

Klaus D. Siemon

# Baukosten bei Neu- und Umbauten

Planung und Steuerung

4., überarbeitete und erweiterte Auflage

Mit 46 Abbildungen und 24 Tabellen

PRAXIS



**VIEWEG+**  
**TEUBNER**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Baukostenplanung und Steuerung</b>	<b>1</b>
1.1	Allgemeines	1
1.2	Methodik in der Baukostenplanung und Steuerung	3
1.2.1	Grundlagen	3
1.2.2	Einzelfallbezogene Anforderungen an die Kostenplanung und Steuerung	5
1.2.3	Zweistufige Methodik der Kostenplanung	6
1.2.4	Prinzipien von vorkalkulatorischen Kostenermittlungen	9
1.2.5	Toleranzen bei Kostenermittlungen	12
1.2.6	Kostenkontrolle als Gegenüberstellung von Kostenermittlungen	16
1.2.7	Kostenplanung/Kontrolle nach den Honorartatbeständen der HOAI	19
1.2.8	Berücksichtigung der HOAI bei Kostenermittlungen	22
1.2.9	Mitwirkung der Planungsbeteiligten bei Kostenermittlungen	23
1.3	Werkvertragliche Aspekte der Baukostenplanung	24
1.3.1	Allgemeine Anforderung an die Wirtschaftlichkeit der Planung:	24
1.3.2	Erkundung des wirtschaftlichen Rahmens ist Planerleistung	25
1.3.3	Planungsmangel bei Baukostenüberschreitung	25
1.3.4	Wirksamkeit einer Kostenobergrenze	26
1.3.5	Kostenobergrenzen in der Praxis	26
1.3.6	Beispiel einer Kostenobergrenze	28
1.4	Projektorganisation und Kostenmanagement	32
1.4.1	Allgemeines	32
1.4.2	Generalplanervergabe	32
1.4.3	Generalunternehmerbeauftragung	34
1.4.4	Projektentwicklung mit Generalübernehmer	36
1.4.5	Einzelvergabe von Planung und Ausführung	37
1.4.6	PPP-Projekte	38

---

<b>2</b>	<b>Regelwerke der DIN 276</b> .....	41
2.1	Kostenermittlungen nach der neuen DIN 276/06.....	41
2.2	Kostenvorgabe und Kostensteuerung nach der neuen DIN 276/06.....	45
2.2.1	Kostenvorgabe.....	45
2.2.2	Kostenkontrolle und Kostensteuerung.....	47
2.2.3	Kostenrisiken.....	48
2.2.4	Neuerungen der DIN 276/06 und HOAI.....	50
2.3	Vollständigkeit von Kostenermittlungen nach DIN 276.....	51
2.4	Getrennte Kostenermittlung bei Bauabschnitten.....	53
2.5	Kostenstand von Kostenermittlungen.....	55
2.6	Ausführungsorientierte Kostengliederung.....	55
2.7	Umsatzsteuer.....	55
2.8	Kostenkennwerte.....	56
2.9	Nicht geregelte Sonderkosten.....	60
2.10	Berücksichtigung von Eigenleistungen.....	60
2.11	Muster für Kostenermittlungen nach DIN 276/06.....	61
2.12	Hinweise zu den Kostengruppen der DIN 276/06.....	76
2.13	Alte DIN 276/93.....	96
2.14	Muster für Kostenermittlungen nach alter DIN 276/93.....	100
2.15	Ganz alte DIN 276 (Fassung von 1981).....	113
2.15.1	Verhältnis der DIN 276/81 zur DIN 276/06 bzw. 276/93.....	113
2.15.2	Spezielles im Verhältnis der DIN 276/06 zur DIN 276/81.....	116
2.16	DIN 277.....	116
<b>3</b>	<b>Baukostenplanung in der Praxis</b> .....	119
3.1	Kostenrahmen und Projektentwicklung.....	120
3.2	Kostenschätzung.....	124
3.2.1	Allgemeines.....	124
3.2.2	Gliederung der Kostenschätzung.....	125

3.2.3	Mitwirkung der Planungsbeteiligten .....	125
3.2.4	Unvollständige Beauftragung von Planungsleistungen.....	127
3.2.5	Mitwirkung Externer (z. B. Maschinentechnik).....	128
3.2.6	Anforderungen an die Genauigkeit und Vollständigkeit der Kostenschätzung.....	130
3.2.7	Auswirkungen der Planungsvertiefung .....	133
3.2.8	Praktische Erstellung der Kostenschätzung .....	133
3.2.9	Kostenschätzung beim Bauen im Bestand.....	140
3.2.10	Bestandsaufnahme als Kostenplanungsinstrument bei Umbauten .....	143
3.2.11	Kostenschätzung als Grundlage der Honorarermittlung.....	146
3.3	Kostenberechnung.....	147
3.3.1	Allgemeines .....	147
3.3.2	Gliederung der Kostenberechnung .....	148
3.3.3	Mitwirkung der Planungsbeteiligten .....	149
3.3.4	Anforderungen an die Genauigkeit und Vollständigkeit .....	152
3.3.5	Unvollständige Beauftragung von Planungsleistungen.....	153
3.3.6	Auswirkungen der Planungsvertiefung auf die Kostenberechnung .....	153
3.3.7	Praktische Erstellung der Kostenberechnung .....	154
3.3.8	Kostenberechnung beim Bauen im Bestand.....	157
3.3.9	Kostenberechnung als Grundlage der Honorarberechnungen .....	164
3.3.10	Kostenberechnung bei Planungsänderungen .....	165
3.4	Kostenanschlag .....	166
3.4.1	Allgemeines .....	166
3.4.2	Mitwirkung der Planungsbeteiligten .....	168
3.4.3	Anforderungen an Genauigkeit beim Kostenanschlag.....	170
3.4.4	Praktische Erstellung des Kostenanschlages.....	172
3.4.5	Kostenanschlag beim Bauen im Bestand .....	175
3.4.6	Kostenanschlag als Grundlage der Honorarberechnungen.....	177
3.4.7	Beispiel eines Kostenanschlages .....	178
3.5	Kostenfeststellung .....	184
3.5.1	Allgemeines .....	184
3.5.2	Mitwirkung der Planungsbeteiligten .....	185
3.5.3	Anforderungen an Genauigkeit und Vollständigkeit .....	185
3.5.4	Praktische Erstellung der Kostenfeststellung.....	186
3.5.5	Kostenfeststellung als Grundlage der Honorarberechnungen.....	186
3.5.6	Beispiele für Kostenfeststellungen (Gewerbeorientiert).....	187

<b>4</b>	<b>Baukostenmanagement und Projektabwicklung</b> .....	189
4.1	Baukostenmanagement oder Baukostensteuerung als Planungsleistung.....	189
4.1.1	Ausgangslage.....	189
4.1.2	Baukostenmanagement bzw. Baukostensteuerung als ergänzende Besondere Leistung.....	195
4.1.3	Beispiel eines Baukostenmanagement-Systems.....	198
4.1.4	Finanzierungsplanung, Mittelabflussplanung.....	209
4.2	Leistungsabgrenzung bei externem Projektmanagement .....	213
4.3	Planungs- und Kostenänderungen im Projektablauf.....	214
4.3.1	Allgemeines .....	214
4.3.2	Umgang mit Änderungen: Änderungsmanagement .....	217
4.3.3	Auswirkung von Planungsänderungen auf die Kostengruppe 700.....	219
4.4	Risiken der Kostenermittlung beim Bauen im Bestand .....	221
4.5	Mitwirkungspflichten des Auftraggebers .....	222
4.6	Änderung von technischen Regeln während der Planung .....	223
4.7	Baukostenmanagement bei öffentlichen Baumaßnahmen .....	224
<b>5</b>	<b>Wirtschaftlichkeitsberechnungen</b> .....	227
5.1	Allgemeines .....	227
5.2	Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Zuge der Bauplanung .....	227
5.2.1	Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Schwerpunkt bei den Investitionskosten (tragende Deckenkonstruktion) .....	228
5.2.2	Wirtschaftlichkeitsberechnung ohne Schwerpunktbildung (Fassade) ....	228
5.2.3	Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Schwerpunkt bei Folgekosten (Technische Ausrüstung) .....	231
<b>6</b>	<b>Baukosten und Facility-Management</b> .....	233
6.1	Allgemeines .....	233
6.2	Baukostenplanung und Facility-Management.....	233

---

<b>7</b>	<b>Nutzungskosten im Hochbau</b> .....	235
7.1	Allgemeine Hinweise .....	235
7.2	Nutzungskostengliederung (DIN 18 960) .....	237
<b>8</b>	<b>Übersicht aus der Rechtsprechung zu Baukosten</b> .....	241
8.1	Rechtsprechung zu Planungsvertragsvereinbarungen .....	241
8.2	Rechtsprechung zur Planungsabwicklung .....	244
8.3	Rechtsprechung zu Haftungsrisiken bei Baukostenerhöhungen .....	248
<b>9</b>	<b>Anhang</b> .....	253
9.1	Umrechnungstabelle DIN 276/93 in die Sortierung nach DIN 276/81 zur Honorarberechnung .....	253
9.2	Umrechnungstabelle DIN 276/06 in die Sortierung nach DIN 276/81 zur Honorarberechnung .....	262
9.3	Kostenanschlag für einen Um- und Erweiterungsbau nach Vergabe- einheiten .....	271
9.4	Kostenberechnung für Außenanlagen .....	275
	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	277
	<b>Sachwortverzeichnis</b> .....	281