

Bauinvestitionscontrolling								
Phasenbezeichnung	Leistungsphasen nach HOAI	Kerninhalt	Steuerungsentscheidungen	KGSt-Empfehlung zur Kosteninformation	Grad der Planungsrisiken	Nutzen BIC	Erfolgsfaktoren, Chancen, Risiken	
I	Bedarfsableitung; verwaltungsinterne Vorentscheidung		Konkrete Definition eines baulichen Bedarfs	Bedarfsanerkennung bzw. -ablehnung sowie Entscheidung über Projektfortgang	Finanzrahmen ; Mittelwert aus Erhebungen auf Basis mehrerer voneinander unabhängiger Richtwerte (z.B. Baukostenindex)	bei Planungsbeginn ist die Sicherheit von Kostangaben immer relativ gering; in der 1.Phase wird von bis zu +/-30% Schwankungsbreite der Kostenermittlung bezogen auf die endgültig festgestellten Baukosten gesprochen	Ggf. unterstützen das BIC und andere Fachabteilungen den Nutzer bei der zu konkretisierende Beschreibung seines Bedarfs. <u>Wichtigste Entscheidung: Wird überhaupt ein Bedarf anerkannt?</u> Die größten Sparerfolge sind dadurch möglich, dass der Bedarf von Anfang an in <u>realistischem Maßstab</u> definiert wird. Abgleich und Verzahnung mit anderen Planungen der Kommune (z.B. Stadtentwicklung). Phase I ist auch für Projekte, die bereits in Fach- oder Bebauungspläne aufgenommen wurden, notwendig.	Ressort-Egoismen müssen überwunden werden; Planungsangemessene Bedarfskonkretisierung muss beim Nutzer ggf. eingefordert werden, sonst drohen spätere, mitunter kostenverursachende Planungsnachbesserungen. <u>Keine Planung ohne realistische Umsetzungschance</u> ("Karteileichen").
II	Definition des Projekts; Voruntersuchung und gegebenenfalls Machbarkeitsstudie	Grundlagenermittlung	Umwandlung in eine planungsfähige Form	Beschluss über Fortsetzung als Bauprojekt	Kostenrahmen und <u>erste Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu Investitionsausgaben und Folgekosten</u>	Bedingungen für <u>Förderfähigkeit</u> und Mitfinanzierung müssen geklärt sein. <u>Nach dieser Phase sollten Raum-, Funktions- u. Ausstattungsprogramme abgeschlossen sein</u> u. grundsätzlich dazu keine kostenintensiven Änderungen bzw. Ergänzungen mehr mgl. sein.	Bei besonders großen und/oder komplexen Projekten ist eine <u>Machbarkeitsstudie</u> angeraten (in Form eines vereinfachten Vorentwurfs), die tiefer gehende und für den weiteren Projektfortschritt bereits in diesem Stadium notwendige Analysen vornimmt.	Bei unterlassener oder unzureichender <u>Folgekostenbetrachtung</u> besteht die Gefahr, mit Projektumsetzungsentscheidungen über die eigenen finanziellen Möglichkeiten hinauszuschießen. Folgehaushalte werden u.U. in höherem Maße belastet, als realistisch tragbar wäre.
III	Vorentwurfsplanung	Vorplanung	Ggf. Betrachtung und Analyse anderer möglicher Alternativen	Beschluss über Aufstellung einer Entwurfsplanung	Kostenschätzung , besser <u>erweiterte Kostenschätzung</u> sowie Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit möglichst hohem Detaillierungsgrad und Lebenszykluskostenschätzung	Sicherheitsniveau kann schon auf +20% Schwankungsbreite steigen, wovon allein 10% auf das Marktrisiko entfallen.	Durch Entwicklung und Kostenvergleich alternativer Baukörpergestaltung und technischer Grobstandards entscheidende Wirtschaftlichkeitsvorteile erzielt werden. Nur bei einer gesonderten Phase "Vorentwurfsplanung" wird darauf das notwendige Gewicht gelegt. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung kann die Entwicklung von Alternativen von Architekten und Fachplanern auch als Grundeistung nach HOAI verlangt werden.	<u>Spätestens hier müssen die prognostizierten Folgekosten der Nutzung und darüber hinausgehende steuerungsrelevante Kennzahlen beziffert werden.</u>
IV	Entwurfsplanung	Entwurfsplanung	Weitere Präzisierung in der Planung der ausgewählten Bauvariante	Beschluss über Veranschlagungsreife und Bereitstellung eines Haushaltsbudgets	Elementierte Kostenberechnung : Gebäudeelemente-Basis verfeinern zu Gebäudeunterelementen mit Massenermittlungen für alle Gewerke bzw. Unterelemente, Bewertung mit Vergleichspreisen bzw. ortsüblichen Einzelpreisen	Die <u>Kosten der Baukonstruktion</u> (Kostengruppe 300 nach DIN 276-1) sind nur noch geringfügig zu beeinflussen, die Kosten der technischen Gewerke (Kostengruppe 400) sind aber durchaus noch in nennenswertem Umfang zu beeinflussen.	Es werden/müssen Erschwernisse für Planungsänderungen als Folge von Programmausweitungen eingebaut werden. <u>Die Genehmigung am Ende dieser Phase führt zur Mitteleinstellung in den Haushaltsplan.</u>	Alle vorhersehbaren Rahmenbedingungen/kostenrelevante Faktoren werden geprüft u. festgelegt. Nicht abschließend zu beurteilende Risikofaktoren sind mit ihren ggf. zu erwartenden Auswirkungen benannt und beziffert worden (worst case). Noch offene Genehmigungen/ Mitwirkungen Dritter (Behörden, Nachbarn etc.) sind definiert und benannt.

Bauinvestitionscontrolling

	Phasenbezeichnung	Leistungsphasen nach HOAI	Kerninhalt	Steuerungsentscheidungen	KGSt-Empfehlung zur Kosteninformation	Grad der Planungsrisiken	Nutzen BIC	Erfolgsfaktoren, Chancen, Risiken
V	Genehmigungsplanung und Ausführungs-vorbereitung	Genehmigungs- und Ausführungsplanung; Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe	Budgetbereitstellung, Erstellung der Leistungsverzeichnisse, Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen	Endgültiger Ausführungsbeschluss ("point of no return"), Vergabe der Bauleistungen	Kostenanschlag nach DIN 276-1 gebildet aus Einheits- und Pauschalpreisen der Angebote; Kostenkontrolle durch Abgleich des Kostenanschlages mit der Kostenberechnung	Zu diesem Zeitpunkt ist der Unterschied im Sicherheitsniveau zwischen Kostenangaben mit bzw. ohne Risikobegrenzungsstrategie am größten.	Reduzierung des Marktrisikos dadurch, dass bei bautechnischer Gestaltung und Submission auf möglichst viele Elemente der Marktöffnung (Verhinderung v. Monopolmärkten) geachtet wird. Die Unsicherheiten aus kurzfristigen Marktpreisschwankungen können ggf. durch gebündelte Submissionen deutlich gesenkt werden. Gegebenenfalls nochmalige Korrektur der Mittelbereitstellungen.	<u>Risiko sind vorher nicht zu erwartende Marktpreise.</u>
VI	Ausführung	Objektüberwachung	Durchführung der baulichen Maßnahme		Fortgeführte Kostenkontrolle: laufende Fortschreibung des Kostenanschlages um zu erwartende Abrechnungskosten zzgl. Auflistung von Mehr-, Minderkosten und deren Auswirkung auf das Gesamtbudget		Durch kontinuierlichen Abgleich von Plan- und Ist-Größen ist ein <u>Frühwarnsystem</u> für die Verwaltungsführung zu schaffen, um rechtzeitig Entscheidungsnotwendigkeiten zur Vermeidung von Überschreitungen des Kostenanschlages zu erkennen.	Risiko, dass noch unvorhersehbare Umstände eintreffen (z.B. Altlasten im Boden) Chance, solche Risiken/ Abweichungen rechtzeitig zu erkennen, um noch gegensteuern zu können.
VII	Auswertung und Kostenfeststellung	Objektüberwachung und Dokumentation	Evaluierung aller wesentlichen Projektdaten wie Kosten, Ablauf von Planungs- und Bauprozess sowie erzieltm Ergebnis	Evaluierung der Projektdurchführung (Kosten-/ Nutzenanalyse), Auswertung der tatsächlichen und prognostizierten Folgekosten	Kostenfeststellung: aktuelle Ergebnisrechnung mit den kurzfristig nicht zu klärenden Risiken; <u>Evaluierung der Investitions- und Folgekosten-schätzungen</u>		Erfolgsfaktor ist die ehrliche Verifizierung der <u>(fachlichen) Qualität</u> des Bauwerks, des <u>(eingehaltenen) Finanzrahmens</u> und der anfänglichen Schätzungen der Lebenszykluskosten und <u>Bewirtschaftungskosten</u> .	Nur durch Auswertung des gesamten Projekts durch BIC besteht die Chance, daraus <u>Rückschlüsse für spätere Projekte</u> und somit stetige <u>Verbesserung des eigenen Handelns</u> zu erzielen.