

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort der Herausgeber der Reihe Bauen und Ökonomie .....</b>	<b>V</b>
<b>Vorwort .....</b>	<b>VII</b>
<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>IX</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>XV</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>XIX</b>

## A Die Aufgaben des Architekten und sein Büro

<b>1 Strategisches Management im Architekturbüro .....</b>	<b>3</b>
1.1 Einleitung .....	3
1.2 Problemstellung – Synthese zwischen Künstler und Kaufmann .....	4
1.3 Zielsetzung und Vorgehensweise der Unternehmensplanung .....	4
1.4 Strategische Unternehmensplanung .....	5
1.5 Schlussbetrachtung .....	10
<b>2 Vertrag geht vor HOAI .....</b>	<b>12</b>
<b>3 Fuzzy Logic zur Entscheidungsunterstützung in der strategischen Planung .....</b>	<b>16</b>
3.1 Geschichte und Einsatzgebiete .....	16
3.2 Unsere unscharfe Welt .....	16
3.3 Grundlagen .....	17
3.4 Vorgehensweise .....	18
3.5 Beispiel zur Entscheidungsunterstützung in der strategischen Planung .....	21
3.6 Anmerkungen .....	25
<b>4 Asymmetrische Information im Projektmanagement .....</b>	<b>28</b>
4.1 Einleitung .....	28
4.2 Theoretische Grundlagen .....	28
4.2.1 Die Principal-Agent-Theorie im Rahmen der „neueren Institutionenökonomie“ .....	28
4.2.2 Asymmetrische Information .....	29
4.2.3 Agency-Kosten .....	30
4.2.4 Bewältigung von Agency-Gefahren .....	31
4.3 Asymmetrische Information im Bauprojektmanagement .....	31
4.3.1 Die Organisation im Bauprojekt .....	31
4.3.2 Auftretende Probleme durch asymmetrische Information .....	33
4.3.3 Klärung des Informationsbedarfs im Projekt .....	34
4.4 Zusammenfassung .....	35

<b>5</b>	<b>Terminplanung: Aufgabe des Architekten .....</b>	<b>36</b>
5.1	Terminplanung in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure .....	37
5.2	Hierarchie, Gegenstand und Bezeichnung von Terminplänen .....	40
5.2.1	Terminrahmen .....	42
5.2.2	Generalablaufplan .....	46
5.2.3	Grobablaufplan Planung .....	48
5.2.4	Detailablaufplan Planung .....	48
5.2.5	Grobablaufplan Ausführung .....	50
5.2.6	Steuerungsablaufpläne für die Ausführung .....	53
5.2.7	Überprüfen der Zeitpläne .....	53
5.2.8	Veranlassen der Detailablaufpläne .....	53
5.2.9	Zahlungsplan nach Baufortschritt .....	54
5.3	Terminkontrolle, Terminsteuerung und Entscheidungen .....	54
5.3.1	Terminkontrolle .....	54
5.3.2	Terminsteuerung .....	56
5.3.3	Entscheidungen .....	56
5.4	Zusammenfassung und Ausblick .....	58
<b>6</b>	<b>Die Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung (AVA) auf der Grundlage des CAD-Entwurfs .....</b>	<b>61</b>
6.1	Bedeutung des Themas .....	61
6.2	Ausschreibung-Vergabe-Abrechnung im Leistungsbild des Architekten .....	61
6.3	Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis .....	63
6.3.1	Grundlagen für die Ausschreibung von Leistungspositionen .....	65
6.3.2	Mengenermittlungen zum Leistungsverzeichnis .....	66
6.4	Die Anwendung von Software für die Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung (AVA) von Bauleistungen .....	68
6.4.1	Nemetschek mit den Programmen Allplan und Allright .....	69
6.4.2	Anwendung von CAD- und AVA-Software an der BTU Cottbus.....	73
6.4.3	Bewertung der Anwendung dieser CAD- und AVA-Software.....	81
6.5	Hinweise für die weitere Bearbeitung .....	82
<b>7</b>	<b>Baucontrolling in Russland .....</b>	<b>84</b>
7.1	Controlling in der Bauausführung .....	84
7.2	Das Beispiel-Projekt .....	85
7.3	Informationsversorgung .....	85
7.4	Consulting .....	89
7.5	Fazit und Ausblick .....	92
<b>8</b>	<b>Wirtschaftlichkeit in rationalen Bau-Entscheidungen .....</b>	<b>94</b>
8.1	Erfolg .....	94
8.2	Rational entscheiden .....	94
8.3	Wirtschaftlichkeit .....	99
8.4	Wirtschaftlichkeits-Arten .....	100

8.5	Aufwand .....	101
8.6	Nutzen .....	102
8.7	Wert .....	105
8.8	Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen .....	106
8.9	Schwierigkeiten .....	107
8.10	Strategien .....	108
8.11	Beurteilungstechniken .....	110
8.12	Bauwesen .....	111
8.13	Zusammenfassung .....	115
<b>9</b>	<b>Die Zukunft des Freiraums in der Agglomeration .....</b>	<b>118</b>

## **B Der Betrieb von Gebäuden und baulichen Anlagen**

<b>1</b>	<b>Die „deutsche“ Wohnungsfrage und die Antwort in- und ausländischer „Heuschrecken“ .....</b>	<b>133</b>
1.1	Die „deutsche“ Wohnungsfrage .....	134
1.2	Abgrenzung der Wohnungswirtschaft von der Immobilienwirtschaft und der Bauwirtschaft sowie Standortbestimmung einiger Fehlentwicklungen .....	136
1.3	Die Skandale und Pleiten begleiten die Wohnungswirtschaft seit Jahrhunderten (eine Auswahl) .....	139
1.3.1	Der Bäckermeister Gräf aus Nürnberg .....	139
1.3.2	Der Häuserspekulant Günter Kaußen .....	139
1.3.3	Der Fall „Neue Heimat“ .....	141
1.3.4	Die Fiktionen des Bewertungswesens und der Fall Schneider .....	142
1.3.5	Bauträgeruntreue, Bauherrenmodelle .....	144
1.4	Ausländische Finanzinvestoren in deutschen Sozialwohnungen .....	146
<b>2</b>	<b>Dimensionierungsverfahren zur Bestimmung der Personalressourcen im Immobilienmanagement .....</b>	<b>150</b>
2.1	Einleitung .....	150
2.2	Dimensionierungsansatz .....	150
2.3	Vorgehensmethodik .....	151
2.4	Sensitivitätsanalysen .....	154
2.5	Projekterfahrungen .....	155
2.6	Fazit .....	156
<b>3</b>	<b>Planen mit Nutzungskosten am Beispiel von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden .....</b>	<b>157</b>
3.1	Einleitung .....	157
3.2	Aspekte der Wirtschaftlichkeit von Milchviehbetrieben .....	158
3.3	Bedeutung der Planung mit Nutzungskosten .....	159
3.4	Ermittlung der Wirtschaftlichkeit mit Nutzungskosten .....	160
3.5	Nutzungskosten im Hochbau nach DIN 18960 (08.99) .....	161

3.6	Bauökonomie im landwirtschaftlichen Bauen .....	162
3.7	Gegenwärtige Ermittlung der Nutzungskosten in der Landwirtschaft .....	163
3.8	Betriebskosten – Einflüsse und Vorschläge zur Kostenreduzierung .....	164
3.9	Vorgehensweise .....	164
3.10	Materialkritik und Evaluation der Ergebnisse .....	170
3.11	Anwendung und Übertragbarkeit .....	173
3.12	Ausblick .....	174
<b>4</b>	<b>Facility Management am Planungstisch .....</b>	<b>177</b>
4.1	Einleitung .....	178
4.2	Planungsfehler .....	180
4.2.1	Fehlende Räumlichkeiten .....	180
4.2.2	Kommunikation .....	184
4.2.3	Schmutzfang .....	186
4.2.4	Natursteinfußboden .....	186
4.2.5	Edelstahlflächen .....	189
4.2.6	Inventar .....	190
4.3	Fazit .....	191
<b>5</b>	<b>Dokumentationsleistungen und ihre Bedeutung für den Architekten .....</b>	<b>192</b>
5.1	Grundlagen für Dokumentation .....	194
5.2	Qualitätssicherungssysteme .....	195
5.3	Validierung und Qualifizierung .....	195
5.4	Bedeutung von Validierung und Qualifizierung für den Architekten .....	197
<b>6</b>	<b>Bauwerk-Begleit-System – Entwicklung einer Arbeitsplattform für Bauunternehmen .....</b>	<b>202</b>
6.1	Ausgangslage .....	202
6.2	Tendenzen für das Bauwesen .....	207
6.3	Konzeption und Aufbau Bauwerk-Begleit-System .....	213
6.4	Schlussfolgerungen .....	216
6.5	Zusammenfassung .....	217
<b>C</b>	<b>Der Erhalt von Gebäuden und baulichen Anlagen</b>	
<b>1</b>	<b>Einfluss der Steuerpolitik auf die Wirtschaftlichkeit von Bauinvestitionen .....</b>	<b>221</b>
1.1	Steuervorteile und Zuschüsse .....	222
1.1.1	Änderung der Abschreibungsregelungen .....	222
1.1.2	Änderungen des Einkommensteuertarifes und des Solidaritätszuschlages .....	224

1.2	Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Bauinvestitionen im Privatvermögen .....	224
1.2.1	Wirtschaftlichkeitseinfluss bei Eigennutzung .....	225
1.2.2	Wirtschaftlichkeitseinfluss bei Vermietung .....	226
1.3	Zusammenfassung .....	229
<b>2</b>	<b>Ökonomie des Stadtumbaus .....</b>	<b>231</b>
2.1	Ausgangslage .....	231
2.2	Betriebswirtschaftliche Vorteilhaftigkeit von Wohnungsabrissen .....	233
2.2.1	Veränderung des Liquiditätsbeitrags durch Abriss .....	235
2.2.2	Amortisation der Abrissausgaben .....	237
2.3	Interessenausgleich zwischen den beteiligten Wohnungsunternehmen ...	241
2.3.1	Interne Ausgleichszahlungen .....	243
2.3.2	Stadtumbau-Gesellschaft .....	245
2.3.3	Handelbare Rechte oder Pflichten .....	248
2.3.4	Die Modelle im Vergleich .....	253
<b>3</b>	<b>Investitionsplanung im Bestand .....</b>	<b>256</b>
3.1	Einleitung .....	256
3.2	Investitionsplanung im Neubau .....	257
3.3	Investitionsplanung im Bestand .....	259
3.4	Leistungen des Architekten und Honorierung .....	262
3.5	Fazit .....	264
<b>4</b>	<b>Vermessen, verplant, verpfuscht – Erfahrungen aus der Bauschadenspraxis .....</b>	<b>266</b>
4.1	Schadenursachen .....	266
4.2	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	267
4.3	Juristische Fallstricke .....	269
4.4	„Vermessen“ .....	269
4.5	„Verplant“ .....	271
4.6	„Verpfuscht“ .....	272
<b>5</b>	<b>Instandhaltung in der Wohnungswirtschaft .....</b>	<b>274</b>
5.1	Ausgangssituation .....	274
5.2	Untersuchungsgegenstand „Instandsetzung“ .....	277
5.3	Organisation und Prozessoptimierung der Instandsetzung .....	282
5.4	Optimierungsansätze für die Instandsetzung .....	288
5.5	Zusammenfassung .....	292
<b>6</b>	<b>Benchmarking: Konzept und Anwendung .....</b>	<b>294</b>
6.1	Vorbemerkungen .....	294
6.2	Benchmarking-Konzept .....	295
6.3	Benchmarking-Anwendung .....	300
6.4	Schlussbemerkungen .....	307

<b>7</b>	<b>Die Wirtschaftlichkeit der Instandhaltung von Wohnbauten .....</b>	<b>310</b>
7.1	Einleitung und Zielstellung .....	310
7.2	Verfahren zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit bei Wohnbauten .....	311
7.3	Maßnahmenkatalog für die Schadensdokumentation nach DIN 276 (06.93) .....	313
7.4	Kostenermittlung für den Maßnahmenkatalog .....	313
7.5	Ermittlung der Modernisierungsumlage .....	316
7.6	Ermittlung der Rentabilität .....	316
7.7	Ausblick und Resümee .....	317
7.8	Anwendungsbereiche des Verfahrens zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit .....	317
<b>8</b>	<b>Gewinnung von Kennwerten der Instandhaltung von Plattenbauten.....</b>	<b>319</b>
8.1	Einleitung .....	319
8.2	Definition und Begriffe .....	320
8.3	Denkmalpflegerische Aspekte .....	321
8.4	Städtebauliche Aspekte – Stadtbaukonzept (Cottbus) .....	322
8.5	BKI Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern .....	325
8.6	GWC – Gebäudewirtschaft Cottbus .....	328
8.7	Fazit und Umsetzung .....	335
	<b>Autoren (alphabetisch) .....</b>	<b>339</b>
	<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>344</b>