

# Inhalt

<b>1 Grundlagen der Baukostenplanung und Steuerung .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1.1 Grundsätze bei der Baukostenplanung und Steuerung .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1.2 DIN 276-1:2008 und DIN 276-4:2009 .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1.3 Weitere veraltete DIN 276-Fassungen (1993 und 1981).....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Methodik in der Baukostenplanung und Steuerung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2.1 Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2.2 Einzelfallbezogene Anforderungen an die Kostenplanung und Steuerung .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2.3 Zweistufige Methodik der Kostenplanung .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2.4 Prinzipien von vorkalkulatorischen Kostenermittlungen .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2.5 Toleranzen bei Kostenermittlungen .....</b>	<b>12</b>
<b>1.2.6 Kostenkontrolle als Gegenüberstellung von Kostenermittlungen....</b>	<b>17</b>
<b>1.2.7 Kostenplanung/Kontrolle nach den Honorartatbeständen der HOAI .....</b>	<b>20</b>
<b>1.2.8 Berücksichtigung der HOAI bei Kostenermittlungen .....</b>	<b>22</b>
<b>1.2.9 Mitwirkung der Planungsbeteiligten bei Kostenermittlungen .....</b>	<b>24</b>
<b>1.2.10 Mitwirkung des Auftraggebers bei Kostenermittlungen .....</b>	<b>25</b>
<b>1.3 Werkvertragliche Aspekte der Baukostenplanung .....</b>	<b>26</b>
<b>1.3.1 Allgemeine Anforderung an die Wirtschaftlichkeit der Planung .....</b>	<b>26</b>
<b>1.3.2 Erkundung des wirtschaftlichen Rahmens ist Planerleistung .....</b>	<b>27</b>
<b>1.3.3 Planungsmangel bei Baukostenüberschreitung .....</b>	<b>27</b>
<b>1.3.4 Wirksamkeit einer Kostenobergrenze .....</b>	<b>28</b>
<b>1.3.5 Kostenobergrenzen in der Praxis .....</b>	<b>28</b>
<b>1.3.6 Beispiel einer Kostenobergrenze .....</b>	<b>30</b>
<b>1.4 Projektorganisation und Kostenmanagement .....</b>	<b>31</b>
<b>1.4.1 Allgemeines .....</b>	<b>31</b>
<b>1.4.2 Generalplanervergabe .....</b>	<b>34</b>
<b>1.4.3 Generalunternehmerbeauftragung .....</b>	<b>34</b>
<b>1.4.4 Projektabwicklung mit Generalübernehmer .....</b>	<b>37</b>

1.4.5 Einzelvergabe von Planung und Ausführung .....	38
1.4.6 PPP-Projekte.....	39
<b>2 Regelwerke der DIN 276 .....</b>	<b>41</b>
2.1 Kostenermittlungen nach DIN 276-1:2008 (DIN 276-4:2009) .....	41
2.1.1 Grundsätze für DIN 276-1:2008 und DIN 276-4:2009.....	41
2.1.2 Wichtige Einzelregelungen.....	42
2.1.3 Die 5 verschiedenen Kostenermittlungen .....	43
2.2 Muster für Kostenermittlungen nach der DIN 276-1:2008 .....	48
2.2.1 Kostenschätzung .....	48
2.2.2 Kostenberechnung.....	49
2.2.3 Kostenanschlag.....	51
2.2.4 Kostenfeststellung .....	59
2.3 Vollständigkeit von Kostenermittlungen nach DIN 276.....	59
2.4 Getrennte Kostenermittlung bei Bauabschnitten.....	61
2.5 Kostenstand von Kostenermittlungen .....	62
2.6 Ausführungsorientierte Kostengliederung .....	63
2.7 Umsatzsteuer.....	63
2.8 Kostenkennwerte .....	64
2.9 Nicht geregelte Sonderkosten .....	65
2.10 Berücksichtigung von Eigenleistungen .....	68
2.11 Kostenvorgabe und Kostensteuerung nach DIN 276.....	69
2.11.1 Kostenvorgabe .....	69
2.11.2 Kostenkontrolle und Kostensteuerung.....	70
2.11.3 Kostenrisiken .....	72
2.11.4 Neuerungen der DIN 276 und HOAI.....	74
2.12 Hinweise zu den Kostengruppen der DIN 276-1:2008 .....	76
2.13 Ganz alte DIN 276 (Fassung von 1981).....	97
2.14 DIN 277 .....	98
2.14.1 Allgemeines .....	98
2.14.2 Begriffsbeschreibungen und Hinweise für Flächen .....	101
2.14.3 Begriffsbeschreibungen für Rauminhalte.....	103
2.14.4 Weitere Hinweise .....	104
<b>3 Baukostenplanung in der Praxis .....</b>	<b>105</b>
3.1 Kostenrahmen und Projektentwicklung .....	106
3.1.1 Allgemeines .....	106
3.1.2 Erstellung eines Kostenrahmens .....	107
3.1.3 Basis eines Kostenrahmens nach DIN 276.....	108
3.2 Kostenschätzung.....	111
3.2.1 Allgemeines .....	111
3.2.2 Kostenschätzung nach DIN 276 .....	112
3.2.3 Mitwirkung der Planungsbeteiligten.....	112

3.2.4	Unvollständige Beauftragung von Planungsleistungen .....	114
3.2.5	Mitwirkung Externer (z. B. Maschinentechnik) .....	115
3.2.6	Anforderungen an die Genauigkeit und Vollständigkeit der Kostenschätzung .....	117
3.2.7	Auswirkungen der Planungsvertiefung.....	119
3.2.8	Praktische Erstellung der Kostenschätzung.....	120
3.2.9	Kostenschätzung beim Bauen im Bestand .....	126
3.2.10	Bestandsaufnahme als Kostenplanungsinstrument bei Umbauten...	129
3.2.11	Kostenschätzung als Grundlage der Honorarermittlung.....	132
3.3	Kostenberechnung .....	132
3.3.1	Allgemeines .....	132
3.3.2	Gliederung der Kostenberechnung .....	134
3.3.3	Mitwirkung der Planungsbeteiligten.....	135
3.3.4	Anforderungen an die Genauigkeit und Vollständigkeit .....	137
3.3.5	Kostenberechnung nach DIN 276 .....	139
3.3.6	Unvollständige Beauftragung von Planungsleistungen .....	140
3.3.7	Auswirkungen der Planungsvertiefung auf die Kostenberechnung .....	141
3.3.8	Praktische Erstellung der Kostenberechnung .....	142
3.3.9	Kostenberechnung beim Bauen im Bestand .....	147
3.3.10	Kostenberechnung als Grundlage der Honorarberechnungen .....	153
3.3.11	Kostenberechnung bei Planungsänderungen.....	154
3.4	Kostenanschlag .....	155
3.4.1	Regelungen nach DIN 276- Allgemeines .....	155
3.4.2	Mitwirkung der Planungsbeteiligten.....	156
3.4.3	Anforderungen an Genauigkeit beim Kostenanschlag.....	158
3.4.4	Praktische Erstellung des Kostenanschlages.....	160
3.4.5	Kostenanschlag beim Bauen im Bestand .....	164
3.4.6	Kostenanschlag als Grundlage der Honorarberechnungen .....	165
3.4.7	Beispiel eines Kostenanschlags.....	165
3.5	Kostenfeststellung .....	166
3.5.1	Allgemeines .....	166
3.5.2	Mitwirkung der Planungsbeteiligten.....	171
3.5.3	Anforderungen an Genauigkeit und Vollständigkeit .....	171
3.5.4	Praktische Erstellung der Kostenfeststellung .....	172
3.5.5	Kostenfeststellung als Grundlage der Honorarberechnungen .....	172
3.5.6	Beispiele für Kostenfeststellungen (Gewerbeorientiert).....	174
4	Baukostenmanagement und Projektabwicklung .....	175
4.1	Baukostenmanagement oder Baukostensteuerung als Planungsleistung ...	175
4.1.1	Ausgangslage.....	175
4.1.2	Baukostenmanagement bzw. Baukostensteuerung als ergänzende Besondere Leistung .....	180

---

4.1.3	Beispiel eines Baukostenmanagement-Systems . . . . .	184
4.1.4	Finanzierungsplanung, Mittelabflussplanung . . . . .	194
4.2	Leistungsabgrenzung bei externem Projektmanagement . . . . .	196
4.3	Planungs- und Kostenänderungen im Projektlauf . . . . .	199
4.3.1	Allgemeines . . . . .	199
4.3.2	Umgang mit Änderungen: Änderungsmanagement . . . . .	201
4.3.3	Auswirkung von Planungsänderungen auf die Kostengruppe 700 . . . . .	204
4.4	Risiken der Kostenermittlung beim Bauen im Bestand . . . . .	205
4.5	Änderung von technischen Regeln während der Planung . . . . .	207
4.6	Baukostenmanagement bei öffentlichen Baumaßnahmen . . . . .	208
<b>5</b>	<b>Wirtschaftlichkeitsberechnungen . . . . .</b>	<b>211</b>
5.1	Allgemeines . . . . .	211
5.2	Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Zuge der Bauplanung . . . . .	212
5.2.1	Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Schwerpunkt bei den Investitionskosten (tragende Deckenkonstruktion) . . . . .	212
5.2.2	Wirtschaftlichkeitsberechnung ohne Schwerpunktbildung (Fassade) . . . . .	213
5.2.3	Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Schwerpunkt bei Folgekosten (Technische Ausrüstung) . . . . .	215
<b>6</b>	<b>Baukosten und Facility-Management . . . . .</b>	<b>217</b>
6.1	Allgemeines . . . . .	217
6.2	Baukostenplanung und Facility-Management . . . . .	217
<b>7</b>	<b>Nutzungskosten im Hochbau . . . . .</b>	<b>219</b>
7.1	Allgemeine Hinweise . . . . .	219
7.2	Nutzungskostengliederung (DIN 18960) . . . . .	221
<b>8</b>	<b>Übersicht aus der Rechtsprechung zu Baukosten . . . . .</b>	<b>225</b>
8.1	Rechtsprechung zu Planungsvertragsvereinbarungen . . . . .	225
8.2	Rechtsprechung zur Planungsabwicklung . . . . .	229
8.3	Rechtsprechung zu Haftungsrisiken bei Baukostenerhöhungen . . . . .	233
<b>9</b>	<b>Anhang . . . . .</b>	<b>237</b>
9.1	Umrechnungstabelle für sog. Altverträge nach HOAI DIN 276/93 in die Sortierung nach DIN 276/81 zur Honorarberechnung . . . . .	237
9.2	Umrechnungstabelle für sog. Altverträge (vor Einführung der HOAI 2009) DIN 276/06 in die Sortierung nach DIN 276/81 zur Honorarberechnung . . . . .	244
9.3	Kostenanschlag für einen Um- und Erweiterungsbau nach Vergabeeinheiten . . . . .	251
9.4	Kostenberechnung für Außenanlagen . . . . .	251
<b>Literaturverzeichnis . . . . .</b>	<b>259</b>	
<b>Sachverzeichnis . . . . .</b>	<b>261</b>	