

Beilage 1 zum Vertrag:

Standardleistungen des Bauherrenberaters

Leistungs- bereiche Phasen (sia 112)	Organisation / Führung	Bauvorhaben			Administration	Erläuterungen
		Qualität (quantitativ + qualitativ)	Kosten / Finanzierung	Termine		
Phasenübergreifende Leistungen	Vorbereitung / Leitung / Protokollierung Bauherrensitzungen	Allgemeine Beratung des Bauherrn				Bauherrensitzung (z. B. Baukommission, Steuerungsgruppe) = Bauherr und BHB (Leitung)
Strategische Planung	Keine Standardleistungen					
Vorstudien Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie	Projektorganisation vorschlagen	Projektpflichtenheft / Projektdefinition prüfen	Budget Phase Vorstudien erstellen	Terminplan Phase Vorstudien erstellen		PL-Sitzung = Bauherr, BHB und GL (Leitung)
Vorstudien Auswahlverfahren					Auswahlverfahren für Planer vorschlagen	
					Anbieter vorschlagen	Planersitzung = GL (Leitung), Planer und BHB (fallweise)
					Eignungs- und Zuschlagskriterien vorschlagen	
					Leistungsanfragen einholen	Bausitzung = BL (Leitung), GL, Unternehmer und BHB (fallweise)
					Vergabeantrag formulieren	
	Weiteres Vorgehen vorschlagen				Planerverträge ausarbeiten	
Phasenübergreifende Leistungen	Vorbereitung / Leitung / Protokollierung Bauherrensitzungen	Allgemeine Beratung des Bauherrn				«prüfen» bedeutet hier eine Plausibilitätsprüfung, nicht eine vollständige materielle und rechnerische Prüfung
	Teilnahme an PL-Sitzungen	Erwirken und prüfen von Entscheidungsgrundlagen für den Bauherrn				
	Teilnahme an Planersitzungen	Erwirken und prüfen von Anträgen an den Bauherrn				
			Rechnungen prüfen und freigeben			GL = Gesamtleiter (in der Regel der Architekt)
Projektierung Vorprojekt	Auslösung der Phase Projektierung sicherstellen	Projektpflichtenheft aktualisieren	Budget Phase Projektierung prüfen	Terminplan Phase Projektierung prüfen	Versicherungen Planer prüfen	BHB = Bauherrenberater PL = Projektleitung
	Projektorganisation vorschlagen	Projektkonzepte prüfen				
	Projekthandbuch erstellen	Beurteilungskriterien für Lösungsmöglichkeiten vorschlagen				
		Lösungsmöglichkeiten / Kostenschätzungen prüfen				
		Wirtschaftlichkeit nachweisen				
	Weiteres Vorgehen vorschlagen	Definitives Vorprojekt / Kostenschätzung prüfen				
Projektierung Bauprojekt	Auslösung der Teilphase Bauprojekt sicherstellen	Projektpflichtenheft / Nutzungsvereinbarung aktualisieren	Budget Phase Projektierung aktualisieren	Terminplan Phase Projektierung aktualisieren		
	Projektorganisation nachführen	Bauprojekt / Kostenvoranschlag prüfen				
	Projekthandbuch aktualisieren					
	Weiteres Vorgehen vorschlagen					
Projektierung Bewilligungsverfahren	Auslösung Teilphase Bewilligungsverfahren sicherstellen.	Baugesuchsunterlagen prüfen	Budget Phase Projektierung aktualisieren	Terminplan Phase Projektierung aktualisieren		
		Erfüllung Auflagen überwachen	Entscheidungsgrundlagen Kreditgenehmigung zusammenstellen			
	Weiteres Vorgehen vorschlagen					

Standardleistungen des Bauherrenberaters

Leistungs- bereiche Phasen (sia 112)	Organisation / Führung	Bauvorhaben			Administration	Erläuterungen
		Qualität (quantitativ + qualitativ)	Kosten / Finanzierung	Termine		
Phasenübergreifende Leistungen	Vorbereitung / Leitung / Protokollierung Bauherrensitzungen	Allgemeine Beratung des Bauherrn				Bauherrensitzung (z. B. Baukommission, Steuerungsgruppe) = Bauherr und BHB (Leitung)
	Teilnahme an PL-Sitzungen	Erwirken und prüfen von Entscheidungsgrundlagen für den Bauherrn				
	Teilnahme an Planersitzungen	Erwirken und prüfen von Anträgen an den Bauherrn				
	Teilnahme an Bausitzungen		Rechnungen prüfen und freigeben			
Ausschreibung	Auslösung der Phase Projektierung sicherstellen	Projektpflichtenheft aktualisieren		Terminplan Phase Ausschreibung prüfen	Ausschreibungsverfahren vorschlagen	PL-Sitzung = Bauherr, BHB und GL (Leitung)
	Projektorganisation nachführen			Aktualisiertes Bauprogramm prüfen	Submissionskonzept, Ausschreibungspakete und Submittententliste prüfen	
	Projekthandbuch aktualisieren					
						Submissionsvorspann Bauherr erstellen
		Eignungs- / Zuschlagskriterien vorschlagen				
		Allg. / bes. Bedingungen prüfen		«prüfen» bedeutet hier eine Plausibilitätsprüfung, nicht eine vollständige materielle und rechnerische Prüfung		
		Vergabeanträge prüfen				
	Werk- / Kaufverträge prüfen					
Realisierung Ausführungsprojekt	Auslösung Phase Realisierung sicherstellen	Projektpflichtenheft aktualisieren	Aktualisierter KV prüfen	Terminplan Phase Realisierung prüfen	Plangenehmigungsprozess prüfen	GL = Gesamtleiter (in der Regel der Architekt) BHB = Bauherrenberater PL = Projektleitung
	Projektorganisation nachführen	Projektänderungen prüfen			Bauversicherungen veranlassen	
	Projekthandbuch aktualisieren			Aktualisiertes Bauprogramm prüfen		
	Betriebskonzept / Betriebsorganisation veranlassen					
Realisierung Ausführung	Auslösung Teilphase Ausführung sicherstellen	Reporting / Standberichte des Gesamtleiters veranlassen und prüfen				
		Projektänderungen / Nachträge prüfen				
	Projektorganisation nachführen	Bemusterungen veranlassen	Kostencontrolling / Endkostenprognose prüfen	Termincontrolling / Terminprognosen prüfen		
	Projekthandbuch aktualisieren	Periodische Baukontrollen				
Realisierung IBS / Abschluss	Projektorganisation nachführen	IBS- / Abnahmekonzept und -programm prüfen	Kostencontrolling / Endkostenprognose prüfen	Termincontrolling / Terminprognosen prüfen	Unternehmergarantien / Solidarbürgschaften prüfen	
	Projekthandbuch aktualisieren	Teilnahme an Abnahmen	Schlussrechnungen prüfen und freigeben		Wartungs- und Serviceverträge sicherstellen	
	Instruktion Betrieb sicherstellen	Abnahmeprotokolle prüfen (Werkabnahmen und behördliche Abnahmen) / Mängelrügen	Schlussabrechnung Bauvorhaben prüfen		Bauwerksdokumentation prüfen	
					Mängelbehebung Abnahme überwachen	
		Schlussprüfung sicherstellen				



Nicht gewünschte Leistungen abwählen (anklicken)

Beilage 2 zum Vertrag:

Ergänzende Leistungen des Bauherrenberaters

Leistungs- bereiche	Organisation	Bauvorhaben			Administration	Erläuterungen
		Qualität (quantitativ + qualitativ)	Kosten/ Finanzierung	Termine		
Phasen (sia 112)						
Phasenübergreifende Leistungen		Erstellen von Entscheidungsgrundlagen für den Bauherrn			Leistungen von Spezialisten definieren, vergeben und überwachen	
		Formulieren von Anträgen an den Bauherrn				
		Bauherrenseitiges Risikomanagement und PQM			Verträge prüfen/ unterzeichnen	
			PC-/Bankvergütungen auslösen			
Strategische Planung Bedürfnis- formulierung, Lösungsstrategie		Übergeordnete Bedürfnisse und Ziele des Auftraggebers klären				
		Relevante Rahmenbedingungen aufzeigen/ formulieren				
		Grundlagen beschaffen				
		Bestand bestehender Gebäude/ Grundstücke aufnehmen				
		Zustand bestehender Gebäude/ Grundstücke analysieren				
		Projektziele formulieren				
		Investitionsziele formulieren				
		Terminziele formulieren				
		Flächen- und Raumbedarf bestimmen				
		Beurteilungskriterien für Lösungsstrategien festlegen/ gewichten				
		Lösungsstrategien entwickeln und bewerten				
		Entscheidungsgrundlagen zusammenstellen				
		Lösungsstrategie festlegen				
		Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide zusammenstellen				
Vorstudien Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie		Projektziele definieren			Landerwerb vorbereiten/ sichern	
		Bedarf abklären und definieren	Kostenrahmen/ Finanzierung festlegen	Terminrahmen/ Grobterminplan festlegen		
		Projektierungsgrundlagen zusammenstellen und prüfen				
		Projektpflichtenheft erstellen				
		Lösungsansätze entwickeln und bewerten				
		Machbarkeit jedes Lösungsansatzes prüfen/ ermitteln				
		Bestlösung inkl. Standort vorschlagen				
		Projektdefinition erstellen				
		Entscheidungsgrundlagen zusammenstellen				
		Entscheidungsfindung Bauherrschaft unterstützen				

Gewünschte Leistungen auswählen (anklicken)

Ergänzende Leistungen des Bauherrenberaters

Leistungs- bereiche Phasen (sia 112)	Organisation	Bauvorhaben			Administration	Erläuterungen	
		Qualität (quantitativ + qualitativ)	Kosten/Finanzierung	Termine			
Vorstudien Auswahlverfahren	Weiteres Vorgehen festlegen (nach Vergabeantrag)				Teilnehmerfeld vorschlagen		
					Beurteilungsgremium vorschlagen		
					Kostenschätzung/Terminplan erarbeiten		
					Programm/Unterlagen/Verfahren festlegen		
					Planerwahlverfahren, Planungswettbewerb, Gesamleistungswettbewerb oder Studienauftrag leiten/durchführen		
					Beurteilungsgremium leiten		
					Jurybericht prüfen		
Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide zusammenstellen							
Phasenübergreifende Leistungen	Vorbereitung/Leitung/Protokollierung PL-Sitzungen	Überwachung Risiko-, Qualitäts- und Umweltmanagement	Wirtschaftlichkeitsnachweise erstellen/aktualisieren		Leistungen von Spezialisten definieren, vergeben und überwachen		
	Vorbereitung/Leitung/Protokollierung Planersitzungen	Pläne prüfen (Funktionsprüfung)	Finanzierung vorbereiten		Verträge prüfen/unterzeichnen		
		Erstellen von Statusberichte zuhanden des Bauherrn			Medienarbeit		
		Erstellen von Entscheidungsgrundlagen für den Bauherrn					
		Formulieren von Anträgen an den Bauherrn					
		Bauherren-Projektbuchhaltung					
		PC-/Bankvergütungen auslösen					
Vorprojekt		Projektrisiken beurteilen					
		Q-Lenkungsplan erstellen					
		Projektierungsgrundlagen aufarbeiten					
		Cost-Challenging-Prozess planen und durchführen					
Projektierung Bauprojekt		Entscheidungsgrundlagen zusammenstellen					
		Projektrisiken/Q-Lenkungsplan aktualisieren					
		Projektierungsgrundlagen nachführen					
Projektierung Bewilligungsverfahren		Entscheidungsgrundlagen zusammenstellen					
		Baubewilligungsverfahren koordinieren					
		Unterstützen bei der Behandlung von Einsprachen/Beschwerden					
		Baufreigabe erwirken					

Ergänzende Leistungen des Bauherrenberaters

Leistungs- bereiche Phasen (sia 112)	Organisation	Bauvorhaben			Administration	Erläuterungen
		Qualität (quantitativ + qualitativ)	Kosten/Finanzierung	Termine		
Phasenübergreifende Leistungen	Vorbereitung/Leitung/Protokollierung PL-Sitzungen	Risikoanalyse/Q-Lenkungsplan aktualisieren	Bauherren-Projektbuchhaltung		Leistungen von Spezialisten definieren, vergeben und überwachen	
	Vorbereitung/Leitung/Protokollierung Planersitzungen	PQM überwachen Überwachung Arbeitssicherheit	PC-/Bankvergütungen auslösen		Verträge prüfen/unterzeichnen	
	Vorbereitung/Leitung/Protokollierung Bausitzungen	Überwachung Umweltschutz				
		Erstellen von Entscheidungsgrundlagen für den Bauherrn Formulieren von Anträgen an den Bauherrn				
Ausschreibung		Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide zusammenstellen			Submissionskonzept, Ausschreibungspakete und Submittentenliste erstellen	
					Ausschreibungsunterlagen prüfen und genehmigen	
					Vergabeverhandlungen führen Garantien, Solidarbürgschaften und Versicherungen zusammenstellen	
					Vergabeentscheid fällen	
Realisierung Ausführungsprojekt	Betriebskonzept/Betriebsorganisation sicherstellen	Grundlagen für Ausführungsplanung nachführen	Zahlungsplan genehmigen		Landerwerb vollziehen	
		Ausführungsunterlagen prüfen und genehmigen				
Realisierung Ausführung	Betriebsorganisation aufbauen	Ausführung bezgl. Qualität, Kosten und Terminen überwachen				
		Qualitätsnachweise kontrollieren				
		Ansprüche aus Werkverträgen und Planerverträge durchsetzen Zustandskontrollen von Bauteilen durchführen und protokollieren				
Realisierung IBS / Abschluss		Abnahmekonzept erstellen				
		Gemeinsame Prüfungen durchführen und protokollieren				
		Behördliche Abnahmen sicherstellen				
		Integrale / integrierte Tests überwachen				
		Werkabnahmen durchführen und protokollieren				
		Mängelbehebung während der Rügefrist überwachen				

Ergänzende Leistungen des Bauherrenberaters

Leistungs- bereiche Phasen (sia 112)	Organisation	Bauvorhaben			Administration	Erläuterungen
		Qualität (quantitativ + qualitativ)	Kosten/Finanzierung	Termine		
		Erstellen von Entscheidungsgrundlagen für den Bauherrn			Leistungen von Spezialisten definieren, vergeben und überwachen	
		Formulieren von Anträgen an den Bauherrn				
			PC-/Bankvergütungen auslösen			
Bewirtschaftung Betrieb	Betriebsorganisation nachführen	Ver- und Entsorgung sicherstellen	Langfristige Investitionsplanung erstellen		Wartungs- und Serviceverträge nachführen	
	Betriebshandbuch erstellen / nachführen	Einsatzpläne für Betrieb und Unterhalt erstellen	Budget Unterhalt / Erneuerung erstellen		Vertragswesen betreuen	
			Grundlagen für Nebenkostenabrechnung erarbeiten			
			Betriebsrechnung führen			
Bewirtschaftung Überwachung / Überprüfung / Wartung		Überwachungsplan erstellen	Mehrjahrespläne / Jahresbudgets für Erhaltung erstellen		Bauwerksdokumentation verwalten	
		Inspektionen planen / leiten				
		Wartungsplan erstellen				
		Instandhaltungsmassnahmen planen, ausschreiben und überwachen				
		Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide zusammenstellen				