

ORGANISATIONSHANDBÜCHER und KOSTENMANAGEMENT

in der Baupraxis



DI Markus Querner, MBA

COOR Fachtagung Bauprojektmanagement am 20.05.2011

- **Definitionen**
- **Ziele des Organisationshandbuches (OHB)**
- **Aufbau eines Organisationshandbuches**
- **Fokus Kostenverfolgung**
- **Erfolg durch**

Das Organisationshandbuch

„[...] Festlegen der Projektorganisation durch ein projektspezifisch zu erstellendes Organisationshandbuch. .“

„Zusammenfassung organisatorischer Sachverhalte und Zusammenhänge.“

„Entwickeln, Vorschlagen und Festlegen der Projektziele und der Projektorganisation durch ein projektspezifisch zu erstellendes Organisationshandbuch und dessen Fortschreibung“

Das Projekthandbuch

„Dokumentation der wesentlichen projektbezogenen Plandaten in einem Projekthandbuch.“

„Zusammenfassung von Informationen und Regelungen, die für die Planung und Durchführung eines bestimmten Projektes gelten soll.“

- **Organisation und Prozesse in der Planungs- und Bauphase **vorab** definieren**
- **Zusammenstellung von Vertragsregelungen einzelner, die für alle Projektteilnehmer relevant sind.**
- **Einfache „**Spielregeln**“ für alle Projektteilnehmer**
- **Schnelles einarbeiten neuer Projektteilnehmer**

- **Projektdefinition**
- **Aufbauorganisation und Ablauforganisation**
- **Kostenmanagement**
 - Budget definition
 - Kostenverfolgung
 - Änderungsmanagement
 - Reporting
- **Terminverfolgung- / steuerung**
- **Projektdokumentation**
- **Beilagen**

Projektdefinition

- Projektziele (Termine, Kosten, Qualität)
- Projektbeschreibung

Aufbauorganisation

- Organigramme
- Projektbeteiligte

- Besprechungsorganisation
- Projektkommunikation
- Planlauf
- Planfreigaben
- Änderungsmanagement
- Rechnungslauf
- Übergabe / Übernahme



Aktivität



Dokument



Entscheidung

- Kostenplanung
 - Budget
- Kostenverfolgung
 - Soll Ist Vergleich
- Änderungsmanagement
 - Projektänderungen / Änderungsevidenzen
 - Vertrags- und Nachforderungsmanagement Konsulenten
 - Vertrags- und Nachforderungsmanagement Bauleistungen
- Reporting

- Prognose des erforderlichen Finanzmittelbedarfs
- Zeitliche Verteilung des Finanzmittelbedarfes
- Laufender Soll – Ist Vergleich (Kostensteuerung)
- Prognose der Kosten muss vergebene und nicht vergebene Leistungen umfassen
- Auftragsverwaltung
- Nachtragsverwaltung (mit Prognose)
- Mengenänderungsprognosen

Veränderungen
im Projekt sind
unvermeidlich!

Kostenziele
= Budget
Definieren

Soll – Ist
Vergleich
laufend führen

Korrektur im
Projekt

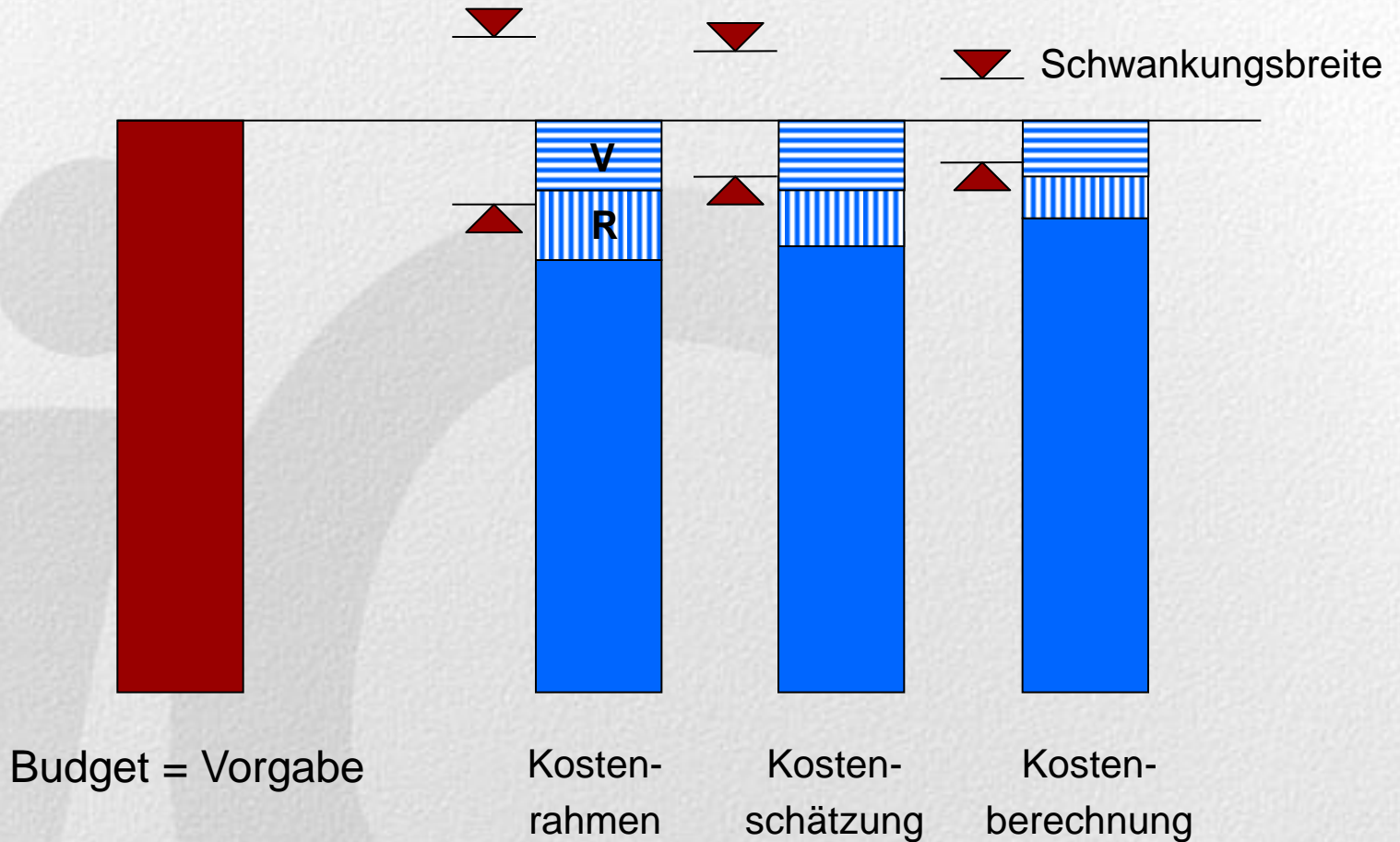
Ursachenanalyse
bei Abweichung

Ablauf von Kostenplanung und -prognose

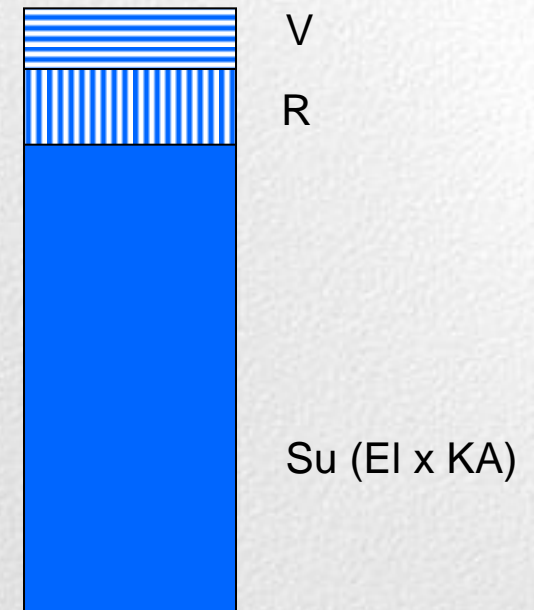
- Definition der **Budgetvorgabe**
- Durchführen der **Kostenschätzungen** je nach Planungstiefe
- Ausschreibung der Leistung mit **Kostenanschlag**
- Beauftragung der Leistung
- **Auftragsabwicklung**



Budget



Summe Elemente x Kostenansätze
+ Risiko (Unbekanntes und
Unberücksichtigtes)
+ Valorisierung
= Kostenprognose



Auftragsprognose:

Auftragssumme

+ Zusatzaufträge

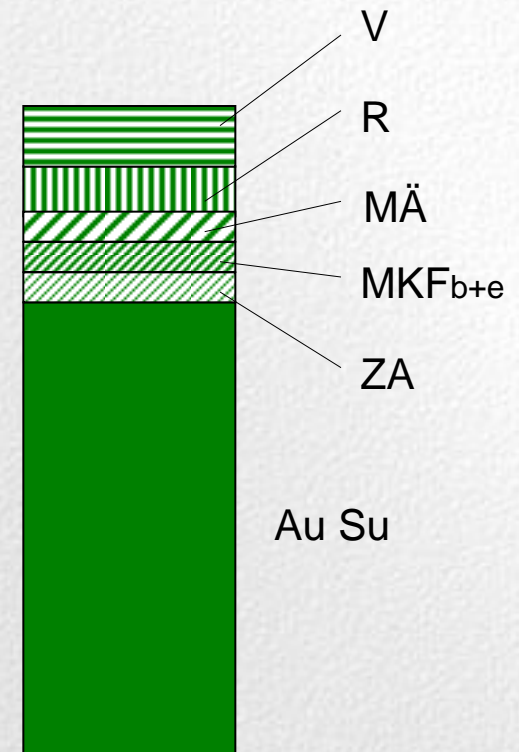
*+ Mehr- oder Minderkostenforderungen
bekannt und erwartet (Prognose)*

+ Mengenänderungen (Prognose)

*+ Risiko (Unbekanntes und
Unberücksichtigtes)*

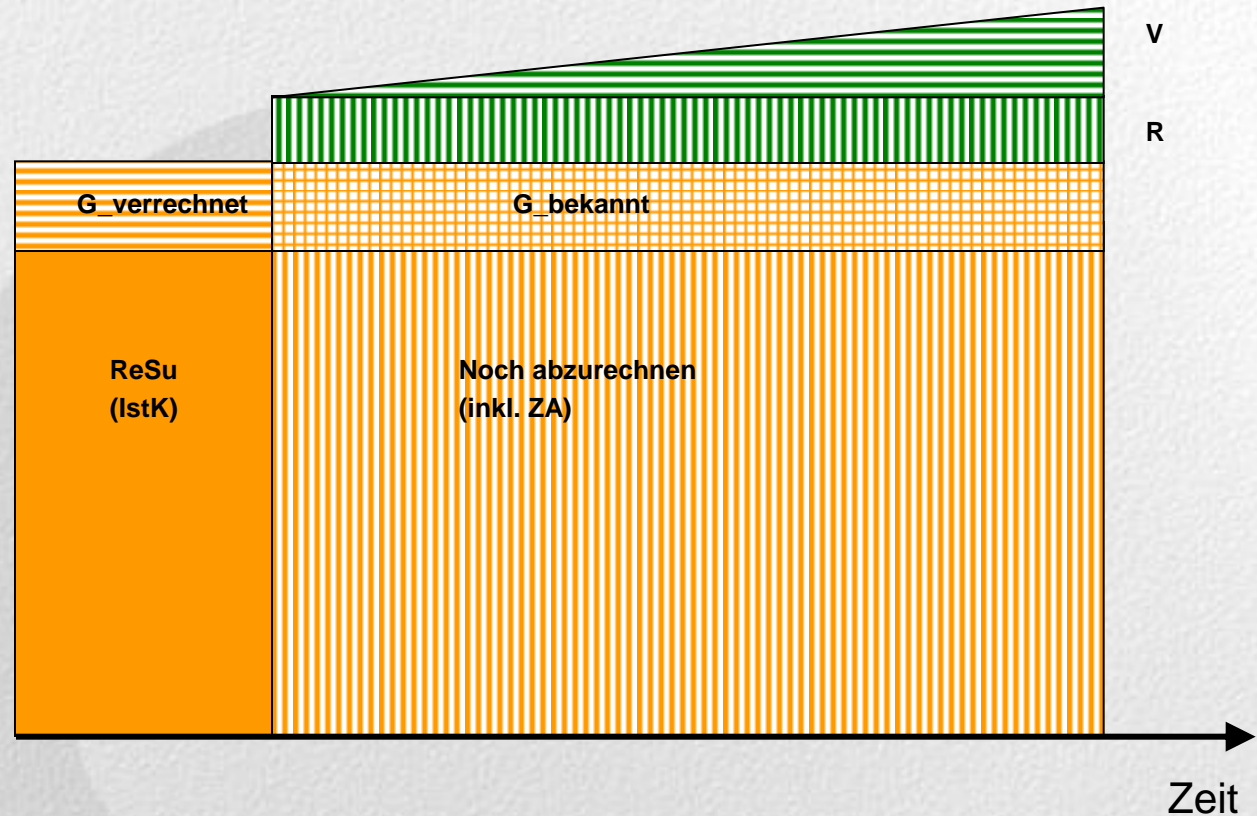
+ Valorisierung

= Auftragsprognose





Auftragsabwicklung über die Zeit

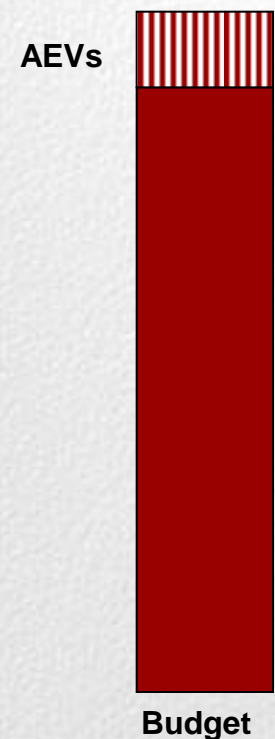


Änderungen im Projekt sind unvermeidlich:

Egal ob als Reaktion auf ein unvorhergesehenes Ereignis oder durch nachträgliche Änderung / Verbesserung des Projektes.

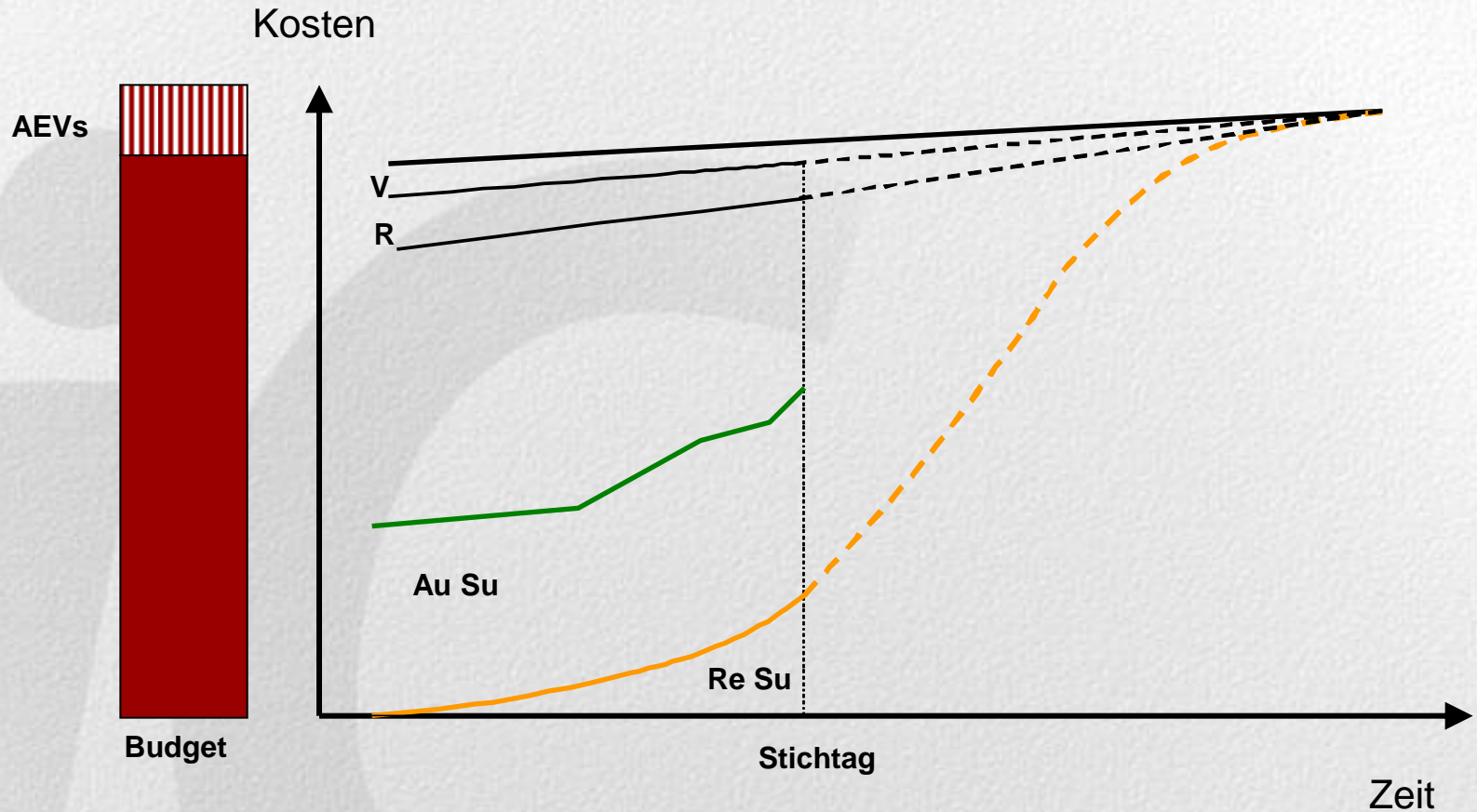
Es ist zu unterscheiden in

- Abweichungen bei der Zielformulierung,
- Planungsabweichungen oder
- Ausführungsabweichungen





Kostenverfolgung und Soll – Ist Vergleich





Kostenverfolgung und Soll – Ist Vergleich



COOR Report zu einem Auftrag

Projekt: Campus WU - Neubau Wirtschaftsuniversität Wien
 Projektnummer: 21x09228
 Auftraggeber: Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH

Auftragsbez.:	Aushubarbeiten	Auftragsstatus:	erteilt
Auftragsnr.:	201501		
Auftragnehmer:	ARGE Baugrube WU 1131 Wien, Hietzinger Kai 131a		

Hautauftrag (HA)

Nr.	Inhalt	Auftragsdatum	Auftragssumme	Anmerkung
201501	Aushubarbeiten	31.12.2009	5.938.240,87	Bankgarantie Restleistungen 53.500,00 gültig bis 31.12.2011 / Bankgarantie Großframing - Gebrüder Haider GmbH - 159.600 EUR bis 30.11.2011 / Raiffeisen Perg - Habau - 159.600 EUR bis 30.11.2011 / Zürich - Swietelsky BaugesmbH - 159.600 EUR bis 30.11.2011 / Allgemeine Sparkasse Oberösterreich - Dyckerhoff & Widmann - 159.600 EUR bis 30.11.2011

Zusatzaufträge (ZA)

01	Herstellung Baustrasse	01.03.2010	172.922,41	aus NA01
02	Rammsondierungen	22.04.2010	3.185,60	aus NA02 (ZAn01)
03	Beweissicherung Hotel Messe Wien	22.04.2010	21.539,20	aus NA04 (ZAn03)
04	Aufnahme Bohrpfähle Bestand	28.04.2010	1.592,58	aus NA07 (ZAn06)
05	Verbesserung der prov. Baustrasse	28.04.2010	122.981,83	aus NA09
06	Mobile Erschütterungsmessung	30.06.2010	7.691,76	aus NA03 (ZAn02)
07	Herstellung Baustrasse intern	05.07.2010	47.834,00	aus NA10 (ZAn08)
08	Wasserhaltung Zusatzleistungen	05.07.2010	93.767,84	aus NA11 (ZAn09), Prognose 131.456,84 abzgl. MÄ HA
09	Alternative Spundwandankerung	16.07.2010	-32.469,05	aus NA06 (ZAn05), Prognose 170.121,90 abzgl. MÄ HA
10	Alternative Betonglockenmuffenrohre	16.07.2010	-1.004,21	aus NA13 (ZAn10)



COOR Zusatzauftrag

COOR Baukostenmanagement

Standard Einrichten Erweiterungen

Benutzer wechseln Zeile einfügen Spalten fixieren Summenzeile
Projekt öffnen Kennwort ändern Zeile löschen Gruppieren Ansichten Spaltenauswahl Einstellungen rücksetzen
Start Beenden Filter Ansicht Aktualisieren Berichtsweisen Aktionen Über COOR Remote Support
Workflow Hilfe

Navigation

Berichte Aufträge Umbuchungen Projektänderungen Sicherstellungen WU Campus Budget Kontakte Projektbeteiligte

Projekt

- WU Campus
- Projektstruktur
- Projektbeteiligte
- Kostenplanung
- Projektänderungen
- Umbuchungen
- Budget
- Auftragsmanagement**
- Kostenkontrolle
- Kostenprognose
- Finanzierungsplan
- Bauschadensevidenz
- Finanzierung
- Sicherstellungen
- Evidenzlisten
- Kontakte
- Banken
- Archive
- Projektvorlagen
- Berichte

Nummer	Hauptauftrag	Auftragnehmer	Gewerk	Kostenans	Hauptauftr	Zusatzauftra	Summe 1	Leis	Mehrkoste	Mehrkoste	Mengenä	Summe 2
				0,00	97.691.103,...	2.437.015,56	88.337.455,...	0,00	170.594,69	0,00	-29.418,37	88.478.631,...
Nummer	Zusatzauftrag	Info	Status	Zusatzauftra	Zusatzauftrag	Notiz						
✓ 14	Entsorgung mineralische Baurestmas		erteilt	30.08.2010	210.080,00							
✓ 15	Miete Spundwand nach Bauende Au		erteilt	23.09.2010	479.655,00							
✓ 16	MK Beprobung Deponieverordnung 2		erteilt	23.09.2010	20.723,00							
✓ 17	Zusätzlicher Brunnenausbau		erteilt	23.09.2010	2.379,79							
✓ 12	Mehrmengen Reststoff		erteilt	26.07.2010	849.157,92							
✓ 18	Entsorgung mineralischer Baurestma		erteilt	10.11.2010	304.297,75							
✓ 13	Entsorgung von nicht dep. Aushubm		erteilt	23.08.2010	28.630,20							
✓ 19	Kanaldichtheitsprüfung		erteilt	02.12.2010	15.991,88							
MKF Nummer	Mehrkostenforderung	Angebotsdatum	Zusatzauftrag	Projektländ	Gruppiert	Angebotssumme	Bewertung	Bewertet	Status	Notiz		
✓ NA01	Baustrasse	01.02.2010				172.922,41	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA02	[ZAn01] Rammsondierungen	24.02.2010				3.185,60	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA03	[ZAn02] Mobile Erschütterungsmessungen	04.03.2010				7.691,76	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA04	[ZAn03] Beweissicherung Hotel Messe Wien	12.03.2010				21.539,20	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
NA05	[ZAn04] Abfallchemische Aushubüberwachung	12.03.2010				18.020,00	0,00%	0,00	hinfällig			
✓ NA06	[ZAn05] Minderkosten infolge alternativer Spundwanda	30.03.2010				-32.469,05	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA07	[ZAn06] Aufnahme Bohrpfähle Bestand	26.03.2010				1.592,58	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA08	[ZAn07] Entsorgung mineralischer Baurestmassen	26.03.2010				339.680,00	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA08b	[ZAn07] Entsorgung mineralischer Baurestmassen	03.03.2010				580.408,27	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA09	Verbesserung der prov. Baustrasse	19.04.2010				132.684,37	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA10	[ZAn08] Herstellung Baustrasse intern	14.04.2010				18.849,60	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA11	[ZAn09] Zusatzleistungen Wasserhaltung	05.05.2010				176.096,14	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA12	Baustraße Minderkosten Einbau Asphaltträsgut	18.05.2010				-1.352,94	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA13	[ZAn10] Alt. Betonglockenmuffenrohre	26.05.2010				-1.004,41	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA14	[ZAn11] Mehraufwand Beprobung Deponieverordnung	22.06.2010				20.723,00	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			
✓ NA15	[ZAn12] Entsorgung nicht dep. Material	21.06.2010				3.662,25	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt			

Projekt: **Wilhelminenspital Palliativpavillon**
 Projektnummer: **21x08088**
 Auftraggeber:

Projektänderungen

Nr	Projektänderung	Status	Freigabe	Betrag
C01	BODENBELÄGE. Feinsteinzeug statt PU	genehmigt	10.11.2009	0,00
Beschreibung: Alle Flächen mit PU-Bodenbelag werden in Feinsteinzeug (analog zu Verabschiedungsraum ausgeführt)				
C02	KÜCHE: Schöpfsystem statt Andocksystem	genehmigt	19.01.2010	0,00
	Beschreibung	Nr	Gewerk	Betrag
	KÜCHE: Schöpfsystem statt Andocks	X20	Reservemittel für den Bauherrn	0,00
	KÜCHE: Schöpfsystem statt Andocks	X97	B22 Geräte Apparate	0,00
Beschreibung: Einsatz eines Multifunktionswagens. Lt. Fr. Seemann sollte die Situierung des Wagens im Tagraum und in der Küche möglich sein, seitens GP sind entsprechende Anschlussmöglichkeiten in den beiden Räumen vorzusehen. Erfordert bauliche Änderungen.				



COOR Mehrkostenforderung

COOR Baukostenmanagement

Standard Einrichten Erweiterungen

Benutzer wechseln Zeile einfügen Spalten fixieren Summenzeile
 Kennwort ändern Zeile löschen Gruppieren Ansichten Spaltenauswahl Einstellungen rücksetzen
 Beenden Start Filter Ansicht Alle Register schließen Aktualisieren Berichtsweisen Aktionen
 Remote Support Über COOR Hilfe

Navigation

Berichte Aufträge Umbuchungen Projektänderungen Sicherstellungen WU Campus Budget Kontakte Projektbeteiligte

Projekt

- WU Campus
 - Projektstruktur
 - Projektbeteiligte
 - Kostenplanung
 - Projektänderungen
 - Umbuchungen
 - Budget
 - Auftragsmanagement**
 - Kostenkontrolle
 - Kostenprognose
 - Finanzierungsplan
 - Bauschadensevidenz
 - Finanzierung
 - Sicherstellungen
 - Evidenzlisten
 - Kontakte
 - Banken
 - Archive
 - Projektvorlagen
 - Berichte

Nummer	Hauptauftrag	Auftragnehmer	Gewerk	Kostenans	Hauptauftr	Zusatzauftr	Summe 1	Leis	Mehrkoste	Mehrkoste	Mengenä
					0,00	97.691.103,...	2.437.015,56	88.337.455,...	0,00	170.594,69	-29.418,37

MKF Nummer	Mehrkostenforderung	Angebotsdatum	Zusatzauftrag	Projektänd	Gruppier	Angebotssumme	Bewertung	Bewertet	Status	No
NA08	[ZAn07] Entsorgung mineralischer Baurestmassen	26.03.2010				339.690,00	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA08b	[ZAn07] Entsorgung mineralischer Baurestmassen	03.09.2010				580.408,27	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA09	Verbesserung der prov. Baustrasse	19.04.2010				132.684,37	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA10	[ZAn08] Herstellung Baustrasse intern	14.04.2010				18.849,60	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA11	[ZAn09] Zusatzleistungen Wasserhaltung	05.05.2010				176.056,14	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA12	Baustraße Minderkosten Einbau Asphaltträsugut	18.05.2010				-1.352,94	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA13	[ZAn10] Alt. Betonglockenmuffenrohre	26.05.2010				-1.004,41	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA14	[ZAn11] Mehraufwand Beprobung Deponieverordnung	22.06.2010				20.723,00	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA15	[ZAn12] Entsorgung nicht dep. Material	21.06.2010				3.662,25	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA16	[ZAn13] Miete Spundwand	23.06.2010				479.655,00	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA17	[ZAn14] Container für Musterbüro	23.06.2010				2.448,26	0,00%	0,00	hinfällig	
NA18	[ZAn15] Aushubmaterial Zwischenlagerung	23.06.2010				61.050,00	0,00%	0,00	hinfällig	
NA19	[ZAn16] Erschweris Aushubüberwachung	03.08.2010				63.560,00	0,00%	0,00	hinfällig	
NA20	[ZAn17] Kanaldichtheitsprüfungen	03.08.2010				17.825,83	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA21	[ZAn18] Zusätzlicher Brunnenausbau	20.08.2010				2.379,79	0,00%	0,00	mit ZA beauftragt	
NA22	[ZAn19] Abdeckung Baugrubenböschungen	23.08.2010				4.790,00	0,00%	0,00	hinfällig	

MÄ N	Mengenänderung	Datum	Betrag	Status	Notiz
01	Mengenänderung	30.11.2010	137.427,12	angemeldet	Prognose ÖBA abzgl. ZA Mehrmengen Reststoff abzgl. MÄ ZA18 (1.291.663,35 - 849.157,92 - 265.878,31-39.200)

Nu	Rechnung	Prot.Nr.	Re.Datum	Re.Eingang	Re.Nummer	Ext. Kennung2	Ext. Kennung3	Status	Gruppier	Leistungszuwachs	Zahlfrist	Zahlfrist	Notiz
1	Abschlagsrechnung	00005	11.03.2010	17.03.2010	001/2010	902 0 0004 10	GE-0-92021-001 / 36	geprüft		995.308,70	16.04.20	16.04.2010	Hauptauftrag: 7.461.099
1	Regierechnung	00039	29.10.2010	03.11.2010	011/2010	902 0 0004 10	GE-0-92021-001 / 36	geprüft		48.447,25	17.11.20	03.12.2010	
1	Teilschlussrechnun	00044	01.10.2010	01.10.2010	009/2010	902 0 0004 10	GE-0-92021-001/360	geprüft		133.136,33	20.11.20	20.11.2010	
2	Regierechnung	00052	02.12.2010	03.12.2010	013/2010	902 0 0004 10	GE-0-92021-001 / 36	geprüft		54.442,43	02.01.20	02.01.2011	kein Bauschadensabzug.
2	Abschlagsrechnung	00007	16.04.2010	16.04.2010	002/2010	902 0 0004 10	GE-0-92021-001 / 36	geprüft		1.933.117,94	16.05.20	16.05.2010	
3	Regierechnung	00057	22.12.2010	03.01.2011	015/2010	902 0 0004 10	GE-0-92021-001 / 36	geprüft		50.381,70	02.02.20	02.02.2011	

- Kürze
- Erstellung unmittelbar zu Projektbeginn
- Vertragliche Verankerung
- Laufende Aktualisierung
- Anwendung der „Spielregeln“ ohne Ausnahmen
- Auflage bei Projektbesprechungen



Danke für Ihre Aufmerksamkeit