

Vorlage		Vorlage-Nr: E 26/0118/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 22.03.2023
		Verfasser/in: E 26/00
Systematik der Kostensteuerung im kommunalem Hochbau		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.04.2023	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

s. Anlage

Anlage/n:

Systematik der Kostensteuerung im kommunalen Hochbau – Grundlagen und Wirkungszusammenhänge

Systematik der Kostensteuerung im kommunalen Hochbau – Grundlagen und Wirkungszusammenhänge

Bereits in 04/2016 hat die Betriebsleitung dem BAG die „Handlungsempfehlungen zur Stabilisierung von Kosten und Terminen bei Hochbaumaßnahmen der Stadt Aachen - („Bauen in Aachen – kostenstabil und termingerecht“)" vorgestellt.

Diese Handlungsempfehlungen sind immer noch hochaktuell und werden zurzeit überarbeitet, da neue, bisher nicht gekannte Rahmenbedingungen (Rohstoff-, Herstell-, Energie- und Lieferkrisen) die Kostenermittlung im Bauwesen wesentlich erschwert.

Bauwerke unterscheiden sich von den meisten anderen Wirtschaftsgütern wesentlich:

- sie stellen i.d.R. Unikate dar,¹
- die „Fertigungsbedingungen“ unterliegen erheblichen externen Einflüssen,
- die Planungs- und Realisierungsprozesse sind insbesondere für größere Hochbaumaßnahmen sehr komplex und langwierig,
- die Nutzungs- bzw. Betriebsphasen von mehreren Jahrzehnten - z.T. über 100 Jahren - sind sehr langfristig,
- es werden vorab zur Erkenntnissammlung keine „Prototypen“ erstellt,
- alle Kostenbetrachtungen in der Projektvorbereitungs- und -planungsphase werden auf der Grundlage von Erkenntnissen, die aus anderen, ähnlichen (aber nicht gleichen) realisierten Baumaßnahmen an anderen Standorten unter anderen Rahmenbedingungen gewonnen wurden, angestellt.

Die Einzigartigkeit baulicher Anlagen und die Notwendigkeit der Extrapolation bzw. Prognose von Kostendaten über große Zeiträume hinweg stellt eine besondere Herausforderung an die mit der Kostenplanung für Bauprojekte befassten Fachleute dar.

Jede Art der Kostenermittlung ist Prognose in die Zukunft!

Diese sind immer mit Ungenauigkeiten behaftet.

Eine Kostenprognose bleibt maximal eine gute Annäherung!

**Kostenprognose
bleibt maximal
gute Annäherung!**

Hilfestellung gibt hier das Baukosten-Informationszentrum der deutschen Architektenkammern (BKI), welches alljährlich aufgrund real abgerechneter Bauvorhaben unterschiedlichster Gebäudefunktionsgruppen Baukosten-Kennwerte mit zeitlichem Verzug zur Verfügung stellt (=“BKI-Wert“).

Die DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ unterscheidet im Verlauf des Projektfortschritts fünf Kostenermittlungsstufen, die in der Kostenprognose durch steigenden Erkenntnisgewinn grundsätzlich zunehmend sicherer werden:

1. Kostenrahmen,
2. Kostenschätzung,
3. Kostenberechnung,
4. Kostenanschlag (bepreiste Leistungsverzeichnisse) und
5. Kostenfeststellung.

**5 Ermittlungsstufen
mit steigendem
Erkenntnisgewinn
und
Genauigkeitsgrad**

¹ Auf Grund der Standortgebundenheit trifft dieses selbst auf typisierte Bauwerke zu, da der Grund und Boden, auf dem ein Bauwerk steht oder errichtet werden soll immer einzigartig ist.

Es ist für die fachliche und übergeordnete Entscheidungsfindung in Verwaltungsvorstand und Politik und deren Kommunikation von grundlegender Bedeutung, dass

1. künftig alle Aussagen über Kosten eindeutig und unter Verwendung nur der Begriffe dieser Kostenermittlungsstufen zugeordnet werden und
2. das Bewusstsein über die damit jeweils verbundenen möglichen Kostengenauigkeiten und -risiken allgemein präsent ist.

Grundlegende Bedeutung für Entscheider:

Ermittlungsstufe und damit verbundene Ungenauigkeit!

Die Kosten für bekannte bzw. definierte Leistungen können nur mit einer von der Planungstiefe abhängigen Genauigkeit prognostiziert werden. Ist die benötigte Leistung z.B. durch noch nicht erbrachte Planungsphasen nicht bekannt, können auch die zugehörigen Kosten nicht ermittelt werden. Dadurch entsteht eine sog. „Kostenvarianz“:² den Planenden wird aufgrund der mit einem Bauvorhaben verbundenen Unwägbarkeiten und dem Prognosecharakter von Kostenermittlungen in Wissenschaft und Rechtsprechung ein Toleranzrahmen zugebilligt, innerhalb dessen Abweichungen der tatsächlichen Kosten von den vorher ermittelten Kosten noch keinen Mangel der Leistung darstellen.

Leistung unbekannt = Kosten unbekannt!

Der in der nachfolgenden Abbildung dargestellte trichterförmige Verlauf des Toleranzrahmens spiegelt (idealisiert) den Erkenntnisgewinn im Planungsfortschritt wieder.

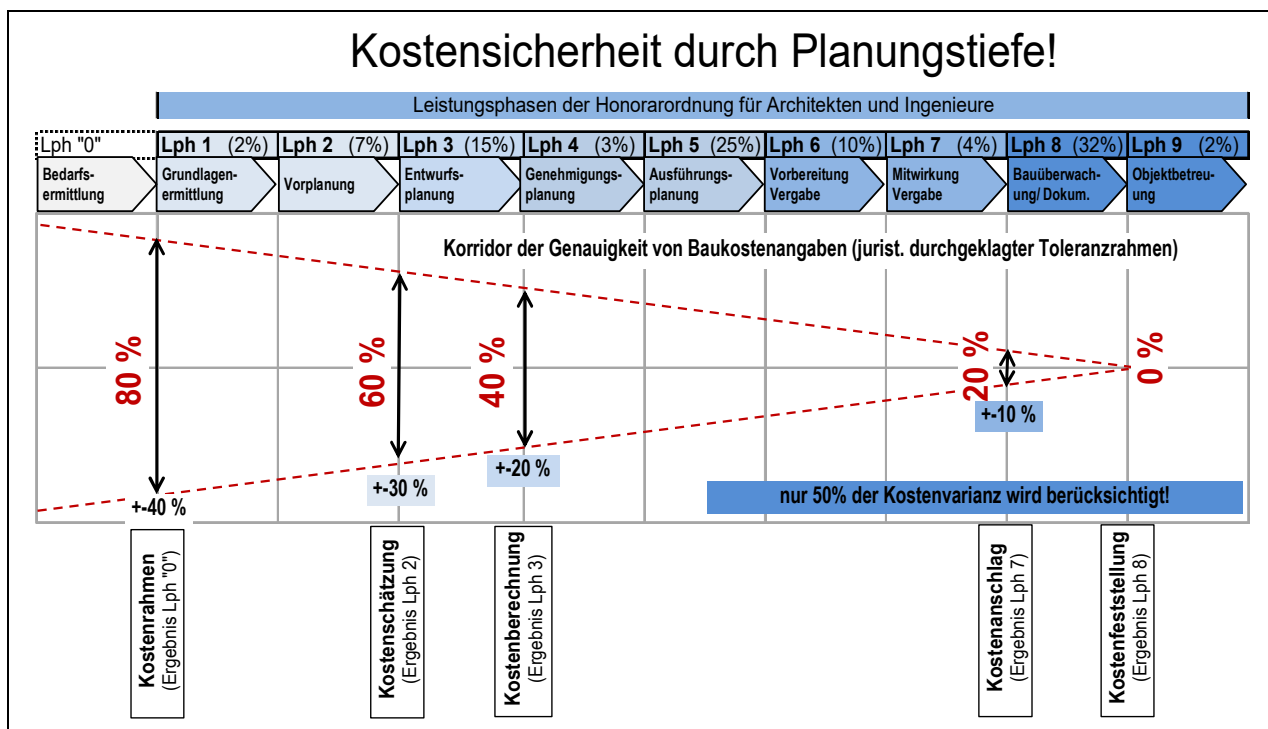


Abb. 1: Toleranzgrenzen der Genauigkeit von Baukostenangaben im Projektfortschritt³

**„Kostenvarianz“
= Kostenun-
schärfen einer
Prognose**

² Abweichung der prognostizierten von den tatsächlichen Kosten. Im Planungsstadium kann diese Abweichung nur im Sinne eines Genauigkeitsgrades eingeschätzt werden.

³ Bürgerschaftsdrucksache 20/6208 v. 04.12.12: „Kostenstabiles Bauen – Fortentwicklung des öffentlichen Bauwesens“, S. 11

Quelle der Zahlenwerte: Kochendörfer/ Liebchen/ Viering: „Bau-Projektmanagement. Grundlagen und Vorgehensweisen“, 2010

Die Kostenvarianz ist nicht auf geänderte oder zusätzliche Leistungen zurückzuführen, sondern hat ihre Ursachen im Prognosecharakter der Kostenermittlung, sowie den prozessbedingten Unschärfen der Planung.

Durchgesetzt hat sich in der Baufachwelt, dass „nur“ 50% der möglichen Spannweite als Kostenvarianz in die Darstellung der jeweiligen Kostenermittlungsstufe eingeht (s.o.).

Daher ist es berechtigt und erforderlich, diese Kostenvarianz zukünftig in die Kostenermittlungen einzubeziehen, um zumindest die „systembedingten“ Kostenunschärfen einer Prognose im Entscheidungsprozess transparent zu machen.

Systematik der Kostenermittlung nach DIN 276 („Kosten im Bauwesen“)

Kostenermittlungsstufe 1 (durchschnittlich 40 % Kostenvarianz möglich):

– Der **Kostenrahmen (KR)**

bildet die Projektidee zum frühen Projektzeitpunkt ab - auf Grundlage einer Bedarfsplanung gem. DIN 18605 bzw. Anteilen der „Grundlagenermittlung“ (Lph 1 HOAI). Im KR werden grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen angestellt und erste grobe Kostenannahmen getroffen.

Die Kosten werden auf Grundlage von Erfahrungs- oder pauschalen Kosten-Kennwerten (z.B. Euro/m² Gebäudefläche) ermittelt, ohne dass dem weitere Planungen vorangegangen sind. Daher sind sehr hohe Kostenabweichungen und -risiken möglich.

Kostenermittlungsstufe 2 (durchschnittlich 30 % Kostenvarianz möglich):

– Die **Kostenschätzung (KS)**

ist eine nur überschlägige Kostenermittlung, der die Ergebnisse der „Vorentwurfsplanung“ (Leistungsphase 2 HOAI), Mengenschätzungen, Skizzen, erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen und Bedingungen sowie Angaben zum Baugrundstück und zur Erschließung zugrunde liegen. Die Kostenansätze sind bis zur ersten Kostengliederungsebene zu detaillieren (7 Hauptkostengruppen).

Die Kostenschätzung dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Fortführung des Projektes. Hohe Kostenabweichungen und -risiken bleiben möglich.

Kostenermittlungsstufe 3 (durchschnittlich 20 % Kostenvarianz möglich):

– Die **Kostenberechnung (KB)**

ist eine Kostenermittlung auf Grundlage der „Entwurfsplanung“ (Leistungsphase 3 HOAI; ihr liegen durchgearbeitete Entwurfszeichnungen sowie Mengenermittlungen und für die Berechnung und Beurteilung der Kosten relevante Erläuterungen zugrunde.

Die Kostenberechnung ist die erste sog. „verifizierte“ Kostenermittlungsstufe und dient - als Teil der Vorlage zum Baubeschluss - als Grundlage für die weitere Entscheidung über die Fortführung des Projektes. Die Kostenansätze werden bis zur zweiten Gliederungsebene differenziert (Aufteilung in „Bauelemente“).

Mittlere Kostenabweichungen und -risiken bleiben möglich.

Kostenermittlungsstufe 4 (durchschnittlich 10 % Kostenvarianz möglich):

– Der **Kostenanschlag (KA)** (=bepreiste Leistungsverzeichnisse)

ist die Zusammenstellung der rechnerisch geprüften Angebote. Ihm liegen die fertig gestellte Ausführungsplanung, Leistungsbeschreibungen, Angebote, ggf. bereits erteilte Aufträge und entstandene Kosten zugrunde.

Je größer der Anteil an den Gesamtkosten ist, der durch Angebote, erteilte Aufträge und bereits entstandene Kosten belegt ist, desto näher kommt die Summe der im Kostenanschlag zusammengetragenen Kosten an die Realisierungskosten (Kostenfeststellung) heran. Der KA wird bis in die dritte Gliederungsebene gegliedert (konkrete „Leistungsbeschreibungen“). Es sind nur noch geringe, Kostenabweichungen (Insolvenzen, technische Risiken, Witterung, allg. Termin- u. Änderungsrisiken) möglich.

Kostenermittlungsstufe 5:

– Die **Kostenfeststellung (KF)**

ist eine Kostenermittlung auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten, geprüften Abrechnungsbelege (Rechnungen, Abrechnungszeichnungen etc.) und ausgeführten Massen und Mengen. Sie dient zum Nachweis der entstandenen Kosten sowie gegebenenfalls zu Vergleichen und Dokumentationen.

Mit fortschreitender Planungstiefe können also die für den Projekterfolg notwendigen Bauleistungen tiefer und somit die Baukosten zunehmend exakter ermittelt werden. Die Unsicherheiten bei der Kostenermittlung nehmen durch die Verfeinerung der Planung und dem damit verbundenen Erkenntnisgewinn über die verschiedenen Kostenermittlungsstufen ab.

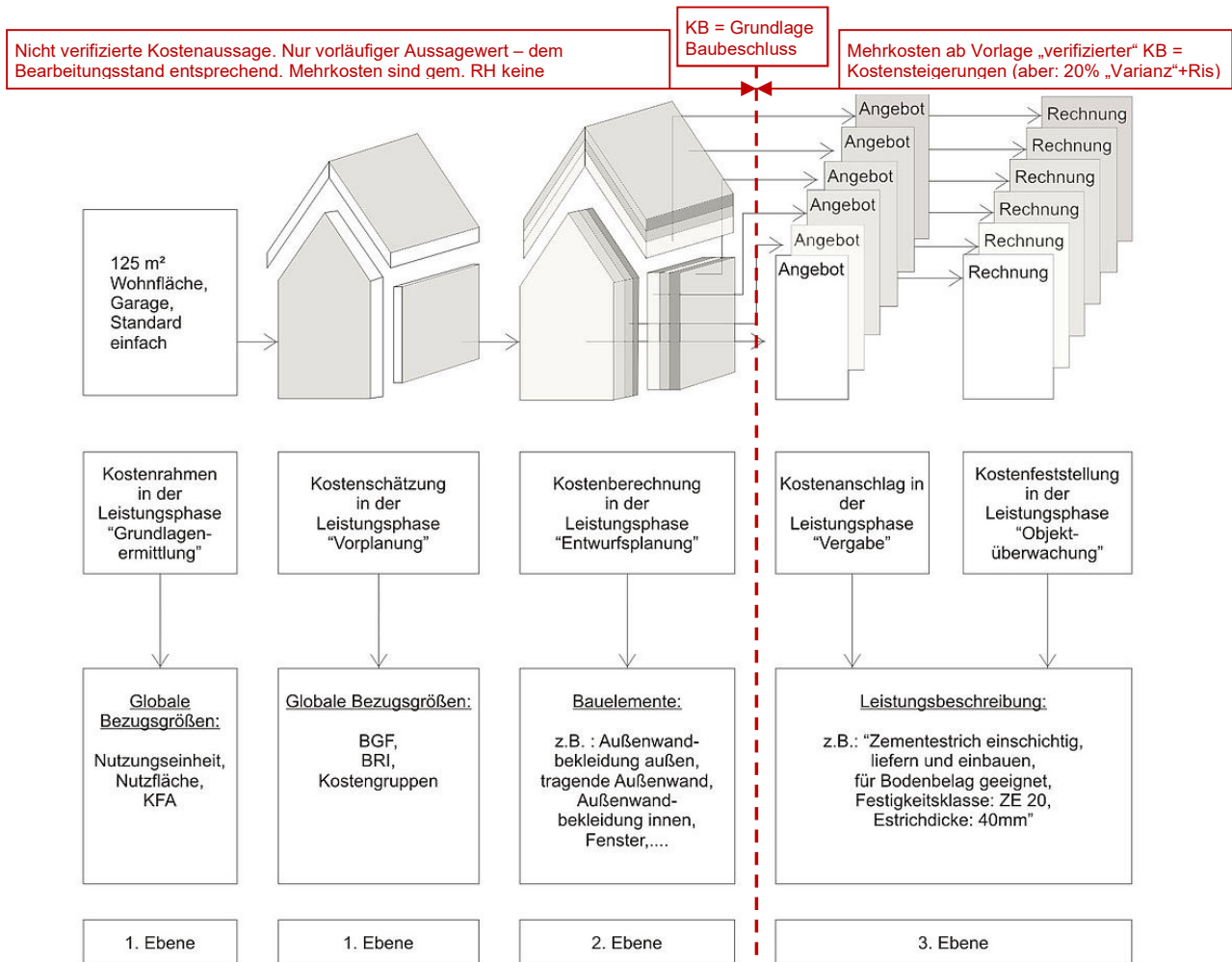


Abb. 2: Kostenermittlungsstufen mit fortschreitend detaillierteren Bezugsgrößen im Projekt-/ Bearbeitungsfortschritt⁴

Fakt ist: Kostensicherheit wird nur durch frühe Bedarfsklarheit und Planungstiefe erreicht; diese wiederum bedürfen im geforderten ganzheitlichen Ansatz eine eingehende Befassung der Politik, des Vorstands, der bestellenden Verwaltung (Bedarfsträger), der Bau umsetzenden Verwaltung (Realisierungsträger) und der Planer mit der Aufgabenstellung und den projekt-/ objektspezifischen Notwendigkeiten und damit das Einräumen eines dafür angemessenen Zeitraumes.

Kostensicherheit durch Planungstiefe!

⁴ <https://de.wikibooks.org/w/index.php?curid=62704>, Stand: 23.03.2016, 20:18

Daraus folgt:

1. Ist Schnelligkeit notwendig und wird damit der angemessene Zeitraum für die baufachliche Bearbeitung eingeschränkt, muss das Risiko größerer Kosten- und Terminunsicherheiten hingenommen werden!⁵
2. Ist Kostensicherheit gefordert, muss der baufachlich und projektspezifisch notwendigen Bearbeitungs-Zeitraum eingeräumt werden!

**Schnell oder
gründlich –
Zeitdruck
beschränkt
Qualität!**

So stellen Rechnungshöfe regelmäßig fest: Zeitdruck beschränkt Qualität!

„Die Notwendigkeit, vor der Entscheidung über ein Bauvorhaben größtmögliche Klarheit über dessen Umfang und Kosten zu erreichen, steht oftmals hinter dem Ziel zurück, möglichst schnell, auch unter politischem Druck hin, mit dem Bauprojekt beginnen zu wollen bzw. zu sollen.

Mit der dann notwendig werdenden späteren Konkretisierung der Baumaßnahme erst nach Bewilligung oder erst baubegleitend werden Kostenabweichungen unvermeidbar.“⁶

Keine der Leistungsphasen der HOAI kann aus Zeitgründen ausgespart oder verkürzt werden ohne eine Erhöhung der Kostenrisiken zu erzeugen.

Und selbst mit dezidierter Planung können unvorhersehbare Risiken nicht ausgeschlossen werden!

Ohne tiefgehende Planung und zunehmenden Erkenntnisgewinn (Bedarfs-, Vorentwurfs-, Entwurfs- und ggf. Ausführungsplanung) ist keine Kostensicherheit erreichbar!

Kostensteigerungen können viele Gründe haben. Bei einer Analyse von Kostenentwicklungen ist empfehlenswert, zwischen den folgenden Ursachen für Kostensteigerungen zu differenzieren:

**Ursachen
für Kosten-
steigerungen**

- Mangelnde Rollen- und Aufgabenklarheit: innerhalb der Projektorganisation bzw. -abwicklung - insbesondere zwischen dem sog. „Bedarfsträger“ (bestellender Fachbereich/ FB, der den mit dem Bau gewollten Nutzungen fachlich am nächsten steht) und den städtischen Gebäudemanagement als sog. „Realisierungsträger“ (bauausführender Fachbereich/ technischer Dienstleister, „Architekturbüro der Stadt“). Grundsatz: das Gebäudemanagement baut nie „für sich selber“! Es bedarf immer eines Auftrages durch den Bedarfsträger, der als „interner „Auftraggeber“ fungiert.
- Mangelnde Bedarfsklarheit: trägt erheblich zu Kosten- und Terminunsicherheit bei. Da am Anfang jeder Projektentwicklung die Kosten am stärksten zu beeinflussen sind, ist die Bedarfsklärung durch die Erstellung einer sog. „Bedarfsplanung“ nach DIN 18205 mit Nutzer-Bedarfsprogramm (NBP), sowie Raum- und Funktions- und Ausstattungsprogramm eine Grundsatzforderung. Die Bedarfsdefinition und -klärung ist Kernaufgabe des Trägers dieses Bedarfs (=Bedarfsträger-Aufgabe). Das Gebäudemanagement berät und unterstützt. Bleiben Bedarfsunklarheiten bis zur Bauplanung oder gar -ausführung bestehen, werden

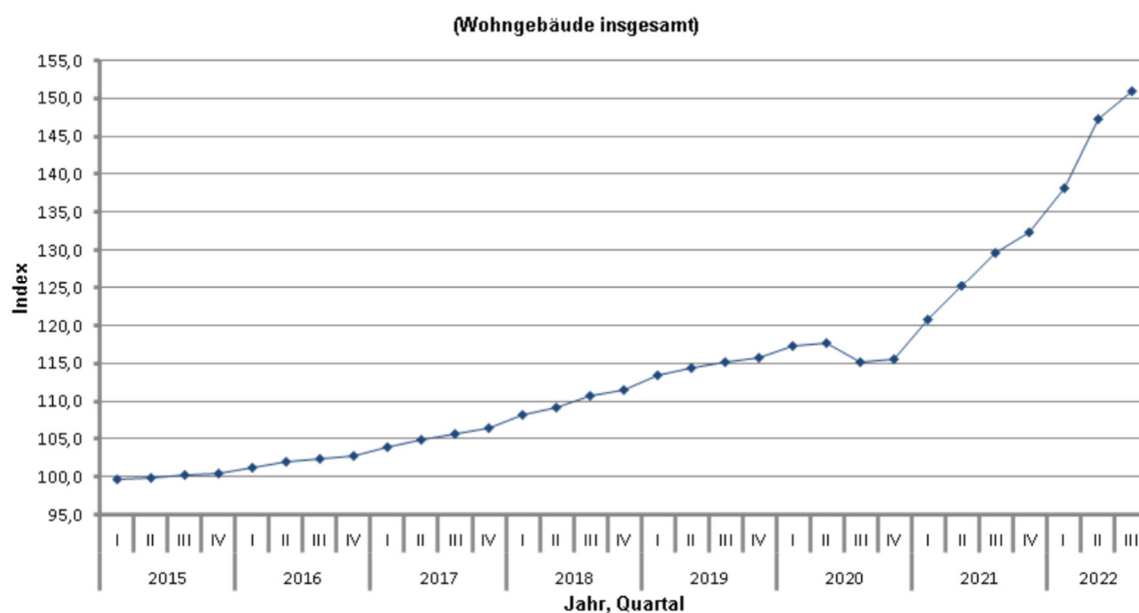
⁵ Beispiel: Unterbringung Geflüchteter

⁶ hier Beispiel: Rechnungshof Hamburg: „Sonderbericht Kostenstabiles Bauen“ v. 08.07.2010, S. 26

Fehlerkorrekturen unverhältnismäßig teuer, da dies zu kostenträchtigen Änderungen führt.

- **Kostenrisiken:** treten ein, wenn Kosten für Leistungen anfallen, deren Erfordernis nicht vorhersehbar war (z.B. Risiken durch Insolvenz des Auftragnehmers und höhere Gewalt) oder deren Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder Kostenauswirkungen nicht exakt ermittelbar waren (z.B. Baugrundrisiko und Bausubstanzrisiko).
Gemäß „Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen Hochbau“ gibt es 6 sog. Risiko-Kategorien:⁷ Planungs-, Bau-, Zwischenfinanzierungs-, Verwaltungs-, Betriebs-, Instandsetzungs-, Endfinanzierungs- und Verwertungsrisiken. Diese wiederum sind in insg. 47 Einzelrisiken untergliedert.
All diese Risiken darf man nicht ignorieren, man muss sie steuern!
- **Plan- bzw. Bausolländerungen:** führen zu Kosten für zusätzliche Leistungen und ergeben sich z.B. durch Modifikation technischer oder rechtlicher Vorschriften, neue Zielvorgaben zu Standards oder Projektanforderungen o.ä..
- **Bauplanungs- und -ausführungsfehler:** verursachen Kosten für geänderte oder zusätzliche Leistungen. Gemäß Prüfungen der Rechnungshöfe häufigste Fehlerursache.
- **Preissteigerungen:** werden durch Inflation, Rohstoff-, Herstell- und Lieferkrisen oder andere Marktpreisentwicklungen (Baupreisindex) verursacht. Jahrelang galt ein Index von 2-4% als üblich und sicherte verlässliche Prognosen. Seit dem 1. Quartal 2021 sind nie gekannte, nicht mehr beherrschbare Index-Steigerungen zu verzeichnen zwischen 14 – 19% p.a.

Baupreisindex Bruttoreihe 2015 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis)

⁷ Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes, Fassung Mai 2012, 3. redaktionell überarbeitete Auflage August 2014, S. 59

Damit sind sämtliche Kostenaussagen von Baubeschlüssen noch laufender Bauvorhaben aus den Jahren 2018, 2019 und 2020, die regelhaft mit 2-6 % indiziert wurden automatisch unterfinanziert.

- Weitere, z.B. baufachfremde Eingriffe und Vorgaben, wie z.B. fachfremde, politisch motivierte Termin- und Kostenvorgaben.

Die Rechnungshöfe haben verstanden:⁸

„Baumaßnahmen sind je nach Art und Umfang mehr oder weniger komplexe Vorhaben, deren Kosten nicht mit 100%iger Genauigkeit vorherbestimmt werden können.

Von der Bedarfsplanung über die Vor- und Entwurfsplanung sowie die detaillierte Ausführungsplanung bis hin zur Abrechnung des Bauvorhabens können sich die Kosten verändern. Kostenabweichungen sind somit zum Teil systemimmanent und Kostensteigerungen daher differenziert zu betrachten. So entwickeln sich Kostendarstellungen im Zuge der Vorbereitung und im Spannungsfeld von Fachlichkeit, Wünschenswertem und Wirtschaftlichkeit erst zum abschließend genannten Wert.

*Sie können daher nicht als Bezugsgröße für Kostensteigerungen herangezogen werden. **Bis zur Kostenberechnung ... sind sich ergebende „Mehrkosten“ also nicht im eigentlichen Sinne Kostensteigerungen.***

Die Erkenntnisse aus der fortschreitenden Bearbeitung einschließlich der damit genauer möglichen Kostenangaben fließen in die Haushaltsunterlage-Bau (Anm.: = Vorlage Baubeschluss) ein und sind Erkenntnisstand für Senat und Bürgerschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung.

Wenn vorher Kosten genannt werden, z.B. im Finanzplan, haben diese immer einen vorläufigen, mit dem jeweiligen Bearbeitungsstand der Maßnahme korrespondierenden Aussagewert.“

Rechnungshöfe:
bis Vorlage
Kostenberechnung
sind „Mehrkosten“
keine
Kostensteigerungen!

Kostenaussagen
haben immer nur
vorläufigen, dem
Bearbeitungsstand
entsprechenden
Aussagewert!

Auch kommunal reift die Erkenntnis:⁹

*„Im Übrigen ist es sinnvoll, Kosten zu Baumaßnahmen auch erst dann öffentlich zu diskutieren, wenn eine fundierte Kostenbetrachtung (Anm.: = Kostenberechnung nach Lph 3 HOAI „Entwurfsplanung“) durchgeführt wurde.
Nur die qualifizierte Berechnung der Kosten sollte künftig Grundlage für Entscheidungen sein, denn **am Ende gibt es nur eine belastbare Aussage: der in der Ausschreibung im Wettbewerb ermittelte Preis.**“*

So gehen immer mehr Städte aus der baufachlichen Notwendigkeit dazu über, keine Kosten vor Verifizierung durch die Vorlage der Kostenberechnung zu benennen, denn: Kosten ohne abgeschlossene Planung („Fluch der ersten Zahl“) aufzuzeigen, erzeugt den Anschein dies sei möglich und sei professionell.

⁸ Rechnungshof Hamburg: „Sonderbericht Kostenstabiles Bauen“ v. 08.07.2010, S. 16

⁹ Beispiel Gebäudewirtschaft Köln: Abschlussbericht Organisationsanalyse Gebäudewirtschaft Köln, 10/2013, S. 14

Die Kostenrisiken sinken also mit zunehmender Planungstiefe.

So gilt bei Vorlage der verifizierten Kostenberechnung als Endprodukt der Entwurfsplanung (= Lph 3 HOAI) für den Baubeschluss immer noch eine grundsätzliche Kostenunsicherheit von etwa 20 %, weil die Bearbeitungstiefe einer Ausführungs- und Genehmigungsplanung noch nicht vorliegt und somit noch nicht alle notwendigen, konkreten Leistungen herausgearbeitet wurden und erkennbar sind!

**Zeitpunkt
Baubeschluss:
noch 20%
Kostenvarianz!**

Zusammenfassende Bewertung:

Das Städtische Gebäudemanagement verfügt über keine eigene Planungsabteilung und keine spezifisch ausgebildeten und erfahrenen Planer.
Die Diskussion darum, ob dies noch zeitgemäß, wirtschaftlich und Ziel führend ist, ist noch nicht zu Ende geführt.

Daher besteht bei den investiven Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben eine Abhängigkeit zu externen Architekten und Ingenieure, die in einem zeit- und arbeitsintensiven Vergabeverfahren erst gefunden werden müssen.

So werden alle Kostenermittlungen extern erstellt und von E26 dann zusätzlich geprüft.

Kostensicherheit wird durch Planungstiefe erzeugt!

Die erste seriöse, also „verifizierte“ Kostenaussage ist die Kostenberechnung als Endprodukt der Leistungsphase 3 HOAI, Entwurfsplanung.

Alle vorher benannten Kosten sind „orientierende Programmkosten und können gem. Rechnungshöfe *daher nicht als Bezugsgröße für (vermeintliche) Kostensteigerungen herangezogen werden.*

Bis zur Kostenberechnung sind sich ergebende „Mehrkosten“ also nicht im eigentlichen Sinne Kostensteigerungen.

Für das Gebäudemanagement gilt es drei übergeordnete Faktoren innerhalb der Kostenbetrachtung aktiv zu handhaben:

1. Die Prognose der Entwicklung des Baupreis-Indexes,
2. Die Berücksichtigung der durch fehlende Planungsphasen bei Baubeschluss (LPh 4+5: Genehmigungs- und Ausführungsplanung) noch unvollständigen Erkenntnistiefe, die sog. „Kostenvarianz“ und
3. Risiken bei Bauplanung und -ausführung (sechs Risiko-Kategorien mit 47 Einzelrisiken, oder Pauschal-Betrachtung gem. Fin Min NRW)

Zurzeit werden bei Baubeschluss einzig der Index berücksichtigt, und Kostenvarianz und Risiken nachrichtlich mitgeführt.

Im Übrigen ist es sinnvoll, Kosten zu Baumaßnahmen auch erst dann öffentlich zu diskutieren, wenn eine fundierte Kostenbetrachtung durchgeführt wurde.

Am Ende gibt es nur eine belastbare Kostenaussage: der in der Ausschreibung im Wettbewerb am Markt für Bau- und Planungsleistungen ermittelte Preis (=Angebot)!