



BIM UND PARTNERING

7. FRANKFURTER BIM-SYMPOSIUM

22.08.2024

ARMIN HEISIEP



HFK gehört seit **50 Jahren** zu den führenden juristischen Beratern in den Bereichen Bauen, Immobilien und Infrastruktur in Deutschland.

Mit **über 50 Anwäl*innen** an bundesweit **6 Standorten** begleiten wir überwiegend langjährige Mandanten bei anspruchsvollen Vorhaben von der Planung über die Realisation bis zur Vermarktung.

HFK berät in Sachen **BIM** Auftraggeber und ausführende Firmen, Planer und Überwacher, Projektsteuerer, Bauproduktehersteller, BIM-Software-Anbieter sowie die Versicherungs- und Finanzierungswirtschaft.

50 JAHRE

BAUEN
AUCH IN
ZUKUNFT
VERSTEHEN

HFK RECHTSANWÄLTE

FRANKFURT
BERLIN
MÜNCHEN
HAMBURG
DÜSSELDORF
STUTTGART



BIM stellt einen Paradigmenwechsel in Richtung lebenszyklischer, integraler Planung dar.

**Integrale Planung ohne BIM ist realisierbar, aber eine konsequente
Umsetzung von BIM ohne integrale Planung ist nicht machbar**

Eva Maria Herrmann: BIM Building Information Modeling Management Band 2. 1. Auflage. DETAIL Business Information GmbH, München 2017

IPA = Vertragssystem zur Förderung einer Integrierten Projekt Abwicklung

BIM



IPA

MISSSTÄNDE BEI BAUPROJEKTEN DURCH FEHLERHAFTE ENTSCHEIDUNGEN UND UNKOOOPERATIVES VERHALTEN

Projektseite:

- fehlerhafte Bedarfsermittlung
- ungenügende Berücksichtigung von Termin- und Kostenrisiken
- unrealistische Zeit- und Kostenplanung
- „Vertragskultur“ der Risikoüberbürdung / Musterverträge
- „Änderungslust“

Planungsseite:

- unvollständige, unfertige oder mangelhafte Ausschreibungen/falsche Ausschreibungstechnik
- mangelhafte Termin-/Kostenplanung sowie –steuerung
- Unterdeckung bei Kosten/Unterdeckung bei Quantität und Qualität des Personals

Ausführende Unternehmen:

- vergaberechtlich bedingte „Angebots-“ und „Claim-Kultur“
- unrealistische Ablaufplanung

Ergebnis:

- Unkooperative und intransparente Verträge
- „Katz- und Mausspiel“ bei der Risikoabwälzung
- Fehler werden verschwiegen statt konstruktiv und gemeinsam gelöst



Keine Vertrauensbasis



Keine Kooperation



Konfrontative Projektkultur zwischen den Projektbeteiligten
(„**Blame Game**“)

Planungsmethoden (BIM)

Partnering

**Alternative Streitbeilegung (Mediation, Schlichtung, Schiedsgutachten,
Schiedsgericht, Adjudikation)**

STREITVERMEIDUNG DURCH STRUKTURELLE UND SYSTEMATISCHE ANSÄTZE

Planungsmethoden (BIM)

Partnering

STREITLÖSUNG

Alternative Streitbeilegung (Mediation, Schlichtung, Schiedsgutachten, Schiedsgericht, Adjudikation)

WARUM KANN BIM STREIT VERMEIDEN?

*„Zweck von BIM ist es, den Entscheidungsträgern auf allen Ebenen frühzeitig die erforderlichen Grundlagen für zielgerichtete Entscheidungen zu geben. **Damit adressiert die Methode eines der zentralen Probleme bei der Realisierung von Bauprojekten – fehlende, späte oder falsche Entscheidungen.**“*

(Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur **2015** - Endbericht Reformkommission Bau von Großprojekten, S. 88)

Idealvorstellung



„Höchstmaß an finanzieller und zeitlicher Effizienz; zu jedem Zeitpunkt besteht eine vollständige Kontrolle seitens aller ausführenden Parteien“

Was ist BIM?



Planungsmethode

Was kann BIM?



Effektivitätssteigerung für den gesamten Lebenszyklus der Immobilie

Was braucht BIM?



Rechtzeitige Integration der konkreten Anforderungen bereits in der Planungsphase

Vorausschauende, ständige, fristgerechte Informationspflege aller Beteiligten



Vertragsinhalte

Auch der „BIM-Planervertrag“ und der „BIM-Bauvertrag“ sind

Werkverträge

Die vertragsrechtliche Implementierung von BIM ist daher eine Frage der vertraglichen Definition der Vertragspflichten im Allgemeinen und des Werkerfolges im Besonderen, d.h.

Leistungsbeschreibung

von

BIM-Zielen / BIM-Anwendung / BIM-Ablauf

Vertragsbestandteile

- **Vertrag / BIM-BVB**
- **Projekt- und Leistungsbeschreibung**
- **AIA:** Auftraggeber Informationsanforderungen
 - Nicht generisch sondern spezifisch
 - Anwendungsfälle
- **BAP:** BIM-Ablaufplan als Lebendes Dokument

Vertragsinhalte

- Definition der BIM-Elemente der Bau- und Planer-Verträge / des Projektsteuerungsvertrages
 - Modifizierte Grundleistungen oder „neue“ Besondere Leistungen?
 - Entfallen Grundleistungen? Verschieben der Leistungsschwerpunkte? (Problem Stufenbeauftragung / Abgrenzung Leistungsphasen)
- Verpflichtung Projektbeteiligter zur Nutzung, Mitarbeit, Interaktion
- Regelungen zur Projektkommunikation
- Prüf- und Hinweispflichten der Beteiligten
- Pflichten der Beteiligten bei Zusammenführung der Fachmodelle und Fortschreibung
- Vertragliche Einbettung der Kontrolle der Abläufe (BIM-Manager / BIM-Koordinator)
- Weiterverpflichtung Nachunternehmer
- Regelungen zu Hard- und Software / zu Hard- und Softwarefehlern, Datenschutz und Datensicherheit

Fazit 1 - **BIM Anwendung** erfordert:

Bei der **Projektstrukturierung**:

- Planen vor Bauen
- Frühzeitige Entscheidungen
- Kooperative Umsetzung

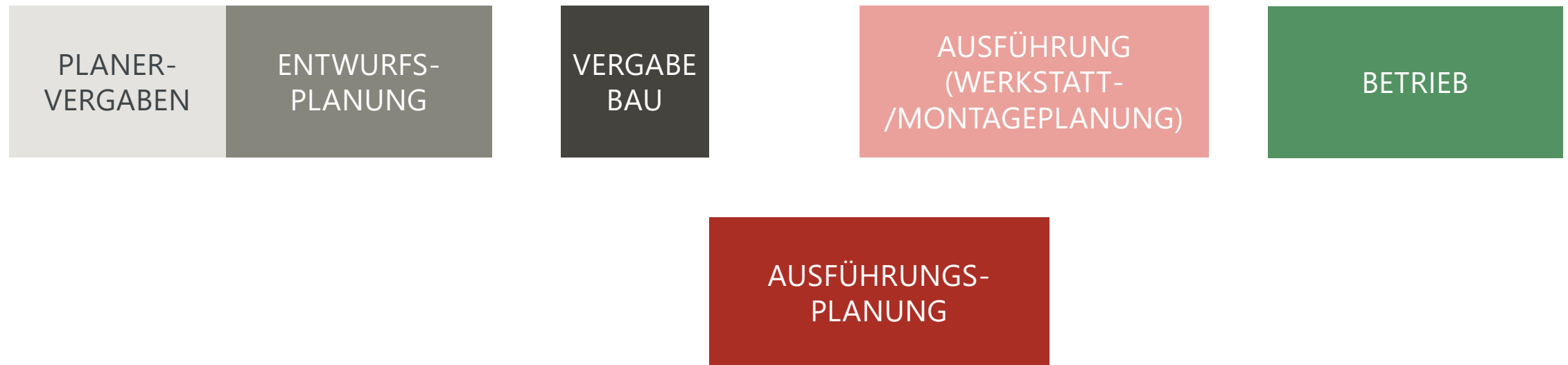
Bei der **Vertragsgestaltung**:

- Maßgeschneiderte Definition von Vertragssoll und Erfolgsverpflichtung
- Definition BIM-spezifischer Pflichten und auch Workflows
- Anpassung der Vergütungsregelungen / -modelle

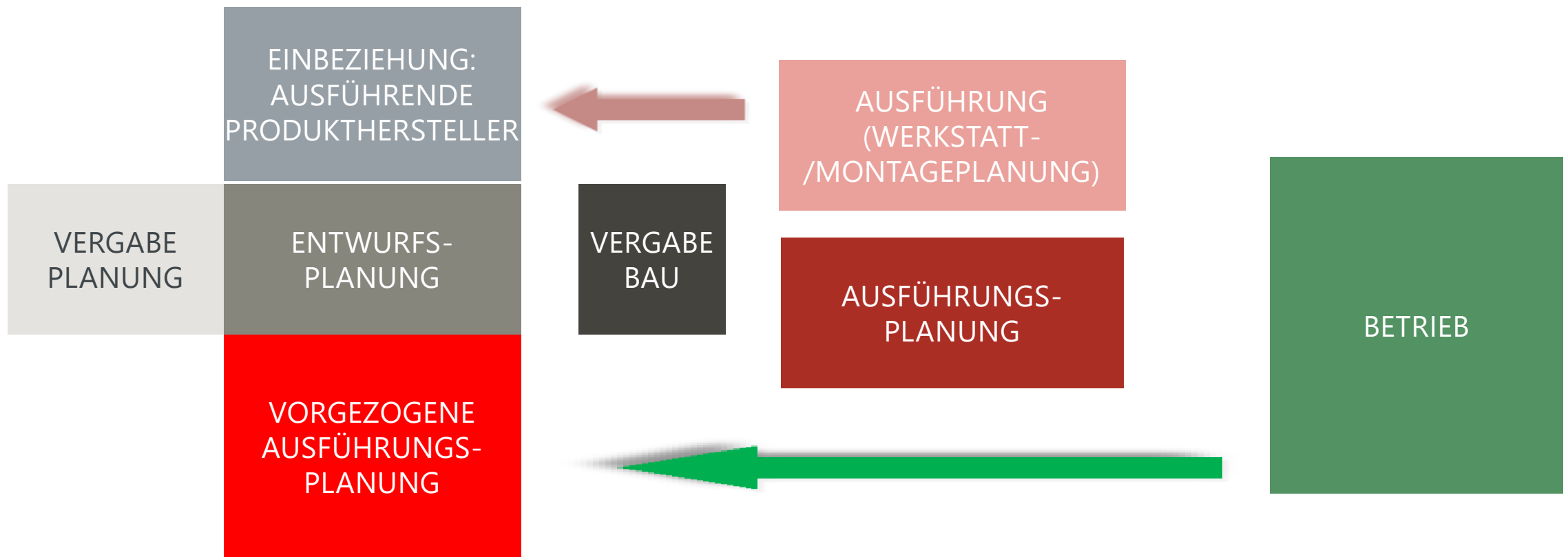
Bei der **Ausführung**:

- Neue Workflows insbesondere zur Qualitätskontrolle („Prüfen und Hinweisen“ im kooperativen Sinn)

Fazit 2 – Umsetzungsprobleme bei Festhalten an herkömmlichen Strukturen:



Beispiel Optimierung für Berücksichtigung Wartung / FM / Betrieb oder Know-How Ausführende / Produkthersteller



- Oberbegriff / Synonymer Gebrauch
- juristisch nicht exakt greifbar / definiert
- Effektiv erst durch Vereinbarung von verbindlichen Partnering-Systemen und Methoden

Vertrauen aufbauen



Vertrauen erhalten und ausbauen



dadurch Kooperation fordern und fördern

Kooperationsgebot ist



jedem Bauvertrag immanent

„Die Vertragsparteien eines VOB/B-Bauvertrages sind bei der Vertragsdurchführung zur Kooperation verpflichtet. Sie haben deshalb durch Verhandlungen eine einvernehmliche Beilegung von Meinungsverschiedenheiten zu versuchen.“

BGH, Az. VII ZR 393/98, Urteil vom 28.10.1999

**Hat in der Praxis seit gut 25 Jahren nichts verbessert,
sondern wird lediglich instrumentalisiert.**

**Ohne methodische Regelung und Förderung keine
Kooperation!**

Was ist IPA?



Integrierte Projektabwicklung (IPA) ist eine Vergabestrategie und ein Vertragssystem, um die Projektleistung zu verbessern

Was kann IPA?



indem es die Gründe der Anfälligkeit von Bauprojekten für Kosten- und Terminüberschreitungen eliminiert oder einschränkt

insbesondere durch

Was braucht IPA?



Strukturierung des Projekts (Mehr-Phasen-Modell)

Spezielle rechtliche Rahmen- und Anreizbedingungen bzgl. Haftung und Vergütungssystem (Mehrparteienvertrag oder angepasste Einzelverträge)

„**shared pain, shared gain**“ statt „**blame game**“

Konventionell

- **Einzelverträge** Planer und GU / Teil-GUs (System Einzelverträge)
- **Planung** bis LPH 4 durch Planer / AG inkl. LB
- **Vergabe** an GU / Teil-GU / Einzelgewerke überwiegend ausschließlich **Preiswettbewerb**
- Vergabesystem und Haftungssystem führen zu **konfrontativer Bauabwicklung**

IPA

- Auswahl der Partner nach Eignung (auch „persönlich“)
- Abschluss Zwei-Phasen-Allianzvertrag = echter **MEHRPARTEIENVERTRAG**
- **Phase 1** gemeinsames Erarbeiten des Vertragssolls und des Zielpreises (Kosten + CRP)
- **Phase 2** startet, wenn Phase 1 erfolgreich, ansonsten EXIT
- schnittstellenfreie **Haftung** der AN gegenüber AG
- **Vergütungssystem** schafft Anreize für gemeinsame Erreichung der Projektziele

Forschungsprojekt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung
2022

**Mustervertragsbedingungen
für
Mehrparteienverträge im öffentlichen Bauwesen
bei
Integrierter Projektabwicklung**

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/3Rahmenbedingungen/2021/mustervertragsbedingungen/01-start.html>

- Besondere Organisationsstruktur und Entscheidungskultur: Integrale Teams auf jeder Entscheidungsebene
- Konstruktive Fehlerkultur / Transparente Kommunikation
- Systembedingte Integration der Ausführungskompetenz in die Planung
- Systemische Etablierung einer auf Kollaboration und integrale Zusammenarbeit ausgerichteten Projekt- und Vertragskultur
- Möglichst viele Entscheidungen durch Projektmanagementteam (= Vertragspartner)
- Projektmanagement- /Planungsmethoden: BIM, LEAN, Last Planner, Co-Location/Big-Room
- Vergütungssystem auf Selbstkostenerstattungsbasis und gemeinsame Haftung

- Besondere **Organisationstruktur** und **Entscheidungskultur**: Integrale Teams auf jeder Entscheidungsebene
- Konstruktive Fehlerkultur / **Transparente Kommunikation**
- Systembedingte **Integration der Ausführungskompetenz in die Planung**
- Systemische Etablierung einer auf **Kollaboration** und **integrale** Zusammenarbeit ausgerichteten Projekt- und Vertragskultur
- Möglichst viele Entscheidungen durch Projektmanagementteam (= Vertragspartner)
- Projektmanagement- / Planungsmethoden: **BIM**, LEAN, Last Planner, Co-Location/Big-Room
- Vergütungssystem auf Selbstkostenerstattungsbasis und gemeinsame Haftung

BIM stellt einen Paradigmenwechsel in Richtung lebenszyklischer, integraler Planung dar.

Integrale Planung ohne BIM ist realisierbar, aber **eine konsequente Umsetzung von BIM ohne integrale Planung ist nicht machbar**

Eva Maria Herrmann: BIM Building Information Modeling Management Band 2. 1. Auflage. DETAIL Business Information GmbH, München 2017

BIM



IPA

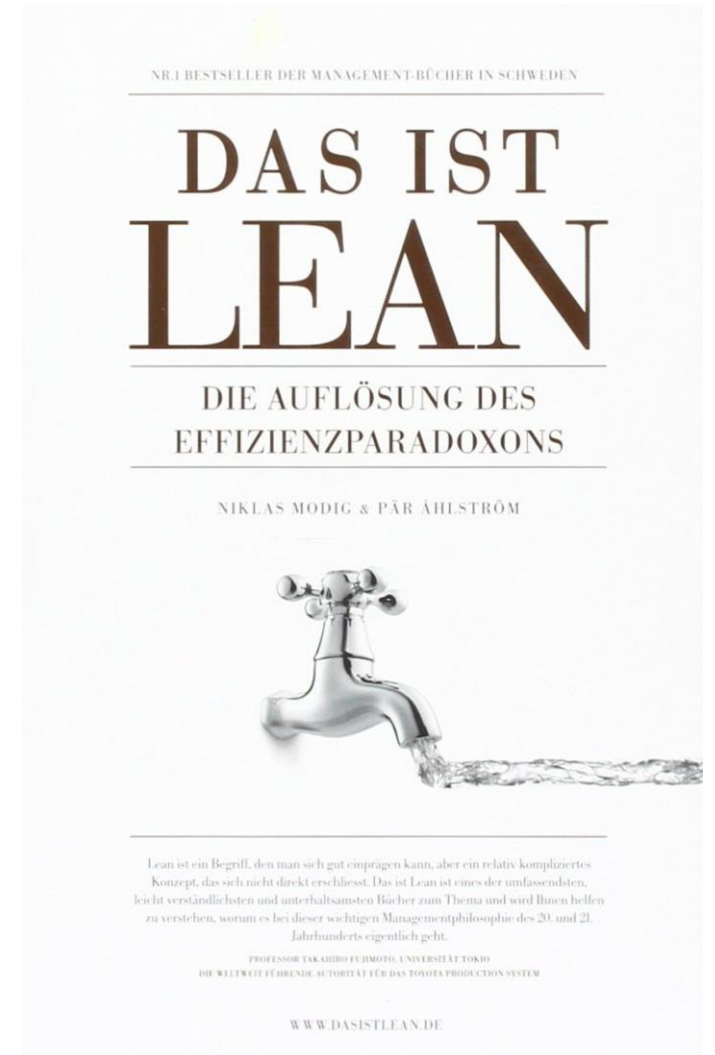
- IPA ist nicht für jedes Projekt geeignet. Die Etablierung erfordert sehr viel zusätzlichen Aufwand und zusätzliche Kosten. Ein Exit nach Phase 0 muss terminlich möglich sein. Etc.
- „Modularer“ Einsatz des IPA-Systems möglich?
- IPA ist grundsätzlich ein Gesamtsystem. Die Mechanismen und Effekte bedingen und bewirken einander. Ein „bisschen“ IPA funktioniert nicht. Nur als Gesamtsystem entfaltet sich die Wirkkraft.
- Dennoch können partnerschaftliche Elemente auch konventionelle Vertragssysteme von Konfrontation entschlacken:
 - Transparenz / Klare Risikozuweisung / Klare Schnittstellen
 - Homogene Vertragsunterlagen
 - Kollaborationsmechanismen / Streitvermeidungsmechanismen
 - Bonus statt Malus
 - Etc.

- BIM ist eine Methodik, die auf **Integrale Planung** setzt und **frühzeitige Entscheidungen** fördert und sogar voraussetzt
- BIM ist damit nicht nur eine technische sondern auch eine **vertragliche Herausforderung** und erfordert bei konsequenter Anwendung in der Regel **neue Struktur der Vergaben und Inhalte der Verträge**
- Integrale Planung bedarf **Partnering**, konventionelle Vergaben arbeiten jedoch mit Haftungs- und Pflichtensystem, d.h. Sanktionssystem mit angelegter Konfrontation
- daher mindestens: transparente / homogene / spezifische Vertragsgestaltung (nicht nur „juristische“ Klauseln sondern inklusive Vertragsvoll und Vergütungsmechanismen)
- Problem: Gerade dieser **Mehraufwand** der Umstrukturierung ist ein **Hemmschuh der BIM Entwicklung** „in der Fläche“

- BIM-Methode und Methoden des Partnerings haben Schnittmengen, beide gedeihen auf dem Boden einer vorverlagernden Strukturierung und kollaborativer Prozessvorgaben
- (Ggf. Anreicherung mit Anreizsystem / IPA im engeren Sinn)
- Petitum:

Synergien des Invests nutzen

- Auf Partnering optimierte (BIM-)Verträge führen zu weniger Konfrontation, weniger Kosten, mehr Terminalsicherheit
- Gegenfinanzierung des Wandels



Vielen Dank!

Armin Heisiep

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Stephanstraße 3
60313 Frankfurt am Main

heisiep@hfk.de