

Frühzeitige Integration der bauausführenden Unternehmen in den Planungsprozess mit BIM

Vortrag
gehalten von
RA Ralf Kemper, Berlin
KNH Rechtsanwälte

Mainz, 09.05.2017

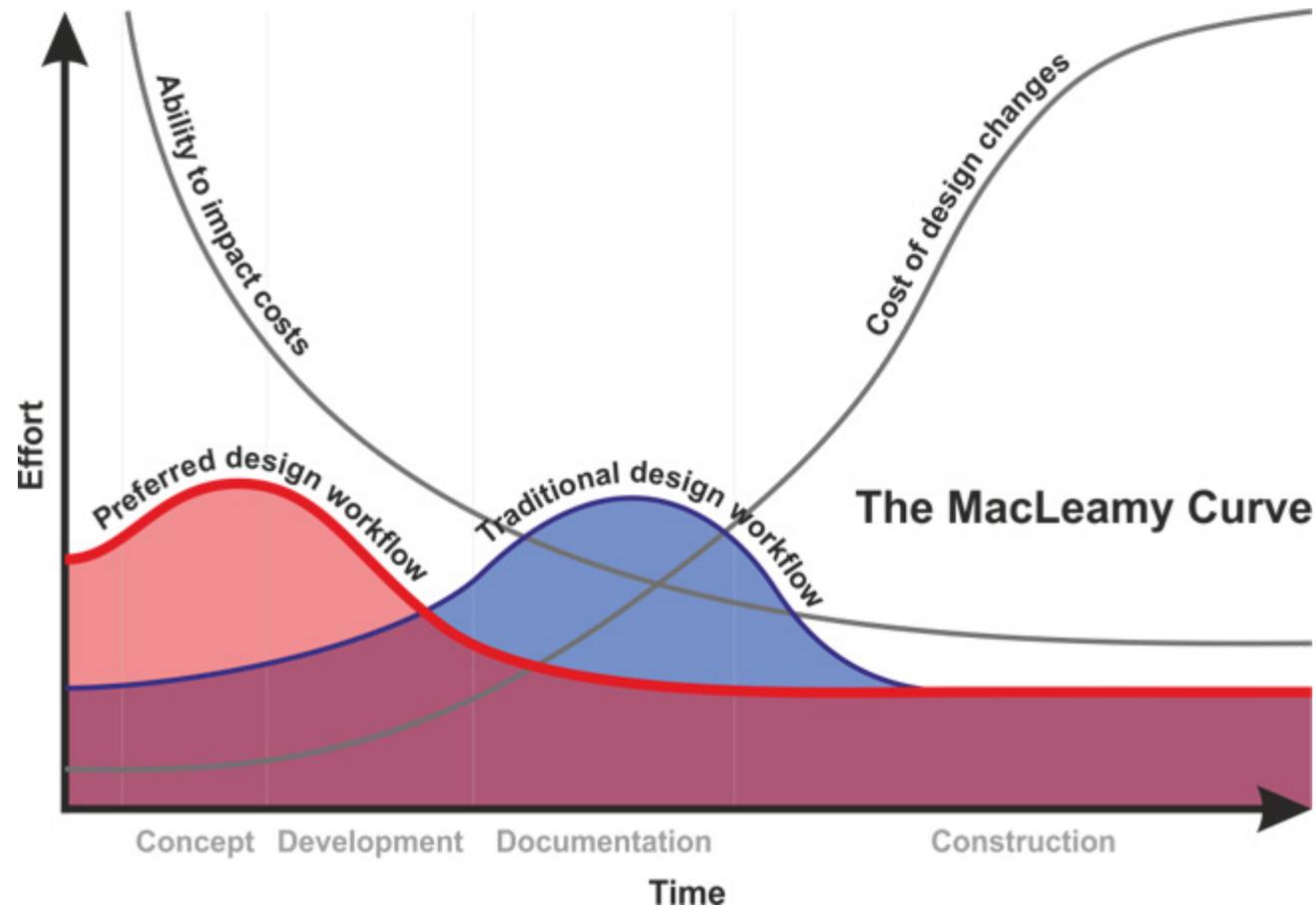
RA Ralf Kemper - Kurzvorstellung

- Rechtsanwalt in Berlin seit 1995
- Spezialisierung auf Baurecht seit 1996, Schwerpunkt Baubegleitende Rechtsberatung in komplexen Bauvorhaben
- 1997-2003 Rechtsanwalt in der Kanzlei Heiermann Franke Knipp
- 2003 Gründung der Kanzlei Kemper Nitschke Haas in Berlin, heute KNH Rechtsanwälte Kemper Hochstadt & Partner PartGmbH mit 23 Rechtsanwälten und weiteren Büros in Frankfurt a.M. und Essen

- Zahlreiche Veröffentlichungen, u.a. Bücher: Mit-Herausgeber des „VOB-Kommentars Bauvergaberecht Bauvertragsrecht Bauprozessrecht“ (Werner Verlag 6. Auflage 2017), „Architekten- und Ingenieurvertrag nach HOAI“ (R. Müller 2. Auflage 2013); u.a. Aufsätze: „BIM und HOAI“ BauR 2016, S. 426 ff.

- BIM-Referenzprojekte: Empfangsgebäude Hauptbahnhof München, Neubau für städt. Wasserversorgungsunternehmen, Gewerbegebäudeensemble am Südkreuz in Berlin

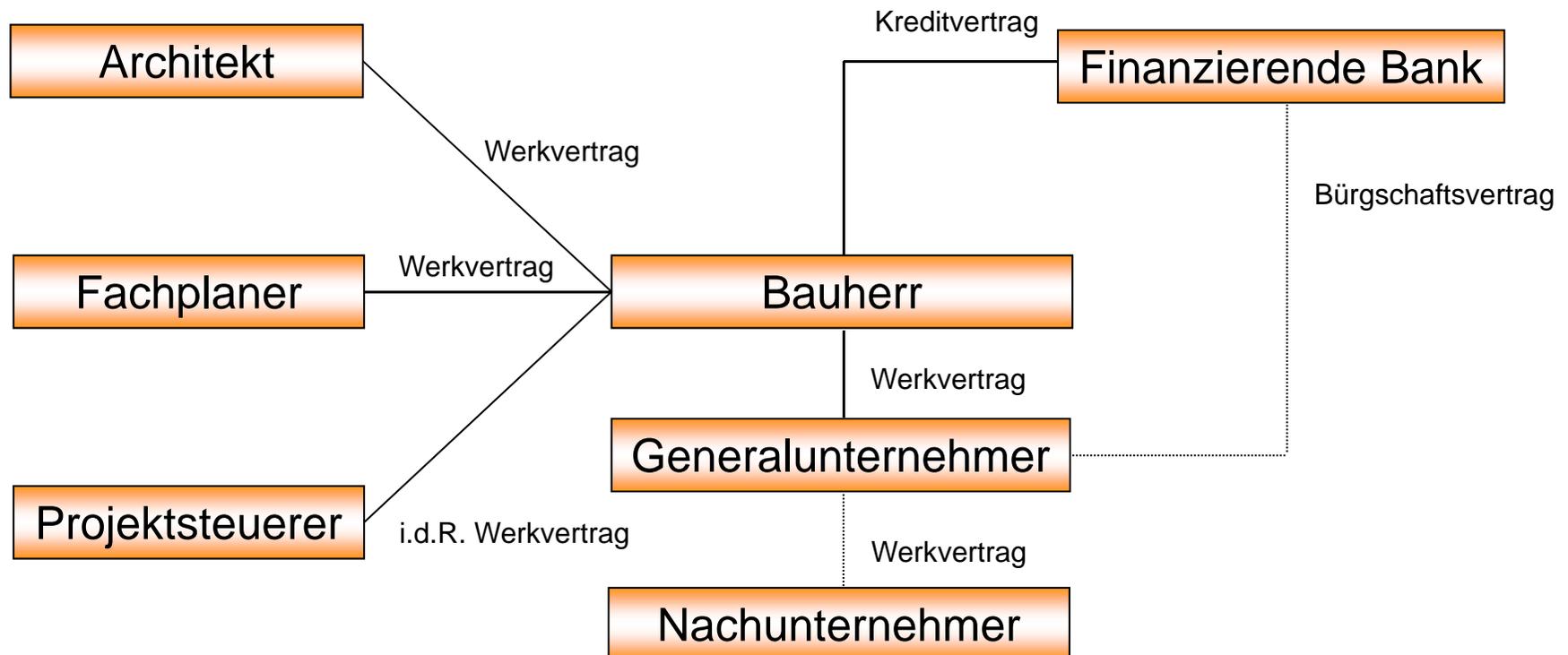
„The MacLeamy Curve“ (Patrick MacLeamy, bS)



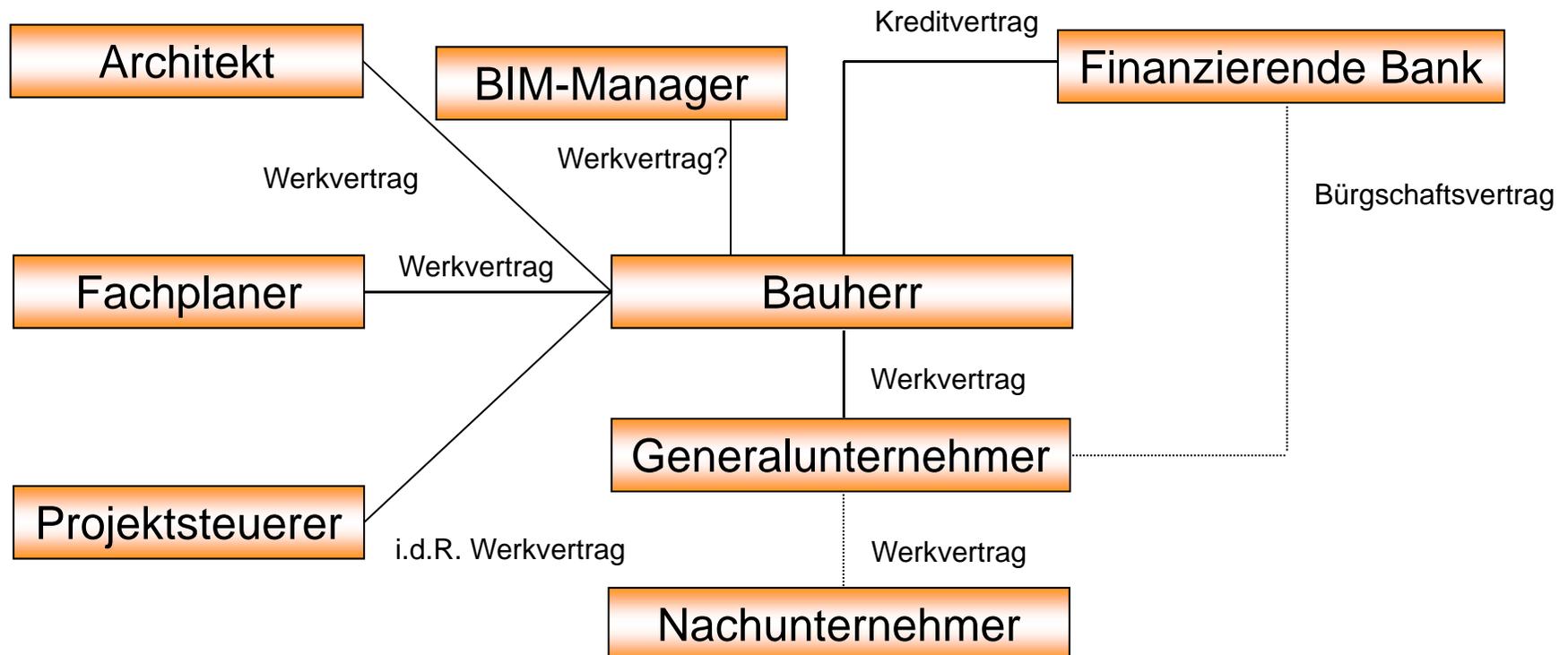
Einsatz- und Organisationsformen

- Generalplaner: alle Objekt- und Fachplanungen werden durch ein Planungsbüro (i.d.R. gemeinsam mit Subplanern) erbracht
- Objekt-/Fachplaner: klassische Trennung der Planungsleistungen nach Fachdisziplin (Architektur, Tragwerk, TGA, Beratung)
- IPD – Integrated Project Delivery: integriertes Projektteam unterschiedlicher vertraglicher Bindungen arbeitet zusammen und zielorientiert
- Totalübernehmer: Bauunternehmen übernimmt sämtliche Planungs- und Bauleistungen für einen Investor/Grundstückseigentümer zu einem Fixpreis
- Generalübernehmer: Bauunternehmen übernimmt Planen und Bauen ab vertraglich bestimmter Schnittstelle
- Generalunternehmer: Bauunternehmen übernimmt Bauleistungen mit Nachunternehmern (und Fortplanung, insbes. Schal-/Bewehrungsplanung und WuM)
- Gewerkunternehmer: Bauleistungen werden durch zahlreiche Fachfirmen erbracht
- Partnering: Einbeziehung eines Bauunternehmens schon in der Planungsphase, besondere Kooperationsregelungen
- Alliance Contracting: gemeinsame Projektgesellschaft von Bauherr/Planer/Bauunternehmen als Gesellschafter und Definition der zu erreichenden Projektziele („key targets“ als gemeinsamer Gesellschaftszweck mit Budgetvorgabe)

Bauprojekte – Übliche Strukturen



Bauprojekte mit BIM – Neue Strukturen?



Grundsätze des Werkvertragsrechts

- Auftragnehmer, d.h. Planer/Bauunternehmer schuldet nicht eine Tätigkeit, sondern einen **Erfolg** (funktionsfähiges und gebrauchstaugliches Bauwerk), daraus folgend striktes Haftungsregime
- Auftragnehmer hat **Vorleistungspflicht**, d.h. er hat zunächst seine Leistungen zu erbringen, bevor er Anspruch auf Vergütung erhält
- Weitreichende Pflichten bei arbeitsteiliger Organisation: **Prüf- und Hinweispflichten** bezogen auch auf Leistungen anderer Beteiligter (z.B. Bedenkenanzeige), dadurch bei Verantwortlichkeit mehrerer für Mängel: Haftungsgemeinschaften „Gesamtschuld“. In diesem Zusammenhang problematische Tendenzen in der Rechtsprechung: siehe OLG Karlsruhe, Urt. v. 12.04.2016 – 8 U 174/14 zum vermeintlichen Mitverschulden bei der Freigabe falscher WuM-Pläne
- gesetzliche Bestimmungen des BGB für Bauverträge bisher zu rudimentär, daher **Notwendigkeit ergänzender vertraglicher Vereinbarungen** (z.B. VOB/B) oder Rückgriff auf Honorarordnung HOAI hinsichtlich Leistungsinhalten

BIM = Arbeitsmethode

- BIM ist nicht eine eigenständige, von den auf das Bauwerk bezogenen Leistungspflichten unabhängige werkvertragliche Leistung, sondern eine Methode der Planung im virtuellen Modell (These)
- BIM setzt kooperative Zusammenarbeit voraus
- In das BIM-Modell – gleich ob openBIM oder closedBIM – arbeiten verschiedene Beteiligte mit unterschiedlichen Vertragskonstellationen ihre Beiträge ein
- Vertragsbeziehungen sind nebeneinander bzw. übereinander (Leistungskette mit „Sub´s“), jedenfalls vielgestaltig: „ein Modell, viele Verträge“
- BIM ist dann vorteilhaft, wenn der Planungsprozess zu Beginn intensiviert und idealerweise das virtuelle Modell tiefgehend durchgeplant wird, bevor mit dem Bauen begonnen wird: „erst planen, dann bauen“

Ausschreibung von Bauleistungen als Vorstufe des Bauvertrages

- Im öffentlichen Bausektor: streng reglementiertes Vergaberecht
- Im privaten Bausektor: Vergabe der Bauleistungen ohne rechtliche Vorgaben
- In jedem Bausektor: Aufforderung zur Angebotsabgabe an Bieterkreis auf der Grundlage der Ausschreibungsunterlagen mit Beschreibung der Leistungen (funktional/detailliert) und der anzubietenden Preise (pauschal/Einzelpreise) sowie ggfs. der vertraglichen Grundlagen wie BVB, ZVB, Vertragsentwurf etc.
- In jedem Bausektor: am Ende steht der Werkvertrag
- „Alliance contracting“, d.h. gemeinsame Projektgesellschaft von Bauherr, Planer und Bauunternehmen als Gesellschafter zur gemeinsamen erfolgreichen Projektabwicklung auf Basis festgelegter Budgets und sog. „key targets“ (vgl. dazu Kemper/Wronna, BauSV 2007, 54ff.), hat sich in Deutschland nicht durchgesetzt, wäre aber für wirklich integrierte Planung unter Berücksichtigung des baulichen know-hows und frühzeitiger Einbindung des Bauunternehmens in alle Entscheidungsprozesse die sachnähere Vertragsform

(Bau-)Vertragsgestaltung mit BIM

- Standardverträge für Planungs- und Bauleistungen sind auf Werkvertragsrecht basierende Konstruktionen mit tendenziell auftraggeberfreundlichen Regelungen („wer zahlt bestimmt die Musik“)
- Arbeitsmethode BIM zumeist „add on“ im Rahmen klassischer Vertragsgestaltung: Auftraggeber-Informationen-Anforderungen AIA bzw. BIM-Pflichtenheft in der Regel als Annex der Planerverträge, häufig mit noch gemeinsam zu entwickelnden Inhalten (gemeinsame BIM-workshops zur endgültigen Festlegung der LoD's/Lol's, der konkreten Projektanforderungen etc.)
- Je früher der Vertragsschluss, desto offener die Aufgabe und die vom Auftragnehmer zu erbringenden bzw. geschuldeten Leistungen
 - ➔ Planungsverträge mit BIM können nur Arbeitsmethoden, Organisation, Zusammenarbeit, Ziele (Kosten/Qualitäten/Detaillierungsgrade) regeln
 - ➔ Bauverträge mit BIM in frühem Stadium nahezu unmöglich, weil Bauaufgabe noch nicht hinreichend bestimmbar ist und daher „seriöse“ Preisfindung kaum möglich (bei Trennung Planen – Bauen)

Rolle des Bauunternehmens in der frühen BIM-Planungsphase

- Nur Beratungsfunktion denkbar: wenn Planen und Bauen getrennt, dann ist der Schwerpunkt beim BIM zunächst ausschließlich auf der Planung liegend
- Bauspezifische Sichtweise des Bauunternehmens bezüglich Lieferbedingungen, Materialalternativen, Konstruktionserschwerenissen und –vereinfachungen, Preisvorteilen, Mangelanfälligkeit. Wartungsbedürftigkeit, Baulegistik und Bauablaufplanung (= know how bezogen auf Bau- und Nutzungsphase)
- Gewerkspezifische Fachkenntnisse insbesondere in der Technischen Ausrüstung
- BIM-spezifische Vorgaben bezüglich LoD's und LoI's, insbesondere für Verknüpfung mit später erforderlichen und zu ergänzenden WuM-, Ausschreibungs-, Dokumentations- und Wartungsinhalten
 - Mengenermittlung
 - Kollisionsprüfung
 - Änderungsmanagement
 - Bauphasenplanung
 - Baukostentransparenz

Vertragsgestaltung (bei Trennung Planen/Bauen)

Modell 1

Phasenmodell für Phase 1 = Beratungsleistungen des Bauunternehmens im BIM-Planungsprozess (Aufwandsbezogene oder pauschale Vergütung) und für Phase 2 = Bauleistungen auf Basis des gemeinsam erarbeiteten BIM-Modells (EP's/Pauschalpreis inkl. Zuschlägen für BGK, AGK, Wagnis und Gewinn), evtl. entsprechend Ausschreibungsergebnis ggfs. als „last call“-Option

Modell 2

wie Modell 1, jedoch für Phase 2 = Bauleistungen cost + fee (NU-Kosten der Bauleistungen als open books zuzüglich GU-Zuschlag in prozentualer Höhe)

Modell 3

Wie Modell 2, jedoch für Phase 2 neben NU-Kostenerstattung kein fixer Prozentsatz, sondern ebenfalls aufwandsbezogene Vergütung für Projektteam (Mann-/Monatssätze o.dgl.), also Baumanagement-Modell

 Vergaberecht: im öffentlichen Sektor derzeit nicht zulässig (These)

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!!!

Ralf Kemper, Rechtsanwalt, Berlin

Büro Berlin

Kurfürstendamm 52
10707 Berlin
T. 030/590047-0
F. 030/590047-299

Büro Frankfurt a.M.

Friedrichstraße 2-6
60323 Frankfurt a.M.
T. 069/9055699-0
F. 069/9055699-49

Büro Essen

Huyssenallee 105
45128 Essen
T. 0201/20163-0
F. 0201/20163-33