

BAUAKADEMIE-EXPERTENKOMMENTAR



gbd.group

MARKUS BECK,
INGENIEURKONSULENT
FÜR BAUWESEN,
GDB. GROUP



Stolpersteine bei Baubudgets

Neben Termin- und Qualitätserreichung gilt die Kosteneinhaltung als wesentlicher Bestandteil für den Projekterfolg. Trotz intensiver Kostenplanung kommt es immer wieder zu Lücken, die sich einfach vermeiden lassen.

Die Preise der Errichtungskosten (Kostengruppe [KG] 1–9) gem. ON B 1801-1 sollten dabei möglichst realistisch betrachtet werden, dies wird vom Auftraggeber berechtigt erwartet.

„Einfache“ Themen wie Brutto/Netto-Werte, Geltungsbereiche (Ausdehnung im Lageplan), Bearbeitungstiefe (Einrichtung KG5, Außenanlagen KG6), Bauabschnitte (zeitliche Abhängigkeiten), Tiefbaurisiken (Gründung/Wasserhaltung) oder Verfahrensrisiken werden in der Praxis gern nicht ausreichend vertieft. Notwendige Bauzwischenzustände wie Gerüstungen, Oberflächenschutz (Parkettböden) oder Reinigungen gehören ebenfalls zu den vermeintlichen Lücken. In der KG7 (Planungsleistungen) verstecken sich weitere Hürden in der Kostenplanung. Es ist von Beginn an zu klären, ob die Projektleiterkosten durch das Projekt zu bedecken sind. Der Aufwand der Projektleitung kann ein bis drei Prozent der Baukosten betragen. Erforderliche „Klein-/Sonderplaner“ wie Bodengutachter, Vermessung, Logistikplaner und zwingende Fachbauleitungen sind im Detail zu hinterfragen.

In der KG8 (Nebenleistungen) ist eine Vielzahl an Kosten zu erfassen, welche in der Kostenplanung i. d. R. schwer abzuschätzen sind, daher empfiehlt sich eine gemeinsame Bewertung mit dem Bauherrn. Beispielsweise sind die Bewilligungs-/Finanzierungskosten, Bauversicherungen, (Boden-) Untersuchungen, Musterzimmer hier zu berücksichtigen. Des Weiteren sind Vorprojektkosten wie Architekturwettbewerbe, Projektmarketing aufzuklären.

In der KG9 (Reserven) ist ein Budget für Unvorhergesehenes (fünf bis zehn Prozent der Baukosten KG1–6) ebenso essenziell wie die Berücksichtigung von Regien, diese sollen auf Gewerkeebene geschätzt werden. Abschließend ist die Baukostenentwicklung (Index) während des Planungs- und Bauprozesses mitzuberücksichtigen (z. B. drei Prozent/Jahr). Änderungen nach dem Projektbeschluss führen ggf. zu Mehraufwänden in der Planung und Bauausführung. Bauherren und Nutzer müssen seitens der Kostenplanung dahingehend frühzeitig sensibilisiert werden.