

BP Immobilienvermarktung 2022

Disposition Projektarbeit

Themenbereich: Bauliche Kenntnisse

Profil:

2.1 (Bauliche Kenntnisse 1 von 4)

Titel:

Leistungen des Immobilienmaklers im Projektentwicklungsprozess

Ausgangslage:

Die Projektentwicklung von der Idee bis zum Erstbezug dauert nicht nur lange, sondern birgt für den Investor viele Chancen und Gefahren auch bei der Projektorganisation und Einbezug der verschiedenen Fachleute.

Wichtig ist eine rasche und marktgerechte Vermietung und/oder Verkauf des Bauprojektes durch den Immobilienmakler

Sie werden von einem Grundstückbesitzer vor Baubeginn angefragt wie Sie das Projekt (Neubau mit 40 Wohneinheiten Verkauf Stockwerkeigentum mit Sammelgarage in peripherer Lage) begleiten können.

Zielsetzung der Projektarbeit:

- Analysieren Sie die Risiken im Projektentwicklungsprozess in Bezug auf die Realisierung solcher Projekte und schlagen Sie in den Grundzügen eine adäquate Projektorganisation vor
- Verfassen Sie Ihren Leistungsbeschrieb als Immobilienmakler, sowie die Erbringung der Teilleistungen in Phasen dieses Projektentwicklungsprozesses, inklusive Honorarvorschlag bei einem Verkaufsmandat
- Begründen Sie, warum Sie die gewählten Teilleistungen genau diesen einzelnen Phasen des Projektentwicklungsprozess zugeordnet haben.
- Welche besondere Massnahme, respektive Leistung identifizieren Sie als den Erfolgsfaktor im Rahmen Ihres Leistungsbeschriebs für die Vermarktung dieses Projektes «ab Plan»



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

BP Immobilienvermarktung 2022

Disposition Projektarbeit

Themenbereich: Bauliche Kenntnisse

Profil:

2.2 (Bauliche Kenntnisse 2 von 4)

Titel:

Verdichtetes Bauen: Massnahmen und notwendige Prozesse

Ausgangslage:

Über die Zersiedelung unserer Landschaft wird bereits lange diskutiert. Massnahmen wie; verdichtetes Bauen, Auszonungen, und andere Initiativen sollen diesem Trend entgegen wirken.

Das RPG, die kantonalen Baugesetze und kommunalen Baureglemente bilden die Grundlage für die Planung der Bauwerke auf Gemeindegebiet.

Aufgrund ihrer erlangten Kenntnisse im Planungs- und Baurecht erkennen Sie Potenziale im Baureglement und Zonenplan einer ausgesuchten Gemeinde um den haushälterischem Umgang mit dem Bauland qualitativ zu optimieren.

Zielsetzung der Projektarbeit:

- Erläutern Sie die Hauptaufgaben und Kompetenzordnung der Baugesetzgebung in der Schweiz und im ausgesuchten Kanton
- Erläutern Sie die Änderungen im Baureglement und Zonenplan, in der von Ihnen gewählten Gemeinde, die vorgesehen wurden damit das vorgegebene Ziel erreicht wird
- Beschreiben Sie grundsätzliche Zielkonflikte bei den Betroffenen/Beteiligten und deren jeweilige Auswirkungen auf diese Anspruchsgruppen
- Analysieren Sie die auf kommunaler Ebene (in der oben gewählten Gemeinde) erzielte Qualität der Ergebnisse und Problemstellungen anhand 2 konkreten Beispielen



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

BP Immobilienvermarktung 2022

Disposition Projektarbeit

Themenbereich: Bauliche Kenntnisse

Profil:

2.3 (Bauliche Kenntnisse 3 von 4)

Titel:

Auswirkungen von Einsprachen im Baubewilligungsprozess

Ausgangslage:

Die Baubewilligungsprozesse unterscheiden sich aufgrund unserer föderalistischen Struktur. Daher ist die Kenntnis des Baugesetzes und der Bauordnung am Ort der gelegenen Sache für eine erfolgreiche Baueingabe mitentscheidend.

Als Immobilienvermarkter sind Sie schwerpunktmässig in einer Region tätig und kennen die Besonderheiten der lokalen Baugesetze und Verfahrensabläufe.

Diese helfen Ihnen bei Liegenschaftenverkäufen mit anschliessenden Bauprojekten die Risiken für Ihre Kunden abzuschätzen.

Zielsetzung der Projektarbeit:

- Erläutern Sie einen detaillierten Verfahrensablauf von der Baueingaben bis zur Erlangung einer Baubewilligung in einer Gemeinde Ihrer Wahl
- Erläutern Sie den Ablauf bei einer Einsprache über alle Instanzen auf Kantonsebene inklusive Angaben der mutmasslichen Dauer des Verfahrens
- Zeigen Sie die Vertragsformulierungen in Kaufverträgen auf, die für den Fall einer Verzögerung beim Bezugstermin gelten, oder bei Verweigerung der Baubewilligung infolge Einsprachen während der Baueingabe zu einer Ungültigkeit der Kaufverträge führen könnten
- Zeigen Sie die Vertragsformulierungen in Maklerverträgen auf, die für den Fall einer Verzögerung vorzukehren sind, oder bei Verweigerung der Baubewilligung infolge Einsprachen während der Baueingabe zu einer von Ihnen unverschuldeten Vertragsbeendigung führen könnten

BP Immobilienvermarktung 2022

Disposition Projektarbeit

Themenbereich: Bauliche Kenntnisse

Profil:

2.4 (Bauliche Kenntnisse 4 von 4)

Titel:

Werkvertragsgrundlage SIA Norm 118

Ausgangslage:

Die SIA-Norm 118 regelt die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten. Sie wurde vor rund 30 Jahren grundlegend revidiert und letztmals vor 8 Jahren aktualisiert. Wichtige Punkte sind der Lieferverzug der Leistung durch den Unternehmer und die Sicherstellung von Ansprüchen während der Garantiezeit. Sie beraten einen Bauherren zu diesen Themen und zeigen ihm die Wirkungsweise des Werkvertrages auf.

Zielsetzung der Projektarbeit:

- Erläutern Sie die Entstehung, rechtliche Eingliederung der SIA-Norm 118 ins Werkvertragsrecht des Schweizer Obligationenrechts und zeigen Sie die wesentlichen Unterschiede auf.
- Identifizieren und begründen Sie die Funktionsweise der Artikel, welche für den Lieferverzug des Unternehmers gegenüber der Bauherrschaft von Bedeutung sind.
- Begründen Sie, welche Vertragsklauseln Sie empfehlen dem Bauherrn prioritär nachzubessern.
- Beschreiben Sie die Wirkungsweise des Garantiescheines und das Vorgehen um bei Nichtbeseitigung von Mängeln und Garantieansprüchen diesen zu beanspruchen.