

Kostenüberschreitungen - Weitere typische Beispiele

Die Autorin

Adelheid Reinelt, Dipl.-Ing. Architektin

Unzureichende Abstimmung zwischen Bauherrschaft und Planenden

Hier sind insbesondere in der Vorentwurfs- und Entwurfsphase genaue Absprachen und schriftliche Fixierungen hinsichtlich der Planungsvorgaben zwischen Bauherren und Planungsbeteiligten unabdingbar. Vom Bauherrn sind bedarfsorientierte Nutzungsprogramme mit vollständigem Raumprogramm verbindlich vorzugeben. Auf dieser Grundlage erarbeitet der Planer eine funktional und organisatorisch entsprechende Lösung. In der Praxis wird das Raumprogramm häufig noch nach der Entwurfsphase umgestellt. Sollten diese nicht durch z. B. höhere Mieteinnahmen wirtschaftlich zu begründen sein, führt dies in vielen Fällen zu ungedeckten Budgetüberschreitungen und oft auch - bei fehlenden schriftlichen Nachweisen - zum Streit um die Verantwortlichkeit.

Überschreitung von Fertigstellungsfristen durch unzureichende Terminplanung

In der Ausführungsphase führt die Überschreitung von Fertigstellungsterminen zu erheblichen Mehrkosten - insbesondere auch im Fremdfinanzierungsaufwand. Begründet sind diese Überschreitungen in der Praxis häufig durch Umplanungen aufgrund von Änderungswünschen des Bauherrn sowie durch Nichteinhaltung von Fertigstellungsfristen der ausführenden Firmen. Ursache sind oft zu späte Entscheidungen der Bauherrschaft, unzureichende Entwurfsplanungen - oft begründet durch ungeeignete Nutzungsprogramme, unpräzise Vertragsgestaltung mit ausführenden Firmen (z. B. fehlende Vertragsstrafen), zu enge Terminpläne oder schlechte Koordination der Gewerke. Hier ist - vor allem seitens des Planers - die schriftliche Fixierung von erkennbaren Verzögerungen oder Behinderungen sehr wichtig, um Haftungsansprüchen vorzubeugen.

Externe Faktoren: beispielsweise Mieterprobleme oder Auflagen von Behörden

Fehlende oder zu späte Einbindung von Mieter- bzw. Nutzerinteressen führen häufig zu Zeitverzögerungen und damit Kostenerhöhungen (z. B. in der Bestandsmodernisierung: Mieter räumt nicht fristgerecht die Wohnung für die Modernisierungsarbeiten oder versucht im Rechtsweg sich gegen Maßnahmen zu stemmen). Nutzerabstimmungen sollten demnach so früh wie möglich erfolgen. Dies erfordert Einfühlungsvermögen, um dem Nutzer neben Beeinträchtigungen während der Sanierungsphase, evtl. gestiegenen Mietkosten auch die Vorteile einer Modernisierung zu vermitteln.

In der Bestandsmodernisierung finden Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde häufig erst im Verlauf der Ausführung statt. Dadurch eventuell entstehende Mehrkosten (beispielsweise durch denkmalgerechte Fensterrestaurationen), können dann nur noch durch Zusatzbeauftragungen (Nachträge) erfasst werden und erhöhen den Kostenrahmen. Frühzeitige Abstimmung mit den beteiligten Behörden können die Kostenrisiken minimieren. Dies bedingt eine sorgfältige Untersuchung bzw. Bestandsaufnahme der Bausubstanz in der frühen Planungsphase.

Allgemein ist die Eigenverantwortlichkeit der Architekten/Bauvorlagenberechtigten/Bauleiter durch die aktuelle Baugesetzgebung (vgl. Länder-Bauordnungen) erheblich gestiegen. Die behördlichen Prüf- und Überwachungsvorgänge sind zum Teil in den Verantwortungsbereich der Bauvorlagenberechtigten übertragen worden. Hier sind im Vorfeld von Bauprojekten vermehrt Absicherungsmechanismen (wie z. B. externe Gutachten) erforderlich, um die gestiegenen Haftungsrisiken abzufangen. Die Kosten dieses Zusatzaufwandes sollten bereits in der frühen Kostenplanung berücksichtigt und dem Bauherrn vermittelt werden.

Hinweise zum sinnvollen Vorgehen während der Kostenermittlungsverfahren zur Kostensteuerung in der Altbausanierung erhalten Sie über unser Büro BIK: 04102/203581.