

Wegleitung Projektökonomie

Bereich Finanzen und Dienste, Fachstelle Projektökonomie
Ian Jenkinson, Leiter

Zürich, 6. Oktober 2021

Inhalt

1.	Einleitung.....	3
2.	Projektrahmen, Handhabung und Zuständigkeiten Reserven	4
2.1	Projektrahmen, Projektrahmenänderung	4
2.2	Kostenrahmen.....	4
2.3	Zielkosten.....	4
2.4	Reserven innerhalb der Kostenermittlung.....	5
2.5	Kreditreserve.....	5
2.6	Freigabe von Reserven	6
3.	Kosten- und Grundmengenenermittlung.....	8
3.1	Kostenermittlung	8
3.2	Kostengenauigkeit.....	9
3.3	Gliederung der Kosten	9
3.4	Bildung von Teilobjekten / Kostenteiler.....	9
3.5	Benchmarksystematik mit Funktionseinheiten	10
3.6	Grundmengenenermittlung.....	10
4.	Kostensteuerung und -überwachung	13
4.1	Projekt- und Kostenänderungen.....	13
4.2	Reporting	15
5.	Anhänge.....	16
A	Definition Projektperimeter (bei bestehenden Gebäuden / Umbauten) ..	16
B	Funktionale Einheiten: Definitionen	17
C	Kostenangabe pro Phase	19
D	Kostendurchgängigkeit im Verwaltungskontext	20
E	Flächenbaum nach SIA d0165 / RFB (Stadt Zürich).....	21
F	Zuordnung gemäss BKP Baukostenplan (SN 506 500:2017)	23

1. Einleitung

Die Wegleitung Projektökonomie richtet sich sowohl an die Projektleiterinnen und Projektleiter des Amts für Hochbauten (AHB) als auch an die beauftragten Planerinnen und Planer. Sie schafft ein einheitliches Verständnis über die Grundsätze des durchgängigen Kostenmanagements. Ziel der Ausführungen ist es, in den Projekten die Nachvollziehbarkeit, die Überwachung sowie die Steuerung der Kosten vom Projektstart bis zur Bauabrechnung zu gewährleisten.

In einem ersten Teil werden deshalb die verwaltungsspezifischen Begriffe wie Projektrahmen, Zielkosten, etc. und die Vorgaben zur Handhabung und Zuständigkeiten im Zusammenhang mit Reserven beschrieben. Im zweiten und dritten Teil werden die Anforderungen an die Kosten- und Grundmengenmittlung sowie ans Projektänderungs- und Rapportwesen erläutert.

Die Wegleitung ist massgebend für sämtliche vom AHB für die Stadtverwaltung und die Betriebe auszuführenden Bauvorhaben über 2 Mio. Franken. Abweichungen zu dieser Wegleitung sind mit der Projektleitung des AHB und der Fachstelle Projektökonomie festzulegen.

Grundlage der vorliegenden Wegleitung bilden:

- die einschlägigen SIA-Ordnungen (SIA 102 bis 112)
- zugehörige, abgeschlossene Planerverträge
- zugehörige, abgeschlossene Auftragsbestätigungen
- Wegleitung Submissionswesen
- Wegleitung Zahlungsverwesen
- Management-Handbuch AHB
- Verfügung vom 30.10.2020: Handhabung und Zuständigkeiten für die Freigabe von Reserven bei Hochbauvorhaben der Stadt Zürich gemäss Art. 42 und 48 des Finanzhaushaltreglements
- Vorgaben für Bauvorhaben:
<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/vorgaben-fuer-bauvorhaben.html>

2. Projektrahmen, Handhabung und Zuständigkeiten Reserven

2.1 Projektrahmen, Projektrahmenänderung

Der Projektrahmen definiert die Grundsätze eines Projekts, er umfasst sowohl feste Projektanforderungen aus der Bestellung (Raumprogramm, Richtlinien etc.) als auch offene Projektanforderungen wie gesellschaftliche Wert- und Zielvorstellungen der Bauherrschaft Stadt Zürich. Er wird nach Vereinbarung der definitiven Bestellung im Projekthandbuch verbindlich festgehalten und muss in der Folge dem gesprochenen Kredit entsprechen. Projektrahmen wie auch Abweichungen davon liegen in der Verantwortung der Bestellenden. Das AHB verantwortet in der Rolle als Bauherrenvertreterin die rechtzeitige Klärung und gegebenenfalls Anpassung sowie die Umsetzung des Projektrahmens.

Eine Projektrahmenänderung ist demzufolge eine Projektänderung, welche von der grundsätzlichen Projektdefinition oder dem Projektrahmen abweicht. Um eine Projektrahmenänderung im Projekt aufzunehmen, ist eine Beststellungsänderung durch die Bestellenden mit Sicherstellung der Finanzierung grundsätzlich Voraussetzung. Liegt ein Ausgabenbeschluss vor, erfolgt die Finanzierung einer Projektrahmenänderung im Grundsatz über eine Krediterhöhung und nicht über Kreditreserven. Über Ausnahmen entscheidet der Steuerungsausschuss, falls ein solcher vorhanden ist, respektive der VHB (auf Antrag des Projektausschusses).

2.2 Kostenrahmen

Der Kostenrahmen legt die Höhe der Zielkosten und die Höhe des Kredits (Erstellungskosten inkl. Kreditreserven) fest.

2.3 Zielkosten

Die Zielkosten bilden den Rahmen, welcher bei der jeweiligen Kostenermittlung eingehalten werden muss. Die Zielkosten umfassen die Kosten BKP 0-9 ohne Landkosten, einschliesslich Mehrwertsteuer und exklusiv Kreditreserven. Diese werden auch Ziel-Erstellungskosten genannt.

Je nach Projektverlauf kann der Projektausschuss (respektive der Steuerungsausschuss, wenn vorhanden) die Zielkosten phasenweise anpassen. Ab Vorliegen des Objektkredits respektive des Ausgabenbeschlusses bleiben die Zielkosten jedoch unverändert.

Falls die Kostengrobschätzung (KGS), die Kostenschätzung (KS) oder der Kostenvoranschlag (KV) über den im Projekthandbuch definierten Zielkosten liegen, ist von den Planenden schriftlich aufzuzeigen, ob und wie die Zielkosten zu erreichen sind. Projekt- und Projektrahmenänderungen sind zu protokollieren.

Basis der Zielkosten respektive des Projektrahmens für die Einholung des Objektkredits respektive des Ausgabenbeschlusses bildet normalerweise das abgeschlossene und vom Projektausschuss genehmigte Bauprojekt einschliesslich Kostenvoranlage.

Muss aus übergeordneten Gründen (politische Vorgaben, Terminengpass etc.) bereits vor Abschluss der Phase Bauprojekt und ohne genehmigtem KV ein Kredit erwirkt werden, ist dieser Umstand offen auszuweisen. Dem Umstand ist in Form einer erhöhten Kreditreserve Rechnung zu tragen.

Ziel bei allen Projekten ist die Abrechnung innerhalb der teuerungsbereinigten Kostenermittlung (normalerweise der Kostenvoranschlag), die als Grundlage für den Objektkredit dient. Um die Ungenauigkeit der Kostenermittlung abzudecken sowie auch Projektänderungen seitens Bauherrschaft zu finanzieren, werden Kreditreserven ausgewiesen und beim Objektkredit beantragt.

2.4 Reserven innerhalb der Kostenermittlung

In den Kostenermittlungen nach BKP (KGS, KS oder KV) darf keine Reserve ausgewiesen werden. Bei der eBKP-H Abgabe dürfen Risiken in der Position "Y Reserve" integriert werden.

Reserven werden bewirtschaftet bei Vergaben von Ausschreibungspaketen und Nachträgen zu diesen Verträgen. Beim Bilden von Ausschreibungspaketen werden «Norm-BKP-Positionen» zusammengeführt und damit eine «Unternehmer-BKP-Gliederung» erstellt. Nach vollständiger Vergabe einer Arbeitsgattung sind die zu diesem Zeitpunkt noch «freien» Projektreserven (sogenannte Vergabeerfolge) in die BKP-Position 289 mittels Mutation umzubuchen. Bei einem Vergabemisserfolg müssen Mittel aus der BKP-Position 289 auf die jeweilige Arbeitsgattung umgebucht werden. Ausschliesslich zur Bildung von Ausschreibungspaketen und Leistungsverschiebungen darf direkt zwischen anderen BKP-Positionen mutiert werden.

Ausmassreserven sind, wie auch in Art. 141 respektive Art. 143 der Norm SIA 118 definiert, nicht zulässig. Das Ausmass ist exakt zu ermitteln. Sollte die Kostenermittlung einer bestimmten Position nicht auf einem Vorausmass beruhen, ist dies im Baubeschrieb explizit zu benennen (Budgetposition, Schätzung etc.).

2.5 Kreditreserve

Kreditreserven sind bauherrnseitige Reserven, die die Erstellungskosten (einschliesslich Mehrwertsteuer) ergänzen. Sie dienen der Deckung von Unvorhergesehenem oder in Einzelfällen die Genauigkeit des KV sprengenden Ausgaben innerhalb des Projektrahmens. Die Höhe der Kreditreserven ist je nach Bauvorhaben (Instandsetzung, Neubau) und je nach Zeitpunkt der Einholung des Kredits im Normalfall mit 15 % bei Neubauten und 20 % bei Instandsetzungen/Umbauten festzulegen.

Die Kreditreserven sind in der Kostendokumentation nach BKP (KGS, KS oder KV) ebenfalls abzubilden.

2.6 Freigabe von Reserven

Als Zielkosten gelten die im Kostenvoranschlag für das jeweilige Bauprojekt ausgewiesenen Erstellungskosten. Diese sind grundsätzlich einzuhalten.

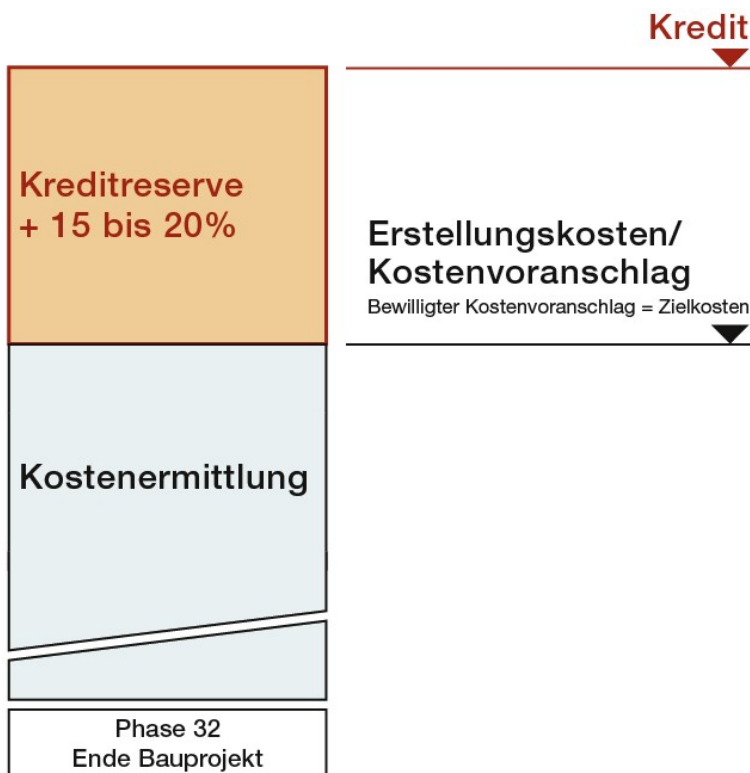


Abbildung 1: Schema eines Kostenrahmens zum Zeitpunkt KV / Ausgabenbeschluss

Kreditreserven sind grundsätzlich für die Abdeckung baulicher Risiken während der Ausführung bestimmt. Unter anderem decken sie die Ungenauigkeit gemäss Tabelle im Anhang C (+ / - 10% bei einem KV). Sie dürfen nur in begründeten Fällen bei Unvorhergesehenem, sich im Laufe der Ausführungsplanung ergebenden Projektänderungen innerhalb des Projektrahmens sowie bei Vergabemisserfolgen oder Ausmassüberschreitungen freigegeben werden. Dabei werden zuerst die Reserven in der Kompetenz der Projektleitung (5%) freigegeben. Der Steuerungsausschuss, der Projektausschuss oder die Gruppenleitung hat die Freigabekompetenz über Reserven (10-15%), die über die Reserven der Projektleitung nicht mehr abgedeckt werden können.

Grössere Projektänderungen innerhalb des Projektrahmens bedürfen in jedem Fall der Freigabe durch den Projektausschuss respektive die Gruppenleitung. Wesentliche Abweichungen vom Projektrahmen bedürfen in jedem Fall einer Krediterhöhung durch die zuständige Instanz.

Die Planenden und übergeordnet die AHB-Projektleitung sind verantwortlich für den rechtzeitigen Antrag zur Freigabe der Kreditreserven oder Anteilen davon

und der dazugehörigen Informationspflicht. Dies bedeutet, dass vor Auslösung von Kosten für entsprechende Planungs- und Bauleistungen und sobald absehbar ist, dass die in der BKP-Position 289 ausgewiesenen Projektreserven nicht ausreichen, der Antrag schriftlich vorgelegt werden muss. Dazu steht den Projektleitenden des AHB die Vorlage «Antrag auf Freigabe aus den Kreditreserven» zur Verfügung. Mögliche alternative Einsparpotentiale müssen vorgängig aufgezeigt und dokumentiert werden.

Die Freigabe-Kompetenzen nach Projektart sind in Abbildung 2 ersichtlich.

Bauvorhaben	Reserve-bezeichnung	Entscheidungs-kompetenz	Kreditanteil	Informationspflicht
mit Projektausschuss (PA)	«Kreditreserve Kompetenz PL»	PL in Absprache mit PA-D	5%	PA
	«Kreditreserve Kompetenz PA»	PA, gegebenenfalls StA	10% Neubauten 15% Instandsetzung	Direktorin AHB vor PA (StA)-Entscheid
ohne Projektausschuss (PA)	«Kreditreserve Kompetenz PL»	PL	5%	GrL
	«Kreditreserve Kompetenz GrL»	GrL	10% Neubauten 15% Instandsetzung	Direktorin AHB

Abbildung 2: Kompetenzen zur Freigabe von Reservepositionen nach Projektart

3. Kosten- und Grundmengenenermittlung

3.1 Kostenermittlung

Die Erstellungskosten umfassen die Kosten aus BKP 0-9 ohne Land, einschliesslich Mehrwertsteuer und exklusiv Kreditreserven (siehe Abbildung 1).

Einige Kostenpositionen werden durch das AHB ermittelt, z. B. Kosten Wettbewerb, Planerwahl, Baubegleitung AHB (BKP 551), ebenso ein Teil der Kosten Betriebseinrichtungen und Ausstattung, Umzugskosten sowie Verbrauchsmaterial für den Betrieb etc. Die Planenden müssen diese Beträge bei der Bauherrschaft einfordern und in ihre Kosten integrieren und bewirtschaften. Die Planenden sind ausserdem für die Koordination und die Schnittstellendefinitionen dieser Kostenpositionen zu den baulichen Massnahmen verantwortlich (z. B. bei Möbeln, Leuchten, Vorhängen etc.).

Die Genauigkeit einer Kostenermittlung bezieht sich auf die Endkosten. Das bedeutet, dass die Kostensteigerung von der KGS zur KS und von der KS zum KV maximal ca. 5 % betragen kann. Davon ausgenommen sind Kostenänderungen im Sinne von Kapitel 4.1 wie auch die Teuerung.

Finanzierungsbeiträge (Subventionen etc.) dürfen weder in den Erstellungskosten noch in den Kostenkennzahlen abgezogen werden.

Die pro SIA-Phase geforderten Spezifikationen der Kosten sind in angefügtem Schema dargestellt (siehe Anhang B). Abgabe in Papierform sowie auch «SIA 451 / CRB-X»-Schnittstelle (falls nicht vorhanden, wird Excel-Format akzeptiert).

Die Dokumentation erfolgt ab Vorprojekt mit der Vorlage Projektdokumentation. (Download über die Webseite des AHB: [Vorgaben für Bauvorhaben](#))

Ergänzend zu den Kostenangaben in der Projektdokumentation ist eine detaillierte Kostenermittlung abzugeben. Elementmengen, Einheiten, Kennwerte, Quelle der Kostenermittlung sowie der Leistungsbeschreibung pro Position sind aufzuführen. Die Kostenermittlung ist insgesamt übersichtlich und nachvollziehbar darzustellen.

eBKP-H	BKP	Bezeichnung	Quelle	Menge	Einheit	Kennwert	Betrag	Baubeschrieb
B 6.6	211.3	Hinterfüllungen	Bauing.	2 800	m3	47.00	131 600	Sämtliche Auf- und Hinterfüllungen inkl. Verdichten

Abbildung 3: beispielhafte Aufstellung von Kostenangaben

Die Kostenermittlungen in den einzelnen Phasen sind zudem mit einer jeweils fundierten, phasengerechten Risikobetrachtung zu begleiten. Diese soll insbesondere aufzeigen, welche Kosten – mit Begründung – nicht in der geforderten Genauigkeit ermittelt werden konnten und somit noch ein grösseres Restrisiko darstellen.

3.2 Kostengenaugigkeit

Die geforderte Kostengenaugigkeit, welche von den gesamtleitenden Architektinnen und Architekten einzuhalten ist, bezieht sich auf das Total der Erstellungskosten einschliesslich Mehrwertsteuer. Zusätzlich müssen die in den Erstellungskosten integrierten und durch das Ingenieur-, Landschaftsarchitektur- und Fachplanungsbüro ermittelten Kosten jeweils einzeln die Kostengenaugigkeit einhalten. Die gesamtleitenden Architektinnen und Architekten müssen sowohl das Total der Erstellungskosten wie auch die einzelnen integrierten Kostenermittlungen überwachen und unzulässige Abweichungen den Projektleiterinnen respektive den Projektleitern des AHB melden.

3.3 Gliederung der Kosten

Die Kosten sind in Abweichung zur SIA-Ordnung 102 in zwei Gliederungssystemen zu rechnen respektive aufzuschlüsseln gemäss Anhang C.

Mit der ersten geforderten Kostengliederung, dem elementbasierten Baukostenplan Hochbau eBKP-H (SN 506511:2020), wird eine Kostentransparenz von der KGS bis und mit KV erreicht. Hier dürfen die Normpositionen nicht verändert werden. Die Bezugsgrösse A ist anzuwenden.

Der Baukostenplan BKP wird als zweite Gliederung gefordert. Für die KGS, die KS und den KV (siehe Anhang C) muss der BKP gemäss Zuordnung im «Anhang F» erfolgen. Mittels Mutation wird der BKP für Ausschreibungen, Vergaben und Reporting transparent angepasst.

Für die Projektauswertung (Schlussabrechnung) werden die Kosten, Mengen (respektive Bezugsmengen nach Norm) und Kennzahlen rückgeführt in die KV-Gliederung. Vernünftige Abschätzungen / Vereinfachungen sind mit der Fachstelle Projektökonomie vorgängig zu besprechen.

3.4 Bildung von Teilobjekten / Kostenteiler

Falls beispielsweise durch unterschiedliche Nutzungen, mehrere Bestellende oder aus Gründen der Etappierung eine Kostentrennung nötig ist, soll eine möglichst einfache Teilobjektgliederung angestrebt werden. Diese muss bei Projektstart in Absprache mit den Projektleitenden des AHB definiert und zwingend während der ganzen Projektdauer eingehalten werden.

Grundsätzlich wird der einfache Kostenteiler eingesetzt. In Absprache mit dem Projektausschuss ist ein detaillierter oder komplexer Kostenteiler ausnahmsweise möglich.

Einfacher Kostenteiler: Es werden keine Teilobjekte gebildet, sondern die Kosten werden nach einem Schlüssel verteilt (z.B. m2 NGF). Sowohl die Kostenermittlung als auch die Ausschreibungen erfolgen nicht nach Teilobjekten, sondern immer für die gesamten Kosten pro Position. In Ergänzung zu einem Schlüssel mit m2 NGF können bei der Kostenaufteilung auch klar abgrenzbare Bauteile (z.B. separate Lüftungen) oder Leistungen berücksichtigt werden.

Die Aufteilung der Kosten (z. B. nach GF, NGF, NF, HNF oder tatsächliche Kosten) muss in jeder Phase mit geeigneten Mitteln sorgfältig plausibilisiert und aufgeteilt werden.

Detaillierter Kostenteiler: Alle Kostenpositionen werden während den Phasen 31 & 32 separat berechnet, die Ausschreibungsunterlagen werden separat aufgestellt, dürfen aber zusammen vergeben und abgerechnet werden, solange die Kosten separat ersichtlich sind. Die Aufteilung erfolgt in den Projektunterlagen der Planenden und wird im AHB nicht abgebildet (z. B. Provis).

Komplexer Kostenteiler: Die Teilobjekte müssen sehr sorgfältig definiert (Teilobjektgliederung) und umschrieben werden. Diese sind sowohl geometrisch als auch inhaltlich zu beschreiben. Auch sind die Teilobjekte, welche auf andere Teilobjekte mittels sog. «Schlüsseln» aufgeteilt werden, zu bezeichnen. Die für die Aufteilung nötigen Schlüssel sind ebenfalls zu beschreiben und zu quantifizieren. Alle Kostenpositionen werden während allen Phasen (3–5) entsprechend den Teilobjekten berechnet, ausgeschrieben und abgerechnet.

In Provis (Bauadministration beim AHB) muss jeweils pro Projekt eine separate Struktur eingerichtet werden.

3.5 Benchmarksystematik mit Funktionseinheiten

Für genauere Benchmarks sind Angaben zu verschiedenen Funktionseinheiten (FE) nötig. Bei vielen Portfolios sind zwecks einheitlicher Handhabung die FE 1, FE 2 und FE 3 vordefiniert (siehe Anhang B). Für die restlichen Projekte gilt FE 1: Hauptnutzung, FE 2: Zusatznutzung, FE 3: Quartiernutzung, FE 4: Diverses und Tiefgarage. In der Regel werden die Benchmarks durch eine proportionale Hochrechnung in Relation zu den Flächenzahlen gebildet (Dreisatz). Werden aus Gründen der Kostentransparenz Teilobjekte gebildet, so sind diese den Funktionseinheiten zuzuordnen.

3.6 Grundmengenmittlung

Die geforderten Mengenermittlungen richten sich nach:

- dem Flächenbaum aufgrund der «Richtlinie Flächenerfassung und Bewirtschaftungspläne der Immobilien-Bewirtschaftung (IMMO) der Stadt Zürich» (RFB, entspricht der SIA d 0165), siehe Anhang D
- den aktuellen SIA-Normen 416 und 180/4
- elementbasiertem Baukostenplan Hochbau (eBKP-H SN 506511:2020), Bezugsgrösse A
- der Definition des Projektperimeters (siehe Anhang A)

Diese Mengenangaben beziehen sich auf den definierten Projektperimeter. Die Zuordnung der Flächen nach der «Richtlinie Flächenerfassung und Bewirtschaftungspläne» (RFB) wird der gesamtleitenden Planerin respektive dem gesamtleitenden Planer durch die Projektleitenden des AHB vorgegeben.

Um Baukostenkennwerte zu bilden sind durch die gesamtleitende Architektin respektive den gesamtleitenden Architekten entweder in der Projektdokumentation oder mit der Vorlage Baukostenkennwerte, falls keine Projektdokumentation erfolgt, folgende Mengenangaben für die KGS, die KS, den KV und die Schlussab-

rechnung abzugeben (Download über die Webseite des AHB: [Vorgaben für Bauvorhaben](#)).

Raumprogramm (RFB / SIA d 0165)			
Funktionseinheit (FE) 1 (Hauptnutzung)*	Anz.	Stk.	
Funktionseinheit (FE) 2 (Zusatznutzung)*	HNF & NGF	m2 m2	
Funktionseinheit (FE) 3 (Quartiernutzung)*	HNF & NGF	m2 m2	
Funktionseinheit (FE) 4 (Diverses)*	HNF & NGF	m2 m2	
HNF 1: Wohnen und Aufenthalt	HNF 1	m2	
HNF 2: Büroarbeit	HNF 2	m2	
HNF 3: Produktion, Hand- und Maschinenarbeiten	HNF 3	m2	
HNF 4: Lagern, verteilen und verkaufen	HNF 4	m2	
HNF 5: Bildung, Unterricht & Kultur	HNF 5	m2	
HNF 6: Heilen und pflegen	HNF 6	m2	
Flächen SIA 416 (504 416)			
Geschossfläche des Projektperimeters (Gebäude)	GF	m2	
Geschossfläche des Projektperimeters (Tiefgarage)	GF	m2	
Gebäudevolumen	GV	m3	
Grundstücksfläche	GSF	m2	
Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	m2	
Aussengeschosfläche (Balkon / Laubengang)	AGF	m2	
Gebäudegrundfläche	GGF	m2	
Flächen eBKP-H (SN 506 511:2012)			
C1: Fläche Bodenplatte, Fundament	FBF	m2	
E1: Fläche Aussenwand unter Terrain	FAWU	m2	
E2: Fläche Aussenwand über Terrain	FAWUE	m2	
E3: Fläche Einbaute zu Aussenwand (Fenster etc.)	FEA	m2	
F1: Fläche Dachhaut (unter Terrain)	FDH-U	m2	
F1: Fläche Dachhaut (über Terrain)	FDH- UE	m2	
D8: Anzahl Anschlusspunkte Wasser-, Gas-, Druckluftanlage (Anzahl Apparate + Bodenläufe etc.)	AAW	St.	
D7: Volumen pro Stunde zu D7 (Zuluft oder Abluft aber nicht beide addiert)	VD7	m3/h	Ab KS
Weitere Informationen			
Energiebezugsfläche (SIA 416\1): (eBKP- EBFW)	A _E	m2	
Installierte Heizleistung (Heizung & Warmwasser ohne Solar)	Q + Q _{ww}	kW	Ab KS
Wärmebedarf Warmwasser mit Solar	Q _{ww} - Solar	kW	Ab KS

Anzahl Parkplätze	AP	St.
-------------------	----	-----

* Definiert durch Projektleitende AHB in Absprache mit Fachstelle Projektökonomie

4. Kostensteuerung und -überwachung

4.1 Projekt- und Kostenänderungen

In Sinne der Kostensteuerung und -überwachung werden als Projektänderungen alle Änderungen an einem Projekt (SIA Phase 3–5) hinsichtlich Qualität, Mengen, Kosten und Terminen definiert. In den Projektierungsphasen haben diese keine zusätzliche Honoraranpassung zur Folge.

Projektänderungsanträge sowie mögliche Einsparoptionen sind zeitnah im Dokument «Protokoll Projektänderungen» aufzuführen. Die Informationen bilden die Grundlage für eine aktive Projekt- und Kostensteuerung.

Die gesamtleitende Planerin respektive der gesamtleitende Planer hält die mit der Projektänderung verbundenen direkten sowie indirekten Kostenfolgen und die qualitativen und terminlichen Konsequenzen nach Bekanntwerden ungeachtet der Verursacherin respektive des Verursachers fest und legt diese dem Projektteam respektive der Projektleitung des AHB und, je nach Relevanz, dem Projektausschuss zum Entscheid vor. Im Protokoll ist zu definieren, ab welcher Schwelle Projektänderungen zu erfassen sind.

Für den Entscheid durch die Projektleitung und, je nach Relevanz, den Projektausschuss, ist festzuhalten, welche Kostenänderung wie finanziert werden kann z. B durch Einsparung, Erhöhung Zielkosten, Beanspruchung Reserven. Werden für die Kostenänderung Reserven benötigt, so sind diese durch die zuständige Stelle freizugeben (siehe 2.7).

Während der Ausführungsphase werden Kostenänderungen über das Nachtragswesen erfasst (Vergabeerhöhungsantrag, Bauadministration Provis). Finanzielle relevante Änderungen gegenüber dem bewilligten Bauprojekt sind jedoch zusätzlich im Protokoll Projektänderungen aufzuführen. Kostenänderungen wie Mehr- ausmass, Vergabemisserfolg, etc. sind nur aufzulisten, falls zur Finanzierung eine Freigabe der Kreditreserve benötigt wird.

Die Vorlage «Protokoll Projektänderungen» ist für die Dokumentation sämtlicher Phasen anzuwenden.

(Download über die Webseite des AHB: [Vorgaben für Bauvorhaben](#)).

Alle Kostenänderungen werden anhand der folgenden Standardbegründungsliste zugeordnet. Die daraus resultierende Zusammenfassung ist durch die Projektleitende oder den Projektleitenden des AHB nach jedem Phasenabschluss in das Kostensteuerungstool zu übertragen. Die systematische Kostenerfassung fördert die Kostentransparenz:

-
1. **Bereinigung Auftragsvereinbarung**
Differenz zwischen der Kostenprognose der Eigentümerversammlung und der Auftragsvereinbarung z. B. Bestellung IMMO, LSZ etc.
z. B. Die geplante Kostenprognose der Eigentümerversammlung & die reale Bestellung der Eigentümerversammlung stimmen nicht überein.

 2. **Änderungen Raumprogramm und Betriebskonzept**
Änderung des geforderten Raumprogramms, Betriebskonzept (inklusive Ausstattungsbudgets) etc.
z. B. Bei einem bestehenden Objekt: Die Erweiterung des Projektperimeters des Umbaus auf Wunsch der Eigentümerversammlung. Die Sanierung / Teil-Sanierung von mehr Räumen / Flächen als ursprünglich vorgesehen. Änderungen des Ausstattungsbudgets (Budget Eigentümerversammlung). Falls es sich um eine Umbuchung von Gebäudekosten / Betriebseinrichtung (BKP 2 oder 3) handelt und keine Gesamtmehr- und minderkosten entstehen, sind diese nicht als Kostenänderung zu begründen.

 3. **Flächen- und Volumeneffizienz**
Projektgrösse/-Bauvolumen (bei gleichem geforderten Raumprogramm)
z. B. Auch Mehrkosten wegen grosser Gebäudeabwicklung (Bodenfläche, Fassadefläche, Fensterfläche, Dachfläche etc.).

 4. **Änderungen Standards und Vorschriften**
Änderungen zum Standard des Projekts bezüglich Vorschriften, Energiestandards, Standards Auftraggeberin respektive Auftraggeber etc.
z. B. Neue Vorschriften
Änderungen des geforderten Baustandards oder des Baustandards der Stadt Zürich (Nutze/Eigentümerversammlung) Änderungen des energetischen Standards oder des energetischen Standards der Stadt Zürich

 5. **Änderungen Bauqualität**
Änderungen des Projekts bezüglich Architektur, Material, Detail etc.
z. B. Änderung des Materialkonzepts/der Materialauswahl oder Änderung der Detaillösung (unabhängig vom Auslöser).

 6. **Risikobewirtschaftung**
Einschätzung der Projektrisiken resp. Eintritt vom Risiko (Baugrund, Altlasten, Gebäudezustand etc.). Nicht eingetretene Risiken sind als Einsparungen abzubilden.

 7. **Änderungen Eingriffstiefe**
Höhere Eingriffstiefe notwendig, ohne eingetretenes Risiko

 8. **Kalkulationsfehler**
Falsche Kosten (fehlerhaftes Ausmass und / oder Kennwerte bei der Kostenermittlung)

 9. **Teuerung**
Teuerung seit der letzten Kostenermittlung
-

4.2 Reporting

Über den Projektstand ist im Minimum mittels «Finanzrapport» und «Zusätzliche Kostenangabe» drei Mal jährlich per 1.2 / 1.6. / 1.10. zu berichten:

Finanzrapport

Der Finanzrapport gibt über die relevanten finanziellen Sachverhalte eines Projektes (Kosten Original und revidiert, Teuerung, Verträge, Zahlungen, Endkostenprognose) in einer strukturierten Form Auskunft. Die Projektleitenden des AHB sind ab bewilligtem Ausgabenbeschluss verpflichtet, einen Finanzrapport durch die externen Planenden erstellen und unterzeichnen zu lassen (Stichtage jeweils per 01.02., 01.06. und 01.10.).

Mutationen von freigegebenen Reserven sind sauber nachzuführen.

Der bewilligte KV (Grundlage des Verpflichtungskredits) bildet den KV-Original im Finanzrapport. Mittels Mutationen werden Ausschreibungen respektive Vergaben (Vergabepakete) transparent im KV revidiert und pro BKP abgebildet.

Zusätzliche Kostenangaben

Zusätzlich zum Finanzrapport ist das Total der nicht vergebenen Arbeiten (Vertrag offen) und der erfassten Rechnungen anzugeben. Ebenfalls anzugeben ist der Stand der Reserven innerhalb der Vergaben (z. B. Regie, zweckgebundene Reserven etc.).

Projektzahlungsplan (Prognose der Projektausgaben pro Jahr)

Die Planerin bzw. der Planer prognostiziert die Jahrestanchen des bauherrenseitigen Finanzbedarfs, d.h.: es ist eine Einschätzung über die voraussichtlichen Ausgaben pro Jahr über die gesamte Laufzeit des Projektes zu erstellen.

Diese Einschätzung erfolgt auf Grundlage der prognostizierten Erstellungskosten und des Terminplans unter Berücksichtigung der Prüf- und Zahlungsfristen (Planende und Bauherrschaft).

Risiken

Projektbezogene Risiken und entsprechende Massnahmen sind zu nennen.

5. Anhänge

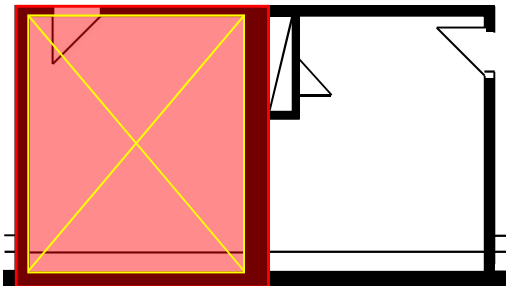
A Definition Projektperimeter (bei bestehenden Gebäuden / Umbauten)

Der Projektperimeter umfasst grundsätzlich alle Räume (Bauteile), welche durch den baulichen Eingriff unmittelbar betroffen sind. Räume sind als nutzbar und permanent zugänglich zu verstehen (es muss eine Nutzung durch die Bauherrschaft zugeteilt sein). Beispielsweise gehören nicht genutzte Dachböden nicht zum Projektperimeter. Übersteigt die Geschossfläche des Projektperimeters 90 % der gesamten Geschossfläche, so wird die gesamte Geschossfläche zur Grundlage, sonst nur die Geschossfläche der betroffenen Räume. Bei Neubauten dient immer die gesamte Geschossfläche als Grundlage.

Beispiel 1)

Ein Zimmer wird neu verputzt und gestrichen.

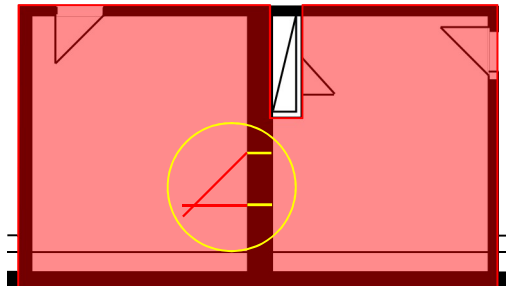
Projektperimeter: Die Geschossfläche des Zimmers (inkl. angrenzende Wände)



Beispiel 2)

In einer Trennwand zwischen zwei Zimmern wird ein Durchbruch erstellt.

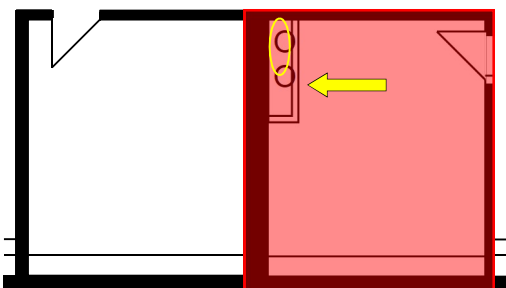
Projektperimeter: Die Geschossfläche beider Zimmer (inkl. angrenzender Wände).



Beispiel 3)

In einem Versorgungsschacht werden Leitungen o.ä. erneuert. Der Versorgungsschacht muss aufgebrochen werden, da **keine Revisionsöffnung** vorhanden ist.

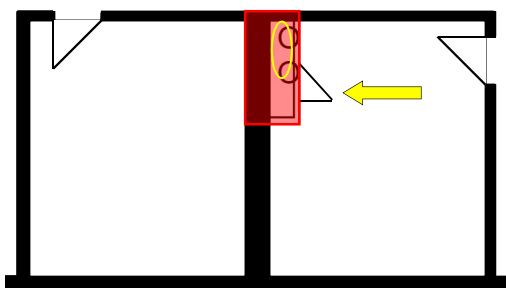
Projektperimeter: Die Geschossfläche des Versorgungsschachts sowie die Geschossfläche des Zimmers (bis zu maximal 50m² pro Zimmer) aus dem der Zugriff zum Versorgungsschacht erfolgt.



Beispiel 4)

In einem Versorgungsschacht werden Leitungen o.ä. erneuert. Der Versorgungsschacht hat **eine Revisionsöffnung** und muss nicht aufgebrochen werden.

Projektperimeter: Die Geschossfläche des Versorgungsschachts. Das Zimmer selbst bleibt vom Projektperimeter unberührt.



Alle Flächen, Mengen und Kosten beziehen sich auf den Projektperimeter inklusive Geschossfläche, Hauptnutzfläche, Gebäudevolumen und FE sowie die Elementmengen.

B Funktionale Einheiten: Definitionen

Das Kostensteuerungstool bildet Teilprojekte partiell ab, indem eine Hauptnutzung (FE 1) und Sekundärnutzungen (FE 2, FE3 und FE4) sowie eine Tiefgarage separat angegeben werden. Sekundärnutzungen müssen mit Kosten, Hauptnutzflächen, Nettogeschossfläche und die Tiefgarage mit Kosten, Geschossflächen und Anzahl Parkplätze angegeben werden. Ein Beispiel wäre eine Wohnsiedlung mit Kinderkrippe, Gewerbe und einer Tiefgarage.

Durch die obligatorische Eingabe von «Tiefgarage» und «Sekundärnutzungen» («Zusatznutzung», «Quartiernutzung» und «Diverses») werden gewisse Kennwerte (Erstellungskosten / funktionale Einheit) ausgewertet und dargestellt. Dies dient dem Verständnis sowie dem Vergleich von Projekten. Auch wenn oft nur Kostengrobschätzungen vorliegen, sind sie für die interne Berechnung oder Verrechnung notwendig.

Die Kostenberechnung einzelner Funktionale Einheiten (FE) sollte einfach bleiben. Grundsätzlich genügt es, die Durchschnittskosten des gesamten Gebäudes multipliziert mit den m² der NGF für die relevante FE einzusetzen.

Beispiel: Ein Pflegezentrum mit 95 Betten, Spitex, einem Hort und einer Tiefgarage:

- *Pflegeheim (exkl. Tiefgarage): 10 000 m² GF, 9 000 m² NGF*
- *Tiefgarage mit 30 Parkplätzen: 800 m² GF*
- *Spitex 400 m² NGF*
- *Horte 260 m² NGF*
- *Erstellungskosten (EK) Total = CHF 50 Mio.*
- *EK Tiefgarage CHF 1 350 000 (45 000 pro PP; CHF 1 688 /m² GF)*
- *EK Pflegezentrum, Spitex und Hort: CHF 48 850 000*
- *Erstellungskosten von FE 3 (Hort):*

$$\text{CHF } 48\,850\,000 / 9\,000\text{m}^2$$

$$\text{NGF} = 5\,428 \text{ CHF/m}^2 \text{ NGF} \times 260 = \text{CHF } 1\,411\,000$$
- *Erstellungskosten von FE 2 (Spitex):*

$$\text{CHF } 48\,850\,000 / 9\,000\text{m}^2 \text{ NGF} = 5\,428 \text{ CHF/m}^2 \text{ NGF} \times 400 =$$

$$\text{CHF } 2\,171\,000$$
- *FE 1 (Betten):*

$$\text{CHF } 48\,850\,000 - \text{CHF } 2\,171\,000 - \text{CHF } 1\,411\,000 = \text{CHF } 45\,268\,000$$
- *Kennzahlen:*
Erstellungskosten (BKP 1-9) des gesamten Projekts pro Bett:

$$\text{CHF } 50 \text{ Mio.} / 95 \text{ (Betten)}: \text{CHF } 526\,000/\text{Bett}$$
- *Erstellungskosten (BKP 1-9) von FE 1 pro Platz/Bett:*

$$\text{CHF } 45.27 \text{ Mio.} / 95 \text{ (Betten)}: \text{CHF } 476\,500/\text{Bett}$$

Dies kann auch mittels einer HNF-Berechnung (anstelle NGF) erfolgen, je nachdem was stimmiger ist. Falls das Projektteam die Kostenberechnung für die einzelnen FE detailliert ausführen möchte, kann es dies auch weiterhin tun. Je nachdem kann es in diesem Falle für Besonderheiten (beispielsweise Bücher für eine Bibliothek usw.) einen Abschlag oder Zuschlag berücksichtigen.

	Schulen	Gesundheit	Verwaltung	Wohnen
Funktionaleinheiten 1 (Anzahl)	Klasseneinheiten (gewichtet) + 0.8 x Kindergartenklassen + 1.0 x Primarschulklassen + 1.2 x Sekundarschulklassen	Plätze (Betten)	Arbeitsplätze	Wohnungen
Funktionaleinheiten 2 (m ² HNF und NGF*)	Zusatznutzungen Erweitertes Schulprogramm: MKZ Räume HPS Schule	Zusatznutzungen Gewerbeflächen Spitex	Zusatznutzungen Gewerbeflächen	Zusatznutzungen Gewerbeflächen Bastelräume Musikräume Schulzimmer
Funktionaleinheiten 3 (m ² HNF und NGF*)	Quartiernutzungen Öffentliche Bibliotheken Sporträume (Sportamt) z.B. Grössere Turnhalle/ Zuschauer Galerie	Quartiernutzungen Kindergärten Kindertagesstätten Horte	Quartiernutzungen Kindergärten Kindertagesstätten Horte	Quartiernutzungen Kindergärten Kindertagesstätten Horte
Funktionaleinheiten 4 (m ² HNF und NGF*)	Diverses Schulschwimmanlagen	Diverses	Diverses	Diverses
Tiefgarage (m ² GF)	Tiefgaragen	Tiefgaragen	Tiefgaragen	Tiefgaragen

* m² NGF = Nettogeschossfläche (Mehrfläche für diese Nutzung):
Hauptsächlich Hauptnutzfläche und Nebennutzfläche aber auch Verkehrsfläche, wenn diese ausschliesslich dieser Nutzung dient (Eventuell in Absprache mit der Fachstelle Projektökonomie auch Funktionsfläche).

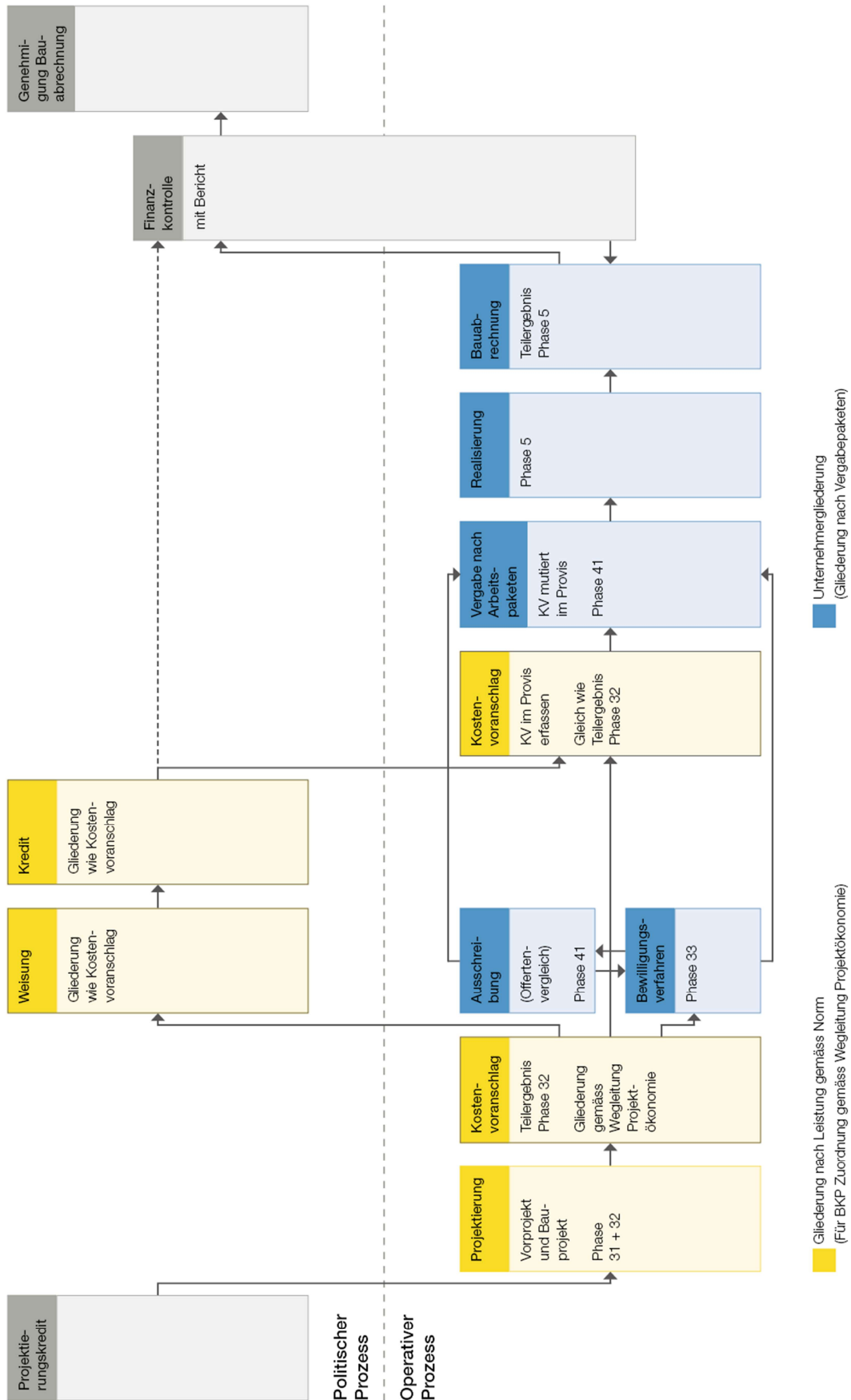
C Kostenangabe pro Phase

Phase 31		Phase 32		Phase 32, 33, 41		Phase 51, 52		Phase 53	
Kostengrob-schätzung (KGS)	Kosten-schätzung (KS)	Kosten-voranschlag (KV)	Weisung/Verfügung erstellen	KV Original	Buchhaltung (PROVIS)	Finanzrapport (PROVIS)	Provisorische Bauabrechnung	Bauabrechnung (Auswertung)	Bauabrechnung (Auswertung)
+/- 20 % Separates Dokument BKP 1-stellig	+/- 15 % Projekt Dokumentation BKP 2/3-stellig Haustechnik teils 3-stellig	+/- 10 % Projekt Dokumentation BKP 3/4-stellig inkl. Zusammenfassung 2-stellig	Weisung/Verfügung BKP 1-stellig	Buchhaltung (PROVIS) BKP 3/4-stellig Gliederung wie Kostenvoranschlag (Projekt Dokumentation)	Buchhaltung (PROVIS) BKP 3/4-stellig Mutation zur Untermehrgliederung	Buchhaltung (PROVIS) BKP 3/4-stellig inkl. Prognose	Separates Dokument BKP 2/3-stellig Rückführung Kosten, Menge, Kennwerte und Formkoeffizienten (wie KV)	Separates Dokument BKP 3/4-stellig Rückführung Kosten, Menge, Kennwerte und Formkoeffizienten (wie KV)	Separates Dokument BKP 3/4-stellig Rückführung Kosten, Menge, Kennwerte und Formkoeffizienten (wie KV)
Separates Dokument Hauptgruppe inkl. B1-B8 D1-D8 E1-E3	Separates Dokument Elementgruppen+ Elemente	Separates Dokument Elemente und Teilelemente evtl. Elementarten						Separates Dokument Elemente evtl. Elementarten Rückführung Kosten, Menge, Kennwerte und Formkoeffizienten (wie KV)	Separates Dokument Elemente evtl. Elementarten Rückführung Kosten, Menge, Kennwerte und Formkoeffizienten (wie KV)
Zusätzliche Infos	<ul style="list-style-type: none"> Nachvollziehbarer Vergleich zur GSK 	<ul style="list-style-type: none"> Detaillierter Vergleich zur KS 			<ul style="list-style-type: none"> Nachvollziehbarkeit Untermehrgliederung 			<ul style="list-style-type: none"> Vergleich zu KV 	

■ Untermehrgliederung (Gliederung nach Vergabepaketern)

■ Gliederung nach Leistung gemäss Norm (Für BKP Zuordnung gemäss Anhang D)

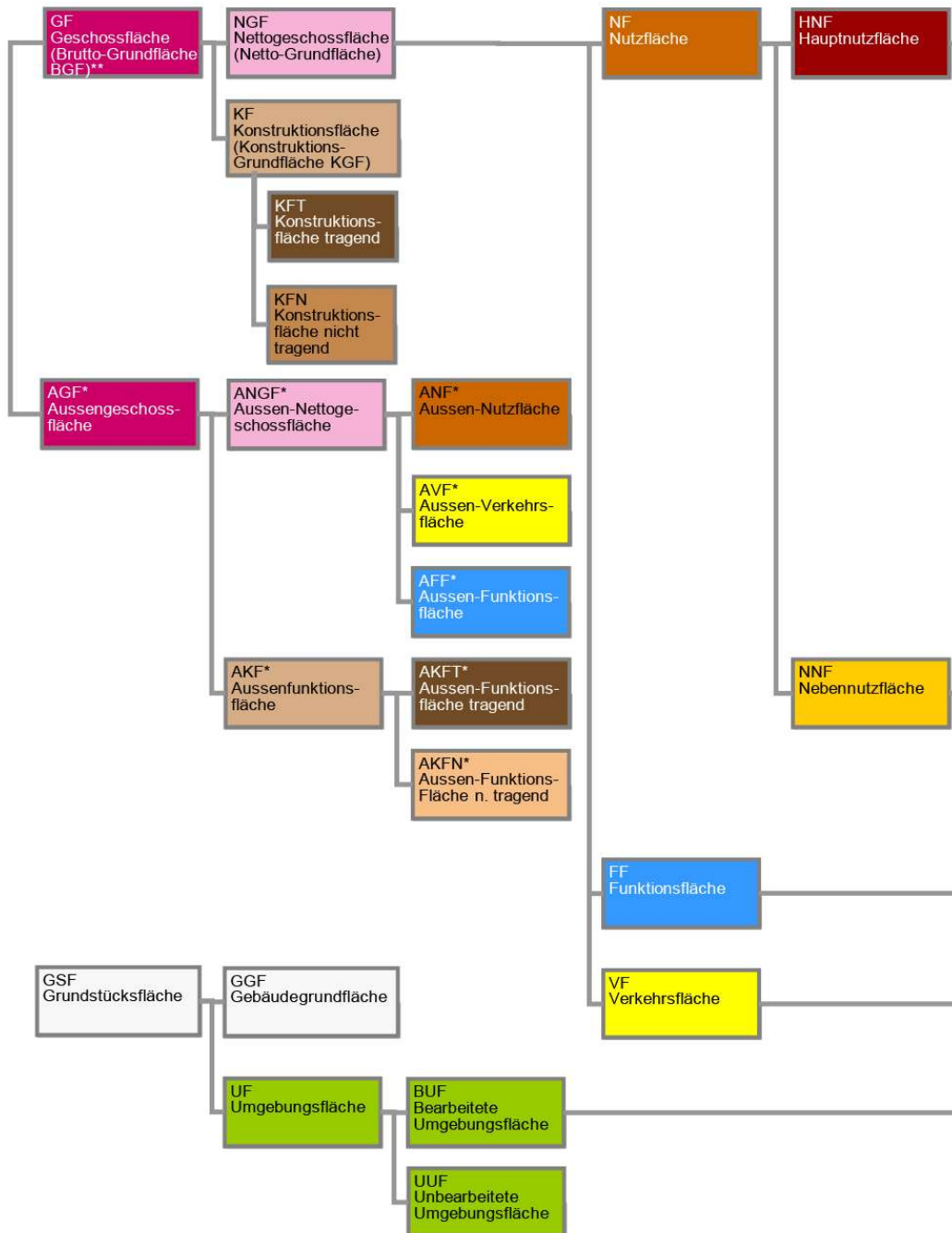
D Kostendurchgängigkeit im Verwaltungskontext

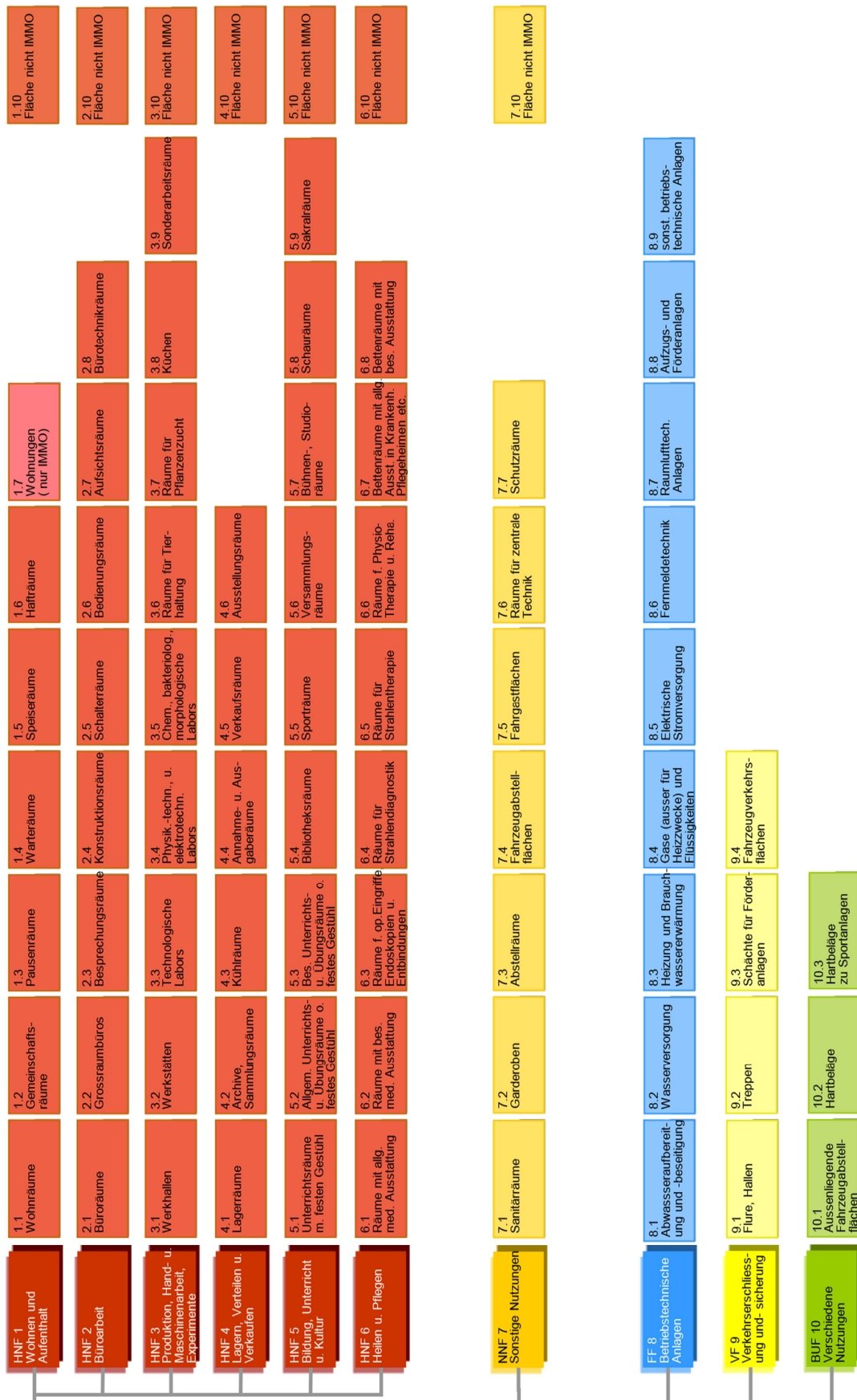


E Flächenbaum nach SIA d0165 / RFB (Stadt Zürich)

Link zu Detaillierung:

<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/immobilien-bewirtschaftung/standarduebersicht.html>





F Zuordnung gemäss BKP Baukostenplan (SN 506 500:2017)

BKP 2-stellig; Gebäudetechnik teils BKP 3-stellig

BKP	Bezeichnung	Beschreibung der zu buchenden Kosten
0	Grundstück	In BKP 0 werden alle Kosten gebucht, welche das Grundstück betreffen.
00	Vorstudien	Vorstudien inkl. Honorare.
01–03	Grundstücks- und Baurechtserwerb / Nebenkosten / Abfindungen, Servitute, Beiträge	Alllasten-Sanierung (Gebäude und Grundstück) Hinweis: Sind die Landkosten in den Kosten integriert, so spricht man von Anlagekosten und nicht von Erstellungskosten.
04	Finanzierung vor Baubeginn	Nur für Grundstück inkl. bestehende Bauten bis Baubeginn.
05	Leitungen ausserhalb Grundstück	Nur bis Grundstücksgrenze, inkl. Anschlusskosten. Anschlussgebühren werden in BKP 51 gebucht.
06	Verkehrsanlagen ausserhalb Grundstück	Nur bis Grundstücksgrenze, inkl. Anschlusskosten öffentliches Netz.
09	Honorare	Nur Honorare BKP 0, jedoch ohne BKP 00 Vorstudien.
1	Vorbereitungsarbeiten	In BKP 1 werden alle Kosten gebucht, welche bei «normalen» Umständen (ohne Abbruch, Anpassungen und Umlegungen etc.) nicht anfallen.
10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	Hinweis: Achtung! Nicht honorarberechtigt.
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	Alle Abbrucharbeiten, egal ob bei einer Totalsanierung (Totalräumung) oder einem Teilabbruch, werden in BKP 112 gebucht. Demontagen in BKP 113. Alllasten-Sanierung (Gebäude / Grundstück) in BKP 018. Mit Genehmigung der Projektleitung AHB können Räumungen und Terrainvorbereitungen pro Gewerk separat ausgewiesen werden.
12	Sicherungen, Provisorien	z. B. provisorische Gebäude zur Bauzeitüberbrückung.
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Spezielle Baustelleneinrichtungen einzelner Gewerke sind in den entsprechenden BKP-Positionen 2 / 3 / 4 zu buchen.
14	Anpassung an bestehenden Bauten	Auch provisorische Anpassungen.
15	Anpassung an bestehenden Erschliessungsleitungen	Auch provisorische Anpassungen.
16	Anpassung an bestehenden Verkehrsanlagen	Auch provisorische Anpassungen.
17	Spezialtiefbau	Spezielle Foundationen ab UK Fundament sowie extreme Verstärkungen sind in BKP 17 zu buchen, nicht in 20 / 21.
19	Honorare	Nur Honorare BKP 1, Honorare für Bestandsaufnahmen gehören in BKP 10.

BKP	Bezeichnung	Beschreibung der zu buchenden Kosten
2	Gebäude	In BKP 2 werden alle Kosten für die Aufwendungen jener Bauleistungen gebucht, die ein Gebäude für den dauernden Aufenthalt von Menschen benutzbar macht.
20	Baugrube	Die Kosten für Aushub, Hinterfüllungen und Transport werden beim AHB in BKP 20 gebucht, nicht in BKP 40. (Baugrubensicherung sind in BKP 17 zu buchen)
21	Rohbau 1	Baumeisterarbeiten in der Umgebung sind in BKP 41 zu buchen, der Baugrubenaushub in BKP 20, spezielle Fundationen, Baugrubensicherungen etc. in BKP 17.
22	Rohbau 2	–
23	Elektroanlagen	Erschliessung durch Elektroleitungen ausserhalb des Grundstücks gehören zu BKP 05, ausserhalb des Gebäudes und innerhalb des Grundstücks zu BKP 45, Anschlussgebühren zu BKP 51.
242	Heizungsanlagen	Erschliessung durch HLKS-Leitungen ausserhalb des Grundstücks gehören zu BKP 05, ausserhalb des Gebäudes und innerhalb des Grundstücks zu BKP 45, Anschlussgebühren zu BKP 51. Ein einmaliger Kostenbetrag (Investition) für Contracting von Wärmeerzeugung/-bezug ist für die Kennwertbildung in BKP 242 zu integrieren (nicht im BKP 5)
244	Lufttechnische Anlagen	
245	Rauch- und Wärmeabzugsanlagen	
246	Kälteanlagen	Kälteanlage zu BKP 3
25	Sanitäranlagen Solar (nur Warmwasser) separat	Sanitäranlagen für einzelne spezielle Betriebszwecke (Einrichtungen für Grossküchen, Schwimmbadtechnik etc.) gehören zu BKP 35. Erschliessung durch Sanitärleitungen ausserhalb des Grundstücks gehören zu BKP 05, ausserhalb des Gebäudes und innerhalb des Grundstücks zu BKP 45, Anschlussgebühren zu BKP 51.
258	Kücheneinrichtung	
26	Transportanlagen	Bei Wohnbauten, Schulhäusern, Altersheimen etc. gehören alle Transportanlagen zu BKP 26.
27	Ausbau 1	–
28	Ausbau 2	Bemerkung zu BKP 289: Bis Ende Phase 33 (inklusive KV) ist BKP 289 nicht aufzuführen. Bei vollständiger Vergabe der einzelnen Arbeitsgattungen werden die «Projektreserven und der Vergabeerfolg in BKP 289 umgebucht.
29	Honorare	Nur Honorare aus BKP 2! Die restlichen Honorare sind den jeweiligen BKP-Positionen zuzuordnen.

BKP	Bezeichnung	Beschreibung der zu buchenden Kosten
3	Betriebseinrichtungen	In BKP 3 werden grundsätzlich alle Kosten gebucht, welche ausschliesslich einem speziellen oder aussergewöhnlichen Betriebszweck dienen und/oder durch diesen Betriebszweck ausgelöst werden. Diese werden im Einzelnen durch die Projektleitung des AHB festgelegt.
30–32	Baugrube / Rohbau 1 / Rohbau 2	–
33	Elektroanlagen	Die allgemeinen Elektroanlagen für Wohnbauten, Schulhäuser, Altersheime etc. gehören immer in BKP 23. Ausnahme: Fotovoltaik-Anlage
34	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage (HLK-Anlagen), Gebäudeautomation	Die allgemeinen HLKK-Anlagen für Wohnbauten, Schulhäuser, Altersheime etc. gehören immer in BKP 24. Ausnahme: Kälteanlage
35	Sanitäranlagen	Die allgemeinen Sanitäranlagen bei Wohnbauten, Schulhäusern, Altersheimen etc. gehören immer in BKP 25. Ausnahmen: Einrichtungen für Grossküchen Schwimmbadtechnik
36	Transportanlagen, Lageranlagen	Bei Wohnbauten, Schulhäusern, Altersheimen etc. sind alle Transportanlagen BKP 26 zuzuordnen.
37/38	Ausbau 1 / Ausbau 2	Fest verbaute Ausstattung für Turnhallen, Wandtafeln in Schulzimmern und dgl. Mobile Ausstattungsgegenstände in BKP 9.
39	Honorare	Nur Honorare aus BKP 3. Die restlichen Honorare sind den jeweiligen BKP-Positionen zuzuordnen.
4	Umgebung	In BKP 4 werden alle Kosten gebucht, welche die Umgebung betreffen (Gartengestaltung, Erdbewegungen, Roh- und Ausbauarbeiten und Installationen ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb des Grundstücks).
40	Terraingestaltung	Beim AHB werden die Kosten für den Baugrubenaus-hub, die Hinterfüllung und den Transport auf BKP 20 gebucht.
41	Roh- und Ausbauarbeiten	–
42	Gartenanlagen	Rohplanie der Gärtnerarbeiten gehört in BKP 40, Roh- und Ausbauarbeiten in BKP 41.
44	Installationen	Erschliessungsleitungen für Elektro-, HLKK- und Sanitäranlagen gehören in BKP 45.
45	Leitungen innerhalb Grundstück	Nur ab Grundstücksgrenze bis Aussenkante Gebäude. Leitungen ausserhalb des Grundstücks gehören in BKP 05, innerhalb des Gebäudes in BKP 2, Anpassungen an bestehenden Erschliessungsleitungen in BKP 15.
46	Trassenbauten	Elektro-, HLKK-, Sanitär- und Transportinstallationen für Trassenbauten gehören in BKP 44, Erschliessung durch Leitungen zwischen Grundstücksgrenze und Bauwerk in BKP 45.
47/48	Kunstabauten / Untertagbauten	–
49	Honorare	Nur Honorare aus BKP 4. Die restlichen Honorare sind den jeweiligen BKP-Positionen zuzuordnen.

BKP	Bezeichnung	Beschreibung der zu buchenden Kosten
5	Baunebenkosten	In BKP 5 werden alle Baunebenkosten gebucht.
50-53	Wettbewerbskosten / Bewilligungen, Gebühren / Dokumentation und Präsentation / Versicherungen	-
54	Finanzierung ab Baubeginn	Nur für Grundstück und Gebäude ab Baubeginn. Bei Objekten LSZ allfällige Mietzinsausfälle und Baukreditzinsen.
55	Bauherrenleistungen	Gemäss Angabe Projektleitung des AHB.
56-59	Übrige Baunebenkosten	-
7	Medizinische Apparate + Anlagen	Gemäss Angaben Projektleitung des AHB.
8	Medizinische Einrichtungen + Ausstattungen	Gemäss Angaben Projektleitung des AHB.
9	Ausstattung	In BKP 9 sind alle Kosten für die Ausstattung, d. h. mobile Gegenstände, zu buchen. Mobile Gegenstände, welche Bestandteil des Bauwerksteils oder fest eingebauter Betriebseinrichtung sind, müssen den Hauptgruppen 2 oder 3 zugeordnet werden.
90	Möbel	Gemäss Bauherrenbudget (IMMO/LSZ/Dritte etc.)
91	Beleuchtungskörper	Gemäss Bauherrenbudget (IMMO/LSZ/Dritte etc.) Fest montierte Beleuchtungskörper gehören in BKP 23 bzw. 33.
92	Textilien	Gemäss Bauherrenbudget (IMMO/LSZ/Dritte etc.)
93	Geräte, Apparate	Gemäss Bauherrenbudget (IMMO/LSZ/Dritte etc.)
94	Kleininventar	Gemäss Bauherrenbudget (IMMO/LSZ/Dritte etc.)
96	Transportmittel	Gemäss Bauherrenbudget (IMMO/LSZ/Dritte etc.)
97	Verbrauchsmaterial	Gemäss Bauherrenbudget (IMMO/LSZ/Dritte etc.)
98	Kunst am Bau	Kunst am Bau inkl. Künstlerhonorare; Honorare für Beratung, Gutachten etc. in BKP 99
99	Honorare	Nur Honorare aus BKP 9. Die restlichen Honorare sind den jeweiligen BKP-Positionen zuzuordnen.