

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1

2 Das Kostenschätzverfahren

Vorgehensweise zur Ermittlung der Indizes für Rauminhalt und Nettogrundrissflächen 3

- 2.0 Vorbemerkung 3
- 2.1 Örtliche Begehung, Studium der Bestandssituation, Überprüfung der Bestandspläne 4
- 2.2 Ermittlung des Rauminhaltes und der Nettogrundrissflächen 4
- 2.3 Ausfüllen der Bauaufnahmeflächen 5
- 2.4 Studium der Klassierungslisten 5
- 2.5 Charakterisierung der Standards 6
- 2.6 Ermittlung der zutreffenden Instandsetzungsklasse 7
- 2.7 Graphische Ermittlung der zutreffenden Indizes 7
- 2.8 Mittelwertbildung der graphisch ermittelten Indizes 8
- 2.9 Berücksichtigung der Sonstigen Kosten zur Erlangung der Gesamtbaukosten 8

3 Kostenabweichungen von den Durchschnittswerten 9

- 3.0 Vorbemerkung 9
- 3.1 Bauliche Veränderungen – Eingriffsgrad 10
- 3.2 Ausführungsstandard 11
- 3.3 Nettogrundrissflächen/Größenordnung 12
- 3.4 Rauminhalt/Größenordnung 12
- 3.5 Grundrisssituation/Verkehrsflächenanteile 13
- 3.6 Schädigungsgrad der Bausubstanz 14
- 3.7 Bauzeitenfestlegung/Terminisierung 15
- 3.8 Örtliche Marktsituation 16
- 3.9 Topographische Situation des Instandsetzungsobjektes 17
- 3.10 Etappenweise Abwicklung der Instandsetzungsarbeiten 18
- 3.11 Baukonstruktion – Tragwerk 19
- 3.12 Mehraufwand durch Denkmalschutz 20
- 3.13 Eigenleistungen 20

4 Charakterisierung der Standards bei Instandsetzungen 22

- 4.0 Vorbemerkung 22
- 4.1 Funktions- und raum-wohntechnischer Standard 22
- 4.2 Haustechnischer Standard 23
- 4.3 Bautechnischer Standard 25

5 Leistungsumfang bei Instandsetzungen 28

- 5.0 Vorbemerkung 28
- 5.1 Gemeinkosten der Baustelle 28
- 5.2 Abbruch-/Stemmearbeiten 30
- 5.3 Erdarbeiten 32
- 5.4 Kanalisationsarbeiten 32
- 5.5 Mauerarbeiten 33
- 5.6 Versetzarbeiten 34
- 5.7 Verputz-/Fassadenfärbelungsarbeiten 34
- 5.8 Beton-/Stahlbetonarbeiten 35
- 5.9 Isolier-/Dämmarbeiten 36
- 5.10 Außenanlagen 37
- 5.11 Trockenlegungsarbeiten 37
- 5.12 Zimmermannsarbeiten 38
- 5.13 Bautischler/Schreinerarbeiten 40
- 5.14 Spengler/Klempnerarbeiten 41
- 5.15 Dachdeckerarbeiten 42
- 5.16 Elektroinstallationen 42
- 5.17 Heizungs-/Lüftungs-/Sanitärinstallationen 44
- 5.18 Fliesenleger-/Steinmetzarbeiten 46
- 5.19 Bodenbelagsarbeiten 48
- 5.20 Maler-/Anstreicherarbeiten 49
- 5.21 Sonstige Arbeiten 51
- 5.22 Regieleistungen 52
- 5.23 Veränderliche Preise 53
- 5.24 Umsatzsteuer 55

6 Reihenfolge bei Instandsetzungen 56

- 6.1 Ablaufschritte und Beteiligte im Planungs- und Bauprozess 56
- 6.2 Allgemeine Probleme und Besonderheiten 58

7 Normen und Verfahren zur Kostenermittlung 66

- 7.1 Kosten von Hochbauten 66
- 7.2 Kostenschätzung von Bauleistungen an Neubauten 73
- 7.3 Kostenschätzung mittels Indizes für Instandsetzungen an Altbauten 74
- 7.4 Sonstige Verfahren zur Kostenschätzung bei Instandsetzungen 76

8 Ermittlung der Netto-Grundrissflächen und des Brutto-Rauminhaltes 79

- 8.0 Vorbemerkung 79
- 8.1 Flächenermittlung von Hochbauten 80
- 8.2 Ermittlung der Brutto-Rauminhalte von Hochbauten 82
- 8.3 Ermittlung der Fassaden- und Dachflächen 82
- 8.4 Aufstellung der ermittelten Grundrissflächen und Rauminhalte von Hochbauten 83

9 Die Bedeutung der Indizes und Baunormen zur Ermittlung von Baupreisen 84

9.1 Indizes 84

9.2 Normen 86

10 Bauaufnahmeformblatt zur Analyse des Bestandsobjektes 92**11 Klassierungslisten 110**

K01 Abbruch- und Stemmarbeiten 111

K02 Erd- und Kanalisationsarbeiten 112

K03 Mauerarbeiten 113

K04 Verputz- und Versetzarbeiten 114

K05 Fassadeninstandsetzung und -färbelung 116

K06 Beton- und Stahlbetonarbeiten 117

K07 Isolierungen und Dämmungen 119

K08 Außenanlagen 121

K09 Trockenlegungsarbeiten 123

K10 Zimmermannsarbeiten 125

K11 Bautischler/Schreinerarbeiten und Verglasungen 127

K12 Spengler/Klempner- und Dachdeckerarbeiten 130

K13 Elektroinstallationsarbeiten samt Blitzschutz 132

K14 Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen 134

K15 Steinmetz- und Fliesenlegerarbeiten 137

K16 Bodenbelagsarbeiten 139

K17 Maler- und Anstreicherarbeiten 141

K18 Schlosser-, Glaser-, Stukkateur-/Restaurator-, Kunsttischler-, Görtler- und Tapeziererarbeiten 143

12 Tabellen und Diagramme 145

C1 Ermittlung der zutreffenden Instandsetzungsklasse 146

B4/01 Ermittlung der Rauminhalt-Indizes 147

B4/01N Ermittlung der Nettogrundrißflächen-Indizes 148

Tabellen

A1 Netto-Grundrißflächen und Brutto-Rauminhalt-Werte der statistisch erfaßten und analysierten Altbauten des Verfassers

A2 Durchschnittswerte der Leistungsgruppe Baumeisterarbeiten

A3 Prozentwerte der Teilleistungsbereiche in der Leistungsgruppe Baumeisterarbeiten bezogen auf die Gesamtleistungsgruppe Baumeisterarbeiten

A4 Durchschnittswerte für die Kosten der Reinen Bauleistung

A5 Durchschnittswerte der Gesamtbaukosten

A6.1 Aufstellung der mittleren prozentuellen Professionistenanteile bezogen auf die gesamte Reine Bauleistung

A6.2 Vergleichsweise Aufstellung der prozentuellen Professionistenanteile aus Erhebungen für Neubauten

A7 Repräsentative Indizes für Netto-Grundrißflächen und Brutto-Rauminhalte für Instandsetzungsklassen I bis V mit Abweichungen vom Mittelwert

A11 Durchschnittswerte der Leistungsgruppe Tischler/Schreinerarbeiten inkl. Verglasung	
A13 Durchschnittswerte der Leistungsgruppe Elektroinstallationen	
A14 Durchschnittswerte der Leistungsgruppe Heizungs-/Sanitär-/Lüftungsinstallationen	
A15 Durchschnittswerte der Leistungsgruppe Steinmetz-/Fliesenlegerarbeiten	
A16 Durchschnittswerte der Leistungsgruppe Bodenlegerarbeiten	
A17 Durchschnittswerte der Leistungsgruppe Maler-/Anstreicherarbeiten	
für Österreich	149
für die Bundesrepublik Deutschland	158
für die Schweiz	167
A07 Aufgliederung der Professionisten-Teilleistungsbereiche in Prozentwerten bezogen auf die Reine Bauleistung für 14 Instandsetzungsobjekte	176
A04/K Rauminhalt-Indizes bezogen auf die Reine Bauleistung bei Instandsetzungen	177
A04/N Nettogrundrissflächen-Indizes bezogen auf die Kosten der Reinen Bauleistung bei Instandsetzungen	178
A4/01 Rauminhalt-Indizes für die Reine Bauleistung in Abhängigkeit zum Rauminhalt	179
A4/01N Nettogrundrissflächen-Indizes für die Reine Bauleistung in Abhängigkeit zur Nettogrundrissfläche	180
13 Zusammenfassung	181
Literatur	183
Anhang Allgemeine Vorbemerkungen in Bauverträgen	187