

Der Bauherr bestimmt die Kosten, nicht der Architekt!

Warum auch der Generalplaner häufig nicht die Lösung ist
29.10.2012



Siegmund Kuzmicki



Rainer Daniel MRICS

Selbst erfahrene Bauherren sind oftmals geneigt, dem Architekten und dem Unternehmer das Bestimmen der Baukosten alleine zu überlassen. So sind Budgetüberschreitungen kaum verwunderlich. Durch klare Vorgaben ab der Entwicklungsphase und durchgehendes Controlling bis zum Projektabschluss kann das Risiko der Budgetüberschreitungen minimiert werden.

Der in jüngster Zeit vielfach als Allheilmittel propagierte Einsatz eines Generalplaners kann mit Sicherheit die Risiken und Schnittstellenprobleme beim Einsatz und der Koordination der Fachplaner minimieren. Das Grundproblem von Kostenüberschreitungen wird damit jedoch nicht gelöst.

Überschrittene Budgets mit einhergehender Enttäuschung über die erzielte Rendite sind allzu vielen Bauherren leidvoll bekannt. Dem Team aus Architekten, Fachplanern und Generalunternehmer ist es nicht gelungen, den am Projektbeginn versprochenen sorgsam Umgang mit dem Geld des Bauherrn bis zum Ende des Projektes durchzuhalten. Pech für den Bauherrn: Neben etlichen Nachträgen seines „Bauteams“ dauerte die Realisierung länger als geplant, die dadurch höhere Zinsbelastung hat ein erstes Stück der Rendite gekostet. Jedenfalls der Mieter oder der Endinvestor hat sich hier gefreut, denn er kann seinen durch den verspäteten Einzug oder eine verspätete Übergabe entstandenen Schaden beim Bauherrn einfordern. Ein zweites Mal kann sich der Mieter oder Endinvestor - jedenfalls im Finanziellen - freuen wenn er sich auf die Suche nach Mängeln begibt. Denn Abweichungen in der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit sind grundlegende Aspekte, die Miete oder den Kaufpreis nur reduziert zu überweisen.

Um den Ausgang des Projektes nicht so dramatisch wie zuvor beschrieben ausgehen zu lassen, empfiehlt es sich ein unabhängiges (vom Planer, GU und Bauherren) Projektcontrolling in angemessener Art und Weise durchführen zu lassen. Erfahrene Projektmanager unterstützen den Bauherrn in seiner Verpflichtung des sorgsam Umgangs mit seinen Vertragspartnern und installieren ein durchgängiges Frühwarnsystem, um mögliche Abweichungen vom Plan rechtzeitig zu erkennen.

Allein eine von dritter, fachkundiger Seite unternommene Inaugenscheinnahme der Vertragsentwürfe der Architekten und Unternehmer helfen die Verträge so auszugestalten, dass sich die Diskussionswürdigkeit dieser bei ihrer Durchführung auf ein relatives Mindestmaß beschränkt; der sorgsame Bauherr versteht es hierin, seine Ansprüche hinreichend konkret zu formulieren. Gerade diese konkrete Formulierung der auftraggeberseitigen Anspruchshaltung in den Verträgen sorgt für eineindeutige Ausgangslagen in den Vertragsverhältnissen.

Kosten, Termine und Qualitäten einer jeden zu beauftragenden Werkleistung können im Sinn des Auftraggebers nur dann erfüllt werden, wenn dieser es versteht seine Anforderungen über die Planung, Ausschreibung und Vertragswerke klar zu formulieren. Es gilt der Grundsatz: je klarer die Projektziele und einzelnen Leistungen in den Verträgen beschrieben sind, desto weniger Auslegungsmöglichkeiten gibt es bei den Auftragnehmern, die neben der Erfüllung Ihres Werkvertrages als Wirtschaftsunternehmen auch ein berechtigtes Interesse an ihrer Gewinnsteigerung besitzen.

Auch im weiteren Verlauf ist der Auftraggeber gut beraten, in der gebotenen Häufigkeit der Zyklen und der notwendigen Intensität ein Controlling zu unterhalten, um jederzeit über den planmäßigen Ablauf der Planungs- und Baumaßnahmen informiert zu sein und, sofern notwendig, steuernd eingreifen zu können. Die Anwesenheit des Projektcontrollers auf der Baustelle und auch in Planungs- und Baubesprechungen ist in diesem Sinne auch als Frühwarnsystem zu verstehen. Auf Abweichungen vom Soll kann so just in time reagiert werden und gravierendere Auswirkungen können vermieden werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nur dann das gewünschte Ergebnis herauskommt, wenn die Bestellung eindeutig beschrieben aufgegeben wurde und der Gestehungsprozess fortlaufend kritisch beobachtet wird. Hinzu kommt die sorgfältige Auswahl der Auftragnehmer sowie die kontinuierliche Begleitung der Planungs- und Ausführungsphase mit Berücksichtigung der entsprechenden Steuerungsmöglichkeiten.

Und zum Schluss:

Der Praktiker-Tipp:

12 Goldene Regeln zur sicheren Steigerung der Projektkosten

1. Sparen Sie beim Bodengutachter
2. Wälzen Sie nicht bekannt Bodenrisiken auf den Generalunternehmer ab
3. Fordern Sie hohe Nachlässe ohne Gegenleistung
4. Sparen Sie am Architektenhonorar
5. Lassen Sie eine „baubegleitende“ Planung zu
6. Sparen Sie ein unabhängiges Projektcontrolling ein
7. Sparen Sie eine Bestandsaufnahme und Beweissicherung von Nachbar-Gebäuden und Altbestand ein
8. Verzichten Sie auf Kostenreserven für Unvorhergesehenes
9. Setzen Sie „politische“ Wunschtermine ohne Puffer durch
10. Lassen Sie die TGA-Planung vom Unternehmer durchführen
11. Sitzen Sie Probleme aus
12. Schreiben Sie, statt zu sprechen

Die Autoren

Rainer Daniel MRICS

Inhaber

Dpm Projektmanagement Chartered Surveyors, Hamburg

www.dpm-projekt.de

SiegmondKuzmicki

Geschäftsführer

KPMCKusterProjektmanagementundConsulting,Hamburg

www.kpmc.ag