



Erfahrungen mit IPA-Modellen aus Sicht der durchführenden Verwaltung

Volker Grübener

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Hauptabteilungsleiter BB I - III



„Forschungsprogramm Zukunft Bau“

Studie im Auftrag des BBSR im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2020

Alternative Vertragsmodelle zum Einheitspreisvertrag für die Vergabe von Bauleistungen durch die öffentliche Hand

Forschungsprogramm

Zukunft Bau, ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat

Projektlaufzeit

10. August 2017 bis 29. Februar 2020

Aktenzeichen

10.08.17.7-17.59

im Auftrag

des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

bearbeitet von

Dr. Wolfgang Breyer, Breyer Rechtsanwälte PartmbB, Stuttgart

Prof. Dr. Antje Boldt, Arnecke Sibeth Dabelstein Rechtsanwälte Steuerberater PartmbB, Frankfurt am Main

Prof. Dr.-Ing. Dipl.-Kfm. Shervin Haghsheno, Institut für Technologie und Management im Baubetrieb des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT), Karlsruhe

Mehrparteienvertrag (MPV), u.a.

- Sicherung von Qualitäten, Kosten- und Terminen durch erhöhte Kooperation von Planung- und Bauausführung
- Bessere vertragliche Grundlage zur Anwendung digitaler Methoden, z.B. **Building Information Modeling**, PKMS
- Frühzeitige Integration des Know-Hows der ausführenden Unternehmen
- Organisation von Partnerschaftlicher Zusammenarbeit insb. in **Großprojekten** (z.B. Co-Location),

3 Modelle MPV (Ziel: weitgehend gleiche Ausrichtung der ökonomischen Interessen der Projektbeteiligten):

- a) Rahmenvertrag als Ergänzung bilateraler Vertragsverhältnisse
- b) Vergütungssystem auf Selbstkostenerstattungsbasis
- c) verbindliche Preise nach Abschluss Planungsphase



„Konventionelle Projektentwicklung und komplex“

2006 – 2020: Kooperation und Kommunikation im Großprojekt Humboldt - Forum



Vertragsmodell:

Einzelvergaben / Einheitspreisverträge

Planungshaus:

Auftraggeber, Projektcontroller, Architekten, Objektüberwacher und Fachplaner in Baustellennähe unter einem Dach

Schlossbauhütte:

Ausführende, Bauherrin und Expertengremium unter einem Dach

Ausbau von digitalen Methoden:

- Digitaler Projektraum für alle Projektbeteiligten
- Digitale Workflows
- 3D – Planungen auf dem Weg zu „BIM“

Herausforderungen im Projektverlauf, z.B.:

- teilweise **Diskrepanzen bei der Integration der Fachplanungen**
- teilweise **baulich nicht umsetzbare Planungen und Baumängel**
- teilweise **Unzureichende Personalkapazitäten**
- teilweise **geänderte Bedarfsanforderungen**

Konsequenz: Projektstörungen und hoher Ressourcenverbrauch



„Innovativ und effizient“

Luisenblock West – ein neues Bürogebäude für den Deutschen Bundestag



Foto:
BBR / BILDKRAFTWERK / Bernd Lammel

Auftrag Deutscher Bundestag

01/2020

Fertigstellung und Übergabe

12/2021

Gesamtkosten

rund 70 Mio. €

Zielstellung:

**Bereitstellung von 400 Büroeinheiten zum Wechsel der
Legislaturperioden des Deutschen Bundestages 2020/21**

Vertragsmodell:

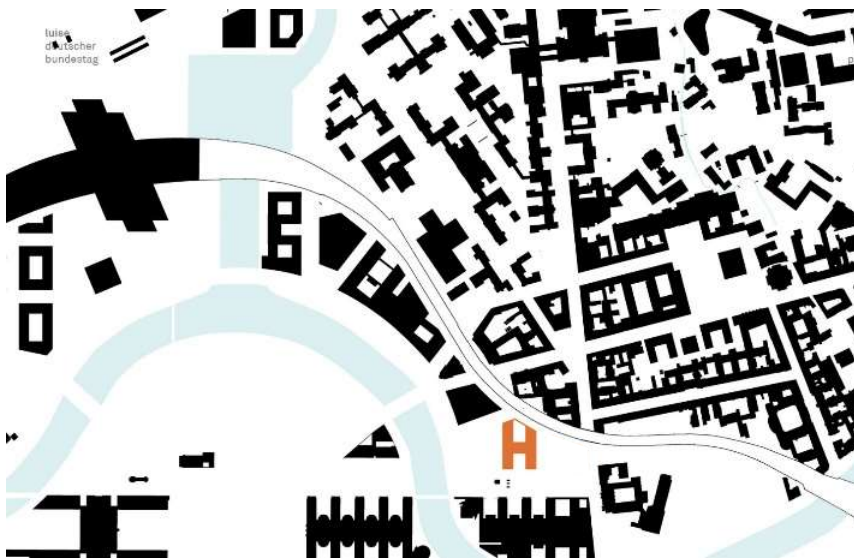
GÜ/GU - Vertrag mit IPA-Teilaspekten



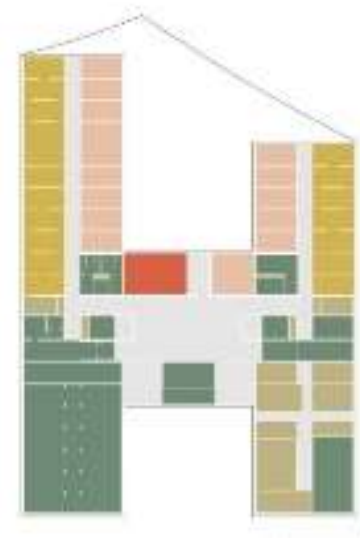
„Innovativ und effizient“

Luisenblock West – ein neues Bürogebäude für den Deutschen Bundestag

Entwurf



Lageplan (im Süden MELH)



Erdgeschoss (Erschließung von Süden)

- Parlamentsviertel in Berlin Mitte
- B-Plan, Blockrandbebauung, Entwicklungsgebiet
- 1. Bauabschnitt, mind. 15 J. Nutzungsdauer

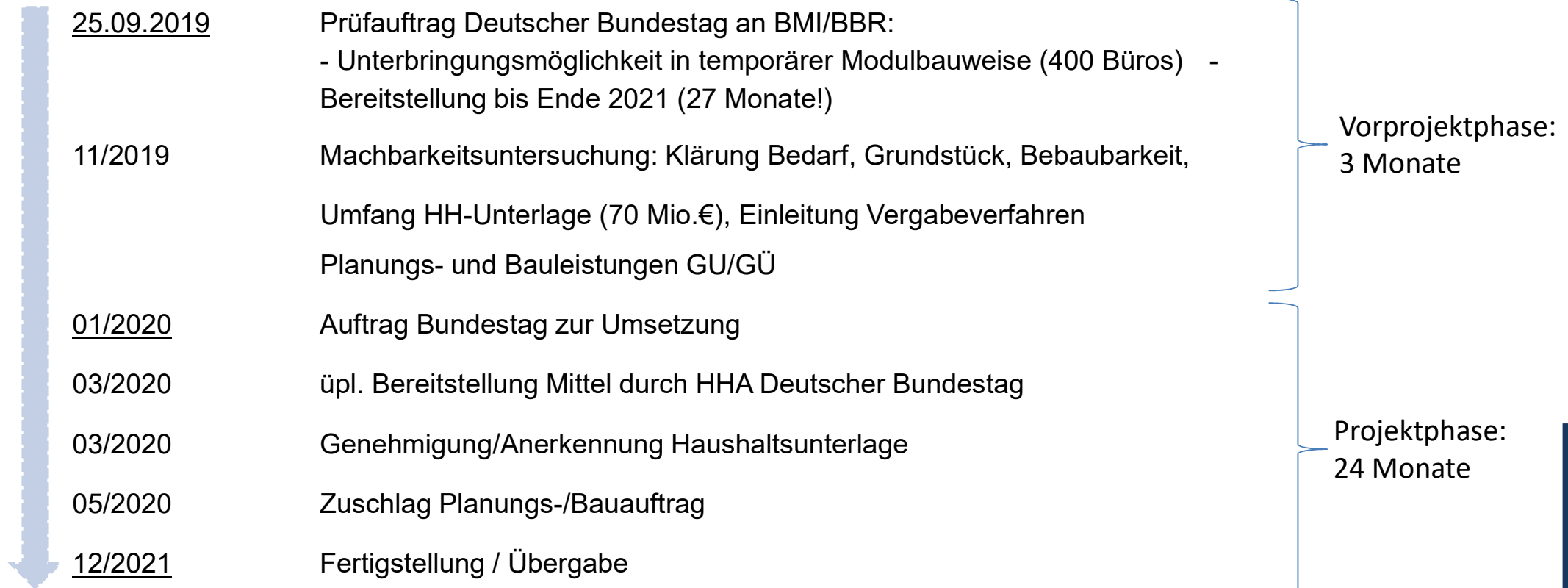
- 409 Büroeinheiten à 18 qm (2 Arbeitsplätze)
- 6 Besprechungsräume à 36 qm + 1 à 45 qm
- rund 17.100 qm BGF / 9.200 qm NUF, keine Unterkellerung
- Gesamtkosten: rund 70 Mio €



„Innovativ und effizient“

Luisenblock West – ein neues Bürogebäude für den Deutschen Bundestag

Meilensteine





„Innovativ und effizient“

Luisenblock West – ein neues Bürogebäude für den Deutschen Bundestag

Haushalt / Vergabe

Schritte

1. Stufe Verhandlungsverfahren – Teilnahmewettbewerb

15.01.2020 Veröffentlichung EU- Teilnahmewettbewerb

17.02.2020 Abgabe der Teilnahmeanträge

29./30.01.2020 Beschluss BRK und Ältestenrat zu §24 BHO-Unterlage

04.03.2020 Billigung überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung (Haushaltsausschuss) und hhm. Anerkennung (BMF)

2. Stufe Verhandlungsverfahren - Angebotsphase

28.02.2020 Aufforderung zur Angebotsabgabe (30 T. Angebotsfrist)

30.04.2020 Abgabe endgültiges Angebot (**mit Entwurfskonzept**)

05.05.2020 (Vorfristige) Erteilung Zuschlag an Bietergemeinschaft

Primus developments GmbH und Kaufmann Bausysteme GmbH mit Nachunternehmer Architekturbüro Sauerbruch Hutton





„Innovativ und effizient“

Luisenblock West – ein neues Bürogebäude für den Deutschen Bundestag

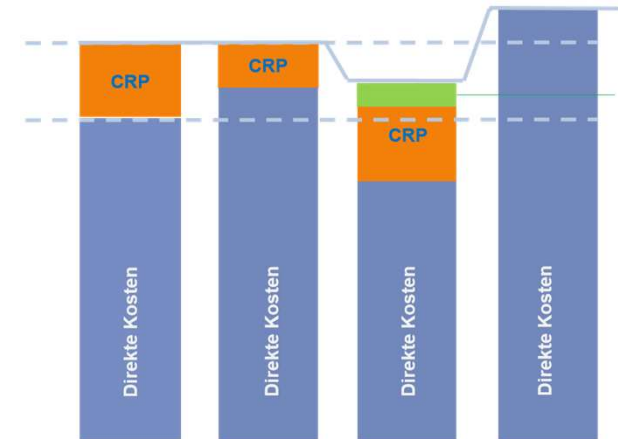
Vergütung / Vertrag

Regelungen



Vergütungs- und Partnerschaftliches Vertragsmodell

- ✓ Angebotsgrundlage u. a. das funktionale Bauherrenprogramm
- ✓ Konzept zur integrativen Einbindung des AG in den Planungsprozess
⇒ Weitgehende Spielräume für Planung und Bau / „Last Planner“
- ✓ Auf partnerschaftliche Zusammenarbeit ausgerichtetes Vergütungssystem
 - Basis-/Zielpreisvereinbarung mit transparentem Kostenmodell
 - Selbstkostenerstattungsbasis sichert finanzielle Auskömmlichkeit des AN
 - flexibler Anteil des AN am Chancen-Risiko-Pool (CRP)
- ✓ „Ausstiegsklausel“ AG bei Überschreitung vereinbarter Preis nach Phase 1
- ✓ Bonus-/Malus-Regelung hinsichtlich Fertigstellungstermin 31.12.2021







„Innovativ und effizient“

Luisenblock West – ein neues Bürogebäude für den Deutschen Bundestag

Planung / Realisierung

Schritte		
	05/2020	1. Phase: Planung inkl. genehm. Bauantragsunterlagen
	06/2020	Abschluss Vorplanung / Antrag (Teil-)Baugenehmigung
	09/2020	Teil-Baugenehmigung für Gründung und Bodenplatte
	09/2020	Abschluss Entwurfsplanung mit Kostenermittlung GU → <u>Grundlage für Abruf</u> der 2. Phase durch den AG (EXIT-OPTION für AG)
	10/2020	2. Phase: sämtliche Lieferungen und Bauleistungen
	10/2020	Freigabe Mustermodul / Beginn Gründungsarbeiten
	12/2020	Baugenehmigung
	01/2021	Baubeginn Rohbau
	03/2021	Produktionsbeginn Module
	04/2021	Beginn Modulmontage
	Ende 2021	schlüsselfertige Fertigstellung und Übergabe

INTEGRIERTE PROJEKTABWICKLUNG (IPA) MIT MEHRPARTEIENVERTRÄGEN – MEHR KOOPERATION ODER MOGELPACKUNG?
Informations- und Diskussionsveranstaltung am 18.09.2023 – Deutsches Architekturzentrum DAZ

„Innovativ und effizient“

Luisenblock West – ein neues Bürogebäude für den Deutschen Bundestag



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung



Foto:
BBR / BILDKRAFTWERK / Bernd Lammel



Quelle: Sauerbruch Hutton Architekten

Fazit: Projekterfolg und „Positiver Stress“ durch hohes Kooperationsverhalten



„Nachhaltig und multifunktional“

Bürogebäude für Bundesbehörden in der Elisabeth-Abegg-Straße (BEA)



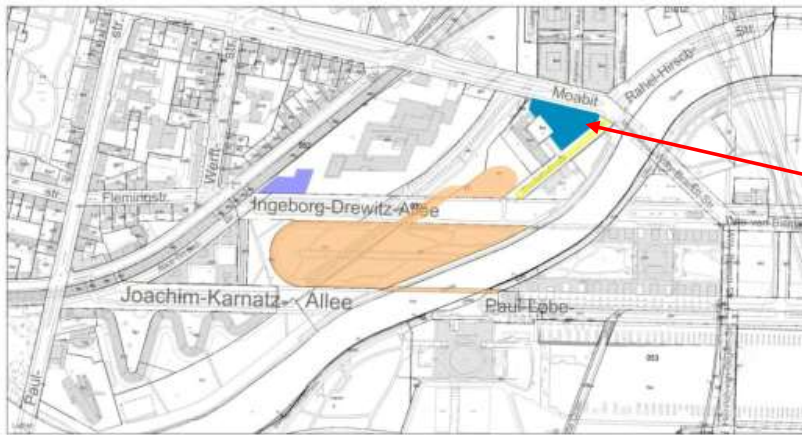
Quelle: Sauerbruch Hutton Architekten

Projektstart	04 /2021
Bauherrin	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
Fertigstellung und Übergabe	Sommer 2025
Gesamtkosten	rund 205 Mio. €, davon 179 Mio. € GBK und 27 Mio. € gesperrte Risikovorsorge
Zielstellung:	Errichtung eines Bürogebäudes für Bundesbehörden mit hohen Anforderungen an Nachhaltigkeit, Repräsentation und Sicherheit
Vertragsmodell:	Mehrparteienvertrag mit drei Partnern (Planung, Baudurchführung, Bauverwaltung)

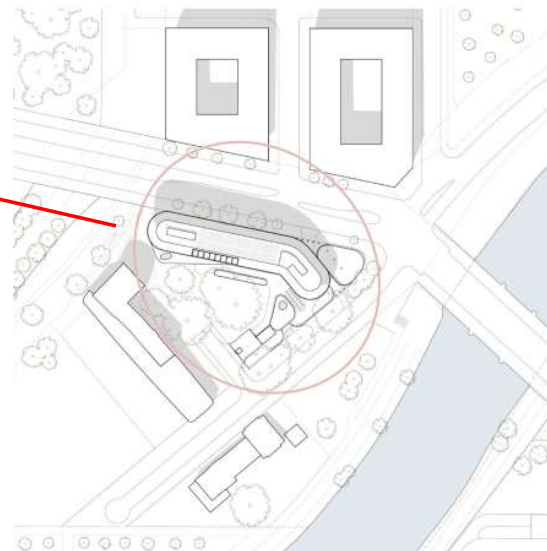


„Nachhaltig und multifunktional“

Bürogebäude für Bundesbehörden in der Elisabeth-Abegg-Straße (BEA)



- Erweiterung Bundeskanzleramt
- Bürogebäude für Bundesbehörden
- Erweiterung Bundesinnenministeriums
- Umbau der Elisabeth-Abegg-Straße



Quelle: Sauerbruch Hutton Architekten

Entwurfskonzept Zuschlagserteilung
Stand Ende 2021

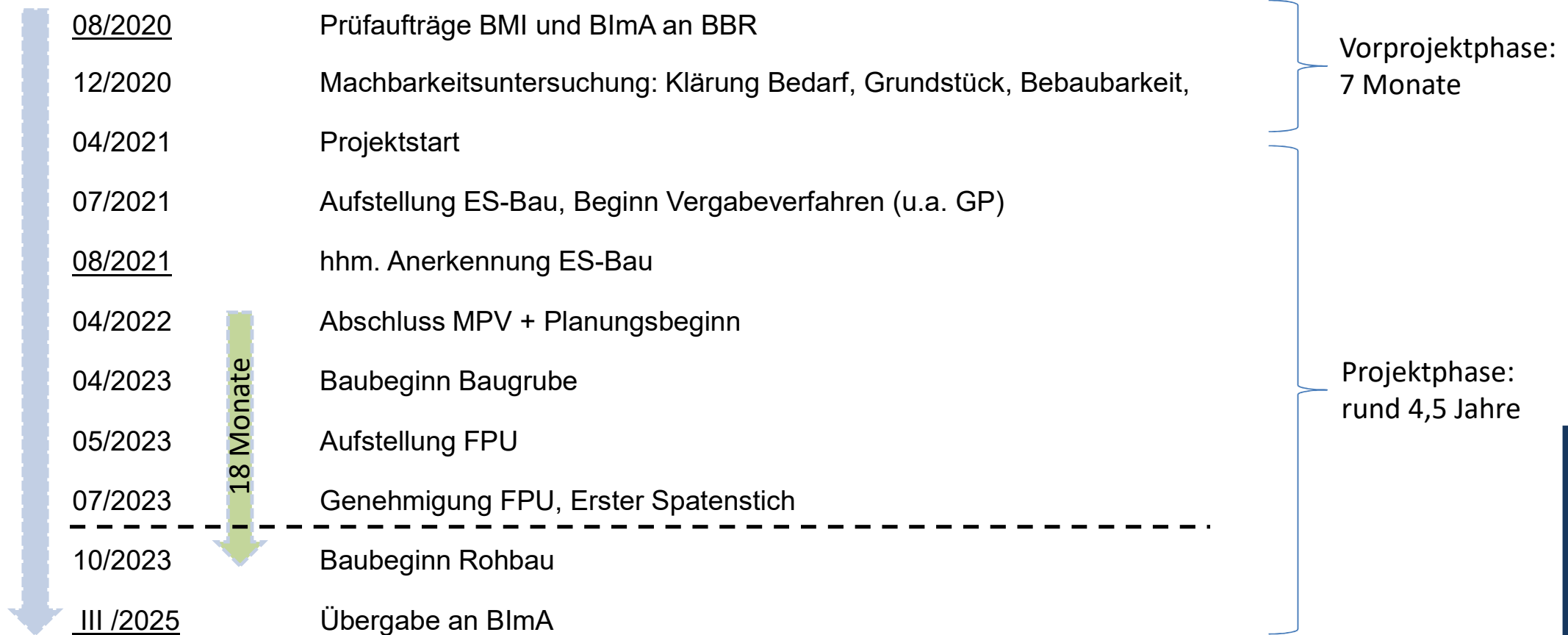
- Topografisch und städtebaulich anspruchsvolles Baugrundstück in Berlin Mitte, vorh. B-Plan
- Abhängigkeiten von Nachbarbaustellen
- Nutzung: Zwischenunterbringung Verfassungsorgan während großer Bau-maßnahmen am 1. Dienstsitz, sodann Nachnutzung durch Bundesbehörden
- Bürogebäude mit Sondernutzungen, Schnellläuferprojekt in Holzhybrid - Modulbauweise
- hohe qualitative Anforderungen (Technik, Funktion, Repräsentation, Sicherheit)
- Nachhaltigkeit: BNB – Zertifizierung Silber
- Energieeffizienz: EGB 40 (= 60 % unterhalb der Anforderungen gem. GEG)
- rund 18.700 qm BGF / 9.900 qm NUF, Unterkellerung / Tiefgarage
- Gesamtkosten: rund 205 Mio. €. (178 Mio. € GBK + 27 Mio.€ baufachlich gesp. Risikovorsorge)



„Nachhaltig und multifunktional“

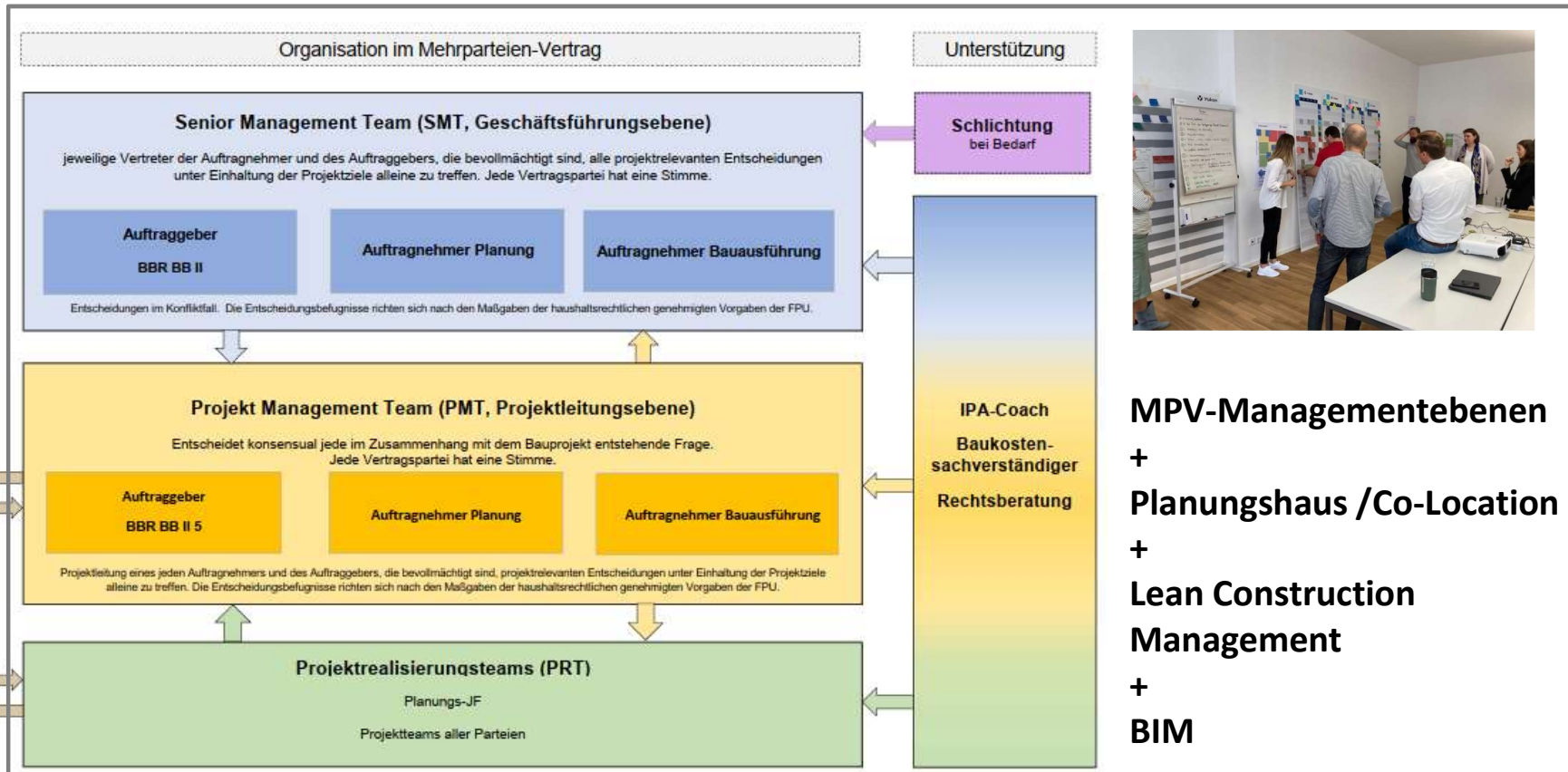
Bürogebäude für Bundesbehörden in der Elisabeth-Abegg-Straße (BEA)

Meilensteine





„Nachhaltig und multifunktional“ Bürogebäude für Bundesbehörden in der Elisabeth-Abegg-Straße (BEA) Projektorganisation



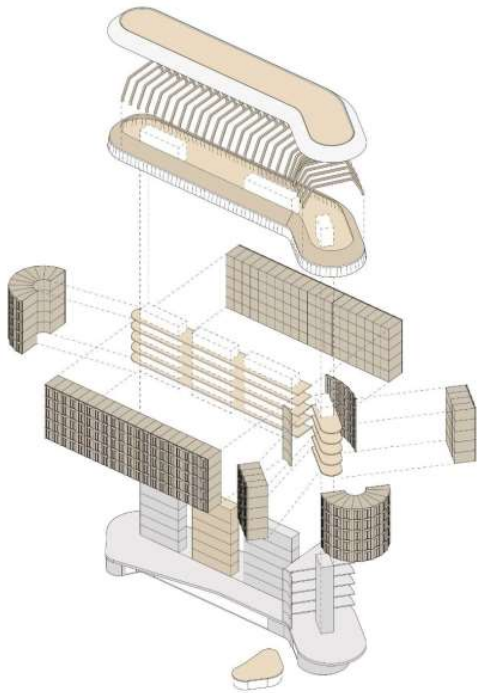
**MPV-Managementebenen
 +
 Planungshaus /Co-Location
 +
 Lean Construction
 Management
 +
 BIM**



„Nachhaltig und multifunktional“

Bürogebäude für Bundesbehörden in der Elisabeth-Abegg-Straße (BEA)

Planungsphase 04/2022 – 05/2023

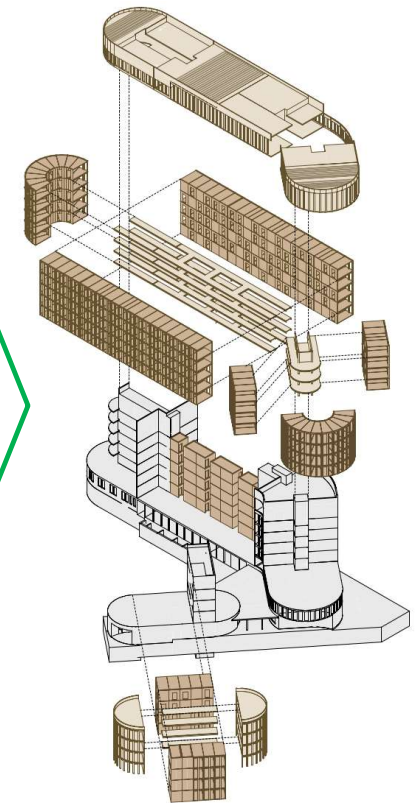


2021 / 22

Herausforderungen in der Planungsphase:

- Neue Vorschriften mit Auswirkungen auf Brandschutz und TGA (AVV-Klima, MHolzBauRL)
- erhöhter Flächenbedarf, u.a. wg. TGA
- Integration von Geheimschutz- und Sicherheitsanforderungen in Projektorganisation und Planung
- Fortschreibung Leistungsprogramm / Anpassung der Bedarfsanforderungen
- Planungsoptimierungen (Ziel: Verzicht auf 2. UG)
- Allg. Steigerungen der Baupreisindices (II/2021 – I/2023) + 28,4%
- komplexe planungsrechtliche Abstimmungen mit dem Land Berlin
- Verzug Baustart wg. Verzögerung aus der vorauslaufenden Straßenbaumaßnahme des Landes Berlin (+ 6 Monate)

- **Verlängerte Projektzeit** + 8 Monate (ggü. ES-Bau 09/21)
- **Erhöhtes Bauvolumen** + 26,5 % BGF ggü. ES-Bau
- **Kostenerhöhung** FZK > BasisZK / ES-Bau



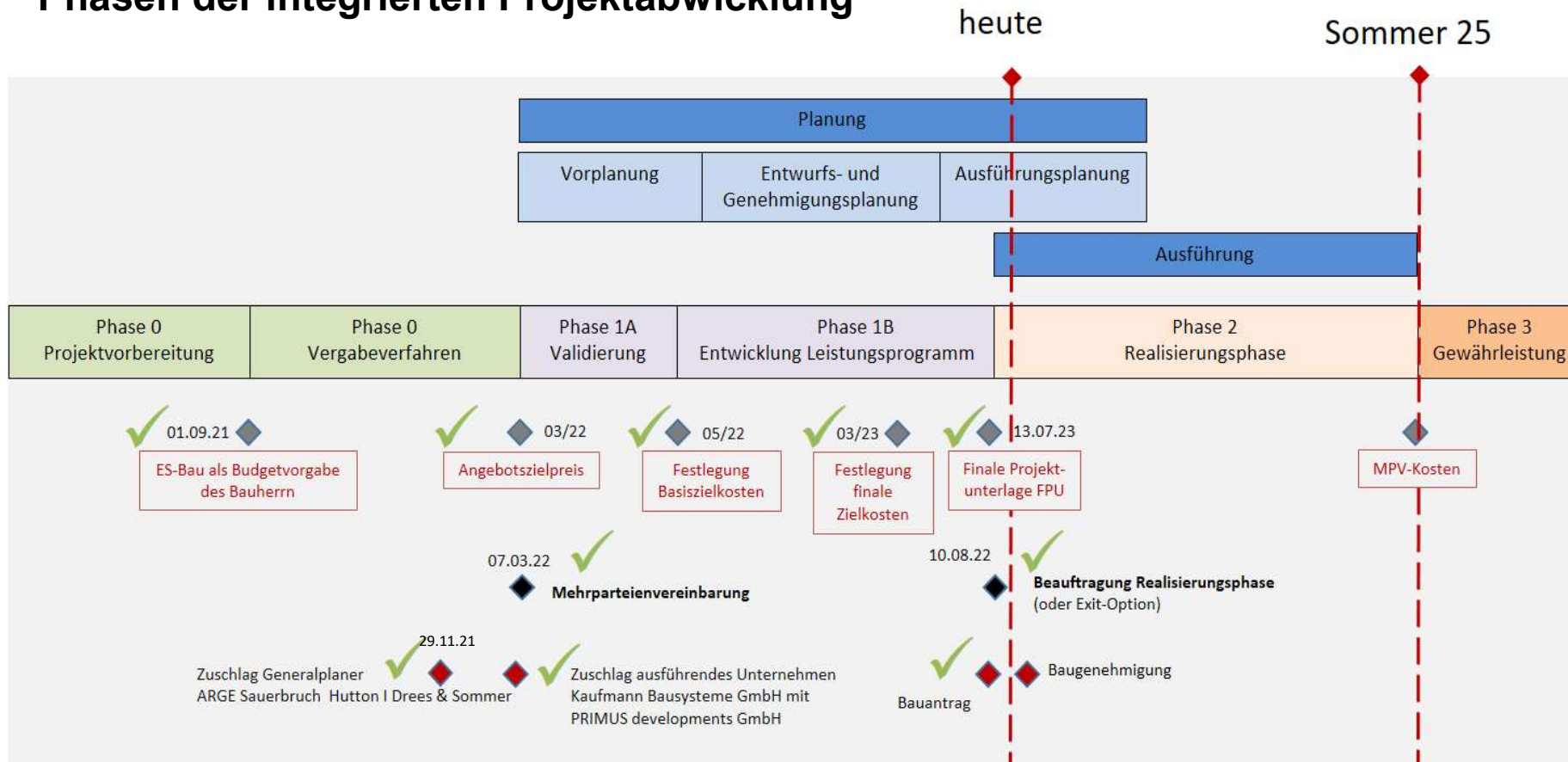
2023



„Nachhaltig und multifunktional“

Bürogebäude für Bundesbehörden in der Elisabeth-Abegg-Straße (BEA)

Phasen der integrierten Projektentwicklung



INTEGRIERTE PROJEKTABWICKLUNG (IPA) MIT MEHRPARTEIENVERTRÄGEN – MEHR KOOPERATION ODER MOGELPACKUNG?
Informations- und Diskussionsveranstaltung am 18.09.2023 – Deutsches Architekturzentrum DAZ

„Nachhaltig und multifunktional“

Bürogebäude für Bundesbehörden in der Elisabeth-Abegg-Straße (BEA)



(Zwischen-)Fazit: Zügiger Baubeginn nach intensiver kooperativer Planungsphase erreicht!



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

INTEGRIERTE PROJEKTABWICKLUNG (IPA) MIT MEHRPARTEIENVERTRÄGEN – MEHR KOOPERATION ODER MOGELPACKUNG?
Informations- und Diskussionsveranstaltung am 18.09.2023 – Deutsches Architekturzentrum DAZ

„Low-Tech, robust und resilient“

Luisenblock Ost I – Bürokomplex für den Deutschen Bundestag am Band des Bundes



Quelle: Falcon Crest Air / DSK, bearbeitet durch BBR A 2



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Bauherrin

Bundesrepublik Deutschland

Planungsbeginn

2024

Fertigstellung und Übergabe

voraussichtlich 2032

Flächen

rund 66.000 m² BGF

Wettbewerb

**2023, nichtoffener, einphasiger
anonymer Planungswettbewerb**

Zielstellung:

**Errichtung eines zukunftsweisenden Neubaukomplexes unter
Einbeziehung von zwei denkmalgeschützten Bestandsbauten für den
Deutschen Bundestag**

Vertragsmodell:

Mehrparteienvertrag

mit mehreren Partnern nach vorherigem Realisierungswettbewerb

INTEGRIERTE PROJEKTABWICKLUNG (IPA) MIT MEHRPARTEIENVERTRÄGEN – MEHR KOOPERATION ODER MOGELPACKUNG?
Informations- und Diskussionsveranstaltung am 18.09.2023 – Deutsches Architekturzentrum DAZ



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!