



Technische
Universität
Braunschweig

IBB INSTITUT FÜR
BAUWIRTSCHAFT UND
BAUBETRIEB



Integrierte Projektabwicklung / Projektallianzen – Marktdialog 2023

Abgrenzung des Allianz-Modells

22.03.2023

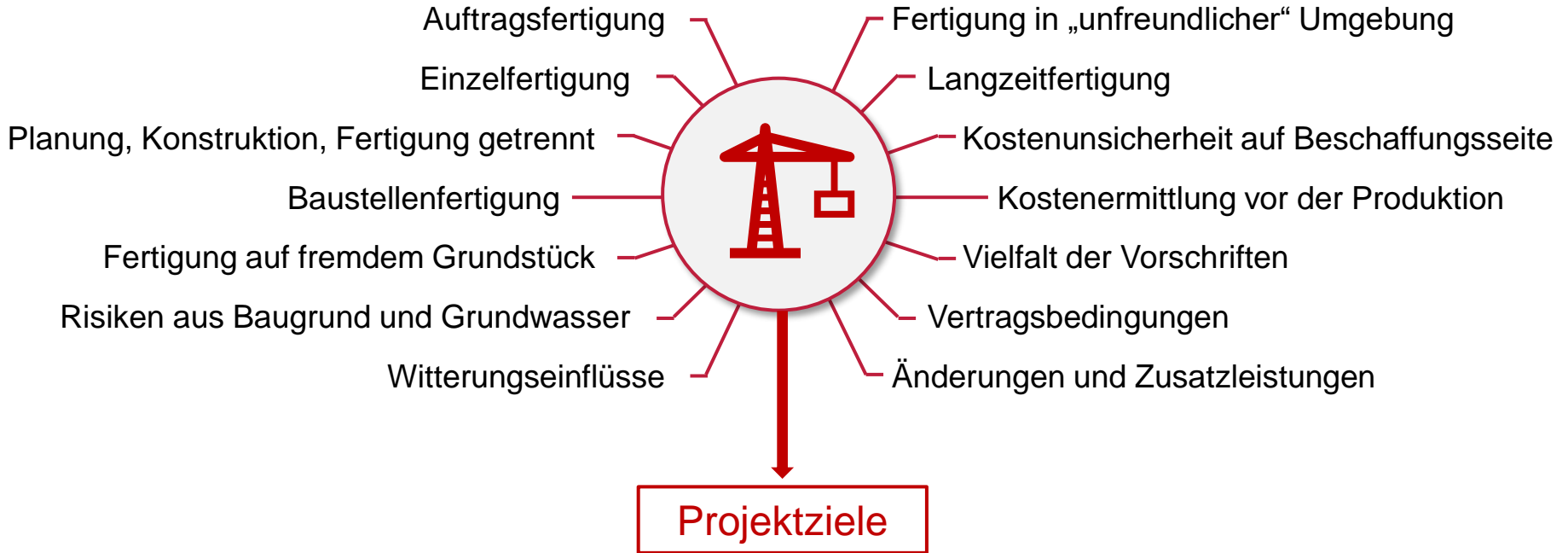
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Patrick Schwerdtner

Limitierung



- 1 Einleitung und Grundlagen
- 2 General-/Totalunternehmereinsatz – Leistungsübertragung per Staffelstab
- 3 Partnering – ein temporär kollaborativer Ansatz
- 4 Integrierte Projektabwicklung – durchgängige Kollaboration
- 5 Fazit

Herausforderung Bauproduktion



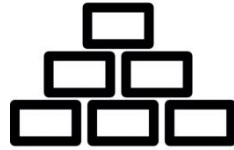
Die Qual der Wahl: Unterscheidungsmerkmale (Auswahl)



Art der LB



Detaillierungsgrad/
Freiheitsgrade für AN



Anzahl AN



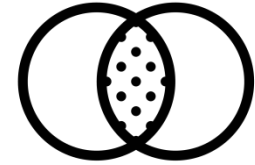
Koordinationsaufwand/
Schnittstellen



Vergütungsmodell



Pauschale, mengenabhängig
oder Selbstkostenerstattung



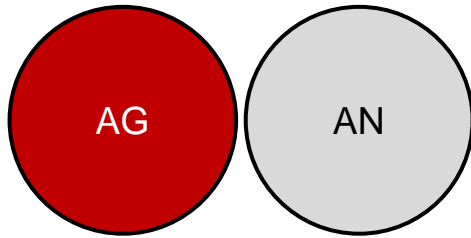
Kollaboration



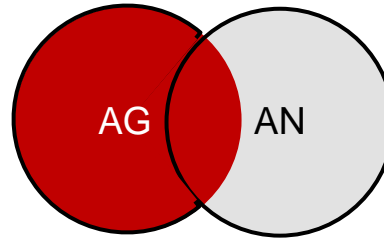
Planung durch ausführende Firma/
Zeitpunkt der Einbindung

**Was sind die Entscheidungskriterien?
Welche(s) Leitbild(er) kommt/kommen in Frage?**

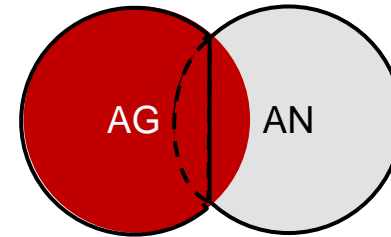
Von der Tradition zur Allianz



„Traditionelles“ Modell



Design-Build-Modell



Partnering-Modell



Allianz-Modell

- Verantwortung
- Planung
- Ausführung

Inhalt

- 1 Einleitung und Grundlagen
- 2 General-/Totalunternehmereinsatz – Leistungsübertragung per Staffelstab
- 3 Partnering – ein temporär kollaborativer Ansatz
- 4 Integrierte Projektabwicklung – durchgängige Kollaboration
- 5 Fazit

Generalunternehmer im Bauwesen – Versuch einer Definition

„Ein Generalunternehmer ist [...] ein Unternehmen, das mit einer Bauprojektanbahnung betraut ist und übernimmt dabei **die Koordination aller beteiligten Gewerke**. Der Generalunternehmer ist somit **verantwortlich für die gesamte Planung**, Organisation, Bauvorbereitung und Durchführung des gesamten Bauprojekts.

[...] Der Generalunternehmer ist in der Regel auch der Ansprechpartner für den Kunden und übernimmt die **Abwicklung der Baugenehmigungen** sowie die Qualitätssicherung und die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften auf der Baustelle. Auch die **Abnahme des Projekts durch den Kunden** gehört zu den Aufgaben eines Generalunternehmers.“

Chat GPT, 17.03.2023 ☺



Übertragung Planungsverantwortung

Bei General- und Totalunternehmer-Vergaben muss daher differenziert werden, in welchem Umfang Planungsleistungen beauftragt werden.

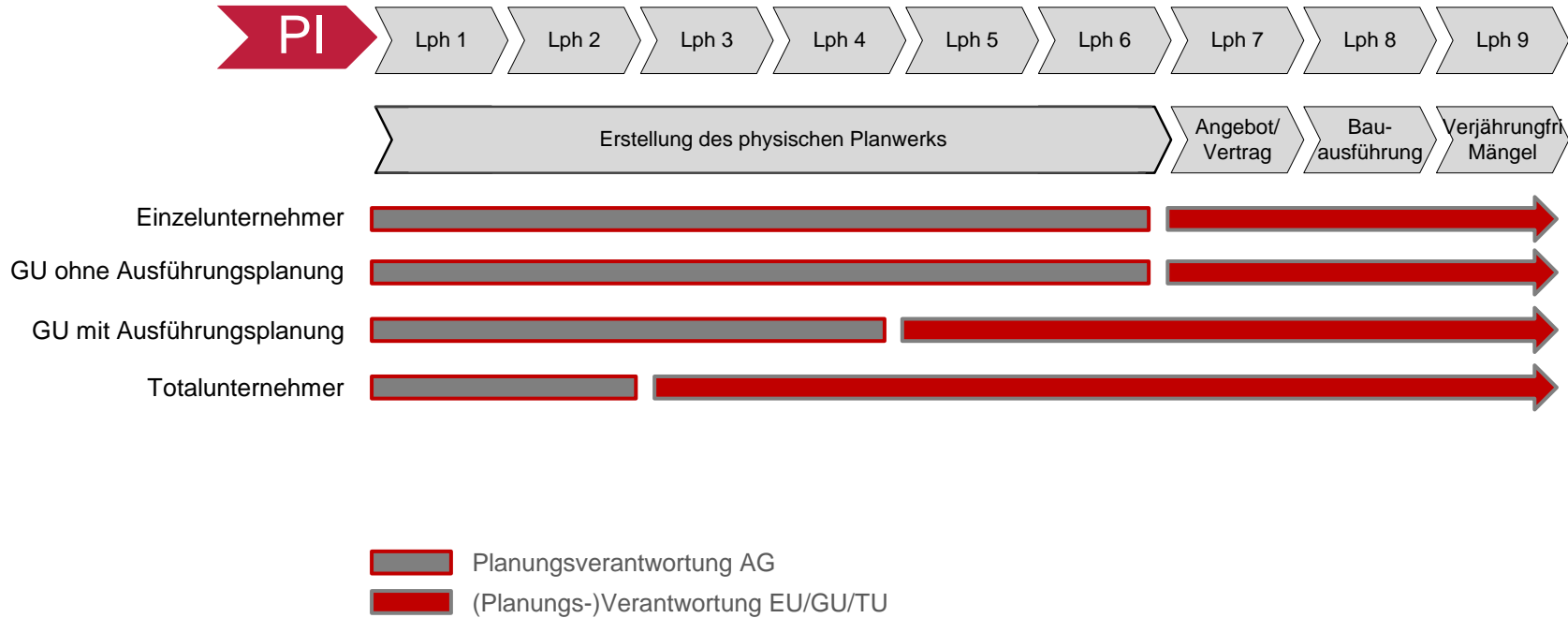
Häufig wird dem **Generalunternehmer** neben der eigentlichen Bauausführung auch die Erstellung der vollständigen **Ausführungsplanung** übertragen.

Der **Totalunternehmer** erbringt regelmäßig auch Planungsleistungen der **Leistungsphasen 2 und 3 HOAI**.



Fotolia/cirquedesprit

Stufen der Einbindung von Ausführungskompetenz in die Planung



Grundlagen zum GMP

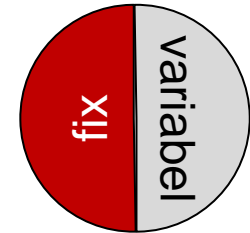
§ 2 VOB/B

- (2) Die Vergütung wird nach den vertraglichen Einheitspreisen und den tatsächlich ausgeführten Leistungen berechnet, wenn keine andere Berechnungsart (z.B. durch Pauschalsumme, nach Stundenlohnsätzen, nach Selbstkosten) vereinbart ist.



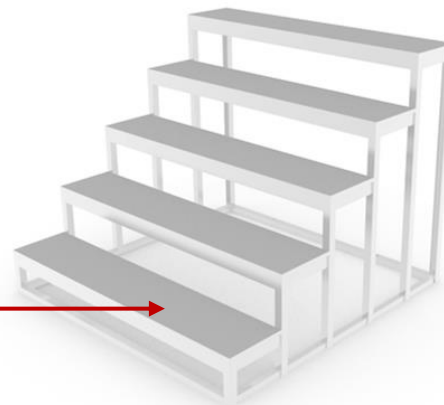
Bei GMP-Modellen kommt zu einem festen (pauschalen) Vergütungsanteil für ein Leistungspaket ein variabler Vergütungsanteil für ein weiteres Leistungspaket hinzu kommt.

Der variable Vergütungsanteil hängt hauptsächlich von der Höhe der Einzelkosten der Teilleistungen (bzw. Vergütung der vom AN beauftragten Nachunternehmer) ab. Diese Kosten werden, anders als in üblichen Einheitspreis- oder Pauschalpreisverträgen, in der Regel offengelegt („Open Book“).



Ein GMP kann bei verschiedenen Projektentwicklungsmodellen vereinbart werden!

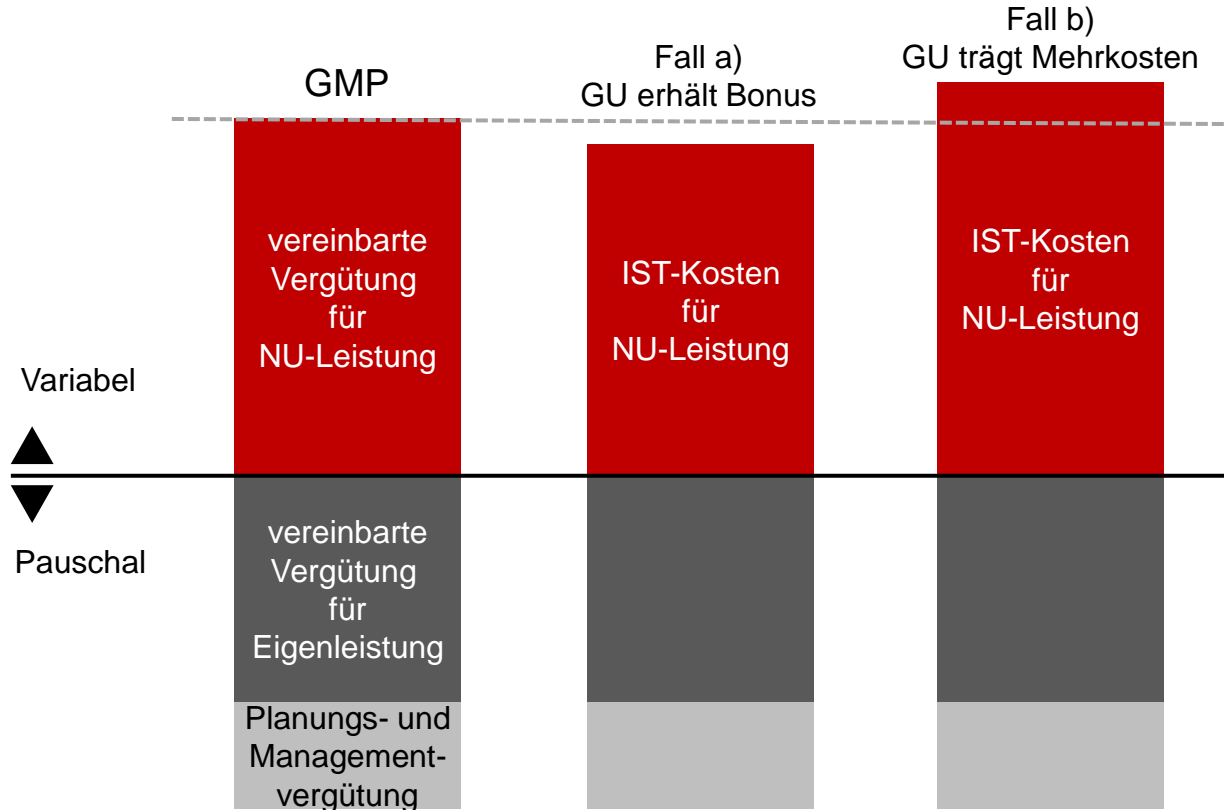
Zwei grundsätzliche Varianten



Der einstufige GMP-Vertrag

- Planung im Wesentlichen durch AG
 - Vereinbarung GMP auf Basis Angebot AN
-
- NU werden gemeinsam ausgesucht
 - Vergabeverhandlungen mit NU gemeinsam
 - Kosten für NU-Leistungen werden durchgereicht
- **Einsatz in „traditionellen“ Leitbildern**

Übliche Kostenstruktur eines GMP-Vertrags



Stufen der Einbindung von Ausführungskompetenz in die Planung



Traditionelle Projektabwicklung =
unkooperative Vertragsformen?

Zwischenfazit



Inhalt

- 1 Einleitung und Grundlagen
- 2 General-/Totalunternehmereinsatz – Leistungsübertragung per Staffelstab
- 3 Partnering – ein temporär kollaborativer Ansatz
- 4 Integrierte Projektabwicklung – durchgängige Kollaboration
- 5 Fazit

Module einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit

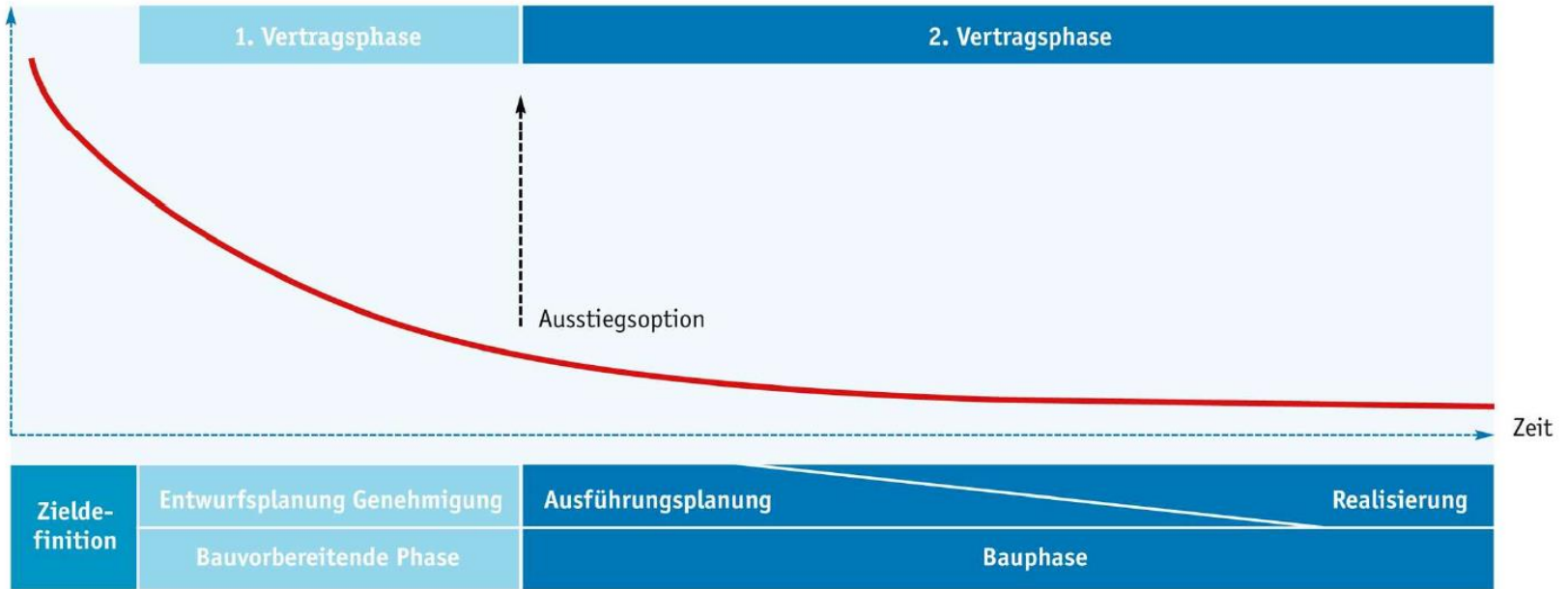
Themen	Bausteine / Elemente			
Projektkultur	Vereinbarung gemeinsamer Projektziele (Projektcharta)	Schaffung von Transparenz/ Kommunikation	Gemeinsame Projektbüros	Gemeinsame Nutzung einer Datenplattform
Vergabe- und Vertragsmodelle	Vergabe an den besten, nicht den billigsten Bieter	Einbeziehung des Baus in die Planung	Nutzung von Verhandlungsverfahren	Zulassung von Nebenangeboten
Anreizmechanismen	Beschleunigungsprämie	Prämie für Kostenoptimierungen	Zielpreisvertrag	
Konfliktlösung	Mediation / Schlichtung	Adjudikation	Schiedsgutachten / Schiedsgericht	Interne Konfliktlösungen (Eskalationsschritte bzw. -szenarien)

Quelle: Endbericht der Reformkommission „Bau von Großprojekten“ 2015

Ein Lösungsansatz: Partnering 

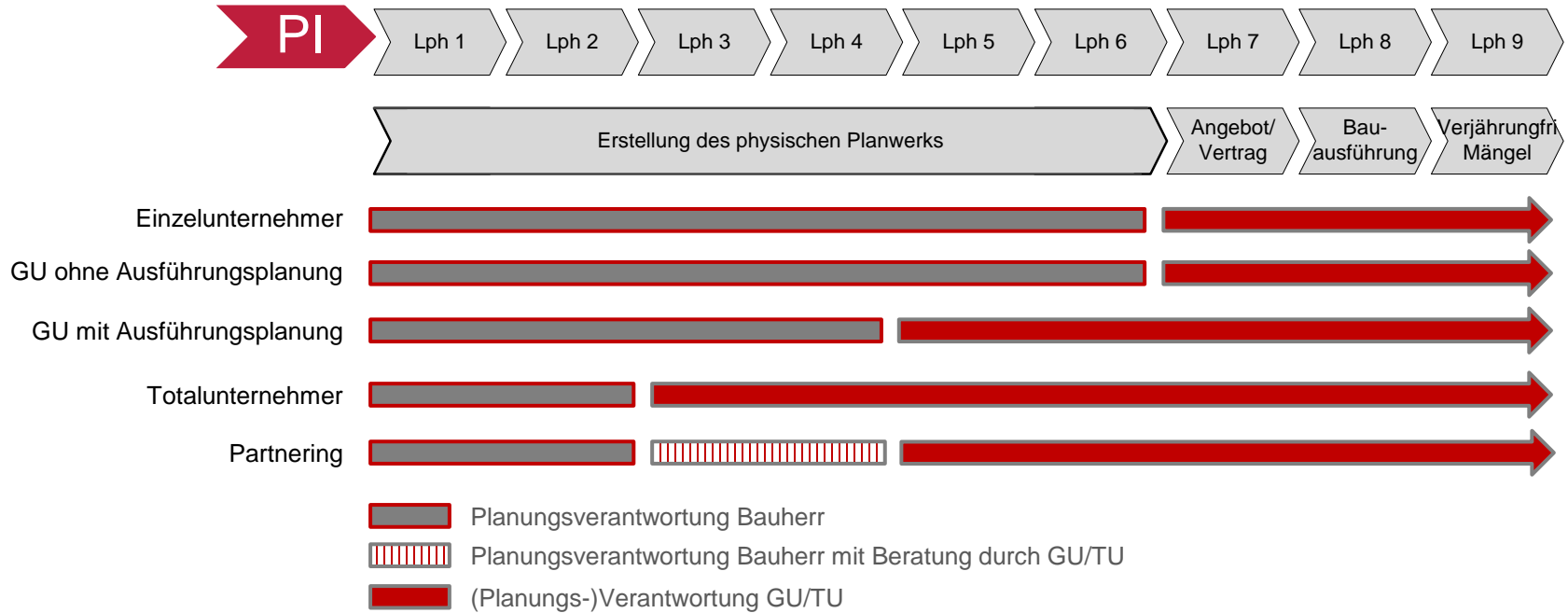
Phasenmodell

Kostenbeeinflussbarkeit



[Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V., 2005]

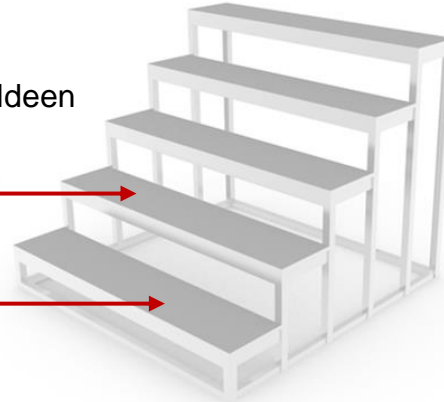
Stufen der Einbindung von Ausführungskompetenz in die Planung



Zwei grundsätzliche Varianten

Der zweistufige GMP-Vertrag

- Start in den Lph 2/3 HOAI
- ggf. vorläufiger GMP
- Mitwirkung durch AN bei der Planung
- Honorar/Bonus bei kostenminimierenden Ideen
- Vereinbarung GMP
- **Bedarf einer frühzeitigen Kollaboration**



Der einstufige GMP-Vertrag

- Planung im Wesentlichen durch AG
 - Vereinbarung GMP auf Basis Angebot
-
- NU werden gemeinsam ausgesucht
 - Vergabeverhandlungen mit NU gemeinsam
 - Kosten für NU-Leistungen werden durchgereicht
 - **Einsatz in „traditionellen“ Leitbildern**

Inhalt

- 1 Einleitung und Grundlagen
- 2 General-/Totalunternehmereinsatz – Leistungsübertragung per Staffelstab
- 3 Partnering – ein temporär kollaborativer Ansatz
- 4 Integrierte Projektabwicklung – durchgängige Kollaboration
- 5 Fazit

Üblicher Anwendungsfall: Komplexe Projekte

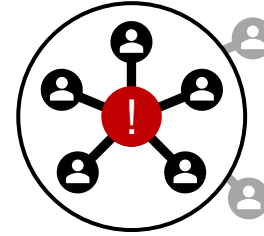
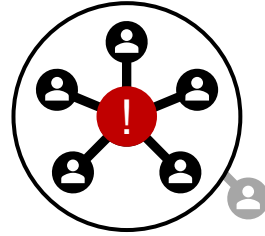


[Stuttgarter Zeitung: Stuttgart 21]



Ausrichtung auf gemeinsame Ziele –
bis zum Ende des Projekts!

Phasenmodell IPA (beispielhaft)



Projektvor-
bereitung

Auswahl Projektpartner

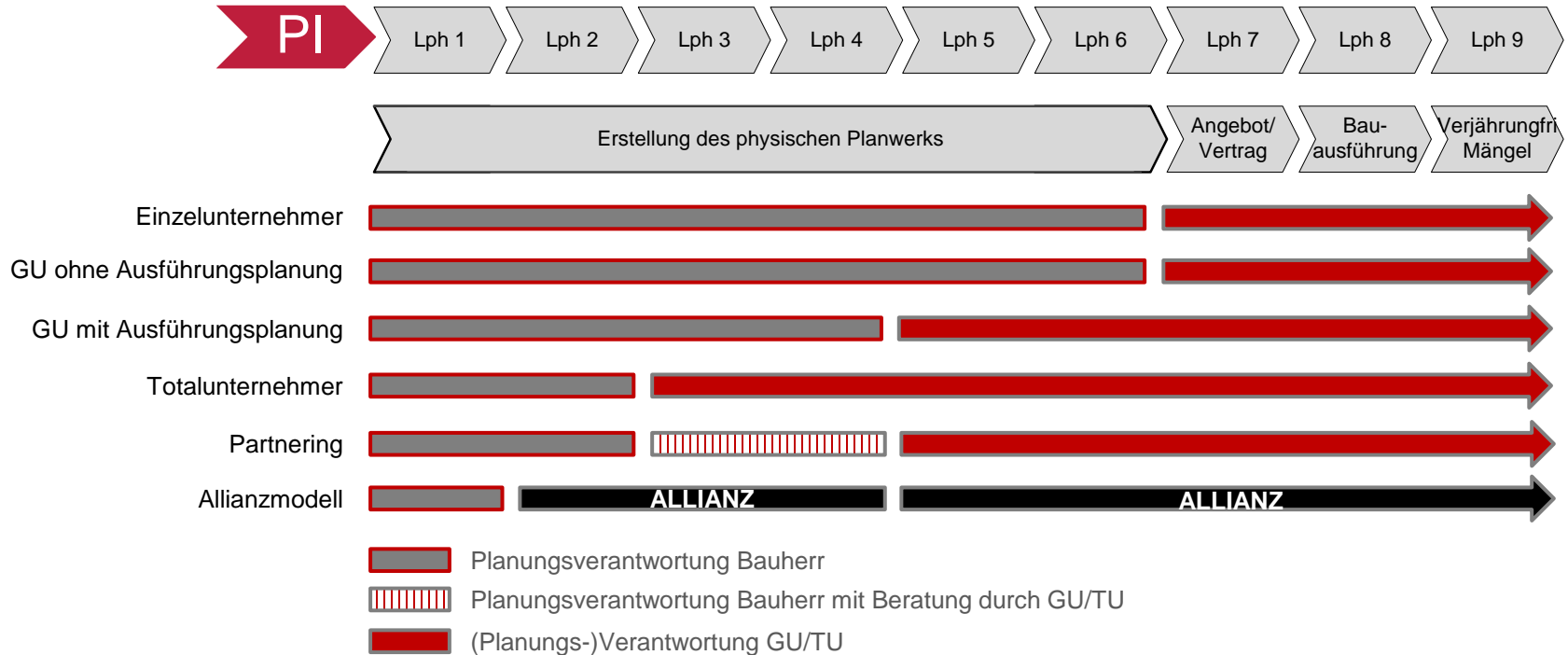
**Gemeinsame Entwicklung
Baufaufgabe und Zielkosten**

Realisierungsphase

Gewährleistung

[in Anlehnung an Initiative TeamBuilding, 2019]

Stufen der Einbindung von Ausführungskompetenz in die Planung



Charakteristika für die Integrierte Projektentwicklung (IPA)

Acht Charakteristika beschreiben auf übergeordneter Ebene das Projektentwicklungsmodell IPA. Jedes Charakteristikum besteht aus mehreren Elementen (**Modellbestandteile**), die **kumulativ vorliegen müssen**, damit ein Entwicklungsmodell als IPA eingeordnet werden kann.



Quelle: IPA-Zentrum (Hrsg.): Integrierte Projektentwicklung (IPA) - Charakteristika und konstitutive Modellbestandteile, 2022

Inhalt

- 1 Einleitung und Grundlagen
- 2 General-/Totalunternehmereinsatz – Leistungsübertragung per Staffelstab
- 3 Partnering – ein temporär kollaborativer Ansatz
- 4 Integrierte Projektabwicklung – durchgängige Kollaboration
- 5 Fazit

Fazit





Und...





Ende

Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb
Technische Universität Braunschweig
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Patrick Schwerdtner

Schleinitzstraße 23 A | 38106 Braunschweig
www.tu-braunschweig.de/ibb | ibb@tu-braunschweig.de