

Ergebnisse einer Umfrage zur Identifizierung von Kostentreibern im Planungs- und Bauprozess

Aus Erfahrungen lernen – Kostenfallen vermeiden

Ziele der Umfrage



Grundlagen bilden

- Identifikation der relevanten Kostentreiber
- Erfahrungen und Erkenntnissen aus bereits realisierten Bauvorhaben



Stellschrauben finden

- Analyse von Optimierungsmöglichkeiten und Sollbruchstellen entlang des Planungs- und Bauprozesses
- Vermeidbare Mehrkosten: Wann? Wo? Durch wen?

1 Grundlagen bilden

- Identifikation der relevanten Kostentreiber
- Erfahrungen und Erkenntnissen aus bereits realisierten Bauvorhaben



F**A**

Fragen

1**30**

An welcher Stelle im Ablauf des Bauvorhabens sind die Kosten unerwartet gestiegen?

2**26**

Beschreiben Sie bitte, an welcher Stelle im Ablauf des Bauvorhabens die Kosten unerwartet gestiegen sind. Was genau war die Ursache?

3**26**

Benennen Sie bitte das Jahr des Baubeginns und das Jahr der Baufertigstellung.

4**26**

In welcher Kostengruppe der DIN 276 sind die Kostensteigerungen entstanden?
Welche Bauteile waren aus Ihrer Sicht die Kostentreiber?

5**22**

Was waren die kalkulierten €/m² Wohnfläche (brutto) im Plan?

6**23**

Was waren die tatsächlichen €/m² Wohnfläche (brutto) nach Baufertigstellung?

7**24**

Um welche Gebäudeklasse oder Art Sonderbau hat es sich gehandelt?

8**24**

In welchem Genehmigungsverfahren war das Vorhaben?

9**24**

Welcher Akteur war für die Kostensteigerung verantwortlich?

10**25**

In welcher Rolle teilen Sie uns dieses Beispiel mit?

Ø 25

Reichweite: 180 // Ansichten: 52 | Bauherren: 36 % // Projektentwickler:innen: 28 % // Planende: 20 % // Sonstige 16 %

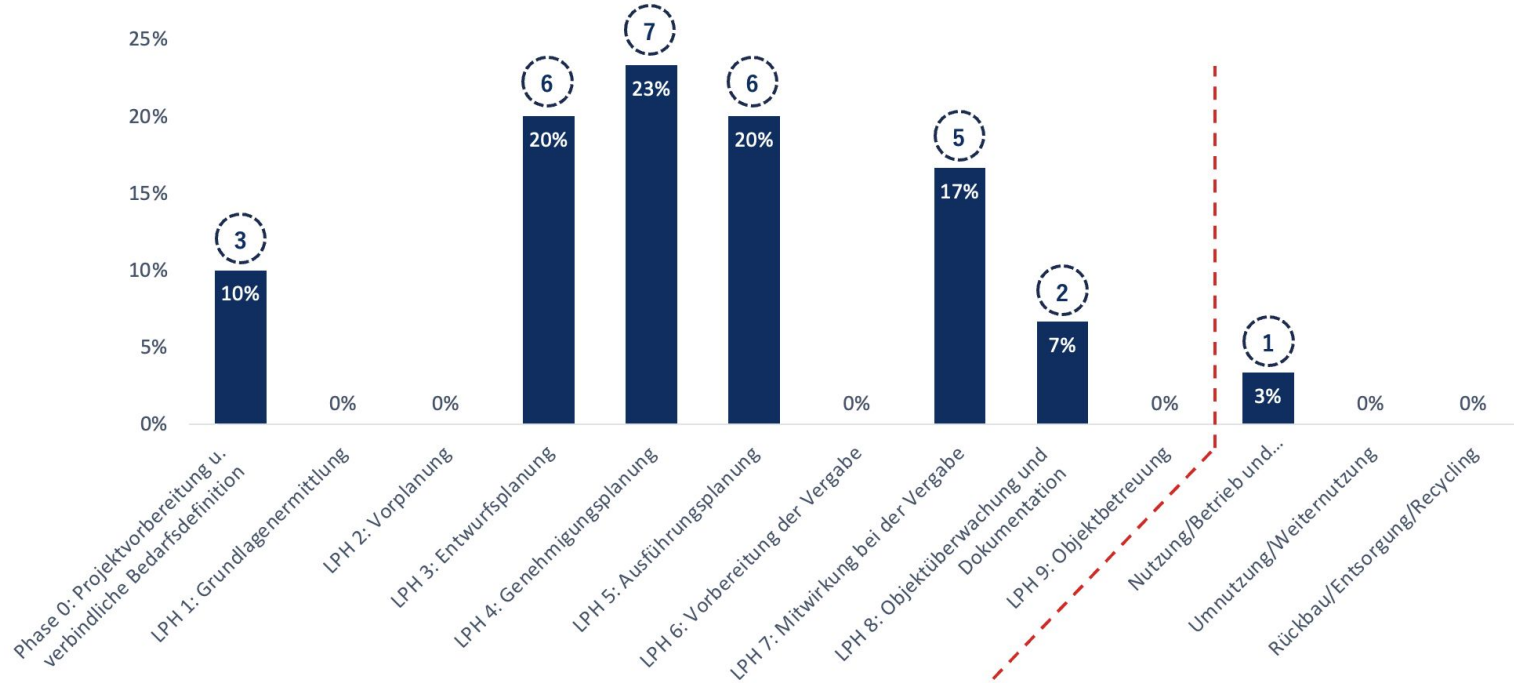


Transparenz Kostentreiber – Umfrage

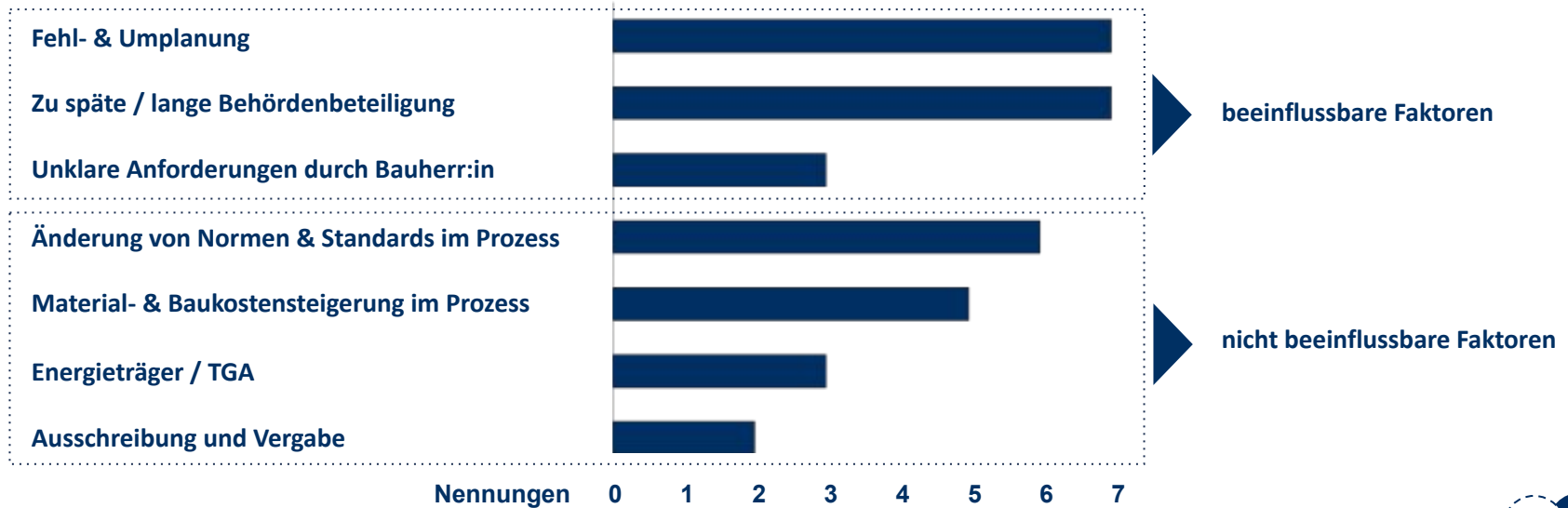
In welchen Phasen entlang des Planungs- und Bauprozesses liegen die relevanten Kostentreiber?



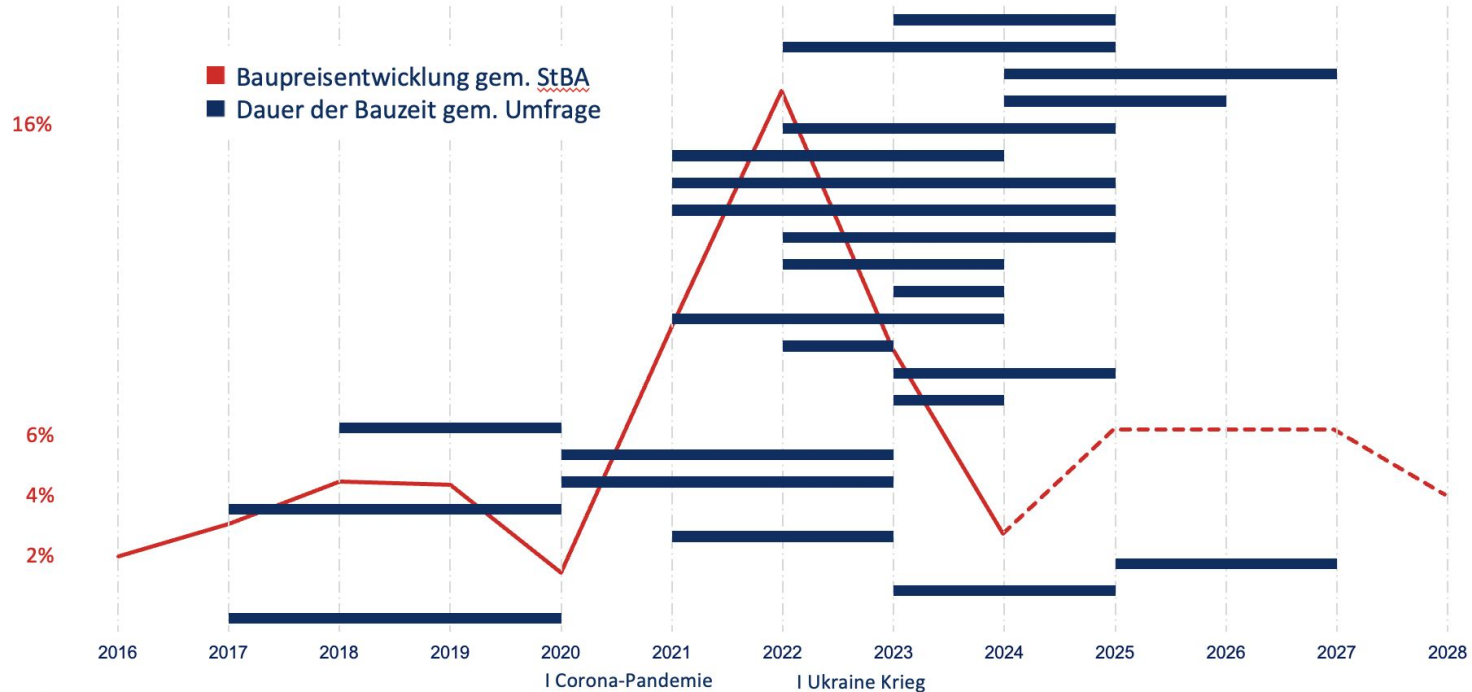
An welcher Stelle im Ablauf des Bauvorhabens sind die Kosten unerwartet gestiegen?



Beschreiben Sie bitte, an welcher Stelle im Ablauf des Bauvorhabens die Kosten unerwartet gestiegen sind. Was genau war die Ursache?

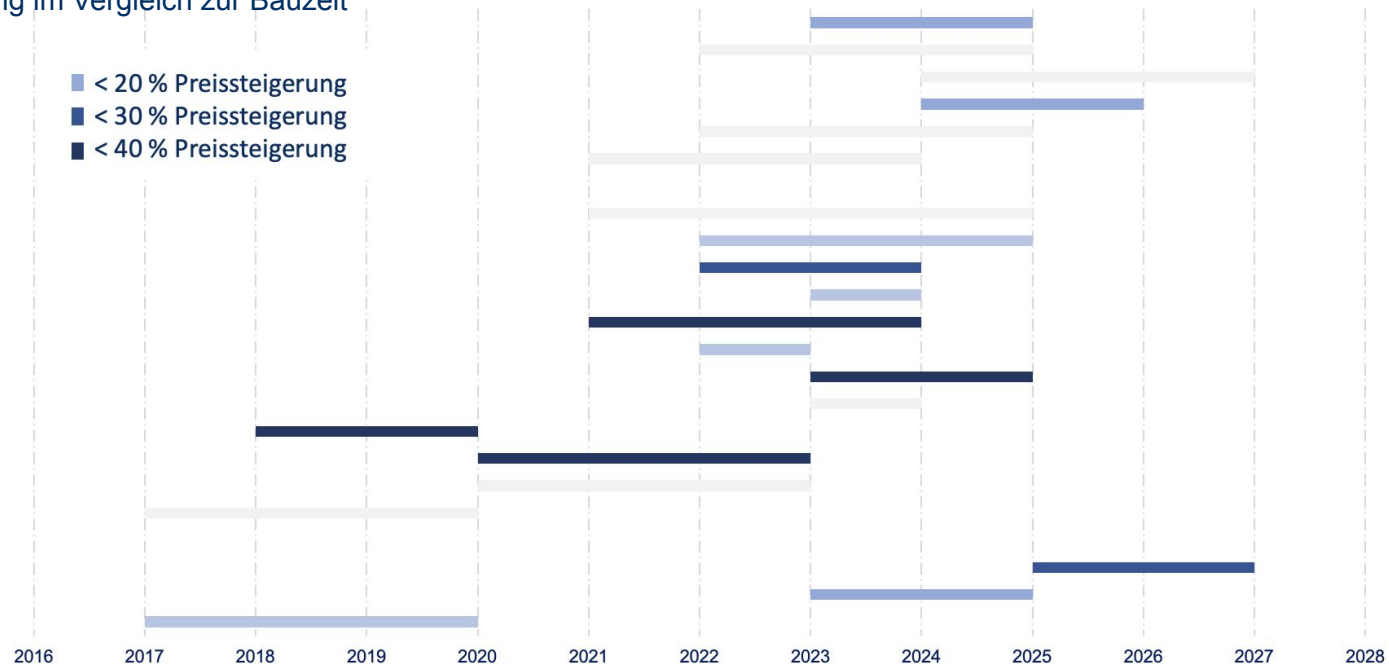


Benennen Sie bitte das Jahr des Baubeginns und das Jahr der Baufertigstellung

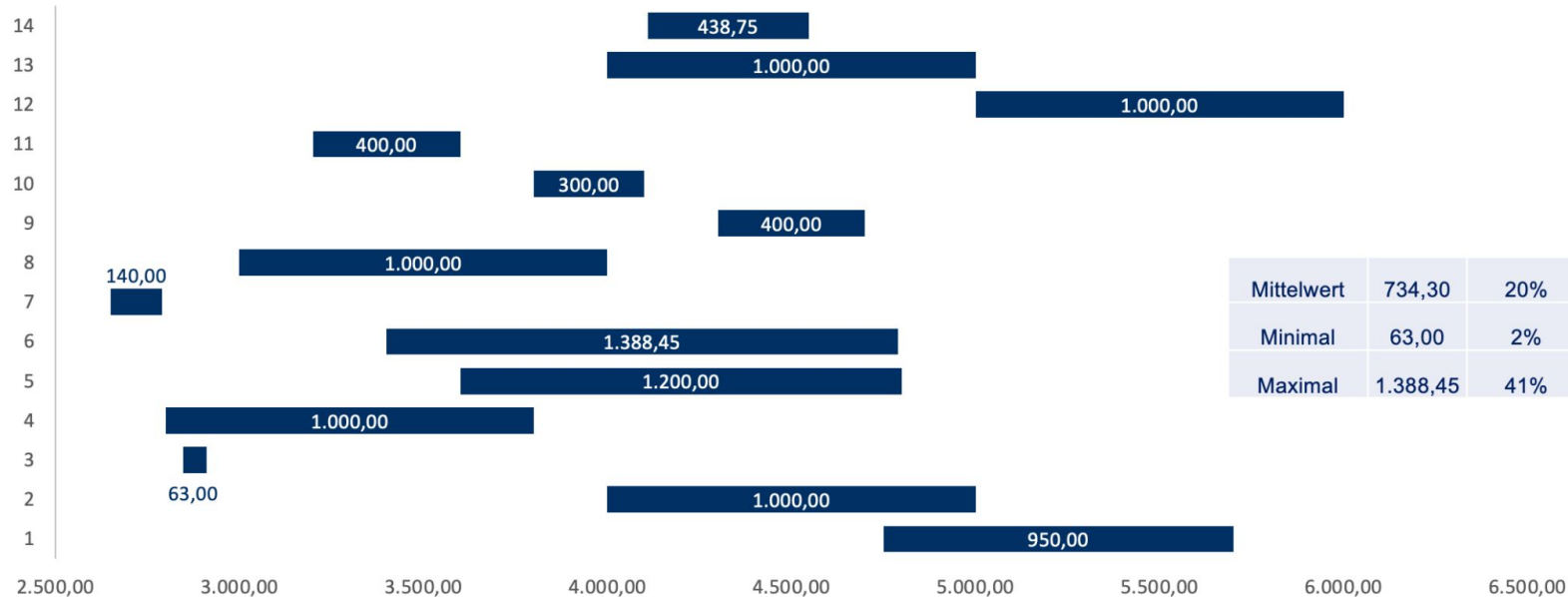


Benennen Sie bitte das Jahr des Baubeginns und das Jahr der Baufertigstellung

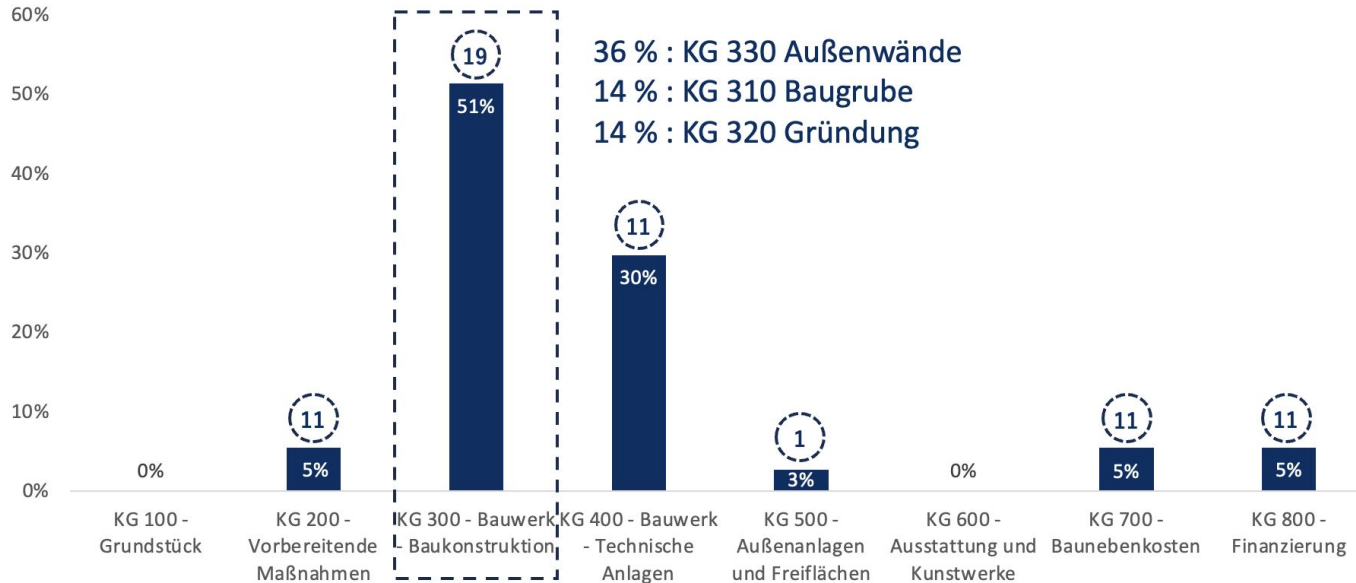
Preissteigerung im Vergleich zur Bauzeit



Kostensteigerungen – Baubeginn zu Fertigstellung in €/m² Wfl

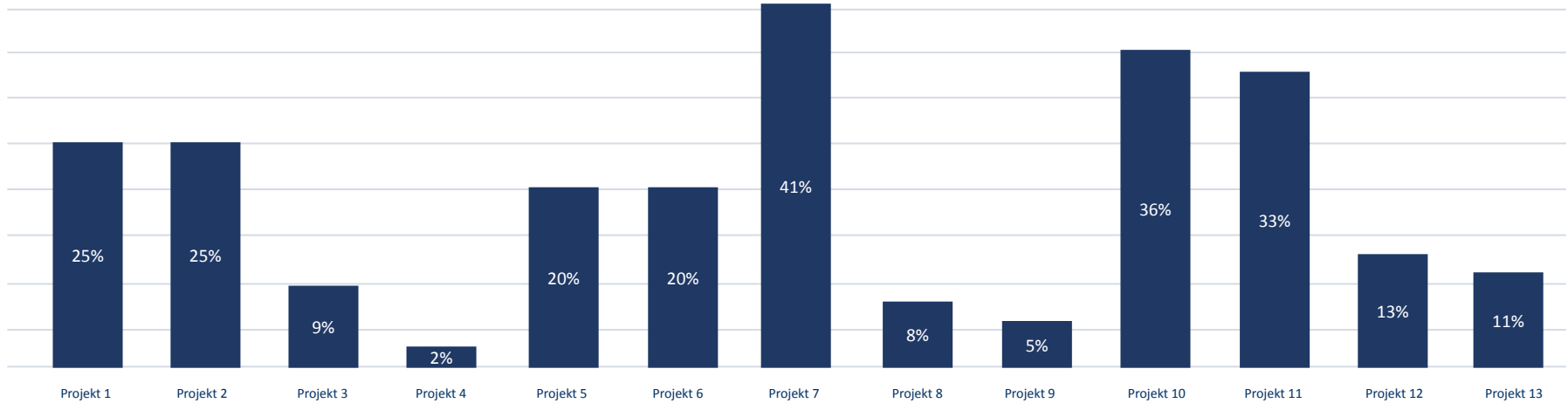


In welcher Kostengruppe der DIN 276 sind die Kostensteigerungen entstanden? Welche Bauteile waren aus Ihrer Sicht die Kostentreiber?



13 Projekte mit Kostensteigerungen in % – Zeitpunkt, Ursache, Kostengruppe/Bauteil

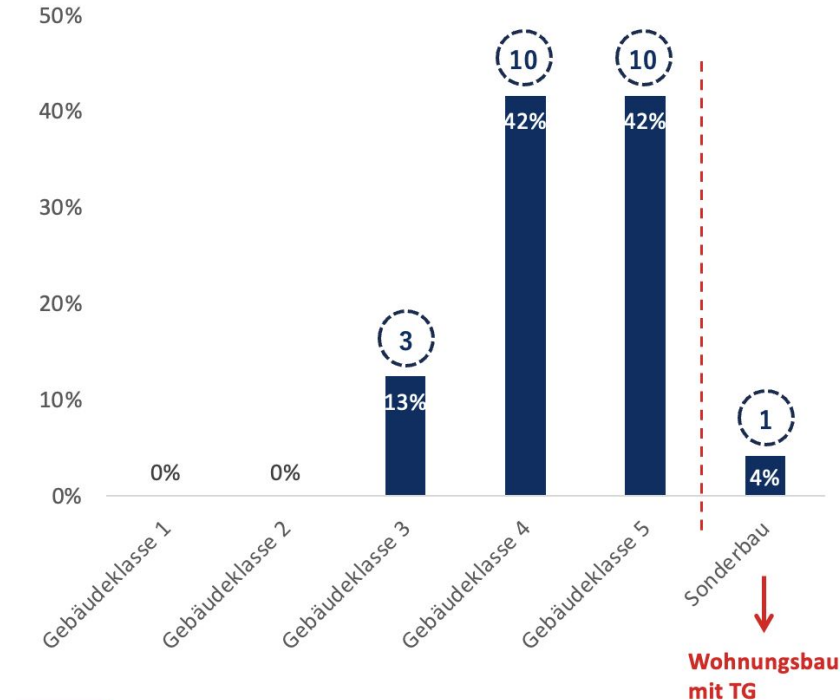
KOSTENSTEIGERUNGEN IN PROZENT % - €/M² WFL (BRUTTO)



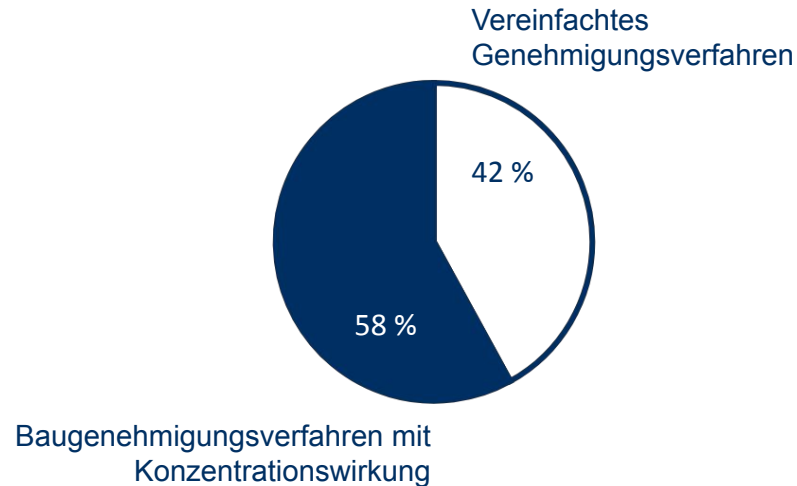
Zeitpunkt	LPH 0	LPH 3	LPH 3	LPH 3	LPH 4	LPH 4	LPH 4	LPH 5	LPH 5	LPH 7	LPH 7	LPH 7	LPH 10
Hauptursache	- TG trotz Grundwasserthematik-Gestaltungsleitfaden ungünstige Anforderungen	- veränderte Anforderungen - langwierige Abstimmungen -> zusätzliche Planungsrounds	- Zu späte Beteiligung Modulbauer (Fehlplanung), Gutachten zu spät, extra Planungsschleifen	- Unrealistisch schlechte Vorgaben als Berechnungsgrundlage, unverhältnismäßig hohe Anforderungen	- Fehlende Abstimmung vorab - Nachforderungen kurz vor Genehmigungs-fiktion	- Umarbeitungs-aufwand durch langwierige Abstimmung Baubehörde	- Vorschriften & Auflagen - Hoher Abstimmungsbedarf in Behörden	- Geförderte Materialien/Maßnahmen, HLS, Wärmepumpen-konzept	- Einkauf Bauleistungen	- Mitwirkung bei der Vergabe - Ausschreibung und Vergabe	- Mitwirkung bei der Vergabe - Angebote NU weit über Budget	- Deutliche Steigerung der Baukosten	- Bauen z. Z. nicht wirtschaftlich möglich
KG / Bauteil	KG 310, 320, 360 Aushub TG, Abdichtung, kleinteilige Dachterrassen	KG 300, 400, 500, 700 Fassadenmaterial, Ausst. Sanitär, Schallschutz, Freianlagen, Baunebenkosten	KG 300	KG 323, 325 Tiefgründung, Bodenbeläge - Erschütterungsabsorber	KG 300, 400, 800, 900 Rohbau Fassade, Haustechnik, Baukostenfinanzierungszinsen	KG 200, 300 Entsorgung, WDVS, Rohbau, Gerüst mit Sicherheitsauflagen	Ganzes System ist kostentreibend	KG 400, 700 TGA, GEG/KfW 40, Hauptkostentreiber = Dokumentation	KG 300, 400 Dachabdichtung, Haustechnik	KG 300 & 400	KG 300 & 400 Fassade, Haustechnik	KG 300, 400 Insb. TGA	KG 200, 400 Abbruch, Entsorgung, Kampfmittelräumung TGA, HLS, Sicherheitstreppehaus light



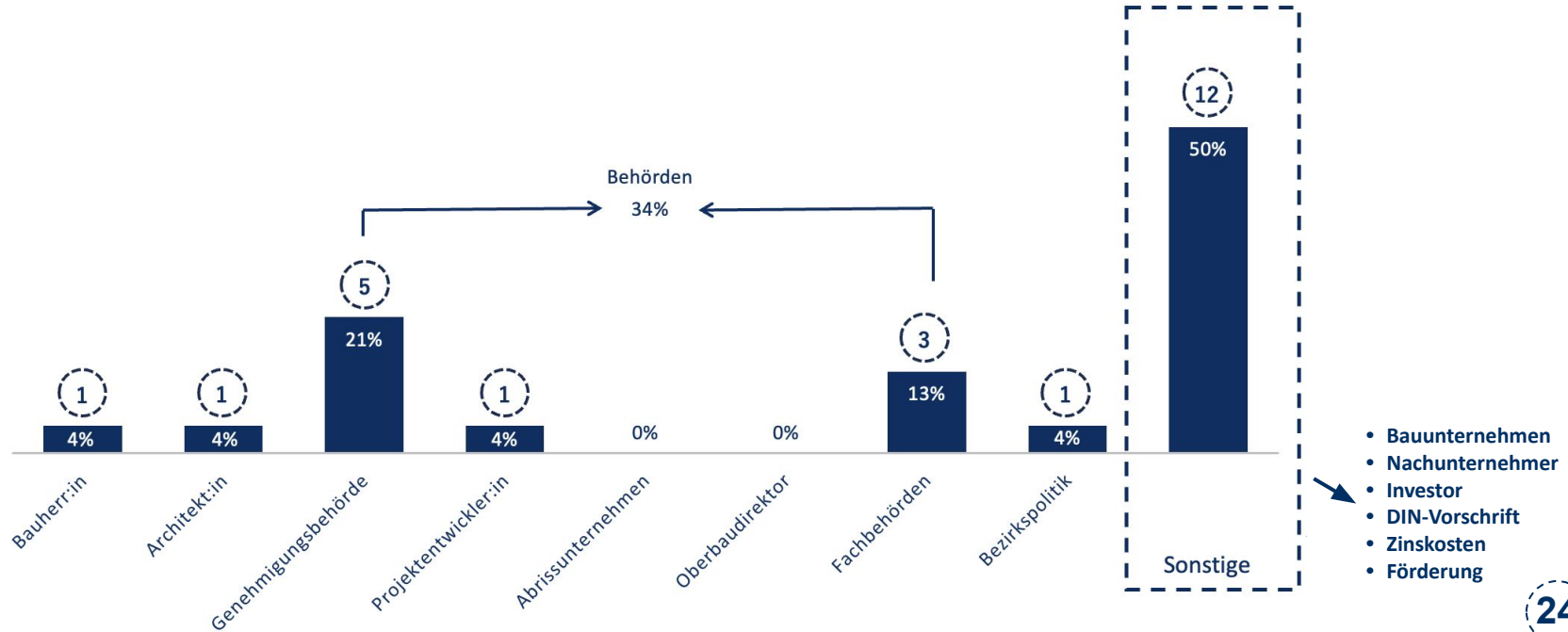
Um welche Gebäudeklasse oder Art Sonderbau hat es sich gehandelt?



In welchem Genehmigungsverfahren war das Vorhaben?



Welcher Akteur war für die Kostensteigerung verantwortlich?



2 Stellschrauben finden

- Analyse von Optimierungsmöglichkeiten und Sollbruchstellen entlang des Planungs- und Bauprozesses
- Vermeidbare Mehrkosten: Wann? Wo? Durch wen?



Thesen



Der größte Hebel zur **Vermeidung von Mehrkosten** liegt innerhalb der **ersten Leistungsphasen**.



Eine **frühzeitige, kooperative** und **verbindliche Zusammenarbeit** von Behörden, Bauherren, Planenden und ausführenden Unternehmen führt zu **Kostenreduktionen** im Planungs- und Bauprozess.



Die Einführung eines **anerkannten Mindeststandards** („Hamburg-Standard“) bringt **Planungssicherheit** und ermöglicht **Materialeinsparungen**.



Eine zeitlich **optimierte Planungs- und Bauzeit** minimiert Kosten.





Patinnen und Paten des Arbeitskreises

Tanja Storch, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Mitwirkende des Arbeitskreises

Jannik Mause, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Nicolai Schulz-Witte, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Anna Quitzsch, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen