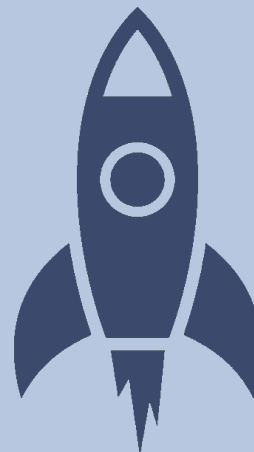


BAM GBD 149

Neubau für die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung

Check for Ready to Take-off – Teamauswahl und
Vorbereitung der IPA-Validierungsphase



put in starting position



Check: Programm

Zielkoordinaten/ Destination

>> Projektziel



Astronauten-crew

>> Auswahl Projektteam

Firma 1

Bauherr

Planer 1

Planer 2

Firma 2

Raumfähre / Equipment

>> Rahmenbedingungen
Vertragsbedingungen
Vergütungssystem
stakeholder-management



Flug in der Raumfähre

>> Gestaltungsfreiheit
Spielwiese des Teams



- Forschungs-/ Laborgebäude für 11 Fachbereiche
- Komplexe Nutzung und technologische Anforderung
- 1. BA: 16.000 m² NF / 32.000 m² BGF
- [optional 2. BA: 11.000 m² NF / 22.000 m² BGF]
- Bauvolumen ca. 200 Mio €
- 6 Jahre Projektlaufzeit

- 1. BA, ca. 32.000 m² BGF
- 2. BA, ca. 22.000 m² BGF

Check: Bauherrenprogramm und Gebäudeanforderungen



Verwaltung
zentrale Nutzungen

	Lab. physikalisch	
	Elektronenmikroskop	Kühlwasserversorgung
	Krananlagen	
	Computertomographen	
	Öfen	Laser Klasse 4
	staplerfähige Palettenregale	Lichtbogenschweißen
	Reinräume	Flüssigwasserstoff
	Flüssigmethan	
	Flüssigstickstofftank	Lab. chemisch

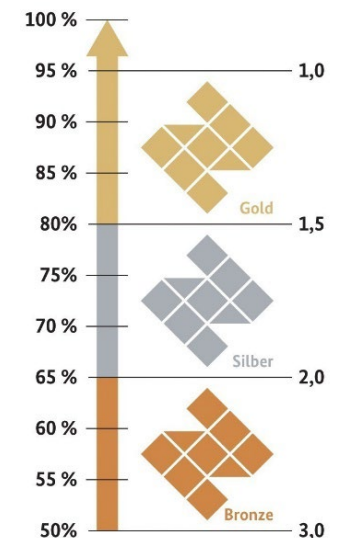
Hohe Qualität
20% regenerative Energie

BIM
Barrierefreiheit

Flexibilität
Technisches Monitoring

EGB₄₀
Effizienzgebäude
Bund 40

BNB silber

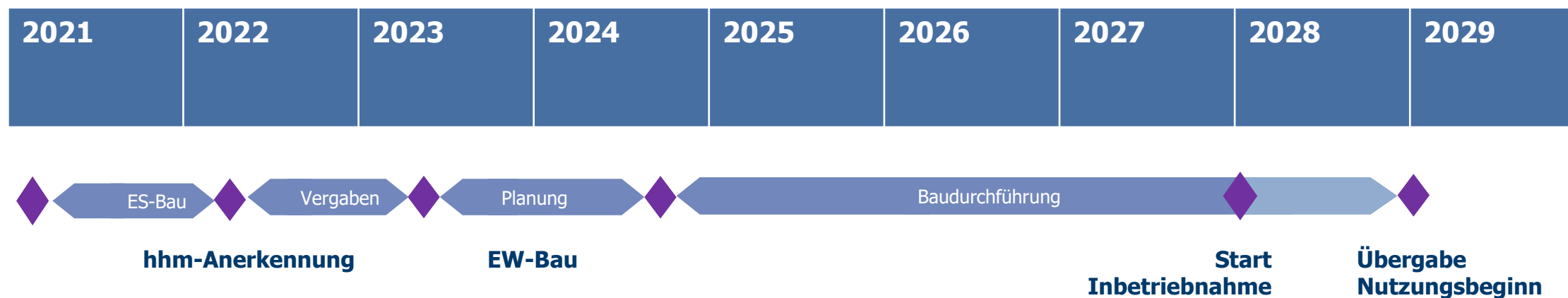


Check: Projektablauf und Termine

Projektlaufzeit 6 Jahre ab Planungsauftrag



Während der Bauzeit werden durchschnittlich
1,25 Mio Euro pro Woche verbaut!



Check: Eignung „IPA | Integrierte Projektabwicklung“

Eignungsprüfung für IPA

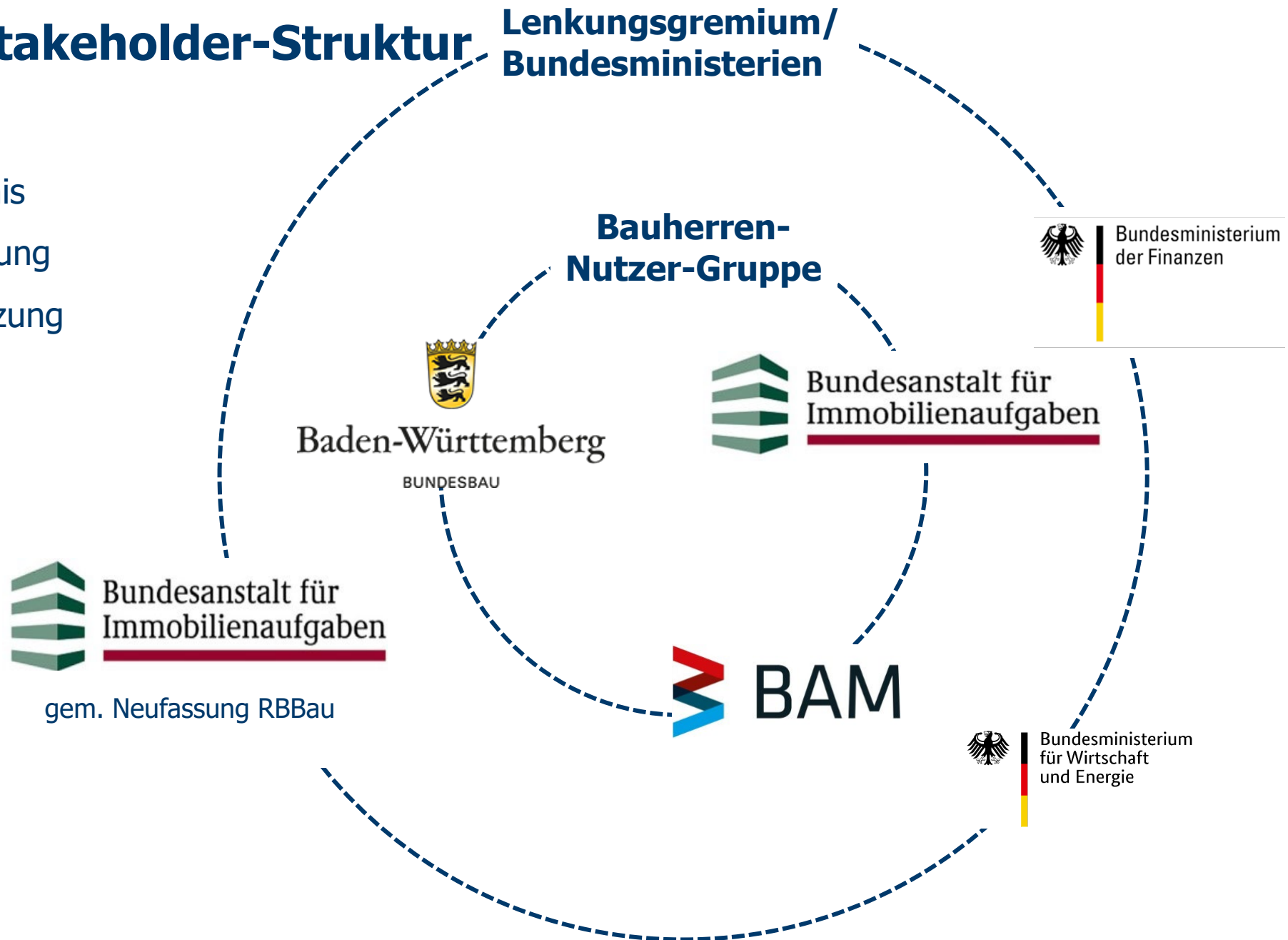
- hohe Komplexität
- hohes Projektvolumen (> 50 Mio. €)
- hohes Änderungspotential
- hohes Kostenoptimierungspotential
- große Anzahl von Projektbeteiligten
- geringe Anbieterstruktur
- ambitionierte Zeitvorgabe
- IPA-Start in früher Leistungsphase



Nr.	Eignungskriterium	Gewichtung [%] aus Bauberensicht	Ausprägung / Eignung für IPA			Punktzahl
			1 (geringe Eignung)	2 (mittlere Eignung)	3 (hohe Eignung)	
1	Projektvolumen [Mio. Euro]	18	< 25	≤ 25 – 100	> 100	0,53
2	Technologische Anforderungen	4	niedrig	mittel	hoch	0,13
3	Stakeholder-Struktur: Einflussnahme k*[%]	11	k < 3	3 ≤ k < 20	k ≥ 20	0,33
4	Anzahl der Beteiligten	7	niedrig	mittel	hoch	0,20
5	Einbeziehung der Beteiligten nach HOAI-LP	0	>5	3 – 5	1 – 2	0,00
6	Anbieterstruktur	13	> 10	≤ 10 – 2	0 – 4	0,40
7	Änderungspotential Wahrscheinlichkeit erheblicher Änderungen [%]	13	< 10	10 ≤ k < 50	≥ 50	0,40
9	Neuartigkeit	2	Gering	Mittel	Hoch	0,04
10	Optimierung der Projektkosten Potential k*[%]	20	k < 3	3 ≤ k < 20	k ≥ 20	0,40
11	Realisierung weiterer Wertgrößen mit traditionellen Modellen	11	Sehr gut	Mittel	Sehr gering	0,22
	Summe	100				2,67

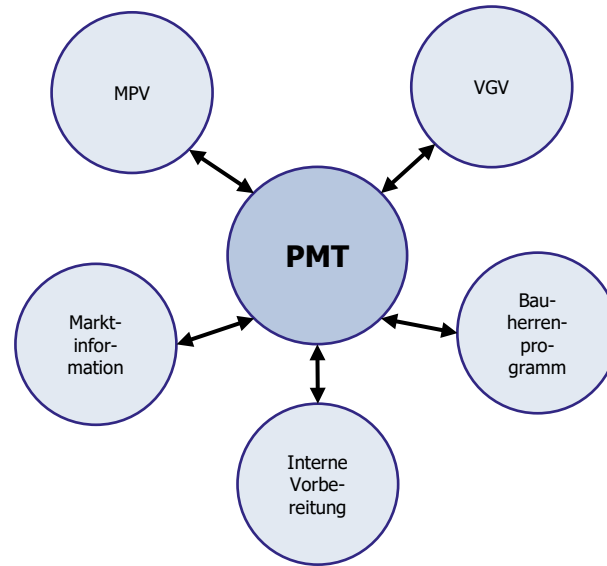
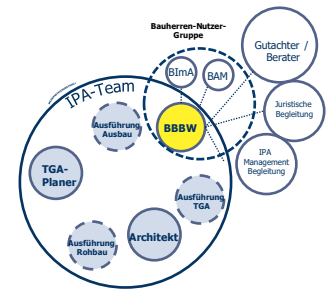
Check: stakeholder-Struktur

- Verständnis
- Überzeugung
- Unterstützung



Check: Onboarding und Organisation BBBW

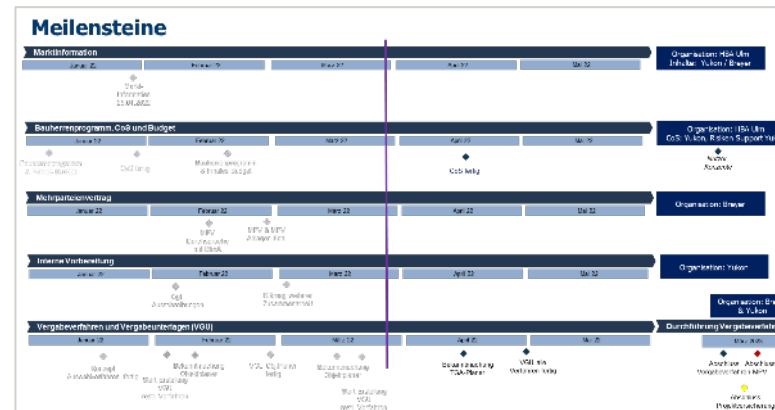
Wir haben IPA und Lean von Beginn an gelebt



Kick-off

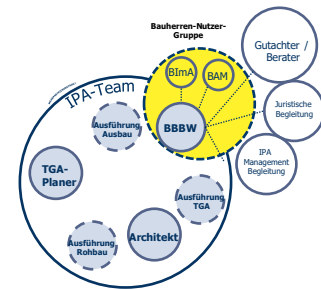


Last Planner System mit digitalem Whiteboard



Organisation der Vorbereitungsphase

Check: Onboarding der Bauherren-Nutzer-Gruppe und operative Einbindung der Stakeholder ins Projekt



Lean IPA Erfahrungen

Was wissen Sie bisher über Lean und IPA?

Keine

Unnötiges über Bord werfen

Effizienz

Situation, siehe Quadrate

Ziel: Die Gruppe soll in möglichst kurzer Zeit aus den verfügbaren Puzzleteilen fünf identische Quadrate bilden.

Onboarding Workshop online

Lean IPA Projektentwicklungsmodell als Mehrparteienvertrag über das Projekt Neubau Forschungs- und Laborgebäude für die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM), Großtierfaser Damm 149, Berlin

zwischen

1. Der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - vertreten durch den Vorstand, Eberstrasse 56, 53119 Bonn

diese vertreten durch das

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Graeheslocher Straße 100
53117 Bonn

diese vertreten durch den

Bundesbau Baden-Württemberg
Oberfinanzdirektion Karlsruhe
Abteilung Bundesbau – Betriebsleitung
Stefan-Meier-Str. 76
79104 Freiburg
(Fachaufsichtsführende Ebene)

diese vertreten durch das

Staatliche Hochbauamt Ulm
Grüne Hof 2
89073 Ulm
(Baubdurchführende Ebene)

nachfolgend „AUFTRAGGEBER“ genannt

und

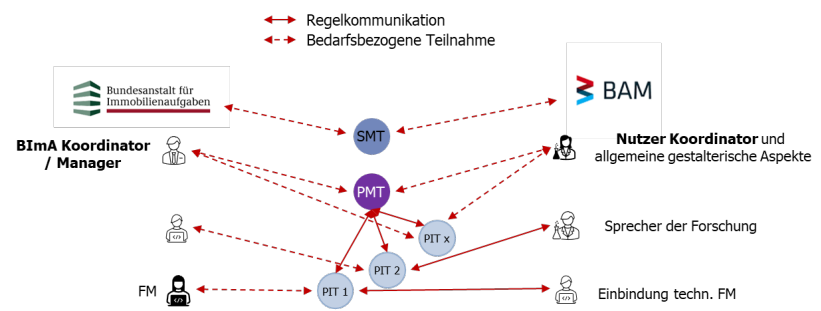
17

Einbindung der relevanten Stakeholder in Gestaltung des MPV

Regeltermine zur Abstimmung innerhalb der Bauherren-Nutzer-Gruppe

№	Ziel	Maßnahme	Ort	Termin	Ergebnis
1	Start
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

Workshop Conditions of Satisfaction (CoS)

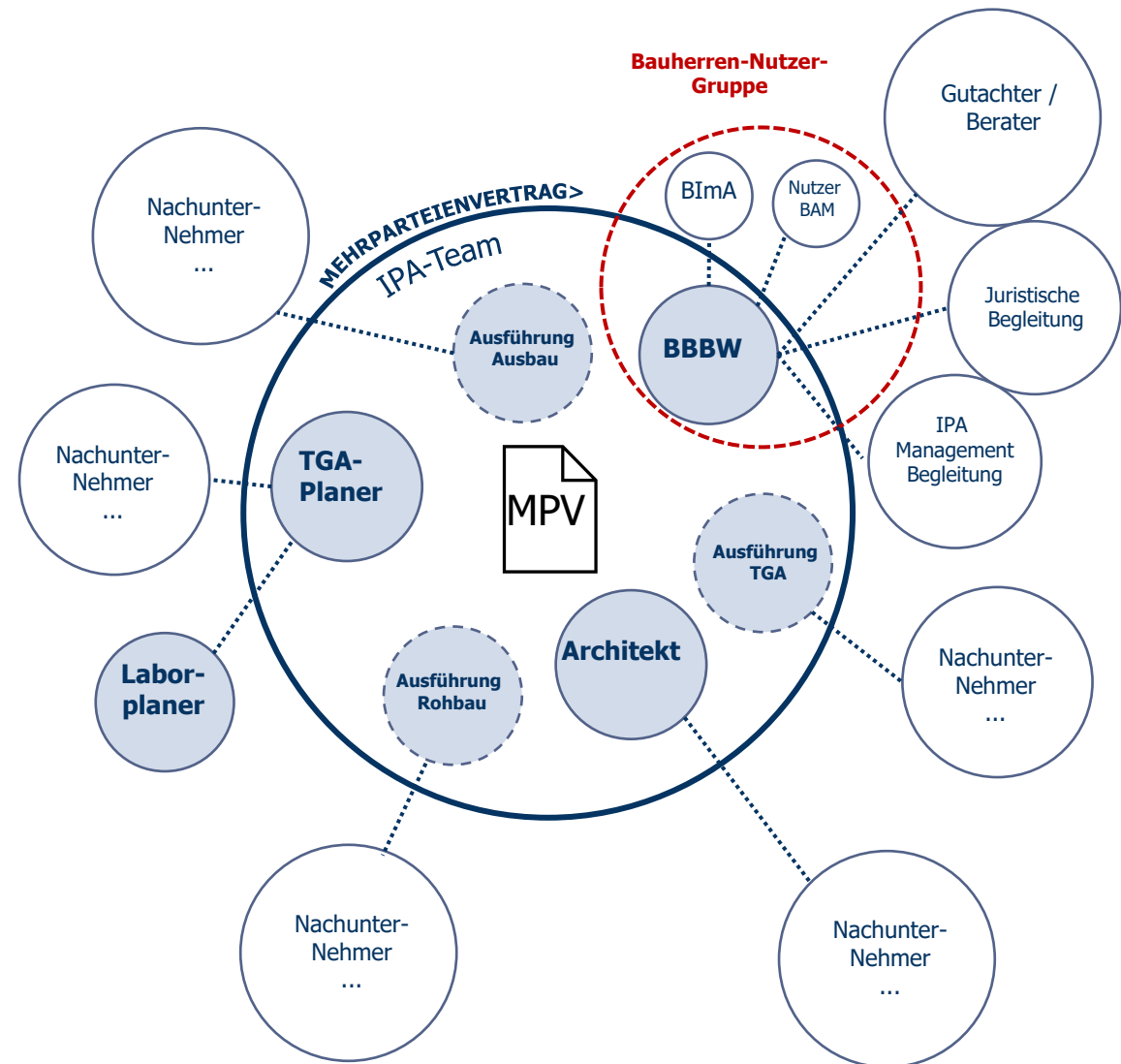


Projektorganisation mit Bauherren-/ Nutzereinbindung

Check: Projektaufbau – welches Team suchen wir?

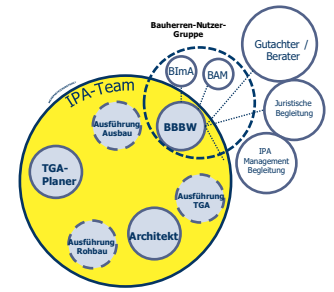
Marktsondierung |
welche wesentlichen Partner

- gemeinsamer (Mehrparteien-)Vertrag zwischen den Hauptakteuren (=IPA-Team) Bauherr, Planer, Baufirmen
- BBBW vertritt die „Bauherren-Nutzer-Gruppe“ als handelnder Bauherrenvertreter.
- Nachunternehmer werden von den IPA-Mitgliedern direkt beauftragt



Check: Finden des besten Teams

Durch direkte Marktansprache und Transparenz zu den Regelungen des MPV steigern wir das Marktinteresse am Projekt



Dialog LIVE Webcast



www.gbd149.berlin

Lean IPA Projektentwicklungsmodell als Mehrparteienvertrag über das Projekt
Neubau Forschungs- und Laborgebäude für die Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM), Großberliner Damm 149, Berlin

zwischen

1. Der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - vertreten durch den Vorstand, Ellerstrasse 56, 53119 Bonn

diese vertreten durch das

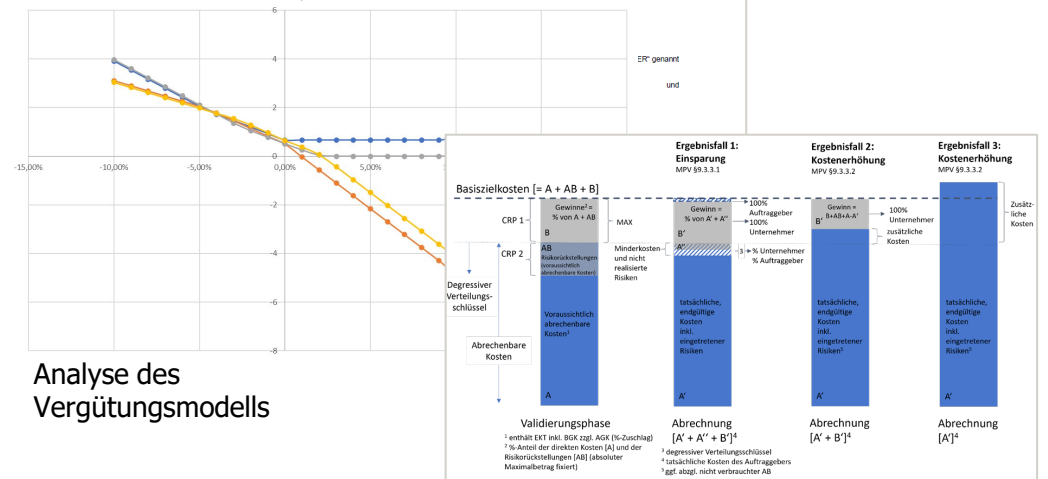
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Grauchensdorfer Straße 198
53117 Bonn

dieses vertreten durch den

Bundesbau Baden-Württemberg
Oberfinanzdirektion Karlsruhe
Abteilung Bundesbau - Betriebsleitung
Stefan-Meyer-Str. 76
79104 Freiburg
(Fachaufsichtsführende Ebene)

diese vertreten durch das

Mehrparteienvertrag



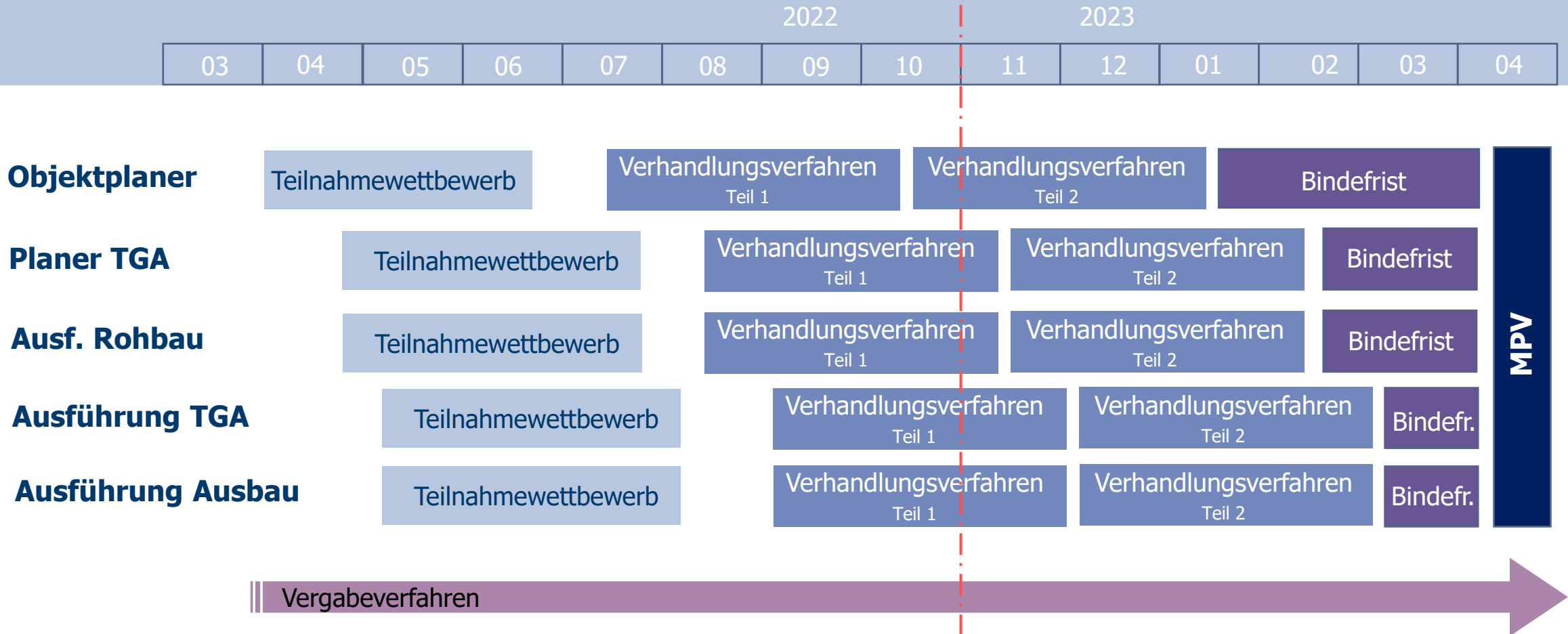
Analyse des Vergütungsmodells

Schematische Darstellung des Vergütungsmodells

Check: Vergabeverfahren



>> 2-stufiges Verhandlungsverfahren mit offenem Teilnahmewettbewerb





>>> exemplarisch Verfahren Objektplanung

Offener Teilnahmewettbewerb | Eignungskriterien

50%

1. Fachkunde und Leistungsfähigkeit | vergleichbare Referenzen:

- Labor oder Krankenhaus
- architektonische Qualität
- Gebäudegröße
- Baukosten
- Leistungsumfang

2. Anzahl Beschäftigte:



50%

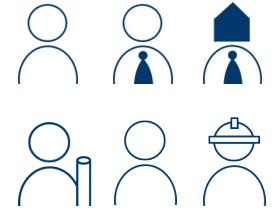
3. Motivationsschreiben

4. Erfahrungen:

- mit partnerschaftlicher Durchführung
- mit kooperativen / partnerschaftlichen Vertragsabwicklungsmodellen
- Lean Design und BIM

Angebotsaufforderung an 3-5 Bieter

Check: Qualifikation im Verhandlungsverfahren



>>> exemplarisch Verfahren Objektplanung

eingeladenes Verhandlungsverfahren | Wertungskriterien

25%

Projektskizze

- Städtebau- und Freiflächenkonzept
- Zuordnung der Funktionsbereiche
- innovative Ansätze & allgemeine Vorschläge zum Projekterfolg

+ Präsentation der Projektskizze:

15%

Projektspez. Qualifikation & Personaleinsatzpl.

- Qualifikation PMT / PIT 1 / PIT 2:
Berufserfahrung
persönliche Referenzen
Erfahrung kooperative Vertragsmod.
Erfahrung LEAN Management und BIM

+ Personaleinsatzplanung

45%

IPA Qualifikation

- Kommunikationsfähigkeit
- Motivation- und Zielorientierung
- Führungskompetenz (SMT/PMT)
- Problem- und Konfliktlösungskompetenz
- Verbesserungsbereitschaft / Lernfähigkeit
- Teamdynamik und Teamfähigkeit

15%

Preis

- Kostenbestandteile
Personalsätze
Zuschläge für AGK, NU
Gewinnsatz



>>> exemplarisch Verfahren Objektplanung

Auswahlworkshop

gemeinsamer Tag des Kennenlernens der Schlüsselpersonen für das Projekt

SMT / PMT / PIT 1 / PIT 2

1. Bieterpräsentation
Unternehmen, Projektskizze, Personaleinsatzplan
2. Interviews
3. Gruppendiskussion und erlebnisorientierte Teamaufgabe



Beratung bei Konzeptionserstellung durch Arbeitspsychologe

Beobachterschulung und Selbsttest

>>> exemplarisch Verfahren Objektplanung

Verhandlungsworkshop

Vertragsverhandlung

- Erläuterungen zum Vertrag
- Erläuterung des Vergütungsmodells
- Beantwortung von Fragen
- Aufklärung zu Unklarheiten
- ggfs. verhandeln z.B. einzelner Kostenbestandteile



finales Angebot

- Stunden- und Zuschlagssätze

Zuschlagserteilung

„Vertragsunterzeichnung“

**Komplettierung des IPA-Teams und
Abschluss des MPV bis Ende 03/2023**



**Start Validierungsphase in der Co-Location
ab 04/2023**

Check: Rahmenbedingungen und Gestaltungsmöglichkeiten für das Team



Rahmenbedingungen

- **Zielkoordination** über Conditions of Satisfaction und das Bauherrenprogramm
- **Vertrag und Vergütungssystem** inkl. Regelungen für Reisekostenregelung, Preissteigerungsregelung, etc.
- **Bereitgestellte Colocation** und Verpflichtung zur Nutzung
- **Stakeholder-Management** und **Einbindung der Nutzer**



Gestaltungsfreiheit für das IPA-Team

- **Organisation zur Zielerreichung** ist Aufgabe des Teams
 - **Lösungen** zur Zielerreichung
 - Aufbauorganisation, bspw. **PITs und PMOs**
 - **Ablauforganisation**
 - **Lean**-Steuerungsmechanismen
 - Nutzung von **BIM**
 - Organisation der **Colocation**

Weitere Teammitglieder und Rahmenbedingungen

 **Houston, wir haben ein Problem! - Wir haben die Lösung!**

Beschleunigung → IPA-Coach

- Beratung, Begleitung und Unterstützung des gesamten Projektteams für nachhaltige IPA-Kultur
- Implementierung Werkzeuge LEAN-Management
- Teambuilding und Onboarding
- Einführung und Stärkung der Rollen der Projektbeteiligten



Richtungsgeber → PMT-Manager

- Vorbereitung, Organisation, Koordination, Steuerung des PMT
- zielgerichtete Lenkung der PMT-Sitzungen
- Überwachung der Prozesse zur Einhaltung der Projektziele
- Dokumentation im Projektverlauf



Kosten → Baukostensachverständiger

- Erstellung eines Konzepts zur Kostenprüfung
- Überprüfung der Kostenbestandteile der Angebote auf Angemessenheit
- ggfs. Regulierung bei Differenzen
- Optional Beratung des PMT bei Kostenfragen



Sicherung → Projektversicherung

- gemeinsame Projektversicherung für IPA-Team, NUs und alle beteiligten Planer und Berater
- Anreiz und Garant für kollaborative Planung, Mut und Innovation
- Haftpflichtansprüche infolge mangelhafter Planungs – oder Planungsunterstützungsleistungen



Check: countdown

11/2022

...

12/2022

...

01/2023

...

02/2023

...

03/2023

...

04/2023



Q&A