

Der Bauvertrag mit garantiertem Maximalpreis

Ein Vertragsmodell mit Zukunft ?

Univ.-Ass. Dipl.-Ing. Thomas Mathoi
i3b – Leopold-Franzens-Universität Innsbruck

i3b



Inhalt

- Ausgangssituation
- Der GMP-Vertrag
 - Grundlagen
 - Funktionsweise des GMP
 - Projektabwicklung mit GMP
 - Bestandteile eines GMP-Vertrages
- Ausblick

i3b



Ein paar Zahlen ...

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

- Bauproduktion
 - 1997 9,36 Mrd. €
 - 2000 10,05 Mrd. €
 - 2001 - 2,1 %
- Baukosten / Baupreise
 - Baukosten im Wohnbau 2002 + 1,6%
 - Baupreise im Wohnbau 2002 + 1,4%
 - Baukosten im Tiefbau 2002 + 1,5%
 - Baupreise im Tiefbau 2002 - 2,1 %
- Insolvenzen
 - 2002 Platz 1 in der Statistik

i3b0



THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

Folie 3

Dazu kommt erschwerend hinzu ...

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

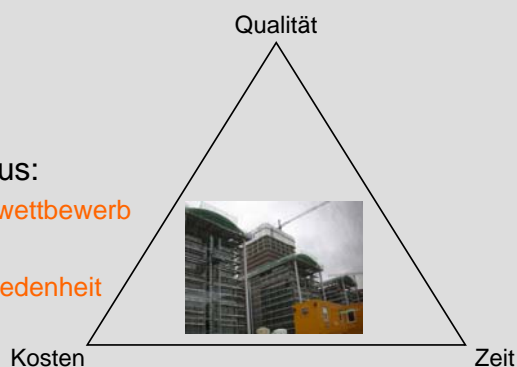
... dass Auftraggeber immer

- schneller
- billiger
- und besser

bauen wollen!

Und darüber hinaus:

- Verdrängungswettbewerb
- Insolvenzen
- Kundenunzufriedenheit



i3b0



THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

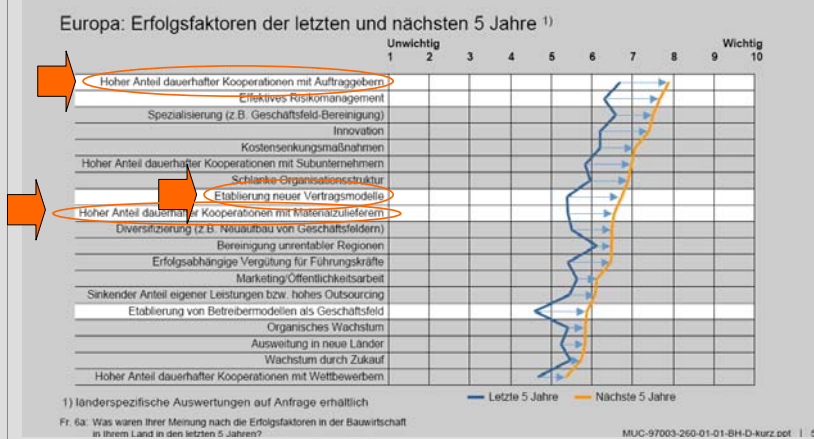
Folie 4

Erfolgsfaktoren für die nahe Zukunft

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick



i3b0



(Rück)Blick nach USA und GB

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

- 1960er-Jahre „Design & Build“ in USA
- 1980er und 1990er-Jahre „GMP“ infolge der schweren Baukrisen in USA und Großbritannien
- 1990er-Jahre untersuchten verschiedene Reports die Entwicklungen und Auswirkungen, vor allem
 - Latham-Report „Constructing The Team“, 1994
 - Egan-Report „Rethinking Construction“, 1998

i3b0



Forderungen aus den Reports

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

- eine adäquate Aufteilung des Projekterfolges zwischen Vertragspartnern (open books, **Anreizmechanismus**)
- reduzierter Aufwand bei der Ausschreibung durch verstärktes **Partnering**
- neue **Kriterien** bei der Partnerauswahl
- weg von der klassischen „*reliance on contracts*“ hin zu mehr „**performance measurement**“.

i3b0



THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

Folie 7

Was ist der GMP ?

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

- dynamischer Maximalpreis, der Veränderungen nach oben und unten zulässt (**kein Pauschalpreis !!!**)
- wird (idealer weise) in einem mehrstufigen Verfahren von den Vertragspartnern gemeinsam ermittelt
- GMP-wirksame, also ihn erhöhende oder vermindernde Änderungen im Projekt werden ebenfalls gemeinsam von den Vertragspartnern festgelegt (Änderung des Leistungssolls)
- **keine** eigenständige Wettbewerbsform sondern eine Vertragsart

i3b0



THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

Folie 8

Kennzeichen eines GMP-Vertrages

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

- verbesserte Kostensicherheit durch Eindämmung von Nachtragsquellen
- frühe Einbindung des Ausführungs-Know-How durch den GMP-Partner
- gemeinsame Optimierung des Projektes
- Kooperation statt Konfrontation
- Win-Win-Situation durch Anreizmechanismen
- „open books“ (Transparenz bei der Abrechnung und bei Leistungsänderungen)

i3b0



Funktionsweise des GMP

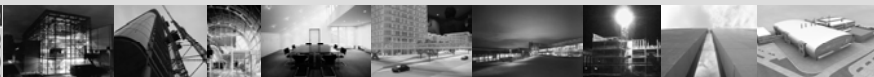
Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

- „Win-Win-Situation“ für Vertragspartner durch Anreizmechanismen
 - Aufteilung der Vergabegewinne (Nachunternehmer)
 - Aufteilung der Optimierungsgewinne (Planung)
- Wichtig für „reibungslosen“ Projektablauf
 - strukturiertes Projektänderungs-/Nachtragsmanagement
 - Vertragliche Festlegung der GMP-Wirksamen Änderungen (Planungsleistungen !!!)
 - Transparenz (open books)

i3b0

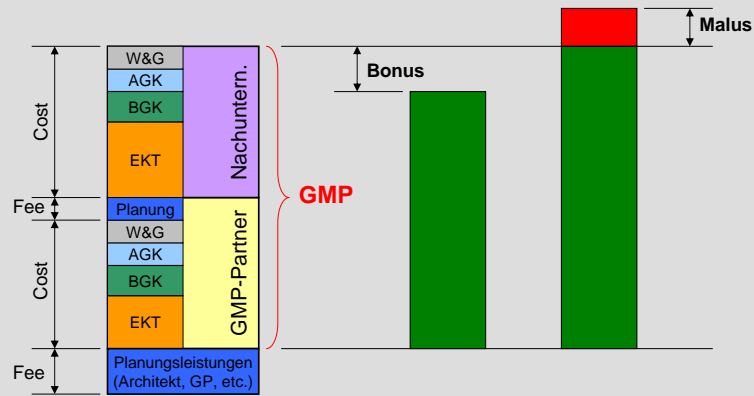


Funktionsweise des GMP (vereinfachte Darstellung)

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick



i3b0



THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

Folie 11

Projektentwicklung mit GMP

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

- Verschiedene Szenarien
 - Traditionelle Projektentwicklung mit GMP
 - Fast-Track Projektentwicklung mit GMP
- jeweils mit oder ohne Wettbewerb für
 - Architektur
 - Generalplaner
 - GMP-Partner

i3b0

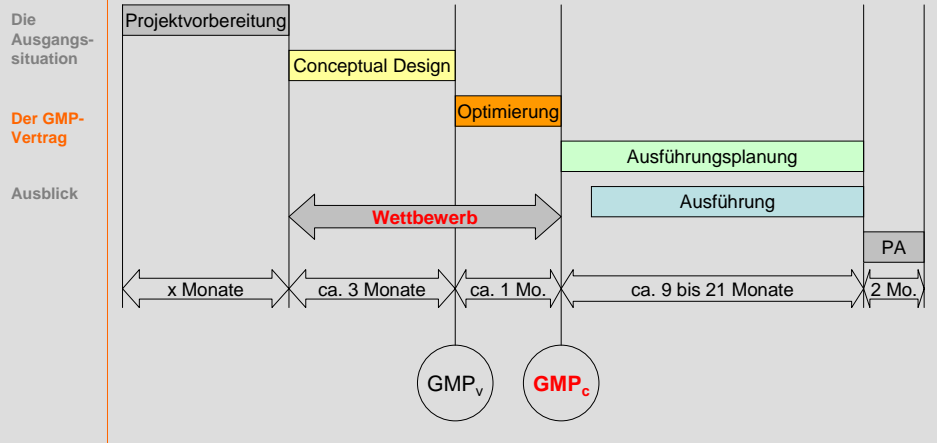


THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

Folie 12

Projektentwicklung mit GMP (Beispiel)



i3b0

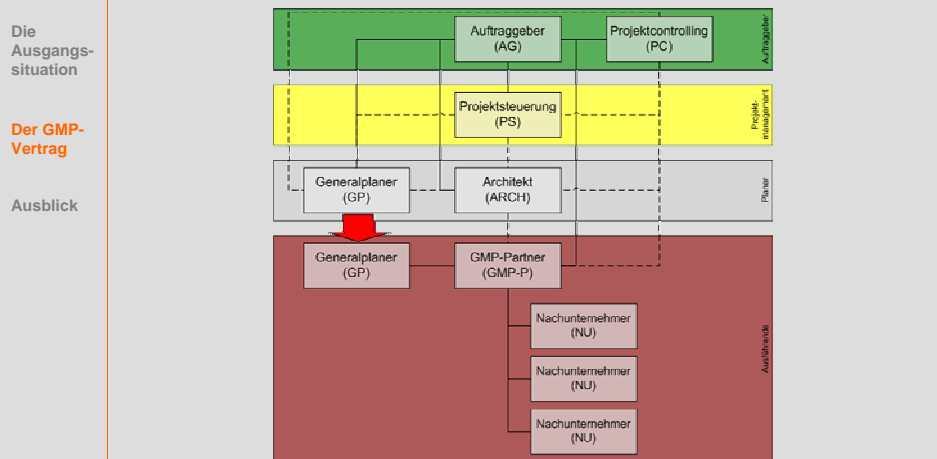


THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

Folie 13

Projektorganisation mit GMP (Beispiel)



i3b0



THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

Folie 14

Bestandteile des GMP-Vertrages

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

- Art und Umfang der Leistung, Leistungsabgrenzung, Schnittstellen
- Leistungsfristen, Termine
- Ausführungsunterlagen
- Bestimmungen zur Ausführung
- Abnahme, vorzeitige Nutzung
- Haftungs- und Gewährleistungsbestimmungen
- Vergabe von Unteraufträgen, Geheimhaltung
- Abrechnung
- Vergütung (der GMP, Bonus/Malus)
- GMP-wirksame/nicht wirksame Änderungen („floating GMP“)
- Streitigkeiten, Schlichtungsvereinbarung (Mediation!?)
- Kündigung des Vertrages

i3b0



THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

Folie 15

Mögliche Kriterien zur GMP-Partnerwahl

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

- Planungs- und Ausführungskompetenz im jeweiligen Marktsegment (z.B.: Hotels, Industriebau, etc.)
- Erfahrungen mit alternativen Vertrags- und Abwicklungsmodellen
- Erfahrungen im Value-Management/Engineering
- Qualität des vorgelegten Konzeptes
- Kompetenz des Projektteams/Projektleiters
- Preis (Zuschläge, wie AGK's, etc.)

i3b0



THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

Folie 16

Zukünftige Anforderungen

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

- an die Projekterfordernisse angepasste Organisations- und Abwicklungsmodelle
- Know-How-Einbindung der ausführenden Firmen in der Planungsphase (Optimierung, Value-Engineering)
- Effizientes und strukturiertes Baukosten- und Änderungsmanagement
- Senkung des Konfliktpotentials durch verstärktes Partnering und alternative Streitbeilegung (Mediation)
- Festlegung von Auswahl- und Messkriterien für Projektpartner (Planer, ausführende Firmen, Konsulenten, etc.)
- **Branchenumdenken** (Auflockerung und flexiblerer Gestaltung der festgefahrenen Rollenverteilung beim Planen und am Bau)

i3b0



THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

Folie 17

Projektarten für GMP-Modelle

Die Ausgangssituation

Der GMP-Vertrag

Ausblick

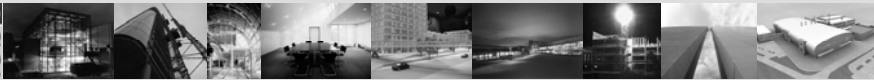
Geeignete Projektarten

- Komplexe, innovationsorientierte Projekte ab 2 bis 5 Mio. €
- Fast-Track-Projekte (z.B.: Microchipwerke)
- Time-To-Market-Projekte (z.B.: Bürogebäude in Top-Lage)
- Projekte mit hohem Schnittstellenrisiko (z.B.: komplexe Infrastrukturprojekte)
- Wenn eine frühe Kostensicherheit zur Finanzierung bzw. Renditefestlegung gefordert ist (z.B.: Fondsprojekte)

Ungeeignete Projekte

- Normale Büro-/Gewerbe-/Wohnbauten
- Kleinere, gut beherrschbare Bauten
- Projekte von „Einmalbauherren“
- Projekte von „10%-Auftraggeber“

i3b0



THM @ Baubetriebsassistententreffen Stuttgart 2004

19.03.2004

Folie 18

Vielen Dank ...

Die
Ausgangs-
situation

Der GMP-
Vertrag

Ausblick

... für die Aufmerksamkeit!



Univ.-Ass. Dipl.-Ing. Thomas Mathoi

Baumeister

i3b - Universität Innsbruck

Technikerstrasse 13 A 6020 Innsbruck

+43 (0)512 507-6527

Thomas.Mathoi@uibk.ac.at

<http://baubetrieb.uibk.ac.at>

i3b0

