

DIN 276**DIN**

ICS 91.010.20

Entwurf

Einsprüche bis 2017-10-02
Vorgesehen als Ersatz für
DIN 277-3:2005-04,
DIN 276-1:2008-12 und
DIN 276-4:2009-08

Kosten im Bauwesen

Building costs

Coûts de bâtiment

Anwendungswarnvermerk

Dieser Norm-Entwurf mit Erscheinungsdatum 2017-06-02 wird der Öffentlichkeit zur Prüfung und Stellungnahme vorgelegt.

Weil die beabsichtigte Norm von der vorliegenden Fassung abweichen kann, ist die Anwendung dieses Entwurfs besonders zu vereinbaren.

Stellungnahmen werden erbeten

- vorzugsweise online im Norm-Entwurfs-Portal von DIN unter www.din.de/go/entwuerfe bzw. für Norm-Entwürfe der DKE auch im Norm-Entwurfs-Portal der DKE unter www.entwuerfe.normenbibliothek.de, sofern dort wiedergegeben;
- oder als Datei per E-Mail an nabau@din.de möglichst in Form einer Tabelle. Die Vorlage dieser Tabelle kann im Internet unter www.din.de/go/stellungnahmen-norm-entwuerfe oder für Stellungnahmen zu Norm-Entwürfen der DKE unter www.dke.de/stellungnahme abgerufen werden;
- oder in Papierform an den DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), 10772 Berlin, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

Die Empfänger dieses Norm-Entwurfs werden gebeten, mit ihren Kommentaren jegliche relevanten Patentrechte, die sie kennen, mitzuteilen und unterstützende Dokumentationen zur Verfügung zu stellen.

Gesamtumfang 49 Seiten

DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau)

Inhalt

	Seite
Vorwort	3
1 Anwendungsbereich.....	4
2 Normative Verweisungen	4
3 Begriffe	4
4 Grundsätze der Kostenplanung.....	6
4.1 Allgemeines	6
4.2 Kostenermittlung	6
4.3 Stufen der Kostenermittlung.....	8
4.4 Kostenkontrolle	11
4.5 Kostensteuerung.....	11
4.6 Kostenvorgabe.....	11
5 Kostengliederung	12
5.1 Aufbau der Kostengliederung.....	12
5.2 Anwendung der Kostengliederung	12
5.3 Ausführungsorientierte Gliederung der Kosten	13
5.4 Ordnung der Kosten nach Vergabeeinheiten.....	13
6 Mengen und Bezugseinheiten	32
6.1 Allgemeines	32
6.2 Mengen und Bezugseinheiten für Kostengruppen.....	32
6.3 Mengen und Bezugseinheiten für die Kostengruppe 300.....	33
6.4 Mengen und Bezugseinheiten für die Kostengruppe 400.....	37

Vorwort

Dieser Norm-Entwurf wurde vom Arbeitsausschuss NA 005-01-05 AA „Kosten im Bauwesen“ im DIN-Normenausschuss NABau erarbeitet.

Änderungen

Gegenüber DIN 276-1:2008-12, DIN 276-4:2009-08 und DIN 277-3:2005-04 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- a) DIN 276-1 und DIN 276-4 wurden zu einer Norm zusammengefasst, dementsprechend wurde der Titel der Norm angepasst;
- b) die Regelungsinhalte der DIN 277-3:2005-04 wurden in DIN 276 übernommen;
- c) die Gliederung der Norm wurde überarbeitet;
- d) der Anwendungsbereich der Norm wurde entsprechend den geänderten Inhalten neu formuliert;
- e) die normativen Verweisungen wurden neu aufgenommen;
- f) die Begriffe wurden überarbeitet und ergänzt;
- g) die Grundsätze der Kostenplanung wurden mit dem Ziel einer sicheren und einheitlichen Anwendung geändert und ergänzt;
- h) die Stufen der Kostenermittlung wurden im Hinblick auf eine kontinuierliche Kostenplanung erweitert und redaktionell überarbeitet; dabei wurden insbesondere die Anforderungen an die Gliederungstiefe der Kostenermittlungen erhöht;
- i) die Beschreibung der Kostengliederung wurde geändert und ergänzt;
- j) die Kostengliederung wurde insgesamt überarbeitet; dabei wurden mit dem Ziel einer sicheren und einheitlichen Anwendung die Anmerkungen ergänzt und präzisiert;
- k) durch die Übernahme der Regelungsinhalte aus DIN 277-3 wurden die Tabellen 2 bis 4 neu aufgenommen;
- l) in der ersten Ebene wurde die Kostengliederung auf acht Kostengruppen erweitert;
- m) die Kostengruppen 300 und 400 wurden so überarbeitet, dass eine einheitliche Kostengliederung für Hochbauten und für Ingenieurbauwerke vorliegt;
- n) die Kostengruppe 500 wurde neu gefasst, so dass sie sich nun auf Außenanlagen, selbstständige Freianlagen (unabhängig von Bauwerken), Verkehrsanlagen und selbstständige Anlagen der technischen Infrastruktur erstreckt.

1 Anwendungsbereich

Dieser Norm-Entwurf gilt für die Kostenplanung im Bauwesen, insbesondere für die Ermittlung und die Gliederung von Kosten. Sie erstreckt sich auf die Kosten von Hochbauten, Ingenieurbauwerken, Freianlagen und Verkehrsanlagen sowie die damit zusammenhängenden projektbezogenen Kosten.

Dieser Norm-Entwurf betrifft die Kosten für den Neubau, den Umbau und die Modernisierung von Bauwerken und Anlagen. Für Nutzungskosten im Hochbau gilt DIN 18960.

Dieser Norm-Entwurf legt Begriffe und Grundsätze der Kostenplanung im Bauwesen sowie Unterscheidungsmerkmale von Kosten und Bezugseinheiten für Kostengruppen fest. Damit schafft die Norm die Voraussetzungen für eine einheitliche Vorgehensweise in der Kostenplanung sowie für die Vergleichbarkeit der Ergebnisse von Kostenermittlungen.

Die nach diesem Dokument ermittelten Kosten können bei Verwendung für andere Zwecke (z. B. Vergütung von Auftragnehmerleistungen, steuerliche Förderung, Finanzierung, Haushaltsveranschlagung, Vermarktung) den dabei erforderlichen Ermittlungen zugrunde gelegt werden. Eine Bewertung der Kosten im Sinne der entsprechenden Vorschriften nimmt die Norm jedoch nicht vor.

2 Normative Verweisungen

Die folgenden Dokumente, die in diesem Dokument teilweise oder als Ganzes zitiert werden, sind für die Anwendung dieses Dokuments erforderlich. Bei datierten Verweisungen gilt nur die in Bezug genommene Ausgabe. Bei undatierten Verweisungen gilt die letzte Ausgabe des in Bezug genommenen Dokuments (einschließlich aller Änderungen).

DIN 277-1, *Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen — Teil 1: Hochbau*

DIN 18960, *Nutzungskosten im Hochbau*

DIN 18205, *Bedarfsplanung im Bauwesen*

3 Begriffe

Für die Anwendung dieses Dokuments gelten die folgenden Begriffe.

3.1 Kosten im Bauwesen
Aufwendungen, insbesondere für Güter, Leistungen, Steuern und Abgaben, die für die Vorbereitung, Planung und Ausführung von Bauprojekten erforderlich sind

Anmerkung 1 zum Begriff: Kosten im Bauwesen werden in diesem Dokument im Folgenden als Kosten bezeichnet.

3.2 Kostenplanung
Gesamtheit aller Maßnahmen der Kostenermittlung, der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung

3.3 Kostenermittlung
Ermittlung der entstehenden oder der entstandenen Kosten. Entsprechend dem Planungsfortschritt werden die folgenden Stufen der Kostenermittlung unterschieden:

3.3.1 Kostenrahmen
Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Bedarfsplanung

3.3.2

Kostenschätzung

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung

3.3.3

Kostenberechnung

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung

3.3.4

Kostenvoranschlag

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Ausführungsplanung und der Vorbereitung der Vergabe

3.3.5

Kostenanschlag

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vergabe und Ausführung

3.3.6

Kostenfeststellung

Ermittlung der entstandenen Kosten

3.4

Kostenkontrolle

Vergleichen aktueller Kostenermittlungen mit früheren Kostenermittlungen und Kostenvorgaben

3.5

Kostensteuerung

Ergreifen von Maßnahmen zur Einhaltung von Kostenvorgaben

3.6

Kostenvorgabe

Festlegung von Kosten als Obergrenze oder als Zielgröße für das Bauprojekt

3.7

Kostensicherheit

Ziel und Aufgabe bei einem Bauprojekt, Kostenvorgaben durch geeignete Maßnahmen der Kostenplanung einzuhalten

3.8

Kostentransparenz

Ziel und Aufgabe bei einem Bauprojekt, die Kosten und deren Entwicklung durch eine geeignete Darstellung bestmöglich erkennbar und nachvollziehbar zu machen

3.9

Kostengliederung

Ordnungsstruktur, nach der die Gesamtkosten eines Bauprojekts in Kostengruppen unterteilt werden

3.10

Kostengruppe

Zusammenfassung einzelner, nach den Kriterien der Planung zusammengehörender Kosten

3.11

Gesamtkosten

Kosten, die sich als Summe der Kostengruppen 100 bis 800 ergeben

3.12

Bauwerkskosten

Kosten, die sich als Summe der Kostengruppen 300 und 400 ergeben

3.13

Kostenkennwert

Wert, der das Verhältnis von Kosten zu einer Bezugseinheit darstellt

3.14

Bezugseinheit

Wert, der durch eine Menge und eine Mengeneinheit beschrieben wird und auf den die Kosten in einem Kostenkennwert bezogen werden

3.15

Kosteneinfluss

Umstand, der sich auf die Höhe von Kosten auswirkt

3.16

Kostenermittlungsverfahren

Verfahrensweise zur Ermittlung von Kosten, die von der Art der Kostengliederung, der gewählten Gliederungstiefe und den angewendeten Kostenkennwerten bestimmt wird

4 Grundsätze der Kostenplanung

4.1 Allgemeines

Ziel und Aufgabe der Kostenplanung ist es, bei einem Bauprojekt größtmögliche Wirtschaftlichkeit, Kostensicherheit und Kostentransparenz herzustellen.

Die Kostenplanung ist auf der Grundlage von Planungsvorgaben (Quantitäten und Qualitäten) oder von Kostenvorgaben kontinuierlich und systematisch über alle Phasen eines Bauprojekts durchzuführen.

Kostenplanung kann nach folgenden Grundsätzen erfolgen:

- die Kosten sind durch Anpassung von Qualitäten und Quantitäten einzuhalten;
- die Kosten sind bei definierten Qualitäten und Quantitäten zu minimieren.

4.2 Kostenermittlung

4.2.1 Zweck

Kostenermittlungen dienen als Grundlagen für Finanzierungsüberlegungen und Kostenvorgaben, für Maßnahmen der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung, für Planungs-, Vergabe- und Ausführungsentscheidungen sowie zum Nachweis der entstandenen Kosten.

4.2.2 Darstellung und Gliederungstiefe

Kostenermittlungen sind in der Systematik der Kostengliederung nach Abschnitt 5 und Tabelle 1 zu ordnen. Die Gliederungstiefe einer Kostenermittlung richtet sich nach den Anforderungen in 4.3. Soweit es die Umstände eines Bauprojekts zulassen oder erfordern, kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden.

4.2.3 Vollständigkeit

Die Gesamtkosten sind vollständig zu erfassen und zu dokumentieren. Können Teile der Gesamtkosten nicht erfasst oder dokumentiert werden, ist dies anzugeben und an der jeweiligen Stelle kenntlich zu machen.

4.2.4 Kostenstand

Bei Kostenermittlungen ist vom Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung auszugehen. Dieser Kostenstand ist durch die Angabe des Zeitpunkts zu dokumentieren.

4.2.5 Grundlagen der Kostenermittlung

Die der Kostenermittlung zugrunde liegenden Unterlagen und Informationen sind anzugeben.

4.2.6 Erläuterungen zum Bauprojekt

Die Erläuterungen zum Bauprojekt sind in der Systematik der Kostengliederung zu ordnen.

4.2.7 Kostenermittlungsverfahren und Kostenkennwerte

Die bei der Kostenermittlung angewendeten Kostenermittlungsverfahren sowie die Quellen der verwendeten Kostenkennwerte sind anzugeben.

4.2.8 Kostenermittlung bei mehreren Bauwerken oder bei Bauabschnitten

Besteht ein Bauprojekt aus mehreren Bauwerken oder Abschnitten (z. B. funktional, zeitlich, räumlich oder wirtschaftlich), sind für jedes Bauwerk und für jeden Abschnitt getrennte Kostenermittlungen aufzustellen.

4.2.9 Bauprojekte im Bestand

Bei Kostenermittlungen für Bauprojekte im Bestand richten sich die Gliederungstiefe der Ermittlungen sowie die angewendeten Kostenermittlungsverfahren und Kostenkennwerte nach den besonderen Umständen von Bestandsmaßnahmen und den projektspezifischen Vorgaben.

4.2.10 Besondere Kosten

Kosten, die durch außergewöhnliche Bedingungen des Standortes (z. B. Gelände, Baugrund, Umgebung), durch besondere Umstände des Bauprojekts oder durch Forderungen außerhalb der Zweckbestimmung des Bauwerks verursacht werden, sind diese Kosten bei den betreffenden Kostengruppen zuzurechnen, aber gesondert auszuweisen.

4.2.11 Beigestellte Güter und Eigenleistungen

Die Werte von beigestellten Gütern und Eigenleistungen sind an den betreffenden Stellen der Kostengliederung zuzurechnen, aber gesondert auszuweisen. Dafür sind die Kosten einzusetzen, die für entsprechende Unternehmerleistungen entstehen würden.

4.2.12 Prognostizierte Kosten

Kosten, die auf den Zeitpunkt der Kostenfeststellung prognostiziert werden, sind an den betreffenden Stellen der Kostengliederung gesondert auszuweisen. Dabei sind die der Prognose zugrunde liegenden Annahmen anzugeben. Die Ermittlung der prognostizierten Kosten und deren Zurechnung zu den Kostengruppen bzw. zu den Gesamtkosten richten sich nach den projektbezogenen Vorgaben.

4.2.13 Risikobedingte Kosten

Kosten, die durch Risiken aufgrund von Unsicherheiten und Unwägbarkeiten drohen, sind an den betreffenden Stellen der Kostengliederung gesondert auszuweisen. Die Ermittlung der Risikokosten und deren Zurechnung zu den Kostengruppen bzw. zu den Gesamtkosten richten sich nach den Vorgaben des projektbezogenen Risikomanagements.

4.2.14 Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen wie folgt berücksichtigt werden:

- in den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer enthalten („Brutto-Angabe“);
- in den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer nicht enthalten („Netto-Angabe“);
- nur bei einzelnen Kostenangaben (z. B. bei übergeordneten Kostengruppen) ist die Umsatzsteuer ausgewiesen.

In Kostenermittlungen und bei Kostenkennwerten ist immer anzugeben, in welcher Form die Umsatzsteuer berücksichtigt worden ist.

4.3 Stufen der Kostenermittlung

In 4.3.1 bis 4.3.6 werden die Stufen der Kostenermittlung nach ihrem Zweck, den erforderlichen Grundlagen und dem Detaillierungsgrad festgelegt.

4.3.1 Kostenrahmen

Der Kostenrahmen dient der Entscheidung über die Bedarfsplanung, grundsätzlichen Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen sowie der Festlegung einer Kostenvorgabe.

Bei dem Kostenrahmen werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- Angaben zum Standort;
- quantitative und qualitative Bedarfsangaben (z. B. Raumprogramm mit Nutzeinheiten, Funktionselemente und deren Flächen, bautechnische Anforderungen, Funktionsanforderungen, Ausstattungsstandards), aufgrund der Bedarfsplanung, z. B. nach DIN 18205;
- gegebenenfalls auch Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen nach DIN 277-1;
- erläuternde Angaben zur organisatorischen und terminlichen Abwicklung des Bauprojekts.

Im Kostenrahmen müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen in der ersten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

4.3.2 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung dient der Entscheidung über die Vorplanung.

In der Kostenschätzung werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- Angaben zum Baugrundstück;
- Angaben zur Erschließung;
- Ergebnisse der Vorplanung, insbesondere Planungsunterlagen, zeichnerische Darstellungen;

- Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen, nach dieser Norm und nach DIN 277-1;
- erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen und Bedingungen sowie zur organisatorischen und terminlichen Abwicklung des Bauprojekts.

In der Kostenschätzung müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen in der zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

4.3.3 Kostenberechnung

Die Kostenberechnung dient der Entscheidung über die Entwurfsplanung.

In der Kostenberechnung werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- Planungsunterlagen, z. B. durchgearbeitete Entwurfszeichnungen (Maßstab nach Art und Größe des Bauvorhabens), gegebenenfalls auch Detailpläne mehrfach wiederkehrender Raumgruppen;
- Berechnungen der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen, nach dieser Norm und nach DIN 277-1;
- Erläuterungen, z. B. Beschreibung der Einzelheiten in der Systematik der Kostengliederung, die aus den Zeichnungen und den Berechnungsunterlagen nicht zu ersehen, aber für die Berechnung und die Beurteilung der Kosten von Bedeutung sind;
- Erläuterungen zur organisatorischen und terminlichen Abwicklung des Bauprojekts;
- Zusammenstellungen der zum Zeitpunkt der Kostenberechnung bereits entstandenen Kosten (z. B. für das Grundstück, Erschließung, Baunebenkosten usw.).

In der Kostenberechnung müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen in der dritten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

4.3.4 Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag dient den Entscheidungen über die Ausführungsplanung und die Vorbereitung der Vergabe.

Der Kostenvoranschlag kann entsprechend dem für das Bauprojekt gewählten Projektablauf in einem oder mehreren Schritten aufgestellt werden.

Im Kostenvoranschlag werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- Planungsunterlagen, z. B. Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen;
- Leistungsbeschreibungen der Leistungsbereiche;
- Berechnungen, z. B. für Standsicherheit, Wärmeschutz, technische Anlagen;
- Berechnungen der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen, nach dieser Norm und nach DIN 277-1;
- Mengenermittlungen von Teilleistungen;
- Erläuterungen zur organisatorischen und terminlichen Abwicklung des Bauprojekts;

- Zusammenstellungen der Kosten von bereits vorliegenden Angeboten und Aufträgen sowie der bereits entstandenen Kosten.

Im Kostenvoranschlag müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen in der dritten Ebene der Kostengliederung ermittelt und darüber hinaus nach technischen Merkmalen oder herstellungsmäßigen Gesichtspunkten weiter untergliedert werden.

Unabhängig von der Art der Ermittlung bzw. dem jeweils gewählten Kostenermittlungsverfahren müssen die ermittelten Kosten nach den für das Bauprojekt vorgesehenen Vergabeeinheiten geordnet werden.

4.3.5 Kostenanschlag

Der Kostenanschlag dient den Entscheidungen über die Vergaben und die Ausführung.

Der Kostenanschlag wird entsprechend dem für das Bauprojekt gewählten Projektablauf in mehreren Schritten aufgestellt, indem die Kosten auf dem jeweils aktuellen Kostenstand zusammengestellt werden.

Im Kostenanschlag werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- Planungsunterlagen, z. B. Ausführungs- und Detailzeichnungen, Konstruktions- und Montagezeichnungen, Aufmaß- und Abrechnungszeichnungen;
- Angebote der ausführenden Unternehmen mit Leistungsbeschreibungen;
- Vertragsunterlagen der ausführenden Unternehmen;
- Technische Berechnungen;
- Mengenermittlungen von Teilleistungen;
- Rechnungen der ausführenden Unternehmen und Ergebnisse der Rechnungsprüfung;
- Informationen über die Ausführung und zur organisatorischen und terminlichen Abwicklung des Bauprojekts;
- Zusammenstellungen der bereits entstandenen Kosten.

Im Kostenanschlag müssen die Kosten nach den für das Bauprojekt festgelegten Vergabeeinheiten zusammengestellt und geordnet werden.

4.3.6 Kostenfeststellung

Die Kostenfeststellung dient dem Nachweis der entstandenen Kosten sowie gegebenenfalls Vergleichen und Dokumentationen.

In der Kostenfeststellung werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- geprüfte Abrechnungsbelege, z. B. Schlussrechnungen, Nachweise der Eigenleistungen;
- Planungsunterlagen, z. B. Abrechnungszeichnungen;
- Erläuterungen.

In der Kostenfeststellung müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur dritten Ebene der Kostengliederung bzw. nach der für das Bauprojekt festgelegten Struktur des Kostenanschlags unterteilt werden.

4.4 Kostenkontrolle

4.4.1 Zweck

Die Kostenkontrolle dient der Überwachung der Kostenentwicklung und als Grundlage für die Kostensteuerung.

4.4.2 Grundsatz

Während der Kostenkontrolle sind aktuelle Kostenermittlungen mit früheren Kostenermittlungen und Kostenvorgaben kontinuierlich zu vergleichen.

Festgestellte Abweichungen bei den einzelnen Kostengruppen sind nach Art und Umfang darzustellen, zu erläutern und zu dokumentieren.

Bei der Vergabe und der Ausführung sind die Angebote, Aufträge und Abrechnungen (einschließlich Nachträgen) in der für das Bauprojekt festgelegten Struktur aktuell zusammenzustellen und durch Vergleiche mit vorherigen Ergebnissen zu kontrollieren.

4.5 Kostensteuerung

4.5.1 Zweck

Die Kostensteuerung dient der zielgerichteten Beeinflussung der Kostenentwicklung und der Einhaltung von Kostenvorgaben.

4.5.2 Grundsatz

Bei der Kostensteuerung sind die bei der Kostenkontrolle festgestellten Abweichungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Gesamtkosten und die Einhaltung von Kostenvorgaben zu bewerten.

Aufgrund dieser Bewertung ist zu entscheiden, ob die Planung oder die Ausführung unverändert fortgesetzt werden kann oder ob Vorschläge für geeignete Maßnahmen der Kostensteuerung zu entwickeln sind, um der aufgezeigten Kostenentwicklung entgegen zu wirken, z.B. durch Programm-, Planungs- oder Ausführungsänderungen.

Die Bewertungen, die Entscheidungen sowie die vorgeschlagenen und durchzuführenden Maßnahmen der Kostensteuerung sind zu dokumentieren.

4.6 Kostenvorgabe

4.6.1 Zweck

Kostenvorgaben dienen dazu, Kosten zu begrenzen, die Kostensicherheit zu erhöhen, Investitionsrisiken zu vermindern und frühzeitige Alternativüberlegungen in der Planung zu fördern.

4.6.2 Festlegung der Kostenvorgabe

Eine Kostenvorgabe kann auf der Grundlage von Budgetfestlegungen oder Kostenermittlungen festgelegt werden.

Vor der Festlegung einer Kostenvorgabe ist ihre Realisierbarkeit im Hinblick auf die weiteren Planungsziele zu überprüfen.

Bei Festlegung einer Kostenvorgabe ist zu bestimmen, auf welche Kosten (Gesamtkosten bzw. eine oder mehrere Kostengruppen) sie sich bezieht und ob sie als Obergrenze oder als Zielgröße für die Planung gilt.

In Verbindung mit einer Obergrenze, kann ggf. eine Untergrenze festgelegt werden. In Verbindung mit einer Zielgröße, kann ggf. ein Bereich mit einer Begrenzung nach oben und unten festgelegt werden.

Diese Vorgehensweise ist auch dann anzuwenden, wenn die Kostenvorgabe, insbesondere aufgrund von Planungsänderungen, fortgeschrieben wird.

5 Kostengliederung

5.1 Aufbau der Kostengliederung

Die Kostengliederung ist in Tabelle 1 dargestellt. Sie sieht drei Ebenen vor, die durch dreistellige Ordnungszahlen gekennzeichnet sind.

In der ersten Ebene der Kostengliederung werden die Gesamtkosten in folgende acht Kostengruppen gegliedert:

- 100 Grundstück
- 200 Vorbereitende Maßnahmen
- 300 Bauwerk — Baukonstruktionen
- 400 Bauwerk — Technische Anlagen
- 500 Außenanlagen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke
- 700 Baunebenkosten
- 800 Finanzierung

Diese Kostengruppen der ersten Ebene sind im Weiteren in die Kostengruppen der zweiten und dritten Ebene untergliedert.

Die in der Spalte „Anmerkungen“ der Tabelle 1 aufgeführten Güter, Leistungen, Steuern und Abgaben sind Beispiele für die jeweilige Kostengruppe. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

5.2 Anwendung der Kostengliederung

Die Kostengruppen 300 und 400 können zu Bauwerkskosten nach 3.12 zusammengefasst werden.

Die bei Kostenermittlungen anzuwendende Gliederungstiefe bzw. die zu wählende Ebene der Kostengliederung richtet sich nach den für die jeweilige Stufe der Kostenermittlung festgelegten Anforderungen nach 4.3 oder den projektspezifischen Umständen nach 4.2.2.

Die Kosten sind möglichst getrennt und eindeutig den einzelnen Kostengruppen zuzuordnen. Bestehen mehrere Zuordnungsmöglichkeiten und ist eine Aufteilung nicht möglich, sind die Kosten entsprechend der überwiegenden Verursachung zuzuordnen (z. B. bei den Kostengruppen KG 390, KG 490, KG 590).

Über die Kostengliederung dieser Norm hinaus können die Kosten in weiteren Ebenen detaillierter untergliedert werden, u. a. entsprechend den technischen Merkmalen (z. B. für eine differenzierte Kostenplanung), nach herstellungsmäßigen Gesichtspunkten (z. B. im Hinblick auf Vergabe und Ausführung); oder nach Lage im Bauwerk bzw. auf dem Grundstück (z. B. für Zwecke der Termin- oder Finanzierungsplanung).

Bei Bauprojekten im Bestand können die Kosten nach Abbruch-, Entsorgungs-, Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen unterschieden werden.

5.3 Ausführungsorientierte Gliederung der Kosten

In geeigneten Fällen und bei den dafür geeigneten Kostengruppen (z. B. 300 Bauwerk — Baukonstruktionen), können die Kosten vorrangig ausführungsorientiert gegliedert werden. Dabei können bereits die Kostengruppen der ersten Ebene der Kostengliederung nach ausführungs- oder gewerkeorientierten Strukturen unterteilt werden. Diese Unterteilung entspricht der zweiten Ebene der Kostengliederung. Hierfür können die Gliederungen z. B. in Leistungsbereiche entsprechend dem Standardleistungsbuch (STLB-Bau) oder in Gewerke (ATV) nach VOB Teil C verwendet werden.

Im Falle einer solchen ausführungsorientierten Gliederung der Kosten ist eine weitere Unterteilung, z. B. in Teilbereiche oder in Teilleistungen, erforderlich, damit die Leistungen hinsichtlich Inhalt, Eigenschaften und Menge beschrieben und erfasst werden können. Diese Unterteilung entspricht der dritten Ebene der Kostengliederung.

5.4 Ordnung der Kosten nach Vergabeeinheiten

Ab dem Kostenvoranschlag sind die ermittelten Kosten unabhängig von der Art der Ermittlung bzw. dem jeweils gewählten Kostenermittlungsverfahren entsprechend der projektspezifischen Vergabestruktur nach den für das Bauprojekt vorgesehenen Vergabeeinheiten zu ordnen, damit die Angebote, Aufträge und Abrechnungen (einschließlich Nachträge) aktuell zusammengestellt, kontrolliert und verglichen werden können.

Dies gilt auch bei einer ausführungsorientierten Gliederung der Kosten.

Tabelle 1 — Kostengliederung

Kostengruppen (KG)		Anmerkungen
100	Grundstück	Kosten der für das Bauprojekt vorgesehenen Fläche eines oder mehrerer im Grundbuch und im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Grundstücke; Dazu gehören die mit dem Grundstückserwerb verbundenen Nebenkosten sowie die Kosten für das Aufheben von Rechten und Belastungen.
110	Grundstückswert	Als Kosten ist der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks und ggf. auch grundstücksgleicher Rechte (z. B. bei Erbbaurecht) zum Zeitpunkt der Kostenermittlung anzusetzen.
120	Grundstücksnebenkosten	Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks entstehen
121	Vermessungsgebühren	Gebühren für die Grenzvermessung (z. B. Abmarkung, Grenzfeststellung, Teilungsvermessung) sowie für die Vermessung zur Übernahme in das Liegenschaftskataster; Die Kosten vermessungstechnischer Leistungen (z. B. Lageplan, Bauvermessung) gehören zur KG 745.
122	Gerichtsgebühren	Gebühren für die mit dem Grundstückserwerb verbundenen Eintragungen und Löschungen im Grundbuch
123	Notargebühren	Gebühren für die Aufstellung sowie die Abwicklung und den Vollzug des notariellen Kaufvertrags
124	Grunderwerbsteuer	Steuer für den Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten
125	Untersuchungen	Untersuchungen zu Altlasten und zu deren Beseitigung, Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über die Bebaubarkeit, soweit sie zur Beurteilung des Grundstückswertes dienen

Kostengruppen (KG)		Anmerkungen
126	Wertermittlungen	Wertermittlungen von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten
127	Genehmigungsgebühren	Gebühren für amtliche Genehmigungen (z. B. von Grundstücksteilungen und Eintragungen in das Baulastenverzeichnis)
128	Bodenordnung	Kosten im Zusammenhang mit der Neuordnung und Umlegung von Grundstücken und Flurstücken sowie der Grenzregulierung (z. B. Ausgleichsleistungen, Umlegungsbeiträge)
129	Sonstiges zu KG 120	Sonstige Grundstücksnebenkosten (z. B. Maklerprovisionen, Beschaffung von Karten und Plänen)
130	Rechte Dritter	Kosten für das Aufheben von Rechten Dritter, um möglichst frei über das Grundstück verfügen zu können
131	Abfindungen	Abfindungen und Entschädigungen für bestehende Nutzungsrechte (z. B. Miet- und Pachtverträge)
132	Ablösen dinglicher Rechte	Ablösen von Lasten und Beschränkungen (z. B. Wegerechte, Grundpfandrechte, Baulasten)
139	Sonstiges zu KG 130	Sonstige Kosten und Gebühren (z. B. für Räumungsklagen)
200	Vorbereitende Maßnahmen	Vorbereitende Maßnahmen, um die Baumaßnahme auf dem Grundstück durchführen zu können
210	Herrichten	Herrichten des Grundstücks
211	Sicherungsmaßnahmen	Schutz von vorhandenen Bauwerken, Bauteilen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Sichern von Bewuchs und Vegetationsschichten
212	Abbruchmaßnahmen	Abbrechen, Beseitigen und Entsorgen von vorhandenen Bauwerken, Bauteilen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsanlagen
213	Altlastenbeseitigung	Beseitigen von gefährlichen Stoffen, Sanieren belasteter und kontaminierter Böden
214	Herrichten der Geländeoberfläche	Roden von Bewuchs, Planieren, Bodenbewegungen einschließlich Oberbodensicherung, soweit nicht in KG 500 erfasst
215	Kampfmittelräumung	Maßnahmen zum Auffinden und zur Räumung von Kampfmitteln
216	Kulturhistorische Funde	Sicherung von kulturhistorischen Funden
219	Sonstiges zu KG 210	Z. B. Evakuierungskosten im Zuge von Kampfmittelräumung

Kostengruppen (KG)		Anmerkungen
220	Öffentliche Erschließung	Anteilige Kosten aufgrund gesetzlicher Vorschriften (Erschließungsbeiträge/Anliegerbeiträge) und Kosten aufgrund öffentlich-rechtlicher Verträge für — die Beschaffung oder den Erwerb der Erschließungsflächen gegen Entgelt durch den Träger der öffentlichen Erschließung; — die Herstellung oder Änderung gemeinschaftlich genutzter technischer Anlagen, z. B. zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Wasser, Wärme, Gas, Strom und Telekommunikation; — die erstmalige Herstellung oder den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen, der Grünflächen und sonstiger Freiflächen für öffentliche Nutzung. Kostenzuschüsse und Anschlusskosten sollen getrennt ausgewiesen werden.
221	Abwasserentsorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten
222	Wasserversorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten
223	Gasversorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten
224	Fernwärmeversorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten
225	Stromversorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten
226	Telekommunikation	Einmalige Entgelte für die Bereitstellung und Änderung von Netzanschlüssen
227	Verkehrerserschließung	Erschließungsbeiträge für die Verkehrs- und Freianlagen einschließlich deren Entwässerung und Beleuchtung
228	Abfallentsorgung	Kostenzuschüsse, Anschlusskosten z. B. für eine leitungsgebundene Abfallentsorgung
229	Sonstiges zu KG 220	
230	Nichtöffentliche Erschließung	Verkehrsflächen und technische Anlagen, die ohne öffentlich-rechtliche Verpflichtung oder Beauftragung mit dem Ziel der späteren Übertragung in den Gebrauch der Allgemeinheit hergestellt und ergänzt werden. Kosten von Anlagen auf dem eigenen Grundstück gehören zur KG 500. Soweit erforderlich, kann die KG 230 entsprechend der KG 220 untergliedert werden.
240	Ausgleichsmaßnahmen und- abgaben	Maßnahmen und Abgaben, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen aus Anlass des geplanten Bauvorhabens einmalig und zusätzlich zu den Erschließungsbeiträgen entstehen
241	Ausgleichsmaßnahmen	Umsetzen von Verpflichtungen, z. B. Artenschutz, Naturschutz, Stellplätze, Baumbestand
242	Ausgleichsabgaben	Ablösen von Verpflichtungen, z. B. Artenschutz, Naturschutz, Stellplätze, Baumbestand
249	Sonstiges zu KG 240	