# Besonderheiten bei der Kalkulation und Ausführung von Bauvorhaben im innerstädtischen Schlüsselfertigbau

Probevorlesung

Dr.-Ing. Ralf Brüning 12. Januar 2011

# Schlüsselfertigbau

## Definition des Begriffs

"Bauvertrag, bei dem ein Unternehmer die Verantwortung für die Erstellung eines kompletten Bauobjektes übernimmt"

dabei wird "schlüsselfertig, als "komplett und funktionstauglich" übersetzt

(nach Kapellmann, Schlüsselfertiges Bauen, 2. Auflage, Werner Verlag, München, 2004)

# Schlüsselfertigbau

#### Hintergrund:

#### Kostensicherheit für AG

Pauschale Vergütung Mängelhaftung Insolvenzrisiko des AN

### Risikoverlagerung vom AG auf den AN

Ausführbarkeit Vollständigkeit Termineinhaltung Qualität

## Schlüsselfertigbau

#### Grundsätzlich:

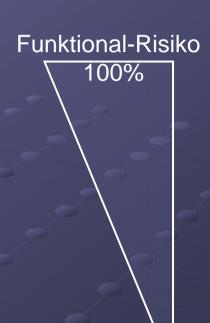
AN verantwortlich für die Koordination der Leistungen und Schnittstellen und die Zusammenfassung aller Teile zu einem funktionstauglichen und kompletten Ganzen.

Eingrenzung bzw. Unterscheidung durch:

Tiefe der Planungsverantwortung beim AN

## Arten von SF-Verträgen

- Bauträgervertrag
  Koppelgeschäft Grundstück Gebäude incl. Vermarktung
- Global Pauschalvertrag
  Funktionale Ausschreibung Planung komplett AN



- Detail Pauschalvertrag
  - Ausführungsplanung AG Detailausschreibung Pauschalierung (dadurch Planungsrisiken AG AN nur Mengenrisiko (SF??))
- Einheitspreisvertrag

# Aufgaben Angebotsbearbeitung (Kalkulation)

- Marktpreisanalyse
- Klärung Leistungsumfang
- Ermittlung der Herstellkosten
- Chancen- / Optimierungspotential aufdecken
- Risiken erkennen / bewerten
- Cash-Flow Prognose
- Basis für Preis-Fortschreibung legen
- Konkurrenzfähiges Angebot legen
- Informationsfluss mit Projekt sicherstellen
- Projektauswertung Lerneffekte nutzen

## Innerstädtisches Bauen



Köln, 12. Januar 2010

## Innerstädtisches Bauen

- Besonderheiten im Boden
- Nachbarbebauung / Bestandsbebauung
- Bauen auf engstem Raum
- Bauen in der Öffentlichkeit
- Architektonische Besonderheiten

## Boden / Nachbarbebauung

- Bestandsbebauung / Nachbarbebauung
  - Abriss Bestandsgebäude
  - Einflüsse auf Wahl Bauverfahren
  - Lärm- und Erschütterungsschutz
  - Konstruktion Baugruben / Abfangungen
- Besonderheiten im Boden
  - Denkmalschutz / Wasserhaushalt / Bodenbeschaffenheit
  - Verlässlichkeit Bestandsinformationen

## Öffentlichkeit / auf engstem Raum

- Bauen auf engstem Raum
  - Anforderungen an die Baustellenlogistik
  - Sicherheitsvorkehrungen intern
  - Wahl des Bauverfahrens
- Bauen in der Öffentlichkeit
  - Zeitmanagement für Lieferleistungen
  - Schutz Dritter
  - Beschränkung der Arbeitszeiten / Lärmschutz

## Architektur

- Superlativen bestimmen das Bild
  - Repräsentativ
  - Hochwertig
  - Aufwändig
  - Unverwechselbar
  - Anspruchsvoll
- Häufig Fassaden aus Glas / Naturstein