'000	21'000'000	21'000'054
Bauherrenaufwendungen	21'000'000	21'000'000		21'000'000	21'000'000	11'888'895
<b>Globale Reserve BHS</b>	<b>23'000'000</b>	<b>23'000'000</b>	-10'125'642	<b>12'082'726</b>	-791'633	-2'151'745
Differenz WV zu Ratschlag			1'437'332			
Rückerstattung RBA IBS			2'000'000			-2'151'745
Leistungsanerkennung TU			-5'400'000			
Bestellungsänderungen Bau			-191'750		-926'330	
Best.-änderungen Honorare TU			-117'452		134'697	
Gebäudeautomation			-7'500'000			
Zurückgestellte Optionen			-353'771			
<b>Teuerungsreserve</b>	<b>22'000'000</b>	<b>22'000'000</b>	-1'459'000	20'541'000	0	0
<b>Ausstattung Budgetposition</b>	<b>37'000'000</b>	<b>37'000'000</b>		37'000'000	0	0
<b>Total</b>	<b>389'900'000</b>	<b>388'462'668</b>		<b>389'900'000</b>	<b>306'462'668</b>	<b>65'051'744</b>
<b>Baurechtzinsen</b>	<b>6'000'000</b>	<b>6'000'000</b>		6'000'000		0
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>11'000'000</b>	<b>11'000'000</b>		11'000'000		0
<b>Umzugskosten</b>	<b>5'000'000</b>	<b>5'000'000</b>		5'000'000		0
<b>Total</b>	<b>22'000'000</b>	<b>22'000'000</b>		<b>22'000'000</b>		<b>0</b>
<b>Abzug Bundessubventionen</b>	<b>-47'000'000</b>	<b>-47'000'000</b>		-47'000'000		0
<b>Total</b>	<b>364'900'000</b>	<b>363'462'668</b>		<b>364'900'000</b>		<b>65'051'744</b>

### Veränderungen zum Halbjahr:

- Entspannung der Reserve um ca. 600'000.-CHF aufgrund von Nachverhandlungen TU Bestelländerungen
- Rechnungsstand CHF 67.2 Mio. zu CHF 50.4 Mio.

### Vorläufige Belastungen der Reserve:

1. Rückstellungen zur Leistungsanerkennung gemäss Werkvertrag (CHF 5.4 Mio) – **nicht verbindlich**
2. Rückstellung für Gebäudeautomation (*Höchstfall CHF 7.5 Mio*) – **Marktanfrage läuft, konkrete Zahlen voraussichtlich Q1'2025 → Vergabe Q2'2025**
3. Bestellungsänderungen inkl. ca. 800'000.-CHF für Bauverzug – **Abklärungen mit HBA/Rückbauprojekt laufen, Zahlungen gemacht, Rückerstattung offen**

## Übersicht

Juni 24	Aktuell	Tendenz ↔
---------	---------	--------------

### Stand 17.12.2024:

- BGI: Kostenübernahme Stillstand abgelehnt, Abklärungen mit S&A
- Techn. Abklärungen zu Auflagen Stadtbildkommission (Bullaugen)
- Auflage Wandlöschposten in Projekt eingearbeitet
- Rechnungsstellung wurde auf Anfrage von TU präzisiert

### Kritischer Pfad / Massnahmen

- Ausschreibung Gebäudeautomation mit TU geklärt und auf dem Markt → vorauss.Q3

### Pendenzen

- Kostenübernahme Stillstand (fehlende Allmendbewilligung)

### Beschlüsse

**27. April 2023** Unterschrift Werkvertrag  
**27. April 2023** Unterschrift Nachtrag 1  
**25.01.2024** Genehmigung def. Vertragspreisdach (Nachtrag 2)

Ausstehend:

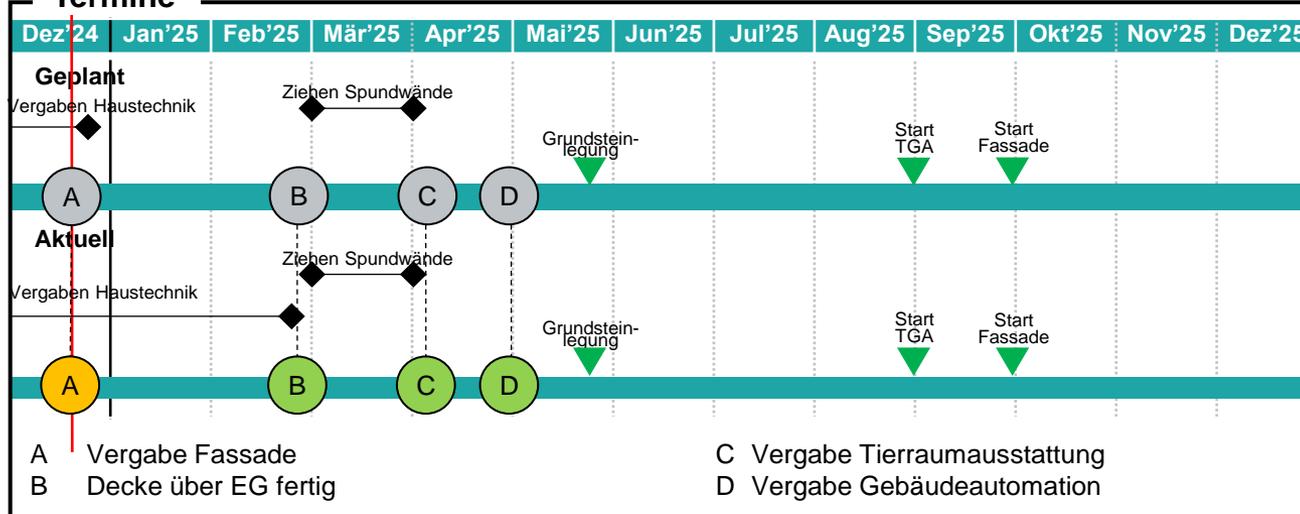
**LA vom 17.12.2024:**

1. Genehmigung Präzisierung Rechnungsstellung zur Vereinfachung des Rechnungsflusses
2. Fassadenbau

# Projektstatus Neubau Biomedizin – Termine

läuft  
Risiken  
Kritisch

## Termine



Meilenstein	Termin	Status
* Pönanisierte Meilensteine		
T1: Vertragsunterzeichnung durch die Bauherrschaft	27.04.2023	✓
T2: BIM: Projektabwicklungsplan Projektphase R1 abgeschlossen (für Baugrube, Rohbau UG3 bis UG1)	03.10.2023	✓
T3: Abschluss der Optimierungsphase: abhängig vom Umfang der Optimierungsvorschläge	17.10.2023	✓
T4: Beginn/ Abbruch erw. Rohbau UG ab Kote +/- 0	06.09.2023	✓
T5*: oberste Decke betoniert (Puffer +43 AT)	03.03.2026	●
T6: Gebäudehülle dicht	02.09.2026	●
T7: Beginn IBS	05.07.2028	●
T8: Integrale Tests bestanden	09.08.2029	●
T9*: Übergabe Teilprojekt Areallogistik an die Bauherrschaft (exklusive Fördertechnik STA und Rohrpost)	31.08.2028	●
T10*: Übergabe des Neubaus DBM (Laborgebäude), Teilprojekt Pharmazentrum PHZ sowie den Teil der Fördertechnik aus dem Teilprojekt Areallogistik an die BHS	05.09.2029	●
T11*: Schlussabnahme der Umgebung	03.07.2029	●
Universität: IBN und Umzüge	2030 u. 2031	●

## Übersicht

Juni 24      Aktuell      Tendenz ↔

- Planmässiger Fortschritt der Baustelle gemäss vertraglichem Terminplan
- Bereits erste Teile Bodenplatte EG erstellt
- Bauverzug (43 Arbeitstage) durch fehlende Baugrubenbewilligung**
  - Koordinationsfehler wurde gemeldet und vom BGI zurück gewiesen
  - Termin am 25.11.2024 mit S&A
- Kritischer Pfad:** Fassade aufgrund v. langen Lieferfristen für Spezialglas

## Aktuelle Massnahmen

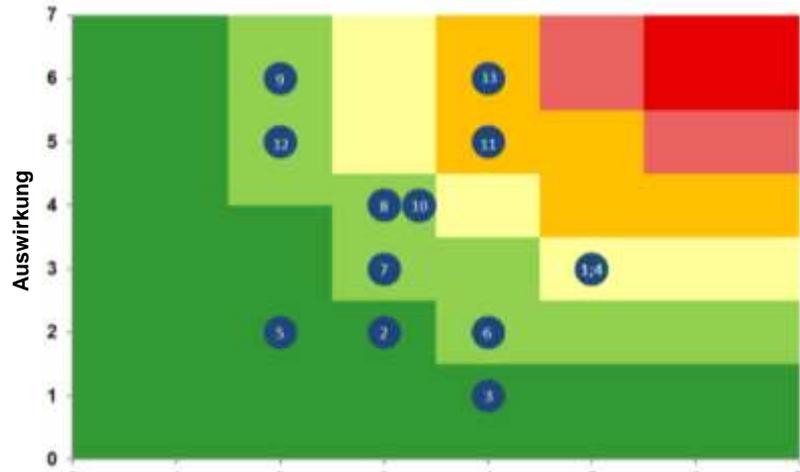
- Abklärungen Gebäudeautomation abgeschlossen
- Technische Abklärungen Fassade mit Unternehmern

## Pendenzen

- Keine

# Projektstatus Neubau Biomedizin – PQM

## Risikolandschaft



*Auswirkung*

- sehr hoch 6
- hoch 5
- wesentlich 4
- moderat 3
- gering 2
- sehr gering 1

*Eintrittswahrscheinlichkeit*

- sehr wahrscheinlich 6
- wahrscheinlich 5
- möglich 4
- selten 3
- unwahrscheinlich 2
- sehr unwahrscheinlich 1

ID	Risikobeschreibung	Eintrittswahrscheinlichkeit	Klärung	Verantw.
R1	Neue Vorschriften und Gesetze führen zu Mehrkosten und Terminverzug	5	Frühzeitig Vernehmlassungen umsetzen (Präventiv)	Alle
R2	Betriebsbewilligung wird nicht erteilt	3	Laufende Abstimmung mit Behörden	LA
R3	Wechsel / Ausfall von Schlüsselpersonen bei Universität in übergeordneten Gremien, Projektleitung, etc	3	Stellvertreterregelung und Dokumentationskonzept	Alle
R4	Wechsel / Ausfall bei den Nutzern (Professoren, Direktoren) führen zu Mehrkosten und Verzug	4	Generisches Layout in Planung übernommen	PLT
R5	Übernahme von nicht sinnvollen Vorgaben / Bedarfsformulierungen	3	Abstimmung in Gremien und 4-Augen-Prinzip	PLT
R6	Ungenügende Koordination innerhalb der Projektorganisation	4	Koordinationsitzung und Abstimmung in Gremien	PS
R7	ungenügendes Kostencontrolling	4	Schattenbuchhaltung durch BHU	PLT
R8	Nutzerbedürfnisse werden nicht rechtzeitig oder von den richtigen Personen abgeholt	4	Nutzerworkshops und Fachsitzungen eingerichtet	PLT
R9	Vertragsverhältnis zwischen Universität und TU kommt nicht wie vorgesehen zustande	3	Eskalationsgremien und Rechtsbeistand eingerichtet	Alle
R10	Lehr-/Forschungsbetrieb Universität gestört (Betrieb, Prüfungen)	3	Abstimmung mit Stakeholdern	PLT
R11	Bauausführung mangelhaft (Planung, Ausführung, Sicherheit)	5	PQM, QS Uni+TU installiert	PLT
R12	Insolvenz TU führt zu Mehrkosten und Verzug	3	Vertragliche Regelung im Konkursfall zur Übernahme Sub	PLT
R13	Ausserordentliche Teuerung aufgrund globaler Ereignisse	6	Teuerungsreserve budgetiert	LA

## Übersicht

- Status unverändert stabil (**keine Veränderung der Risiken**)
- Koordination in Planung und Terminplanung verbesserungswürdig
- Review Board hat die Anfrage von Implenia betreffend der Präzisierung der Rechnungsstellung behandelt
- **Stand Dezember 2024:**
- 7x Samstagsarbeiten in Folge seit Ende September ohne Abstimmung mit Bauherrschaft → Beschwerden durch Anwohner

## Aktuelle Massnahmen

- Regelmässige Überprüfung Konzept Sicherheitseinrichtungen Baustelle

## Pendenzen

- Aktualisierung und Neubewertung der Risiken (PLT, laufend)
- Risikoanalysen seitens Implenia

# Projektstatus Neubau Biomedizin – Baustelle

