

Verwalten Sie Ihr Projekt

mit der Methode

VGB

Vertrags **G**rundlage für den **B**au



CHECKLIST
BAU & RENOVIERUNG
gerer-construire.ch

M

© Gérer & Construire GC SA - 2024



Das Dokument enthält :

- Informationsseite
- Platz in der Kopfzeile des Deckblatts, wo Sie Ihr Logo platzieren können
- Deckblatt mit Kunden-/Geschäfts- und Projektdaten
- Beispielangebot (budget, seiten 4 bis 5)
- Chronologischer Ansatz zur Auswahl der Leistungen (Seiten 6 bis 11), denen einem Gewerk entsprechende Nummern zugeordnet sind
- Eine vereinfachte Version finden Sie in einem Rahmen auf Seite 9. Sie fasst die Vorphase und das auf den Seiten 6 bis 8 vorgestellte
- Liste der Gewerke mit ihren VGB-Nummern, aufgeführt auf den Seiten 14 bis 22

Dank unserer ab Seite 4 chronologisch dargestellten Vorgehensweise können Sie Ihr Projekt problemlos verwalten, insbesondere :

- Die Machbarkeit des Projekts
- Die Variante für die Studie

Sie können außerdem :

- Ein Angebot (budget) für die Studienphase erstellen
- Ein Angebot (budget) für die Ausführungsphase erstellen
- Arbeiten durchführen und überwachen
- Über die VGB-Vertragslinks mit unserer Suchmaschine "**gerer-construire.ch**" den passenden Anbieter finden

Vorteile der Checkliste im VGB-Format :

- Steigern Sie das Vertrauen Ihrer Stakeholdern durch entsprechende Unterlagen
- Erhalten Sie einen strukturierten Überblick, um das Projekt von A bis Z zu verfolgen
- Werten Sie Ihre Arbeit während des gesamten Projekts auf
- Sparen Sie wertvolle Zeit
- Minimieren Sie Versehen

Konkret ermöglicht Ihnen dieses Dokument :

- Die Projektphase zu bestimmen
- Mithilfe der VGB-Gruppenklassifizierung geeignete Verträge zu finden
- Die auszuführende Arbeit finden und das Element zu bestimmen
- Die Spezifikationen für die Grundsatzentscheidungen zu erstellen
- Die Art der Verträge für die anschließende Sortierung anzugeben; sie werden in 6 Kategorien eingeteilt:

Bau* Lieferung, Installation, Verwaltung, Auszahlungen, Wartung

Beispiele :

- Für die *L*ieferung und *I*nstallation von Heizungen :

B 3310.01 Heizungsinstallation

Der Firma NAME zugewiesen

- Zur Heizungs *w*artung :

W 3310.02 Heizungsinstallation

Der Firma NAME zugewiesen

* Lieferung und Installation

ANWENDUNGSTIPPS

- Um die Auswahl der Verträge zu erleichtern, sollten Unterlagen der bestehenden Pläne oder des von einem Architekten ausgeführten Projekts vorhanden sein.
- Dieses Dokument ist bei Ihrem ersten Treffen am Projektstandort und/oder mit dem Bauherr (BH) zu verwenden.
- Die Unterlagen können durch Fotos und Videos ergänzt werden. Denken Sie daran, bei jedem Video das Problem und wenn möglich die angestrebte Lösung sowie, sofern bekannt, die Vertragsnummer anzugeben. Dies erleichtert die Recherche und das Verständnis zum
- Erwägen Sie bei Großprojekten eine Laservermessung, um eine Punktwolke zu erhalten. Dies ermöglicht eine Baustellenbegehung und eine virtuelle 3D-Grundlage zur Vermessung, ohne zur Baustelle zurückkehren zu müssen (betreffender vertrag : V 7420).
- Wir empfehlen Ihnen, für die Leistungen aller Projektbeteiligten die SIA-Normen (Society of Engineers and Architects) zu nutzen.

ZUSAMMENFASSUNG DER VGBs

0	GRUNDSTÜCK UND ANSCHLÜSSE	*	p. 14
1	VORBEREITENDE ARBEITEN	*	p. 14
2	BAUARBEITEN	*	p. 14
3	ANLAGEN	*	p. 17
4	SPEZIFISCHE INSTALLATIONEN	*	p. 18
5	AUSRÜSTUNG	*	p. 19
6	EINRICHTUNG UND DEKORATION	*	p. 20
7	VERWALTUNG (HONORARE UND VERWALTUNGSKOSTEN)	*	p. 21
8	NEBENKOSTEN	*	p. 22

*Die vollständige Liste der Verträge finden Sie in der Version (L)

Géer & Construire wünscht Ihnen viel Erfolg für Ihr Projekt!

KUNDE / AUFTRAG		
KUNDE	Nr :	NAME:
		Tel. :
		E-mail :
		TYP : Privat, öffentlich, Institution, Verein ...
AUFTRAG	Nr :	NAME: Name der PSA, des Gebäudes, der Wohnung, der Villa ...
		TYP : Wohnen, Gewerbe, Verwaltung, Dienstleistung ...
PROJEKT		
	Nr :	NAME : Küche, Wohnung, Treppenhaus, Dach, Hülle, Name der PSA ...
		ADRESSE :
		WEITERE INFORMATIONEN : Zusätzliche Adresse, falls abweichend, Etage, Bewohner ...
		GEBÄUDEART : Wohnen, Gewerbe, Verwaltung, Dienstleistung ...
		ARBEITEN : Neubau, Renovierung, Umbau, Erweiterung, Energieverbesserung, Schadensfall ...
		STANDORT : Küche, Wohnung, Geschäft, Fassade, Hülle ...
		BRANDWERT : 20 % DES WERTES : <small>Für Mietwohnungen gilt die kantonale Weisung (z. B. für Waadt, Arbeitsaufwand: < 20 %, Formular 53b, > 20 %, Formular 53).</small>
	PROJEKTZEITRAUM : Anfang	Ende
BAULEITUNG	Name :	Funktion : Architekt, Projektmanager...
(BL)	Tel. :	E-mail :
Bauherr	Name :	Funktion : Eigentümer, Architekt...
(BH)	Tel.:	E-mail :
Vertreter des Bauherrn	Name :	Funktion : Architekt, Projektmanager...
(VBH)	Tel. :	E-mail :
CONCIERGE-DIENST	Name :	Funktion : Eigentümer, Mieter, Mitarbeiter, Unternehmen...
	Tel. :	E-mail :
ANSPRECHPARTNER VOR ORT	Name :	Funktion : Eigentümer, Mieter, Concierge...
	Tel. :	E-mail :
ZUGANG	Zugangscod e :	Schlüssel bei :
INFORMATIONEN, BEMERKUNGEN, BEDINGUNGEN		

KUNDE : 0001 Kundenname
 AUFTRAG : 0001 Auftragsbezeichnung
 PROJEKT : 0001 Projekt A

Nach STANDORT
 Nach VGB

KOSTEN DES BAUPROJEKTS		Menge
GESAMT		224'000
7	MANAGEMENT	17'000
70	PROJEKTMANAGER	8'000
	V 7010 Architekt	5'000
	V 7020 Innenarchitekt	1'000
	V 7050 Betriebsleitung	2'000
72	INGENIEURE	4'000
	V 7210 Bauingenieur	2'500
	V 7240 HVAC-Ingenieur (Heizung, Lüftung, Klima, Kühlung)	1'500
74	SPEZIALISTEN	5'000
	V 7430 Bauphysiker (Energiebilanz)	2'000
	V 7432 Asbestdiagnose	1'500
	V 7436 Brandschutzexperte	1'500
8	NEBENKOSTEN	5'500
81	GENEHMIGUNGEN UND STEUERN	2'500
	A 8110 Gemeindeverwaltung (Steuern)	2'500
82	VERSICHERUNG UND GARANTIEN	1'000
	A 8210 Gebäudeversicherung (in Arbeit)	500
	A 8220 Feuerversicherung	500
89	SONSTIGE	2'000
	A 8920 Standortüberwachung	1'000
	W 8990 Concierge-Dienst	1'000
PARZELLE : P1		139'500
GRUNDSTÜCK		10'000
0	GRUNDSTÜCK UND ANSCHLÜSSE	10'000
01	KOSTEN	5'000
	A 0100 Kauf des Grundstücks	5'000
05	ANSCHLÜSSE	5'000
	B 0510 Anbindung an das EU/EG-Netz	1'000
	B 0520 Anschluss an das Stromnetz	1'000
	B 0530 Telefon, TV, Glasfaseranschluss	1'000
	B 0540 Koaxialkabelanschluss	1'000
	B 0570 Anschluss an das Trinkwasser	1'000
GEBÄUDE		85'400
B1 : Gemischte Nutzung		81'400
WOHNUNGEN		81'400
301 Wohnung 2,5 Zimmer		40'100
1	VORBEREITENDE ARBEITEN	300
	B 1320 Abriss	300
2	BAUARBEITEN	30'000
20	ROHBAU (TRAGWERK)	14'000
	B 2010 Beton, Stahlbeton	6'000
	B 2020 Mauerwerk	5'000
	B 2070 Dachstuhl aus Holz	3'000
21	INNENAUSBAU	16'000
	B 2560 Tischlerarbeiten	6'000
	B 2750 Malerarbeiten	3'000
	L 2772 Parkettbelag	5'000
	I 2772 Parkettbelag	2'000
3	EINRICHTUNGEN	9'800
31	ELEKTRIZITÄT	800
	B 3010 Elektroinstallation	300
	B 3090 ITTO-Prüfung (Überprüfung der Elektroinstallation)	500
35	SANITÄR	9'000
	B 3510 Sanitäranlagen	9'000

307 Studio 1,0 Zimmer		41'300
1	VORBEREITENDE ARBEITEN	300
	B 1320 Abriss	300
2	BAUARBEITEN	30'000
20	ROHBAU (TRAGWERK)	14'000
	B 2010 Beton, Stahlbeton	6'000
	B 2020 Mauerwerk	5'000
	B 2070 Dachstuhl aus Holz	3'000
21	INNENAUSBAU	16'000
	B 2560 Tischlerarbeiten	6'000
	B 2750 Malerarbeiten	5'000
	L 2772 Parkettbelag	3'000
	I 2772 Parkettbelag	2'000
3	EINRICHTUNGEN	11'000
31	ELEKTRIZITÄT	2'000
	B 3010 Elektroinstallation	1'500
	B 3090 ITTO-Prüfung (Elektroinstallationssteuerung)	500
35	SANITÄR	9'000
	B 3510 Sanitäranlagen	9'000
B2 : Freistehende Garage		4'000
2	BAUARBEITEN	4'000
20	GROSSE ARBEIT (LAGERSTRUKTUR)	4'000
	B 2010 Beton, Stahlbeton	4'000
LANDSCHAFTSBAU		40'100
1	VORBEREITENDE ARBEITEN	300
	B 1320 Abriss	300
2	BAUARBEITEN	30'000
20	ROHBAU (TRAGWERK)	5'000
	B 2020 Mauerwerk	5'000
21	INNENAUSBAU	25'000
	B 2900 Landschaftsgärtner (Außengestaltung)	15'000
	B 2910 Gärtner	10'000
3	EINRICHTUNGEN	9'800
31	ELEKTRIZITÄT	800
	B 3010 Elektroinstallation	300
	B 3090 ITTO-Prüfung (Elektroinstallationssteuerung)	500
35	SANITÄR	9'000
	B 3510 Sanitäranlagen	9'000
PARZELLE : P2		62'000
GRUNDSTÜCK		10'000
GEBÄUDE		50'000
AUßENGESTALTUNG		2'000

DATUM	CHRONOLOGISCHER ANSATZ : VORSTUDIE	LINKS
	Analyse des Renditepotenzials (zur Vermietung oder zum Verkauf)	V 7850, 7010
	Analyse für das Bauvorhaben	V 7010, 7850
ANALYSEN		
	Suche nach Kontextdaten (vorhandene Pläne, Kataster, Vorschriften, Grundbuch usw...)	V 7010, 7850
	Vorhandene Pläne (Architekt, Ingenieure, CVSE usw...)	
	Parzelle (Parzellendaten)	
	Gebäude (Adresse, Versicherungsnummer usw...)	
	Verlauf der bisherigen Arbeiten (bereits erteilte Genehmigungen, laufende Arbeiten usw...)	
	Ausbau (Umfang legalisierter Pläne, Zweckbestimmungen), Mindestabstände beachten!	
	Auszug aus dem Grundbuch (Dienstbarkeiten...)	
	Lärmempfindlichkeit (falls nicht vorhanden, den Grad der Lärmempfindlichkeit ermitteln)	
	Verschmutzte Gewässer und Standorte	
	Natürliche Gefahren	
	Umwelt	
	Geologie (Erdbebengefahr, geologisches Kataster usw...)	
	Kulturerbe (denkmalgeschützte Gebäude, Stätten usw...)	
	Sicherheit (Hydranten, Drohnenbeschränkungen usw...)	
	Böden (Beschaffenheit des Bodens...)	
	Baugenehmigungen beantragt	
	Nützliche Daten von Nachbargrundstücken (Eigentümer...)	
	Radon (siehe Radonkarte des Bundes)	
	Begehung vor Ort (Fotoreihe, Videos...)	V 7010, 7850
	Bericht über den Zustand des Bestands (Sicherheitselement, Geländer, Feuerlöscher usw...)	V 7010, 7851
	Zuschuss, Antrag für Wärmestudien und Gebäudedämmung (Bund, Kanton, Gemeinde)	V 7430, 7010, 7850
	Wärmestudie	V 7430
	CECB (Gebäudeenergiebilanz auf einer Skala von sieben Klassen A bis G)	
	CECB Plus (CECB ergänzt durch einen Beratungsbericht mit drei konstruktiven Varianten zur Senkung des Energieverbrauchs)	
	Thermografie des Gebäudes (falls erforderlich)	V 7431
	Asbestdiagnose (für alle Gebäude, die vor dem 1. Januar 1991 gebaut wurden)	V 7432
	Sondierungen (Grundstück, Baubestand), Werkstoffanalysebericht	B ----
	Prüfung der EU-, EG- und EP-Trennung (Separation, Retention, Infiltration usw...)	V 7010, 7850
	Bericht zur EU-, EG-Trennung	B 1020
	Überprüfung der Konformität des bestehenden PC-Schutzraums	V 7010, 7850
	Honorarangebot für die Analyse	V ----
AUSWAHL DER DIENSTLEISTUNGEN ZUR FESTLEGUNG DER HONORARE		
	Honorarangebot gemäß der Entscheidung des BH auf Grundlage der Vorstudie	V ----
	Auftrag zur Vorstudie (inkl. Analyse)	
	Auftrag zur Projektentwurfstudie	
	Auftrag zur Projektstudie	
	Auftrag zur Ausschreibung	
	Auftrag zur Durchführung und Ausführung (BL)	
	Auftrag zur Instandhaltung	
	Kosten für den Bau bzw. die Renovierung (Budget)	
	VARIANTE 1 : Zusammenfassender Kostenvoranschlag, \pm 20-30 %	V 7010, 7440
	Größenordnung der Kosten basierend auf Raumvolumen, m ³	
	VARIANTE 2 : Kostenvoranschlag, \pm 10-20 %	V 7010
	Ohne Spezifikationen	
	Mit zusammenfassenden Spezifikationen (Auswahl der Baumaterialien durch VGB für die Entwicklung)	
	VARIANTE 3 : Angebot nach Ausschreibung (Genauigkeit \pm 5-10 %)	V 7010, 7850
	Präzise Spezifikationen	
	Auswahl der Bau- und Veredelungsmaterialien durch VGB für die Entwicklung	
	Kostenberechnung	
	Mit einem Unternehmen pro VGB-Vertrag auf der Grundlage der Pläne und Beschreibung	
	Mehrere Unternehmen pro VGB-Vertrag auf der Grundlage der zu erstellenden	
	Einreichung(en).	
ANMERKUNGEN		

DATE	CHRONOLOGISCHER ANSATZ : PROJEKTSTUDIE	LINKS
x	Projektstudie gemäß den Entscheidungen des BH	V ----
x	Projektdateien vervollständigen	V ----
x	Unterlagen zur Verwaltung aller Daten (Papier oder digital) verwenden	V ----
PROJEKTENTWURF		
Suche nach Parteien		
	Bestandsaufnahme (Grundstück, Gebäude usw...)	
	Handbuch	V 7010, 7850, 7420
	2D-, 3D-, BIM-Vektor	V 7010, 7410, 7420
	Punktwolke	V 7410, 7420
	Erstellung der Bestandspläne (2D, 3D, BIM)	V 7010
	Analyse der Absichten des Bauherrn (BH)	V 7010, 7850
	Bewertung der Realisierungsmöglichkeiten nach den Kriterien der Vorstudie	V 7010, 7850
	Berechnungen von Raumvolumen bzw. -flächen	V 7010
	Suche nach einer oder mehreren Parteien (in Form von Konzeptvarianten)	V 7010
Zusammenfassender Kostenvoranschlag (VARIANTE 1)		
	Größenordnung der Kosten basierend auf den Raumvolumen	V 7010
	Freigabe durch den BH	V 7820, 7825
Projektentwurfsunterlagen		
	Studien der betroffenen Manager je nach gewählter Partei	
	Architekt	V 7010
	Bauingenieur	V 7210
	Sonstige Ingenieure	V 72--
	Unterlagen mit den Entwurfszeichnungen (1/200, 1/100, ohne Details) oder vorhandenen Zeichnungen	V 7010
	Brandkonzept (Formular und Zeichnungen für die Untersuchung)	V 7010, 7436
	Radondiagnose (falls erforderlich)	V 7434
	Seismische Untersuchung (je nach Kanton)	V 7210
Kostenvoranschlag (VARIANTE 2)		
	Kostenschätzung basierend auf Raumvolumen und -flächen	V 7010, 7440
	Allgemeine Planung zur Festlegung der Fristen	V 7010, 7850
	Freigabe der Projektentwurfsphase mit den getroffenen Entscheidungen durch den BH	V 7820, 7825

ANMERKUNGEN

DATUM	CHRONOLOGISCHER ANSATZ : PROJEKTSTUDIE	LINKS
	PROJEKT	
	Projekt des Bauvorhabens	
	Berücksichtigung der Anforderungen von Fachkräften und Ingenieuren	V 7010, 7850
	Auswahl der Konstruktions- und Technikprinzipien, Werkstoffe und Oberflächengüter mit dem BH nach Standort und nach Elementen (parallel dazu wird die Liste der Beteiligten erstellt, pro VGB)	V 7010, 7850
	Endgültige Projektzeichnungsunterlagen, die für den Baugenehmigungsantrag erforderlich sind	V 7010
	Vorherige Kontaktaufnahme mit den Verwaltungsbehörden, um günstige Vorbescheide zu erhalten	V 7010, 7850
	Kontakt zu direkten Nachbarn zur Projektpräsentation (falls erforderlich)	V 7010, 7850
	Konzeptionelle Varianten zur Subventionsbeschaffung (kantonal, kommunal)	V 7010, 7430
	Erstellen der Kommentarberichte nach den verschiedenen Kontakten	V 7010, 7850
	Aktualisierung der Zeichnungsunterlagen entsprechend den Anforderungen bzw. Kommentaren der verschiedenen Kontakte	V 7010
	Detaillierte Studien	
	Zur Kostenermittlung erforderliche Angaben	V 7010
	Angebot (Budget)	
	Berücksichtigung der Zuschüsse entsprechend der für das Projekt gewählten Variante(n).	V 7010, 7850
	Originalangebot mit Maßen und Richtpreisen nach VGB-Klassifizierung 1, 2, 4 Ziffern	V 7010, 7850
	Fristen, Zeitplanaktualisierung	V 7010, 7850
	Freigabe der Projektphase durch den BH	V 7820, 7825
	VERFAHREN FÜR DEN GENEHMIGUNGSANTRAG BEI ÖFFENTLICHEN BEHÖRDEN	
	Vorbereitung aller notwendigen Unterlagen	
	Antragsformular für eine Baugenehmigung	V 7010
	Plan des Vermessers	V 7410
	Zeichnungsunterlagen des Architekten	V 7010
	Formulare, Unterlagen (Energienachweis, Asbest, Brandschutz, Vermögenswerte usw...)	V 74--, B 3---

ANMERKUNGEN

DATUM	CHRONOLOGISCHER ANSATZ : VORSTUDIE	(VEREINFACHT)	LINKS
	ANALYSEN		
	Suche nach Kontextdaten (vorhandene Pläne, Kataster, Vorschriften, Grundbuch usw...)		V 7010, 7850
	Verlauf der durchgeführten Arbeiten (bereits erteilte Genehmigungen, laufende Arbeiten usw...)		V 7010, 7850
	Begehung (Fotos, Videos usw...)		V 7010, 7850
	Zuschuss, Antrag für Wärme- und Gebäudedämmungsstudien		V 7430, 7010, 7850
	Wärmestudie		V 7430
	CECB (Gebäudeenergiebilanz auf einer Skala von sieben Klassen A bis G)		
	CECB Plus (CECB ergänzt durch einen Beratungsbericht mit drei konstruktiven Varianten zur Senkung des Energieverbrauchs)		
	Asbestdiagnose (für alle Fälle, die vor dem 1. Januar 1991 gebaut wurden)		V 7432
	Kontrolle über die EU-, EG- und EP-Trennung (Separation, Retention, Infiltration usw...)		V 7010, 7850
	AUSWAHL DER DIENSTLEISTUNGEN ZUR FESTLEGUNG DER HONORARE		
	Honorarangebot gemäß der Entscheidung des Bauherrn auf Grundlage der Vorstudie		V ----
	Auftrag zur Vorstudie (inkl. Analyse)		
	Auftrag zur Projektentwurfsstudie		
	Auftrag zur Projektstudie		
	Auftrag zur Ausschreibung		
	Auftrag zur Durchführung und Ausführung (BL)		
	Auftrag zur Instandhaltung		
	DATUM CHRONOLOGISCHER ANSATZ : PROJEKTSTUDIE LINKS		
	x Projektstudie gemäß den Entscheidungen des BH		V ----
	x Projektunterlagen vervollständigen		V ----
	x Unterlagen zur Verwaltung aller Daten (Papier oder digital) verwenden		V ----
	PROJEKTENTWURF		
	Suche nach Parteien		
	Bestandsaufnahme (Grundstück, Gebäude usw.)		V 7010, 7850, 7420
	Erstellung der Bestandszeichnungen (2D, 3D, BIM)		V 7010
	Zusammenfassender Kostenvoranschlag (VARIANTE 1)		
	Größenordnung der Kosten basierend auf den Raumvolumen		V 7010
	Freigabe durch den Bauherrn		V 7820, 7825
	Projektentwurfunterlagen		
	Studien der betroffenen Manager je nach gewählter Partei		
	Architekt		V 7010
	Bauingenieur		V 7210
	Sonstige Ingenieure		V 72--
	Unterlagen der Projektentwurfzeichnungen (1/200, 1/100, ohne Details) oder vorhandenen Zeichnungen		V 7010
	Brandkonzept (Formular und Zeichnungen für die Untersuchung)		V 7010, 7436
	Radondiagnose (falls erforderlich)		V 7434
	Seismische Untersuchung (je nach Kanton)		V 7210
	Kostenvoranschlag (VARIANTE 2)		
	Kostenschätzung basierend auf Raumvolumen und -flächen		V 7010, 7440
	Allgemeine Planung zur Festlegung von Fristen		V 7010, 7850
	Freigabe der Projektentwurfsphase mit den durch den BH getroffenen Entscheidungen		V 7820, 7825
	PROJEKT		
	Projekt des Bauvorhabens		
	Berücksichtigung der Anforderungen der Fachkräfte und Ingenieure		V 7010, 7850
	Auswahl der Konstruktions- und Technikprinzipien, Werkstoffe und Oberflächengüten mit dem BH nach Standort und nach Elementen (parallel dazu wird die Liste der Beteiligten erstellt, pro VGB)		V 7010, 7850
	Unterlagen mit den endgültigen Projektzeichnungen, die für den Baugenehmigungsantrag erforderlich sind		V 7010
	Vorherige Kontaktaufnahme mit den Verwaltungsbehörden, um günstige Vorbescheide zu erhalten		V 7010, 7850
	Kontakt zu direkten Nachbarn zur Projektpräsentation (falls erforderlich)		V 7010, 7850
	Aktualisierung der Zeichnungsunterlagen entsprechend den Anfragen bzw. Kommentaren der verschied		V 7010
	Angebot (Budget)		
	Berücksichtigung der Zuschüsse entsprechend der für das Projekt gewählten Variante(n).		V 7010, 7850
	Originalangebot mit Maßen und Richtpreisen nach VFB-Klassifizierung 1, 2, 4 Ziffern		V 7010, 7850
	Fristen, Zeitplanaktualisierung		V 7010, 7850
	Freigabe der Projektphase durch den BH		V 7820, 7825
	VERFAHREN FÜR DEN GENEHMIGUNGSANTRAG BEI ÖFFENTLICHEN BEHÖRDEN		
	Vorbereitung aller notwendigen Unterlagen		
	Antragsformular für eine Baugenehmigung		V 7010
	Plan des Vermessers		V 7410
	Zeichnungsunterlagen des Architekten		V 7010
	Formulare, Unterlagen (Energienachweis, Asbest, Brandschutz, Vermögenswerte usw...)		V 74--, B 3---

DATUM	CHRONOLOGISCHER ANSATZ : AUSSCHREIBUNG	LINKS
	AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN ZUR FESTLEGUNG DES BUDGETS	
	Ausschreibungspläne	
	Für die Ausschreibung notwendige Ausführungsunterlagen (Pläne, Schnitte, Fassaden, Details, Skizzen usw...)	V 7010
	Ausschreibungen (mit Skizze, Plänen, Fotos usw...)	
	Beim Eigentümer, Mieter usw. um eine Begehungserlaubnis bitten	V
	Die Liste der gewünschten Auftragnehmer pro VGB erstellen	V 7010, 7850
	Vom Manager bereitgestellte Liste	
	Vom BH bereitgestellte Liste	
	Öffentliche Ausschreibung (ggf. nach von den Ämtern vorgegebenen Kriterien)	
	Definitionen von Auswahlkriterien mit deren Gewichtung für die Ausschreibung öffentlicher Angebote	V 7010
	Ortsbegehung mit allen Beteiligten, um die Vorgaben des Projekts zu erläutern	V 7010, 7050, 7850
	Angebotsanfragen	V 7010, 7850
	Durch mündliche Information	
	Durch kurze Spezifikationen (Bestellformular, Plandatei usw...)	
	Durch Einrechnungen auf der Grundlage zurückgegebener Angebote von Unternehmen (mit deren Zustimmung)	
	Durch Einreichungen auf der Grundlage einer detaillierten Beschreibung	
	Einrichten einer Prüftabelle für Angebotsanfragen	V 7010, 7850
	Vergabephase (VARIANTE 3)	
	Ermittlung der Baukosten	
	Kontrolle der eingereichten Angebote	V 7010, 7850
	Vergleichstabellen mit Bezug zum Angebot gemäß den vordefinierten Auswahlkriterien	V 7010, 7850
	Vorschlag zur Vergabe an den BH	V 7010, 7850
	Überarbeitung der Baukosten auf Grundlage der ausgewählten Angebote	V 7010, 7850
	Vorläufige Gesamtplanung auf Basis der Hinweise der Beteiligten	V 7010, 7850
	Liste der ausgewählten Beteiligten mit korrigierten Beträgen	V 7010, 7850
	Erstellung eines Dokuments zur Kostenkontrolle, Verweis auf das Angebot (Original, Änderungen, überarbeitet) und die Baukosten auf der Grundlage der eingereichten Angebote	V 7010, 7850
	Kreditanfrage gemäß dem Originalangebot oder überarbeitet gemäß den Entscheidungen der Beteiligten	V 7010, 7850
	Baukredit vom BH verweigert	V 7820, 7825
	Baukredit vom BH akzeptiert	V 7820, 7825
	Auftragsvergabe an die beauftragten Unternehmen	
	Anforderung von Dokumenten der Beteiligten zur Auftragsvergabe (Handelsregister, Staatsanwaltschaft, Zahlung von Sozialabgaben, RC usw...)	V 7010, 7850
	Anforderung von vertraglichen Garantien und Bestätigung der Zahlungsbedingungen	V 7010, 7850
	Beauftragungsschreiben an beauftragte Auftragnehmer	V 7010, 7850
	Dankesbriefe an nicht beauftragte Auftragnehmer	V 7010, 7850

ANMERKUNGEN

DATUM	CHRONOLOGISCHER ANSATZ: AUSFÜHRUNG	LINKS
	AUSFÜHRUNGSPROJEKT	
	Ausführungszeichnungen	
	Ausführungsunterlagen (1/50, 1/20..., mit Details)	V 7010, 72--
	Firmenverträge	
	nach Bestellschein	V 7850
	nach Vertrag	V 7010, 7850
	AUSFÜHRUNG DES BAUWERKS	
	Architektonische Leitung	
	Betreuung und Prüfung des Architekturkonzeptes	V 7010, 7040
	Präsentation der angebotenen Muster, Werkstoffe und Oberflächengüten pro VGB zur Freigabe durch d (Farbe, Aussehen, Implementierungstechnik usw...), Protokoll der Auswahl des BH	V 7010, 7850
	Bauleitung	
	Einholung der Baugenehmigung und Berücksichtigung der Anmerkungen vor Beginn der Arbeiten	V 7010, 7050, 7850
	Genehmigungsantrag für das Baustellenschild	V 7010, 7050, 7850
	Ausführung des Baustellenschildes	V 1080
	Baustelleninstallationsplan für den Außenbereich (Zufahrt, Zäune, Gerüst, Kran, Mobilkranaufstellung, WC, Medienanschlüsse, Container, Belegung des öffentlichen Geländes, Lieferung, Baustellensicherheit usw...)	V 7010, 7050, 7850
	Einrichtung der Innenausbaustelle (Zugänge, WC, Schutzvorrichtungen, Medienanschlüsse, Lagerräume, Umkleieräume, Baustellensicherheit usw...)	B ----
	Bereitstellung des Asbestberichts	B ----
	Antrag auf Inanspruchnahme öffentlicher Bereiche	V 7010, 7050, 7850
	Mitteilung des Termins zur Baustelleneröffnung bei der Gemeinde	V 7010, 7050, 7850
	Benachrichtigung der Gemeinde zur Prüfung der von ihr vorgegebenen Meilensteine entsprechend dem (Gebäudeanordnung, Medienanschlüsse, Isolierungen, Muster usw...)	V 7010, 7050, 7850
	Endgültige Baustellenplanung unter Berücksichtigung der Auftragsfristen	V 7010, 7050, 7850
	Mitteilung an die Anwohner bezüglich der Ausführung von Bauarbeiten	V 7010, 7050, 7850
	Bauleitung (Koordination und Betreuung entsprechend der ausgewählten VFB-Verträge, Berichte, Planung, Zusatzangebote usw...)	V 7010, 7050, 7850
	Abschließende Bemaßung	B ----
	Änderungsvorschlag zur Freigabe durch den BH	V 7010, 7050, 7850
	Anfertigen von Fotos und Videos während der Bauarbeiten (evtl. Lasermessungen, Punktwolken	V 7010, 7050, 7850
	Kostenprüfung	
	Überwachung der Kostenprüfung, Bezug auf das Angebot (Original, Änderungen, Überarbeitung) und auf die Kosten der Bauarbeiten auf der Grundlage der Verträge und Zusätze	V 7010, 7050, 7850
	INBETRIEBNAHME, FERTIGSTELLUNG	
	Inbetriebnahme	
	Bericht über die Feststellung und Beseitigung von Mängeln	V 7010, 7050, 7850
	Abnahme der Bauarbeiten nach Unternehmen	V 7010, 7050, 7850
	Wohnfreigabe	V 7010, 7050, 7850
	Übergabe des Bauwerks an den BH	V 7010, 7050, 7850
	Dokumentation des Bauwerks	
	Überarbeitete Unterlagen des Architekten, der Ingenieure und der Fachleute	V 7010, 7---
	Betriebs- und Wartungsdokumentation der Auftragnehmer und Lieferanten	B ----, L ----
	Verwaltungsunterlagen	
	Überprüfen und beantworten aller in der Baugenehmigung enthaltenen Anfragen	V 7010, 7040
	Verantwortlicher für Arbeiten zur Mängelbehebung	
	Zusammentragen und prüfen der Garantiezertifikate	V 7010, 7050, 7850
	Nachverfolgung der Arbeiten während der Gewährleistungsfrist (2 Jahre)	V 7010, 7050, 7850
	Nachverfolgung der Arbeiten während der Gewährleistungsfrist	V 7010, 7050, 7850
	Nachverfolgung versteckter Mängel (10 Jahre)	V 7010, 7050, 7850
	Gewährleistungsfrist, Überprüfung vor der Archivierung	V 7010, 7050, 7850
	Schlussabrechnung	
	Schlussabrechnung (Arbeiten, Honorare)	V 7010, 7050, 7850
	WARTUNG	
	Unterzeichnung von Wartungsverträgen (W)	V 7010, 7050, 7850
	Kosten (monatlich, jährlich)	V 7010, 7050, 7850
	ARCHIVIEREN	
	Archiv	V 7010, 7050, 7850

0 GRUNDSTÜCK UND ANSCHLÜSSE		STANDORT, ELEMENTE, SPEZIFIKATIONEN
1 VORBEREITENDE AKTIVITÄTEN		STANDORT, ELEMENTE, SPEZIFIKATIONEN
B 1010	Hoch- und Tiefbauarbeiten	
B 1020	Prüfung und Bericht über den Zustand der Rohrleitungen (heizung, Lüftung, EP, EU, EC)	
B 1022	Sanierung von Außenrohrleitungen (EU, EC), Reinigung	
B 1024	Sanierung von Innenrohrleitungen (heizung, Lüftung, EP, EU, EC)	
B 1070	Baustellenschild	
B 1090	Mobile Baustellentoiletten (anmietung)	
B 1095	Mobile Heizung (anmietung)	
B 1110	Entfeuchtung des Gebäudes	
B 1120	Desinfektion (insekten- und nagetierbekämpfung)	
B 1130	Umzug	
B 1200	Festes, mobiles Gerüst	
B 1300	Asbestsanierungsarbeiten (laut bericht V7432)	
B 1320	schwere Abrissarbeiten (tragelement, rohbau)	
B 1340	Sägen und Kernbohrungen	
B 1500	Erdarbeiten	
2 BAUARBEITEN		STANDORT, ELEMENTE, SPEZIFIKATIONEN
20 ROHBAU (TRAGWERK)		
B 2000	Generalunternehmer	
B 2010	Beton, Stahlbeton	
B 2020	Mauerwerk	
B 2050	Metallbau	
B 2070	Dachstuhl aus Holz	
21 INNENAUSBAU		
B 2115	Flüssige Abdichtung (harz)	
B 2119	Sonderabdichtung (elektroosmose, durch Injektion, harz usw.)	
B 2120	Wärmedämmung (unterirdischer Teil)	
B 2130	Dachfenster (dachluke)	
B 2135	Dachkuppel	
B 2140	Wärmedämmung (flachdach, terrasse und balkon)	
B 2150	Bitumenabdichtung (flachdach, terrasse und balkon)	

21 INNENAUSBAU	
B 2170	Spenglerarbeiten
B 2180	Dachdecker
B 2202	Fenster, Terrassentür (PVC)
B 2204	Fenster, Terrassentür (holz)
B 2205	Fenster, Terrassentür (holz-metall)
B 2206	Fenster, Terrassentür (metall)
B 2210	Großes Glaselement (rahmenlose verglasung)
B 2252	Außentür (PVC)
B 2254	Außentür (holz)
B 2256	Außentür (metall)
B 2260	Automatische Tür
B 2270	Garagentor
B 2290	Tor
B 2320	Putz (außen, innen)
B 2340	Wärmedämmung verputzt (außen)
B 2360	Hinterlüftete Fassade
B 2400	Fensterladen außen
B 2420	Rollladen außen
B 2440	Lamellentore außen
B 2450	Außenmarkise aus Segeltuch
B 2500	Metallarbeiten (schlosserarbeiten, geländer, sicherheitsvorrichtungen usw...)
B 2520	Schlosszylinder (zugangspan)
B 2540	Innentür (holz)
B 2541	Brandschutz-Innentür (holz)
B 2560	Tischlerarbeiten
B 2600	Gipsarbeiten
B 2635	Brandschutzverschluss
B 2650	Rohrleitungsisolierung
B 2700	Zementestrich

21 INNENAUSBAU	
B 2750 Malerarbeiten	
B 2758 Emaillierung der Sanitär- und sonstigen Anlagen	
B 2760 Verkleidung mit Wand- und Bodenfliesen	
B 2770 Holzverkleidung, Paneel	
B 2772 Parkettbelag	
B 2776 Linoleumbelag	
B 2780 Teppichbelag	
B 2810 Laminatbelag	
B 2820 Fugenlose Beschichtung, Epoxidharz, Polyurethan	
B 2822 Fugenlose Beschichtung, Wachsbitumen	
B 2824 Fugenlose Beschichtung, gebundene Zuschlagstoffe	
B 2830 Textilbespannung	
B 2880 Gebäudereinigung	
B 2900 Landschaftsgärtner (Landschaftsbau)	
B 2910 Gärtner	
B 2950 Außenbeschichtung (Holz, PVC, Faser usw...)	
B 2980 Bitumenbeschichtung	
B 2988 Beschilderung, Bodenmarkierungen	

3 EINRICHTUNGEN		STANDORT, ELEMENTE, SPEZIFIKATIONEN
30 ELEKTRIZITÄT		
B 3010	Elektroinstallation	
B 3050	Telekommunikation	
B 3055	IT-Netzwerk	
B 3090	ITTO-Prüfung (prüfung der elektroinstallation)	
B 3100	Gebäudeautomationsanlage (automatisierung)	
B 3105	Elektronisches Schließsystem	
B 3120	Photovoltaikmodulanlage	
B 3140	Montage von Ladestationen für Elektrofahrzeuge	
32 HVAC (HEIZUNG, LÜFTUNG, KLIMAAANLAGE, KÜHLUNG)		
B 3310	Heizungsanlage	
B 3318	Zählermontage (Verteilung der Heiz- und Wasserkosten)	
B 3350	Wärmepaneelanlage	
B 3410	Lüftungsanlage	
35 SANITÄR		
B 3510	Sanitäranlagen	
B 3540	Trinkwasseraufbereitung	
B 3610	Gasinstallation	
37 KÜCHE		
B 3710	Küchenkonzept	
38 TRANSPORTVORRICHTUNGEN		
B 3810	Aufzug	
B 3820	Lasten- und Serviceaufzug	
B 3840	Transportsystem für Behinderte	
B 3850	Lastenaufzug, Hebebühne	
39 SONSTIGE		
B 3910	Badezimmeraufteilung	
B 3920	Umkleideraufteilung, Kleiderschrank	
B 3960	Design-Treppe aus verschiedenen Werkstoffen (holz, metall, glas usw...)	
B 3962	Design-Treppe (holz)	
B 3964	Design-Treppe (metall)	

4	SONDERANLAGEN	STANDORT, ELEMENTE, SPEZIFIKATIONEN
41	BRANDSCHUTZ	
B 4110	Rauchabzug	
B 4120	Branderkennungsgerät	
B 4130	Brandschutzbeschilderung	
B 4150	Wasserlöschanlage (sprinkler)	
42	SICHERHEIT	
B 4210	Sicherheitsvorrichtung (kamera, alarm...)	
44	CHEMINÉES, POÊLES, FOURS	
B 4400	Rauchrohr	
B 4410	Holzamin	
B 4420	Ambiente-Kamin (nicht erhitzend, 3D-wasserdampf)	
B 4430	Holzofen	
45	WELLNESS	
B 4510	Schwimmbad	
B 4520	Whirlpool	
B 4530	Spa	
B 4540	Sauna	
B 4550	Hamam	
47	MULTIMEDIA	
B 4710	Multimediagerät	
48	PROJEKTION UND BESCHALLUNG	
B 4810	Soundsystem	
B 4820	Kino	
B 4830	Konferenzraum	
B 4840	Bühnenbeleuchtung	
B 4850	Bühnenausrüstung	
B 4880	Projektion von Bildern an Fassaden	
49	SONSTIGE	
B 4910		

5 AUSRÜSTUNG		STANDORT, ELEMENTE, SPEZIFIKATIONEN
50 GEBÄUDE		
B 5010	Haushaltsgeräte	
B 5020	Feuerlöscher	
B 5030	Zentralstaubsauger	
B 5099	PC-Schutzausrüstung	
55 LANDSCHAFTSBAU		
B 5510	Automatische Bewässerung	
B 5520	Roboter-Gartengeräte	
B 5550	Sonnensegel	
B 5560	Pergola	
B 5590	Spielplatz (außen)	
59 SONSTIGE		
B 5910		

6 EINRICHTUNG UND DEKORATION		STANDORT, ELEMENTE, SPEZIFIKATIONEN
60 ÜBLICHE MÖBEL		
B 6010	Möbel aufstellen (vorhandene möbel)	
B 6020	Übliche Möbel	
B 6030	Schreinerarbeiten	
B 6040	Lampen	
B 6050	Orientierungsbeschilderung (standort, verkehrsweg...)	
B 6055	Werbebeschilderung (leuchtschild)	
B 6070	Innenjalousie	
B 6075	Dekotextilien (vorhänge)	
B 6078	Moskitonetz	
B 6350	Gartenmöbel	
B 6370	Sonnenschirm	
65 SONDERMÖBEL		
B 6510	Verwaltungsmöbel	
B 6520	Unterrichtsmöbel	
B 6525	Klassenzimmermöbel	
B 6530	Cafeteriamöbel, Restaurant	
B 6550	Möbel, Kabine, Bereich (phonisch, schalldicht)	
68 KUNSTWERKE		
B 6810	Festes Kunstwerk	
B 6820	Wanderkunstwerk	
69 SONSTIGE		
B 6910		

7 VERWALTUNG (HONORARE UND VERWALTUNGSKOSTEN)		STANDORT, ELEMENTE, SPEZIFIKATIONEN
70 BAULEITER		
V 7000	Generalunternehmer	
V 7010	Architekt	
V 7020	Innenarchitekt	
V 7030	Landschaftsarchitekt	
V 7050	Bauleitung (BL)	
72 INGENIEURE		
V 7210	Bauingenieur	
V 7220	Elektroingenieur	
V 7229	Lichtkonzept-Ingenieur	
V 7240	HVAC-Ingenieur (heizung, lüftung, klimatisierung, kühlung)	
V 7250	Ingenieur für Gebäudehülle	
V 7260	Sanitäringenieur	
V 7280	Ingenieur im technischen Gebäudemanagement	
V 7290	Akustikingenieur	
74 FACHLEUTE		
V 7410	Landvermesser	
V 7430	Bauphysiker (energiebilanz)	
V 7431	Gebäudethermografie	
V 7432	Asbestdiagnose	
V 7434	Radondiagnose	
V 7436	Brandschutzexperte	
V 7438	Experte für Baustellen-Sicherheitskonzepte	
V 7450	Geologe	
78 AUFTRAGGEBER		
V 7810	Eigentümer	
V 7820	Bauherr (BH)	
V 7825	Vertreter des Bauherrn (VBH)	
V 7850	Management, Immobilienverwaltung	
V 7855	PSA-Administrator	

8 SEKUNDÄRKOSTEN	STANDORT, ELEMENTE, SPEZIFIKATIONEN
81 GENEHMIGUNGEN UND STEUERN	
A 8110 Gemeindeverwaltung (abgaben)	
A 8150 Kantonale Verwaltung (abgaben)	
A 8160 Kantonale Verwaltung (steuern)	
82 VERSICHERUNG UND GARANTIEN	
A 8210 Gebäudeversicherung (laufende arbeiten)	
A 8220 Feuerversicherung	
A 8260 Garantien	
84 BANKGEBÜHREN UND KAPITALGEBÜHREN	
A 8410 Bankinstitut, Finanzierung und Zinsen	
85 CATERING, PUBLIC RELATIONS, VERGÜTUNG	
A 8510 Verpflegungskosten (pauschal ...)	
86 INBETRIEBNAHME	
A 8610 Inbetriebnahme des Bauwerks	
87 VERMIETUNG, VERKAUF	
A 8710 Provision bei Erstvermietung	
A 8720 Kommission auf den Verkauf	
88 BETRIEBSERGEBNISSE	
A 8810 Betriebskosten	
A 8820 Betriebsertrag	
89 ANDERE	
A 8930 Immobilienagentur - Makler	
W 8990 Concierge-Dienste	
W 8998 Schornsteinfeger	

0 cm

5 cm

10 cm

15 cm

20 cm

25 cm