Wir bringen
Immobilien
auf den
richtigen Weg

Das Bauteamverfahren – erfolgreich und kostengünstig Bauen

Marcus Becker

Geschäftsführer Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH

12.04.2018

KONDOR WESSELS

Studienergebnisse der „Reform Bundesbau“

beauftragt vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- & Reaktorsicherheit (April 2016)

„*Die **Trennung von Planung und Ausführung ist ein traditionelles Grundprinzip** in Deutschland, insbesondere im öffentlichen Hochbau.“*

„*Primat des öffentlichen Vergaberechts ist die **Vergabe von Bauleistungen in Fachgewerken** und als **Einheitspreisvertrag mit Leistungsverzeichnis**.“*

Weitere Ergebnisse der „Reform Bundesbau“

beauftragt vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- & Reaktorsicherheit (April 2016)

„Häufig prüfen Firmen bereits während der Kalkulationsphase die Leistungsverzeichnisse intern auf Fehler, Lücken und Risiken, zeigen diese aber nicht etwa - wie gemäß VOB vorgesehen - in der Angebotsphase beim Auftraggeber zur Klärung an, sondern geben ein strategisch kalkuliertes Angebot ab, mit dem Ziel, bei einem niedrigen Angebotspreis im Ergebnis nach Zuschlag eine hohe Abrechnungssumme durch Nachträge zu erreichen.“

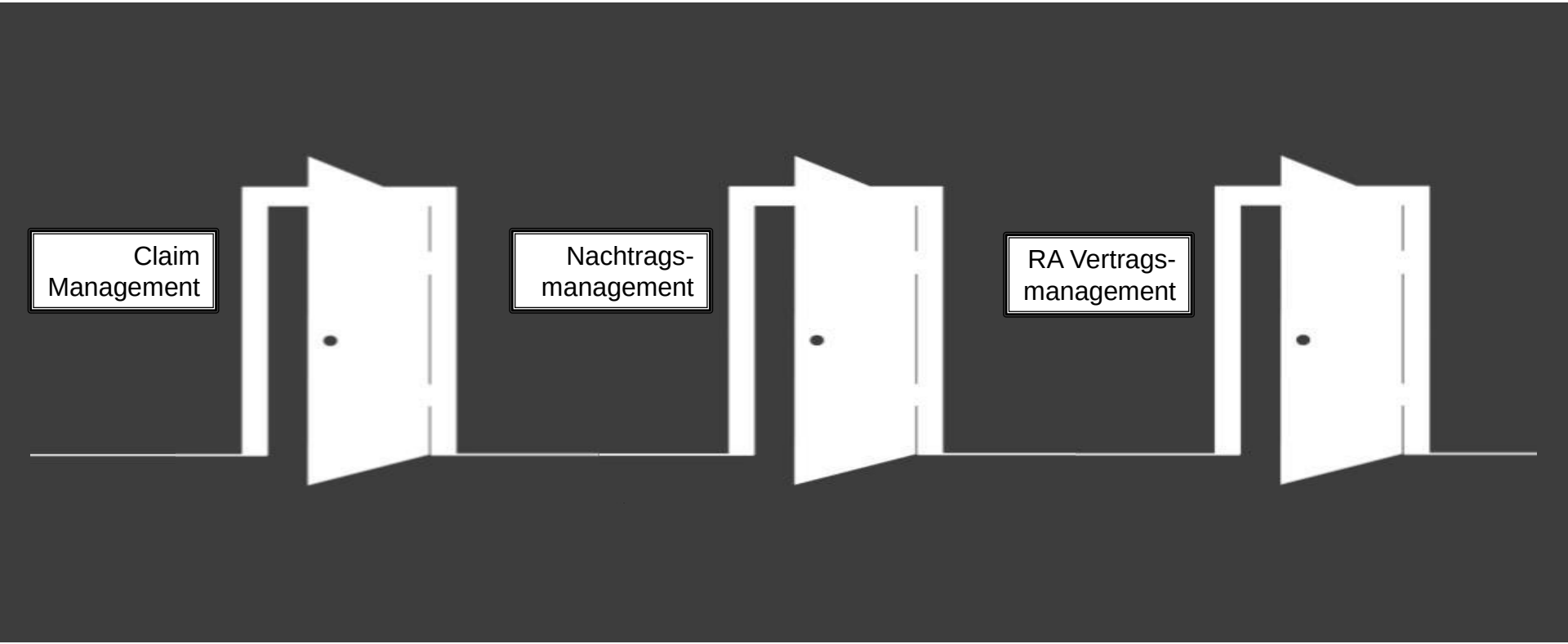
Fazit:

Der Unternehmer wird gezwungen niedrigst anzubieten, um einen Auftrag zu bekommen.

Er muss spekulieren!

Wer ist hier Täter und wer ist Opfer?

Welches Personal benötigt man für diese Art von Vergaben?



Ist die Zusammenarbeit zwischen den Vertragsparteien nicht oftmals ein Kampf?





Das Rollenverständnis

Das Grundprinzip der HOAI ist die Trennung

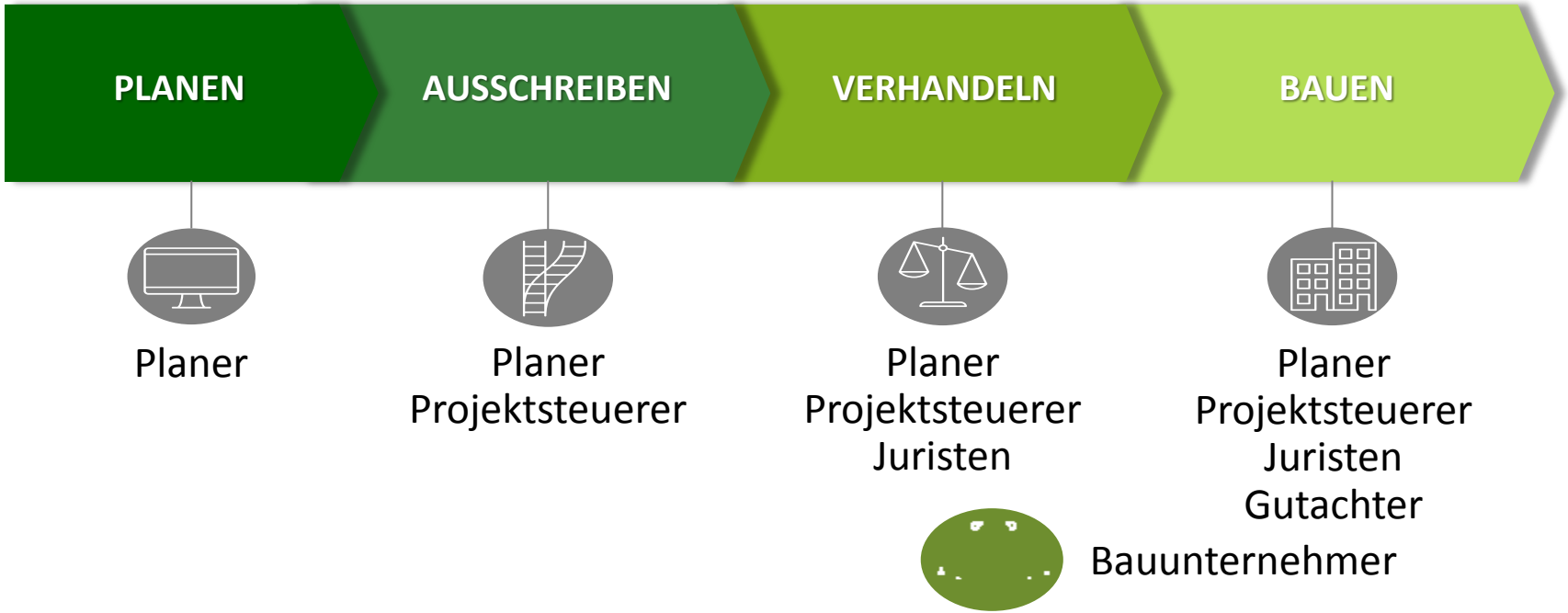
Planen



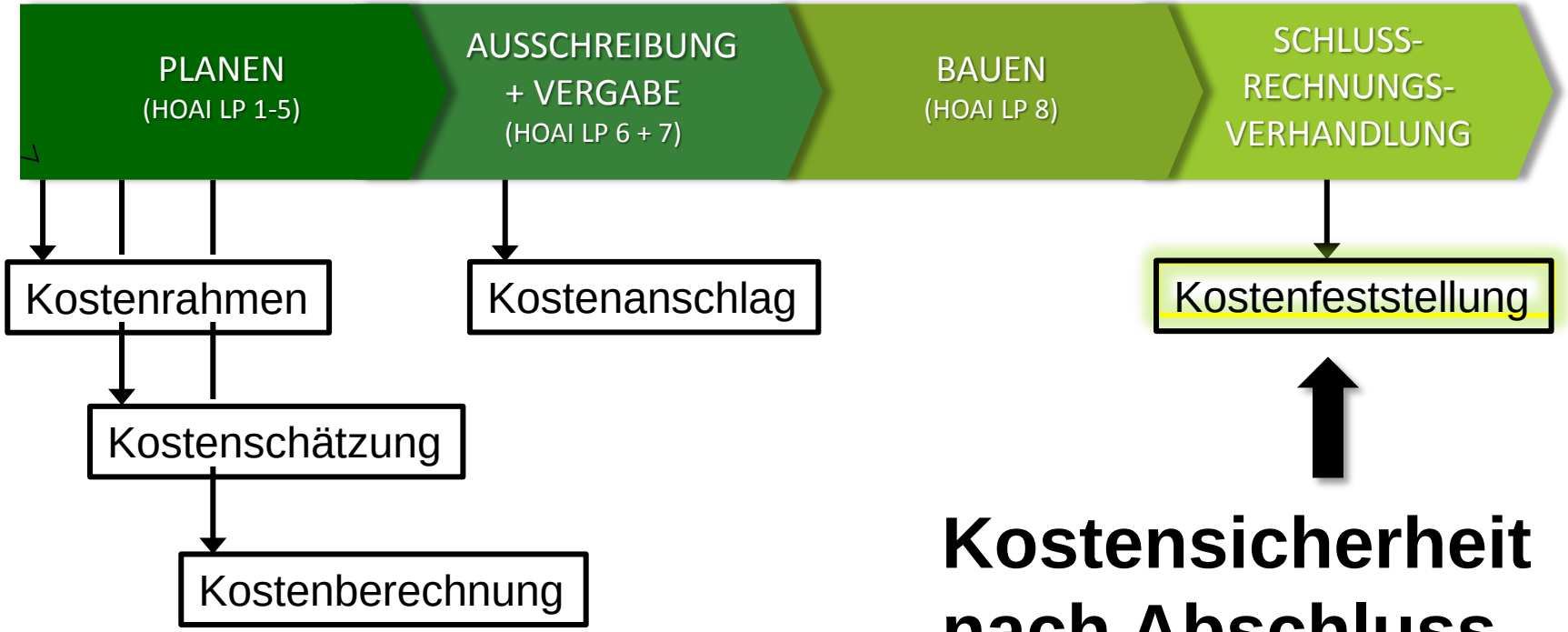
Bauen



Das derzeitige Vergabeverfahren

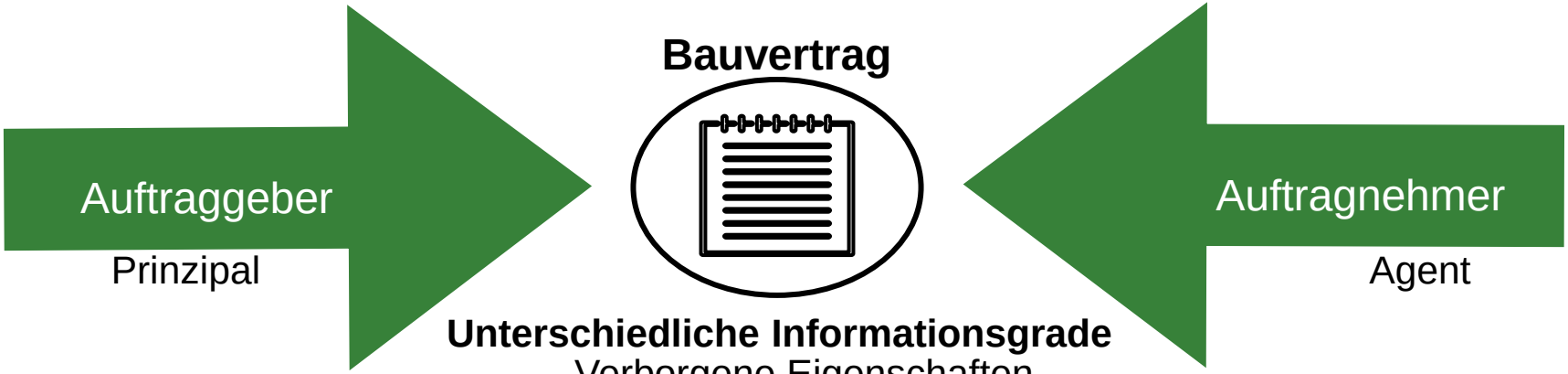


Herkömmliche Baupreisfindung nach HOAI & DIN 276



Kostensicherheit nach Abschluss der Baustelle

Traditionelles konfrontatives Vertragsverhältnis



Unterschiedliche Informationsgrade

- Verborgene Eigenschaften
- Verborgene Absichten
- Informationsasymetrien

⇩

Hohes Konfliktpotential

- Hohe Kosten für Juristen, Projektsteuerer und Gutachter
- Extremes Kostensteigerungspotential

⇩

Folgekosten erscheinen meist nicht im Blickfeld der Manager

Das Bauteamverfahren



“Bauen ist nicht konfliktfrei, weil das Leben nicht konfliktfrei ist. Es kommt auf eine neue Kultur des Miteinander an.”

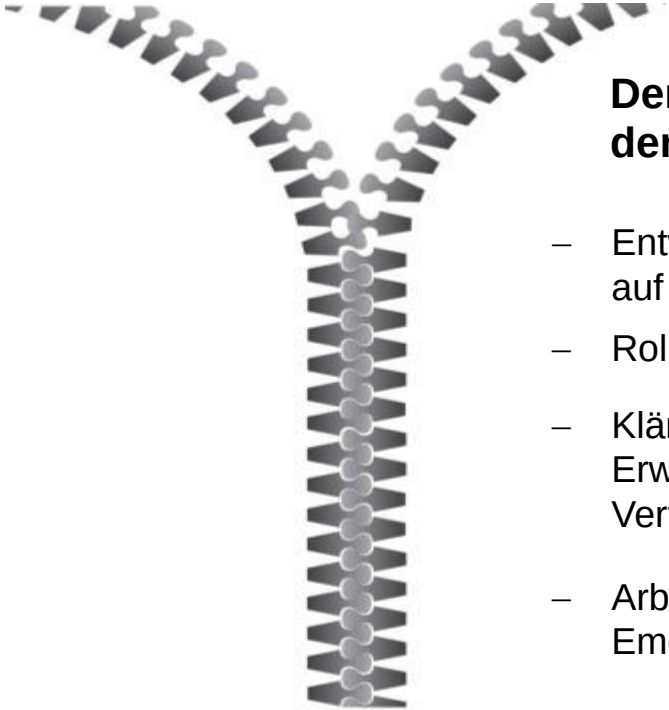


Das Bauteam als interaktives Verfahren

Wirtschaftliche Kompetenz

Der übliche Ablauf

- Verträge
- Bauzeitenpläne
- Zahlungspläne
- Planung
- Bauen



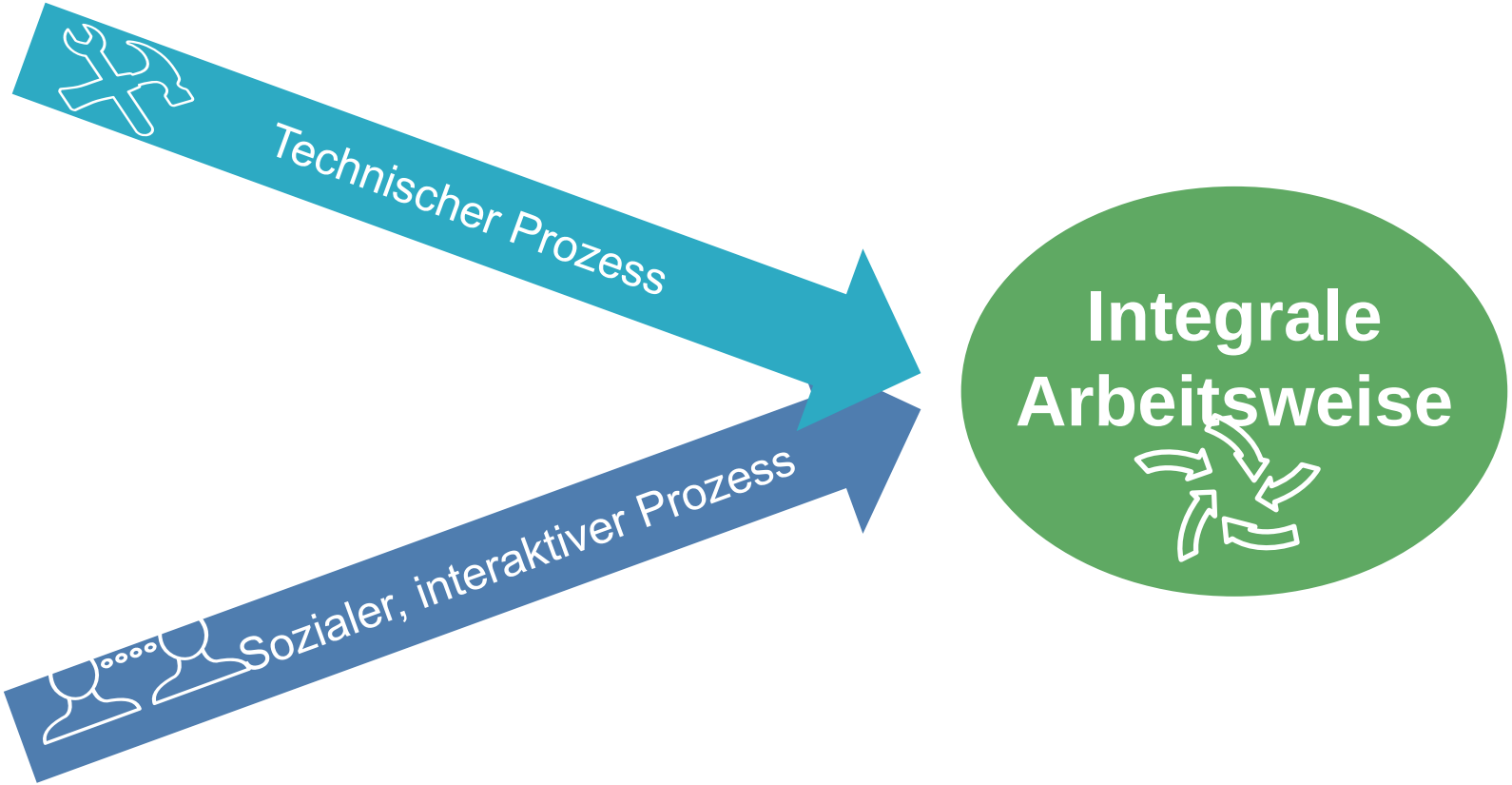
Soziale Kompetenz

Der interaktive Prozess der Zusammenarbeit



- Entwicklung eines gemeinsamen Blickes auf das Projekt & Zusammenarbeit
- Rollenklärung
- Klärung und Berücksichtigung der Erwartungen & Befürchtungen der Vertragspartner
- Arbeiten mit den Bedürfnisse und Emotionen der Projektbeteiligten

Bewusste Gestaltung der Bauteamprozesse



Das gemeinsame Bauteamverfahren in 4 Phasen

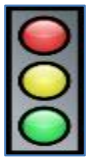
Bauvoranfrage **Bauantrag** **Baugenehmigung**

HOAI LP 2	HOAI LP 3	HOAI LP 4	HOAI LP 5

Phase 0 | **Phase 1** | **Phase 2** | **Phase 3** | **Bauphase**

Passen das Projekt und der Kunde zu uns?

Ampelcheck



Erstes Commitment

Gemeinsame Termine/ Kennenlernen

Chancen/Risiken

Grobkostenschätzung

Bauherr, Planer, Bauunternehmer

Kostensicherheit 90-95%

Integration Fachplaner & Erstellung Gutachten

Gemeinsame Bewertung & Minimierung des Risikos

Gemeinsame Erstellung der Baubeschreibung/ des Bausoll

Einbindung Projektleiter

Kostensicherheit 97 %

Vollständige Fachplanung & Gutachten liegen vor

Gemeinsames Verständnis vom Bausoll

Verbindliches Eckpunktepapier
Vereinbarung Projektziele
Gemeinsame Vereinbarung mit Exitszenarien
Erfolg wird motiviert mit einem GÜ-Vertrag

Abschluss des GÜ-Vertrag
100% Kostensicherheit
Pauschalpreis und Planungsverantwortung
Sichere Bauzeit

Inhaltsverzeichnis Eckpunktepapier

A

Projektinformation

Informationen zum Grundstück

Projektbeschreibung

Projektbeteiligte

B

ZIELE/INHALT

Wohnflächen/Planungsoptimierung

Gemeinsame Bausollermittlung (Definition von Leistungsumfang aller Projektbeteiligten)

Risikoanalysen, Baugrund, Altlasten

Gemeinsame Kostenermittlung, Budgetvorgabe

Abstimmung zeitlicher Rahmen, Projektablaufplan, Zahlungsplan

Gemeinsames Projektcontrolling

Klärung von Erwartungen & Befürchtungen

C

PROJEKTBEZOGENE REGELUNGEN

Festlegung Besprechungsrhythmus

Vereinbarungen zu Leistungs-umfang und Kostenbudgets des GÜ

Regelungen zur Bauvoranfrage und Bauantrag

Vereinbarung über alle anfallenden Kosten

Exitszenarien (Regelungen zur Beendigung des Bauteamverfahrens)

“Durch das Zusammenbringen von Planung und Bau von Anfang an ermöglichen wir ein gemeinsames Verständnis vom Bausoll.”



Das ist der Weg zum Bauen mit gelungenen Beziehungen!

Gestaltungsmöglichkeiten des sozialen Prozesses



01

Partnerschaftliche Zusammenarbeit

- Bewusste Gestaltung des sozialen Prozesses
- Interaktiver Prozess
- Neue Verantwortung/Haltung zum Projekt und den Projektbeteiligten

02

Kulturwandel

- Frühe Klärung der Erwartungen und Befürchtungen
- Beachtung der Bedürfnisse aller Projektbeteiligten
- Regelmäßige Feedbackmeetings

03

Neue Konfliktkultur

- Frühzeitiges Ansprechen von Konflikten
- Proaktive Haltung zu Konflikten
- Konfliktlösungen erarbeiten

04

Learn & Change

- Ergebnisoffener Lernprozess
- Fokus auf Veränderungsbereitschaft der Projektbeteiligten
- Respektieren unterschiedlicher Logiken (wirtschaftliche, technische, psychische, emotionale Logiken)
- Anforderung an den Umgang mit Widersprüchen

Interaktion im Bauteamverfahren

Phase 0 | Phase 1 | Phase 2 | Phase 3 | Bauphase

Klärung
Erwartungen & Befürchtungen



Feedbackrunden
Wie zufrieden sind Sie mit dem
a) Prozess der Zusammenarbeit?
b) Ergebnissen?

Feedbackrunden
Wie zufrieden sind Sie mit dem
a) Prozess der Zusammenarbeit?
b) Ergebnissen?

Zielauswertung
Was hat zum Gelingen beigetragen?
Was wird in der nächsten Besprechung anders gemacht?

Bauteamverfahren

Risikominimerung
Gezielte, gemeinsame Analyse des Risikos

Eckpunktepapier als Leitfaden der Projektvorbereitung

Design & Build
Gemeinsame Erarbeitung des Bausolls

Frühe Einbindung der Fachplaner und Baukompetenz

Neue partnerschaftliche Kultur der Zusammenarbeit

Sicherheit
Sichere Bauzeit

Sichere Baukosten

Hohe Qualität

Zufriedenheit
Klärung der Erwartungen und Befürchtungen

Regelmäßige Feedbackmeetings

Offene Kommunikation

Zufriedenheit aller Projektbeteiligten

Das ist der Schlüssel zum kostengünstigen Bauen

Bauen soll wieder

FREU(N)DE

machen!

Wir bringen
Immobilien
auf den
richtigen Weg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH
Marcus Becker
Kronprinzendamm 15
10711 Berlin
Internet: www.kondorwessels.com

KONDOR WESSELS