



COBURG
Der Landkreis

Allgemeine Information zur möglichen Kostenentwicklung bei Hochbaumaßnahmen

Sitzung des Kreisausschusses am 06.12.2011

Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



HOAI

(Honorarordnung für Architekten und Ingenieure):

- Leistungen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich sind, sind in Leistungsbildern erfasst.
- Diese Leistungsbilder gliedern sich in die folgenden Leistungsphasen (LPH) 1 – 9:

Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



- LPH 1: Grundlagenermittlung
- LPH 2: Vorplanung
- LPH 3: Entwurfsplanung
- LPH 4: Genehmigungsplanung
- LPH 5: Ausführungsplanung
- LPH 6: Vorbereitung der Vergabe
- LPH 7: Mitwirkung bei der Vergabe
- LPH 8: Objektüberwachung
- LPH 9: Objektbetreuung und Dokumentation

Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



Erste prognostizierende Kostenermittlung:

Kostenschätzung (LPH 2):

- Erstellung nach DIN 276 -1
(Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau)
1. Gliederungsebene
- Ermittlung der Kosten auf Grundlage von groben Bezugsgrößen aus der Vorplanung
(z.B. Bruttorauminhalt x Vergleichswert = Summe Bauwerk o.
Nutzflächen x Vergleichswert = Summe Bauwerk)

Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



Gliederung einer Kostenschätzung

- 100 Grundstück
- 200 Herrichten und Erschließen
- 300 Bauwerk – Baukonstruktionen
- 400 Bauwerk – technische Anlagen
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke
- 700 Baunebenkosten

Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



- Toleranzrahmen zur nächsten Kostenermittlung (Kostenberechnung) bei Neubaumaßnahmen bis zu ± 30 bis 40%

(Toleranzrahmen keine fest definierte Größe, sondern durch Kommentare und Gerichtsurteile ermittelt)

Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



Zweite prognostizierende Kostenermittlung:

Kostenberechnung (LPH 3)

- Erstellung nach DIN 276 -1
(Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau)
2. Gliederungsebene
- Ermittlung der Kosten auf Grundlage der genau berechneten Massen aus der durchgearbeiteten Entwurfsplanung in Verbindung mit geschätzten Einheitspreisen

Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



Gliederung einer Kostenberechnung (Auszug)

| | |
|--|-----------------------|
| 300 Bauwerk – Baukonstruktionen | (1. Gliederungsebene) |
| 310 Baugrube | (2. Gliederungsebene) |
| 320 Gründung | |
| 330 Außenwände | |
| 331 Tragende Außenwände | (3. Gliederungsebene) |
| 332 Nichttragende Außenwände | |
| 333 Außenstützen | |
| 334 Außentüren und -fenster | |
| 335 Außenwandbekleidungen, außen | |
| 336 Außenwandbekleidungen, innen | |
| 337 Elementierte Außenwände | |
| 338 Sonnenschutz | |
| 339 Außenwände, sonstiges | |
| 340 Innenwände | |
| 350 Decken | |
| 360 Dächer | |
| 370 Baukonstruktive Einbauten | |
| 390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen | |

Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



- Toleranzrahmen zur nächsten Kostenermittlung (Kostenanschlag) bei Neubaumaßnahmen bis zu ± 20 bis 25 %

(Toleranzrahmen keine fest definierte Größe, sondern durch Kommentare und Gerichtsurteile ermittelt)

Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



Dritte prognostizierende Kostenermittlung:

Kostenanschlag (LPH 7)

- Erstellung nach DIN 276 -1
(Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau)
3. Gliederungsebene, geordnet nach Vergabeeinheiten
- Ermittlung der Kosten auf Grundlage der Leistungsverzeichnisse und den bindenden Preisen der anbietenden Unternehmer (keine Schätzung mehr)

Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



- Aufstellung des Kostenanschlages je nach Projektablauf in einem oder mehreren Schritten
- Toleranzrahmen zur nächsten Kostenermittlung (Kostenfeststellung)
bei Neubaumaßnahmen bis zu ± 10 bis 15 %

(Toleranzrahmen keine fest definierte Größe, sondern durch Kommentare und Gerichtsurteile belegt)

Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



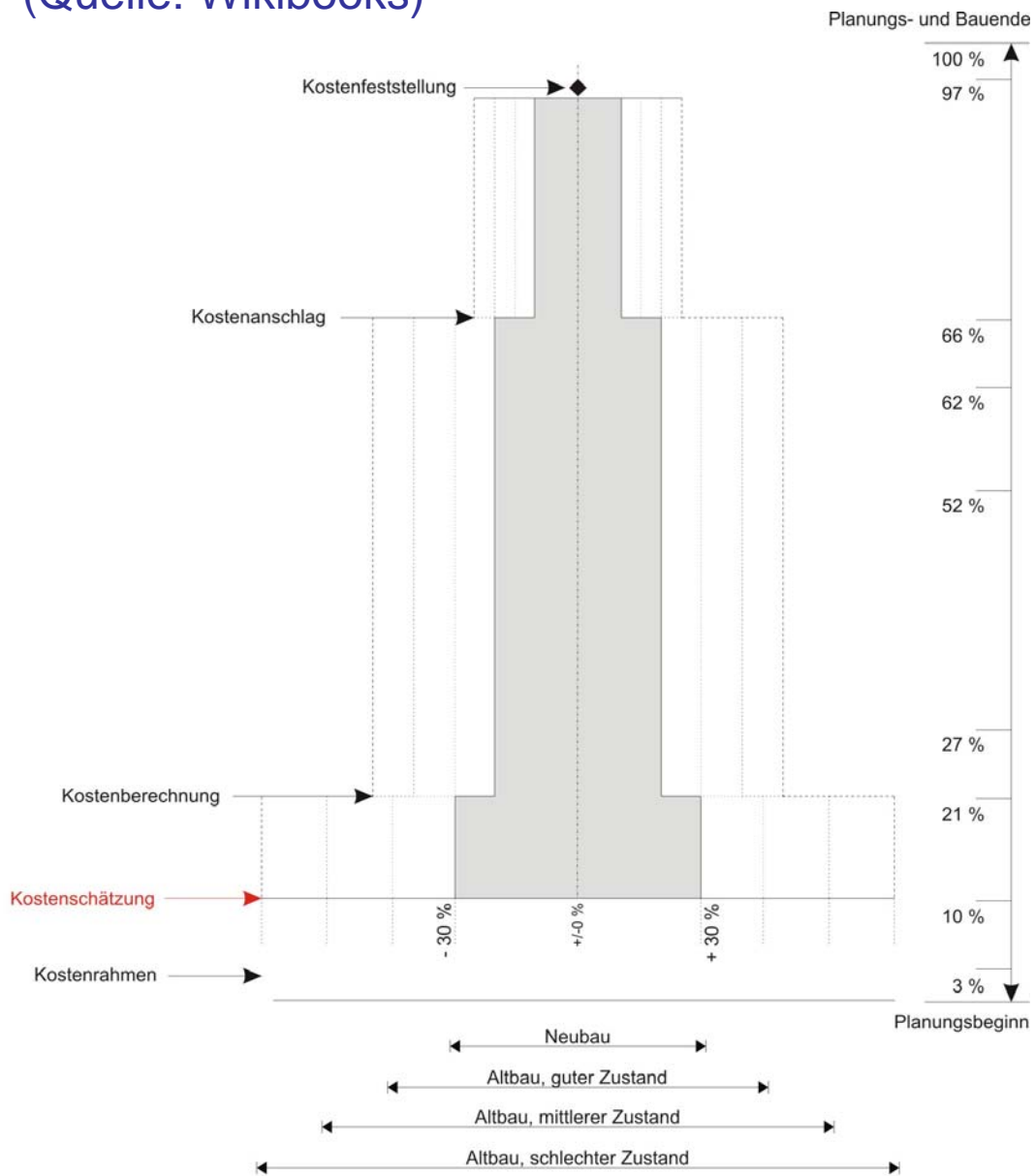
Abschließende Kostenermittlung:

Kostenfeststellung (LPH 8)

- Erstellung nach DIN 276 -1
(Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau)
3. Gliederungsebene
- Ermittlung der entstandenen Kosten auf Grundlage der
geprüften Abrechnungsbelege

Tabelle „Genauigkeit der Kostenermittlungsarten“

(Quelle: Wikibooks)



Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen



Faktoren, die den Toleranzrahmen bestimmen können sind z.B. :

- Neubau oder Bauen im Altbestand
- Art und Größe des Objekts (z.B. Wohnhaus, Schule)
- Besonderheiten im Bauablauf (z.B. Bauen im laufenden Betrieb)
- Konjunkturelle Schwankungen
(z.B. Preissteigerung bei Bauleistungen in den letzten 5 Jahren 17,2 %)
- ...



COBURG
Der Landkreis

Allgemeine Information zur möglichen Kostenentwicklung bei Hochbaumaßnahmen

Vielen Dank.