

Leistungsbilder Bauherr / Projektleiter Bauherr / Bauherrenberater

Die Übersicht dient als Checkliste für die Festlegung des Leistungsumfanges in einem Mandat. Soll die Checkliste zum verbindlichen Vertragsanhang werden, müssen die Leistungen u. U. weiter spezifiziert werden, insbesondere aber sind die Verantwortlichkeiten - je nach organisatorischer Einordnung in Linie oder Stab - in der entsprechenden Rubrik klar zu vereinbaren (z. B. Entscheidungsbefugnis, Vorschlagsrecht, Beratung).

Phasen	Ziel	Leistung	Verantwortlichkeiten Kompetenzen, Bemerkungen	Aufwand- schätzung	BH	PLBH	BHB
0 Phasenübergreifend							
<small>BH: Bauherr; PLBH: Projektleiter Bauherr; BHB: Bauherrenberater</small>							
0.1 Beratung (Stab)	Begleitung des Bauherrn	Beratung des Auftraggebers Begleitung Kommunikation mit Dritten					X
0.2 Vertretung (Linie)	Entlastung des Bauherrn	Koordination aller Beteiligten Leitung des Projektteams Vertretung/Kompetenzen in vereinbartem Rahmen Einholen von Entscheiden Abmahnungen des Auftraggebers Kommunikation mit Dritten sicherstellen				X	X
0.3 Prozessbegleitung (Stab/Linie)	In den Phasen 1 - 6 anfallende Tätigkeiten	Risikomanagement Vertragsmanagement Qualitäts- und Umweltmanagement Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz Team-Moderation Information und Dokumentation sicherstellen Erstellen der Aufbau- und Ablauforganisation Protokolle der Sitzungen mit Auftraggeber Erstellen von Statusberichten Bereitstellen von Entscheidungsgrundlagen Formulieren von rechtzeitigen Anträgen Sicherstellung des Informationsflusses Organisation der Qualitätssicherung Sicherstellung des Submissions-, Bestell- und Rechnungswesens Freigabe der Rechnungen			X	X	X
1 Strategische Planung							
1.1 Bedürfnisformulierung	Definition der Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen	Klären der Bedürfnisse und Ziele Rahmenbedingungen bzgl. der Bedürfnisse und Ziele festlegen Grundlagenbeschaffung Zustandsanalyse Bauten/Grundstücke Bestandesaufnahmen Gebäude/Grundstücke Projektziele erarbeiten Projektziele festlegen und genehmigen Investitionsziele formulieren Investitionsziele festlegen und genehmigen Flächen- und Raumbedarf erarbeiten Flächen- und Raumbedarf festlegen Terminziele erarbeiten Terminziele genehmigen Aufarbeitung der Entscheidungsgrundlagen Regelmässiges Reporting/Standberichte Lösungsvarianten bewerten/vorschlagen			X		X
Lösungsstrategie	Festlegen der Lösungsstrategie	Genehmigen der Lösungsstrategie			X		X

Phasen	Ziel	Leistung	Verantwortlichkeiten Kompetenzen, Bemerkungen	Aufwand- schätzung	BH	PLBH	BHB		
2 Vorstudien									
2.1 Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festlegen	Vorschlagen der Projektorganisation				X	X		
		Genehmigen der Projektorganisation				X			
		Auswahlkriterien Planer/Projektbeteiligte vorschlagen					X	X	
		Auswahlkriterien Planer/Projektbeteiligte genehmigen				X			
		Bestimmen Planer/Projektbeteiligte				X			
		Planer beauftragen					X		
		Erstellen der Entscheidungsmatrix					X	X	
		Genehmigen der Entscheidungsmatrix				X			
		Nachweis der Machbarkeit	Projektpflichtenheft erstellen auf der Basis der definierten und genehmigten Projektziele und der Lösungsstrategie					X	X
			Projektpflichtenheft genehmigen				X		
	Machbarkeit (Standort, Konzepte, Gestaltung) überprüfen und bewerten z. B. Nutzwertanalyse						X	X	
	Standortentscheid					X			
	Konzeptentscheid					X			
	Definition der Projektierungsunterlagen		Projektierungsgrundlagen zusammenstellen und beschreiben					X	
		Projektierungsgrundlagen genehmigen				X			
		Kostenschätzung					X		
		Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit überprüfen					X	X	
		Kostenrahmen festlegen / Kostendach				X			
		Rahmenterminplan erstellen					X		
		Terminplan genehmigen				X			
Projektdefinition		Grundsatzentscheid betreffend Projekt	Zusammenstellen aller Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide				X		
	Grundsatzentscheid bezüglich Eintreten auf das Projekt fällen				X				
2.2 Auswahlverfahren	Anbieter auswählen die den Anforderungen am besten entsprechen	Auswahlverfahren vorschlagen und durchführen					X		
		Teilnehmerfeld vorschlagen					X		
		Beurteilungsgremium vorschlagen					X		
		Organisieren der benötigten Infrastruktur					X		
		Erstellen des Programms des Auswahlverfahrens					X		
		Genehmigen des Teilnehmerfeldes, des Beurteilungsgremiums und des Auswahlverfahrens				X			
		Verträge für Anbieter erstellen					X	X	
		Verträge genehmigen				X			
		Kostenschätzung für das Auswahlverfahren					X		
		Freigabe Budget für das Auswahlverfahren				X			
		Terminplan erstellen für das Auswahlverfahren					X		
		Genehmigen des Terminplans für das Auswahlverfahren				X			
		Empfehlung des weiteren Vorgehens					X		
		Genehmigen der Empfehlung des weiteren Vorgehens					X		

Phasen	Ziel	Leistung	Verantwortlichkeiten Kompetenzen, Bemerkungen	Aufwand- schätzung	BH	PLBH	BHB
3 Projektierung							
3.1 Vorprojekt	Optimierung der baulichen Lösung	Genehmigung Projektorganisation für die Projektierung			X		
		Verträge für Projektierende erstellen				X	X
		Verträge genehmigen und abschliessen			X		
		Analyse Projektrisiken				X	X
		Vorgaben QS-Schwerpunkte				X	
		Organisation PQM (evtl. durch Gesamtleiter)				X	
		Aufgaben und Entscheidungsplanung BH				X	X
		Projekt-, QS-, Dok-, PR- und Marketingkonzepte				X	X
		Kriterien für Konzeptbewertungen				X	X
		Bewertung der Projektkonzepte				X	
		Konzeptgenehmigung			X		
		Koordination Vorprojekt				X	
		Genehmigung Vorprojekt			X		
		Anpassung der Vorgaben und Ziele				X	
		Wirtschaftlichkeitsprüfung				X	X
		Finanzierungskonzept				X	X
		Vorgaben Kostenermittlung/Kontrolle				X	
		Budget Bauprojekt				X	
		Budget- und Kostengenehmigung			X		
		Ablauf- und Terminplan BH				X	X
		Genehmigen des Ablauf- und Terminplanes			X		
		Zusammenstellen der Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide				X	
		Variantenentscheid			X		
3.2 Bauprojekt	Baureifes Projekt	Aufgaben und Entscheidungsplanung BH				X	X
		Koordination und Information Projekt				X	
		Evaluation Bauleitung, Fachplaner				X	X
		Verträge Bauleitung und Fachplaner erstellen				X	
		Verträge genehmigen und abschliessen			X		
		Festlegen Ausführungsvarianten				X	
		Festlegen Bewertungskriterien				X	
		Überprüfung Bauprojekt und Dokumente				X	X
		Abstimmung Bauprojekt mit Betrieb				X	
		Koordination Detailstudien				X	
		Projektänderungsverfahren/Entscheid			X	X	
		Genehmigung des Bauprojektes			X		
		Definition der Kosten und Termine	Wirtschaftlichkeitsprüfung				X
	Finanzbedarf und Finanzierungsplan					X	X
	Vorgaben Kostenermittlung und Kontrolle					X	
	Projektrechnungswesen					X	
	Budget Ausschreibung					X	
	Genehmigung der Kosten				X		
	Nachführen Ablaufplan mit Entscheiden					X	
	Genehmigung der Termine				X		
	Zusammenstellen der Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide					X	
	Empfehlung Projektspezifikation					X	X
	Entscheid über Projektspezifikation			X			
3.3 Bewilligungsverfahren Auflageprojekt	Projekt bewilligt	Koordination der Bewilligungsverfahren				X	
		Koordination der Erwerbsverfahren				X	
		Mitwirkung bei der Behandlung von Einspracheverfahren				X	
		Verhandlungen mit Behörden				X	
		Genehmigung der Gesuchsunterlagen			X		
	Verifizierung Kosten und Termine	Anpassung der Kosten und Termine als Folge von Behördenauflagen				X	
		Projektdokumentation für Kreditgesuch				X	X
		Baukredit genehmigen			X		
	Baukredit genehmigt	Zusammenstellen der Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide				X	
		Empfehlung weiteres Vorgehen				X	X
		Entscheiden über weiteres Vorgehen			X		

Phasen	Ziel	Leistung	Verantwortlichkeiten Kompetenzen, Bemerkungen	Aufwand- schätzung	BH	PLBH	BHB		
4 Ausschreibung									
4.1 Ausschreibung Offertvergleich Vergabeantrag	Erreichen der Vergabereife	Aufgaben und Entscheidungsplanung BH				X	X		
		Festlegen des Ausschreibungsverfahrens				X			
		Unternehmerlisten erstellen					X		
		Festlegen der Kriterien zur Beurteilung der Angebote					X		
		Mithilfe bei Ausschreibungsverfahren						X	
		Genehmigen der Ausschreibungsunterlagen, des Ausschreibungsverfahrens, der Unternehmerlisten und der Kriterien zur Angebotsbeurteilung				X			
		Analyse der Angebote					X		
		Führen der Vergabeverhandlungen					X		
		Vergabeanträge/Vergabeempfehlung					X		
		Gegenüberstellung Budget zu Angeboten					X		
		Zusammenstellung Investitionskosten					X		
		Aktualisierung des Termin- und Ablaufplanes					X		
		Wirtschaftlichkeitsüberprüfung					X	X	
		Finanzierungskonzept Betrieb/Unterhalt					X	X	
		Vorschlag Baubeginn					X		
		Vorbereitung der Vergaben					X		
		Verträge vorbereiten					X		
		Versicherungskonzept						X	
		Revidiertes Budget genehmigen					X		
		Vergaben					X		
		Generelles Bauprogramm genehmigen					X		
		Baubeginn festlegen					X		
		5 Realisierung							
5.1 Ausführungsprojekt	Erreichen der Ausführungsreife	Aufgaben und Entscheidungsplanung BH				X	X		
		Überprüfen der Projektrisiken				X			
		Festlegen der QS-Schwerpunkte					X		
		Aufbau/Implementierung des PQM (evt. durch Gesamtleiter)					X		
		Kongruenz Werkvertrag zu Ausführungsplanung sicherstellen					X		
		Erstellen der Werkverträge					X		
		Unterstützung beim Abschluss des Landerwerbes					X	X	
		Definitiver Landerwerb				X			
		Definitiver Terminablauf festlegen					X		
		Zusammenstellen der Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide					X		
		Genehmigen Terminplan				X			
		Genehmigen der Ausführungs- und Detailpläne				X	X		
		Genehmigen der Projektänderungen				X	X		
		5.2 Ausführung	Erstellung des Bauwerkes gemäss Vertrag	Überwachen der Ausführung bzgl. Kosten, Termin und Qualität				X	
				Regelmässiges Reporting/Standberichte				X	X
Projektänderungswesen							X		
Nachtragswesen							X		
Periodischer SOLL/IST-Vergleich Budget							X	X	
Periodische Endkostenprognosen							X	X	
Anpassen Finanzplan							X	X	
Periodischer SOLL/IST-Vergleich Termine							X	X	
Kontrolle der Baubuchhaltung							X	X	
Zahlungsfreigaben							X		
Organisation der Zwischenabnahmen							X		
Regelmässige Baustellenbesuche							X		
Organisation Bemusterung							X		
Freigabe Bemusterung						X	X		
Genehmigen Projektänderungen						X	X		
Genehmigen Mehr-/Minderkosten				X	X				

Phasen	Ziel	Leistung	Verantwortlichkeiten Kompetenzen, Bemerkungen	Aufwand- schätzung	BH	PLBH	BHB		
5.3 Inbetriebsetzung, Abschluss	Mängelfreies und beriebsbereites Werk übergeben, Schlussrechnung genehmigen	Veranlassen integraler Tests und Inbetriebnahmen					X		
		Feststellung der Abnahmefähigkeit des Werkes					X		
		Organisation der Schlussabnahme des Werkes						X	
		Abnahme des Werkes				X			
		Sicherstellen der Gewährleistungsdokumente						X	
		Überwachung der Mängelbehebung						X	
		Sicherstellen der Möglichkeit zur Betriebsaufnahme						X	
		Überprüfen der Dokumentation						X	X
		Zusammenstellen der Schlussrechnung						X	
		Genehmigung der Schlussrechnung				X	X		
		Einfordern des PQM-Schlussbericht						X	X
		Kontrolle des Unterhaltsplan						X	X
		Versicherungskonzept Betrieb						X	X
		Sicherstellen der Wartungs- und Serviceverträge						X	
		Überwachung der Garantiarbeiten						X	
		Organisieren der Schlussprüfung nach Ablauf der Garantiefrist						X	X
		Vorbereitung Verkauf, Vermietung						X	X
		Zusammenstellen der Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide						X	
Genehmigen Schlussbericht					X				

6 Bewirtschaftung

6.1 Betrieb	Sicherstellung und Optimierung des Betriebes/Gebäudes	Erarbeiten von Einsatzplänen und sicherstellen der Versorgung					X	X	
		Genehmigen der Organisation						X	
		Unterstützung Budgetierung Unterhalt/Erneuerung						X	X
		Unterstützung langfristige Investitionsplanung						X	X
		Genehmigen Budget Unterhalt/Betrieb				X			
		Ausarbeiten von Wartungs- und Serviceverträgen inkl. Terminplanung						X	X
		Betreuen des Vertragswesens						X	X
		Genehmigen der Verträge und Termine				X			
6.2 Erhaltung	Gebrauchs-/Nutzungstauglichkeit und Werterhaltung gewährleisten	Überwachungsplan erstellen					X	X	
		Bauwerksakten pflegen					X	X	
		Genehmigen Überwachungsplan				X			
		Erstellen von Mehrjahresplänen und Jahresbudget					X	X	
		Genehmigung des Budgets				X			
		Planen und Überwachen von Unterhaltsarbeiten						X	X
		Genehmigen der Terminpläne				X			
Zusammenstellen der Grundlagen, Ergebnisse und Entscheide						X	X		