

«Ich plane zurzeit die Realisierung eines Einfamilienhauses. Eigentlich ist ja der Architekt für die Überwachung der Baukosten verantwortlich. Nun wurde ich aber von verschiedenen Seiten vor Kostenüberschreitungen beim Bau gewarnt. Um bei allfälligen Überschreitungen frühzeitig reagieren zu können, möchte ich die Kosten gerne selbst überwachen. Wie gehe ich dabei am besten vor?» R. B. aus B.

Die von Ihnen verständlicherweise angestrebte Kostensicherheit beginnt schon mit der Auswahl des Architekten, respektive des Bauleiters. Eine vorausschauende Kostenkontrolle setzt ein gewisses Mass an Erfahrung voraus, welche aber mittels Referenzauskünften bei ehemaligen Bauherrschaften gut überprüft werden kann. Eine umfassende Kostenüberwachung ist für einen nicht Sachverständigen eher schwierig, es ist aber durchaus denkbar, grobe Plausibilitäts- und Baufortschrittskontrollen selbst vorzunehmen.

Bedingung hierfür ist das Vorliegen eines guten Überwachungsinstrumentes der Bauleitung. Diese sogenannte Baukostenkontrolle erlaubt eine Überprüfung der effektiven Baukostenentwicklung (Arbeitsvergaben, Nachträge, Zahlungen) in Bezug auf die ursprünglich budgetierten Werte (Kostenvoranschlag, der sogenannte «KV»). Regelmässig aktualisiert kann damit laufend, beispielsweise anlässlich von Sitzungen, Zahlungen oder Vertragsabschlüssen, über den Kostenstand informiert und allfällige Abweichungen begründet werden. Bei

der Baukostenkontrolle handelt es sich im Wesentlichen um ein Tabellenwerk mit fünf Hauptspalten, welche folgenden Informationsgehalt aufweisen:

*Spalte «KV Original»
(Kostenvoranschlag)*

Direktes Abbild des von der Bauherrschaft genehmigten Kostenvoranschlags. Es empfiehlt sich, die KV-Positionen während der ganzen Bauausführung unverändert zu lassen.

*Spalte «KV Mutiert»
respektive «KV Aktuell»*

Hier werden alle genehmigten Nachträge sowie Mehr- und Minderkosten erfasst. Abbild der Abweichungen zum «KV Original».

Spalte «Verträge»

Hier werden die bis zum Stichtag abgeschlossenen Werkverträge und Bestellungen eingetragen. Die Spalte dient der groben Fortschrittskontrolle für die Arbeitsvergaben und erlaubt eine Überwachung der erfolgten Vergaben pro Arbeitsgattung respektive der noch zur Verfügung stehenden Budgets.

Spalte «Zahlungen»

In dieser Spalte werden pro Position die bisher geleisteten Zahlungen addiert und üblicherweise in einer detaillierten Fassung der Kostenkontrolle die entsprechenden Rechnungen einzeln aufgeführt.

Spalte «Prognose»

Diese Spalte lässt am ehesten Rückschlüsse auf Budgetabweichungen zu. Hier setzt der erfahrene Bauleiter seine



Pascal Lutz* beantwortet Ihre Fragen zum Bau und Kauf von Immobilien.

Prognose auf die Abrechnung ein. In den meisten Fällen und insbesondere während der Bauausführungsphase ist diese Position laufend neu zu berechnen. Sie sollte jeweils ungefähr der Position «KV Mutiert» entsprechen.

Selbstverständlich ist jedes System nur so gut wie derjenige, der es führt. Es bleibt also ein Restrisiko, welches wieder zur eingangs formulierten Empfehlung führt: Die Qualität der Kostenkontrolle und die einhergehende Kostensicherheit ist weitgehend von der Wahl des Bauleiters und der Rückverfolgbarkeit respektive Aktualität dessen Kostenkontrolle abhängig.

* Pascal Lutz, Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH, ist Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich, www.immopro.ch



Bild: a4stockphotos, fotolia.com