GESCHÄFTS- UND VERTRAGSMODELLE

Vorstellung eines erfolgreich abgewickelten Partnering-Modells aus Sicht des Auftragnehmers

Dr. - Ing. Matthias Jacob
WOLFF & MÜLLER Holding GmbH & Co. KG

Eines der führenden Bauunternehmen Deutschlands

DIE WICHTIGSTEN FAKTEN

- Über 75 Jahre gelebte Baupraxis
- Spezialisierung auf einzelne Bausegmente
- Erstes CO_2-neutrales Bauunternehmen Deutschlands
- Hoher Stamm-kundenanteil
- Etabliertes Netz langjähriger Baupartner

Mercedes Benz Museum, Stuttgart

JAHRESLEISTUNG CA. 600 MIO. EURO

GESAMTANZAHL MITARBEITER:	1.700
TECHNIKER, FACHINGENIEURE:	500
KAUFLEUTE:	300
POLIERE:	160
GEWERBLICHE MITARBEITER:	650
AZUBIS:	90

Deutschlandweit sind für WOLFF & MÜLLER 1.700 Mitarbeiter tätig.

Wir legen Wert auf eigenes Know-how, im angestellten wie auch im gewerblichen Personalbereich.

WOLFF & MÜLLER

EPI – UNSERE VISION

- Effektiv planen und bauen
- Partnerschaftlich handeln
- Innovativ denken

GREEN THINKING

Verantwortungsvoller Umgang mit Energie, Klima und Ressourcen.

Vom Reden zum Tun. Das heißt bei W&M:

- Umweltzertifiziert (DIN EN ISO 14001)
- CO_2 Neutral (Gruppenweit)
- DGNB Mitglied
- Eigene DGNB Auditoren
- Permanentes Controlling sowie Reduktion von Emissionen

GreenBuilding
WOLFF & MÜLLER BAUT AUF NACHHALTIGKEIT

Nutzen durch verantwortungsvolles Handeln

- Effiziente und ressourcenschonende Arbeitsweise
- Imageverbesserung bei Kunden und Partnern
- Attraktivitätsteigerung als Arbeitgeber
- Hohe Akzeptanz bei Stakeholdern
- Einsparpotenziale

REFERENZEN (Auszug)

DGNB Gold

Bürogebäude, Neu Isenburg

LEED Gold

Rechenzentrum, Wiesbaden

DGNB Gold

Produktionsgebäude, Harthausen

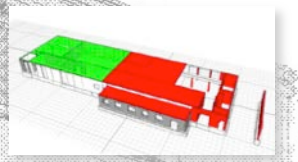
LEED Gold

Bürogebäude, Potsdam

BUILDING INFORMATION MODELING (BIM)

WOLFF & MÜLLER

DATENVERWALTUNG
- GEOMETRIEN
- SIMULATIONEN
- RAUMBÜCHER
- MATERIALIEN
- GEODATEN



Bleyle Quartier, Ludwigsburg

KOSTENKONTROLLE
- PLANUNG
- BAUPHASE
- FACILITY MANAGEMENT

B&B Hotel Heilbronn

INTEGRALES PLANEN UND BAUEN

Holiday Inn Express, Augsburg

Strukturiertes 3D- Datenmodell als gemeinsame Projektbasis:

- Höhere Sicherheit für Termine, Qualitäten, Massen und Kosten
- Nutzung von Echtdaten
- Mehr Transparenz
- Mehr Flexibilität
- Verbesserung des gemeinsamen Projektverständnisses

AGENDA

Ein Praxisbeispiel: Neubau Bürogebäude Arrow, Neu-Isenburg

- Das Projekt, Partner und Fakten
- Die Zertifizierung nach DGNB Gold
- 1. Vertragsphase
  - Inhalte/Ablauf/Regelungen
  - Konkrete Festlegung des Bausolls
- 2. Vertragsphase
  - Vertragsart/Kostentransparenz
  - Projektmanagement und -controlling
- Eskalationsstrategie
- Unser Fazit

Quelle: ARROW

DAS PROJEKT

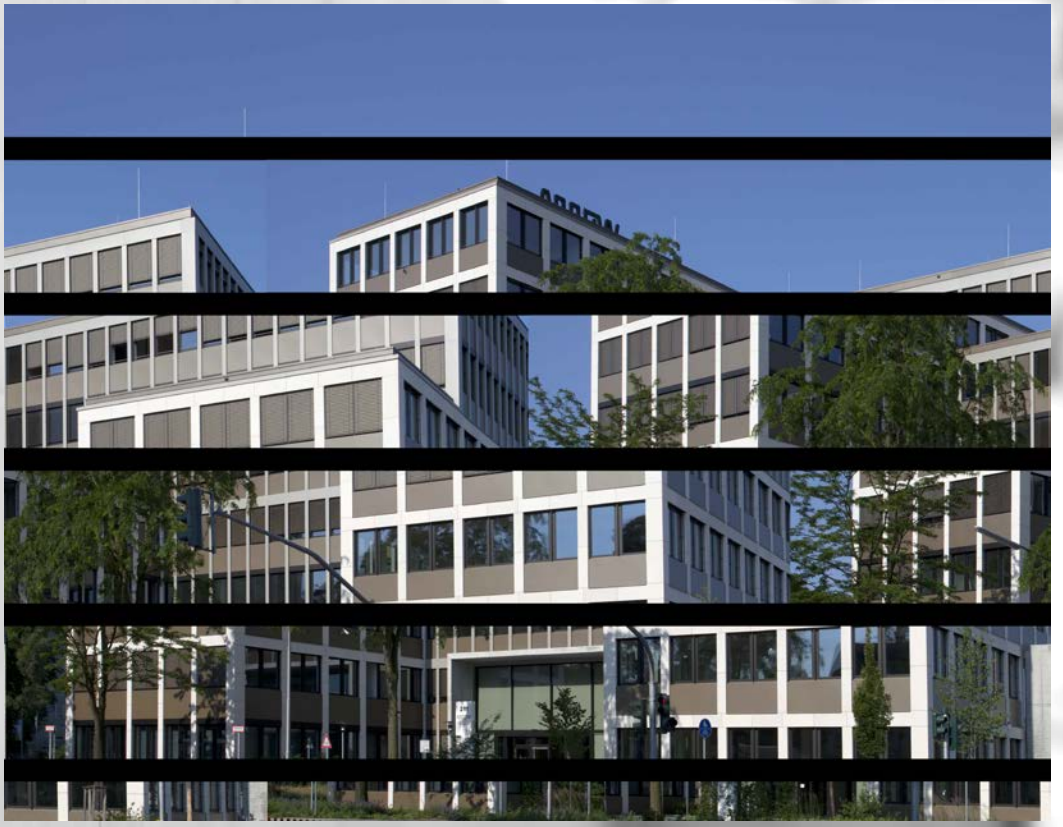
Partner und Fakten

- <u>Bauherren</u>
  Groß & Partner, Frankfurt a. M.
  Red Square, Neu-Isenburg
- <u>Architektekt</u>
  KSP Jürgen Engel Architekten, Frankfurt a. M.
- <u>Umfang</u>
  Ca. 13.500 m² BGF
- <u>Planungszeitraum</u>
  Oktober - Dezember 2011
- <u>Bauzeit</u>
  02/2012 – 04/2013
- <u>Eckdaten</u>
  - Sieben Obergeschosse, ein Untergeschoss, Betriebsrestaurant
  - Begrünter Innenhof und zwei Dachterrassen
  - Separates Parkhaus mit 220 Stellplätzen
  - Zertifizierung (Gold) der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB)

Quelle: ARROW

DAS PROJEKT

Eindrücke vom Bürogebäude Arrow, Neu-Isenburg



Quelle: ARROW

DIE ZERTIFIZIERUNG nach DGNB

- <u>Ziel</u>

  Erreichung einer optimalen Prozessqualität in der Planungsphase
- <u>Problem</u>

  Qualität wird oft auf die Ausführungsqualität reduziert
- <u>Wichtig</u>

  Qualitätssicherung beginnt in der frühen Planungsphase
- <u>Voraussetzung</u>

  Interdisziplinäre Zusammenarbeit & Untersuchungen von Varianten

Quelle: ARROW

DIE ZERTIFIZIERUNG nach DGNB

<u>Erfolgsfaktoren</u>

- Der Auftraggeber/Bauherr muss von Anfang an eine klare Strategie haben
- Gemeinsame Vereinbarung von Maßnahmen zur Erreichung des Zertifikats
  (Zielvereinbarung mit dem Bauherren)
- Eigene Zertifizierungs-Kompetenz und Unterstützung durch externe Partner
  → Entschärfung der Haftungsthematik
  → Reaktionsfähigkeit/Flexibilität bei Änderungswünschen

DIE ZERTIFIZIERUNG nach DGNB

<u>Erfolgsfaktoren</u>

- Konsequentes Abschätzen und Bewerten der Chancen/ Risiken der DGNB-Kriterien hinsichtlich der Erreichbarkeit erforderlicher Punkte
- Sukzessives Ersetzen von Prognosewerten durch die Nutzung von Echtwerten aus dem Betrieb
- Notfallplan im Gepäck haben:
  Möglichkeit zur Erreichung optionaler Punkte für das vereinbarte Ziel

Quelle: ARROW

INHALTE/ABLAUF/REGELUNGEN

WOLFF & MÜLLER

Ausgangssituation

- Auftraggeber verfügt über ein baureifes Grundstück mit einem interessanten Architekturkonzept
- Potentielle Mietinteressenten sind vorhanden
- Maßgabe einer späteren DGNB-Goldzertifizierung
- Sehr enges Zeitfenster für Planungs- und Ausführungsphase als K.O.-Kriterium für Mietvertragsabschluss

Grundvoraussetzungen

- Persönliche Vertrauensbasis zwischen Bauherr und WOLFF & MÜLLER
- Einbindung des Architekten

INHALTE/ABLAUF/REGELUNGEN

W&M berät den Bauherren hinsichtlich der Machbarkeit und schlägt 2-stufiges Partnering-Modell vor.

Phase 1: Beratungs- und Planungsphase (LPH 1-4)

Phase 2: Bauphase als Generalunternehmer (LPH 5 ff. HOAI)

<u>Elemente des Partnering-Modells</u>

- Gemeinsame Benennung/Empfehlung von Planern/Gutachtern
- Offenlegung der Angebote von Planern/Gutachtern durch W&M
- Gemeinsame Festlegung der Planer durch Bauherren und W&M
- Gemeinsame Festlegung der pauschalen Vergütung für die Planung auf Basis der offengelegten Angebote

Quelle: ARROW

INHALTE/ABLAUF/REGELUNGEN

WOLFF & MÜLLER

Leistungsumfang in 1. Vertragsphase

- Bauherr: Architekt (Entwurf)
- W&M: Planer/Gutachter/DGNB-Auditor

Besonderheiten des Vertragsmodells

- Ausstiegsklausel für beide Partner nach LPH 4, jedoch nur bei Überschreitung des Budgets
- Volle Haftung für die Planung (ohne Architektenentwurf) bei W&M
- Pauschale Vergütung für die Planung im Falle des Ausstiegs nach LPH 4, sonst Pauschalpreis für alle LPH

Quelle: ARROW

1. Vertragsphase

KONKRETE FESTLEGUNG DES BAUSOLLS ZUR RISIKOMINIMIERUNG

Höchstes Projektrisiko:
Nichterreichen des DGNB-Gold-Zertifikats

<u>Vorgehensweise zur Risikominimierung</u>

- Entwicklung einer detaillierten Baubeschreibung auf Basis der Mieterbaubeschreibung
- Bauherrenwünsche vs. Budget
  → Iterationsprozess erforderlich
- Pre-Assessment für die DGNB-Zertifizierung als Teil des GU-Vertrages
- Schnittstellenmatrix zur Klärung der Zuständigkeiten

Quelle: ARROW

1. Vertragsphase

KONKRETE FESTLEGUNG DES BAUSOLLS ZUR RISIKOMINIMIERUNG

Ergebnisse der Risikominimierung

- Detailliertes Pflichtenheft Bauherr/Mieter
- Definition der Qualitäten für die Kalkulation
- Detaillierte Chancen/Risiken – Checks der DGNB-Kriterien zur Risikoverteilung zwischen den Projektbeteiligten
- Gemeinsamer DGNB-Auditor eliminiert zusätzliche Schnittstelle

Quelle: ARROW

1. Vertragsphase

KONKRETE FESTLEGUNG DES BAUSOLLS ZUR RISIKOMINIMIERUNG

WOLFF & MÜLLER

ARROW - Neubau Bürogebäude in Neu-Isenburg

DGNB - Zertifizierung

Pflichtenheft Bauherr/Mieter

Stand 15.01.2012

Inhaltsverzeichnis

1 Grundstück (Kriterium 15) 2
2 Nutzerausstattung / Nutzerabstimmung (Kriterium 22, 23) 2
3 Außenraum (Kriterium 24) 3
4 Zugänglichkeit des Gebäudes (Kriterium 29) 3
5 Gestalterischer Wettbewerb (Kriterium 31/43.3) 4
6 Kunst am Bau (Kriterium 32) 5
7 Projektvorbereitung (Kriterium 43) 5
8 Planungsteam/Integrale Planung (Kriterium 44.1/2) 5
9 Beteiligungen (Kriterium 44.4/5) 5
10 Auswahl von ausführenden Firmen (Kriterium 46.2) 6
11 Facility Management (Kriterium 47 und 50.1) 6
12 Konzepte (Planung Architektur LPH 1 bis 4) (Kriterium 45) 6
13 Materialien / Bauökologie (Kriterien 6, 8 und 20) 6

Quelle: ARROW

Praxis Beispiel Pflichtenheft

1. Vertragsphase

KONKRETE FESTLEGUNG DES BAUSOLLS ZUR RISIKOMINIMIERUNG

Zertifizierung nach DGNB

Prozessqualität - Optimierung der Planung (K45)

Zielanforderung

Nr.	Kriterium	Indikator		CLP	
				CLP Ist	Max
45	Optimierung und Komplexität der Herangehensweise in der Planung			8,75	10
				90	100
	45.1	SiGe-Plan		10,0	10
	45.2	Energiekonzept		10	10
			Energiekonzept erstellt u. umgesetzt. Konzept einsatz regenerativer Energie u. alternativer Energieversorgungssysteme u. berücksichtigt - bei gleichzeitiger Untersuchung der jeweiligen Wirtschaftlichkeit unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebotes	10,0	10
			Energiekonzept erstellt u. umgesetzt		5
	45.3	Wasserkonzept		10	10
			Wasserkonzept, der alle Möglichkeiten der Verringerung Frischwasserverbrauch, Regenwasserversickerung, Regen- und Grauwassernutzung geprüft, erstellt u. umgesetzt	10,0	10
			Wasserkonzept, der alle Möglichkeiten der Verringerung Frischwasserverbrauch, Regenwasserversickerung, erstellt u. umgesetzt		7,5
			Wasserkonzept, der alle Möglichkeiten der Verringerung Frischwasserverbrauch, erstellt u. umgesetzt		5

Beispiel: Chancen und Risiken-Check eines DGNB – Kriteriums

Quelle: Sustainability Team GbR, Simone Lakenbrink

2. Vertragsphase

VERTRAGSART/ KOSTENTRANSPARENZ

- Vertragsart: GU/pauschal
- Bonusregelung im Falle einer Bauzeitunterschreitung
- Festlegung zum Umgang mit Leistungsänderungen als Teil des Partnering-Modells

persönliche Klärung → gemeinsame Abstimmung → Stellung der Nachträge → Ausführung der Leistungs-änderungen

Jour Fixe mit Bauherren / W&M (14-tägig)

- Nach **Fertigstellung 37 Nachträge**, davon:
  - 24 Mieterwünsche
  - 5 Städte-/ baurechtliche Leistungsänderungen
  - 3 Optimierungsnachträge
  - 5 Bauherrenwünsche

Quelle: ARROW

2. Vertragsphase

PROJEKTMANAGEMENT UND -CONTROLLING

WOLFF & MÜLLER

Termine

- Endtermin ist der einzige Vertragstermin
- Meilensteine
  - Fertigstellung Baugrube
  - Fertigstellung Decke über UG
  - Fertigstellung letzte Decke
  - Fertigstellung wetterdichte Hülle
- Bauherren Jour Fixe (14-tägig)
- Planungs Jour Fixe (wöchentlich)
- Jour Fixe DGNB (inkl. Bauökologe)

Quelle: ARROW

2. Vertragsphase

PROJEKTMANAGEMENT UND -CONTROLLING

Projekthandbuch

- GU-Vertrag
- Schnittstellenliste (Klärung der Zuständigkeiten)
- Bemusterungsstrategie
  - Bewusste Festlegung von nur zwei Terminen für die Bemusterung mit klaren Bemusterungslisten
- Entscheidungsterminliste für
  - Bauherr
  - Mieter
  - W&M

Quelle: ARROW

2. Vertragsphase

PROJEKTMANAGEMENT UND -CONTROLLING

Projektcontrolling

- Bauökologe kommt regelmäßig auf die Baustelle und erstellt eine Positivliste
- Energetische Simulationen (bspw. Tageslichtsimulation)
- Berücksichtigung der zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen zur DGNB Zertifizierung bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse (LV‘s)
- LV-Prüfung durch interne Auditorin
- Prüfung aller NU-Angebote auf DGNB-Konformität durch den Einkauf und die interne DGNB Auditorin
- Besondere Beachtung bei Materialwechsel und Alternativvorschlägen der Nachunternehmer und Lieferanten

Quelle: ARROW

PROJEKTMANAGEMENT UND -CONTROLLING

BIU

Dr. Rieß
Büro für integrierten Umweltschutz

Arrow CE HQ Neu Isenburg (Wolff & Müller)

Nachhaltigkeit und Gesundheitsverträglichkeit der Materialien gemäß DGNB NBV 09 (SB 6/4, 8/3 & SB 20 Zielwert)

3. Positivliste der

Freigegeben Baustoffe	*(von BIU geprüft, DGNB-konform (jeweilige Handlungsstufe) und*
Sonderbaustoffe	*technisch unverzichtbar, ohne allgemeine Freigabe*

Es wurden 4 Materialien neu aufgenommenen!
Aktuell umfasst diese Liste 11 Baumaterialien.

Im Auftrag von Sustainability Team GbR, Frankfurt und
Wolff & Müller Spezialbau GmbH, Stuttgart

Bremen, im Juni 2012

Ziel und Bedeutung dieser Positivliste

Diese Positivliste bezieht sich nur auf das oben genannte Bauvorhaben und *erhebt keinen darüber hinausgehenden Anspruch.* Sie umfasst ausgewählte Produkte, die nachweislich schadstoff-, geruchs- und emissionsarm oder technisch unverzichtbar (Sonderbaustoffe) sind. Hierfür liegen **rechtsgültige Eignungsnachweise** vor. Die Produkte sind den Gewerken und verarbeitenden Nachunternehmern zugeordnet. Baumaterialien aus den Werkstoffen Glas, Beton, Leichtmetall oder Stahl wurden – da für die Projektziele irrelevant - **nicht** berücksichtigt.
Es wird ausdrücklich betont, dass Rückschlüsse auf die Eignung
1. nicht genannter Produkte der gelisteten Hersteller sowie
2. auf nicht genannte Produkte anderer Hersteller
***unzulässig* sind.** Jede Verwendung dieser Liste für andere Bauprojekte ist widerrechtlich!

Beispiel einer Positivliste des Bauökologen

Quelle: ARROW

ESKALATIONSSTRATEGIE

ESKALATIONSSTUFEN

Schiedsgutachter
(Teil des GU-Vertrages)

Niederlassungsleiter / Geschäftsführer W&M	**Geschäftsführer Bauherr**
Oberbauleiter W&M	**Senior Projektleiter Bauherr**
Planungskoordinator W&M	**Projektleiter Bauherr**

> **Wenige, aber konkrete Eskalationsstufen** als Teil des Partnering-Modells

UNSER FAZIT

Das Vertragsmodell war aufgrund der speziellen Rahmenbedingungen absolut richtig.

MITGLIEDSURKUNDE

DGNB

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.
German Sustainable Building Council

Die Arbeit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. verfolgt das Ziel, Lebensräume zukunftsfähig zu gestalten. Der Verein ist die zentrale Plattform für alle, die sich für das nachhaltige Bauen interessieren und engagieren.

Unsere gebaute Umwelt soll nachhaltig geplant, gebaut und genutzt werden. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. entwickelt zu diesem Zweck ein Zertifizierungssystem, das eine objektive Bewertung und damit Optimierung unserer gebauten Umwelt ermöglicht.

Das Mitglied

WOLFF & MÜLLER
Regionalbau GmbH & Co. KG
Mitglieds-Nr. 12729
Mitglied seit 25.03.2010

unterstützt diese Ziele und leistet durch seine Mitgliedschaft im Verein einen aktiven Beitrag für die nachhaltige Gestaltung unserer Lebensräume von morgen.

Unterzeichner

Prof. M. Sc. Econ. Manfred Hegger
Präsident der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.

Dr. Christine Lemaitre
Geschäftsführerin der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.

Aussteller

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.
Kronprinzstraße 11, 70173 Stuttgart

Stuttgart, den 06. Dezember 2010

Amtsgericht

Eingetragen beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Vereinsregister-Nr. 270358

DGNB Gold

Bürogebäude ARROW,
Neu-Isenburg

PROJEKT-ZIELE

- Termin ✓
- Qualität ✓
- Kundenzufriedenheit des Mieters ✓
- Budget des AG ✓
- DGNB Gold ✓
- Wirtschaftlichkeit W&M (✓)
- Erarbeitung von Prozess-know-how im Bereich DGNB-Zertifizierung ✓✓

LET'S WORK