

Neue partnerschaftliche Vertragsmodelle für die Realisierung größerer und komplexer Bauvorhaben in Deutschland

Vortrag bei der Tagung „Bauen statt Streiten“

am 13. Februar 2020, Würzburg

Rechtsanwalt Dr. Detlef Lupp

Geschäftsführer im Bayerischen
Bauindustrieverband e.V., München





Aktuelle Bestandsaufnahme zur Projektentwicklung im Baubereich

BMVI: Endbericht der Reformkommission Bau von Großprojekten (Juni 2015) I

„Konflikte zwischen Bauherren und Auftragnehmern sind wichtige Ursache für Störungen im Projektablauf. Viele deutsche Baustellen sind geprägt von Misstrauen und konfrontativem Verhalten zwischen den Beteiligten. Aufgrund der vielen Schnittstellen und der unvermeidlich auftretenden Abstimmungserfordernisse bei großen Projekten führt diese fehlende partnerschaftliche Zusammenarbeit häufig zu Streit und Konfrontation.“

BMVI: Endbericht der Reformkommission Bau von Großprojekten (Juni 2015) II

Vorschläge, um Ursachen für Kosten- und Terminüberschreitungen zu beseitigen / zu verringern

1. Kooperatives Planen im Team
2. Erst planen, dann bauen
3. Risikomanagement und Erfassung von Risiken im Haushalt
4. Vergabe an den Wirtschaftlichsten, nicht den Billigsten
- 5. Partnerschaftliche Projektzusammenarbeit**

BMVI: Endbericht der Reformkommission Bau von Großprojekten (Juni 2015) III

6. Außergerichtliche Streitbeilegung

7. Verbindliche Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

8. Klare Prozesse und Zuständigkeiten / Kompetenzzentren

9. Stärkere Transparenz und Kontrolle

10. Nutzung digitaler Methoden – Building Information Modeling

Spang: Ursachen für mangelnde Qualität, massive Kostenüberschreitungen, erheblich längere Projektlaufzeiten (2018) I

- Zu wenig Vertrauen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer
- Uneinigkeit zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer bzgl. Bau-Soll und damit Streit über die Berechtigung von Vertragsänderungen und dadurch ausgelöster Mehrkosten sowie Terminverschiebungen
- Laufende Streitigkeiten wegen Risikozuordnung und Risikotragung
- Unbefriedigende Projektqualität und keine Projektoptimierung (nach Vertragsschluss)

Spang: Ursachen für mangelnde Qualität, massive Kostenüberschreitungen, erheblich längere Projektlaufzeiten (2018) II

- Überbordender Schriftverkehr und Konfliktpotenzial bei persönlichen Kontakten (Jour fixe, Nachtragsverhandlungen)
- Unzufriedenheit und schlechtes Arbeitsklima unter den handelnden Personen auf beiden Seiten mit Rückgang der Arbeitsleistung
- Ergebnisse vor Gericht, die als Kompromiss durch Auftraggeber / Auftragnehmer bereits deutlich früher möglich gewesen wären

BMVI: Leitfaden Großprojekte (Februar 2018) I

Formulierungsbeispiel "Charta für Partnerschaft am Bau,,

Die Projektbeteiligten bekennen sich zu einer fairen, partnerschaftlichen und vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Dabei lassen sich alle Beteiligten von folgenden Grundsätzen leiten:

- Gegenseitiger Respekt und Ehrlichkeit im Umgang miteinander
- Frühzeitige Kommunikation und konstruktiver Umgang bei Konflikten
- Suchen von "Win / Win-Lösungen" unter Berücksichtigung der finanziellen und sonstigen Interessen aller Beteiligten

BMVI: Leitfaden Großprojekte (Februar 2018) II

- Rechtzeitiges Herbeiführen und Treffen von notwendigen Entscheidungen
- Erfüllung der Qualitäts- und Terminanforderungen des Bauherrn
- Frühzeitige Kommunikation von erkannten Risiken
- Schaffung einer sicheren Arbeitsumgebung zur Vermeidung von Unfällen
- Rücksichtnahme auf die Umwelt



Partnerschaftlich-orientierte Vertragsmodelle

Generalunternehmervertrag als Ausgangsbasis von Partnerschaftsmodellen im Baubereich I

- Aus Bauherrnsicht Vorteil, nur einen allein verantwortlichen Vertrags- und Ansprechpartner zu haben
- Beauftragung des Generalunternehmers mit kompletter Projektsteuerung möglich
- Generalunternehmer alleinverantwortlich für die Beauftragung und Koordinierung von Nachunternehmen
- Generalunternehmer alleinverantwortlich für pünktliche und der vereinbarten Qualität entsprechende Bauwerkserstellung
- Generalunternehmer alleiniger Ansprechpartner für Mängelansprüche nach Abnahme

Generalunternehmervertrag als Ausgangsbasis von Partnerschaftsmodellen im Baubereich II

- Im Bereich privater/gewerblicher Bauherren Generalunternehmer-Vergabe weit verbreitet
- Im Bereich der öffentlichen Bauauftragsvergabe
 - Grundsatz der Fach- und Teillosvergabe (§ 97 Abs. 4 S. 1 GWB; § 5 Abs. 2 S. 1 VOB/A)
 - Ausnahmsweise Zusammenfassung mehrerer Fach- oder Teillose, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern (§ 97 Abs. 4 S. 2 GWB; § 5 Abs. 2 S. 2 VOB/A)
- Beschluss des Bayerischen Ministerrats vom 30. April 2019:
 - Zukünftig vermehrter Einsatz von Generalplanern und Generalunternehmern
- Bei laufenden und in den nächsten Jahren anstehenden Baumaßnahmen des Freistaats Bayern werden bei 21 Baumaßnahmen Generalunternehmer eingesetzt.

Generalunternehmervertrag als Ausgangsbasis von Partnerschaftsmodellen im Baubereich III

Zum Beispiel:

- 7 Maßnahmen des staatlichen Sofortprogramms im Wohnungspakt Bayern
- LMU München, Neubau Diagnostik, Laborgebäude im S3-Bereich, München
- Bayerische Staatsoper, Erweiterung der Dekorationslagerhalle, München
- Universität Passau, Neubau Hörsaalgebäude, Passau
- Medizinische Fakultät Augsburg, Neubau Institut für theoretische Medizin, Augsburg

(Bayerischer Landtag Ds. 18/3283 vom 13.09.2019)

Partnerschaftliche Projektabwicklung - Ergänzende Vertragselemente zum Generalunternehmervertrag I

Forschungsprojekt der Universität Kassel (2014)

Leitlinie zur partnerschaftlichen Projektabwicklung bei Infrastrukturprojekten zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer (PPA)

Präambel

- Modul 1: Definition Bau-Soll
- Modul 2: Definierte Prozesse bei Abweichungen vom Bau-Soll
- Modul 3: Risikomanagement

Partnerschaftliche Projektabwicklung - Ergänzende Vertragselemente zum Generalunternehmervertrag II

- Modul 4: Gemeinsame Aufnahme, Verarbeitung und Nutzung definierter Projektdaten
- Modul 5: Klare Regelung für Entscheidungen und Kompetenzen
- Modul 6: Klare Regelung für Vorsorge, Umgang und Lösung von Konflikten
- Modul 7: Projektoptimierung durch materielle Anreizsysteme

Partnerschaftliche Projektabwicklung - Ergänzende Vertragselemente zum Generalunternehmervertrag III

Auf Basis dieser Leitlinie zwei Pilotprojekte

- Ausbau einer Landesstraße in Hessen (unterhalb des EU-Schwellenwerts)
- Neubau eines Teilstücks der A 71 (mit ca. 45 Mio. € Auftragsvolumen im EU-Oberschwellenbereich)

mit positiven Erfahrungen durchgeführt:

- Verbesserung der Qualität der Zusammenarbeit
- Störungsfreier Ablauf der Projekte

Partnerschaftliche Projektabwicklung - Ergänzende Vertragselemente zum Generalunternehmervertrag IV

- Sachlichere Lösung konfliktbehafteter Situationen
- Keine Gerichtsverfahren; Schlichtungsverfahren mit einer Dauer von 6 und 10 Wochen
- Projektoptimierung: Kosteneinsparungen für den Auftraggeber und Bonuszahlungen für den Auftragnehmer

Design and Build-Vertrag ("Planender Generalunternehmer", "Totalunternehmer")

Beauftragung eines Unternehmens mit kombinierten Planungs- und Bauleistungen

- Integration von Planung und Bau reduziert Schnittstellen und Konfliktpotenziale
- Verantwortung für betriebsbereite Übergabe des Bauwerks vollständig auf der Seite des planenden Generalunternehmers / Totalunternehmers
- Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (funktionale Leistungsbeschreibung)
Bei Geltung des Vergaberechts: § 7 c, § 7 c EU, § 7 c VS VOB/A
- **Beispiel: Neubau einer Abschiebehaftanstalt in Hof**
(Bayerischer Landtag Ds. 18/3283 vom 13.09.2019)

Das Konzept „Partnering bei Bauprojekten“ des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie I

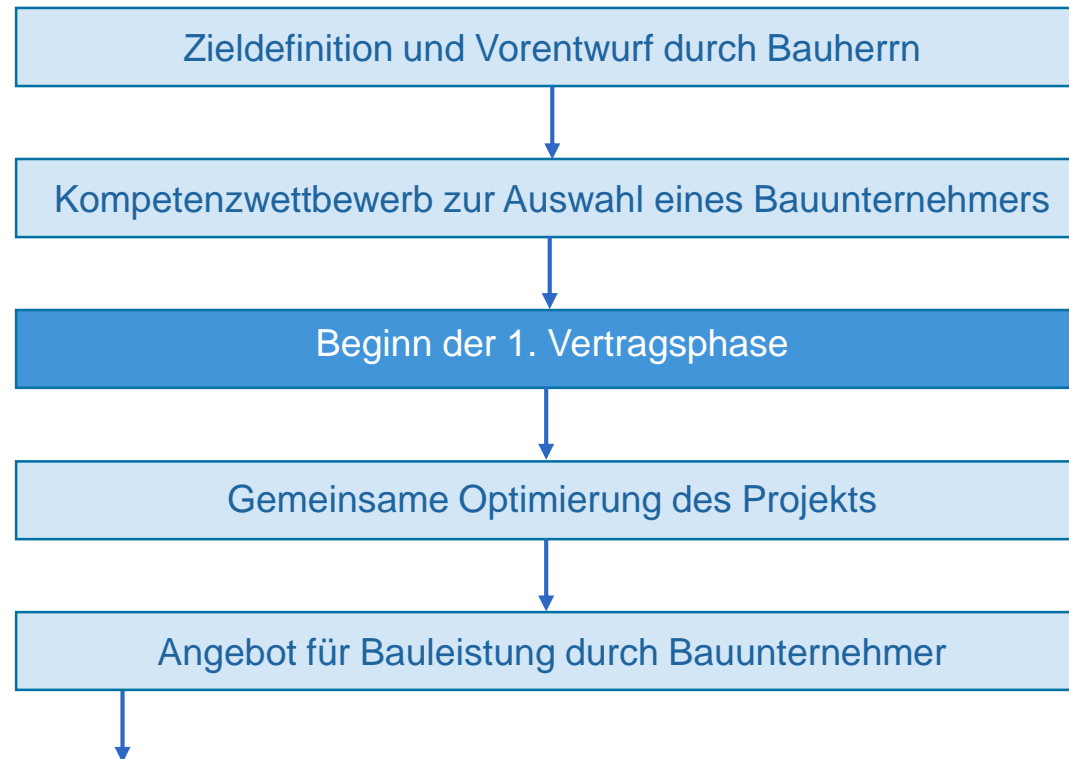
Erfolgsfaktoren für eine partnerschaftliche Projektentwicklung

- Frühzeitige Einbindung der Ausführungskompetenz des Bauunternehmers in die Planungsphase
- Gemeinsame Festlegung des Bau-Solls, Herbeiführung einer identischen Bau-Soll-Auslegung zwischen Bauherr und Bauunternehmer vor Vertragsabschluss
- Ausgewogene Vertragsgestaltung und Risikominimierung für Bauherr und Bauunternehmer
- Transparente Zusammensetzung der pauschalierten Vergütung, Prinzip der gläsernen Taschen, evtl. Garantierter Maximum-Preis (GMP)-Vergütungsregelung

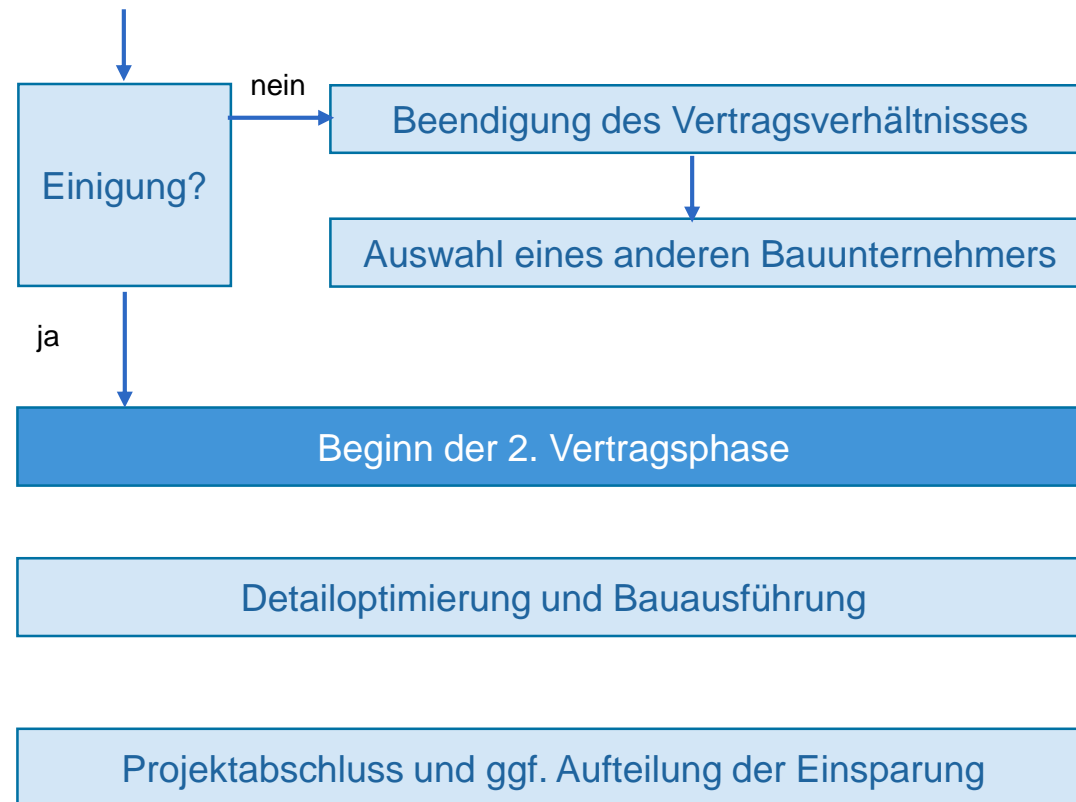
Das Konzept „Partnering bei Bauprojekten“ des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie II

- Gemeinsame Festlegung der Projektablaufstrukturen (Projekthandbuch) und gemeinsames Projektcontrolling
- Vereinbarung außergerichtlicher Konfliktlösungsmodelle

Das Konzept „Partnering bei Bauprojekten“ des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie III



Das Konzept „Partnering bei Bauprojekten“ des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie IV



Funktionsbauvertrag I

Inhalt: Neu- und Ausbau oder grundhafte Erneuerung einer Straße oder eines Straßenteilstücks sowie die anschließende bauliche Erhaltung; nicht: Finanzierungsleistungen, betriebliche Unterhaltung

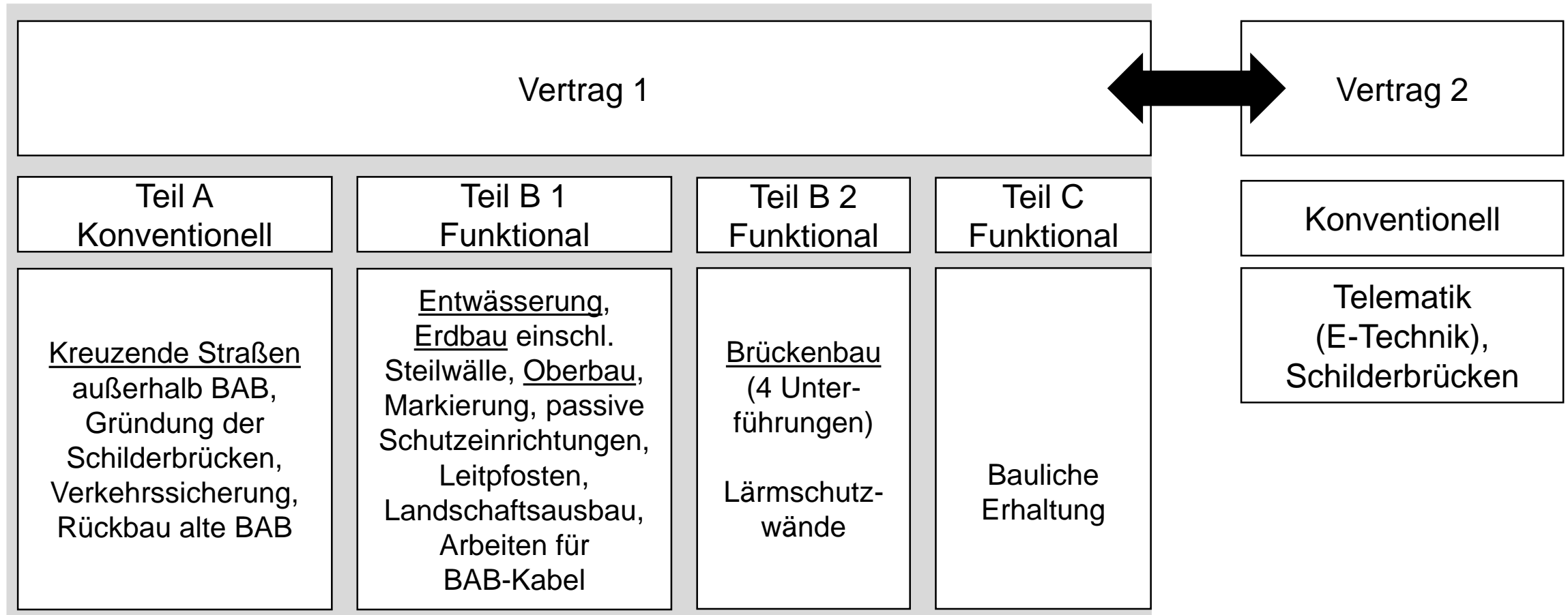
I. d. R. 3 Vertragsteile

- Teil A: Erbringung konventioneller Bauleistungen auf der Grundlage eines detaillierten Leistungsverzeichnisses; dieser Teil umfasst alle Leistungen, die keiner künftigen baulichen Erhaltung (Teil C) durch den Auftragnehmer bedürfen.
- Teil B: Erbringung baulicher Leistungen (Funktionsbauleistungen), die der baulichen Erhaltung unterliegen (meist Erdbau, Oberbau ggf. auch Ingenieurbau). Die Leistungen werden auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung (Leistungsprogramm) beschrieben und vergeben.
- Teil C: Erhaltung der definierten Leistungen des Teils B über die gesamte Vertragslaufzeit.

Funktionsbauvertrag II

Beispiel: 6-streifiger Ausbau der A 6 im Raum Nürnberg

Bauzeit: März 2009 – Herbst 2011



Weiteres Beispiel: Staatsstraße 2308 Neubau Ortsumgehung Sommerau

Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP) I

ÖPP = Vertraglich geregelte, entgeltliche Partnerschaft zwischen einem öffentlichen Auftraggeber und einem Privatunternehmen, die einen langen Zeitraum im Lebenszyklus eines Bauwerks erfasst.

Folgende Leistungsphasen können Gegenstand eines ÖPP-Projekts sein: Planung, Bau, ggf. Finanzierung, Bauunterhalt, Betrieb, ggf. Verwertung des Bauwerks am Ende der Vertragslaufzeit

Erzielung von Effizienzvorteilen durch

- Berücksichtigung von möglichst kostengünstigem Bauunterhalt und Betrieb bereits bei der Planung und Bauausführung

Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP) II

- Jeder Vertragspartner übernimmt die Projektrisiken, die er am effizientesten tragen und handhaben kann
- Zentrales Element eines ÖPP-Projekts: Ergebnisorientierte (outputspezifizierte) Leistungsbeschreibung

ÖPP im öffentlichen Hochbau

- In Deutschland am meisten verbreitet: Inhabermodell

Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP) III

PPP-Projektbeispiele Hochbau in Bayern

- Gymnasium Kirchseeon Landkreis Ebersberg (Inbetriebnahme Juli 2008)
- Schulen Nürnberg: Kopernikusschule, Adalbert-Stifter-Schule, Sigena-Gymnasium, Hans-Sachs-Gymnasium (Inbetriebnahme Vollbetrieb ab Februar 2011)
- Gymnasium Höhenkirchen-Siegertsbrunn (Inbetriebnahme September 2011)
- Schulen Landkreis Hof (Inbetriebnahme September 2011)

Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP) IV

- Dominik-Brunner-Realschule Poing Landkreis Ebersberg (Inbetriebnahme September 2012)
- Gymnasium Buchloe (Inbetriebnahme August 2013)
- Schulen Landkreis Miesbach (Inbetriebnahme Dezember 2013 / August 2014)
- Förderzentrum Paul-Moor-Schule in Nürnberg (Inbetriebnahme September 2014)
- Neubau FOS/BOS Weiden (Inbetriebnahme September 2014)
- Barbarossa Mittelschule Erlenbach (Inbetriebnahme September 2016)

Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP) V

- Johann-Pachelbel-Realschule und Staatl. Fachoberschule II in Nürnberg (Inbetriebnahme September 2017)
-
- Sporthalle Lauterer Höhe Coburg (Inbetriebnahme August 2011)
 - Landratsamt Ansbach (Inbetriebnahme Januar 2014)
-
- Kur- und Freizeitbad „Wonnemar“ Sonthofen (Inbetriebnahme Juli 2001)
 - Donauterme „Wonnemar“ Ingolstadt (Inbetriebnahme September 2003)

(Bayerischer PPP-Leitfaden Teil 1 Grundlagen, 2. aktualisierte Auflage, Oktober 2016)

Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP) VI

ÖPP im öffentlichen Verkehrswegebau in Bayern

- A-Modell
 - 6-streifiger Ausbau der A 8 München – Augsburg (Vertragsbeginn 1.5.2007)
 - 6-streifiger Ausbau der A 8 Augsburg – Ulm (Vertragsbeginn 1.6.2011)
- V-Modell
 - Neubau der A 94 Forstinning – Markt (Vertragsbeginn 1.2.2016)
 - Im Vergabeverfahren: 6-streifiger Ausbau der A 3 AK Biebelried – AK Fürth/Erlangen (Vorgesehener Vertragsbeginn 1.5.2020)

Alliance-Vertrag I

Typische Wesensmerkmale

- Auftraggeber und Auftragnehmer bilden zur Vertragsdurchführung eine fiktive Projektgesellschaft i.V.m. Orientierung am gemeinsamen Projekterfolg
- Typengemischter Vertrag mit Anlehnung an gesellschaftsrechtliche Regelungen
- Vergütungsregelungen nach dem Grundsatz Gainshare/Painshare
- Grundsätzlich Einstimmigkeitsprinzip
- Verfahrensregelungen zur Lösung von Meinungsverschiedenheiten
- Rechtsmittelverzicht

Vielzahl von Modifizierungen möglich

Alliance-Vertrag II

Typische Bestandteile des Vergütungsmodells

- Die Vertragspartner ermitteln gemeinsam die sog. Zielkosten.
- Darin enthalten sind die Herstellkosten der Vertragspartner (EKT + BGK), ein Budget für vorhandene Risiken sowie ein Zuschlag für AGK + Gewinn.
- Die Kosten der Vertragspartner werden auf Nachweis vergütet.
- Es wird eine Bonus / Malus-Regelung vereinbart, die mit der Einhaltung der Zielkosten (Unter-/Überschreitung) verknüpft ist.

Beispiel: Neubau der ADAC-Zentrale in der Landeshauptstadt München

Mehrparteienvertrag I

Typische Inhalte eines Mehrparteienvertrags

- Frühzeitige Prozessintegration aller wesentlichen Projektbeteiligten
- Regelungen zur Risikoverteilung und zum Risikomanagement
- Innovative Vergütungsmodelle - Entstandene Kosten werden häufig auf alle Beteiligten verteilt, um ein Bewusstsein für den gemeinsamen Projekterfolg zu schaffen
- Konkrete Kooperationspflichten, deren Verletzung mit Sanktionen belegt sind
- Konstruktive Fehlerkultur - häufig Vereinbarung eines Haftungsausschlusses für fahrlässige Fehler

Mehrparteienvertrag II

- Instrumente zur fortlaufenden Anpassung des Projekts an sich ändernde Umstände - stets gemeinsame Entscheidungen der Kernbeteiligten
- Vereinbarung außergerichtlicher Streitbeilegungsmechanismen
- Mehrparteienvertrag fast regelmäßiger Pflichtbestandteil moderner Managementtools wie BIM oder Lean Construction

Beispiele:

- Kongresshotel HafenCity Hamburg (Bauherr ECE)
- LUI West – Modulbau für Zwecke des Deutschen Bundestags – Generalunternehmer / Generalübernehmer-Vergabe

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Bayerischer Bauindustrieverband e.V.

RA Dr. Detlef Lupp

Oberanger 32

80331 München

Tel. 089/235003-31

Fax: 089/235003-71

d.lupp@bauindustrie-bayern.de