

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Herausgeber der Reihe Bauen und Ökonomie	V
Vorwort	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abbildungsverzeichnis	XV
Tabellenverzeichnis	XIX

A Die Aufgaben des Architekten und sein Büro

1 Strategisches Management im Architekturbüro	3
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
2 Vertrag geht vor HOAI	12
3 Fuzzy Logic zur Entscheidungsunterstützung in der strategischen Planung	16
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
4 Asymmetrische Information im Projektmanagement	28
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

5	Terminplanung: Aufgabe des Architekten	36
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
6	Die Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung (AVA) auf der Grundlage des CAD-Entwurfs	61
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
7	Baucontrolling in Russland	84
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
8	Wirtschaftlichkeit in rationalen Bau-Entscheidungen	94
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
9	Die Zukunft des Freiraums in der Agglomeration	118

B Der Betrieb von Gebäuden und baulichen Anlagen

1	Die „deutsche“ Wohnungsfrage und die Antwort in- und ausländischer „Heuschrecken“	133
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
2	Dimensionierungsverfahren zur Bestimmung der Personalressourcen im Immobilienmanagement	150
2.1	Einleitung	150
2.2	Dimensionierungsansatz	150
2.3	Vorgehensmethodik	151
2.4	Sensitivitätsanalysen	154
2.5	Projekterfahrungen	155
2.6	Fazit	156
3	Planen mit Nutzungskosten am Beispiel von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden	157
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
4	Facility Management am Planungstisch	177
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
5	Dokumentationsleistungen und ihre Bedeutung für den Architekten	192
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
6	Bauwerk-Begleit-System – Entwicklung einer Arbeitsplattform für Bauunternehmen	202
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
C	Der Erhalt von Gebäuden und baulichen Anlagen	
1	Einfluss der Steuerpolitik auf die Wirtschaftlichkeit von Bauinvestitionen	221
1.1	Steuervorteile und Zuschüsse	222
1.1.1	Änderung der Abschreibungsregelungen	222
1.1.2	Änderungen des Einkommensteuertarifes und des Solidaritäts- zuschlages	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
2	Ökonomie des Stadtumbaus	231
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
3	Investitionsplanung im Bestand	256
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
4	Vermessen, verplant, verpuscht – Erfahrungen aus der Bauschadenspraxis	266
4.1	Schadenursachen	266
4.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	267
4.3	Juristische Fallstricke	269
4.4	„Vermessen“	269
4.5	„Verplant“	271
4.6	„Verpuscht“	272
5	Instandhaltung in der Wohnungswirtschaft	274
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
6	Benchmarking: Konzept und Anwendung	294
6.1	Vorbemerkungen	294
6.2	Benchmarking-Konzept	295
6.3	Benchmarking-Anwendung	300
6.4	Schlussbemerkungen	307

7	Die Wirtschaftlichkeit der Instandhaltung von Wohnbauten	310
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 Wirtschaft- lichkeit	317
8	Gewinnung von Kennwerten der Instandhaltung von Platten- bauten.....	319
8.1	Einleitung	319
8.2	Definition und Begriffe	320
8.3	Denkmalpflegerische Aspekte	321
8.4	Städtebauliche Aspekte – Stadtumbaukonzept (Cottbus)	322
8.5	BKI Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architekten- kammern	325
8.6	GWC – Gebäudewirtschaft Cottbus	328
8.7	Fazit und Umsetzung	335
Autoren (alphabetisch)		339
Stichwortverzeichnis		344