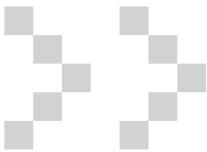


Sendlhofer Gerhard

Kostenplanung: sicher und plausibel



Bauprojekte unterliegen extrem dynamischen Prozessen und unterschiedlichen Einflussphären. Diese generellen Rahmenbedingungen bergen viele Unsicherheiten und ein hohes Risikopotenzial. Dabei ist ein Ziel der Kostenplanung, von Beginn an dem Auftraggeber mit möglichst großer Sicherheit seriöse Aussagen über die künftigen Kosten seines Bauprojektes zu liefern. Das macht sie zu einer herausfordernden Aufgabe, sind doch gerade dann die Informationen über das Projekt am geringsten.

Je früher präzise Kostenaussagen gemacht werden können, desto früher können die richtigen Entscheidungen getroffen und entsprechende Steuerungsmaßnahmen eingeleitet werden.

Die Genauigkeit der Kostenplanung ist weder genormt, noch gesetzlich geregelt. Die in den bekannten Kostentrichtern angeführten Prozentsätze führen häufig zu kontroversiell geführten Diskussionen. Ein Umstand, der nahe liegt – sind diese doch stark von der Baumaßnahme und von der Nutzungsart abhängig. Daher ist es zweckmäßig, diese individuell mit dem Auftraggeber zu vereinbaren.

Die ÖNORM B1801-1 sieht vor, in den verschiedenen Planungsphasen entsprechende Kennwerte für die Kostenplanung heranzuziehen. Die gängige Vorgangsweise, diese Kostenkennwerte aus eigenen, abgerechneten Projekten oder aus fremden Quellen (z.B. BKI) anzuwenden, birgt jedoch einige Gefahren. Sind sie doch von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig:

- > Vergleichbarkeit der Projekte
- > Markt/Konjunktur
- > Aktualität

Vor allem Kostenkennwerte mit Objektbezug (bezogen auf Nutzungseinheiten,

Flächen, Kubaturen) müssen auf diese Einflussfaktoren hin untersucht und mittels Anpassungsfaktoren entsprechend adaptiert werden. Diese „Daumenpeilung“ mit Kennwerten EUR/m² und EUR/m³ erfolgt häufig intuitiv.

Markant besser geeignet für eine gesicherte Kostenplanung sind objektunabhängige Kennwerte (bezogen auf Elemente, Leistungsgruppen, Leistungspositionen). Diese sind im Wesentlichen losgelöst von der Art des Projektes anwendbar.

Vor allem die Methode der Kostenermittlung mittels Baugliederung (Element-Me-

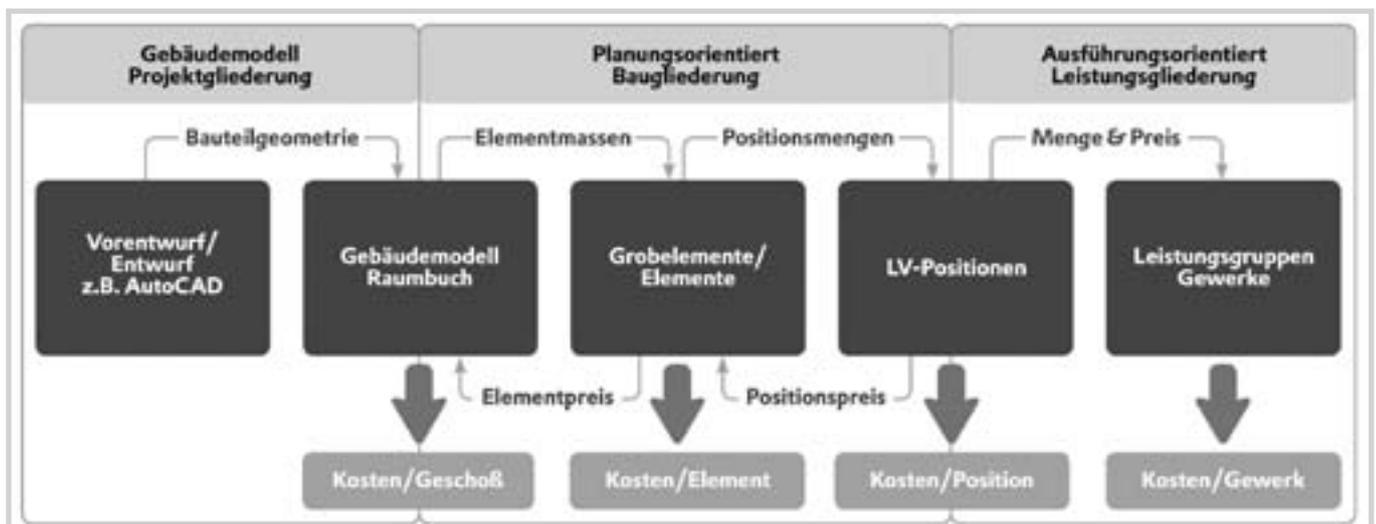


Abb. 1: Schema: Kostenplanung mit Baugliederung

Nr.	Bezeichnung	Messmethode	Menge	Einheit	Einzelpreis	Summe
2.D01.001	ST-Decke 30cm über Technikgeschoß		1.310,00	m ²	125,77	164.756,34
07.03.03D	Beton Decke/Kragplatte H3, 7m C30/37 b. 25cm	Fläche*0,3	393,00	m ³	95,14	37.390,02
07.03.03S	Schalung Decke/Kragplatte Untersicht H3,7m	Fläche	1.310,00	m ²	21,47	28.125,70
07.03.03T	Schal. Decke/Kragplatt. Roste, Randschal. H3,7m	Umfang*0,3	43,20	m ²	20,69	893,81
07.03.03V	Bewehrung Stabstahl Decke/Kragpl. H3,7m	Fläche*0,3*92,6*0,1	32.752,62	kg	1,01	33.080,15
07.03.03W	Bewehrung Matten Decke/Kragpl. H3,7	Fläche*0,3*92,6*0,1	3.639,18	kg	1,01	3.675,57
07.08.03C	Beton Maschinensockel C16/20 2m ³	Fläche*0,1*0,1	13,10	m ³	166,66	2.183,25
07.08.03U	Schalung Maschinensockel 2m ²	Fläche*4*0,1	524,00	m ²	35,35	18.523,40
07.08.03W	Bewehrung Matten Maschinensockel	Fläche*0,1*100	13.100,00	kg	1,52	19.912,00
07.22.10A	Distanzstreifen/Distanzkörbe	Fläche*0,55	720,50	kg	2,29	1.649,95
11.26.02A	Versiegeln Estrich	Fläche	1.310,00	m ²	9,70	12.707,00
11.26.02B	Az Hartkorneinstreuung	Fläche	1.310,00	m ²	5,05	6.615,50



Abb. 2: Praxisbeispiel Element - Architekturwerkstatt din a4 ZT GmbH

thode, planungsorientierte Kostengliederung) findet immer breitere Verwendung. Mit Recht: Dieses qualifizierte Vorgehen ermöglicht, in jeder Planungsphase die Detaillierung und somit Schärfe der Schätzung zu wählen. Liegen doch in einzelnen Kostenbereichen die Planungen in unterschiedlicher Genauigkeit und damit Detailliertheit vor (beispielsweise sind die Konkretisierungen im Rohbau weiter fortgeschritten als im Ausbau). Außerdem entspricht die räumliche und bauteilmäßige Gliederung exakt jenem Bild, das sich in den Gedanken des Kostenplaners und des Bauherrn formt.

Kostenplanung nach der „Element-Methode“ bringt zahlreiche Vorteile: nachvollziehbare, exakte Ergebnisse, aussagekräftige Kostenvergleiche unterschiedlicher Konstruktionen oder Ausführungsvarianten und nicht zuletzt Leistungspositionen und Mengen für die Ausschreibungen. Die Kosten lassen sich jederzeit aus verschiedenen Perspektiven beleuchten, sei es nach räumlichen/organisatorischen Strukturen (Raumbuch), nach Baugliederung oder nach Gewerken.

Dazu die Vergleichbarkeit der Ergebnisse aus unterschiedlichen Planungsständen. So lassen sich unkompliziert und schnell die wesentlichen Gründe von Verteuerungen oder Verbilligungen im Projekt feststellen.

Dipl.-Ing. Christoph Zechner (Zechner & Zechner ZT GmbH), betraut mit der Generalplanung der neuen ÖBB Zentrale am Hauptbahnhof in Wien, bringt es auf den Punkt: „Die Kostenplanung für die ÖBB Zentrale erfolgte sowohl in Form einer planungsorientierten Kostenberechnung mit Kosten der Grobelemente, Elemente und Elementtypen wie auch in Form einer ausführungorientierten Gliederung nach Leistungsgruppen, Unterleistungsgruppen und Positionen. So konnten zwecks Plausibilisierung einfach und rasch Vergleichsberechnungen mit Kennwerten durchgeführt werden.“

Resümee

Eine präzise und fundierte Kostenplanung liefert jedem Auftraggeber die notwendigen Grundlagen für qualifizierte Entscheidungen und reduziert so sein wirtschaftliches Risiko. <<

SOFTWARE SIDOUN GMBH

Alpenstraße 26
5020 Salzburg, Austria

Ing. Mag.(FH) Gerhard Sendlhofer

T +43 (0)662 452277
F +43 (0)662 452277 22
E-Mail: office@sidoun.at
www.sidoun.at / www.coor.at