

Leistungsübersicht Bauherr / Projektleitung Bauherr / Bauherrenberater

Teilphase	Ziel	Aufgaben / Leistungen	BH	PLB	BHB	Bemerkungen / Abgrenzungen	
Phasen- übergreifende Leistungen	Vertretung des Bauherrn	Vertretung des Bauherrn im Rahmen der zugewiesenen Kompetenz		V			
		Leitung des bauherrenseitigen Projektteams		V			
		Vertretung des Bauherrn gegenüber Planern und Unternehmern		V			
		Verhandlungen mit Behörden, Nachbarn und Dritten		V			
		Externe Kommunikation		V			
		Erwirken bauherrenseitiger Entscheidungen		V			
		Durchsetzung vertraglich vereinbarter Leistungen Dritter		V			
		Leitung von bauherrenseitigen Sitzungen		V			
		Genehmigung Rechnungen / Freigabe Zahlungen		V			
	Unterstützung des Bauherrn	Allgemeine Beratung des Bauherrn			D	D	
		Bauherrenseitiges Risikomanagement und PQM			D	D	
		Überwachung Risiko-, Qualitäts- und Umweltmanagement			D	D	
		Überwachung Arbeitssicherheit			D	D	
		Laufende Information und Dokumentation des Bauherrn			D	D	
		Erstellen von Statusberichten zuhanden des Bauherrn			D	D	
		Erstellen von Entscheidungsgrundlagen für den Bauherrn			D	D	
		Formulieren von Anträgen an den Bauherrn			D	D	
		Kontakte mit Behörden, Nachbarn und Dritten			D	D	
		Medienarbeit			D	D	
		Überwachung der Beauftragten (Planer und Unternehmer)			D	D	
		Vorbereitung und Teilnahme an bauherrenseitigen Sitzungen			D	D	
		Protokollierung der Sitzungen mit dem Bauherrn			D	D	
		Teilnahme an Planer- / Bausitzungen			D	D	
		Bauherrenseitige Projektbuchhaltung			D	D	

Leistungsumbersicht Bauherr / Projektleitung Bauherr / Bauherrenberater

Teilphase	Ziel	Aufgaben / Leistungen	BH	PLB	BHB	Bemerkungen / Abgrenzungen
11 Bedürfnis- formulierung, Lösungs- strategie	Definition der Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen, Lösungsstrategie festgelegt	Übergeordnete Bedürfnisse und Ziele des Auftraggebers klären	E	M	M	
		Relevante Rahmenbedingungen aufzeigen / formulieren	E	M	M	
		Drittleistungen formulieren, vergeben und überwachen	E	V	M	
		Grundlagen beschaffen	E	V	M	
		Bestand bestehender Gebäude / Grundstücke aufnehmen	E	V	M	
		Zustand bestehender Gebäude / Grundstücke analysieren	E	V	M	
		Projektziele formulieren	E	M	M	
		Investitionsziele formulieren	E	M	M	
		Terminziele formulieren	E	M	M	
		Flächen- und Raumbedarf bestimmen	E	V	M	
		Beurteilungskriterien für Lösungsstrategien festlegen/gewichten	E	V	M	
		Lösungsstrategien entwickeln und bewerten	E	V	M	
		Entscheidungsgrundlagen zusammenstellen	E	V	M	
		Lösungsstrategie festlegen	E	M	M	
		Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide zusammenstellen		V	M	
21 Definition des Bauvorhabens, Machbarkeits- studie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungs- grundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen, Projektdefinition und Projektpflichtenheft erstellt	Projektorganisation festlegen	E	V	M	
		Projektziele definieren	E	V	M	
		Drittleistungen formulieren, vergeben und überwachen	E	V	M	
		Bedarf abklären und definieren	E	V	M	
		Projektierungsgrundlagen zusammenstellen und prüfen	E	P	P	
		Standortwahl / Standortentscheid vorbereiten und fällen	E	M	M	
		Kostenrahmen / Finanzierung festlegen	E	V	M	
		Terminrahmen / Grobterminplan festlegen	E	V	M	
		Projektpflichtenheft erstellen	E	V	M	
		Projektdefinition erstellen	E	V	M	
		Projektergebnisse prüfen (Alternativen, Machbarkeit)		P	P	
		Entscheidungsgrundlagen zusammenstellen		V	M	
		Entscheidungsfindung Bauherrschaft unterstützen	E	M	M	
22 Auswahl- verfahren	Anbieter / Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen	Auswahlverfahren festlegen	E	V	M	
		Teilnehmerfeld bestimmen / einladen	E	V	M	
		Beurteilungsgremium bestimmen / einladen	E	V	M	
		Zuschlag- und Vergabekriterien festlegen	E	V	M	
		Kostenschätzung / Terminplan erarbeiten	E	V	M	
		Programm / Unterlagen Auswahlverfahren festlegen	E	V	M	
		Auswahlverfahren leiten / durchführen		V	M	
		Beurteilungsgremium leiten / unterstützen		V	M	
		Ergebnisbericht / Jurybericht koordinieren / prüfen	E	P	P	
		Vergabeantrag formulieren	E	V	M	
		Weiteres Vorgehen festlegen	E	V	M	
		Planerverträge ausarbeiten	E	V	M	
		Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide zusammenstellen		V	M	

Leistungsumbersicht Bauherr / Projektleitung Bauherr / Bauherrenberater

Teilphase	Ziel	Aufgaben / Leistungen	BH	PLB	BHB	Bemerkungen / Abgrenzungen
31 Vorprojekt	Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert	Projektorganisation festlegen	E	V	M	
		Planerverträge abschliessen	E	V	M	
		Projektpflichtenheft / Nutzungsvereinbarung aktualisieren	E	V	M	
		Projektrisiken beurteilen, Q-Lenkungsplan erstellen	E	V	M	
		Projekthandbuch (Projektmanagementinstrumente) erstellen	E	V	M	
		Projektierungsgrundlagen aufarbeiten	E	V	M	
		Beurteilungskriterien für Vorprojektvarianten festlegen	E	V	M	
		Vorprojektvarianten / Kostenschätzungen prüfen		P	P	
		Wirtschaftlichkeit nachweisen		V	M	
		Cost-Challenging-Prozess planen und durchführen		V	M	
		Entscheidungsgrundlagen zusammenstellen		V	M	
		Definitives Vorprojekt / Kostenschätzung genehmigen	E	P	P	
		Weiteres Vorgehen festlegen	E	V	M	
		32 Bauprojekt	Projekt und Kosten optimiert, Termine definiert	Projektorganisation nachführen	E	V
Planungsphase Bauprojekt auslösen	E			V	M	
Projektpflichtenheft / Nutzungsvereinbarung aktualisieren	E			V	M	
Projektrisiken / Q-Lenkungsplan aktualisieren	E			V	M	
Projekthandbuch aktualisieren	E			V	M	
Projektierungsgrundlagen nachführen	E			V	M	
Entscheidungsgrundlagen zusammenstellen				V	M	
Bauprojekt / Kostenvoranschlag genehmigen	E			P	P	
Weiteres Vorgehen festlegen	E			V	M	
33 Bewilligungsverfahren	Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt	Bewilligungsverfahren auslösen	E	V	M	
		Baugesuchunterlagen genehmigen	E	P	P	
		Bewilligungsverfahren koordinieren		V	M	
		Einsprachen / Beschwerden behandeln		M	M	
		Erfüllung Auflagen Baubescheid überwachen		P	P	
		Baufreigabe erwirken		M	M	
		Entscheidungsgrundlagen Kreditgenehmigung zusammenstellen		V	M	
		Baukredit genehmigen	E	M	M	
41 Ausschreibung	Kauf- und Werkverträge abgeschlossen	Projektorganisation nachführen	E	V	M	
		Planungsphase Ausschreibung auslösen	E	V	M	
		Projektpflichtenheft / Nutzungsvereinbarung aktualisieren	E	V	M	
		Projektrisiken / Q-Lenkungsplan aktualisieren	E	V	M	
		Projekthandbuch aktualisieren	E	V	M	
		Ausschreibungsverfahren festlegen	E	V	M	
		Submissionskonzept erarbeiten		V	M	
		Ausschreibungspakete / Submittentenliste definieren	E	P	P	
		Bauherrenseitiger Submissionsvorspann erstellen	E	D	D	
		Eignungs- / Zuschlagskriterien festlegen	E	V	M	
		Ausschreibungsunterlagen prüfen	E	P	P	
		Vergabeverhandlungen führen		V	M	
		Vergabeanträge zusammenstellen / prüfen		P	P	
		Garantien und Versicherungen zusammenstellen / prüfen		P	P	
		Vergabeentscheide fällen	E	M	M	
		Werk- und Kaufverträge genehmigen	E	P	P	
Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide zusammenstellen		P	P			

Leistungübersicht Bauherr / Projektleitung Bauherr / Bauherrenberater

Teilphase	Ziel	Aufgaben / Leistungen	BH	PLB	BHB	Bemerkungen / Abgrenzungen
51 Ausführungs- projekt	Ausführungsreife erreicht	Projektorganisation nachführen	E	V	M	
		Planungsphase Ausführungsprojekt auslösen	E	V	M	
		Projektpflichtenheft / Nutzungsvereinbarung aktualisieren	E	V	M	
		Risikoanalyse / Q-Lenkungsplan aktualisieren	E	V	M	
		PQM überwachen		V	M	
		Projekthandbuch aktualisieren	E	V	M	
		Grundlagen für Ausführungsplanung nachführen	E	V	M	
		Plangenehmigungsprozess festlegen	E	V	M	
		Ausführungsunterlagen (Pläne, Listen usw.) genehmigen	E	P	P	
		Bauherrenseitige Versicherungen abschliessen	E	V	M	
		Zahlungsplan genehmigen	E	P	P	
		Projektänderungen genehmigen	E	P	P	
		Landerwerb vollziehen	V	M	M	
		Betriebskonzept / Betriebsorganisation sicherstellen	V	M	M	
		52 Ausführung	Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt	Projektorganisation nachführen	E	V
Betriebsorganisation aufbauen	E			V	M	
Projektrisiken / PQM überwachen	E			V	M	
Projekthandbuch aktualisieren	E			V	M	
Ausführung bzgl. Kosten, Terminen und Qualität überwachen				P	P	
Reporting / Standberichte des Gesamtleiters überwachen	E			P	P	
Projektänderungen genehmigen	E			P	P	
Nachtragswesen sicherstellen	E			V	M	
Kostenkontrolle / Endkostenprognose prüfen				P	P	
Bemusterungen genehmigen	E			V	M	
Regelmässige Baukontrollen durchführen				D	D	
Qualitätsnachweise kontrollieren				D	D	
Ansprüche aus Werkverträgen durchsetzen	E			V	M	
Zustandskontrollen von Bauteilen durchführen				V	M	
53 Inbetrieb- setzung / Abschluss	Bauwerk übernommen und in Betrieb genommen, Schlussabrechnung abgenommen, Mängel beheben	Organisation IBS und Abnahmen festlegen		V	M	
		Projektrisiken / PQM überwachen	E	V	M	
		Projekthandbuch aktualisieren	E	V	M	
		IBS- und Abnahmekonzept erarbeiten (Vorgabe an Planer)		V	M	
		IBS- und Abnahmeprogramm genehmigen	E	P	P	
		Gemeinsame Prüfungen durchführen		D	D	
		Qualitätsnachweise kontrollieren		D	D	
		Behördliche Abnahmen sicherstellen		P	P	
		Instruktion Betrieb sicherstellen		V	M	
		Integrale / integrierte Tests überwachen		P	P	
		Werkabnahme durchführen	E	P	P	
		Mängelbehebung überwachen / sicherstellen		P	P	
		Bauwerksdokumentation zusammenstellen	E	P	P	
		Schlussrechnungen Unternehmer freigeben	E	P	P	
		Schlussabrechnung Bauvorhaben	E	P	P	
		Wartungs- und Serviceverträge sicherstellen	E	M	M	
Garantiarbeiten überwachen		P	P			
Schlussprüfung nach Ablauf der Garantiefrist sicherstellen	E	V	M			

Leistungsübersicht Bauherr / Projektleitung Bauherr / Bauherrenberater

Teilphase	Ziel	Aufgaben / Leistungen	BH	PLB	BHB	Bemerkungen / Abgrenzungen
61 Betrieb	Betrieb sichergestellt und optimiert	Betriebsorganisation nachführen	V	M	M	
		Betriebshandbuch aktualisieren	V	M	M	
		Ver- / Entsorgung sicherstellen	V	M	M	
		Einsatzpläne für Betrieb und Unterhalt erstellen	V	M	M	
		Langfristige Investitionsplanung erstellen	E	V	M	
		Budget Unterhalt / Erneuerung erstellen	E	V	M	
		Wartungs- und Service-Verträge nachführen	E	V	M	
		Grundlagen für Nebenkostenabrechnung erarbeiten		V	M	
		Betriebsrechnung führen		V	M	
		Vertragswesen betreuen		V	M	
62 Überwachung / Überprüfung / Wartung	Bauwerkszustand abgeklärt, Wartung sichergestellt	Überwachungsplan erstellen	E	V	M	
		Inspektionen planen / leiten	E	V	M	
		Wartungsplan erstellen	E	V	M	
		Mehrjahrespläne / Jahresbudgets für Erhaltung erstellen	E	V	M	
		Instandhaltungsarbeiten planen, ausschreiben und überwachen	E	V	M	
		Bauwerksdokumentation verwalten		V	M	
		Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide zusammenstellen		V	M	

BH: Bauherr; PLB: Projektleiter Bauherr; BHB: Bauherrenberater; D: Durchführen / Erarbeiten; E: Entscheiden / Genehmigen; M: Mitwirken / Beraten; P: Prüfen / Beurteilen; V: Verantwortung / Leitung