



Kostenplanung und Reserven bei Projekten des Finanzvermögens

Allgemein

Aus ökonomischer Sicht sind Liegenschaften Sachwerte, die als Vermögensanlagen dienen. Wirtschaftliche Ziele baulicher Projekte sind die Werterhaltung bzw. die Wertsteigerung sowie das Erzielen einer angemessenen Rendite mit stetigen Erträgen. Der Eigentümer definiert vor Projektstart den wirtschaftlichen Rahmen (Projektkredit). Er beauftragt die Projektorganisation das Projekt so zu steuern, dass der wirtschaftliche Rahmen eingehalten wird. Es gehört zur Sorgfaltspflicht der beauftragten Planer, die wirtschaftlichen Interessen des Auftraggebers zu wahren.

Kompetenzen der Baukommission und der Projektleitung

Die Baukommission definiert phasenweise das zu erreichende Kostenziel (Summe BKP 1-5) und die Höhe der Bauherrenreserven (BKP 6). Sie entscheidet selbständig oder auf Antrag der Projektleitung über die Verwendung der Reserven. Sie kann einen Teil der Verfügungskompetenz, in der Regel maximal 50%, an die Projektleitung delegieren. Die Reserven decken in der Regel nicht die gesamte Kostenungenauigkeit ab. Die Projektleitung steuert das Projekt aktiv so, dass mit Phasenabschluss das Kostenziel erreicht werden kann.

Handhabung der Reserven

In der Regel ist in der Kostenschätzung eine Reserve Bauherr in Höhe von 10% der BKP 1-4 in BKP 6 einzustellen. Diese teilt sich je zur Hälfte in eine „Reserve fest (Bestellungsreserve)“ in BKP 61 und einer „Reserve beweglich (Unvorhergesehenes)“ in BKP 62 auf. Nach der Ausschreibung kann die Reserve auf 5% der BKP 1-4 reduziert werden. Bei der Reservebewirtschaftung ist zu beachten, dass phasengerecht genügend Reserve freigehalten wird, bis nach der Inbetriebnahme.

Kompetenzen der Planer

Die Planer können nicht über die Bauherrenreserve verfügen. In einzelnen BKP können in geringem Umfang erforderliche Ausmassreserven und Regiestunden vorgesehen werden. Umbuchungen zwischen einzelnen BKP's sind möglich. In der Kostenkontrolle sind im zu erwartenden Umfang Nachträge und Regiearbeiten als Kostenerwartungen vorzusehen. Vergabeerfolge und –misserfolge werden nach Abzug von Erwartungen der Reserve gutgeschrieben bzw. belastet.

Informationspflichten

Der gesamtleitende Planer pflegt ein geordnetes Bestellungs-, Änderungs-, Nachtrags- und Rechnungswesen. Er garantiert eine kontinuierliche Kostenkontrolle und informiert den Auftraggeber rechtzeitig (proaktiv) über zu erwartende Abweichungen vom vereinbarten Kostenziel. Er rapportiert regelmässig im Rahmen der Kostenkontrolle und/oder des Projektreportings zu Händen der Projektleitung über den Kostenstand. Während der Bauphase ist dem PLB monatlich eine Kostenkontrolle inkl. Prognose vorzulegen.

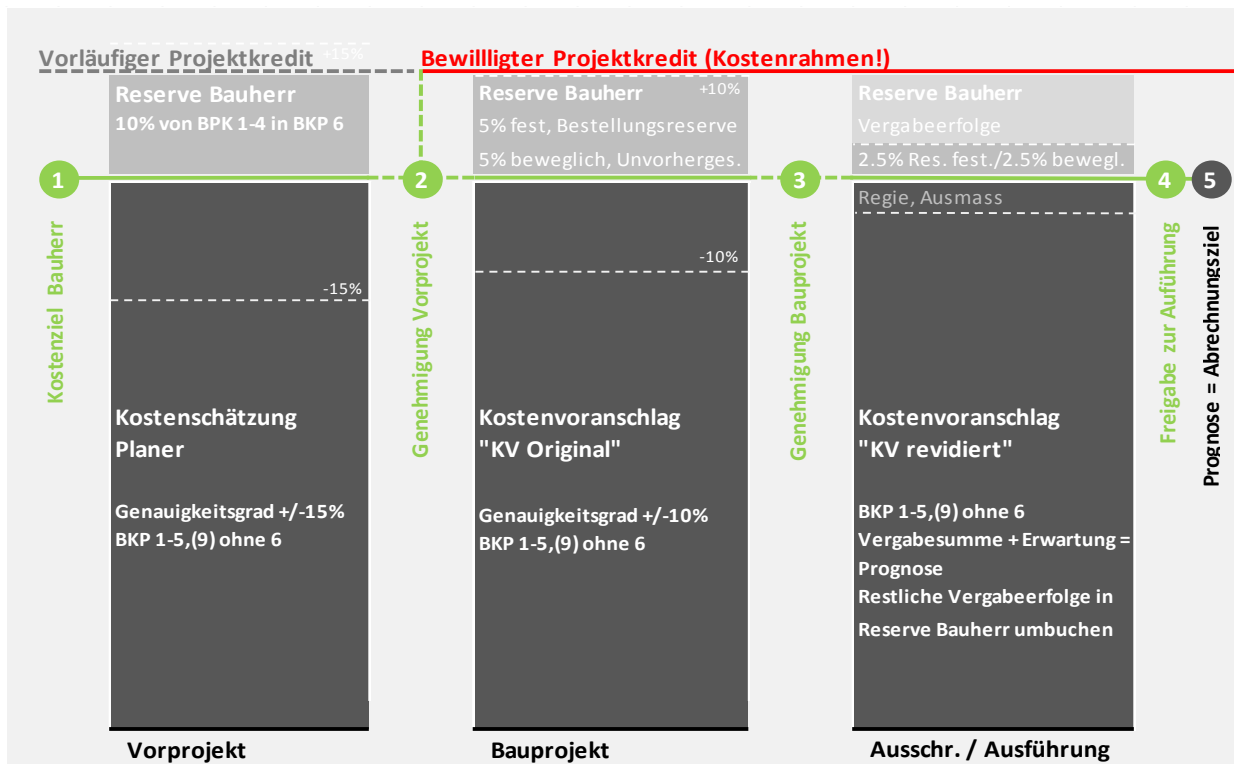
Genauigkeit der Kostenermittlung

Ist nichts anderes vereinbart, gilt für die Gesamtsumme der BKP 1-5 (Kostenziel) bei der Kostenschätzung eine Genauigkeit von +/-15%, für den Kostenvoranschlag +/-10%. Die Kostenermittlungen sind in allen Phasen BKP 1, 2 und 3-stellig auszuführen.

Teuerung

Die Teuerung ist keine zusätzliche Reserve, sondern eine Kreditbereinigung. Verantwortlich ist die Baukommission.

Kostensteuerung und Reservebewirtschaftung nach Phasen



1. Kostenziel

Die Baukommission definiert auf Basis der jeweils vorliegenden Projekt- und Kosteninformationen das „Kostenziel“ für die folgende Phase. Der Architekt / Gesamtleiter und die Projektleitung des Bauherrn steuern das Projekt so, dass das Kostenziel erreicht werden kann. Hierzu werden durch die Planer verschiedene Lösungsmöglichkeiten überprüft, Optimierungs- und Einsparpotenziale aufgezeigt, Risiken sind zu bewerten. Das Kostenziel kann durch die Baukommission angepasst werden, wenn die Wirtschaftlichkeit des Projektes gewahrt bleibt.

2. Genehmigung Vorprojekt

Mit Genehmigung des Vorprojekts durch die BK wird der Projektkredit ("Kostenrahmen" gem. SIA 102 Punkt 4.3.2) und das Kostenziel für das Bauprojekt verbindlich festgelegt. Die Reserven sind mit 10% von BKP 1-4 unter BKP 6 auszuweisen. Risiken, Optimierungs- und Einsparpotenzial für die nächste Phase sind durch die Planer aufgezeigt und bewertet, das weitere Vorgehen ist durch die Baukommission entschieden.

3. Genehmigung Bauprojekt

Kostenziel 10% unter Projektkredit ist erreicht, Reserven für Unvorhergesehenes und Bestellungen in der Regel mit je 5% von BKP 1-4 sind festgelegt, Ausführungsvarianten sind dargestellt, Risiken aufgezeigt und bewertet, Optimierungs- und Einsparpotenzial für die nächste Phase entschieden. Das Kostenziel für die Ausführung festgelegt.

4. Freigabe zur Ausführung

"KV revidiert" ist erstellt, wenn möglich nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse von 60-70% der Kosten BKP 1-4, Ausführungsreserve min. 5% von BKP 1-4 ist festgelegt, übrige Vergabeerfolge wurden in Reserve Bauherr umgebucht, Festlegung der Bewirtschaftung der Reserveposition in BKP 6 durch die BK, in der Regel 2.5% Unvorhergesehenes durch PL, 2.5% Bestellungsreserve durch BK. Ausmassreserven und Regiestunden in kritischen Gewerken enthalten.

5. Prognose / Abrechnungsziel

Das Abrechnungsziel entspricht idealerweise dem Kostenziel, proaktives Reporting des Gesamtleiters an die Projektleitung, Änderungsmanagement, Nachtragsmanagement, Ausmasskontrolle, Regiestunden.