

Kostenermittlung

Die Kostenermittlung bildet verbindliche Grundlage für den jeweiligen Budgetbeschluss (Kostendach). Das gestützt darauf zur Freigabe beantragte Budget muss alle Kosten des Projekts (bzw. der zu bewilligenden Projektierungsphasen) enthalten inkl. bisher aufgelaufenen Kosten, Nebenkosten, Bauherrenleistungen, Rückstellungen und Reserven.

Allgemeine Vorgaben

Die bereinigte Kostenschätzung, der bereinigte Kostenvoranschlag muss folgende Angaben enthalten:

- Genauigkeitsgrad: ohne anders lautende Vereinbarung $\pm 15\%$ für Kostenschätzung, Basis Vorprojekt bzw. $\pm 10\%$ für Kostenvoranschlag, Basis Bauprojekt gemäss Ordnung SIA 102;
- Preisbasis: es ist der letzte bekannte Index des Baupreisindex Espace Mittelland, Hochbau Total, gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) einzusetzen;
- Datum und Rechtsgültige Unterschrift des Beauftragten.

Die Kosten sind in jedem Fall mit der Gliederung nach Baukostenplan BKP darzustellen (Grundleistung). Zusätzlich können sie nach Vereinbarung in der Gliederung nach eBKPh dargestellt werden.

Das Vorausmass ist ohne Sicherheitszuschläge zu erstellen. Bei Bedarf wird pro Kostenposition in Absprache mit der Projektleitung ein Betrag für Regiearbeiten offen ausgewiesen.

Rückstellungen und Reserven

Die Rückstellung für zu erwartende Kosten dient zur Deckung von Leistungen, welche üblicherweise erbracht werden müssen aber zum Zeitpunkt von Kostenschätzung/ Kostenvoranschlag noch keiner Arbeitsgattung zugeordnet werden können. Sie ist unter BKP 581 offen auszuweisen. Die Höhe basiert auf einer bereinigten Risikobeurteilung von Planer und Gesamtprojektleitung. Als Richtwert für normale Bauprojekte gelten 3% auf BKP 1-9 für Neubauten, 6% für Umbauten.

Die Reserve für Unvorhergesehenes BKP 583 dient zur Deckung nicht vorhersehbarer Projekt- oder Beststellungsänderungen. Sie ist eine Bearbeitungsreserve des Bauherrn. Als Richtwert für normale Bauprojekte gelten auch hier 3% auf BKP 1-9 für Neubauten, 6% für Umbauten.

Handhabung in der Umsetzungsphase

Projekt- und Beststellungsänderungen

Anträge für Projekt- und/ oder Beststellungsänderungen sind in jedem Fall und unabhängig von der Beanspruchung der Reserve der Gesamtprojektleitung zum Entscheid vorzulegen (vgl. FD_Kostensteuerung). Sie sind mit einer präzisen Kostenermittlung zu hinterlegen.

Ausschreibung

Die Ausschreibung der Bauarbeiten kann nach NPK oder nach Eigentexten erfolgen. Die einzelnen Arbeitsgattungen sind eindeutig den BKP-Postionen, gegebenenfalls der entsprechenden eBKPh-Gliederung, gemäss Kostenvoranschlag zuzuordnen.

Beanspruchung der Teuerung

Die Berechnung der Indexteuerung (T1) und die Erhöhung des Budgets um T1 muss im Regelfall nicht vorgenommen werden. Wenn jedoch die Endkostenprognose über dem bewilligten Budget liegt, ist auf der Ebene des einzelnen Vertrags die Indexteuerung T1 zu ermitteln (Grundlagen: Budgetanteil des Vertrags, Änderung Baupreisindex vom KV-Datum bis zum Zeitpunkt der Vergabe).

Die Teuerungsrechnungen der Unternehmer (T2) sind gesondert zu erfassen und die Erhöhung des Budgets um T2 ist entsprechend vorzunehmen.

Checkliste zur Kostenermittlung

	Kontroll- Prüftätigkeit
<input type="checkbox"/>	Beilage zu Kostenschätzung
<input type="checkbox"/>	Beilage zu Kostenvoranschlag

<input type="checkbox"/>	Das Projekt entspricht der Bestellung;
<input type="checkbox"/>	die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen und Normen sind berücksichtigt, allfällige Einschränkungen sind vereinbart und die notwendigen Vorabklärungen bei den Bewilligungsbehörden wurden gemacht;
<input type="checkbox"/>	die Kosten entsprechen der Vorgabe;
<input type="checkbox"/>	alle Vorkredite (Wettbewerb usw.) sind enthalten;
<input type="checkbox"/>	die Kosten für Grundstück und Vorbereitungsarbeiten sind vollständig eingerechnet;
<input type="checkbox"/>	Risiken (Baugrund, Altlasten, bestehende Werkleitungen) sind berücksichtigt;
<input type="checkbox"/>	der Mieterausbau ist erfasst;
<input type="checkbox"/>	Versicherungen, Gebühren und Nebenkosten (auch aussergewöhnliche) sind eingerechnet;
<input type="checkbox"/>	die Bauherrenleistungen (nach Rahmenvertrag) sind eingerechnet und in BKP 550 ausgewiesen;
<input type="checkbox"/>	die Reserven sind in BKP 581/583 ausgewiesen;
<input type="checkbox"/>	für Kunst im öffentlichen Raum ist 1% der wertvermehrenden Gebäudekosten (BKP 2) eingerechnet und in BKP 98 ausgewiesen.

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt:

Ort / Datum:

Beauftragte:

Vorname Name Unterschrift