

## **Optimierung der Arbeitsvorbereitung und Kalkulation in der Oevermann Hochbau GmbH durch Einführung eines Bauarbeitsschlüssels**

Im heutigen Baugewerbe werden Bauprojekte immer knapper kalkuliert. Meist kann sich ein Unternehmen nur durch günstige Angebotspreise gegen die Konkurrenz durchsetzen und Aufträge akquirieren. Der Kalkulator hat bereits in der Arbeitsvorbereitung eine sehr genaue Angebotskalkulation aufzustellen. Dabei sind die Kosten für das Material, die Geräte, den Einsatz von Nachunternehmern oder das eigene Personal teilweise nur schwer zu kalkulieren. Häufig fehlen Kennwerte, z.B. für den Aufwand einer Leistung, die von den Kalkulierenden herangezogen werden können, um realistische Ergebnisse zu erzielen.

Ziel dieser Arbeit war es, anhand mehrerer abgeschlossener Projekte der Oevermann Hochbau GmbH die Ursachen für Überschreitungen der zuvor kalkulierten Angebotssummen zu analysieren. Insbesondere waren die durch den Mehreinsatz von Personal verursachten Kostenerhöhungen ihrem Ursprung nach zu untersuchen. Darüber hinaus war zu prüfen, ob die Einführung eines Bauarbeitsschlüssels zu genaueren Kalkulationen führen kann.

Bei der Analyse der Kalkulationsabläufe wurde ersichtlich, dass die überhöhten Lohnkosten nicht ausschließlich auf eine Überschreitung der Soll-Stunden zurückzuführen sind. Oftmals sind die Polierkosten zu gering kalkuliert oder die Sozial- sowie Lohnnebenkosten nicht ausreichend in einem Mittellohn berücksichtigt. Weiterhin fehlen bei den Vorgängen wichtige Arbeitsschritte zur Kontrolle der Ist-Stunden. Bei dem Vergleich von Aufwandswerten der Oevermann Hochbau GmbH mit Werten aus der Literatur ist deutlich geworden, dass die angesetzten Werte des Unternehmens deutlich niedriger sind.

Die Analyse der Beispielprojekte zeigte, dass die Arbeitsvorbereitung hinsichtlich der Baustelleneinrichtungsplanung und der Koordination der Gewerke verbessert werden muss. Darüber hinaus sollte die Kalkulation eine genaue Mittellohnberechnung und anschließende Nachkalkulation einführen. Weiterhin hat die Analyse ergeben, dass die Einführung eines Bauarbeitsschlüssels in dem Unternehmen zur Optimierung der Kalkulation und Arbeitsvorbereitung beitragen kann. Für die Oevermann Hochbau GmbH wurde auf Grundlage vergangener Leistungsverzeichnisse ein eigener Bauarbeitsschlüssel erstellt. Bereits vorhandene Dokumentationsberichte zur Erfassung der Ist-Stunden sind durch den neuen Schlüssel ergänzt worden, welcher in der Zukunft zu genaueren Aufwandswerten für die Kalkulatoren führen soll.