

Prof. A. Starck

Lehrstuhl für:
Baubetriebslehre, Bauwirtschaftslehre u.
Facility Management f. Architekten
An der Fachhochschule Aachen

Kostenkontrolle und Kostensteuerung im Hochbau

Autor: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel

Herausgeber: Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Zusätzliche Kostenkontroll- und Kostensteuerungsmechanismen

Nach dem Leistungsbild der HOAI hat der Architekt bei Planung und Baubetrieb vier Stationen der Kostenermittlung entsprechend der DIN 276, Abschnitt 2.3 abzuarbeiten.

Der Architekt, der seiner Verantwortung bei der Einhaltung des Kostenrahmens gerecht werden will, wird hier weitere Kontrollmechanismen einbauen wollen.

Über die genannten Kostenermittlungen hinaus kennt die DIN 276 daher noch das Erfordernis der Kostenkontrolle in Abschnitt 2.4 und der Kostensteuerung in Abschnitt 2.5.

Die Kostensteuerung greift immer dann, wenn die Kostenkontrolle eine Abweichung des Kostenrahmens von den Sollwerten aufzeigt.

Dazu müssen die Kontrollinstanzen dort eingebaut werden, wo Korrekturen noch möglich sind.

Die dem Architekten im Rahmen der Grundleistungen nach § 15 HOAI zu den dort geforderten Zeitpunkten auferlegte Kostenermittlung setzt für eine effektive Kostensteuerung jeweils zu spät an.

Dies gilt besonders für den Kostenanschlag, dem zwar die größte Bearbeitungstiefe zugeordnet ist, der aber erst erfolgt, wenn die Aufträge bereits vollumfänglich vergeben wurden.

Dann ist eine Änderung der Aufträge nur erschwert möglich, in manchen Fällen nahezu unmöglich. Bei einer nachträglich zur Auftragsvergabe vorgenommenen Verminderung der Ausstattung fehlt zur effektiven Preisverhandlung der Wettbewerb.

Der Architekt muss in diesem Fall schon vor Baubeginn in eine aufwendige Nachtragsprüfung einsteigen, was für ihn mit erheblicher Mehrarbeit verbunden ist.

Zudem ist der Bauherr damit nicht selten schlechter gestellt, als bei einer von vornherein zu seinem Budget passenden Ausschreibungsvorbereitung.

Kostenkontrolle und Kostensteuerung im Hochbau

von: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel

Eine erste Kontrolle der Kosten ist daher zwischen Massenermittlung und Vergabe sinnvoll einzuflechten. Zu diesem Zeitpunkt kann die Planung noch verändert werden, was einen ersten steuernden Eingriff in die Baukosten ermöglicht, und zwar bevor die Angebotsunterlagen verschickt werden.

Weiterhin können zu diesem Zeitpunkt die voraussichtlichen Preise bereits bemusterter Materialien, z.B. der Wand und Bodenfliesen berücksichtigt werden, denn viele Festlegungen sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung im Rahmen der Entwurfsplanung noch nicht endgültig getroffen worden.

Auch ist es denkbar, dass zwischen der Kostenberechnung am Ende der Leistungsphase 3 und der Massenermittlung in Leistungsphase 6 noch Änderungen in der Ausstattung vorgenommen wurden, die so noch zu berücksichtigen sind.

Möglicherweise wurde zur Kostenberechnung noch von einem nur mit einem Bodenanstich versehenen Kellerboden ausgegangen, zwischenzeitlich hat die Bauherrschaft hier aber einen Fliesenboden vorgesehen.

Hier können die aus all diesen Faktoren resultierenden Kostenveränderungen festgestellt werden. Diese Informationen können damit in die weitere Kostensteuerung einfließen.

Ganz nebenbei erhält der Architekt damit ein insgesamt höheres Honorar, denn er kann die Kostenberechnung, die nach Abschluss der Entwurfsphase (Leistungsphase 3 HOAI) zu fertigen war, mit den neuen Daten fortschreiben und damit die Vergütung der Leistungsphasen 6 u. 7 ggf. auch die gesamte Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) von den nun höheren anrechenbaren Kosten ausgehend abrechnen und einfordern.

Da zu diesem Zeitpunkt nur Vergleichs- oder Schätzpreise für die zu beauftragenden Arbeiten herangezogen werden können, ist ein erneuter Abgleich dieser Preise mit den tatsächlichen Angebotspreisen anhand der Bieterangebote vor Auftragsvergabe erforderlich.

Erst wenn hier festgestellt wird, dass die auf aktuellem Stand fortgeschriebene Kostenberechnung und die Angebote zumindest in den Summen übereinstimmen, kann eine Freigabe zur Auftragsvergabe erfolgen. Auch ein Abgleich einzelner Einheitspreise ist hier möglich und sinnvoll.

Im Falle einer fehlenden Übereinstimmung kann mit mehreren Bietern noch vor Auftragserteilung nachverhandelt werden, was zwar immer noch mit einem erhöhten Aufwand verbunden ist, aber eine Preisverhandlung unter Wettbewerbsbedingungen ermöglicht.

Im Falle eines Ausschreibungsverfahrens nach VOB Teil A ist dies vergaberechtlich allerdings nicht möglich. Hier entfällt diese zweite Eingriffsmöglichkeit, was eine besonders große Sorgfalt bei der Ermittlung von Vergleichspreisen für die erste Kontrollinstanz nach der Massenermittlung erfordert.

Wenn hier nach Versendung der Angebote noch Änderungen auftreten, so bleibt nur die Nachtragsverhandlung nach erfolgter Auftragsvergabe, was nicht nur einen erhöhten Arbeitsaufwand nach sich zieht, sondern den Architekten unmittelbar in den Verdacht bewusster Manipulation geraten lassen kann.

Kostenkontrolle und Kostensteuerung im Hochbau

von: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel

Kostenkontrolle und Kostensteuerung während der Bauphase

Die HOAI verlangt während der gesamten Bauphase keine weiteren, zusätzlichen Überprüfungspunkte der Kosten. Dabei wird allerdings eine hohe Kostentreue unterstellt, verbunden mit einer äußerst sorgfältigen Planung und Ausschreibung.

Die Realität sieht zumeist doch anders aus. Fehler in der Massenermittlung und bei der Planung nicht berücksichtigte Arbeiten, die Zusatzvergütungen auslösen, sind nicht selten die eigentlichen Ursachen für spätere Kostenüberschreitungen.

Zudem können auch in dieser Phase noch Zusatz- oder Änderungswünsche der Bauherrschaft auftreten, deren Auswirkung auf die Kosten erfasst werden müssen. Wird hier nicht sofort die gesamte Auswirkung der Änderungswünsche aufgezeigt, führt dies oft dazu, dass der Bauherr bei der Präsentation der Abrechnung behauptet, die Änderung sei nach seiner Auffassung preisneutral oder aber zumindest wesentlich billiger gewesen.

Dessen ungeachtet können auch bei einer sorgfältigen Planung Umstände eintreten, die unvorhergesehen zu einer Kostensteigerung während der Bauphase führen.

Wenn alle Massen bereits bei der Ausschreibung abrechnungsfähig ermittelt wurden, kann bei jeder Rechnungsprüfung ein Abgleich stattfinden, ob die zur Abrechnung gelangenden Massen mit der Massenermittlung, die den Angeboten und damit dem Kostenanschlag zugrunde lagen, identisch sind.

Signifikante Abweichungen, die sich unmittelbar kostenverändernd auswirken, können so frühzeitig erkannt werden.

Sind Rohbau, Fenster, Fassade und Innenputz fertiggestellt, kann für den weiteren Ausbau noch steuernd eingegriffen werden.

Unter Umständen lassen sich aber auch schon innerhalb eines Gewerks Kostenreduzierungen vornehmen, wenn Abweichungen von der Kostenstruktur unverzüglich erkannt werden.

Wird die Bauwerksgründung aus unvorhergesehenem Anlass teurer als geplant, kann vielleicht auf die aufwändige Sichtbetonwand aus Hobeldielenschalung zugunsten einer preiswerteren verputzten Ausführung verzichtet werden.

Aus naheliegenden Gründen kann eine solche Überlegung sich nicht mehr kostenmindernd auswirken, wenn die zur Disposition stehende Wand bereits errichtet wurde.

Eine Kostenminderung kann aber schon dann nicht mehr in vollem Umfang erreicht werden, wenn die Überlegung erst angestrengt wird, wenn die recht teure Schalung bereits gekauft und herangeschafft wurde.

Es gilt also alle Einflussfaktoren auf die Baukosten zeitnah und genau zu erfassen, damit ggf. kostensteuernd eingegriffen werden kann.

Kostenkontrolle und Kostensteuerung im Hochbau

von: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel

Zum Zeitpunkt der Kostenfeststellung nach Abschluss der Bauphase ist es nicht mehr möglich, steuernd eingreifen zu können. Der Preis für die ausgewählten Wandfliesen lässt sich selbst bei allergrößter Mühe kaum mehr reduzieren, wenn diese bereits an den Wänden angebracht sind.

Für die Kostenkontrolle und die Kostensteuerung während der Bauphase ist zudem ein effektives Nachtragsmanagement erforderlich.

Wenn aufgrund von Plan- oder Leistungsänderungen neue Einheitspreise vereinbart werden sollen, oder aus anderen Gründe Nachtragforderungen des Unternehmers vorgelegt werden, müssen diese auf grundsätzliche Berechtigung (qualitativ) und auf korrekte Preis- und ggf. Massenermittlung (quantitativ) geprüft und zur weiteren Beauftragung dem Auftraggeber übergeben werden.

Sind die Nachtragsforderungen unbegründet, sollten sie umgehend zurückgewiesen werden.

Falls die geforderten Preise überhöht sind, müssen Unterlagen zur Preisermittlung eingefordert werden.

Im Rahmen der Rechnungsprüfung sind alle Forderungen der Unternehmer auf die Preise und die abgerechneten Massen hin zu überprüfen. Bei im Zuge der Rechnungsprüfung festgestellte Abweichungen von den bisherigen der Kalkulation zugrundeliegenden Massen sind diese zu korrigieren und fortzuschreiben.

Bei einer kontinuierlichen Massenfortschreibung werden alle Kostenveränderungen unmittelbar offenkundig, ggf. sogar noch bevor die Mehrmengen überhaupt zur Abrechnung gelangen.

Dadurch entsteht dem bauleitenden Architekten letztlich dennoch keine Doppelarbeit, denn die Massen müssten zur Rechnungsprüfung ohnehin fortgeschrieben werden. Die Arbeit wird also nur zeitlich nach vorne verlagert. Allerdings wird durch diese frühe Kostenkontrolle eine Kostenteuerung überhaupt erst wirksam möglich.

Die Grundlagen hierzu werden in der Mengenermittlung der Leistungsphase 6 gelegt.

Wenn dort die Mengen nicht sorgfältig und nachvollziehbar ermittelt wurden, wird der Soll-Ist- Abgleich während der Bauphase nicht frühzeitig genug gelingen, wenn nicht gar ganz entfallen.

Es gilt also, dafür zu sorgen, dass die Mengenermittlung zur Vergabe mit entsprechender Sorgfalt und vor Allem „projektnah“ erfolgt. Schätzungen haben hier keine Berechtigung.

Schematische Darstellung der Kostensteuerungsansätze

Auf der nachfolgenden Seite ist die Struktur einer Kostensteuerung und deren Ansatzpunkte schematisch dargestellt.

Dabei wird deutlich, dass auch die Kostenberechnung am Ende der Leistungsphase 3 schon auf Plausibilität und auf Übereinstimmung mit den Budgetvorgaben zu überprüfen ist.

Gegebenenfalls ist der Entwurf zu überarbeiten, wenn die beiden Bestandteile der Entwurfsplanung, also Planung und Kostenberechnung nicht deckungsgleich sind.

Kostenkontrolle und Kostensteuerung im Hochbau

von: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel

