



“Von den Niederlanden lernen:  
Effizientes Bauen für den  
deutschen Markt“

12 / 04 / 2018

**OVG** real estate



Unilever NA HQ  
New Jersey



Grand Central Berlin  
Berlin



De Rotterdam  
Rotterdam



Valley  
Amsterdam

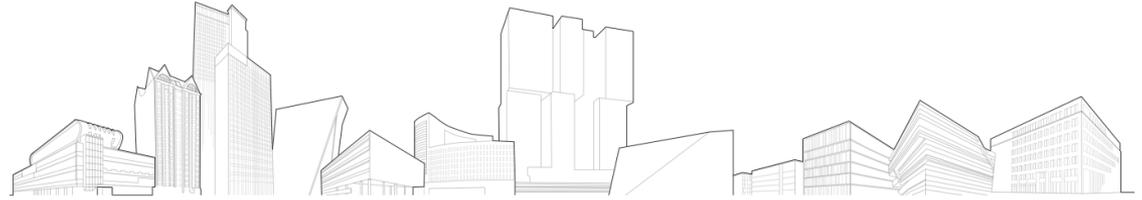


HumboldtHafenEins  
Berlin



The Edge  
Amsterdam

# 20 years of OVG Real Estate



/03

125.000

Sqm. sustainable  
redevelopment

950.000

Sqm. office  
realized

Over 20

Awards won

22

Sustainability  
certificates

■  
a clear  
solution to  
give the  
world better  
buildings

01



Sustainability

02



Well-being

03



Design

# Vertragsarten für Projektentwicklungen in der OVG

- Lokaler Developer Vertrag (Fee Developer)
- Design & Build (D&B) Vertrag: steht für Design & Build Vereinbarung (Start im Vgl. mit DE nach einer LPh 2)
- Engineering & Build (E&B) Vertrag: steht für Engineering & Build Vereinbarung (Start im Vgl. mit DE nach einer LPh 3)

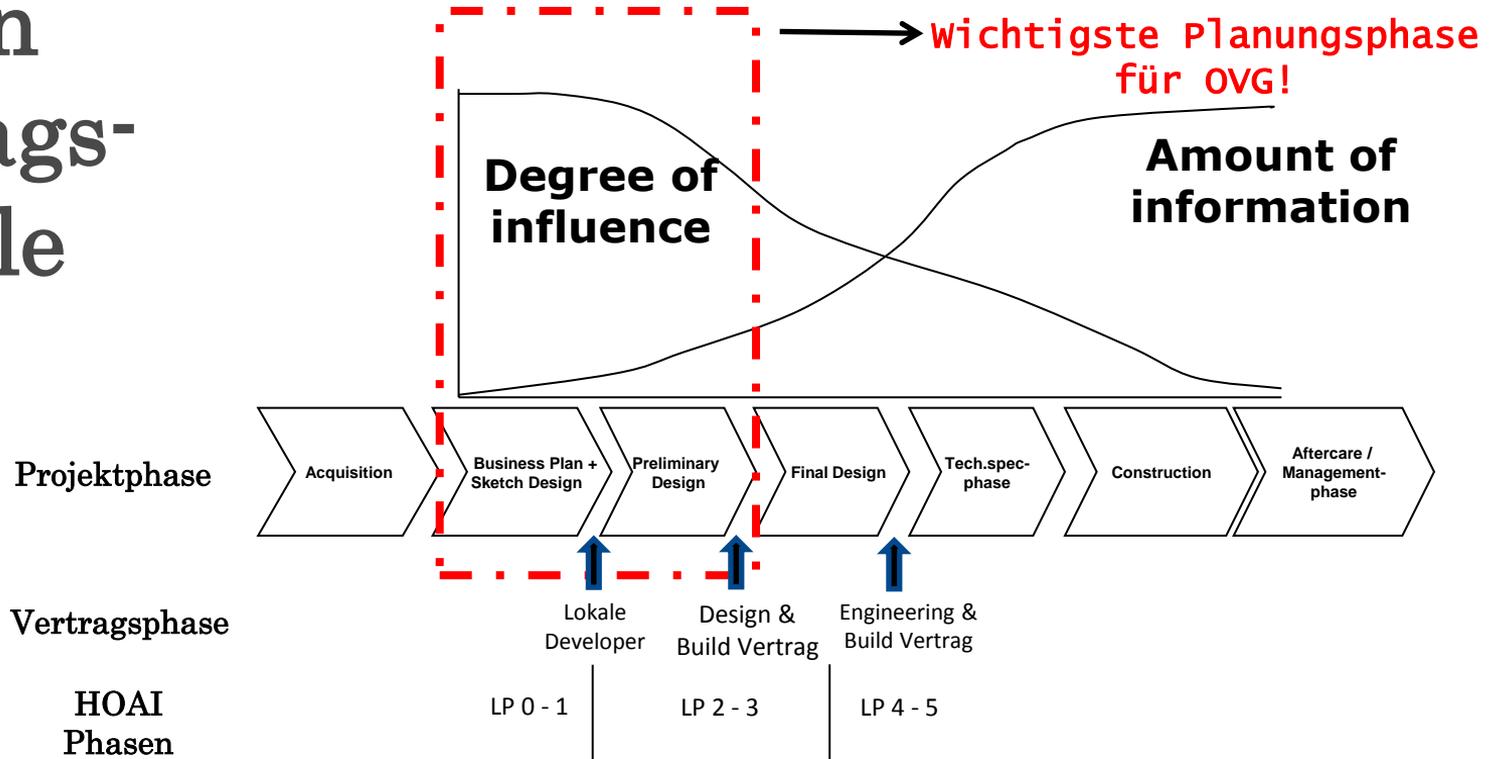
## Unterschied D&B zu E&B

- D&B – Auftragnehmer übernimmt Planungs- und Beratungsteam OVG
- E&B – wie D&B, aber TGA Planer und Kostenschätzung bleiben unter OVG Vertrag, koordiniert durch Auftragnehmer



Grand Central, Berlin

# Beginn Vertrags- modelle



# Voraussetzungen für Design & Build Verträge

- Voraussetzung ist bei D&B sowie E&B Verträgen immer eine Bauteamphase mit dem zukünftigen Auftragnehmer
- Open Book Verträge mit Vereinbarung eines Projektfestpreises zu Beginn des Projektvertrages und Verpflichtung des Auftragnehmers, Dritte unter Vertrag zu nehmen, wenn es von Auftraggeberseite gewünscht wird
- Feste Kostenstrukturen und gemeinsame Kostenschätzungen
- Teilweise mit Ergebnisbeteiligungen für Auftragnehmer

/07



EDGE Hafencity, Hamburg

# Bauteamphase

- Das Bauteam arbeitet teilweise schon ab Sketch Design (tlw. vgl. DE LPh 1, spätestens Beginn LPh 2) zusammen
- Teilnehmer des Bauteams sind alle Planer, Berater und das Bauunternehmen
- Bauunternehmen ist nicht nur beratend, sondern proaktiv als Partner bei der Entwicklung technischer Lösungen, Kostenschätzungen, Zeitpläne etc. eingebunden
- Das Bauunternehmen gibt zu Beginn einen Richtpreis ab, der nach Entwurfsplanung (vgl. LPh 3 in DE) final mit Ziel Vertragsfestpreis kalkuliert wird
- Kalkulationssätze werden schon im Bauteamvertrag festgehalten
- Wesentliche Eckpunkte des zukünftigen D&B oder E&B Vertrages werden schon im Bauteamvertrag fixiert
- Sollte keine Einigung zu einem D&B bzw. E&B Vertrag gefunden werden, kann der Auftraggeber an eine dritte Partei vergeben



Südkreuz, Berlin

# Durchführung D&B Verträge Auftraggeberseite

- Auftraggeber (AG) beauftragt Planungs- und Beratungsteam
- AG erarbeitet mit Auftragnehmer (AN)  
Materialien/Lieferanten/Subunternehmerliste
- AG kann immer ändern und Vereinbarungen mit potentiellen Mietern einbringen, preisliche und zeitliche Veränderungen werden mit AN im open book Verfahren diskutiert und vertraglich als Änderung festgehalten
- AG kann jederzeit Berater hinzuziehen (bspw. Qualitätsprüfer)
- AG kann jederzeit den gesamten Wertschöpfungsprozess einsehen (auch bei Vorlieferanten in dessen Produktionsstätte)

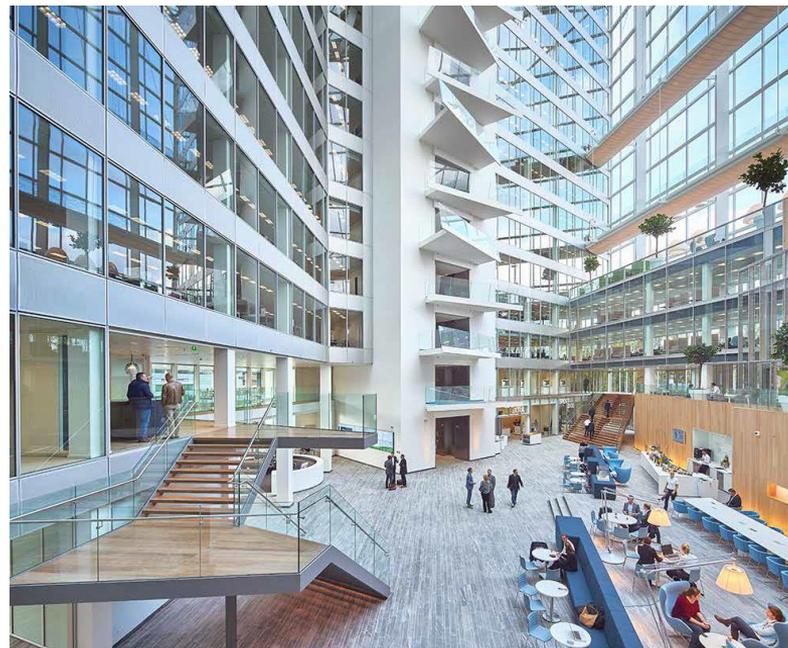


East Side Tower, Berlin

# Durchführung D&B Verträge Auftragnehmerseite

- AN übernimmt Planungs- und Beratungsteam der OVG (Ausnahme E&B) nach Bauteamphase
- AN übernimmt komplette Verantwortung für die gesamte Planung vor und nach Beauftragung inkl. Zertifizierungen (BREEAM, WELL etc.)
- AN erarbeitet mit dem Planungsteam und eigenen Planungsbeteiligten die noch notwendige Planung sowie die komplette technische Leistungsbeschreibung (vgl. LV) und alle notwendigen Unterlagen für die Ausführung des Bauwerkes inklusive Mieterausbau, die dem AG vorgestellt werden zur Freigabe
- AN hat Informationspflicht über das gesamte Projekt an den AG
- AN übernimmt komplette Medienerschliessung und –anmeldungen
- AN übergibt schlüsselfertig inkl. aller vereinbarten Zertifizierungen

/010



The Edge, Amsterdam

# Vorteile D&B Verträge

- Einsatz von gleichen Produkten, Lieferanten und Subunternehmen
- Geringer Umfang von zum großen Teil wiederkehrender Produkt- und funktionaler Leistungsbeschreibung
- Nutzung BIM (Einsatz von bestehenden BIM Planungsbibliotheken u.a.)
- Effizientere Prozesse durch Prozessinnovationen des GU
- Einfachere Beistellung von Dritten oder Drittprodukten in der Realisierungsphase



EDGE Olympic, Amsterdam

# ■ Erfahrungen zu D&B Verträgen in Deutschland

- GU's teilweise gar nicht personell für diese Verträge aufgestellt
- Auf der GU Seite Trend zur Risikominimierung in der derzeitigen Marktphase
- Unterschiedliches Verständnis von Partnerschafts-modellen nach Jahrzehnten umfangreicher Begleitung von Projekten durch Anwälte etc. auf AG und AN Seite
- Indikative Kostenangebote in frühen Projektphasen mit überproportionalen Risikoaufschlägen

/012



The Edge, Amsterdam



/013



The world  
needs  
better  
buildings



