Evelin Waldauer
Rainer Stempkowski
Peter Sturm
Robert Rosenberger

Honorare der Planer

VERBESSERUNG DER DIENSTLEISTUNGSVERTRÄGE UND DER GRUNDLAGEN ZUR ERMITTLUNG DER PLANERHONORARE

Die mehrjährige Anwendung der Leitfäden zur Kostenabschätzung von Planungs- und Projektmanagementleistungen (LKP) hat viel praktische Erfahrung mit dem Instrument gebracht. Die Entwicklung der Projektansprüche, die wirtschaftliche Entwicklung und die Publikation der Honorarinformation Architektur (HIA) sind zusätzlich einige Gründe für die Adaptierung und Weiterentwicklung der LKP und der Veröffentlichung einer 2. Auflage. Dabei wurde insbesondere der praktische Anspruch aus dem positiven Feedback und den Verbesserungspotentialen in den Vordergrund gestellt. Für eine effizientere Anwendung wurde die Struktur umgestellt und die Inhalte primär den Sphären des Auftraggebers und des Dienstleisters zugeordnet. Daher geht der Leitfaden inhaltlich über die reine Empfehlung der Kostenabschätzung hinaus und liefert Hilfestellung für

> Auftraggeber für die Erstellung von Dienstleistungsverträgen inkl. Leistungsbilder
> Dienstleister für die Erstellung von Honorarangeboten

Die Leistungsbilder wurden mit dem Leistungskatalog der HIA abgeglichen, um gleiche Voraussetzungen für die Baupraxis zu schaffen. Mit durchgängigen Beispielen anhand aktueller wertangepasster Berechnungen wird die Ermittlung des Honorars verständlich Schritt für Schritt erklärt. In Summe wurden jene Inhalte, die leistungsunabhängig sind, in einem allgemein gültigen Teil (Band 1 – Grundlagen) gebündelt. Spezifische Teile konzentrieren sich jeweils auf die leistungsabhängigen Angaben und Empfehlungen (Band 2, ff). Weiterführende Informationen stehen nun auch online zur Verfügung.

1 ANSPRUCH AN DIE WEITERENTWICKLUNG

Die Ansprüche aus Projekten an Dienstleistungen sind in ständiger Entwicklung. Das Leistungsspektrum in den Fachbereichen verändert sich entsprechend mit. Die Ermittlung von Honoraren benötigt dennoch eine solide, praxistaugliche und nachvollziehbare Basis. Doch noch bevor überhaupt Angebote gelegt werden können, braucht es gute Grundlagen für Ausschreibende für die Erstellung von Dienstleistungsverträgen. Die Empfehlungen sind also durchgängig, von der Ausschreibungserstellung bis zum Angebot.

1.1 Kompakt, praxistauglich, anwenderorientiert

Die unterschiedlichen Zugänge der potentiellen Vertragspartner öffnen ein weiter abzudeckendes inhaltliches Spektrum. Um das Gesamtverständnis zu verbessern und vor allem die Grundlagen für gleiche Rahmenbedingungen aller Leistungsbilder zu schaffen, ist eine klare Bündelung der Informationen nach den Sphären und auch auf inhaltlicher Ebene erforderlich.

Die Erweiterung der Empfehlungen für Ausschreibende und Anbietende konnte so umgesetzt werden, dass sich der generelle Umfang der Leitfäden trotzdem reduziert hat. So bleiben sie praktikabel und vor allem übersichtlich.

1.2 Aktuell

Dies konnte sowohl strukturell als auch durch die Nutzung eines Medienmixes durch stärkere Einbindung von Online-Modulen erreicht werden. Online stehen nun vor allem Berechnungsbeispiele und

SPHÄRE BAUHERR	SPHÄRE klass. PLANER
A.1. Projektleitung	B.1. Objektplanung
A.2. Projektentwicklung	B.2. Örtliche Bauaufsicht
A.3. Projektsteuerung	B.3. Tiefbauplanungen
A.4. Begleitende Kontrolle	B.4. Tragwerksplanung
A.5. Planungs- & Baust.koordinator	B.5. Integrale Planung
A.6. Sonstige Fachgebiete	B.6. Sonstige Fachgebiete

Abb. 1: Gesamtleistungsbild für Planungs- und Projektmanagementleistungen [1]

Mustervorlagen zur Verfügung, die bedarfsorientiert aktualisiert, weiter entwickelt und schnell bereitgestellt werden können. Die Leitfäden werden einem Review Prozess unterworfen. Änderungsvorschläge bzw. Hinweise sind im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses erwünscht und können online gepostet werden.

2 ZIELSETZUNG DER LKP

Mit den LKP soll den Anwendern ein neues, rechtskonformes, modernes und praktikables Werkzeug für die Erstellung von Dienstleistungsverträgen und für die Kalkulation von Dienstleistungen zur Verfügung gestellt werden. Mit der Anwendung können genauere und flexiblere Leistungsbilder, eine nachvollziehbare Kostenermittlung, die Berücksichtigung der tatsächlichen Kosteneinflussfaktoren und die praktikable Vertragsgestaltung erreicht werden.

So können die übergeordneten Ziele erreicht werden:

> Die Kostenwahrheit durch Kostenbewusstsein bei den Anbietenden und durch die bessere Vergleichbarkeit von Angeboten bei den Ausschreibenden zu steigern.
> Ein praxisnahes und umfassendes Leistungsbild als Grundlage für die projektspezifische Leistungsdefinition und -abgrenzung anzubieten.
> Eine einfache Anwendung durch eine nachvollziehbare Methodik zu gewährleisten.
> Einen fairen Wettbewerb zu sichern.

3 EINHEITLICHE GRUNDLAGEN

Der LKP Band 1 – Grundlagen vermittelt ein einheitliches Verständnis. Das entwickelte Modell liefert eine Vereinheitlichung der Systematik, der Projektphasenbezeichnungen und -abgrenzungen sowie eine generelle Aufteilung der Leistungen in Grundleistungen und optionale

„Aus Sicht der Wirtschaft sind die neuen Leitfäden sehr zu begrüßen. Für uns Planer beinhalten sie in einer kompakten, praxisnahen und übersichtlichen Form alle relevanten Aspekte, die wir für die Ermittlung eines Honorars brauchen. Der besondere Focus auf detaillierte Leistungsbilder hilft die beauftragten Leistungen klarer zu definieren und vermeidet das Preisdumpen in der Branche. Ich kann die aktive Anwendung der Leitfaden allen Planern und Bauherren nur wärmstens empfehlen!“

LIM Stv. BM Gew.Arch. Techn.Rat Ing. **ERWIN KRAMMER**, MAS ist seit 1991 Unternehmensleiter des Planungsbüros Architektur Krammer und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen und Immobilien, seit Jänner 2005 ist er Landesinnungsmeister-Stv. der Landesinnung Bau NÖ und seit September 2005 Vorsitzender des Ausschusses für Planungsrecht, Gebühren und Sachverständigenfragen in der Bundesinnung Bau.

NUTZEN FÜR AUFTRAGGEBER | AUSSCHREIBENDE

Allgemeiner Teil

> Transparente Kostenzusammensetzung
> Objektive Vergleichbarkeit von Angeboten
> Objektive Bewertung der Preisangemessenheit
> Eindeutig definiertes Leistungsbild
> Erhöhung des Qualitätsbewusstseins der Planer
> Klare Schnittstellenabgrenzung

Spezifische Teile

> Klärung der Leistungserwartung
> Standardisierung für Projektportfolio
> Vergleichbarkeit von Angeboten
> Grundlage für projektübergreifende Vergleiche
> Entwicklung einer Sensibilität für Planungsqualität

NUTZEN FÜR DIENSTLEISTER | ANBIETENDE

Allgemeiner Teil

> Eindeutige Grundlage für Leistungsabgrenzung
> Analyse interner Kostenbestandteile
> Genaue Vereinbarung über Leistungsumfang (Leistungsdefinition)
> Kostenwahrheit nach innen und außen
> Einfache Kostenermittlung
> Freie Wahl des Vergütungsmodells (in Abhängigkeit der Beschreibbarkeit der Leistung)
> Argumentationsbasis für Projektabweichungen

Spezifische Teile

> Klare Leistungsabgrenzung
> Erleichterung der Preisermittlung
> Ermittlung von charakteristischen Erfahrungswerten und Bandbreiten
> Sensibilisierung für Kosteneinflussfaktoren
> Unternehmerisch wirtschaftliche Kostenermittlung
> Marktgerechte Angebotslegung

Leistungen und die Teilung der Leistungen in bauherrnnahe Dienstleistungen und in klassische Planungsleistungen.

3.1 Gesamtleistungsbild

Die Bedeutung der Bauherrenaufgaben nimmt durch die komplexer werdende Abwicklung von Bauprojekten immer mehr zu.

Diese Leistungsbereiche können teilweise nicht mehr vom Bauherrn wahrgenommen werden und werden vergeben. Daneben gibt es ein weit gefächertes fachliches Spektrum der Planungsleistungen.

> *Abb. 1*

In den Bereich der typischen Bauherrnaufgaben werden all jene Leistungen gezählt, die mit der Entwicklung, Leitung, Steuerung und Kontrolle des Projektes zu tun haben.

Zum Bereich der klassischen Planung zählen alle Planungsaufgaben in den unterschiedlichen Fachbereichen sowie die Örtliche Bauaufsicht, die bewusst als eigene Teilleistung in einem eigenen Band behandelt wird.

3.2 Phasenmodell

Die gesamte Projektabwicklung wird in die 5 Phasen gegliedert, denen die Planungs- und Projektmanagementleistungen zuordenbar sind.

> PPH 1 Projektvorbereitung
> PPH 2 Planung
> PPH 3 Ausführungsvorbereitung
> PPH 4 Ausführung
> PPH 5 Projektabschluss

Die Struktur bietet nicht nur eine klare zeitliche Abgrenzung der Leistungserbringung sondern auch bereits eine einheitliche Grundlage für die Ablaufplanung im Projekt in einem allgemein gültigen Verständnis. Vorgänge und Meilensteine konkretisieren im Band 1 die einzelnen Phasen.

Die jeweiligen Teilleistungen je Leistungsbereich sind in den spezifischen Bänden, Band 2 – Objektplanung, Band 3 – Örtliche Bauaufsicht, den Projektphasen zugeordnet. Weiters finden sich noch Empfehlungen zu weiteren Meilensteinen als praktische Basis für die Terminplanung.

3.3 Leistungsgruppenmodell

Die Leistungsspezifikation erfolgt im Leistungsgruppenmodell. Dabei wird die Summe der möglichen Planungsleistungen in mehrere Leistungsgruppen untergliedert, die sich weiter in Teilleistungen einteilen lassen.

Im empfohlenen Leistungsbild gibt es Grundleistungen, die i.a. standardmäßig bei allen Projekten zu erbringen sind, und optionale Leistungen, die stark vom Projekt abhängen und in vielen Fällen zu Planungs- bzw. Leistungsbeginn auch nicht eindeutig beschreibbar sind.

Diese sind in den LKP, wie im Band 2 – Objektplanung, Band 3 – Örtliche Bauaufsicht, als allgemeine Beschreibung möglicher Leistungen angeführt und sind im Einzelfall zu spezifizieren.

> *Abb. 2*

Abb. 2: Struktur der Leistungsbeschreibung [1]

4 ANWENDUNG DER LEITFÄDEN FÜR AUFTRAGGEBER

4.1 Grundlagen der Vertragsgestaltung

Der Auftraggeber (AG) verantwortet ein schlüssiges und inhaltlich vollständiges Vertragswerk. Der LKP Band 1 liefert ein fundiertes Basiswissen über die Unterschiede in den Vertragsarten, ihren bestmöglichen Einsatzgebieten und den Anforderungen an den Vertragsaufbau. Bei Umsetzung der angeführten Empfehlungen verbessern sich die Vertragsqualität

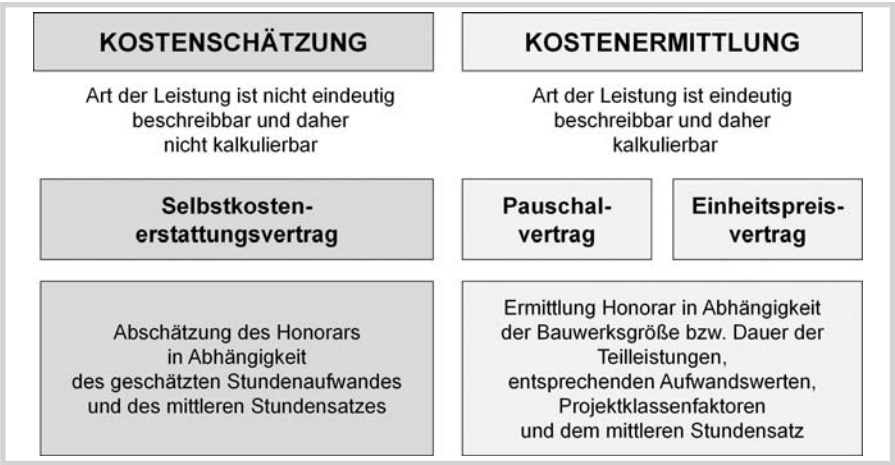

Abb. 3: Zusammenhang zwischen Leistungs-, Vertrags- und Kostenabschätzungsarten [1]

honorar

und damit die Grundlagen für die Leistungserbringung und -abrechnung für das Projektteam.

Für den Ausschreibenden ist es besonders wichtig aufbauend auf den Grundsätzen des Bundesvergabegesetzes, wie Vergleichbarkeit der Angebote, keine Übertragung nicht kalkulierbarer Risiken, Preisermittlung ohne umfangreiche Vorarbeiten der Bieter sowie eine vertraglich faire Situation zwischen Auftraggeber und Dienstleister zu schaffen, die bereits im Vorfeld wesentliche Dinge regelt und für allfällige Uneinigkeiten eine gute Basis legt.

Wichtige Aspekte der Ausschreibung sind:

> Vollständigkeit des Vertrags
> Ausschluss von Widersprüchlichkeiten
> Durchgängigkeit der Leistung
> Definition und Abgrenzung der Schnittstellen innerhalb des gesamten Projektes

4.2 Wahl der Vertragsart

Die Art der Leistung bestimmt die richtige Wahl der Vertragsart und in weiterer Folge die Art der Kostenabschätzung für Dienstleistungen.

> Abb. 3

Ist eine Leistung eindeutig beschreibbar, wird sie auch kalkulierbar und kann grundsätzlich mit den Vertragsmodellen Pauschalvertrag oder Einheitspreisvertrag abgewickelt werden.

Bei nicht eindeutig beschreibbaren Leistungen sind auch die Kosten nicht kalkulierbar. Daher ist ein Selbstkostenerstattungsvertrag zu verwenden, da sinnvollerweise das Honorar auf Basis des geschätzten Stundenaufwands und des mittleren Stundensatzes abgeschätzt wird. In der Praxis sind daher viele Verträge Mischverträge, bei denen gewisse Teilleistungen pauschaliert werden und gewisse Teile nach tatsächlichem Aufwand abzurechnen sind.

4.3 Aufbau von Dienstleistungsverträgen

Grundsätzlich können Auftraggeber die Dienstleistungsverträge frei gestalten. Aus der praktischen Erfahrung insbesondere der Vertragsabwicklung werden ein allgemein gültiger Aufbau und Inhalte von Verträgen im LKP Band 1 empfohlen und die einzelnen Schritte erklärt.

> Abb. 4

ALLGEMEINER TEIL: BAND 1 – GRUNDLAGEN

Gesamtleistungsbild von Planungsleistungen
> Sphärenmodell
> Phasenmodell – Einheitliche Projektphasen
> Leistungsgruppenmodell

AG Grundlagen für Ausschreibende für die Erstellung von Dienstleistungsverträgen
> Vertragsarten
> Vertragsaufbau
> Preisanpassung

AN Grundlagen für Anbietende
> Preiszusammensetzung von Planungsleistungen
> Erläuterung und Abgrenzungen zu den Kostenbestandteilen
> Kostenarten in Planungsbüros
> Aufbau der Kostenabschätzung
> Übersicht Kosteneinflussfaktoren
> Ermittlung der Höhe des Projektklassenfaktors
> Ermittlung des mittleren Stundensatzes
> Ermittlung des Stundensatzes für Sachverständige

SPEZIFISCHE TEILE: BAND 2 – OBJEKTPLANUNG
BAND 3 – ÖBA | FF

Grundlagen
> Definition und Anwendungsbereich
> Phasen
> Übersicht Teilleistungen

AG TEIL 1: Anwendung für Auftraggeber für die Vergabe von Dienstleistungen
> Leistungsbild
> Leistungsverzeichnis

AN TEIL 2: Anwendung für Anbietende
> Kostenabschätzung von Planungsleistungen der Objektplanung
> Ermittlung des Planungshonorars

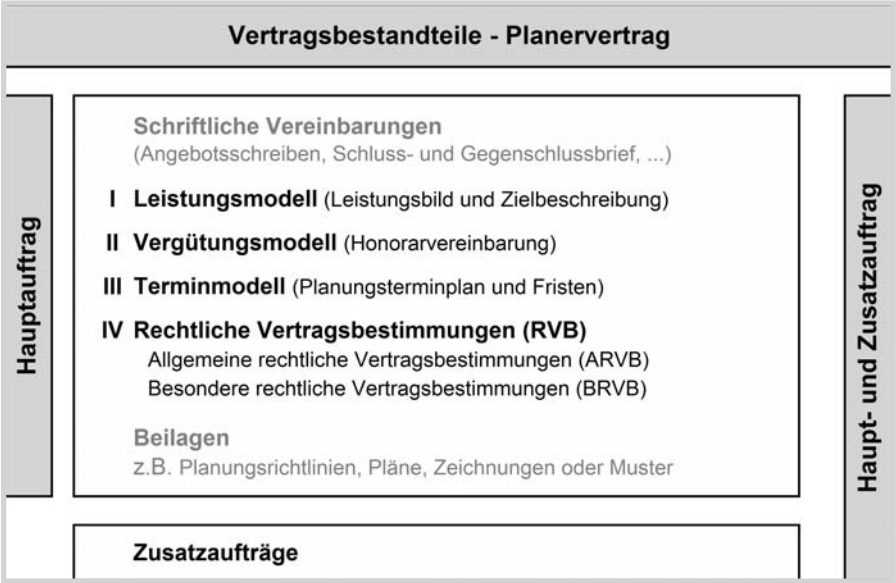

Abb. 4: Vertragsbestandteile des Dienstleistungsvertrags [1]

4.4 Leistungsbild und Leistungsverzeichnis

Für die Leistungen der Objektplanung (LKP Band 2) und der Örtlichen Bauaufsicht (LKP Band 3) stehen Leistungsbilder zur Verfügung, die einerseits an die Leistungsdefinition der HIA und andererseits an die gelebte Praxis angepasst wurden. Die Grundleistungen verstehen sich dabei als standardmäßig zu vereinbarende Leistungen. Werden Leistungen daraus ausgeschlossen, so ist dies in der Ausschreibung anzuführen, so dass eine richtige Ermittlung der Honorare auf Basis von ausgewerteten Aufwandskennwerten seitens der Bieter erfolgen kann. Optionale Leistungen können die Grundleistungen für das jeweilige Projekt ergänzen.

Generell ist das spezifische Leistungsbild mit den Leistungen anderer Auftragnehmer hinsichtlich der Schnittstellen gut abzustimmen.

> *Abb. 5*

Ergänzend zum ausführlichen Leistungsbild enthält die Leistungsbeschreibung auch ein Leistungsverzeichnis. In den jeweiligen spezifischen Bänden (LKP Band 2, LKP Band 3) finden sich dazu Empfehlungen bzw. Vorlagen. In der Folge wird ein Auszug für ein einfaches ÖBA-Leistungsverzeichnis dargestellt.Die Leistungen der Örtlichen Bauaufsicht werden im Leistungsverzeichnis am sinnvollsten in Positionen ausgeschrieben, die die Leistungen jeweils einer Phase zusammenfassen.

Die Leistungsintensität kann nämlich in den unterschiedlichen Phasen sehr stark variieren. Dazu ist eine klare Definition von Anfang und Ende jeder Phase darzustellen. Die Leistungen sind jedenfalls zeitabhängig auszuschreiben, da ÖBA Leistungen zum überwiegenden Teil zeitabhängig sind.

> *Abb. 6*

4.5 Preisanpassung

Gerade die Planungsleistung unterliegt oft längeren Projektdauern als 12 Monate und sollte in diesen Fällen vertraglich mit veränderlichen Preisen vereinbart werden.

Der LKP Band 1 liefert dazu das entsprechende Modell für die Preisumrechnung in Anlehnung an die ÖNORM B 2111. Die Berechnung wird auch in einem Beispiel demonstriert.

B.1. Objektplanung		Besonderer Teil Band 2 - „Objektplanung“
	B.1.1.	Vorleistungen / Grundlagenermittlung
	B.1.2.	Vorentwurfsplanung
	B.1.3.	Entwurfsplanung
	B.1.4.	Einreichplanung und Genehmigungsverfahren
	B.1.5.	Ausführungsplanung und Details
	B.1.6.	Ausschreibungsunterlagen
	B.1.7.	Oberleitung (OL bei der Vergabe, OL in der Bauphase, künstlerische OL)
	B.1.8.	Dokumentation und Nachbetreuung
	B.1.9.	sonstige Teilleistungen
B.2. Örtliche Bauaufsicht		Besonderer Teil Band 3 – „Örtliche Bauaufsicht“
	B.2.1.	Bauüberwachung und Koordination
	B.2.2.	Termin- und Kostenverfolgung
	B.2.3.	Qualitätskontrolle
	B.2.4.	Rechnungsprüfung
	B.2.5.	Bearbeitung von Mehr- und Minderkostenforderungen
	B.2.6.	Übernahme und Abnahmen
	B.2.7.	Mängelfeststellung und -bearbeitung
	B.2.8.	Dokumentation
	B.2.9.	sonstige Teilleistungen

Abb. 5: Überblick Teilleistungen Objektplanung und Örtliche Bauaufsicht [1, 2, 3]

vertrag

5 ANWENDUNG DER LEITFÄDEN FÜR DIENSTLEISTER

Die Empfehlungen der LKP tragen aus der Perspektive der anbietenden Dienstleister (Planer oder Projektmanagementbüros) dazu bei:

> Die Kostenwahrheit der unternehmerischen Leistung zu erhöhen
> Den Qualitätswettbewerb zu fördern statt einem reinen Preiskampf
> Die Nachvollziehbarkeit des Angebots zu gewähren
> Die Argumentation für die Preisgestaltung zu liefern
> Optimierungspotentiale in der Auftragsabwicklung durch Vergleichbarkeit von Leistungen zu identifizieren und darzustellen.

5.1 Grundlagen der Kostenabschätzung

5.1.1 Preiszusammensetzung

Der wirtschaftliche Erfolg eines Unternehmens hängt stark mit dem Kostenbewusstsein zusammen. Mit dem Wissen über die internen Kostentreiber, die tatsächlichen internen Kosten aller Kostenarten und schließlich dem Preis für Dienstleistungen soll eine solide Basis für eine marktfähige Honorarermittlung und angemessene Angebote gelegt werden.

Der Preis von Dienstleistungen setzt sich aus mehreren Schritten zusammen. Diese werden im LKP Band 1 einzeln genau erläutert und mit Berechnungsbeispielen veranschaulicht.

> *Abb. 7*

(1)	Summe Stundenaufwand für die einzelnen Teilleistungen x Stundensatz
(2)	= **Kosten der Einzelkosten Personal**
(3)	+ Gemeinkosten Personal (% von Einzelkosten)
(4)	= **Personalkosten**
(5)	+ Gemeinkosten Material & Sonstiges (% von Personalkosten)
(6)	= **Selbstkosten Eigenleistung**
(7)	+ Zuschlag für Risiko (% von Selbstkosten Eigenleistung)
(8)	+ Zuschlag für Gewinn (% von Selbstkosten Eigenleistung)
(9)	= **Preis Eigenleistung**
(10)	+ Fremdleistungen (inkl. Fremdleistungszuschläge)
(11)	= **Angebotspreis** (exkl. USt.)
(12)	+ Umsatzsteuer
(13)	= **zivilrechtlicher Preis** (inkl. USt.)

Abb. 7: Zusammensetzung des Preises [1]

Leistungsverzeichnis

Projekt
Auftraggeber

Pos. 1	Projektstart Einarbeitung in Projektunterlagen	Pauschale								€
Pos. 2	ÖBA PPH 3 Ausführungsvorbereitung *	€/h	x	h/Mo	=	€/Mo	x	Mo	=	€
Pos. 3	ÖBA PPH 4 Ausführung *	€/h	x	h/Mo	=	€/Mo	x	Mo	=	€
Pos. 4	ÖBA PPH 5 Projektabschluss *	€/h	x	h/Mo	=	€/Mo	x	Mo	=	€
Summe										€

* ÖBA Leistungsumfang lt. Leistungsbild

Abb. 6: Leistungsverzeichnis Örtliche Bauaufsicht [3]

5.1.2 Honorarermittlung

Entsprechend der Vertragsart gibt es zwei grundsätzliche Wege der Kostenabschätzung.

> *Abb. 8*

Schritt 1

Bei nicht kalkulierbaren Leistungen können Stundenaufwände nur geschätzt werden. Ist die Leistung abgrenzbar durch eine eindeutige Beschreibung kann der Stundenaufwand mit Hilfe von Aufwandswerten ermittelt werden.
Die Aufwandswerte beziehen sich auf standardmäßige Projekte, die weder die Art noch die Komplexität der Leistung, des Bauwerks und des Umfelds ausreichend berücksichtigen. Daher braucht es einen nivellierenden Projektklassenfaktor, der diese Ansprüche, wie Komplexität der Projektorganisation, Art des Bauwerks, Komplexität der Leistung, Projektrisiken in der Phase, Anforderungen an die Termin- und Kostenvorgaben, in den Stundenaufwänden ausgleicht. Musterbeispiele, die online bereitstehen, zeigen die Interpretation und Handhabung des Projektklassenfaktors in der Praxis.

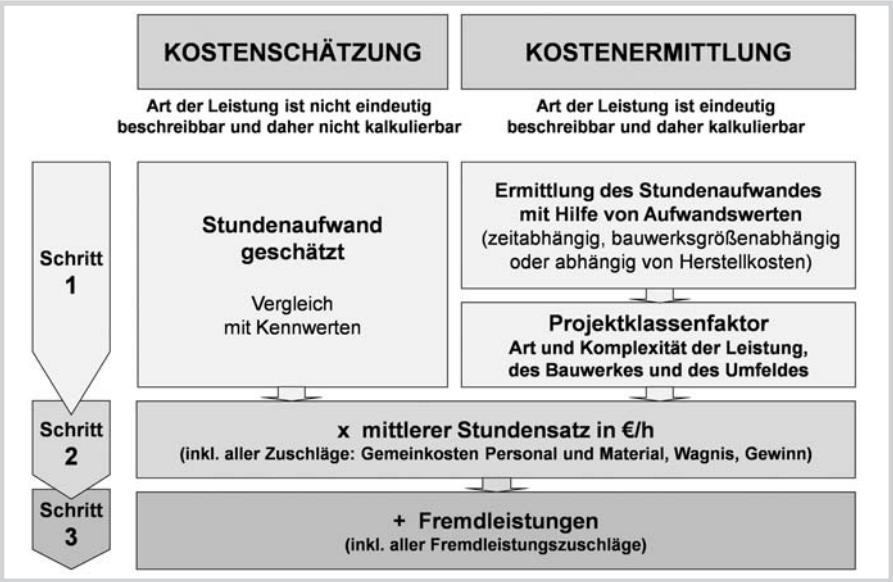

Abb. 8: Methoden der Kostenabschätzung [1]

Schritt 2

Der bürospezifische bzw. projektspezifische mittlere Stundensatz als Preis Eigenleistung pro Stunde kann mit den Ermittlungstabellen zu den LKP nachvollziehbar und vollständig errechnet werden.

Wichtige Einflussgrößen dabei sind die Gehaltskosten und die Jahresarbeitsleistung. Anhand eines Beispiels für einen einzelnen Mitarbeiter wird die Vorgangsweise im LKP Band 1 schrittweise behandelt und mit vielen Praxistipps erklärt.

Schritt 3

Um zum Angebotspreis zu kommen, sind dem Preis Eigenleistung (als Ergebnis des Schrittes 2) schließlich noch die Fremdleistungen zuzurechnen.

Das Ergebnis soll gleichzeitig kostendeckend und marktfähig sein. Die Transparenz der Ermittlung liefert dabei Argumente für die Höhe des Angebotspreises und lässt Abweichungen zu anderen Bietern nachvollziehbar und fundiert aufklären.

5.2 Honorarermittlung

In nur wenigen Schritten kann die Höhe der geforderten Leistung systematisch abgeschätzt werden. Die LKP bieten dazu eine umfassende Sammlung hilfreicher Formblätter, die unter www.bau.or.at >> Wirtschaft >> Planung gratis heruntergeladen werden können.

> Abb. 9

5.2.1 Schritt 1 - Stundensatz

Der mittlere Stundenansatz wird projektspezifisch ermittelt und berücksichtigt grundsätzlich die Zusammensetzung des eingesetzten Projektteams und wird dementsprechend gewichtet.

Die Werte „Preis Eigenleistung pro Stunde“ sind die Grundlage für alle folgenden Berechnungen.

> Abb. 10

5.2.2 Schritt 2 - Leistungsumfang

Da die erforderlichen Leistungen je Auftraggeber und Projekt variieren, ist der ausgeschriebene Leistungsumfang genau zu analysieren. Gleichzeitig ist die terminliche Situation der Leistungserbringung zu analysieren. Ziel dieser Betrachtungen ist die Bewusstmachung, Plausibilitätskontrolle und somit Erlangung einer Grundlage für die Abschätzung des erforderlichen Personals zur Leistungserbringung.

> Abb. 11

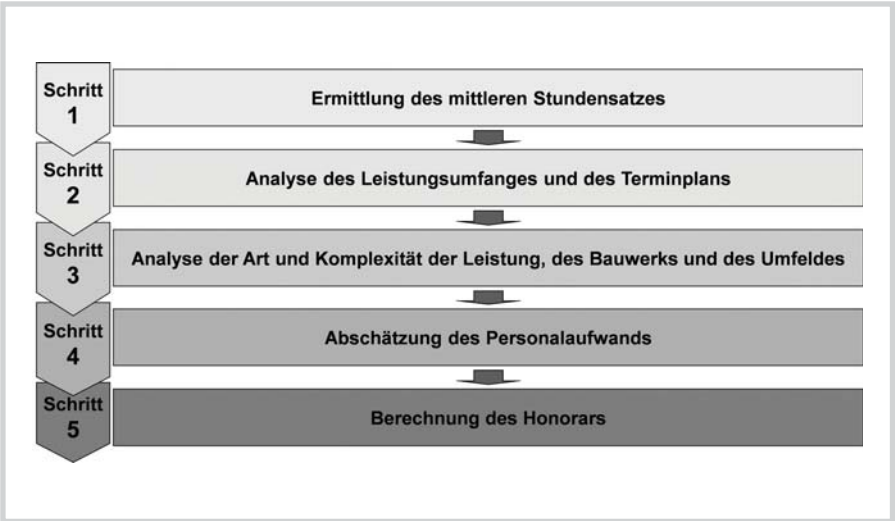

Abb. 9: Schritte der Honorarermittlung [2, 3]

honorar

5.2.3 Schritt 3

Für die Festlegung des Projektklassenfaktors werden die Leistung, das Bauwerk und das Umfeld, die Kosten- und Terminsituation einer genaueren Betrachtung bzw. Einschätzung unterzogen. Eine Splittung in weitere Teilaspekte und Erläuterungen machen die Festlegung der Punktevergabe innerhalb der Bandbreite transparenter und nachvollziehbarer.

Im Vergleich von Angeboten können Abweichungen in der Klassifizierung von Projekten nachvollzogen werden. Gleichzeitig bietet die genauere Abgrenzung der Projekteinschätzung für den Dienstleister eine klare Argumentationslinie. Deshalb ist eine möglichst umfassende Erläuterung durch den Dienstleister wertvoll für alle Beteiligten.

Details zum Projektklassenfaktor und zur korrekten Berücksichtigung der unterschiedlichen Kosteneinflussfaktoren sind in [1] zu finden.

5.2.4 Schritt 4

Die Abschätzung der Aufwandswerte erfolgt über unterschiedliche Zugänge abhängig von der Art der Leistung. Die Methoden werden im Band 2 – Objektplanung [2] anschaulich erklärt.

Es kann unterschieden werden zwischen:

> Aufwandsabhängige Teilleistungen – Die Leistung kann nicht eindeutig beschrieben werden. Die Kosten sind auf Basis eines plausiblen Stundenaufwandswertes anzugeben und nach tatsächlichem Aufwand abzurechnen. Für die Objektplanung sind das z.B. Vorleistungen, Dokumentation, etc.

> Zeitabhängige Teilleistungen – Die Kosten für zeitabhängige und eindeutig beschreibbare Leistungen sind direkt proportional von der Dauer abhängig. Unter Annahme einer entsprechenden Dauer sind die Aufwandswerte pro Zeiteinheit abzuschätzen. Für die Objektplanung sind das z.B. Leistungen der Oberleitung. Für die Örtliche Bauaufsicht sind das alle wesentlichen Leistungen in den Phasen Ausführungsvorbereitung, Ausführung und Projektabschluss.

> Zeitunabhängige Teilleistungen – Die Kosten für zeitunabhängige und eindeutig beschreibbare Leistungen können in Abhängigkeit der Bauwerksgröße oder der Herstellkosten mit entsprechenden Aufwandswerten abgeschätzt werden. Für die Objektplanung sind das z.B. Vorentwurfsplanung, Ausführungsplanung, Ausschreibungsunterlagen, etc. Aus

Ermittlung eines gewichteten mittleren Stundensatzes

	%-Anteil	€ / h
Gehilfen	7%	€ 23,94
Fachkräfte / Techniker	25%	€ 31,44
Fachkräfte in gehobener Stellung	50%	€ 46,64
Büro- / Abteilungsleiter	18%	€ 61,21
Mischwert Stundensatz	100%	**€ 43,88**

	%-Zuschlag	€	%-Anteil von Preis
Mischwert Stundensatz		**€ 43,88**	52,8%
+ Gemeinkosten Personal (in % von Einzelkosten)	33%	€ 14,48	17,4%
= Personalkosten		**€ 58,35**	70,2%
+ Gemeinkosten Material (in % von Personalkosten)	25%	€ 14,58	17,5%
= Selbstkosten Eigenleistung		**€ 72,93**	87,7%
+ Zuschlag für Risiko (in % von Selbstk. Eigenl.)	7%	€ 5,11	6,1%
+ Zuschlag für Gewinn (in % von Selbstk. Eigenl.)	7%	€ 5,11	6,1%
= Preis Eigenleistung pro Stunde		**€ 83,14**	100%

Abb. 10: Beispiel für die Ermittlung des gewichteten Stundensatzes [2]

ANALYSE DES LEISTUNGSUMFANGES DER OBJEKTPLANUNG

Projekt Bürogebäude 3-stöckig Salzburg
Auftraggeber AG 02

		Grundleistung			optionale Leistung	
Nr.	Teilleistung	Leistungsumfang [%]	Dauer [Mo]	Erläuterung	Beschreibung Leistungsumfang	Dauer [Mo]
Phase 1: Projektvorbereitung		Dauer d. Phase [Mo]		2,0		
1.1	Vorleistungen / Grundlagenermittlung	60%	2,0		Standortanalyse, Raum- u Funktionsprogramm	2,0
1.9	Sonstige Teilleistungen	0%	0,0			0,0
Phase 2: Planung		Dauer d. Phase [Mo]		8,0		
1.2	Vorentwurfsplanung	100%	2,0			0,0
1.3	Entwurfsplanung	100%	2,0			0,0

Abb. 11: Auszug Analyse des Leistungsumfangs für die Objektplanung [2]

PERSONALEINSATZPLAN

Projekt	**Bürogebäude 5-stöckig, Salzburg**
Auftraggeber	**AG 02**

Funktion	KV	Stundensatz Gruppe [€/h]	[h/Mo]	Ausführungsvorber.			Ausführung												Projektabschl.	
				Monate																
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
ÖBA-Leiter	A4	88,38 €	140	50%	50%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	75%	75%
Stunden je Monat				70	70	70	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	105	105
Kosten je Monat				6.184 €	6.184 €	6.184 €	12.367 €	12.367 €	12.367 €	12.367 €	12.367 €	12.367 €	12.367 €	12.367 €	12.367 €	12.367 €	12.367 €	9.275 €	9.275 €
Techniker	A3	59,58 €	140	50%	50%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	150%	150%	150%	150%	150%	100%	100%
Stunden je Monat				70	70	70	140	140	140	140	140	140	210	210	210	210	210	140	140
Kosten je Monat				4.168 €	4.168 €	4.168 €	8.336 €	8.336 €	8.336 €	8.336 €	8.336 €	8.336 €	12.505 €	12.505 €	12.505 €	12.505 €	12.505 €	8.336 €	8.336 €
Sekretariat	A2	45,37 €	140	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Stunden je Monat				7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Kosten je Monat				317 €	317 €	317 €	317 €	317 €	317 €	317 €	317 €	317 €	317 €	317 €	317 €	317 €	317 €	317 €	317 €

	Ausführungsvorber.	Ausführung	Projektabschl.
Stundensatz je Phase	72,6 €/h	71,9 €/h	71,2 €/h
Stunden pro Monat je Phase	146,9 h/Mo	318,6 h/Mo	251,9 h/Mo

Abb. 12: Aufwandsabschätzung über Personaleinsatzplanung [3]

Projektanalysen sind Bandbreiten für die Aufwandswerte von Teilleistungen der Objektplanung ermittelt worden. > siehe [2]

Für die ÖBA-Leistungen wird eine Aufwandsermittlung über einen Personaleinsatzplan vorgeschlagen. Die Mitarbeiter, die für die Leistungsabwicklung eingesetzt werden sollen, werden entsprechend der Personalgruppe mit dem dazugehörigen mittleren Stundensatz angeführt. Ihr Einsatz wird prozentuell für jeden Leistungsmonat abgeschätzt.

> Abb. 12

Daraus leitet sich sowohl der Stundensatz als auch die Anzahl der Stunden pro Monat je Phase ab, die als Basis für die Honorarermittlung herangezogen werden.

5.2.5 Schritt 5

Die Honorarermittlung baut auf den Ergebnissen der vorangegangenen Schritte auf – abgegrenzter Leistungsumfang, ermittelter Stundensatz, Projektklassenfaktor, Aufwandswerte - und wird übersichtlich in der Detailkalkulation zusammengefasst.

> Abb. 13

> Abb. 14

HONORARERMITTLUNG

Projekt	**Bürogebäude 5-stöckig, Salzburg**
Auftraggeber	**AG 02**

Pos. 1	Projektstart	Einarbeitung in Projektunterlagen	Pauschale								40.000,00 €
Pos. 2	ÖBA PPH 3 Ausführungsvorbereitung *		€/h 72,62	x	h/Mo 146,9	=	€/Mo 10.669,24	x	Mo 3	=	32.007,71 €
Pos. 3	ÖBA PPH 4 Ausführung *		€/h 71,92	x	h/Mo 318,6	=	€/Mo 22.915,65	x	Mo 11	=	252.072,18 €
Pos. 4	ÖBA PPH 5 Projektabschluss *		€/h 71,19	x	h/Mo 251,9	=	€/Mo 17.929,22	x	Mo 2	=	35.858,44 €
Zwischensumme											*359.938,32 €*
+ Zuschlag / Nachlass [%]											7%
Summe Angebotspreis											**385.134,00 €**
+ 20% MWSt.											77.026,80 €
Summe zivilrechtl. Preis											**462.160,80 €**

* ÖBA Leistungsumfang lt. Leistungsbild

Abb. 13: Berechnung des Honorars für die Örtliche Bauaufsicht [3]

vertrag

DETAILKALKULATION auf Basis der Teilleistungen

Projekt	**Bürogebäude 3-stöckig Salzburg**
Auftraggeber	**AG 02**

Allgemeine Grundlagen

Stundensatz [€/h]	83,14	€/h (inkl. aller Zuschläge)		
Projektklassenfaktor (PKF)	1,19	siehe eigenes Ermittlungsblatt		
Ø tägl. Arbeitszeit [h/AT]	8,00	h/AT		
Leistungszeitraum Planung	25,00	Monate		
Bruttogrundfläche	**1.300,00**	m^2 BGF	**Herstellkosten**	**1.783** €/m^2 BGF

Nr.	Teilleistung	**Abschätzung der Planungskosten**							
	Aufwandsabhängige Kostenschätzung	geschätzter Aufwandswert (für anteilige Grundleistung, inkl.PKF) [MaTage]			Stunden optionale Leistung (inkl.PKF) [h]	Summe Stunden (inkl.PKF) [h]	Kosten für die Teilleistung [€]	Anteil an Anbots-preis [%]	Erläuterung
		A			B	C=A*[h/AT]+B	D=C*Std.satz		
1.1	Vorleistungen / Grundlagenermittlung	15			200	320	26.605,60	16,9%	
1.7.1	Oberleitung bei der Vergabe	8			0	64	5.321,12	3,4%	
1.8	Dokumentation & Nachbetreuung	30			0	240	19.954,20	12,7%	
1.9	Sonstige Teilleistungen (PPH1-PPH5)	0			0	0	0,00	0,0%	
	Bauwerksgrößenabhängige Kosten	Aufwandswert (für 100% Grundleistung, ohne PKF) [h/m² BGF]	Leistungs-umfang Grund-leistung [%]		Stunden optionale Leistung (inkl.PKF) [h]	Summe Stunden (inkl.PKF) [h]	Kosten für die Teilleistung [€]	Anteil an Anbots-preis [%]	Erläuterung
		E	F		G	H=E*F*BGF*PKF+G	I=H*Std.satz		
1.2	Vorentwurfsplanung	0,09	100%		0	139	11.528,90	7,3%	
1.3	Entwurfsplanung	0,13	100%		0	200	16.652,85	10,6%	
1.4	Einreichplanung & Genehmigungsverfahren	0,10	100%		0	154	12.809,88	8,2%	
1.5	Ausführungsplanung und Details	0,32	100%		0	493	40.991,63	26,1%	
1.6	Ausschreibungsunterlagen	0,15	100%		0	231	19.214,83	12,2%	
	Projektdauerabhängige Kosten	Stunden / Mo (für 100% Grundleistung, ohne PKF) [h/Mo]	Leistungs-umfang Grund-leistung [%]	Dauer Grund-leistung [Mo]	Stunden optionale Leistung (inkl.PKF) [h]	Summe Stunden (inkl.PKF) [h]	Kosten für die Teilleistung [€]	Anteil an Anbots-preis [%]	Erläuterung
		J	K	L	M	N=J*K*L*PKF+M	O=N*Std.satz		
1.7	Oberleitung								
1.7.2	Oberleitung in der Bauphase	5,00	100%	8,00	0	47	3.941,50	2,5%	
1.7.3	Künstlerische Oberleitung	0,00	100%	8,00	0	0	0,00	0,0%	Fremdleistung

ERGEBNISSE	Gesamtstd.	Summe Kosten	
SUMME Stunden	1.889		
SUMME Kosten		€ 157.020,50	
Fremdleistungen		€ 0,00	0,0%
Summe Angebotspreis		**€ 157.020,50**	*100%*
20% MWSt.		€ 31.404,10	
Summe zivilrechtl. Preis		**€ 188.424,60**	

Abb. 14: Berechnung des Honorars für die Objektplanung [2]

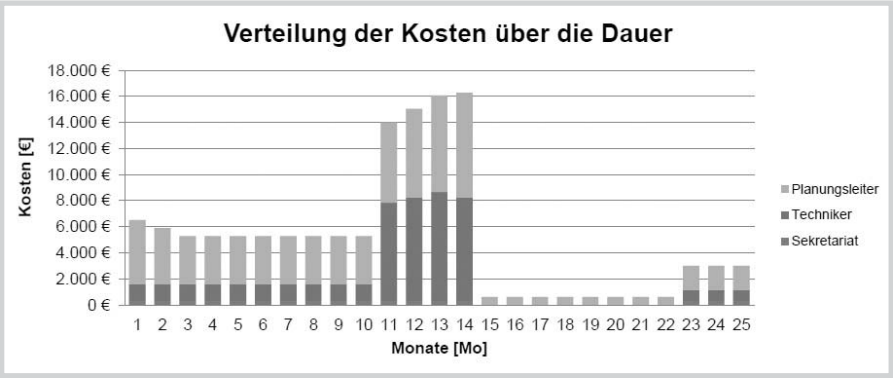

Abb. 15: Auswertung Verteilung der Kosten über die Dauer (Bsp. Objektplanung) [4]

5.3 Plausibilitätsprüfung

Ein wesentlicher neuer Aspekt der LKP ist Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse. Mit diesen Kennzahlen haben einerseits Führungsverantwortliche ein Instrument zur schnellen und effizienten Kontrolle und Plausibilitätsprüfung und andererseits helfen die Kennzahlen auch den Angebotsbearbeitenden das Gesamtbild des Ergebnisses nochmals plausibilisieren und verifizieren zu können.

Kennzahlen Objektplanung
Für die Objektplanung werden neben dem Angebotspreis für die Plausibilisierung folgende Kennwerte empfohlen:

> Summe Honorar pro Bruttogrundfläche [€/m²BGF]
> Summe Honorar pro Summe Herstellkosten [%]
> Prozentuelle Verteilung der Teilleistungen [%]
> Summe Honorar pro Gesamtleistungszeitraum [€/Mo]
> Stunden und Honorar je Teilleistung [h/Mo] bzw. [€/Mo]
> Mitarbeiter pro Monat [MA/Mo]

In den Fallbeispielen, die gratis online bezogen werden können, werden auch diese Werte berechnet und visualisiert.

> Abb. 15

Kennzahlen ÖBA-Leistung
Die Honorarsumme der ÖBA-Leistungen kann mittels folgender Kennzahlen und Instrumente plausibilisiert werden, die ebenfalls in einem Fallbeispiel anschaulich ausgewertet werden.

> Summe Stundenaufwand in den einzelnen Phasen [h]
> Durchschnittlicher monatlicher Stundenaufwand je Phase [h / Mo]
> Summe ÖBA Kosten in den einzelnen Phasen [€]
> Durchschnittliche monatliche ÖBA Kosten je Phase [€ / Mo]
> Durchschnittliche Stunden pro Monat und BGF [h / (Mo x m²BGF)]
> Durchschnittliche Stunden pro Monat und BGF je Phase [h / (Mo x m²BGF)]
> %-Satz der ÖBA Kosten an den Herstellkosten [%]

Vergleich Detailkalkulation <> Personaleinsatzplanung
Ein weiterer wichtiger Vergleich ist die Übereinstimmung zwischen der Detailkalkulation, die aus den einzelnen Positionen, Phasen oder Teilleistungen (bottom up) ermittelt wird, und der Kostenabschätzung über die Personaleinsatzplanung (siehe dazu auch Abb. 12) mit der der Personaleinsatz und die damit verbundene Summe an Personalkosten (top down) ermittelt wird. Erst die Zusammenschau der beiden Kostenermittlungsarten ergibt ein Gesamtbild und die Möglichkeit der gegenseitigen Plausibilisierung der getroffenen Ansätze.

> Abb. 16

PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG - STUNDENVERTEILUNG

Projekt	**Bürogebäude 5-stöckig, Salzburg**
Auftraggeber	**AG 02**

Nr.	Teilleistung	Verteilung der Stunden aus PEP: Stunden / Mo (für 100% Grundleistung, ohne PKF) [h/Mo] A	Leistungsumfang Grundleistung [%] B	Dauer Grundleistung [Mo] C	Stunden für einzelnen Teilleistungen [h] D	Kontrolle der Übereinstimmung der in Spalte A aufgeteilten Stunden mit den mittleren Stunden für die Phase laut Personaleinsatzplan E
Phase 3: Ausführungsvorbereitung		**Dauer der Phase**		**3,0**		**ø 146,92 h/Mo**
2.1	Bauüberwachung und Koordination	47,00	32%	3,0	141,0	
2.2	Termin- und Kostenverfolgung	40,00	27%	3,0	120,0	
2.3	Qualitätskontrolle	30,00	20%	3,0	90,0	
2.4	Rechnungsprüfung	0,00	0%	0,0	0,0	
2.5	Bearbeitung von Mehr- und Minderkostenforderungen	0,00	0%	0,0	0,0	
2.6	Übernahme und Abnahme	0,00	0%	0,0	0,0	
2.7	Mängelfeststellung und -bearbeitung	0,00	0%	0,0	0,0	
2.8	Dokumentation	30,00	20%	3,0	90,0	
2.9	Sonstige Teilleistungen	0,00	0%	0,0	0,0	0,1%
	Zwischensumme	*147,00*	*100%*			
	Summe Honorar (Ausführungsvorb.)	*32.025 €*				*32.008 €*

Abb. 16: Auszug Plausibilitätsprüfung der Stundenverteilung im Vergleich mit Personaleinsatzplan (Bsp. ÖBA) [5]

honorar

6 ZUSAMMENFASSUNG

Erfolgreiche Projekte bedürfen fairer Verträge, die keine Seite bevorteilt. Deckt das Honorar nicht die tatsächlichen Kosten leidet die Qualität der Planung und damit das gesamte Projekt darunter. Wenn der Ansatz des Miteinander tatsächlich im Vordergrund stehen soll, dann sind von beiden Seiten Voraussetzungen zu schaffen, die dieses Verständnis unterstützen und umsetzbar machen. Um zu guten Dienstleistungsverträgen zu kommen, bedarf es einerseits eines Bauherrn, der in seinen Dienstleistungsverträgen faire Vertragsbedingungen, eine detaillierte Leistungsbeschreibung (inkl. entsprechender Schnittstellendefinitionen zu allen anderen Dienstleistern) sowie klare terminliche Rahmenbedingungen vorgibt und auch das Leistungsverzeichnis so gestaltet, dass damit auch die tatsächlichen Kosten berücksichtigt werden können (z.B. zeitabhängige Kosten auch in zeitabhängigen Positionen ausschreiben) und bei Abweichungen auch faire Grundlagen für Vertragsanpassungen zur Verfügung stehen. Zu einem guten Dienstleistungsvertrag gehört aber eben auch ein Angebot mit entsprechender Transparenz und Nachvollziehbarkeit, das die Leistung klar abgrenzt und das Honorar in Abhängigkeit der einzelnen Teilleistungen und Kosteneinflussfaktoren möglichst detailliert herleitet.

Die Leitfäden zur Kostenabschätzung von Planungs- und Projektmanagementleistungen fassen ausführliche Grundlagen von der Vertragserstellung bis zur Angebotslegung übersichtlich, strukturiert und anwenderorientiert zusammen. Sie liefern praktische Anleitungen für den Auftraggeber und den Dienstleister. Sie empfehlen Modelle und bieten jede Menge hilfreiche Instrumente für die einfache Umsetzung in der Praxis. Die Basis ist jedenfalls geschaffen, um Planungs- und Projektmanagementleistungen fair und transparent beauftragen bzw. anbieten zu können, um präventiv etwas gegen das Preisdumping in der Dienstleistungsszene zu unternehmen und um den Focus wieder auf das durch alle Projektbeteiligten gemeinsame Erreichen der Projektziele zu legen. Die Umsetzung in die Praxis liegt nun an der Akzeptanz der Bauherren und der Dienstleister.

QUELLEN

[1] Stempkowski R., Waldauer E., Sturm P., Rosenberger R.: Leitfaden zur Kostenabschätzung von Planungs- und Projektmanagementleistugen, Band 1 – Grundlagen, 2. Auflage, Eigenverlag Bundesinnung Bau: Wien 2012.

[2] Stempkowski R., Waldauer E., Sturm P., Rosenberger R.: Leitfaden zur Kostenabschätzung von Planungs- und Projektmanagementleistungen, Band 2 – Objektplanung, 2. Auflage, Eigenverlag Bundesinnung Bau: Wien 2012.

[3] Stempkowski R., Waldauer E., Sturm P., Rosenberger R.: Leitfaden zur Kostenabschätzung von Planungs- und Projektmanagementleistungen, Band 3 – Örtliche Bauaufsicht, 2. Auflage, Eigenverlag Bundesinnung Bau: Wien 2012.

[4] Stempkowski R., Waldauer E., Sturm P., Rosenberger R.: Praxisbeispiel – Büro- und Verwaltungsgebäude zum Leitfaden zur Kostenabschätzung von Planungs- und Projektmanagementleistungen Band 2 – Objektplanung, 2012.

[5] Stempkowski R., Waldauer E., Sturm P., Rosenberger R.: Praxisbeispiel – Bürogebäude zum Leitfaden zur Kostenabschätzung von Planungs- und Projektmanagementleistungen Band 3 – Örtliche Bauaufsicht, 2012.

Gratis Download aller Unterlagen unter
www.bau.or.at >> Wirtschaft >> Planung

DI ROBERT ROSENBERGER
GESCHÄFTSSTELLE BAU WKO

Mit der zweiten Auflage der Leitfäden zur Kostenabschätzung für Planungs- und Projektmanagementleistungen hat die Bundesinnung nicht nur für die Mitglieder der planenden Baumeister und alle anderen Planer, Architekten und Projektmanagementbüros eine wertvolle Hilfe für die Honorarermittlung geschaffen, sondern auch für alle Bauherren eine Unterstützung, worauf sie in Zukunft achten müssen um bessere Verträge zu erstellen.

FH-PROF. DI DR. RAINER STEMPKOWSKI

Mit der Weiterentwicklung der Leitfäden konnten jetzt anwenderfreundliche Hilfsmittel geschaffen werden, die alle wesentlichen Inhalte in den Leistungsbildern enthalten, die Honorarermittlung nachvollziehbar darstellen und statt komplizierter Details sehr praxisnahe Vorschläge für Dienstleistungsverträge präsentieren. Damit ist es nun hoffentlich bald wirklich mit der rein herstellkostenabhängigen Vergütung von Planungs- und Projektmanagementleistungen vorbei, die ja einen völlig falschen Impuls, nämlich die Motivation der Dienstleister zur Kostenerhöhung statt zur Kostenoptimierung, darstellen.

Markus Kleindienst

Media Quarter Marx – MQM 3

Auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes St. Marx in Wien entsteht seit 2003 ein innovatives Medienquartier, dessen Erfolg sich zeigt in mittlerweile 3 Bauteilen als Kombination aus Bestandssanierung der denkmalgeschützten Gebäude und einem modernen Neubau, der unterschiedlichsten Nutzergruppen und -anforderungen gerecht wird.

Der Bedarf an Büro- und Produktionsflächen für Medienunternehmen stieg in den letzten Jahren ständig. Aus diesem Grund wurden die beiden bestehenden Media Quarter Marx Komplexe um einen modernen Neubau (MQM 3) erweitert, welcher insgesamt 35.000 m² Bruttogeschoßfläche für MedienunternehmerInnen mit rund 1.500 Arbeitsplätzen bereitstellt. Hier wurde den modernen Anforderungen der Medienbranche Rechnung getragen, indem eine leistungsstarke EDV-Verkabelung, fibre to the desk, moderne Klimaanlagen und energieeffiziente Maßnahmen, wie Free Cooling realisiert wurden.

Die Umsetzung der speziellen Anforderungen der Medienbranche, wie beispielsweise die Errichtung eines Fernsehstudios mit den dazu erforderlichen Regie- und Technikbereichen, stellten bei diesem Projekt Besonderheiten dar.

Abb. 1: Aussenansicht MQM 3

GESCHICHTE MQM

Das MQM 1 beherbergte einst die Kassenhalle des ehemaligen Schlachthofs St. Marx. Im Jahr 2003 wurde das Gebäude denkmalgerecht saniert. Heute befinden sich im MQM 1 sieben TV Studios sowie zahlreiche Schnittplätze und Regien. Hier wird unter anderem „Willkommen Österreich“ mit Stermann und Grissemann aufgezeichnet. Das MQM 2 war ein weiteres ehemaliges Verwaltungsgebäude des Schlachthofes und konnte im Jahr 2009 saniert werden. Heute arbeiten im MQM 2 eine Reihe von Unternehmen aus den Bereichen Entertainment, Medienproduktion, PR, Design und mehr.

KOSTEN- UND TERMINRAHMEN

Die Gesamtinvestitionskosten für das MQM 3 betrugen rund 62 Mio. Euro. Der Baubeginn erfolgte im November 2009, die Fertigstellung (exklusive Mieterausbauten) im September 2011. Die Fertigstellung aller Mieterausbauten, basierend auf einem Vermietungsgrad von knapp 90%, im September 2012.

STANDORT - LAGE

Das Media Quarter Marx befindet sich im Stadtteil St. Marx. In diesem Gebiet befand sich im 13. Jahrhundert ein Krankenhaus, dessen Kapelle dem heiligen Markus geweiht war, und dessen Name später für die ganze Gegend namensgebend war. Im vorigen Jahrhundert war St. Marx den Wienerinnen und Wienern vor allem als großes Schlachthofgebiet bekannt. Heute ist es ein sehr wichtiges Stadtentwicklungsgebiet, in dem vor allem junge, dynamische und innovative Branchen ihre Heimat haben. Neben der Biotechnologie mit dem Campus Vienna Biocenter und der Kommunikationstechnologie mit dem T-Center in unmittelbarer Nachbarschaft stehen Creative Industries und Medienunternehmen im Hauptfokus des Stadtteils.

BAUHERR

Das Projekt MQM 3 wurde in Form eines PPP-Projekts realisiert. Den Bauherren, eine Tochter der Stadt Wien und private Investoren, war es wichtig umfangreiche Flächen für Medienunternehmen zur Verfügung zu stellen. Mit der Gründung der Media Quarter Marx Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft als institutionalisierte PPP wurde der Grundstein für die Projektrealisierung gelegt.

ORGANISATIONSFORM

Als Generalplaner und ÖBA wurde VASKO+PARTNER GmbH mit sämtlichen Planerleistungen beauftragt. Die Projektsteuerung erfolgte durch das Büro Hans Lechner ZT GmbH. Operativ wurde das Projekt durch vier Teilgeneralunternehmer umgesetzt, geteilt in Rohbau, Ausbau, Elektrotechnik und Haustechnik. Für den Rohbau wurde die Arge MQM (Porr GmbH und Pittel+Brausewetter GmbH), für den Ausbau KAMPER Handwerk+Bau GmbH, für die Elektroinstallation Polst GmbH und