

# Neue Projektabwicklungs- und Bauvertragsmodelle

Theorie – Utopie – (Wirklichkeit)

Dr. Thomas Mathoi

## Anforderungen an neue PAM's & BVM's



Kostensicherheit erhöhen bzw. zu einem möglichst frühen Projektzeitpunkt sicherstellen



Terminsicherheit erhöhen bzw. garantieren



Qualitätsstandard sicherstellen/vergrößern

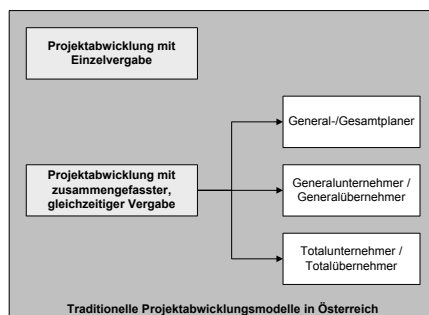



Richtung: unterschiedliche Einzelinteressen vs. gemeinsames Interesse zur Projektrealisierung


# Vortragsinhalt


- Kurzdarstellung traditioneller Modelle
- Kurzdarstellung angloamerikanischer Modelle
- Elemente alternativer PAM/BVT (Theorie)
- Falsche Erwartungshaltung, Missinterpretationen (Utopie)
- Ausblick

# Traditionelle Methoden



 nahezu vollständige Planung durch AG

 Werkverträge mit Vergütung bemessen nach Leistung

 standardisierte Vertragsnormen (z.B. Ö-Norm B 2110)

# Angloamerikanische Modelle



## Design-Build

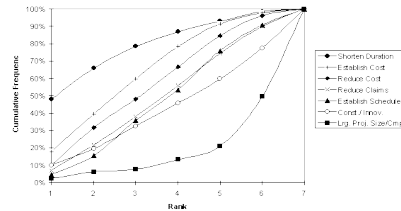
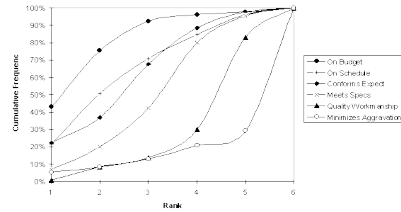
# design build

- Planung und Ausführung in „einer Hand“  
design-build-contractor (DBC mit „single point of responsibility“)
- Einbringung des Know-how des AN in die Planung
- Verkürzung der Gesamtprojektdauer möglich

**Design - Build**  
Project definition  
Ausschreibung  
Vergabe Design-Build-Contractor (DBC)  
Design development documents  
Construction documents  
Bauausführung

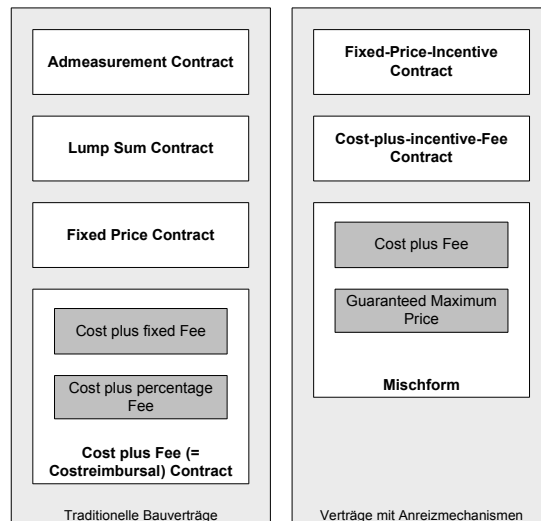


# Umfrage der Colorado University



- Gründe für die Anwendung von design-build
  - Verkürzung Gesamtdauer
  - Erhöhung der Kostensicherheit
  - Reduktion der Gesamtkosten
  - Innovationsmöglichkeit infolge Einbeziehung des AN in die Planung

# Angloamerikanische Modelle



## ausgewählte Elemente alternativer PAM & BVM



Partnering

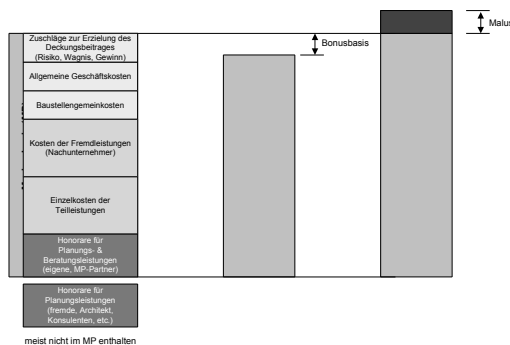


Value Engineering



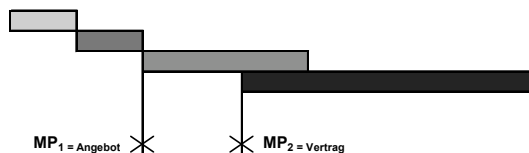
Guaranteed Maximum Price (GMP)

## Garantierter Maximalpreis (GMP)



- Vergütung durch GMP nach oben hin begrenzt
- Bonus/Malus nach vereinbartem Aufteilungsschlüssel
- mehrstufiges Auswahlverfahren für GMP-Partner
- evtl. gemeinsame Optimierung

Projektvorbereitung durch Auftraggeber  
Ausschreibung Maximalpreispartner  
Planung und Optimierung  
Ausführung



## Falsche Erwartungshaltung & Missinterpretationen (Utopie)

- Auftraggeber
  - nachtragsfreie Projekte,
  - garantierte Kosten,
  - etc.
- Auftragnehmer
  - neue Spekulationsmöglichkeiten,
  - Erhöhung Deckungsbeitrag über Bonus,
  - etc.
- ... daraus folgt
  - Bauabwicklungskultur ist entgegengesetzt zu alternativen Modellen
  - strikte Trennung von Planung und Ausführung erschwert die frühzeitige Einbeziehung des AN in eine gemeinsame Planung

## Garantielose Garantie

- Was ist beim GMP „garantiert“?
- „garantiert“ = Kostenvoranschlag mit ausdrücklicher Gewährleistung für seine Richtigkeit (ABGB, §1170a) ≠ Philosophie des GMP
- deklaratorischer Charakter der „Garantie“
  - Bau-Soll enthält unvollständige, noch gemeinsam zu optimierende Leistungselemente
  - Maximalpreis bezieht sich lediglich auf das vertraglich vereinbarte Bau-Soll

## Anwendung

- (G)MP  $\neq$  Pauschalpreis  $\neq$  Preisdeckelung / „Preisjoch“
- (G)MP  $\neq$  nachtragsfreies Projekt
- (G)MP = frühzeitige Einbeziehung des AN in gemeinsame Planung/Optimierung = integrierter Planungs- und Realisierungsprozess
- Voraussetzung: Projekte mit Optimierungspotential

## Skepsis

- Einrechnen einer „Reserve“ zur Bonus-Maximierung
- Optimierung = Kostenreduktion = weniger Umsatz
- Absprachen
- hoher Controllingaufwand (open books)

## Ausblick

- Weiterentwicklung alternativer Modelle
- hybride Vergütungsmodelle
- Einsatzmöglichkeiten auch für öffentliche Auftraggeber
  - Verhandlungsverfahren
  - wettbewerblicher Dialog

## Vielen Dank ...

... für die Aufmerksamkeit

DR. THOMAS MATHOI | BAUPROJEKTMANAGEMENT

[www.mathoi.at](http://www.mathoi.at)

