



Baupreissteigerungen bei Projekten der öffentlichen Hand

Bedarf für eine methodische Vorgehensweise auf Grundlage eines projektspezifischen Warenkorbs

Bauprojekte der öffentlichen Hand stehen vermehrt in der medialen Kritik, die in den Haushalten veranschlagten Kosten bei Großprojekten nicht einzuhalten. Die Verantwortlichen sehen neben diversen anderen Aspekten (bspw. Bedarfsänderungen, Planungsfehler) die in den veranschlagten Kosten in der Regel nicht berücksichtigten Baupreissteigerungen als eine Ursache von Kostenveränderungen. Die Baupreissteigerungen der letzten zwei Jahre zeigen diesen Effekt besonders deutlich. Zum Beispiel sind gemäß Auswertung vom Statistischen Bundesamt (Destatis) die Baupreise für den Neubau von „Brücken im Straßenbau“ vom Jahr 2016 auf 2017 um 4,1 % und vom Jahr 2017 auf 2018 um weitere 5,8 % gestiegen.

Anregungen und Vorgaben für öffentliche (Groß-)Projekte

Aus den zuvor genannten Gründen besteht bei öffentlichen Auftraggebern derzeit das Bestreben, Baupreissteigerungen bereits im Rahmen der Kostenveranschlagung im Haushalt zu berücksichtigen. Ausgangspunkt hierfür ist u. a. die Handlungsempfehlung der „Reform Bundesbau“ zur Veranschlagung von Baupreissteigerungen als Teil von Projektrisiken bei zivilen und militä-

rischen Bauvorhaben des Bundes. Darüber hinaus sind bspw. in der Freien und Hansestadt Hamburg Vorgaben zu finden, wonach die Darstellung und Veranschlagung von Baupreissteigerungen bereits im Zuge der Kostenermittlung erfolgen soll (vgl. Drucksache 20/6208 „Kostenstabiles Bauen – Fortentwicklung des öffentlichen Bauwesens“). In Anbetracht des Ziels der Veranschlagung von Baupreissteigerungen im Haushalt ergibt sich insbesondere die Aufgabe zur Prognose von Baupreissteigerungen und deren Verfolgung im Verlauf des Projekts.

Bedeutung des Ausführungszeitraumes und der Datenquellen

Die Bedeutung der Baupreissteigerung ist umso höher, je länger der zeitliche Abstand zwischen der Kostenermittlung und der Ausführung der Bauleistung ist. Aus diesem Grund sind insbesondere große über mehrere Jahre laufende Infrastrukturmaßnahmen von einem Kostenanstieg durch Baupreissteigerungen betroffen. Für die Prognose von Preissteigerungen sind zwangsläufig Annahmen hinsichtlich der Preisentwicklung erforderlich.

Newsletter

Ausgabe 2/2019

Forschung

- Baupreissteigerungen bei Projekten der öffentlichen Hand
- Forschungsprojekt OI+BAU

Institut

- Neuer wissenschaftlicher Mitarbeiter am IBB
- Ernennung Prof. Dr. Hanusrichter

Weiterbildung

- Braunschweiger Baubetriebsseminar 2020

Das letzte Wort

- Von der Honorarordnung zum Leitfaden für Planerverträge

Weitere Neuigkeiten finden Sie unter
www.tu-braunschweig.de/ibb/news.

Zunächst ist für eine monetäre Bewertung der Höhe der eintretenden Baupreissteigerungen jedoch die Kenntnis über die jeweiligen Ausführungszeiträume einzelner Bauleistungen im Bauablauf notwendig. Aufgrund des Zinses-Zins-Effektes ergibt sich beispielsweise bei einem später gelegenen Umsatzschwerpunkt der Bauleistung in Summe eine höhere Baupreissteigerung. Erst durch die Verknüpfung der Terminplanung mit monetären Daten in einem Mittelabflussplan sowie festgelegten jährlichen prozentualen Baupreissteigerungen kann die Baupreissteigerung monetär bewertet werden. Insofern wirken sich auch Bauzeitveränderungen und zeitliche Verschiebungen von Leistungen auf die Höhe von Baupreissteigerungen aus.

Sofern neben einer Prognose auch eine regelmäßige Überprüfung der tatsächlich eingetretenen Baupreissteigerungen erfolgen soll, empfiehlt sich eine methodische Vorgehensweise auf der Basis von veröffentlichten Baupreisindizes. Grundsätzlich können für die Prognose von Baupreissteigerungen von

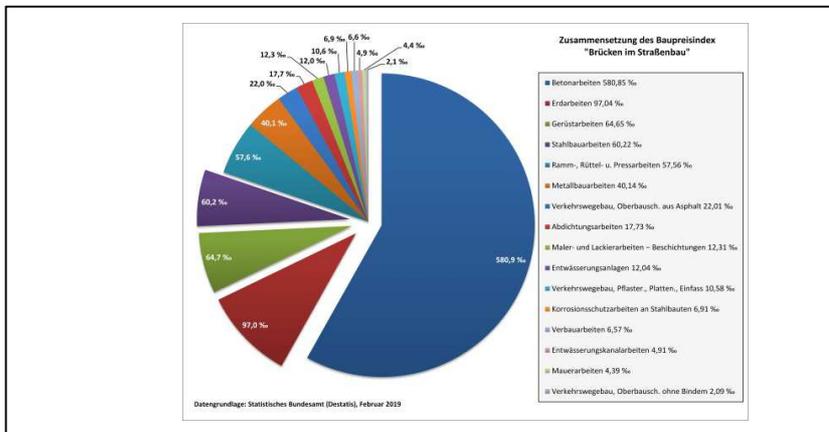
Destatis „vorkonfektionierte“ Baupreisindizes herangezogen werden. Die „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ liegen jedoch nur für wenige Bauwerkskategorien vor (z. B. Bürogebäude, Brücken im Straßenbau) und basieren auf Preisabfragen von 173 ausgewählten Bauleistungen. Die nachfolgende Abbildung stellt eine Kategorie beispielhaft vor.

Projektspezifischer Warenkorb als Grundlage der Prognose und Verfolgung

Weder die Auswahl noch die Gewichtung der in den Kategorien enthaltenen Bauleistungen können bei einer Prognose für das jeweilige Bauwerk zutreffend sein.

Anstelle eines Rückgriffs auf vorhandene Bauwerkskategorien empfiehlt sich daher die Bildung eines projektspezifischen Warenkorbs aus den Indizes der sowohl beim betreffenden Projekt als auch bei Destatis vorkommenden Bauleistungen. Hierdurch können während der Projektlaufzeit regelmäßig Soll-Ist-Vergleiche und bei Abweichungen vertiefende Analysen durchgeführt werden. Für den Fall einer vertraglichen Vereinbarung mit ausführenden Unternehmen ist u. a. zu beachten, dass Indexreihen unter Umständen nicht weitergeführt werden.

Julian Schütte
M. Sc.
julian.schuette@tu-braunschweig.de



Neuer wissenschaftlicher Mitarbeiter am IBB

Verstärkung des IBB-Teams seit Juli 2019

Zum 1. Juli 2019 hat sich das Team des IBB durch die Einstellung von Herrn Axel Fricke vergrößert. Als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut übernimmt Herr Fricke Aufgaben im Bereich der Forschung und

Betreuung der Lehre. Sein Interesse gilt neben der Bauverfahrenstechnik insbesondere neuen Wegen der Projektanbahnung und Möglichkeiten zur partnerschaftlichen Projektabwicklung.



Weiterer ehemaliger Mitarbeiter des IBB wird zum Professor ernannt

Dr.-Ing. Hanusrichter zum Professor für Baubetrieb und Baumanagement ernannt

Mit Wirkung vom 01.01.2019 wurde unser ehemaliger Mitarbeiter, Herr Dr.-Ing. Mario Hanusrichter, von der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) zum Professor für Baubetrieb und Baumanagement ernannt. Nach Abschluss seines Bauingenieurstudiums an der Universität Rostock und einer mehrjährigen Tätigkeit in unterschiedli-

chen Ingenieurbüros im Bereich der Planung und Objektüberwachung war er ab 2009 als wissenschaftlicher Mitarbeiter am IBB tätig, bis er 2015 seine Promotion zum Dr.-Ing. abschloss. Von 2015 bis 2018 war Dr.-Ing. Hanusrichter bei der DEGES im Fachbereich Ingenieurverträge in der Abteilung Vertrags- und Vergabewesen tätig. Das IBB wünscht

Prof. Hanusrichter für seine Tätigkeit an der HAWK alles Gute.



Forschungsprojekt „OI+BAU“ erfolgreich abgeschlossen

Handlungsleitfaden zur Initiierung komplexer Bauvorhaben veröffentlicht

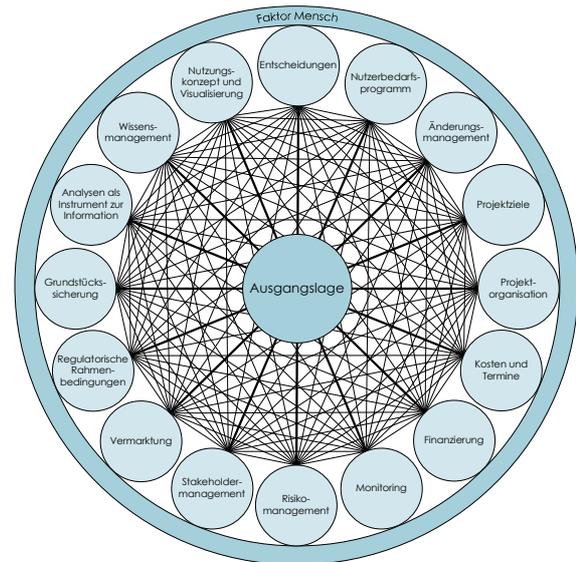
In den vergangenen zwei Jahren erforschten das IBB gemeinsam mit dem Lehrstuhl für Infrastruktur- und Immobilienmanagement (IIM) und dem Institut für Industriebau und Konstruktives Entwerfen (IIKE) die „Optimierung der Initiierung komplexer Bauvorhaben“ (OI+BAU). Das Projekt wurde vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie sechs namenhaften privaten Partnern gefördert. Neben einem wissenschaftlich geprägten Endbericht wurde ein Handlungsleitfaden mit konkreten, praxisnahen Empfehlungen für Bauherren, Projektmanager und Planer entwickelt.

Im Gegensatz zur bisher existierenden Literatur zur Initiierung von Bauvorhaben werden im entwickelten Handlungsleitfaden nicht nur einzelne Teile dieser Phase beschrieben, sondern alle Aufgabenfelder in einem Werk zusammengefasst, die zu einer möglichst optimalen und umfassenden Betrachtung von Bauprojekten in diesem frühen Stadium beitragen. Zudem sind neben den in der Literatur bekannten Aufgabenfeldern neue Aufgabenfelder benannt, die bisher nicht im Zusammenhang mit der Initiierung gesehen werden. Ferner werden zur Optimierung der Initiierung innerhalb der bekannten Aufgabenfelder innovative Schwerpunkte gesetzt.

Des Weiteren hat die Auseinandersetzung mit der Thematik gezeigt, dass die Berücksichtigung menschlicher Eigenschaften und Verhaltensweisen im Projekt die Vermeidung von Fehlern in der Initiierungsphase unterstützen kann. Aus diesem Grund hat der „Faktor Mensch“ als übergeordneter Einflussfaktor einen herausgehobenen Stellenwert im Handlungsleitfaden erhalten. Hierbei werden insbesondere psychologische und politisch-ökonomische Phänomene wie der „Fluch der ersten Zahl“ oder Verdrängungsmechanismen erläutert.

Im Zentrum der Überlegungen steht die intensive Analyse der Ausgangslage (vgl. Abb.). Bereits zu Projektbeginn sind aufgrund der Projektidee oder eines gegebenenfalls vorgegebenen Standorts wesentliche Randbedingungen für die weitere Projektentwicklung definiert. Da die Ausgangslage als ständiger Orientierungspunkt dient, bauen alle weiteren 16 Aufgabenfelder des Handlungsleitfadens hierauf auf. Die Reihenfolge der Bearbeitung wird

bewusst nicht vorgegeben und muss sich stattdessen an projektspezifischen Randbedingungen orientieren. Am Ende der Phase sollte ein „Concept Freeze“ erreicht sein, um zentrale Entscheidungen als verlässliche Planungsgrundlage für die weitere Projektentwicklung festzuhalten. Des Weiteren enthält der Leitfaden eine umfangreiche Sammlung von Methoden und Instrumenten, die im Rahmen der Bearbeitung der Aufgabenfelder eingesetzt werden können.



Besonderer Dank gilt unseren Forschungspartnern Arikon Bau AG, Implenia Hochbau GmbH, OBERMEYER Planen + Beraten GmbH, Stadt Wolfsburg, Volkswagen Immobilien GmbH und WOLFF & MÜLLER Holding GmbH & Co. KG für die finanzielle Förderung, den offenen Dialog und die inhaltliche Begleitung des Vorhabens. Das Projekt zeigt deutlich, dass eine enge Zusammenarbeit der Forschung mit verschiedenen Beteiligten der Wertschöpfungskette von Bauprojekten zu einer Vielfalt gemeinsamer und innovativer Ansätze führen kann.

Univ.-Prof. Dr.-Ing.
Patrick Schwerdtner
patrick.schwerdtner@tu-braunschweig.de

Kostenfreier Download des Handlungsleitfadens und des Endberichts unter:

<https://www.baufachinformation.de/mobil/forschungsbericht/oi+-bau-optimierung-der-initiierung-komplexer-bauvorhaben/252151>

Braunschweiger Baubetriebsseminar 2020

Save the Date

Am 28.02.2020 findet das 18. Baubetriebsseminar statt. Namenhafte Referenten werden Aspekte zum Thema „Die steigende Bedeutung der Dokumentation des Projektablaufs – rechtliche Anforderungen und neue

Technologien“ aus verschiedenen Perspektiven beleuchten. Ausgehend von den Anforderungen aus dem neuen Bauvertragsrecht und der aktuellen Rechtsprechung zur VOB/B werden Wege der Datengewinnung

und deren Nutzen in den Phasen der Projektentwicklung vorgestellt. Dabei sollen auch kritische Abwägungen hinsichtlich des Aufwands und der Umsetzbarkeit gemeinsam diskutiert werden.

Von der Honorarordnung zum Leitfaden für Planerverträge

Rejustierung der HOAI in Anbetracht aktueller Probleme und zukünftiger Herausforderungen



Von Patrick Schwerdtner

Es schien doch alles so einfach: Die monetäre Bewertung von Planungsleistungen erfolgt über die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Und mehr noch: Für die Kerndisziplinen der Planung bedurfte es keiner vertiefenden Überlegung, denn die Leistungsbilder konnten quasi per „drag & drop“ übernommen werden. Das Ergebnis dieser Art von Vertragsgestaltung hatte nur einen Nachteil: regelmäßige Streitigkeiten und Unklarheiten bei der Vertragsdurchführung.

Nun hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) mit seiner Entscheidung zur Nicht-Zulässigkeit verbindlicher Honorare die Diskussion zur Zukunft der HOAI in Gang gesetzt – vielleicht mit positiven Folgen für beide Vertragspartner.

Sicherheit für die Vertragspartner

Die grundsätzliche Methodik bei der Honorarermittlung ist schnell erläutert. Der Teufel steckt wie so häufig im Detail. Bereits bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten ergeben sich Fragestellungen, deren Beantwortung selbst im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung Zeit in Anspruch nehmen kann.

Somit führte die Existenz einer verbindlichen Honorarregelung per

se zum Risiko eines unbewussten Verstoßes (ungeachtet möglicher Manipulationen). Planer mussten bei einer Unterschreitung der Mindestsätze befürchten, bei öffentlichen Vergaben ausgeschlossen zu werden. Für private Auftraggeber wiederum konnte die Beauftragung einer Planungsleistung unterhalb Mindestsatzes zu späteren Mehrforderungen führen (der Verfasser kennt die guten Erfolgsaussichten aus eigener Erfahrung).

In Zukunft werden sowohl die angebotenen und als auch die vereinbarten Honorarsummen Gültigkeit besitzen – für alle anderen Vertragsverhältnisse eine Selbstverständlichkeit. Gut so! Und die Beschreibung der Leistung?

Berücksichtigung projektspezifischer Besonderheiten

Während bei Bauverträgen umfangreiche Leistungsbeschreibungen mit gegenseitigen Pflichten und terminlichen Meilensteinen vereinbart werden, begnügt man sich bei Planerverträgen regelmäßig mit einem Verweis auf die Grundleistungen der HOAI. Die Auswirkungen dieses Trugschlusses: Weder wurden die Grundleistungen im Hinblick auf die projekt- und kundenspezifischen Bedürfnisse näher beschrieben, noch lagen den Verträgen detaillierte Regelungen zu Schnittstellen und sonstigen Leistungs- und Koordinierungspflichten bei. Ganz zu schweigen von Terminplänen.

Eine Relativierung der Bedeutung der HOAI führt hoffentlich zu einem grundlegenden Umdenken, denn eine detaillierte Ausgestaltung

des Vertrags bringt Klarheit hinsichtlich der jeweiligen Pflichten. Dabei müssen die besonderen Charakteristika von Planungsprozessen (Freiraum für Variantenuntersuchungen, Abstimmungsprozesse etc.) Berücksichtigung finden.

Chance zur grundsätzlichen Neuausrichtung nutzen

Zusätzlich zu den angesprochenen Aspekten ergeben sich zukünftig erkennbar weitere Anforderungen an die Planer und die Vertragsgestaltung. Neben der Digitalisierung im Allgemeinen und Building Information Modeling (BIM) im Besonderen können bspw. auch Leistungen im Rahmen einer integrierten Projektabwicklung genannt werden. Hierzu braucht es zukunftsfähige Leit- und Leistungsbilder, die den Vertragspartnern funktionierende Lösungsansätze bieten. Vielleicht kann das Urteil des EuGH eine Initialzündung für eine grundlegende Neuausrichtung der HOAI als umfassender Leitfaden sein, der aktuelle Problempunkte aufgreift und sich den Herausforderungen annimmt – der Bedarf wäre gegeben.

Abschließend noch eine Anmerkung für alle Verfasser von Untergangsszenarien der Qualität durch niedrige Honorare: Die erste Reaktion eines Planers bei einem in Braunschweig derzeit in Vorbereitung befindlichen Vorhaben bestand in der Anpassung seines angebotenen Honorars – nach oben! Begründung: „Die HOAI gilt ja nicht mehr.“ Es ist abzuwarten, ob damit auch die Qualität der Planungsleistungen steigt.

Schriftenreihe des IBB

Ergebnisse von Forschungsarbeiten sowie die Beitragsbände zum jährlich stattfindenden Braunschweiger Baubetriebsseminar werden in der Schriftenreihe des IBB veröffentlicht und sind erhältlich unter www.tu-braunschweig.de/ibb/service/schriftenreihe

Impressum

Technische Universität Braunschweig
Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb
Univ.-Prof. Dr.-Ing. P. Schwerdtner

Schleinitzstraße 23 A
38106 Braunschweig
www.tu-braunschweig.de/ibb

Fon: 0531 391-3174
Fax: 0531 391-5953
E-Mail: ibb@tu-braunschweig.de