

KUB-Berechnungshilfe zur Abschätzung des Zeitaufwandes und der Bestimmung der Vergütung für Bauherrenberater-Leistungen (Ausgabe 2019)

1. Berechnung des Zeitaufwandes für «Standardleistungen» des Bauherrenberaters

¹ Der Zeitaufwand von «Standardleistungen» gemäss LHO KUB:2019 Anhang 1, lässt sich nachfolgender Formel abschätzen:

$$B \cdot p / 100 \cdot n \cdot o \cdot f \cdot r \cdot q / 100$$

Dabei sind:

T_m = Geschätzter Zeitaufwand in Stunden

B = Baukosten (BKP 1-9, ohne Grundstückskosten)

p = Grundfaktor für den Zeitaufwand

n = Schwierigkeitsgrad

o = Organisationsgrad

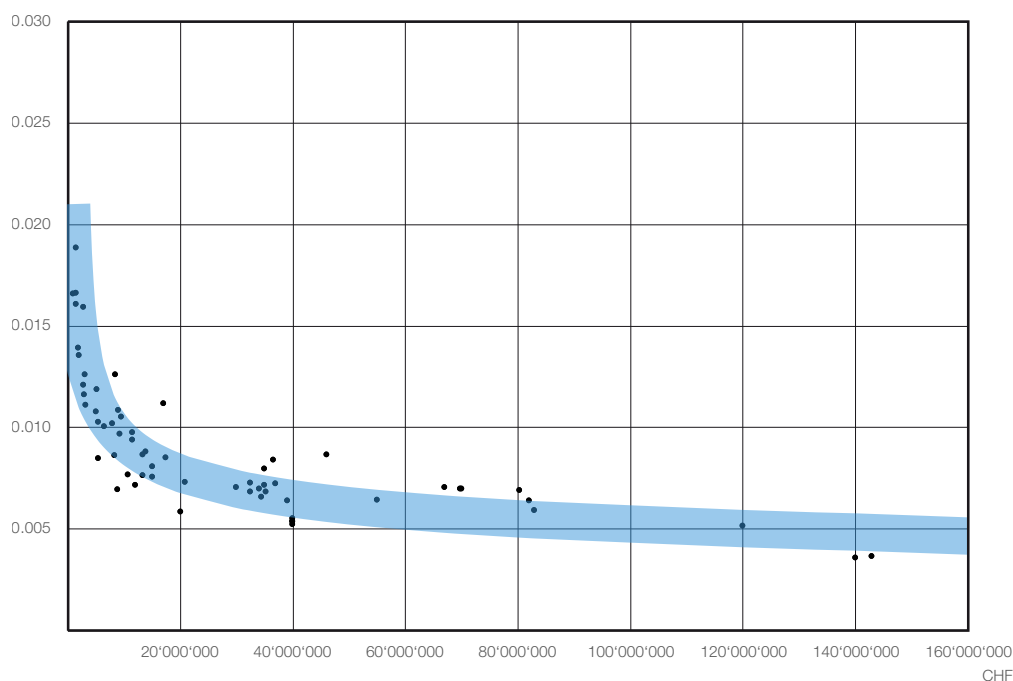
f = Funktionsfaktor

r = Anpassungsfaktor

q = Leistungsanteil in Prozent der gesamten Standardleistungen

² Grundfaktor p für den Zeitaufwand

In der folgenden Grafik sind die Richtwerte für den Grundfaktor (p) für die Standardleistungen BKP 1-9, für einen mittleren Schwierigkeits- und Organisationsgrad in Abhängigkeit von den Baukosten (ohne Grundstückskosten) dargestellt.



³ Schwierigkeitsgrad n:

Der Schwierigkeitsgrad (n) drückt die Komplexität des Bauvorhabens aus. Er variiert von 0.7 bis 1.3. In der folgenden Tabelle sind beispielhaft die Schwierigkeitsgrade für ausgewählte Bauwerksarten angegeben.

Bauwerksart	Schwierigkeitsgrad n						
	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3
Wohnbauten (Mietwohnungen)		X					
Wohnbauten (Miteigentum, Stockwerkeigentum)				X			
Wohnbauten (EFH)					X		
Büro-, Verwaltungs- und Gewerbebauten (1 Nutzer)			X				
Büro-, Verwaltungs- und Gewerbebauten (> 1 Nutzer)				X	X		
Lagerbauten	X						
Parkhäuser	X						
Produktionsbauten			X				
Schulbauten				X			
Hochschulen						X	
Verpflegungsstätten					X		
Hotelbauten						X	
Alters- und Pflegeheime						X	
Spitalbauten							X
Kultur- und Kongressbauten, Museen							X
Gebäude mit erhöhten Sicherheiten (z.B. Banken)						X	

⁴ Organisationsgrad o:

Der Organisationsgrad (o) steht für die im konkreten Fall gewählte Bauprojektorganisation. Er variiert zwischen 0.8 und 1.2 und ist wie folgt definiert:

Projektorganisation	Organisationsgrad o
Einzelplaner und Einzelunternehmer	1.2
Generalplaner und Einzelunternehmer	1.1
Einzelplaner und Generalunternehmer	1.0
Generalplaner und Generalunternehmer	0.9
Totalunternehmer	0.8

⁵ Faktor (f) für die Funktion des Bauherrenberaters:

Mit dem Faktor (f) wird die Funktion des Bauherrenberaters im Projekt berücksichtigt:

Funktion des Bauherrenberaters	Funktionsfaktor f
Bauherrenberatung	1.0
Bauherrenvertretung	1.2

⁶ Anpassungsfaktor r:

Mit dem Anpassungsfaktor r kann der Zeitaufwand für die Grundleistungen angepasst werden, namentlich wenn deren Erfüllung durch besondere Einflüsse vereinfacht oder erschwert wird (z.B. für Umbauten, Denkmalpflege, komplexe Projektorganisationen, etc.).

⁷ Leistungsanteil q:

Der Leistungsanteil q berücksichtigt den durch den Bauherrenberater zu erbringenden Anteil an den gesamten Standardleistungen. Der Leistungsanteil kann wie folgt abgeschätzt werden:

Phase	Bezeichnung	Leistungsanteil
2	Vorstudien (Definition des Bauvorhabens / Auswahlverfahren Planer)	5 %
31	Vorprojekt	10 %
32/33	Bauprojekt/Bewilligungsverfahren	20 %
4	Ausschreibung	20 %
5	Realisierung	45 %

2. Zeitaufwandschätzung für «ergänzende Leistungen» des Bauherrenberaters

¹ Für ergänzende Leistungen gemäss LHO KUB, Anhang 2, können keine Richtwerte für den Zeitaufwand in Abhängigkeit von den Baukosten angegeben werden. Der Zeitaufwand für ergänzende Leistungen ist in jedem Fall vom Bauherrenberater – angepasst an die spezifischen Gegebenheiten – für jede einzelne ergänzende Leistung bestmöglich abzuschätzen.

3. Honorar

Die folgenden Richtwerte der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) dienen als Orientierungshilfe:

Erfahrung als Bauherrenberater	Stundensatz
1 bis 5 Jahre	120–160 CHF/h (exkl. MwSt.)
5 bis 10 Jahre	140–210 CHF/h (exkl. MwSt.)
> 10 Jahre	180–250 CHF/h (exkl. MwSt.)
Mittelwert	140–180 CHF/h (exkl. MwSt.)

4. Nebenkosten

Die folgenden Richtwerte der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) dienen als Orientierungshilfe:

¹ Kleinspesenpauschale: 2 %–5 % des verrechneten Honorars.

² Reisespesen:

- Bahnfahrt: Billettpreis 1. Klasse (Halbtax)
- CHF 0.70 pro Auto-km
- CHF 27.00 pro auswärts eingenommene Hauptmahlzeit.

5. Schlussbestimmungen

¹ Die vorliegende KUB-Berechnungshilfe für den Zeitaufwand und die Bestimmung der Vergütung für Bauherrenberater-Leistungen gilt als interne Orientierungshilfe und darf nicht als Vertragsbestandteil verwendet werden.

² Der Vorstand der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (KUB) hat die vorliegende KUB-Berechnungshilfe für den Zeitaufwand und die Bestimmung der Vergütung für Bauherrenberater-Leistungen am 10. Januar 2019 genehmigt. Sie ist ab 1. Mai 2019 gültig.