



# Innovative Vertragsmodelle im Bauwesen

Partnerschaftliches Planen & Bauen

-

Integrierte Projektabwicklung

-

Projektallianz

---

eine kurze Übersicht

## Status quo :

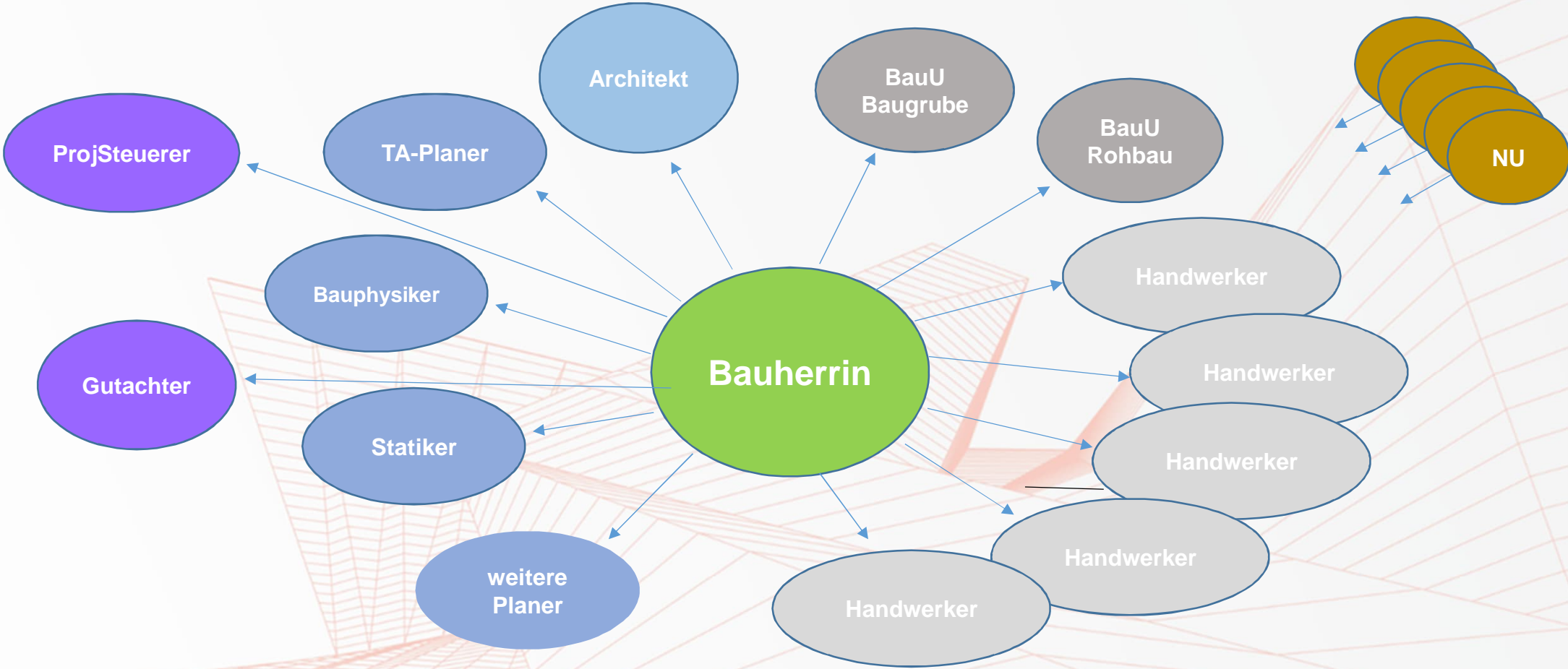
große & komplexe Bauprojekte sind anfällig für  
Konflikte, Kosten- und Terminüberschreitungen

## Ursachen:

- Planung ohne know-how der Ausführenden
- Bauherrin mit zahlreichen bilateralen Verträgen: Flaschenhals
- fehlende Kooperation unter Auftragnehmern
- gemeinsames Projektziel steht hinter unternehmerischem Gewinnstreben zurück (zu wenig Kooperation AG - AN)

# klassische Projektorganisation bei Baumaßnahmen

manchmal 100+ Beteiligte (Verträge der Bauherrin und Nachunternehmerverträge)



## klassische Vergütung im Bauvertrag

- Ausschreibung mit fertiger Planung (Architekt/Planer für Bauherrin)
- BauU / Handwerker bieten Preis
- Zuschlag an günstigsten
- bei Änderungen / Mehrleistungen: „Nachtrag“

## innovative Modelle:

1990er-Jahre in Großbritannien: BP-Ölplattform im Partnering

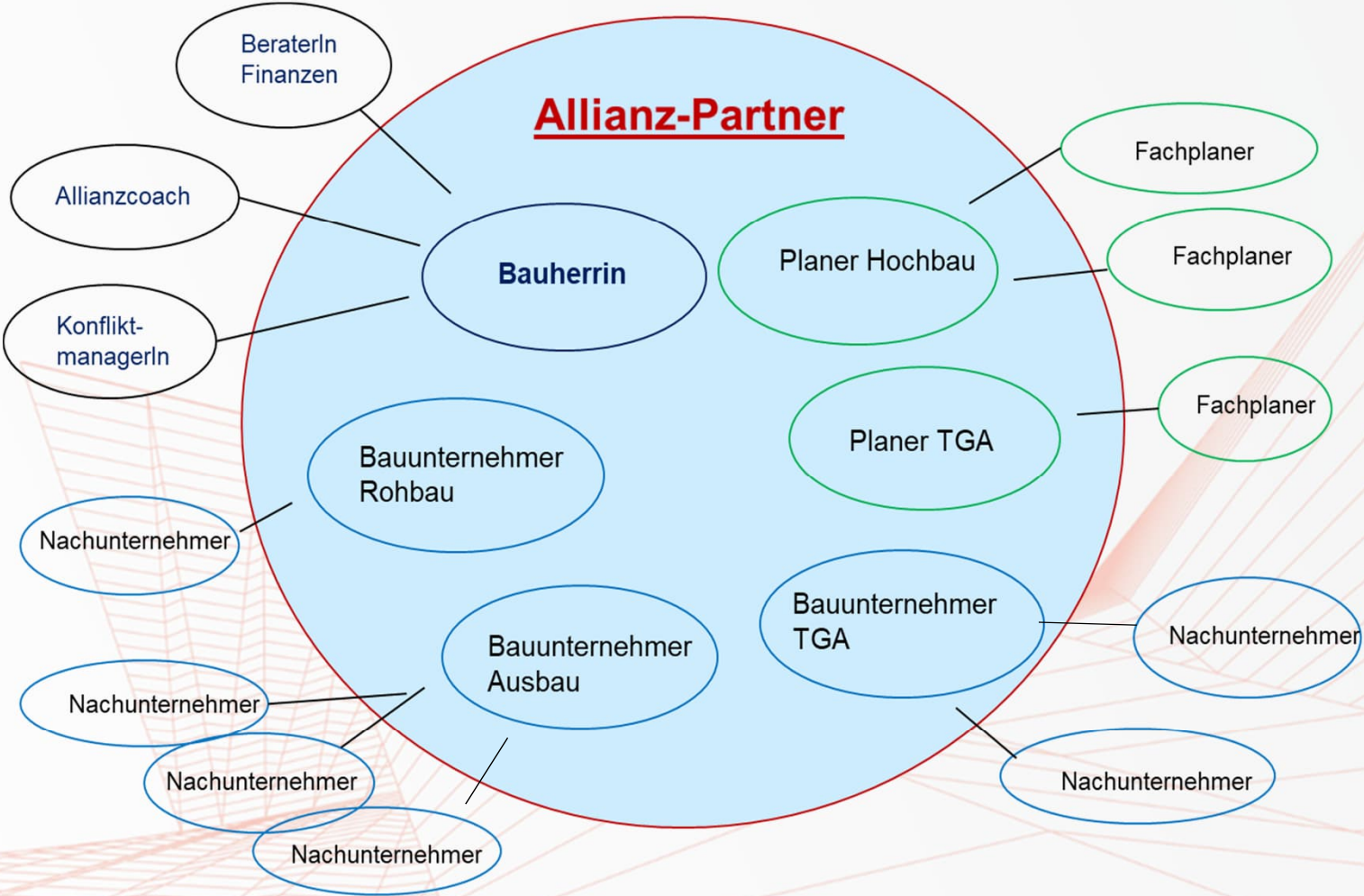
1990/2000 in Australien: Infrastrukturprojekte im Allianzvertrag

2000er Jahre USA: Klinikbau mit Lean Construction, IPD

## Gemeinsamkeiten:

- Kooperation durch Respekt, Vertrauen, Risiko-/Gewinnteilung
- Mehrparteienvertrag zwischen Bauherrin, Planern, Schlüsselgewerken
- Auftragsvergabe nach Qualifikation, nicht nach Preis
- gemeinsame Planung im Team, gemeinsames Risikomanagement
- Kündigungsmöglichkeit der Bauherrin nach der Planungsphase
- gemeinsame Entscheidungen: Maßgabe „best for project“
- kooperative Steuerung (LeanConstruction u.a.)
- Haftungsverzicht /-beschränkung
- Konfliktmanagement
- besonderes Vergütungssystem:
  - Selbstkostenerstattung
  - „open books“
  - Beteiligung aller Partner an Mehr-/Minderkosten („pain-gain-share“)

# Allianz → Mehrparteienvertrag, z.B.:



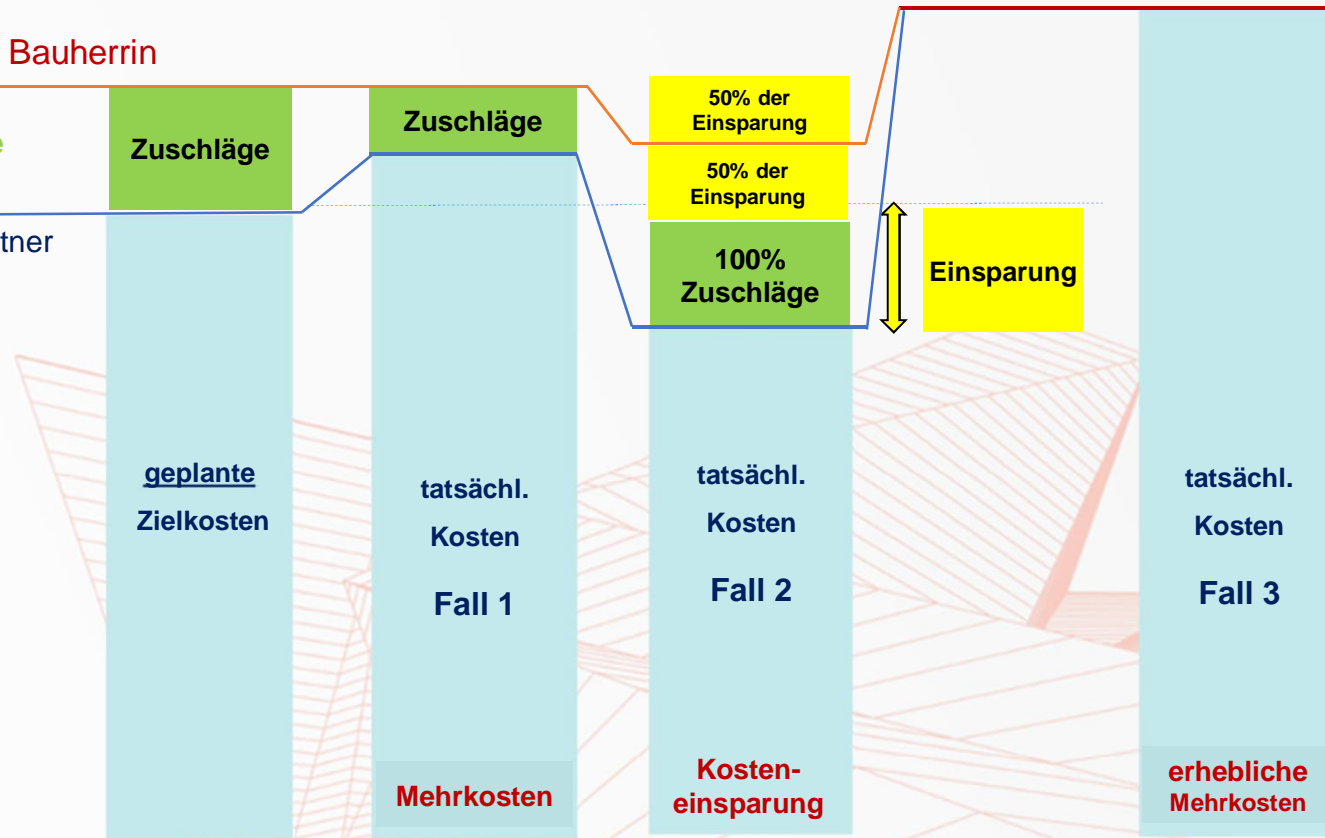
# Vergütungsmodell

Selbstkostenerstattung & Beteiligung an Mehr- und Minderkosten

Gesamtpreis für die Bauherrin

Zuschläge+Gewinne  
der Partner

direkte Kosten der Partner  
(Material, Löhne)





## Prüfsteine für die öffentliche Bauherrin:

- Vergaberecht
- Haushaltsrecht
- Vertragsrecht

## Vergaberecht:

- keine größtmögliche Losaufteilung
- (noch) eingeschränkter Wettbewerb
- besondere Eignungskriterien
- Vergabeworkshops
- Zuschlag ohne Preis (vor Planung)
- Bewertung von Lohn-/AGK-/Gewinnmargen
- Verhandlung des Allianzvertrages nach Zuschlag

## Haushaltsrecht:

- Haushaltsunterlage nicht bis Entwurfsplanung
- hoher Steuerungsaufwand, zusätzliche Berater
- Bauauftrag ohne Planung (Leistung, Kosten, Zeit)
- Evaluation der Haushaltsunterlage mit Partnern
- Risikoteilung
- Teilung der Einsparungen

## Vertragsrecht:

- Bauvertrag ohne Planung und Preis
- Haftungsverzicht / -beschränkung
- Projektversicherung
- Vergütungssystem / Anreize
- Projektsteuerung
- Abweichung von der VOB/B
- Entstehung einer GbR?

## Pilotprojekte:

- private Bauherrinnen
  - ECE: Kongresshotel Hafencity, Hamburg
  - Bayer AG: Neubau Fertigungshalle SOL-1, Leverkusen
  - Wohnungsbau Carossa Quartier, SpringParkValley, Berlin/Frankfurt a.M.
  - u.a.
- öffentliche Bauherrinnen
  - HPA: Kattwykbrücke iPAK5, Hamburg
  - HPA: Köhlbrandtunnel, Hamburg
  - Bund: Neubau BAM, Neubau BEA, Neubau Luisenblock-Ost (Berlin), PEI (Langen)
  - DB AG: Neues Werk Cottbus
  - Kommunen: Schulneubau Bremerhaven
  - u.a.

# Literatur / Dokumente, eine Auswahl:

Forschungsbericht Boldt/Rodde, Mustervertragsbedingungen für Mehrparteienverträge im öffentlichen Bauwesen bei Integrierter Projektabwicklung  
Link:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/3Rahmenbedingungen/2021/mustervertragsbedingungen/01-start.html>

Forschungsbericht Breyer/Boldt/Haghsheno, Alternative Vertragsmodelle zum Einheitspreisvertrag für die Vergabe von Bauleistungen durch die öffentliche Hand, Link:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/3Rahmenbedingungen/2017/vertragsmodelle/01-start.html>

Prof. Dr. Antje Boldt, Integrierte Projektabwicklung – Ein Zukunftsmodell für öffentliche Auftraggeber? NZBau 2019, 547

Prof. Dr. Shervin Haghsheno, KIT Karlsruhe, Vortrag 13.02.2020

Link: [https://www.bauindustrie-bayern.de/fileadmin/Webdata/Themen/20200213\\_Tagung\\_Bauen\\_statt\\_Streiten/2020\\_02\\_13\\_Haghsheno\\_IPA\\_-\\_Bauindustrie\\_Bayern\\_Hessen\\_Thuringen\\_-\\_bauen\\_statt\\_streiten.pdf](https://www.bauindustrie-bayern.de/fileadmin/Webdata/Themen/20200213_Tagung_Bauen_statt_Streiten/2020_02_13_Haghsheno_IPA_-_Bauindustrie_Bayern_Hessen_Thuringen_-_bauen_statt_streiten.pdf)

IPA-Zentrum: IPA-Charakteristika und konstitutive Modellbestandteile

Link: [https://www.ipa-zentrum.de/assets/files/Publikation\\_Modellbeschreibung\\_IPA.pdf](https://www.ipa-zentrum.de/assets/files/Publikation_Modellbeschreibung_IPA.pdf)

Australian Government: National Alliance Contracting Guidelines,  
Template 1+2 (Muster Verträge), Guidance Notes zum Alliance Contracting

Link: <https://www.infrastructure.gov.au/infrastructure-transport-vehicles/infrastructure-investment-project-delivery/national-guidelines-infrastructure-project-delivery>

Ailke Heidemann, Kooperative Projektabwicklung im Bauwesen unter der Berücksichtigung von Lean-Prinzipien

Carina Schlabach, Untersuchung zum Transfer der australischen Projektabwicklungsform Project Alliancing auf den deutschen Hochbaumarkt

INTEGRIERTE PROJEKT ABWICKLUNG Ein Leitfaden für Führungskräfte (deutsche Übersetzung)

Link: <https://rittershaus.net/kompetenzen/real-estate/integrierte-projektabwicklung.html>

Consensus Docs Musterverträge zu IPD und Lean Construction

Link: [https://www.consensusdocs.org/contract/?search\\_contract=IPD](https://www.consensusdocs.org/contract/?search_contract=IPD)

GLCI , german Lean Construction Institute, Lean Construction Begriffe und Methoden

Link: <https://www.glci.de/static/48970b65f7187c9d441b2a1cd8339502/GLCI-Lean-Construction-Begriffe-und-Methoden.pdf>

VDI Richtlinie 2553 Lean Construction

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

## Kontakt

Referat BII6  
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen  
[BII6@bmwsb.bund.de](mailto:BII6@bmwsb.bund.de)

Cordula Getz