
Inhalt

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

1.4.5	Einzelvergabe von Planung und Ausführung	38
1.4.6	PPP-Projekte	39
2	Regelwerke der DIN 276	41
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
3	Baukostenplanung in der Praxis	105
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 Kostenanschlages	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 Projektablauf.	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
5	Wirtschaftlichkeitsberechnungen	211
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
6	Baukosten und Facility-Management	217
6.1	Allgemeines	217
6.2	Baukostenplanung und Facility-Management	217
7	Nutzungskosten im Hochbau	219
7.1	Allgemeine Hinweise	219
7.2	Nutzungskostengliederung (DIN 18960)	221
8	Übersicht aus der Rechtsprechung zu Baukosten	225
8.1	Rechtsprechung zu Planungsvertragsvereinbarungen	225
8.2	Rechtsprechung zur Planungsabwicklung	229
8.3	Rechtsprechung zu Haftungsrisiken bei Baukostenerhöhungen	233
9	Anhang	237
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
	Literaturverzeichnis	259
	Sachverzeichnis	261