Unser Wissen
für Ihren Erfolg

Leseprobe zum Download

Liebe Besucherinnen und Besucher unserer Homepage,

tagtäglich müssen Sie wichtige Entscheidungen treffen, Mitarbeiter führen oder sich technischen Herausforderungen stellen. Dazu brauchen Sie verlässliche Informationen, direkt einsetzbare Arbeitshilfen und Tipps aus der Praxis.

Es ist unser Ziel, Ihnen genau das zu liefern. Dafür steht seit mehr als 25 Jahren die FORUM VERLAG HERKERT GMBH.

Zusammen mit Fachexperten und Praktikern entwickeln wir unser Portfolio ständig weiter, basierend auf Ihren speziellen Bedürfnissen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Aktualität und vom hohen Praxisnutzen unseres Angebots.

Falls Sie noch nähere Informationen wünschen oder gleich über die Homepage bestellen möchten, klicken Sie einfach auf den Button „In den Warenkorb“ oder wenden sich bitte direkt an:

FORUM VERLAG HERKERT GMBH
Mandichostr. 18
86504 Merching
Telefon: 08233 / 381-123
Telefax: 08233 / 381-222

E-Mail: service@forum-verlag.com
www.forum-verlag.com

© Alle Rechte vorbehalten. Ausdruck, datentechnische Vervielfältigung (auch auszugsweise) oder Veränderung bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verlages.

Baustellengemeinkosten korrekt ermitteln und kalkulieren *Von K. Schulz*

Zwischen 4 und 6 % der Herstellungskosten eines Bauwerkes bzw. ca. 10 bis 14 % der Rohbaukosten entfallen auf die Baustellengemeinkosten. Somit haben die Baustellengemeinkosten nicht nur einen bedeutenden Einfluss auf die Angebotskalkulation, sondern spielen insbesondere bei der Nachtragskalkulation eine große Rolle. ■

Alle Kosten, die direkt durch das Bauvorhaben verursacht werden und nicht den einzelnen Leistungspositionen (oder deren Teilleistungen) des Leistungsverzeichnisses zugeordnet werden können, zählen bekanntlich zu den Baustellengemeinkosten, kurz BGK. Sie entstehen durch den Betrieb der Baustelle. Die BGK werden im Zuge der Kalkulation in einer gesonderten Berechnung erfasst und anschließend den Einzelkosten der Teilleistungen als Zuschlag zugerechnet.

Die Baustellengemeinkosten werden auch als indirekte Kosten bezeichnet, denn sie beinhalten alle Kosten, die für das Einrichten, den Baustellenbetrieb und für das Räumen der Baustelle anfallen. Sie stehen nicht in unmittelbarer Abhängigkeit zu den einzelnen, sichtbaren Bauleistungen. Das ist auch häufig der Grund für Streitigkeiten bei Nachtragsforderungen

Grundsätzlich stellen die BGK eine Nebenleistung im Sinne der VOB/C dar. Sie gehören auch ohne eine besondere Erwähnung zum Leistungssoll. Die BGK werden mit den Einheitspreisen abgegolten. Was genau zu diesen Nebenleistungen gehört, ist jeweils im Abschnitt 4.1 der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) der VOB/C geregelt.

© Jürgen Fälchle - Fotolia.com

1 | *Zu den einmaligen Baustellengemeinkosten zählen z. B. der Auf- und Abbau von Bauzäunen, Gerüsten oder Kranen.*

Je nach Gestaltung des Leistungsverzeichnisses können die Nebenleistungen, oder Teile davon, gesondert ausgeschrieben werden. Sind im Leistungsverzeichnis für das Einrichten und Räumen oder das Vorhalten der Baustelleneinrichtung eigene Positionen vorhanden, so entfallen diese Kosten bei den Gemeinkosten der Baustelle.

Prinzipiell werden die BGK genauso ermittelt, wie die sonstigen Einzelkosten der Teilleistungen auch. Dabei sind die folgenden Parameter von Bedeutung:

- Bauzeit der ausgeschriebenen Leistung
- Bauverfahren
- Ausgeschriebene Mengen

Eine grundsätzliche Unterscheidung bei den BGK besteht zwischen den einmaligen bzw. zeitunabhängigen Kosten (Fixkosten) und den zeitabhängigen Kosten (variable Kosten). Eine getrennte Erfassung (Kalkulation) ist insbesondere für die Nachtragsberechnung bei Bauzeitverlängerungen notwendig.

Zeitunabhängige Kosten

Die zeitunabhängigen Kosten (**Fixkosten**) beinhalten die einmaligen Baustellengemeinkosten, die von der Bauzeit nicht beeinflusst werden. Auch werden die Fixkosten der BGK so gut wie nicht durch die tatsächlichen Ausführungsmengen der einzelnen Teilleistungen beeinflusst.

Allerdings ist hier zu beachten, dass es durchaus zu einem sprunghaften Anstieg bei einer deutlichen Mengenmehrung kommen kann. Etwa dann, wenn durch die Mehrmengen z. B. ein zusätzlicher Turmdrehkran notwendig wird.

Zu den zeitunabhängigen BGK zählen die Kosten für:

- Einrichten und Räumen der Baustelle
- Technische Bearbeitung, Konstruktion, Kontrolle
- Sonderkosten der Bauausführung

Einrichten und Räumen der Baustelle

Das „Einrichten und Räumen“ der Baustelle beinhaltet sämtliche Kosten, die für die Installation und die restlose Beseitigung der Baustelleneinrichtung notwendig sind. Hierunter fallen die Kosten für den An- und Abtransport, das Auf- und Abladen, das Auf- und Abbauen aller Baustelleneinrichtungselemente wie z. B.:

- Bauschilder, Baubüros, Unterkünfte, Magazine, Werkstätten, Sanitäranlagen, Baustellenausstattung
- Geräte
- Wasser- und Stromversorgung, sonstige Medien
- Aufladevorrichtungen, Baustellenzufahrten, Baustraßen
- Bauzäune
- Gerüste
- Einrichtungen für die Sicherung der Baustelle nach den Vorschriften der Straßenverkehrsordnung
- Einrichtungen gemäß der Unfallverhütungsvorschriften
- ggf. Auflagen der Gemeinden und sonstigen Behörden
- Entsorgung von Restmüll und Baurestmassen

Weiterhin sind hier auch die Kosten zu berücksichtigen, die für die Anpassung der Baustelleneinrichtung im Zuge des Baufortschritts notwendig sind. Darunter zählt z. B. das Umsetzen von Containern aufgrund der verschiedenen Bauzustände.

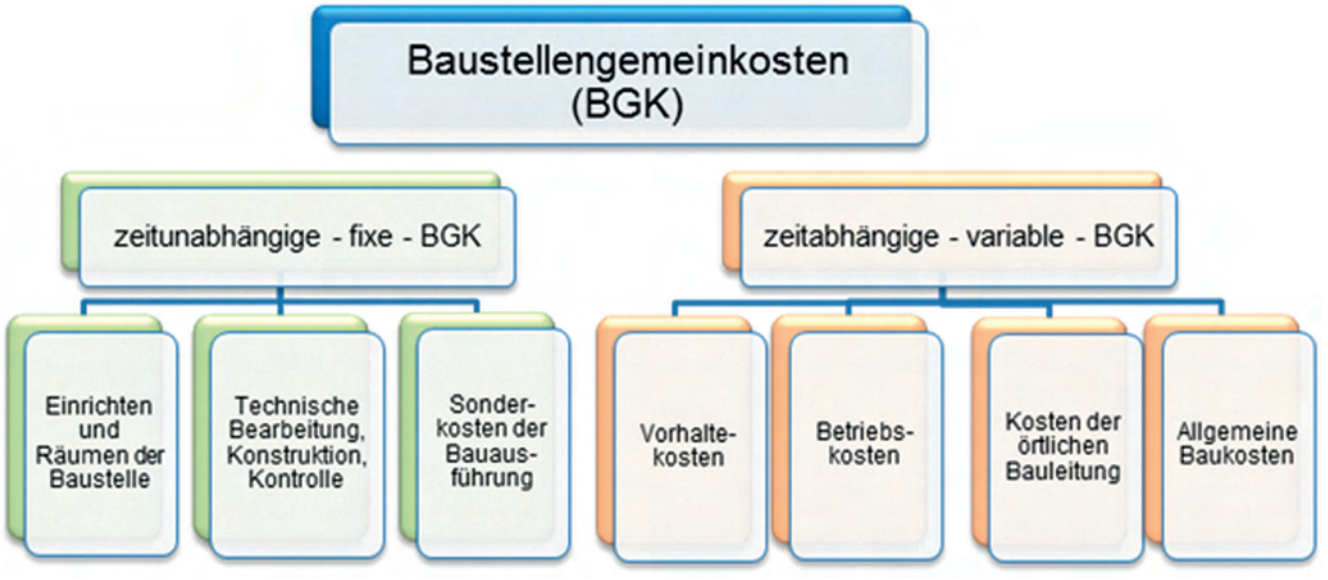
Technische Bearbeitung, Konstruktion, Kontrolle

Unter diesem Titel sind die Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen und die Qualitätskontrollen zusammenzufassen, soweit diese Leistungen nicht vom Auftraggeber zu erbringen sind. Es können vier Teilbereiche aufgeführt werden:

1. Objekt- und Fachplanungsleistungen
   Die Kosten für die Planungsleistungen können über den zu erwartenden Zeitaufwand kalkuliert werden, bzw. bei der Beauftragung von externen Fachingenieuren über deren Honorarangebote.
   Objekt- und Fachplanungsleistungen sind immer dann zu erbringen, wenn die Vervollständigung der Ausführungsplanung (HOAI-Leistungsphase 5) beauftragt wird. Ebenfalls sind diese Leistungen zu kalkulieren, wenn die Erbringung von Bauherrenaufgaben als Besondere Leistungen nach Abschnitt 4.2 DIN 18299 ff. gefordert wird, aber keine gesonderte Leistungsposition hierfür im Leistungsverzeichnis vorhanden ist.
   Unter Umständen sind hier auch die Kosten für eine Gelände- oder Bestandsaufnahme zu berücksichtigen. Die damit verbundenen Kosten (insbesondere im Ingenieurbau) werden häufig unterschätzt!

2. Arbeitsvorbereitung, Abrechnung
   Bei diesen Punkten handelt es sich um die eigentlichen Aufgaben des Auftragnehmers zur Abwicklung des beauftragten Bauvorhabens. Darunter fallen die Erstellung sowie die Fortschreibung der Auftragskalkulation bzw. Arbeitskalkulation und der Bauablaufplanung.
   Zur Arbeitsvorbereitung gehört auch die Planung der Baustelleneinrichtung. Ebenfalls sind die Kosten für die Abrechnung der Baustelle zu berücksichtigen.

3. Baustoff- und Bodenuntersuchungen
   Hierunter fallen die Kosten für Baustoffproben der Eigen- und Fremdüberwachung (z. B. bei Betonbaustellen der Überwachungsklassen 1, 2 oder 3) und notwendige Bodenuntersuchungen z. B. zur Feststellung der Entsorgungsanforderungen bei belasteten Böden, sofern keine gesonderten Leistungspositionen existieren.



2 | *Gliederungssystematik der Baustellengemeinkosten*

4. Behördliche Abnahmen und Gutachterkosten
   Die Kosten für behördliche Abnahmen sind immer dann zu berücksichtigen, wenn eine betriebsfertige Leistung beauftragt wurde.
   Kosten für Gutachter und Sachverständige fallen z. B. für TÜV-Abnahmen an. Bei anspruchsvollen Bauprojekten ist eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahme oft Leistungsbestandteil.

Sonderkosten der Bauausführung

Zu den Sonderkosten zählen die Kosten, die nicht regelmäßig auf jeder Baustelle entstehen. Das sind Kosten für:

- Objektbezogene Sonderwagnisse
- Besondere Bauversicherungen
- Lizenzgebühren
- Besondere Finanzierungskosten
- Winterbaukosten

Sonderwagnisse können z. B. bei besonders langen Bauzeiten aufgrund von Preisrisiken oder beim Einsatz von neuartigen Bauverfahren entstehen. Auch sind hier die Risiken bei vereinbarten Vertragsstrafen zu nennen. Besondere Finanzierungskosten sind dann zu kalkulieren, wenn vom Auftragnehmer eine umfangreiche Vorfinanzierung der Baumaßnahme verlangt wird.

Zeitabhängige Kosten

Die zeitabhängigen BGK werden fast ausschließlich durch die Dauer der Baustelle beeinflusst. Die Bauleistung im vereinbarten Zeitrahmen spielt hier eine untergeordnete Rolle.

> Die zeitabhängigen Kosten verlaufen annähernd linear steigend über die Bauzeit. Im Falle einer Bauzeitverlängerung steigen die zeitabhängigen Kosten im Wesentlichen konstant linear weiter.

Die zeitabhängigen Kosten (**variable Kosten**) werden bestimmt durch:

- Vorhaltekosten
- Betriebskosten
- Kosten der örtlichen Bauleitung
- Allgemeine Baukosten

Vorhaltekosten

Zu den Vorhaltekosten der Baustelleneinrichtung zählen die Kosten für Abschreibung, Verzinsung und Reparatur (A+V+R). Die Vorhaltekosten sind zu ermitteln für

- Geräte,
- besondere Anlagen (z. B. Energieerzeugungsanlagen, Mischanlagen, Baubrücken etc.),
- Bürocontainer, Büroausstattung, Lager- und Sozialeinrichtungen,
- Fahrzeuge,
- Systemteile für Schal-, Rüst- und Verbaumaterial.

Die Kalkulation erfolgt i. d. R. über die internen Verrechnungssätze, auf Grundlade der Baugeräteliste (BGL) oder über den Ansatz der Mietsätze.

> Die kalkulatorische Abschreibung kann von jedem Unternehmer frei gewählt werden, sie muss nicht mit der steuerrechtlichen Abschreibung identisch sein.

Betriebskosten

Unter den Betriebskosten sind die Kosten zusammenzufassen, die für den Betrieb der Vorhaltegeräte und der sonstigen Baustelleneinrichtungselemente anfallen. Es handelt sich hierbei in erster Linie um Treib- und Schmierstoffkosten. Zu den Betriebskosten gehören aber auch die Kosten für die Beleuchtung und Beheizung von Unterkünften und Büros sowie für die Baustellenbeleuchtung.

Kosten der örtlichen Bauleitung

Die Kosten für die örtliche Bauleitung setzen sich zusammen aus

- Baustellengehälter (Bauleiter, Bauführer, Baukaufleute, Abrechner, Sekretariatskräfte usw.),
- Aufsichtskosten (Poliere),
- Porto, Telefon, Büromaterial,
- Kfz- und Reisekosten,
- Bewirtungskosten, Werbung.

Bei kleineren Bauunternehmen kann es vorkommen, dass die Kosten der Bauleitung in den allgemeinen Geschäftskosten enthalten sind. In diesem Fall werden die Kosten für die örtliche Bauleitung nicht separat erfasst.

Allgemeine Baukosten

Unter den allgemeinen Baukosten werden verschiedene Kosten subsumiert. Diese können sein:

- Hilfslöhne, die auch als unproduktive Löhne bezeichnet werden. Darunter fallen die Löhne für einen etwaigen Wachdienst, für Boten oder sonstige Gehilfen.
- Die Kosten für Kleingeräte, Werkzeuge und untergeordnete Verbrauchstoffe. Da diese Kosten direkt mit

den geleisteten Lohnstunden zusammenhängen, werden sie den zeitabhängigen Kosten zugeordnet.
- Diese Kosten können aber auch über einen Zuschlag in den Baustellenmittellohn eingerechnet werden. In diesem Fall werden sie nicht den Baustellengemeinkosten zugerechnet.

Hinweise für die Praxis

In Zuge der Angebotserstellung sollte ein **Baustelleneinrichtungsplan**, zumindest im Konzept, entwickelt werden. Eine grafische Darstellung hilft oft, mögliche Kollisionspunkte zu erkennen.

Die Kalkulation der Baustellengemeinkosten ist Bestandteil der **Urkalkulation**. Die BGK sind in dieser Urkalkulation zwingend in die zeitabhängigen und die zeitunabhängigen Kosten aufzuschlüsseln, damit im Falle einer Bauzeitverzögerung, die durch den Auftraggeber zu verantworten ist, die Nachtragsforderungen der Höhe nach genau belegt werden können. Bei einer Bauzeitverzögerung bzw. Bauzeitverlängerung sind die zeitabhängigen Kosten entsprechend geltend zu machen.

Ebenfalls ist die Aufschlüsselung der BGK bei einem erheblichen Wegfall von Leistungen (z. B. im Fall des § 2 Nr. 3 VOB/B) oder einer Kündigung (§ 8 Nr. 1 Abs. 2 VOB/B) wichtig, damit der Fixkostenanteil der Baustelleneinrichtung eingefordert werden kann. Dieser Fixkostenanteil kann nämlich bei einem Leistungswegfall nicht eingespart werden und ist grundsätzlich zu vergüten.

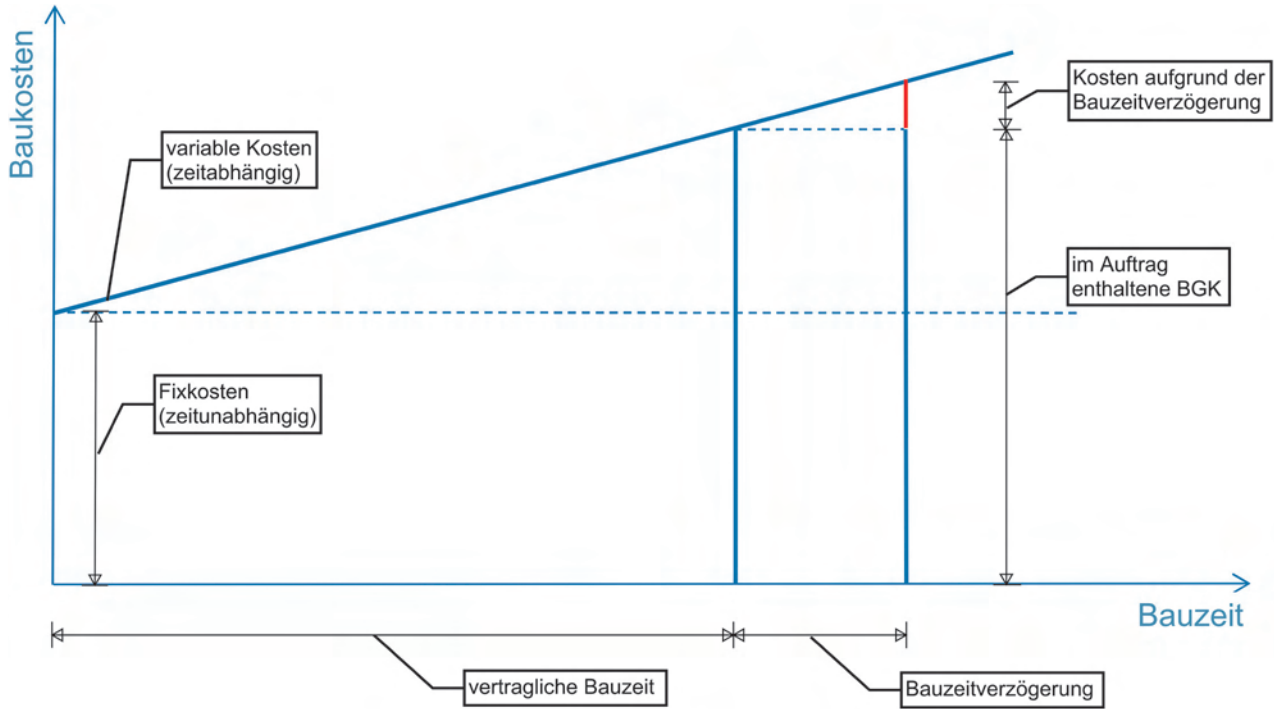
Mehrkosten in Bezug auf die zeitunabhängigen (einmaligen) BGK sind insbesondere bei den Kostengruppen „Einrichten und Räumen“ sowie bei der „Technischen Bearbeitung, Konstruktion und Kontrolle“ möglich. Mehrkosten können dann entstehen, wenn durch eine Änderung der Ausführung (vgl. § 2 Nr. 5 VOB/B) zusätzliche Kapazitäten auf der Baustelle benötigt werden oder andere Bauverfahren zum Einsatz kommen. Zu nennen sind hier:

- Zusätzliche Tagesunterkünfte und Sozialeinrichtungen
- Bereitstellung zusätzlicher Gerätschaften
- Mehraufwand für den An- und Abtransport der erforderlichen Baustelleneinrichtungselemente

Mehrkosten können sich auch ergeben, wenn infolge der Mengenüberschreitungen (vgl. § 2 Nr. 3 Abs. 2) sich der Aufwand für die technische Bearbeitung, Konstruktion und Kontrolle erhöht, wie bei

- Überarbeitung / Anpassung der Arbeitsvorbereitung oder
- Überarbeitung der Bauablaufplanung, insbesondere bei terminkritischen Abläufen.

Wenn sich Mengenüberschreitungen nur aufgrund einer einzelnen Teilleistung ergeben, dann sind die Kosten dieser Position direkt (unmittelbar) zuzuordnen und nicht den Baustellengemeinkosten. ■



© Kai Schulz

3 | *Zusammenhang zwischen Bauzeit und den zeitabhängigen Baustellengemeinkosten*

Unser Wissen
für Ihren Erfolg

Bestellmöglichkeiten

Der Bauleiter

Für weitere Produktinformationen oder zum Bestellen hilft Ihnen unser Kundenservice gerne weiter:

Kundenservice

Telefon: 08233 / 381-123
E-Mail: service@forum-verlag.com

Oder nutzen Sie bequem die Informations- und Bestellmöglichkeiten zu diesem Produkt in unserem Online-Shop:

Internet

http://www.forum-verlag.com/details/index/id/5918

FORUM VERLAG HERKERT GMBH, Mandichostraße 18, 86504 Merching,
Tel.: (08233) 381 123, E-Mail: service@forum-verlag.com, Internet: www.forum-verlag.com