

Was kostet mein Projekt wirklich?

Wie Sie Kostenangaben richtig einordnen, versteckte Lücken erkennen und Ihr Bauprojekt wirtschaftlich steuern

Keine Wunschkosten. Keine Scheingenauigkeit. Keine versteckten Lücken.

Sondern eine nachvollziehbare Kostenplanung, die Ihrem Unternehmen eine belastbare Entscheidung ermöglicht.

DÖLLINGER ARCHITEKTEN

Industrie-, Gewerbe-, Verwaltungs- und Wohnungsbau

Kostenbewusste Planung • Transparente Entscheidungen • Strukturierte Projektsteuerung

Stand: August 2026

Warum dieser Leitfaden?

Die Frage nach den Kosten gehört zu den ersten und wichtigsten Fragen jedes Bauherrn. Eine seriöse Antwort ist möglich – aber sie besteht nicht aus einer einzelnen Zahl, die bereits beim ersten Gespräch scheinbar auf den Euro genau feststeht.

Zu Beginn eines Projektes sind viele kostenbestimmende Faktoren noch nicht geklärt: Flächen, Prozesse, Ausstattungsqualitäten, technische Anforderungen, Baugrund, Genehmigungsaufgaben, Termine, Marktpreise und spätere Entwicklungsmöglichkeiten.

Wer in dieser Situation eine auffällig präzise Zahl nennt, vermittelt möglicherweise Sicherheit, ohne bereits über die dafür erforderlichen Grundlagen zu verfügen.

Die entscheidende Frage lautet daher nicht nur: Wie hoch ist die genannte Summe? Sondern ebenso: Was ist darin enthalten, auf welchen Annahmen beruht sie und wie belastbar ist sie zum gegenwärtigen Planungsstand?

Eine niedrige Zahl ist noch kein wirtschaftliches Projekt. Entscheidend sind Transparenz, Vergleichbarkeit und die konsequente Weiterentwicklung der Kostenermittlung parallel zur Planung.

Dieser Leitfaden hilft Ihnen,

- ✓ Kostenangaben richtig zu verstehen,
- ✓ vollständige von unvollständigen Budgets zu unterscheiden,
- ✓ unterschiedliche Angebote sachgerecht zu vergleichen,
- ✓ typische Kostentreiber frühzeitig zu erkennen,
- ✓ Reserven und Risiken realistisch zu bewerten,
- ✓ und Ihr Projekt vom ersten Kostenrahmen bis zur Abrechnung zu steuern.

Inhalt

- 1** Ein Projekt kostet mehr als das Gebäude
- 2** Die vollständige Kostenlandkarte
- 3** Unternehmerische Folgekosten
- 4** Welche Kostenzahl ist wann belastbar?
- 5** Warum frühe Zahlen nicht exakt sein können
- 6** So prüfen Sie eine Kostenangabe
- 7** Warum ein Quadratmeterpreis allein nicht genügt
- 8** Der Preisstand ist Teil jeder Kostenaussage
- 9** Die häufigsten Kostentreiber
- 10** Kostenreserven richtig einsetzen
- 11** Lebenszykluskosten und betrieblicher Nutzen
- 12** Kosten steuern statt nur dokumentieren
- 13** Der professionelle Kostenbericht
- 14** Nachträge richtig einordnen
- 15** Planer- und Unternehmerangebote vergleichen
- 16** Die Rolle des Bauherrn
- 17** Unsere Haltung zu Kosten und Architektur
- 18** Unser Vorgehen zur Kostensicherheit
- 19** 20 Fragen vor der Investitionsfreigabe
- 20** Kompakte Prüfliste

1. Die wichtigste Erkenntnis zuerst

Ein Projekt kostet mehr als das Gebäude

Wenn im Alltag von „Baukosten“ gesprochen wird, können sehr unterschiedliche Kosten gemeint sein. Manchmal sind lediglich Rohbau und Ausbau gemeint. In anderen Fällen sind technische Anlagen eingeschlossen. Grundstück, Außenanlagen, Planungshonorare, Genehmigungsgebühren, Ausstattung, Finanzierung oder Produktionsunterbrechungen fehlen dagegen häufig.

Zwei Kostenangaben können deshalb sehr unterschiedlich hoch erscheinen, obwohl sie dasselbe Projekt betreffen. Der Unterschied liegt dann nicht zwangsläufig in einer günstigeren Planung, sondern möglicherweise nur in einem unterschiedlichen Leistungsumfang.

Grundregel

Jede Kostenangabe benötigt eine klare Definition ihres Inhalts. Eine Summe ohne Kostengliederung ist nur eingeschränkt aussagefähig.

Die DIN 276:2018-12 bietet eine standardisierte Struktur zur Erfassung, Gliederung und Darstellung von Projektkosten. Für die unternehmerische Investitionsentscheidung reicht es jedoch nicht, nur die Bauleistungen zu betrachten. Auch betriebliche Auswirkungen, Finanzierung, Ausstattung und Projektrisiken müssen einbezogen werden.

2. Die vollständige Kostenlandkarte

Bei einer vollständigen Investitionsbetrachtung sind alle Kostengruppen zu prüfen – auch wenn einzelne davon im konkreten Projekt nicht anfallen oder unmittelbar durch den Bauherrn vergeben werden.

KG	Bereich	Typische Inhalte
10 0	Grundstück	Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Makler, Vermessung, Rechte Dritter
20 0	Vorbereitende Maßnahmen	Abbruch, Schadstoffe, Kampfmittel, Altlasten, Rodung, Medienumverlegung, Erschließung
30 0	Bauwerk – Baukonstruktionen	Gründung, Tragwerk, Wände, Decken, Dächer, Fassaden, Fenster, Ausbau
40	Bauwerk – Technische Anlagen	Sanitär, Heizung, Lüftung, Kühlung, Elektro, IT, Fördertechnik,

KG	Bereich	Typische Inhalte
0	gen	Automation
50 0	Außenanlagen und Frei- flächen	Zufahrten, Ladehöfe, Stellplätze, Entwässerung, Beleuchtung, Begrünung
60 0	Ausstattung und Kunstwerke	Möbel, Betriebsausstattung, Einbauten; Maschinen und IT sind klar abzugrenzen
70 0	Baunebenkosten	Architekten, Ingenieure, Fachplaner, Gutachten, Prüfungen, Genehmigungen, Versicherungen
80 0	Finanzierung	Bauzeitinsen, Bereitstellung, Zwischenfinanzierung, Gebühren, Bürgschaften

Wichtig: Die Kostenstruktur schafft Transparenz. Sie beantwortet aber noch nicht automatisch, ob alle unternehmerischen Folgen einer Variante berücksichtigt wurden.

3. Unternehmerische Folgekosten

Was in der reinen Baukostensicht leicht fehlt

Für ein Unternehmen reicht die reine Baukostenermittlung häufig nicht aus. Zusätzlich müssen Auswirkungen auf den laufenden Betrieb berücksichtigt werden.

- Produktionsunterbrechungen und Minderleistung während der Bauzeit
- temporäre Produktionsverlagerungen, Zwischenlager und Provisorien
- Umzüge und Doppelbetrieb an zwei Standorten
- Anlauf- und Hochlaufkosten
- Schulung von Mitarbeitern
- Stillstand von Maschinen und entgangene Produktion
- zusätzliche interne Projektarbeit

Entscheidungsregel

Die wirtschaftlich günstigste Variante ist nicht zwangsläufig die Variante mit den niedrigsten reinen Baukosten. Entscheidend sind die Gesamtwirkungen auf Investition, Betrieb und Unternehmensentwicklung.

4. Welche Kostenzahl ist wann belastbar?

Eine Kostenermittlung ist kein einmaliges Dokument. Sie entwickelt sich parallel zur Planung. Belastbarkeit entsteht durch zunehmende Information, festgelegte Qualitäten, präzisere Mengen und reale Marktergebnisse.

Stufe	Zeitpunkt	Kernfrage	Grundlage
Kostenrahmen	Sehr frühe Projektphase	Grundsätzliche finanzielle Machbarkeit	Nutzung, grobe Fläche, Standort, erste Qualität, Vergleichswerte
Kostenschätzung	Vorplanung	Budgetverträglichkeit der Vorzugsvariante	Flächen, Kubatur, Grundrisse, Konstruktion, erste Technikkonzepte
Kostenberechnung	Entwurfsplanung	Realisierbarkeit ausgearbeiteten Entwurfs	Mengen, Bauteile, Anlagen, definierte Qualitäten
Kostenanschlag	Nach Ausschreibung	Erwartete Kosten auf Grundlage des Marktes	geprüfte Angebote, Vergaben, offene Leistungen, Reserven
Kostenfeststellung	Nach Abschluss	Tatsächlich entstandene Projektkosten	Abrechnungen, Nachträge, Schlussrechnungen

Stufe	Zeitpunkt	Kernfrage	Grundlage
Qualitätsmaßstab Eine frühe Kostenangabe darf grob sein. Sie darf aber nicht unklar sein. Planungsstand, Preisstand, enthaltene Leistungen, Annahmen und Unsicherheiten müssen erkennbar bleiben.			

5. Warum frühe Zahlen nicht exakt sein können

Menge × Preis = Kosten

Beide Faktoren entwickeln sich im Verlauf der Planung. Mengen hängen beispielsweise von Fläche, Kubatur, Fassadenanteil, Leitungswegen, Außenflächen und Ausstattungsumfang ab. Preise hängen von Material, Konstruktion, Qualität, Komplexität, Zugänglichkeit, Bauzeit, Region, Marktsituation und Vergabemodell ab.

Eine Zahl wie 8.347.250 Euro wirkt präzise. Wenn sie jedoch auf einer grob angenommenen Fläche, einem pauschalen Quadratmeterpreis und unbekannten technischen Anforderungen beruht, ist sie nicht belastbarer als eine korrekt ausgewiesene Bandbreite.

Scheingenaugigkeit vermeiden Seriöse Kostenplanung weist nicht nur eine Summe aus, sondern auch Planungsstand, Preisstand, Umsatzsteuerstatus, Kostengruppen, Flächen, Qualitäten, technische Annahmen, Risiken, Ausschlüsse und Reserven.
--

6. So prüfen Sie eine Kostenangabe

Welcher Planungsstand liegt zugrunde?

Eine erste Projektidee ist nicht mit einer Kostenberechnung auf Entwurfsbasis vergleichbar.

Welche Kostengruppen sind enthalten?

Grundstück, vorbereitende Maßnahmen, Bauwerk, Technik, Außenanlagen, Ausstattung, Nebenkosten und Finanzierung sind eindeutig abzugrenzen.

Ist die Umsatzsteuer enthalten?

Kosten müssen eindeutig als netto oder brutto bezeichnet sein.

Welcher Preisstand gilt?

Eine ältere Ermittlung ist für einen späteren Vergabe- oder Ausführungszeitpunkt fortzuschreiben.

Welche Flächen und Mengen wurden angesetzt?

BGF, Nutzungsfläche oder Produktionsfläche dürfen nicht verwechselt werden.

Welche Qualität wurde angenommen?

Lagerhalle, Produktion, Reinraum, Labor und hochwertige Verwaltung sind nicht direkt vergleichbar.

Welche technische Ausstattung ist enthalten?

Lüftung, Kühlung, Sprinklerung, Druckluft, Prozessmedien, Trafostation, IT und Automation können erheblich wirken.

Welche Grundstücks- und Bestandsrisiken sind berücksichtigt?

Baugrund, Altlasten, Schadstoffe, Leitungen, Kampfmittel, Abbruch, Grundwasser und Erschließung sind projektbezogen zu prüfen.

Welche Leistungen fehlen?

Nicht enthaltene Positionen müssen ausdrücklich benannt werden.

Welche Reserven wurden angesetzt?

Reserven sichern bekannte Unsicherheiten ab; sie sind kein Zeichen schlechter Planung.

7. Warum ein Quadratmeterpreis allein nicht genügt

Flächenkennwerte sind in frühen Phasen nützlich. Gefährlich werden sie, wenn unterschiedliche Gebäude oder Bezugsflächen miteinander verglichen werden.

- Bodenlast und Hallenhöhe
- Anteil und Komplexität technischer Anlagen
- Brandschutz und Sprinklerung
- Krananlagen und besondere Medien
- Reinraum-, Kühl- oder Ex-Schutz-Anforderungen
- Gründung, Fassaden- und Dachqualität
- Nutzungsfläche versus Brutto-Grundfläche

Unser Grundsatz

Vergleichskennwerte dienen der Plausibilitätsprüfung und als Ausgangspunkt. Je weiter die Planung fortschreitet, desto stärker muss die Kostenermittlung projektbezogen nach Bauteilen, Anlagen oder Gewerken erfolgen.

8. Der Preisstand ist Teil jeder Kostenaussage

Baupreise verändern sich. Zwischen erster Kostenermittlung, Ausschreibung und Ausführung können erhebliche Zeiträume liegen. Deshalb benötigt jede Zahl einen eindeutigen Preisstand und einen Bezug zum geplanten Vergabe- und Ausführungszeitpunkt.

Für die Fortschreibung einer Bauherrenkostenermittlung ist in der Regel ein geeigneter Baupreisindex relevant. Er ist nicht mit dem Baukostenindex der Produktionsfaktoren eines Bauunternehmens gleichzusetzen.

- Preisstand der ursprünglichen Ermittlung
- vorgesehener Vergabezeitpunkt
- geplanter Ausführungszeitraum
- zur Bauwerksart passender Index
- konkrete regionale Marktsituation
- bereits vorliegende Unternehmerangebote

9. Die häufigsten Kostentreiber

1. Unklare Aufgabenstellung

Ständige Planungsänderungen wirken auf Flächen, Konstruktion, Technik, Genehmigung, Termine und Kosten.

2. Zu große oder falsch genutzte Flächen

Jeder unnötige Quadratmeter verursacht Herstellung, Energie, Reinigung, Wartung und Kapitalbindung.

3. Ungeeignetes Grundstück

Zuschnitt, Topografie, Baugrund, Altlasten, Medien, Entwässerung und Planungsrecht können ein günstiges Grundstück verteuern.

4. Unnötige geometrische Komplexität

Viele Sonderdetails, wechselnde Raster, Vor- und Rücksprünge oder ungünstige Spannweiten erhöhen Aufwand und Risiken.

5. Zu spät festgelegte Technik

Technische Anlagen benötigen Platz, Schächte, Trassen, Zentralen, Anschlüsse, Wartungsflächen und statische Reserven.

6. Änderungen während Planung und Bau

Je später eine Entscheidung geändert wird, desto mehr bereits abgestimmte Leistungen sind betroffen.

7. Unvollständige Ausschreibung

Unklare Leistungsbeschreibungen erschweren Angebote und erhöhen das Nachtragsrisiko.

8. Vergabe nur nach dem niedrigsten Preis

Vollständigkeit, technische Gleichwertigkeit, Kapazität, Terminorganisation und Nachtragsrisiko sind ebenso relevant.

9. Fehlende Koordination

Schnittstellen zwischen Betrieb, Architektur, Tragwerk und Technik erzeugen Reibungsverluste.

10. Unzureichende Reserven

Einzelne unvorhergesehene Ereignisse können die Finanzierung gefährden.

10. Kostenreserven richtig einsetzen

Eine Kostenreserve ist ein Betrag für Unsicherheiten, die zum jeweiligen Planungszeitpunkt noch nicht vollständig aufgelöst werden können. Sie ist weder Willkür noch frei verfügbares Wunschbudget.

- unvollständiger Planungsstand
- Bestands- und Baugrundrisiken
- Marktpreisentwicklung
- Genehmigungsaufgaben
- Schnittstellen und Bauablauf
- noch nicht ausgeschriebene Leistungen
- projektspezifische Einzelrisiken

Transparenz statt Pauschale

Eine Reserve sollte erkennen lassen, welches Risiko abgesichert wird, wie sie ermittelt wurde, wer über ihre Verwendung entscheidet und wann sie reduziert werden kann.

11. Lebenszykluskosten und betrieblicher Nutzen

Der billigste Bau kann im Betrieb teuer werden

Ein Unternehmen nutzt ein Gebäude häufig über Jahrzehnte. Während dieser Zeit entstehen Energie-, Reinigungs-, Wartungs-, Instandsetzungs-, Ersatz-, Umbau- und Rückbaukosten.

Höhere Anfangsinvestitionen können zu niedrigeren Nutzungskosten führen. Umgekehrt kann eine vermeintlich günstige Lösung langfristig hohe Betriebs- und Instandhaltungskosten verursachen.

Für Unternehmer besonders wichtig

- kürzere Wege und geringere Durchlaufzeiten
- weniger Transporte und niedrigere Bestände
- geringere Störanfälligkeit
- bessere Erweiterbarkeit
- höhere Produktivität
- bessere Arbeitsbedingungen und Mitarbeiterbindung
- überzeugendere Kundenwirkung

Wirtschaftlichkeit richtig verstehen

Ein Gebäude ist wirtschaftlich, wenn es das Unternehmen unterstützt – nicht nur, wenn seine Erstellung billig war.

12. Kosten steuern statt nur dokumentieren

Eine Kostenliste zeigt, wo das Projekt steht. Kostensteuerung bedeutet, Abweichungen zu verstehen und rechtzeitig zu handeln.

- 1 Kostenziel definieren**
 Budget, Kostengruppen und Verantwortungsbereich werden abgestimmt.
- 2 Anforderungen dokumentieren**
 Flächen, Funktionen, Qualitäten, technische Standards und Abgrenzungen werden festgelegt.
- 3 Kosten ermitteln**
 Die Tiefe entspricht dem jeweiligen Planungsstand.
- 4 Soll und Ist vergleichen**
 Aktuelle Kosten werden mit Kostenziel, Vorermittlung, Aufträgen und Endkostenprognose verglichen.
- 5 Abweichungen erklären**
 Mengen-, Qualitäts-, Planungs-, Auflagen-, Marktpreis- oder Vergabeänderungen werden zugeordnet.
- 6 Maßnahmen entwickeln**
 Fläche, Konstruktion, Standard, Technik, Ausschreibung, Bauabschnitt oder Reserve werden geprüft.
- 7 Entscheidung dokumentieren**
 Der Bauherr entscheidet auf Grundlage von Kosten, Nutzen, Qualität, Termin, Betrieb und Risiko.

13. Der professionelle Kostenbericht

Ein professioneller Kostenbericht zeigt mehr als eine Gesamtsumme. Er macht Entwicklung, Risiken und Entscheidungen sichtbar.

- genehmigtes Kostenziel und aktuelle Kostenermittlung
- Vergleich zur vorherigen Ermittlung
- beauftragte Leistungen und vorliegende Angebote

- offene Vergaben und Nachträge
- Prognose der Endkosten
- Reserven, Preisstand und Risiken
- erforderliche Entscheidungen und Maßnahmen

Ampellogik

GRÜN	Kostenziel ist nach aktuellem Kenntnisstand erreichbar.
GELB	Risiken oder Abweichungen bestehen; Gegenmaßnahmen sind erforderlich.
ROT	Kostenziel ist ohne grundlegende Entscheidung voraussichtlich nicht erreichbar.

Frühwarnprinzip

Kostenprobleme dürfen nicht erst sichtbar werden, wenn Rechnungen eingehen. Sie müssen dann erkannt werden, wenn noch Handlungsalternativen bestehen.

14. Nachträge richtig einordnen

Nicht jeder Nachtrag ist vermeidbar. Entscheidend ist, warum er entsteht, wer ihn ausgelöst hat und welche Kostenwirkung vorhersehbar war.

- Bauherrenänderungen oder zusätzliche Leistungen
- behördliche Anforderungen
- unvorhersehbare Bestandsverhältnisse
- Planungs- oder Mengenänderungen
- fehlende oder unklare Ausschreibungsleistungen
- Bauzeitverschiebungen

Jeder Nachtrag benötigt

- nachvollziehbare Begründung und eindeutige Leistungsbeschreibung
- Prüfung von Anspruch, Menge und Preis
- Auswirkung auf Termine und andere Gewerke
- Freigabe vor Ausführung, soweit möglich

- Zuordnung zum Kostenziel oder zu einer Reserve

Änderungen dürfen sein

Gute Kostensteuerung verhindert Änderungen nicht. Sie macht deren Konsequenzen sichtbar, bevor entschieden wird.

15. Planer- und Unternehmerangebote vergleichen

Gleicher Preis bedeutet nicht gleiche Leistung. Angebote müssen auf identischer Grundlage und mit klaren Abgrenzungen verglichen werden.

- enthaltene und optionale Planungs- oder Bauleistungen
- eingebundene Fachplaner und Schnittstellenkoordination
- Bestandsuntersuchungen und Gutachten
- Tiefe und Häufigkeit der Kostenermittlungen
- Nachtragsprüfung und Dokumentation
- ausdrücklich ausgeschlossene Leistungen

Warnzeichen

- auffällig niedrige Zahl ohne Erläuterung
- keine Kostengruppen oder kein Preisstand
- technische Anlagen nur pauschal behandelt
- Außenanlagen oder Nebenkosten fehlen
- Risiken werden nicht benannt
- Reserven werden grundsätzlich als unnötig dargestellt
- Festpreisversprechen vor ausreichender Definition von Bedarf und Planung

Seriosität erkennen

Ein verlässlicher Partner behauptet nicht, dass keine Unwägbarkeiten existieren. Er zeigt, wie sie erkannt, bewertet und gesteuert werden.

16. Die Rolle des Bauherrn

Kostenklarheit ist eine gemeinsame Aufgabe. Der Planer kann nur auf Grundlage der bekannten Anforderungen steuern.

Vier Regeln für Bauherren

1. Benennen Sie das wirtschaftliche Ziel: Kapazität, Prozessverbesserung, Energie, Mitarbeiter, Erweiterbarkeit oder Repräsentation.
2. Trennen Sie Muss, Soll und Wunsch. Nicht jede Anforderung besitzt dieselbe Priorität.
3. Entscheiden Sie auf Grundlage der Konsequenzen für Kosten, Termine, Qualität und Betrieb.
4. Schützen Sie die Reserve. Sie ist nicht automatisch verfügbares Geld für zusätzliche Wünsche.

17. Unsere Haltung zu Kosten und Architektur

Wir verstehen Architektur nicht als Selbstverwirklichung des Planers.

Ein Gebäude muss die Aufgaben des Bauherrn erfüllen, Prozesse unterstützen, wirtschaftlich sein, langfristig funktionieren, angemessen gestaltet sein, Mitarbeiter und Nutzer ernst nehmen und das Unternehmen glaubwürdig repräsentieren.

Gestaltung, Funktion und Wirtschaftlichkeit sind keine Gegensätze. Gute Architektur entsteht, wenn Entwurf, Konstruktion, Technik, Betrieb und Investition von Beginn an zusammen gedacht werden.

Unser Maßstab

Wir planen für Ihren Betrieb, Ihre Mitarbeiter, Ihre Kunden und Ihre unternehmerischen Ziele – nicht für eine abstrakte Veröffentlichung.

18. Unser Vorgehen zur Kostensicherheit

Schritt	Zweck
1 Auftrag & Engpass verstehen	Was muss das Unternehmen mit dem Projekt erreichen?
2 Bedarf und Prozesse untersuchen	Flächen werden aus Funktionen, Kapazitäten und Betriebsabläufen abgeleitet.
3 Budget vollst. strukturieren	Kostenarten, Abgrenzungen und Bauherrenleistungen werden erfasst.
4 Varianten entwickeln	Neubau, Umbau, Erweiterung oder Optimierung werden sinnvoll verglichen.
5 Kosten nachvollziehbar ermitteln	Annahmen, Preisstand und Unsicherheiten werden offengelegt.
6 Qualitäten definieren	Kostensteuerung setzt eine klare Gegenleistung voraus.
7 Planung und Kosten parallel fortschreiben	Wesentliche Planungsentwicklungen werden kostenmäßig bewertet.
8 Ausschreibung vergleichbar machen	Unternehmer sollen auf möglichst einheitlicher Grundlage anbieten.
9 Angebote technisch und wirtschaftlich prüfen	Vollständigkeit, Qualität und Risiken zählen neben dem Preis.
10 Vergaben und Nachträge steuern	Aufträge, Änderungen, Reserven und Prognosen werden dokumentiert.
11 Endkosten prognostizieren	Der Blick richtet sich auf die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Abschluss.
12 Kosten feststellen und auswerten	Das Projekt wird wirtschaftlich abgeschlossen und für Folgeprojekte ausgewertet.

19. Die 20 Fragen vor Ihrer Investitionsfreigabe

- ☐ **01** Welches unternehmerische Problem löst das Projekt?
- ☐ **02** Welche Flächen werden tatsächlich benötigt?
- ☐ **03** Welche Entwicklung ist in den nächsten Jahren zu erwarten?
- ☐ **04** Welche Kostengruppen sind im Budget enthalten?
- ☐ **05** Welche Bauherrenleistungen liegen außerhalb des Budgets?
- ☐ **06** Sind Maschinen, Ausstattung und Umzug berücksichtigt?
- ☐ **07** Sind Betriebsausfälle und Provisorien berücksichtigt?
- ☐ **08** Welcher Planungsstand liegt der Kostenermittlung zugrunde?
- ☐ **09** Welcher Preisstand gilt?
- ☐ **10** Ist die Umsatzsteuer enthalten?
- ☐ **11** Welche Qualitätsstandards wurden angenommen?
- ☐ **12** Welche technischen Anlagen sind enthalten?
- ☐ **13** Welche Grundstücks- und Bestandsrisiken bestehen?
- ☐ **14** Welche Reserven wurden angesetzt?
- ☐ **15** Wurden Alternativen untersucht?
- ☐ **16** Welche Nutzungskosten entstehen?
- ☐ **17** Welche betrieblichen Einsparungen oder Verbesserungen werden erwartet?
- ☐ **18** Wie werden Änderungen freigegeben?
- ☐ **19** Wie wird über Kosten und Risiken berichtet?
- ☐ **20** Wer trägt die Verantwortung für Entscheidungen und Schnittstellen?

Freigabereife

Kann eine wesentliche Frage nicht beantwortet werden, ist das Projekt möglicherweise noch nicht entscheidungsreif.

20. Kompakte Prüfliste

Vollständigkeit

- ☐ Kostengruppen eindeutig benannt
- ☐ Grundstück und vorbereitende Maßnahmen berücksichtigt
- ☐ Baukonstruktion, Technik und Außenanlagen berücksichtigt
- ☐ Ausstattung und Maschinen klar abgegrenzt

- ☐ Baunebenkosten und Finanzierung geprüft
- ☐ unternehmerische Folgekosten geprüft

Berechnungsgrundlage

- ☐ Planungsstand genannt
- ☐ Flächen und Mengen genannt
- ☐ Qualitätsstandard und technische Anforderungen beschrieben
- ☐ Preisstand genannt
- ☐ brutto oder netto eindeutig
- ☐ nicht enthaltene Leistungen ausgewiesen

Risiken

- ☐ Baugrund, Bestand, Schadstoffe und Leitungen geprüft
- ☐ Genehmigungs- und Terminrisiken bewertet
- ☐ Preisentwicklung berücksichtigt
- ☐ angemessene Reserven enthalten

Steuerung

- ☐ Kostenziel freigegeben
- ☐ Kostenbericht und Soll-Ist-Vergleich vereinbart
- ☐ Endkostenprognose vorgesehen
- ☐ Änderungs- und Nachtragsprozess definiert
- ☐ Entscheidungskompetenzen festgelegt

Schlussfolgerung

Die Frage „Was kostet mein Projekt wirklich?“ lässt sich nicht mit einer isolierten Quadratmeterzahl beantworten.

- klare Aufgabenstellung
- definierter Leistungs- und Qualitätsumfang
- vollständige Kostengliederung
- dokumentierter Preisstand
- zum Planungsstand passende Ermittlungstiefe
- realistische Risiken und Reserven
- fortlaufende Kostenkontrolle und aktive Steuerung

Unser Anspruch

Keine Wunschkosten. Keine Scheingenauigkeit. Keine versteckten Lücken. Sondern eine nachvollziehbare Kostenplanung, die Ihrem Unternehmen eine belastbare Entscheidung ermöglicht.

Gute Architektur beginnt nicht mit der Form. Sie beginnt mit dem Verständnis dafür, was der Bauherr wirklich benötigt, was er wirtschaftlich verantworten kann und welchen Nutzen das Gebäude für sein Unternehmen leisten muss.

Ausgewählte Quellen und Grundlagen

- DIN 276:2018-12: Kosten im Bauwesen.
- Statistisches Bundesamt: Baupreisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie Erläuterungen zu Baupreis- und Baukostenindex.
- Technische Universität Braunschweig / Fraunhofer IRB Verlag: Planungsleitfaden Zukunft Industriebau, Teile C und D.
- Döllinger Architekten: Baukosten verstehen und vergleichbar machen.
- Architektenkammer Sachsen-Anhalt: Kostenoptimiertes Bauen.
- Döllinger Architekten: Qualitätsmanagement-Handbuch.
- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der jeweils für das Projekt maßgebenden Fassung.

Hinweis

Dieser Leitfaden erläutert allgemeine Grundsätze der Kostenplanung. Er ersetzt keine projektbezogene Planung, Kostenermittlung, technische Prüfung, Rechtsberatung, Steuerberatung oder Finanzierungsberatung.

Klarheit vor Freigabe.

Kontrolle während der Planung.

Transparenz bis zur Abrechnung.

Was Sie von uns erwarten dürfen

Wir wollen Ihnen nicht die niedrigste frühe Zahl verkaufen. Wir wollen gemeinsam mit Ihnen eine belastbare Investitionsentscheidung entwickeln und die Kosten Ihres Projektes so steuern, dass Abweichungen früh sichtbar und Entscheidungen nachvollziehbar bleiben.

DÖLLINGER ARCHITEKTEN

Planung für Industrie, Gewerbe, Verwaltung und Wohnungsbau

Strategische Bedarfsklärung • Kostenplanung • Projektsteuerung • Architektur