



*TWO STAGE GMP OPEN BOOK PROJEKTE
ALS VARIANTE
PARTNERSCHAFTLICHEN BAUENS*

STEFFEN KÜHN UND PROF. DR. ANTJE BOLDT

3. DESIGN & BUILD KONFERENZ DEUTSCHLAND 11. 04. 2019



AGENDA

1. Begriffsklärung / Ausgangssituation
2. Vertrags- und Beauftragungsstruktur
3. Vergütungsregelung / Bonus
4. Umgang mit Projektrisiken
5. Erfahrung



1. Begriffserklärung / Ausgangssituation

TWO STAGE GMP OPEN BOOK – WAS IST DAS?

| | |
|-----------|--|
| TWO STAGE | zwei Beauftragungsphasen eines Generalunternehmers (GU) |
| GMP | garantierter Maximalpreis |
| OPEN BOOK | Einkauf der Bauleistungen des GU erfolgt transparent gegenüber dem Auftraggeber (AG) |

Erfahrung ISG Deutschland GmbH in DACH Region: ca. 100 Verträge, ca. 1 Mrd. € Bauvolumen



1. Begriffserklärung / Ausgangssituation

AUSGANGSSITUATION

Kunde/Investor hat Mietvertrag abgeschlossen/einen Kauf getätigt

Begleitung/Beratung durch Asset Manager, Berater, Planer

Folgende Unterlagen liegen vor:

- Mietvertrag mit Vermieterbaubeschreibung
- Baubeschreibung/Pflichtenheft des Kunden
- Machbarkeitsstudien
- Erste Architektur und TGA Entwürfe (LP 1 – 2)

Ziel des Kunden

- Planung und Ausführung aus einer Hand
- Frühe Einbindung der Bauindustrie
- Budget- und Terminalsicherheit



2. Vertrags- und Beauftragungsstruktur

SCHRITT 1: AUSWAHLENTSCHEIDUNG

Wettbewerb unter qualifizierten GU's :

- Angebote über Management- und Planungskosten GU
- Angabe der Margen auf Einkauf Bauleistungen

GU's erstellen im Rahmen des Wettbewerbs:

- Teamaufstellung: Personen / Qualifizierungen
- Rahmenterminplan: Planung / Ausführung



2. Vertrags- und Beauftragungsstruktur

SCHRITT 2: VERTRAGSABSCHLUSS

TEIL A

Preconstruction Service Agreement (PCSA):

- Management- und Planungskosten GU
- Margen auf Einkauf Bauleistungen
- Terminplan
- Planungsleistungen LPH 3 - 5
- Regelung über Early Works (Vermessung, Bestandsuntersuchung, Site Setup, Abrissarbeiten u.ä)



2. Vertrags- und Beauftragungsstruktur

SCHRITT 2: VERTRAGSABSCHLUSS

TEIL B

Construction Agreement:

- Funktionale Leistungsbeschreibung
- Bauleistungen – open book: drei Subunternehmer-Angebote pro Gewerk
- bei ca. 80% Auswahl der Subunternehmer = Vereinbarung Budget GMP
- Bonusregelung
- Regelung Projektrisiken



2. Vertrags- und Beauftragungsstruktur

WANN WIRD DER GMP FESTGELEGT?

Möglichkeit 1: bei Vertragsabschluss

- GMP entspricht Budget, weil nur Vorplanung vorliegt
- GMP enthält daher erhebliche Risikozuschläge des GU
- Umfangreiche + / - Liste mit vielen Änderungen in der Planungsphase
- Bonusregelung bei Unterschreitung GMP wirkt bei Festlegung des GMP kontraproduktiv



2. Vertrags- und Beauftragungsstruktur

WANN WIRD DER GMP FESTGELEGT?

Möglichkeit 2: nach Abschluss der Planungsphase und Festlegung von ca. 80% der Nachunternehmer (Beginn der Phase 2, Bauausführung – Übergang fließend)

- Risiken aufgrund Planung minimiert
- Einkaufsrisiken bestehen noch
- Problem, wenn GU und AG sich nicht einig werden
- Vertraglich notwendig ist Exit- Möglichkeit (Option oder Kündigung)



2. Vertrags- und Beauftragungsstruktur

WANN WIRD DER GMP FESTGELEGT?

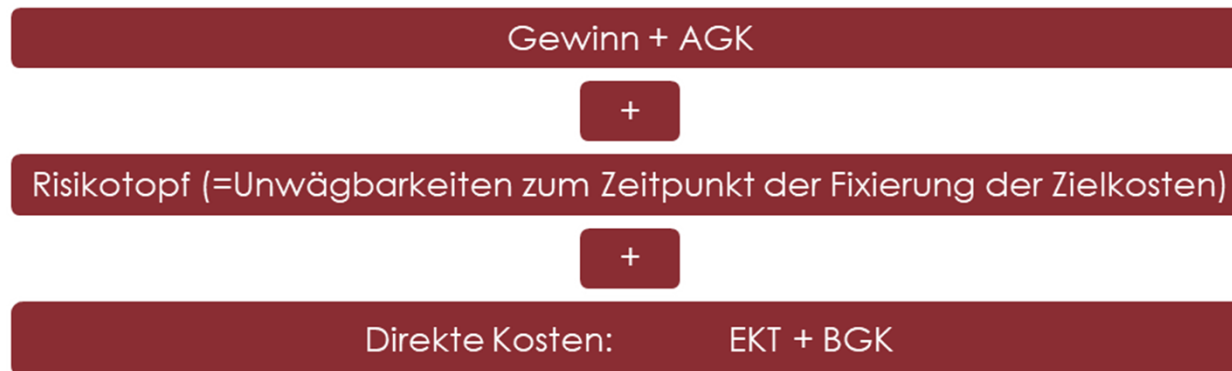
Möglichkeit 3: GMP nur hinsichtlich Eigenkosten des GU

- Es erfolgt eine Vereinbarung des Gewinnbetrages und der AGK sowie Eigenleistungen des GU als Fixum
- Subunternehmerkosten im Wege der Kostenerstattung / open book
- Vereinbarung eines Gesamt- Zielpreises, der für Berechnung etwaiger Boni maßgeblich ist



3. Vergütungsregelungen / Bonus

ZUSAMMENSETZUNG DER GESAMTKOSTEN:





3. Vergütungsregelungen / Bonus

VERGÜTUNGSREGELUNG

ZIEL



Anreiz zur Kostenreduzierung bei gleichbleibender Qualität

Ziel kann nicht erreicht werden bei prozentualem Zuschlag zu Einzelkosten der Teilleistung (EKT); **Argument:** Mit Kostenreduzierung sinkt auch Gewinn



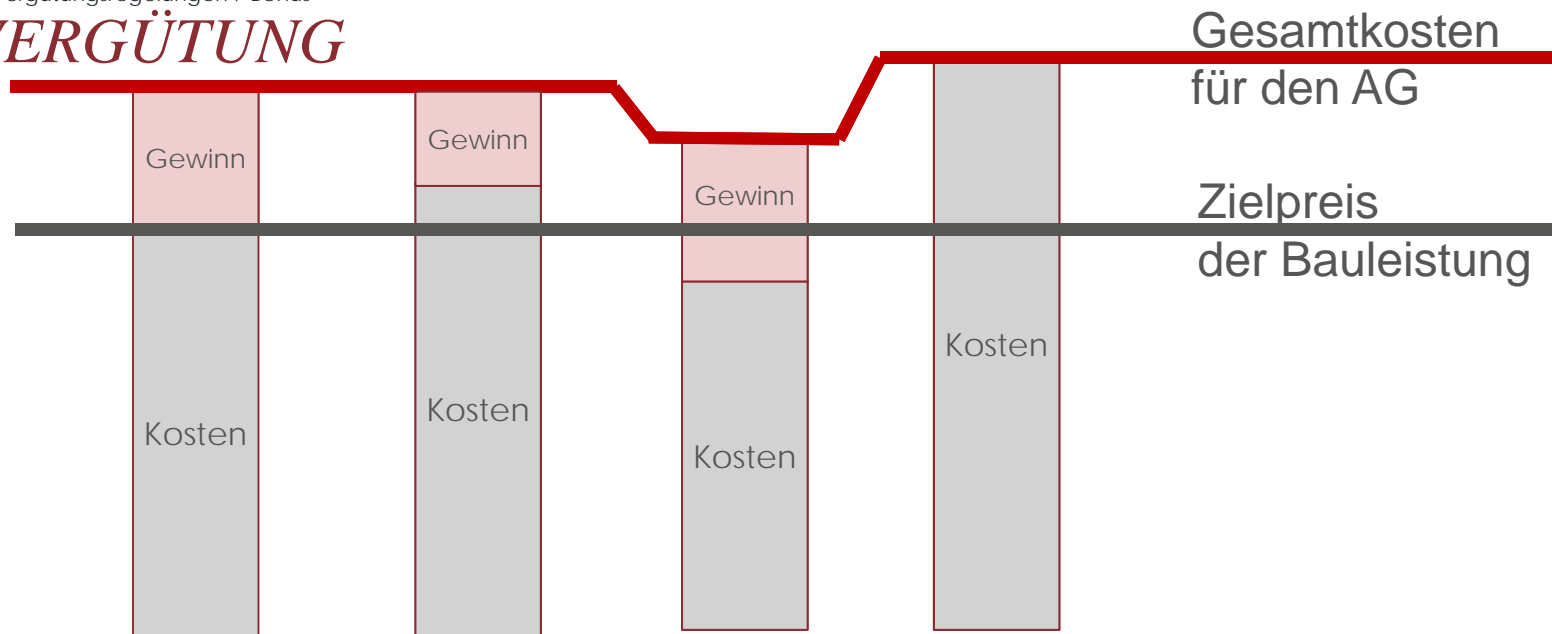
Festlegung eines **fixen Zuschlags** hinsichtlich AGK und Gewinn?

Vorteil: AN kennt seinen potentiellen Gewinn in Summe, so dass er diesen nicht durch Kostensteigerung erhöhen muss



3. Vergütungsregelungen / Bonus

VERGÜTUNG

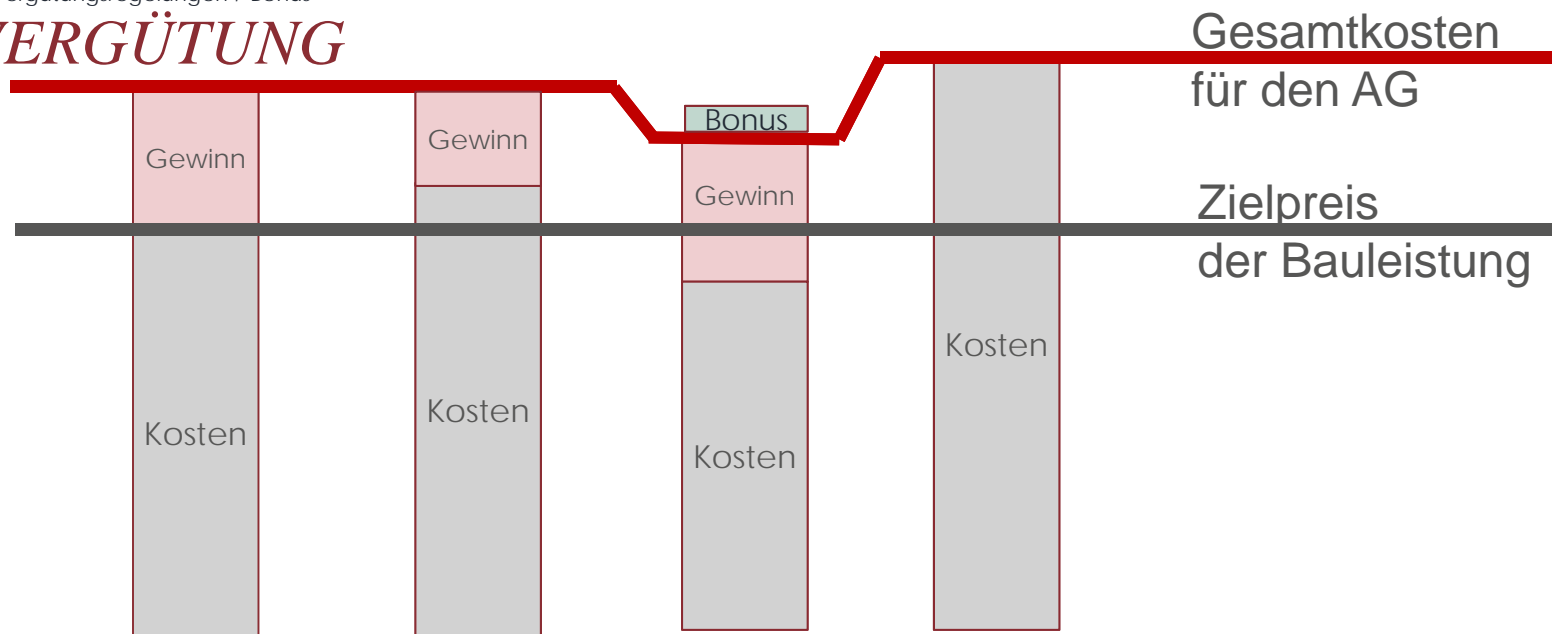


(nach Ashcraft 2010, S. 20)



3. Vergütungsregelungen / Bonus

VERGÜTUNG



(nach Ashcraft 2010, S. 20)



4. Umgang mit Projektrisiken

UMGANG MIT RISIKEN

Risikoliste

Risikokapital für den Fall der Realisierung

Risikozuweisung?

Risiken = Bonusrelevant?

Welche Risiken jeweils aus Sicht AG / AN

Beispiel Brexitklausel



4. Umgang mit Projektrisiken

VERTEILUNG RISIKOKAPITAL

| Risiko realisiert sich: | Risiko kann durch AN verhindert werden: |
|--|---|
| Vergütung AN für risikobezogene Leistungen aus dem Risikokapital | Bonus AN nach festgelegtem Prozentsatz; ➤ dieser muss zu höherem Ergebnis führen, als potentieller Gewinn + AGK bei Ausführung der Risiko-Leistung |



7. Erfahrung

ISG DEUTSCHLAND GMBH

DURCH:

Kooperative Vertragsgestaltung

Wirtschaftliche Transparenz

Strukturen, die die kooperative Haltung des Unternehmens/der Mitarbeiter absichern

ERREICHT MAN:

Dauerhafte und wiederholte Vertragsbeziehungen

(ca. 40 Projekte in 20 Jahren für das größte amerikanische IT Unternehmen)

Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten *(in 20 Jahren keinen Rechtstreit mit Auftraggebern)*



7. Erfahrung

ARNECKE SIBETH DABELSTEIN

DURCH:

Vertragsgestaltung mit teambezogenen Regelungen, Lean Construction und baubegleitender Streitbeilegung

ERREICHT MAN:

Dauerhafte Mandatsbeziehungen aufgrund erfolgreicher Projekte

(ca. 60 Projekte in 20 Jahren für Auftraggeber aus dem Bereich Investoren / Projektentwickler / öffentliche Auftraggeber)

Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten



STEFFEN KÜHN

DIPL.-ING. ARCHITEKT
WIRTSCHAFTSMEDIATOR

TÄTIGKEITSGEBIETE

Design&Build Services für multinationale IT Unternehmen in der DACH – Region, WorkPlacePerformance Beratung und Mieterplanung für Office Development

KONTAKT

Tel. +49 307001439-10, Fax +49 89 38808-101
steffen.kuehn@isgplc.com

ERFAHRUNG

Steffen Kühn ist Architekt und Wirtschaftsmediator im Bau- und Immobilienbereich, das Spektrum reicht von der Projektentwicklung über das Redevelopment bis zur Baurealisierung. Er leitet die Niederlassung Berlin des internationalen Design&Build Unternehmens ISG plc und realisiert Projekte für multinationale IT Unternehmen in der DACH Region. Die Abwicklung von Immobilienprojekten mittels kooperativen Verfahren und die Implementierung von angelsächsischen Vergabeverfahren in Deutschland sind wesentliche Bestandteile seiner Tätigkeit.

AUSBILDUNG

Studium Bauingenieurwesen, Architektur und Wirtschaftsmediation in Leipzig, Dessau und Berlin

MITGLIEDSCHAFTEN

Mediation und Konfliktmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft e.V.

Architektenkammer Berlin

Auditor für Büro - und Handelsgebäude in der „Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V.“

REFERENZEN u.a.

- Realisierung von Laborprojekten in allen Sicherheitsstufen, darunter die ersten Laborbauten der Schutzstufe 4 in Deutschland
- Asset- und Investmentmanager Jones Lang LaSalle Retail Asset Management GmbH
- Realisierung von Standorten multinationaler IT Unternehmen in der DACH Region
- Regelmäßige Vortragstätigkeit zu den Themen Projektmanagement, kooperativen Verfahren und WorkPlacePerformance



PROF. DR. ANTJE BOLDT

RECHTSANWÄLTIN, Fachanwältin für Vergaberecht und für Bau- und Architektenrecht, EQUITY-PARTNER

RECHTSGEBIETE

Prozessführung, Schiedsverfahren und alternative Streitbeilegung, Vergaberecht, Architekten- und Ingenieurrecht, Recht der Projektsteuerung, Privates Baurecht

KONTAKT

Tel: +49 69 979885-0, Fax +49 69 979885-85
a.boldt@asd-law.com

ERFAHRUNG

Prof. Dr. Antje Boldt ist Fachanwältin für Vergaberecht und für Bau- und Architektenrecht und berät öffentliche wie auch private Bauherren ebenso wie Bauunternehmen. Besonderer Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist dabei die projektbegleitende Beratung bei Großprojekten, insbesondere der öffentlichen Hand im Bereich von Verkehrsinfrastrukturprojekten und der Versorgung, beispielsweise im Krankenhausbau. Frau Boldt vertritt Mandanten in gerichtlichen und schiedsgerichtlichen Verfahren. Sie ist Professorin für Wirtschaftsrecht an der Hochschule Fresenius in Idstein, Schlichterin bei der Architektenkammer Hessen, Schiedsrichterin nach der Schiedsgerichtsordnung für Baustreitigkeiten (SGOBau) und nach der Schiedsgerichtsordnung der Deutschen Institution für Schiedsgerichtsbarkeit (DIS) und Adjudikatorin.

AUSBILDUNG

Studium an der Universität München und Erlangen

MITGLIEDSCHAFTEN

Vorstandsmitglied des Deutschen Baugerichtstages e.V.
Vorstandsmitglied der International Construction Law Association
Mit-Organisatorin der Initiative TeamBuilding, www.initiative-teambuilding.de

REFERENZEN

- Erstellung eines BIM-Management-Vertrages für ein größeres Bauprojekt zur ordnungsgemäßen Implementierung von BIM inkl. Schnittstellenkoordination, Strukturierung der Arbeitsabläufe, Organisation und Pflege des Datenraumes und clash detection
- Baubegleitende und gerichtliche Beratung des Auftragnehmers bei dem Bau einer Bundesautobahn
- Vertragsgestaltung, Ausschreibung und baubegleitende Beratung für den Neubau diverser Klinikgebäude
- Beratung einer Stadt in allen vergaberechtlichen Fragen und Führung etwaiger Baustreitigkeiten vor Gericht