

Checkliste die Finanzen unter Kontrolle halten

Phase Machbarkeit, strategische Planung, Vorstudien

- Sich Klarheit über die maximalen Bauinvestitionskosten verschaffen.
- Die maximalen Bauinvestitionskosten mit der Bank regeln und fixieren.
- Den maximalen Bauinvestitionskosten eine adäquate Sicherheitsreserve unter Bewertung der möglichen Risiken abziehen und diese als Kostendach fixieren.
- Das Kostendach in der Architektensubmission und dem folgenden Architektenvertrag verbindlich festhalten. Allenfalls eine Konventionalregelung in der Honorierung fixieren.
- In der Architektensubmission und dem folgenden Architektenvertrag möglichst enge Genauigkeitsvorgaben in den Kostenschätzungen, Kostenvoranschlägen fixieren.
- Kontrolle wie mit den möglichen Risiken umgegangen wird.
- Beim Baumanagement den Rhythmus des Finanzberichts bereits in der Submission und dann im Baumanagementvertrag festhalten. Detaillierungsgrad bis auf Stufe BKP.

Phase Vorprojekt und Bauprojekt

- Die Kostenschätzung und der Kostenvoranschlag überprüfen durch zum Beispiel Zweitmeinung einholen, Handwerkerplausibilisierung der grössten Leistungspositionen, Kennzahlenvergleich.
- Erneute Kontrolle wie mit den möglichen Risiken umgegangen wird

Phase Ausschreibung

- Die Qualität der Ausschreibpläne kontrollieren um zu prüfen, ob die geplanten Leistungen in der von den Unternehmern benötigten Qualität vorhanden sind.
- Die Ausschreibungen auf Genauigkeit und Vollständigkeit prüfen.
- Die eingegangenen Offerten auf Ausschlüsse und Hinweise kontrollieren.
- Offertabgebote resp. Rabattverhandlungen durchführen.
- Aufgrund der Vergaben den ersten Finanzbericht erstellen lassen. Zugleich kontrollieren wie die erwarteten Risiken im Finanzbericht eingebunden sind.

Phase Ausführung und Abschluss

- Einen engen, dem Projekt entsprechenden Rhythmus Abgabe Finanzbericht fordern.
- KV Mutationen im Finanzbericht sind zu dokumentieren.
- Vertragssummen im Finanzbericht abbilden.
- Erwartungen sind im Finanzbericht zu begründen.
- Rechnungen und Zahlungen sind im Finanzbericht abzubilden.
- Die Kompetenzregelung des Baumanagements für Zusatzkosten ist tief zu vereinbaren.

- Nachträge sind stichfest begründet und mit allen möglichen weiteren Einflüsse dem Bauherrn zur Freigabe vorzulegen.
- Regieanträge sind vor Ausführung durch den Bauherrn freizugeben und Regierapporte durch den Bauherrn zu visieren.
- Ausmasse sind lückenlos zu belegen (Waagscheine, Lieferrapporte, Masslinien, Fotos, Pläne, etc.) und dem Bauherrn zur Prüfung vorzulegen. Verdeckte oder später nicht mehr nachkontrollierbare Ausmasse sind vor dem Eindecken aufzunehmen und zu dokumentieren.
- A Konto Rechnungen sind mit Leistungsaufstellungen zu belegen.
- Einzelrechnungen sind mit Leistungsaufstellungen zu belegen.

Bauprozessoptimierung zur Verhinderung von Mehrkosten

- Der Architekt und das Baumanagement sind zu trennen. Der Architekt soll sich nicht selber kontrollieren dürfen.
- Der Baugrund ist während der Machbarkeitsphase zu prüfen.
- Der Bauplanungsprozess und die Termine müssen mit dem Bauprojektende definiert sein.
- Die Bauplanung soll mit Start der Ausschreibungsphase möglichst abgeschlossen sein.
- Ein detailliertes Bauprogramm muss mit den Submissionen mitverschickt werden. Es soll den Bauablauf präzise Regeln.
- Kostenrisiken wie Schlechtwetter, Teuerung, Etappierungen, allgemeine Produktionserschwerisse sind vor dem Versand der Submissionen zu klären und der Umgang damit in den Ausschreibungen festzuhalten.
- Das nicht einhalten von Planungsterminen und Ausführterminen ist in den jeweiligen Verträgen zu konventionieren.
- Sich widersprechende Ausführnormen der SIA sind in den allgemeinen Bedingungen der Werkverträge zu regeln.
- Der Baubeginn hat erst zu erfolgen, wenn die entsprechenden Ausführunterlagen bereit sind. Der Vorlauf der Ausführpläne muss je nach Arbeitsgattung zwischen 8 und 4 Woche sein.
- Mögliche Produktionsstörungen sind frühzeitig zu erkennen und müssen umgehend beseitigt werden.
- Die Bau- und Planlieferprogramme sind permanent auf SOLL IST zu prüfen. Allfällige Verzüge sind umgehend zu beseitigen.
- Protokolle der Planer- und Unternehmersitzungen sind mitzulesen um auf allfällige Probleme aufmerksam zu werden.