

Kostenüberschreitungen: Typische Beispiele

Diesmal in unserer Reihe zur Kostenermittlung: Ungenauigkeiten bei Kostenermittlungsverfahren

Adelheid Reinelt, Dipl.-Ing. Architektin, ist seit 18 Jahren als Architektin tätig. Von 1988 bis 1999 hat sie für verschiedene Architektur- und Gutachterbüros, sowie eine große Wohnungsbaugesellschaft, vor allem im Bereich Altbausanierung von Wohn- und Geschäftshäusern, Dachgeschossausbauten und Krankenhausneubauten in Berlin, Hamburg und Dresden gearbeitet. Seit 1999 ist sie freiberufliche Architektin mit eigenem Planungsbüro.

Weiterhin ist sie Gutachterin für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie zugelassene Energieberaterin nach BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle). Bei der Deutschen Energie-Agentur GmbH DENA ist sie als Energiepass-Ausstellerin registriert und in der Ausstellerliste eingetragen. Ebenso hat sie die Qualifikation als Sachverständige im Rahmen verschiedener Förderungsprogramme zur Energieeinsparung der KfW Bankengruppe (Kreditanstalt für Wiederaufbau) tätig zu werden.

Als Typische Ursachen von Kostenüberschreitungen wurden genannt:

unzureichende Abstimmung zwischen Bauherrschaft und Planenden

Überschreitung von Fertigstellungsfristen durch unzureichende Terminplanung

Externe Faktoren: beispielsweise Mieterprobleme oder Auflagen von Behörden

Ungenauigkeiten während der Kostenermittlungsverfahren

Die PC-gestützte Kostenplanung dürfte zwischenzeitlich zum Standard jedes Planungsbüros gehören; sind aber die Eingangsparameter der Kostenermittlung ungenau oder gar fehlerhaft, kann auch die auf mehrere Nachkommastellen genaue, rechnergestützte Kostenaufstellung zu massiven Kostenüberschreitungen führen.

Die Kostenermittlung fußt auf der Grundlage des Produktes aus Menge (Zahlenwert und Messeinheit) und Art der Leistung \times Kostenwert = Kostenbetrag der Position

Beispielsweise und vereinfacht dargestellt:

10 Stück Fenster liefern und einbauen \times Einheitspreis in € = Gesamtpreis in € Die Einzelpositionen ergeben in der Summe aller Leistungspositionen die jeweilige Kostenermittlung.

Typische Fehlerursachen entstehen durch:

Missachtung oder Unkenntnis der Messvorschriften (als wichtigste seien genannt: die DIN 277 oder die für die Abrechnung von Baumaßnahmen geltenden Aufmassregelungen der VOB Teil C), wie z. B. das Übermessen von Fensteröffnungen bis 2,5 m² bei Putz-Stuckarbeitenarbeiten nach VOB Teil C.

Rechenfehler - diese nehmen je nach Qualität der eingesetzten Software/Programmierung ab.

Verwendung ungenauer Bemaßungen und Abmessungen - oft anzutreffen in der Vor-/ Entwurfsplanung, wenn Bestandszeichnungen oder Entwurfszeichnungen noch keinen hohen Genauigkeitsstand haben, aufgrund fehlender Aufmaße bzw. Ausführungsplanungszeichnungen.

Vergessene Leistungen - beispielsweise zusätzlich erforderliche Gründungsmaßnahmen durch ein (in der Vorplanungsphase oft nicht eingeholtes) fehlendes Bodengutachten.

Art der Leistung wird ungenau oder fehlerhaft beschrieben - So wird in der Phase der Kostenschätzung oft die Ermittlung der Schätzkosten über Bruttorauminhalt BRI, Bruttogrundfläche BGF oder m² Wohn/- Nutzfläche durchgeführt. Das birgt Ungenauigkeiten, wenn z. B. ein Kostenkennwert im Geschosswohnungsbau ohne Berücksichtigung des Ausstattungsstandards oder der Besonderheiten des Objekts verwendet wird. Genauer wäre hier die Ermittlung über Gewerke-Richtwerte, besser noch über bauteilbezogene Kostenrichtwerte. Fehler in der Leistungsbeschreibung

- z. B. nicht VOB-gerechte Ausschreibungstexte - entstehen oft, wenn keine Standardleistungstexte verwendet werden oder eine entsprechend qualifizierte Software nicht genutzt wird.

Der Kostenwert verändert sich im Laufe der Kostenermittlungsverfahren - So sind die in der Kostenschätzung verwendeten Kostenwerte bis zum Kostenanschlag Preisänderungen ausgesetzt. Günstigstenfalls werden diese Preise zwar über den Baupreisindex angepasst, hier kommt es darauf an, den "richtigen" - z. B. regional geeignetsten - Index anzuwenden.

Erkennbar ist, dass die "Fehleranfälligkeit" der Kostenermittlungsverfahren im frühen Stadium des Bauprojektes - je nach Ungenauigkeit der Planungsvorgaben und der verwendeten Kostenkennwerte - sehr hoch ist. Das Vergleichswertverfahren bei der Kostenschätzung nach m^2 bzw. m^3 birgt Abweichungen von +/- 25-30 %, während die Bauteilmethode nur im Bereich von +/- 5-10 % liegt.

Diese Fehler ziehen sich dann durch alle weiteren Verfahren und potenzieren sich. Die Kostensteuerung muss aber im frühen Stadium der Planung einsetzen, da eine gezielte Beeinflussung der Kosten mit fortschreitender Planung exponentiell sinkt. Das bedeutet, bereits im ersten Entwurfsstadium sollten die Eingangsparameter so exakt wie möglich festgelegt werden. Zudem sollte die Gliederung geeignet sein, für die Controlling-Struktur der weiteren Kostenverfahren verwendet werden zu können.