Weisung Kostensteuerung

Ziel der Kostensteuerung ist, das Werk gemäss Bestellung im Rahmen des Projektkostenziels zu reali­sieren. Die laufende Überwachung der Baukosten ist eine Daueraufgabe der beauftragten Planer. Diese haben eine Kostenverantwortung entsprechend den Leistungsnormen des SIA, die bei Kostenüberschreitungen zu einer Haftung führen kann. Abweichungen müssen daher frühzeitig erkannt und analysiert, Korrekturmassnahmen erarbeitet und beschlossene Korrekturen umgesetzt werden. Als Teil der Grundleistung nach Ordnung SIA 102 und Vertrag, führt die Gesamtleitung Bau die **Baubuchhaltung** und erstellt periodisch **Kostenrapporte**.

Die Besprechung des aktuellen Kostenstandes und der Kostenprognosen ist bei allen Projekten ein obligatorisches Traktandum der Projektleitungsteam-Sitzung. Damit wird die Kostenüberwachung und -steuerung periodisch ganzheitlich auf ihre Richtigkeit und Aktualität hin überprüft. Die Projektleitung Bau weist die Gesamtprojektleitung auf kostenrelevante Änderungen hin.

Die Gesamtprojektleitung ist dafür verantwortlich, die **Bewirtschaftung der KV-Reserven** sowie jede relevante **Projekt- und Bestellungsänderung** im Rahmen der formalisierten Prozessen zu dokumentieren und die erforderlichen Entscheide einzuholen.

**1. Baubuchhaltung**

Die Baubuchhaltung ist so zu führen, dass der Gesamtprojektleitung jederzeit und schriftlich ein transpa­rentes, detailliertes Kostenjournal ausgehändigt werden kann, welche folgende Minimalanforderung erfüllt:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | KV Original | KV \*) Nachtrag | T1/T2 \*\*) | KV bewirtsch. | Vergabe (Vertrag) | Zahlung | Prognose |
| BKP 1-stellig |  |  |  |  |  |  |  |
| BKP 2-stellig |  |  |  |  |  |  |  |
| Total |  |  |  |  |  |  |  |
| BKP 581 (Rückstellungen) |  |  |  |  |  |  |  |
| BKP 583 (Unvorhergesehenes) |  |  |  |  |  |  |  |

\*) KV Nachtrag = revidierter KV im Falle eines Nachkredits

\*\*) Teuerung T1/T2 ausweisen wenn Endkostenprognose > Kredit (siehe Fachdokument „Kostenermittlung“)

Die Rechnungen sind von der Gesamtleitung Bau innert 10 Arbeitstagen inhaltlich zu kontrollieren, in der Baubuchhaltung zu erfassen und zusammen mit dem aktuellen Kostenjournal paketweise an die Gesamt­projektleitung weiterzuleiten.

**2. Kostenrapport**

Der Kostenrapport wird in der Regel monatlich durchgeführt und ist bei allen Projekten ein obligatorisches Traktandum der Projektleitungsteam-Sitzungen. Als Grundlage dient das jeweils aktuelle, von der Gesamtleitung Bau erstellte und unterzeichnete Kostenjournal. Auf Grund des Vergleichs von Zahlungen und Verpflichtungen mit dem Kostenvoranschlag werden die allen­falls notwendigen Massnahmen wie Korrektur, Budgetbewirtschaftung oder weiter gehende Änderung eingeleitet.

Der Kostenrapport setzt folgende Prüfungen voraus:

Ebene Vergabeposition (pro Bestellung/ Vertrag)

* Sind alle Ausmasse à jour?
* Sind Änderungen, Ergänzungen und Nachträge bei der Vergabesumme berücksichtigt?
* Stimmt die Vergabesumme mit der zu erwartenden Endkostenprognose überein?

Ebene Budgetposition (pro BKP-Position)

* Entspricht der verbleibende Budgetrest den noch offenen Vergaben?
* Wurden alle genehmigten Änderungen (jeglicher Art) berücksichtigt?
* Wurden alle Leistungen, die in Bezug auf Ausführung, Ausmass oder Verrechnung „in der Luft liegen“, berücksichtigt?

Falls Defizite/ Mängel in der Bearbeitung dieser Punkte festgestellt werden, müssen diese umgehend vom Beauftragten behoben werden und der Gesamtprojektleitung bekannt gemacht werden.

Unabhängig von der Periodizität der Kostenrapporte sind die Beauftragten verpflichtet, **jederzeit** auf sich ab­zeichnende Änderungen hinzuweisen und deren Auswirkungen betragsmässig präzise anzugeben.

**3. Bewirtschaftung der KV-Reserven**

Die Reservebewirtschaftung erfordert zwingend die Freigabe durch Hochbau Stadt Bern, für die Positionen Unvorhergesehenes (BKP 583) und Kostenungenauigkeit (BKP 589) unter Verwendung des Formulars „VO\_Antrag Kreditbewirtschaftung“. Grundlage bildet das detaillierte Kostenjournal.

Die Gesamtleitung Bau bestätigt mit ihrem Visum auf dem Kostenjournal:

* dass das Dokument dem aktuellen Stand entspricht
* Ausmasse à jour sind
* Rechnungen bearbeitet sowie Nachträge und früher beschlossene Projektänderungen berücksichtigt sind.
* Nicht bereinigte Punkte sind einzeln schriftlich in einer zugehörigen Aktennotiz zu dokumentieren.

Die Freigabe der Reserven des Bauherrn richtet sich nach folgender Kompetenzregelung:

Die Beanspruchung der Position Rückstellungen (BKP 581) erfordert die Genehmigung durch die zustän­dige Gesamtprojektleitung von Hochbau Stadt Bern.

Die Beanspruchung der Position Unvorhergesehenes (BKP 583) erfordert die Genehmigung durch die zuständige Bereichsleitung.

Die Beanspruchung der Position Kostenungenauigkeit (BKP 589) erfordert die Genehmigung durch die Abteilungsleitung.

**4. Projekt- und Bestellungsänderungen**

Projekt- und Bestellungsänderungen sollen die Ausnahme sein. Auf Grund des auslösenden Moments und der Folgekosten können folgende Kompetenzfälle und ihre jeweiligen Anforderungen an die - in jedem Fall schriftliche - Dokumentation unterschieden werden:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | Mietfolgekosten (MFK) | |
| unverändert | höher/tiefer |
| Mehr/Minder-kosten  Bau (MKB) | keine | **Projektänderung ohne**  **Folgekosten Bau und Mieter** | **Bestellungsänderung ohne**  **Folgekosten Bau** |
| Antrag: GPL, GLB, PLN  Entscheid: GPL  Dokument: Aktennotiz PLT | Antrag: PLN  Entscheid: Bereichsleitung  Dokument: Antragsformular mit Visa  GLB, PLN, GPL, BL  Beilagen: Bestätigung   Übernahme MFK  ggf. rev. Terminplan |
| ausgelöst durch Bau,  MKB innerhalb  Kostendach | **Projektänderung ohne**  **Folgekosten Mieter** | **Projekt- oder Bestellungsänderung mit Folgekosten Bau und Mieter** |
| Antrag: GPL, GLB, IMO  Entscheid: Bereichsleitung  Dokument: VO\_Antrag Kreditbewirtsch. | Antrag: GPL, GLB, PLN, IMO  Entscheid: Bereichsleitung  Dokument: Antragsformular mit Visa  GLB, PLN, GPL, BL  Beilagen: Bestätigung   Übernahme MFK  Baukostenermittlung  ggf. rev. Terminplan  VO\_Antrag Kreditbewirtsch. |
| ausgelöst durch Betrieb,  MKB innerhalb  Kostendach | **Bestellungsänderung ohne**  **Folgekosten Mieter** |
| Antrag: PLN, IMO  Entscheid: Bereichsleitung  Dokument: Antragsformular mit Visa  GLB, PLN, GPL, BL  Beilagen: VO\_Antrag Kreditbewirtsch. |

Falls die Kostenprognose zeigen, dass das bewilligte Kostendach überschritten wird, ist ein ordentliches Nachkredit-Bewilligungsverfahren durchzuführen. Es gelten dabei die Regeln der Stadt Bern, resp. die Finanzkompetenzen. Früher beschlossene Projekt- und Bestellungsänderungen sind im Antrag aufzuführen und im Geschäftsdossier zu dokumentieren.

Abkürzungen:

GPL = Gesamtprojektleitung HSB, GLB = Gesamtleiter Bau, PLN = Projektleitung Nutzer, PLT = Projektleitungsteam, BL = Bereichsleitung, IMO = Immobilienbewirtschaftung ISB