

Baukostencontrolling – Bauprojekte kostensicher und erfolgreich managen

*„Zum Schluss wird es sowieso immer teurer als gedacht.“ Welcher Bauherr kennt diesen Satz – meistens verbunden mit einem tiefen Seufzer – nicht.*

Beispiele für Bauvorhaben, die jeden Kostenrahmen sprengen, gibt es viele. So wurde vor 150 Jahren der Suezkanal nach 10-jähriger Bauzeit endlich fertiggestellt. Statt der ursprünglich prognostizierten 22 Millionen Francs hat die Erstellung dieses Bauwerks 416 Millionen Francs gekostet. Das entspricht einer Kostensteigerung um das 19-fache! Weitere prominente Beispiele sind das Opernhaus in Sydney, die Elbphilharmonie in Hamburg oder der Flughafen Berlin-Brandenburg. Ist der Bauherr einer Kostensteigerung im Bauvorhaben also völlig hilflos ausgeliefert?

Nein, es gibt eine Reihe von Instrumenten, die jeden Bauherrn dabei unterstützen können, sein Bauvorhaben unter Einhaltung der angestrebten Qualitäten, der festgesetzten Zeit und der ermittelten Kosten zu realisieren. Baukostencontrolling ist kein Zauberspruch, sondern beschreibt die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erreichung einer Kostensicherheit der Investition zu einem frühen Projektzeitpunkt sowie die Kontrolle der Kosten während der Realisierung. Baukostencontrolling begleitet ein Bauvorhaben kontinuierlich über alle Phasen der Planung und Ausführung.

Dabei muss ein Bauherr diese Instrumente nicht alle selbst anwenden, sondern vielmehr dafür sorgen, dass alle von ihm beauftragten Projektbeteiligten mit ihnen arbeiten. Der Bauherr braucht Klarheit über die Zusammenhänge des Projektfortschritts und der Kostenentwicklung sowie der Möglichkeiten, Einfluss auf die Kosten zu nehmen. Während die Genauigkeit der Kostenermittlungen über den Projektverlauf zunimmt, sinkt gleichzeitig die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Investitions- und Folgekosten. In den frühen Projektphasen – Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung bis hin zur Vergabe der Bauleistungen – ist die Möglichkeit die Bau- und auch die späteren Betriebskosten zu beeinflussen, am größten. Der Bauherr kann hier aktiv – im positiven wie auch im negativen – auf die Kosten einwirken. Nach der Beauftragung der ausführenden Firmen ist nur noch eine passive Kostenbeeinflussung möglich. Wenn dem Bauherrn diese Zusammenhänge bewusst sind und er die ihm zur Verfügung stehenden Instrumente der Kostenverfolgung konsequent anwendet bzw. deren Anwendung von den Projektbeteiligten einfordert, ist die Realisierung des Bauvorhabens innerhalb der Kostenvorgaben durchaus möglich.

Der Sinn eines kontinuierlichen Kostencontrollings besteht nicht darin, Kostenausreißer und Kostentreiber zu dokumentieren, sondern diese zu identifizieren und ihnen aktiv entgegen zu wirken. Deshalb ist es wichtig bereits in frühen Projektphasen die prognostizierten Baukosten im Auge zu behalten und zu plausibilisieren. Inhalt einer Plausibilitätsprüfung nach der Kostenschätzung oder der Kostenberechnung ist unter anderem die Kontrolle und Prüfung der Kostenansätze des Architekten oder der Fachplaner im Vergleich mit Kostenkennwerten – allerdings immer in Verbindung mit dem konkreten Raum- und Flächenprogramm. Kostenkennwerte sind Erfahrungswerte aus bereits realisierten Bauvorhaben. Sie können von den Planern selbst erfasst werden. Sicherer ist allerdings der Rückgriff auf große unabhängige Datenbanken. Auch die Festlegung von Verantwortlichkeiten im Projekt ist ein unabdingbar für eine kontinuierliche und effiziente Abarbeitung der Aufgaben.

Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die Lebenszykluskosten eines Vorhabens. Die Baukosten sind nur ein relativ geringer Bestandteil aller Kosten über die Lebensphasen eines Objektes hinweg. Die Nutzungskosten dagegen betragen ca. 60 bis 80 Prozent der Gesamtobjektkosten. Die Grundlagen für diese Kosten werden allerdings bereits in der Objektplanung gelegt. Eine spätere Beeinflussung ist kaum mehr möglich.

*Diese und andere Zusammenhänge der Projektkosten, der Beeinflussbarkeit und die Instrumente dafür werden ausführlich in dem Seminar „Baukostencontrolling – Bauprojekte*

*kostensicher und erfolgreich managen“ durch Herrn Dr. Marco Kelle erläutert und dargestellt. Dr. Marco Kelle ist Geschäftsführer der PlanKonzept GmbH und seit mehr als 20 Jahren bestens auf den Gebieten der Projektentwicklung, Projektmanagement, Generalplanung und Baukostencontrolling von Sozialimmobilien aufgestellt. Er selbst promovierte 2015 an der Bauhausuniversität Weimar auf dem Gebiet der Ökonomie von Seniorenimmobilien und ist aufgrund seiner langjährigen Erfahrung einer der führenden Experten auf dem Gebiet der Sozialimmobilien. Er referiert seit 2007 bei der Bank für Sozialwirtschaft zu den Themen „Baukostencontrolling“, „Bauherrenaufgaben“, „Quartierskonzepte“ und „ambulante Wohngemeinschaften“.*