#### 1/5

## Süddeutsche Zeitung, 13. August 2021

Serie "Prachtbauten"

### Das geht aufs Haus

Vor allem bei Leuchtturmprojekten laufen die Termine und Kosten seit einiger Zeit aus dem Ruder. Zwei Experten für Baukosten und Baumanagement wissen, warum das so ist.

Das Düsseldorfer Büro RKW Architektur + gehört mit mehr als 400 Mitarbeitern zu den erfolgreichsten deutschen Büros. In München betreuen sie den Umbau des Technischen Museums. Für Düsseldorf haben sie jüngst ein spektakuläres Opernhaus am Rhein vorgeschlagen. Jens Thormeyer ist Assoziierter Partner und verantwortlich für die Umsetzung vieler Großprojekte, sein Kollege Jochen Schulz, ebenfalls Assoziierter Partner, leitet das Baumanagement bei RKW.

SZ: Ihr Büro befeuert seit einiger Zeit die Debatte um ein neues Opernhaus für Düsseldorf. Zuletzt mit spektakulären Simulationen. Ausführungspläne gibt es nicht. Dennoch geistern bereits die vermuteten Baukosten durch die Öffentlichkeit, das reicht von 280 Millionen bis zu mehr als 700 Millionen Euro. Wie ist das möglich?

Jens Thormeyer: In unserem Büro gibt es zwar schon lange Überlegungen zu einem möglichen Standort und auch zu grundsätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten, aber konkrete Zahlen können zu einem so frühen Zeitpunkt und ohne ausreichende Planungstiefe gar nicht genannt werden. Wenn, dann ist nur eine grobe Schätzung möglich. Man weiß ja noch nicht mal, wo das Projekt, wenn überhaupt, realisiert wird.

Jochen Schulz (schmunzelnd): Es ist leider typisch für solche Projekte, dass - tatsächlich oft für die Presse - noch vor der Planungsreife Baukosten genannt werden sollen, für die es aber keine Bemessungsgrundlage gibt.

Überhaupt hat man ja in Deutschland beim Bauen allmählich das Gefühl, dass ständig Fristen überschritten werden - und die Kosten am Ende oft explodieren. Ist das so?

Jochen Schulz: Das nehmen wir als Planer auch wahr. Etliche Bauvorhaben ziehen sich länger als gedacht hin – und werden nicht selten auch teurer als geplant. Die aktuelle Corona-Situation hat das sicher noch verschärft. Aber auch postpandemisch ist kaum Entspannung in Sicht. Dafür gibt es viele Ursachen, das reicht von weltwirtschaftlichen Zusammenhängen, was zum Beispiel die Material- und Transportkosten sowie Niedrigzinsphasen betrifft, bis zum Personalmangel am Bau. Außerdem verschärfen noch regionale Ereignisse, wie die erschütternde Hochwasserkatastrophe in der Eifel, an der Ahr und in Teilen von Bayern, den Branchendruck durch die erforderlichen Wiederaufbauarbeiten.

#### 2/5

## Süddeutsche Zeitung, 13. August 2021

Serie "Prachtbauten"

#### Woraus ergeben sich eigentlich am Ende die Baukosten konkret?

Jens Thormeyer: Baukosten beginnen nicht mit dem ersten Ziegelstein, den ich für die Baustelle bestelle. Baukosten beginnen mit der Entscheidung, überhaupt zu bauen. Gleich danach ist die Frage, wo und wie baue ich, von größter Bedeutung. Die Lage und Form des Grundstücks, die Erschließungsmöglichkeiten, Verkehrliches, die Topographie: Das alles beeinflusst die Kosten stark. Dann geht es auch um Verfahren und Prozesse, etwa um die Genehmigungen durch die Behörden. Da muss ich sagen: Auch die Behörden, denen ebenfalls wie in der Bauindustrie Personal fehlt, arbeiten, vorsichtig formuliert, an der Lastgrenze.

### Und weniger vorsichtig formuliert?

Jens Thormeyer: Auch da gibt es immer öfter Verzögerungen. Und was mehr Zeit kostet, kostet am Ende immer auch mehr Geld. Zwischen Terminen, die nicht eingehalten werden, und Kostensteigerungen gibt es einen völlig logischen Zusammenhang. Das eine bedingt das andere.

Jochen Schulz: Dazu kommt das Phänomen immer dichterer Städte. Im Zeitalter der Verstädterung ergeben sich immer schwieriger zu bebauende Baufelder. Auf denen zugleich höher gebaut wird – was teurer wird. Und man muss unter Umständen auch mehr in der Erde arbeiten, aber auch das ist ein Kostenfaktor. Im Ergebnis wird das zunehmend städtische Bauen und das Verdichten von Städten, das ich grundsätzlich für richtig erachte, nämlich als Alternative zur Zersiedelung in der Fläche und auf dem Land, zu einem Faktor steigender Baukosten. Dazu wird in den Städten auch die Baustellenlogistik immer komplexer. Letztlich teurer.

So weit, so teuer. Aber wenn man schließlich baut, dann müssten die Kosten dafür doch eigentlich bis auf den Cent genau zu berechnen sein. Schließlich weiß man ja, was ein Kilo Sand oder eine Schraube kostet. Oder eben ein Stück Haus. Das ist keine Raketenwissenschaft. Warum gehen in dieser Phase die Kosten dennoch so oft durch die Decke?

Jochen Schulz: Um die vorab berechneten Kosten einzuhalten, müsste man sich in erster Linie an die Pläne halten. Und das ist das Problem: Die gibt es nämlich zu Baubeginn noch gar nicht. Jedenfalls nicht in der erforderlichen Detaillierung. Wichtig ist also die Reihenfolge: Erst plant man etwas zu Ende – dann beginnt man mit dem Bauen. Aber das ist die Theorie.

## Süddeutsche Zeitung, 13. August 2021

Serie "Prachtbauten"

## Und in der Praxis bauen die Schildbürger erst mal los, um anschließend Pläne zu zeichnen? Ernsthaft?

Jochen Schulz: In Deutschland versuchen wir immer, besonders schnell und effizient zu bauen, deshalb wird oft schon mit dem Bau begonnen, während parallel noch Pläne erstellt werden. Man gewinnt dadurch Zeit, aber das Risiko des Auseinanderdriftens von Planung und Realisierung steigt ebenfalls. Es ist auch immer schwer zu vermitteln, dass man sich als Bauherr eben früh entscheiden muss. Vielleicht steht noch nicht mal der Rohbau, aber die Fliesenauswahl ist trotzdem zu treffen: So was fällt mitunter auch Profis schwer. Wenn man Kostensteigerungen vermeiden will, muss man sich also mehr Zeit bei der Planung nehmen – und die Planung nicht immer wieder ändern. Im Grunde ist es simpel.

Jens Thormeyer: Man muss aber auch berücksichtigen, wie sehr sich die Kosten dynamisiert haben. Ein Beispiel: Als ich angefangen habe, als Architekt zu arbeiten, kostete ein Quadratmeter Einkaufzentrum ungefähr zweitausend Mark. Noch Jahre später waren das dann eben eintausend Euro. Es gab also einen sehr langen Zeitraum, in dem die Baupreise annähernd stabil geblieben sind. Doch dann ging es fast schlagartig nach oben mit den Preisen. Heute ist es so, dass ich jetzt berechnen muss, was ein Bau in, sagen wir, zwei oder drei Jahren kostet – aber ich weiß nicht, wie sich bis dahin der Preis für das Material entwickelt.

Jochen Schulz: Das ist manchmal mehr Glaskugelgucken als Kostenkalkulation.

# Muss man dann aber dem Bauherren nicht auch klar sagen, dass man das Bauen nicht mehr auf den Cent genau kalkulieren kann?

Jochen Schulz: Kostenpuffer, als Hausnummer: zehn Prozent des Gesamtvolumens, werden seriöserweise ja auch eingeplant für Unvorhersehbares. Aber die Projekte werden auch immer öfter sehr spitz gerechnet. Manchmal sparen sich Investoren diese zehn Prozent. Das rächt sich bisweilen. Und von Dingen, die nicht vorherzusehen sind, will unsere risikoaverse Gesellschaft ja auch nichts mehr hören.

Gibt es eigentlich auch Unterschiede zwischen öffentlichen und privaten Bauherren? Der Eindruck ist: Wenn die öffentliche Hand baut, es also um das Geld der Steuerzahler und nicht um das eigene Geld geht, kommt es noch häufiger als sonst zu Kostensteigerungen.

13.08.2021 / 210813\_RKW-SZ\_Interview.docx

## Süddeutsche Zeitung, 13. August 2021

Serie "Prachtbauten"

Jochen Schulz: Wobei es auch im öffentlichen Bereich positive Beispiele gibt für Schulen, Universitäten, Kommunalbauten und so weiter . . . da werden Termine und Kosten oft auf den Punkt genau eingehalten. Wir behaupten: RKW kann die Baukosten in aller Regel sehr wohl einhalten.

Jens Thormeyer: Das gibt natürlich nicht so schöne Schlagzeilen wie die Kostenexplosionen.

#### Hat Ihr Büro die Kosten auch mal gerissen?

Jochen Schulz: Auch wir haben es mal ins Schwarzbuch der Steuerzahler geschafft. Mit der Sanierung des Rathauses Mülheim. Aber: Wir haben das Rathaus im Kostenrahmen saniert, doch der Auftraggeber hat dann noch während der Baumaßnahmen das Auftragsvolumen durch die Sanierung des historischen Ratssaals verändert – und dadurch haben sich natürlich Kostensteigerungen ergeben.

Jens Thormeyer: Es geht ja bei den aus dem Ruder gelaufenen Leuchtturmprojekten in Deutschland, was das öffentliche Bauen angeht, von der Elbphilharmonie in Hamburg bis zum neuen Flughafen in Berlin, immer auch um einen, sagen wir, publikumsfreundlichen Rahmen. Die Frage ist dann: Hätte man die Elbphilharmonie wirklich gebaut, wenn die realen Kosten, am Ende ging es um das Zehnfache, vorab bekannt gewesen wären? Ich glaube nicht. Das heißt: Im Grund müsste sich nicht nur der politische Bauherr kostenehrlich machen, sondern auch die Öffentlichkeit. Die für die Düsseldorfer Oper, auch von Politikern, zuletzt genannte Summe, 680 Millionen, ist aber erstens nicht unrealistisch – und zweitens mutig. Das hätte auch schon das Ende des Projekts bedeuten können. Die Summe ist ja nicht gering. Vielleicht spricht sich auch einfach herum, dass bestimmte architektonische und stadträumliche Ambitionen auch nicht zu Minimaltarifen zu verwirklichen sind.

Was ist zu tun, privat oder öffentlich, um die Baukosten wieder in den Griff zu bekommen? Wer von den Beteiligten – Bauherr, Planer, Behörde, Bauindustrie – hat was zu tun?

Jens Thormeyer: Um mit der Behörde anzufangen, da gibt es schon auch eine gewisse Regelungswut, die das Bauen zeitintensiver, die Planung unsicherer und insgesamt die Projekte teurer macht. Zu schweigen von Baugesetzen und Normen, die immer mehr, aber nicht immer klarer werden. Schneller bauen, das wäre in dieser Hinsicht auch: preiswerter Bauen. Aber auch wir Planer können etwas tun: Wir müssen auf mehr Planungstiefe dringen. Wer ein Projekt gewissenhaft durchplant, ist bei den Baukosten eher auf der sicheren Seite. Da sind die Architektinnen und Architekten vielleicht auch in der Pflicht, dem

## Süddeutsche Zeitung, 13. August 2021

Serie "Prachtbauten"

Zeitdruck auf Seiten der Bauherren nicht immer so leicht nachzugeben. Oder klarer zu kommunizieren, was ein unvollständig durchgeplantes oder später auch immer wieder verändertes Bauvolumen auf der Kostenseite bedeutet.

Jochen Schulz: Nehmen Sie das Auto. Wenn Sie alles konfiguriert haben, Motortyp, Farbe, Extras . . . dann wissen Sie auch genau, was es kostet. Und sie bestellen es. Danach können Sie es nicht mehr verändern. So müsste es eigentlich auch beim Hausbau sein.

#### Also wie am Fließband.

Jens Thormeyer: Ehrgeizige Architekturen sind natürlich trotzdem Unikate. Etwas Besonderes. Darin liegt ja auch das Faszinosum des Bauens. Das Vollkasko-Null-Risiko wird es so schnell nicht geben am Bau. Aber reduzieren kann man die Unsicherheiten dennoch mit guter Planung.

5 / 5