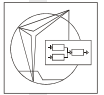


Dipl.-Ing. Hartmut Beyer

Niederlassungsleiter STRABAG AG, Jena



Sondervorschläge und Alternativen mit allen Konsequenzen

Neben der eigenen Vorstellung präsentiert Herr BEYER kurz sein Unternehmen, den Bereich Jena – Gera innerhalb der STRABAG AG Direktion Hochbau Süd und begründet die aktive Erarbeitung von Sondervorschlägen und Alternativen.

Im zweiten Abschnitt erfolgt die inhaltliche Strukturierung der Nebenangebote.

Im Folgenden werden die Probleme beim Durchsetzen der Sondervorschläge bei der öffentlichen Hand und privaten Auftraggebern und als Alternative dazu das STRABAG teamconcept beschrieben.

Im letzten Bereich wird die Verantwortung des Bauunternehmens unterstrichen und ein positives Resümee gezogen.

Impressionen erfolgreich abgeschlossener Projekte:



- 1 Klinikum 2000, Universitäts-Klinik Jena
- 2 Goethe Galerie Jena
- 3 Solar World AG Freiberg
- 4 Schott Jenaer Glas GmbH, Wanne 8
- 5 Energetische Sanierung von 10 Dresdner Schulen

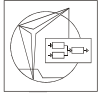
1	3
2	4
5	



Beispiele zur inhaltlichen Strukturierung von Nebenangeboten

Konstruktion			
Gewerk	Code	inhaltliche Möglichkeiten	
Tief-/ Erdbau	111	Allgemein	- Offene Baugrube zu Verbau - Änderung bei Bodenverbesserung - Änderung der Gründungskonstruktion
		signifikante Beispiele	- Fußerverweiterung Bohrpfähle; - Kalkstabilisierung und Nachverdichtung statt Bodenaustausch
Rohbau	112	Allgemein	- Generelle konstruktive Änderungen, Rasterteilung - Optimierter Mix (Fertigteil, Teilfertigteil, Mauerwerk, Ortbeton, Stahl, Stahlverbund)
		signifikante Beispiele	- Gitterrostabdeckung statt Stahlbetonkonstruktion für Balkone; - Verringerung Dachneigung - Verwendung von Fertigteilen statt Ortbetonbauweise
Ausbau/ Haus- technik	113	Allgemein	- Änderung Oberflächenaufbau (Fassade, Dachaufbau) - Generelle konstruktive Änderung von Ausbauelementen (Fenster, Türen, andere Montageelemente)
		signifikante Beispiele	- Bandfassade – Ausführung in Fensterprofilen - WDVS mit architektonischer Farbgebung statt Vorhang- Putzfassade - veränderte Gesimsausbildung – starrer Sonnenschutz

Material/Fabrikate			
Gewerk	Code	inhaltliche Möglichkeiten	
Tief-/ Erdbau	121	Allgemein	- Alternatives Material bei Bodenaustausch - Änderung Betongüte für Gründungskomponenten - Alternatives Material/Fabrikat für Tiefbaukomponenten
		signifikante Beispiele	- Einsatz von Recyclingmaterial aus Beton und Altasphalt bei Bodenaustausch
Rohbau	122	Allgemein	- Änderung Betongüte, Steinformate, Bewehrungsmaterial - Änderung Form bzw. Gestalt von tragenden Elementen
		signifikante Beispiele	- Leimholzbinder statt Spannbetonbinder für Dachkonstruktion - Walzträger statt Rundrohre für Stahlkonstruktion Pergola
Ausbau/ Haus- technik	123	Allgemein	- gleichwertige, preiswertere Materialien für Ausbauelemente - gleichwertige, preiswertere Fabrikate für Haustechnik
		signifikante Beispiele	- alternatives Fabrikat Computer-Kassenanlage - anderes gleichwertiges Material bei Natursteinarbeiten - Alu-Glas-Fassade statt Stahl-Glas-Fassade



Minimierung auf notwendiges Maß			
Gewerk	Code	inhaltliche Möglichkeiten	
Tief-/ Erdbau	131	Allgemein	- Reduzierung der Dämmung, Sauberkeitsschicht - Optimierung der Abmessungen von Gründungselementen
		signifikante Beispiele	- Verzicht auf Felddrainage - Verzicht auf Noppenbahn aufgrund Spezialtiefbauarbeiten - Dämmung der Bodenplatte nur in Randbereichen
Rohbau	132	Allgemein	- Reduzierung der Geschosshöhen - Optimierung der Bemessung des Tragwerkes - vereinfachte Formen /Konstruktionen
		signifikante Beispiele	- architektonisch wirksame Farbgebung statt Dachüberstände aus Betonfertigteilen - Breite der Außentreppe 1,5 m statt 2,0 m - Verzicht auf Vordach
Ausbau/ Haus- technik	133	Allgemein	- Reduzierung teurer Haustechnik - Minimierung der Anlagenauslegung - aufwendige Fassadenaufbauten und Innenraumgestaltung minimieren
		signifikante Beispiele	- Glasfasertapete mit optisch wirksamen Anstrich statt Holzpaneelverkleidung - Verzicht auf sämtliche geplante Stuckleisten - Aluminiumabdeckung d=2mm statt d= 3mm

Systemlösungen			
Gewerk	Code	inhaltliche Möglichkeiten	
Tief-/ Erdbau	141	Allgemein	- Spezialgründung mittels spezieller Verfahren - Bodenverbesserung mittels spezieller Verfahren - Komplettlösungen bzgl. Isolierung, Lichtschächte etc.
		signifikante Beispiele	- PVC statt Beton-Kellerlichtschacht
Rohbau	142	Allgemein	- Komplettsysteme bzgl. Stahlbauweise, Holzbauweise, Massivbauweise
		signifikante Beispiele	- Hallensysteme, Fertigteilsysteme - standardisierte Baukastensysteme
Ausbau/ Haus- technik	143	Allgemein	- Komplettsysteme für Fassade, Dachaufbau - Komplettsysteme für Ausbauelemente (Fenster, Türen, Sanitär etc.) - spezielle Komplettlösung bzgl. Haustechnik
		signifikante Beispiele	- fertige Elemente für RWA und Lichtband - CORIPACT Gefälledämmplatten statt 2lagiger Dachabdichtung - Protolith statt Traufbohlen, Dämmung, Faserzementbekleidung



Taktische Vorschläge zur Durchsetzung von Sondervorschlägen

Betriebsorganisation

Betriebsorganisation (211)	
inhaltliche Möglichkeiten	
Allgemein	- Alternative Anordnung der Funktionskomponenten - Variationen hinsichtlich dem Betrieb des Bauwerkes
signifikante Beispiele	- neue Küchenplanung (Grundrißänderung)

Durch die Optimierung organisatorischer Abläufe bezüglich des späteren Betriebes soll vor allem eine Reduzierung der laufenden Betriebskosten erreicht werden. Mit Hilfe dieser alternativen Lösungsvorschläge können keine direkten Minderkosten angeboten werden. Besonders wichtig ist deshalb, im Rahmen des Angebotes dem Auftraggeber speziell das Einsparungspotenzial bezüglich des Unterhaltes zu verdeutlichen.

Alternative Technologien

Alternative Technologien (212)	
inhaltliche Möglichkeiten	
Allgemein	- Änderungen der Haustechnik bezüglich Technologie (Art der Heizung, Lüftung etc.)
signifikante Beispiele	- statische Heizung statt Lüftungsanlage für Garagen

Bezüglich des Betriebs von Bauwerken existiert hauptsächlich im Bereich der Haustechnik eine breite Palette an verschiedenen Technologien. Gerade in dieser Sparte sind gegenwärtig rasante Entwicklungen und Innovationen zu beobachten. Durch alternative Technologien können nicht nur die Herstellungskosten gesenkt und damit Minderkosten schon im Angebot angegeben werden. Zusätzlich bieten die Alternativen des Öfteren auch gutes Einsparungspotenzial hinsichtlich des Betriebs des Bauwerkes.

Bauzeit

Bauzeit (221)	
inhaltliche Möglichkeiten	
Allgemein	- Optimierung bezüglich Bauzeit durch Variation von Kapazität - Schnittstellenoptimierung bei Vergabe mehrerer Lose
signifikante Beispiele	- Bauzeitverkürzung

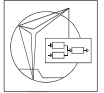
Geringe Bauzeit bedeutet geringere Baustellengemeinkosten. Diese Einsparungen können dem Auftraggeber als Minderkosten angeboten werden. Zusätzlich kann die Möglichkeit der früheren Nutzung des Bauwerkes bzw., bei eventuell vorherrschender Bauzeitverzögerung, eine Einhaltung des Zeitplanes offeriert werden.

Bauablauf

Bauablauf (222)	
inhaltliche Möglichkeiten	
Allgemein	- Änderung / Anpassen der Ablaufplanung - Optimierung Massenbewegung
signifikante Beispiele	- Lärm- und Sichtschutzwall anstelle Entsorgung der Verdrängungsmassen:

Der geplante Bauablauf kann gegebenenfalls den eigenen Arbeitstechniken angepasst bzw. optimiert werden. Hierzu können vor allem gesammelte Erfahrungen bezüglich Massenbewegung eingebracht werden. Die Optimierung des Bauablaufs ermöglicht neben Bauzeitverkürzungen (siehe 221) vor allem

finanzielle Einsparungen bezüglich der Herstellungskosten. Diese können dem Auftraggeber als Minderkosten angeboten werden.



Alternative Fertigungsvarianten

Alternative Fertigungsvariante (223)	
inhaltliche Möglichkeiten	
Allgemein	- Änderung des Herstellungsverfahrens - Spezialisierte Nachunternehmer akquirieren
signifikante Beispiele	- Fertigteilbauweise statt Ortbetonbauweise

Durch alternative Fertigungsvarianten kann im Vergleich zum ausgeschriebenen Herstellungsverfahren gegebenenfalls eine günstigere Fertigung bezüglich Kosten, Termine oder Qualität erreicht werden. Neben eigenen Überlegungen bieten, vor allem im Rahmen einer Generalunternehmer-Tätigkeit, Know-how-Vorteile spezialisierter Bauunternehmen besonders attraktive Lösungsvarianten.

Vertragsgestaltung

Vertragsgestaltung (231)	
inhaltliche Möglichkeiten	
Allgemein	- Teil- bzw. Vollpauschalierung - Beteiligung an Partnermodellen, STRABAG teamconcept
signifikante Beispiele	- Pauschalpreis - GMP-Vertrag

Außerordentlich attraktive Alternativvorschläge und Nebenangebote sind solche, die den Risikoanteil des Auftraggebers verringern können. Bezüglich des Kostenrisikos bieten, vor allem im Rahmen eines vorgesehenen Einheitspreisvertrages, Teil- bzw. Vollpauschalierungen der Angebotssumme sehr gute Möglichkeiten. Durch Angabe eines festen Angebotspreises und der damit verbundenen Kostenrisikoübernahme kann dem Bauherrn eine Budgetgarantie bzw. Kostensicherheit angeboten werden. Eine weitere Alternative zur Risikominimierung stellen Partnerschaftsmodelle, hier das STRABAG teamconcept, dar. Basis dieser Vertragsmodelle ist eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen den Vertragspartnern. Durch gemeinsame Suche nach Optimierungsmöglichkeiten bei der Planung und Ausführung und in der Kostensicherheit sollen so sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer profitieren (win-win-Charakter). Ein Beispiel für ein solches Vertragsmodell stellt das GMP-Modell dar.

Finanzierung

Finanzierung (232)	
inhaltliche Möglichkeiten	
Allgemein	- Vorauszahlungen - Zahlungsziele definieren
signifikante Beispiele	- Vorkasse / Konditionierter Zahlungsplan

Wenn möglich, sollte vor Auftragsvergabe über alternative Finanzierungsmöglichkeiten verhandelt werden. Eine Möglichkeit bieten so genannte Vorauszahlungen. Hier leistet der Auftraggeber die Vergütung ganz oder teilweise in Form eines konditionierten Zahlungsplanes vor Leistungserbringung durch das Bauunternehmen mit entsprechender Absicherung und Minderkosten.

Sicherheitsleistungen

Sicherheitsleistungen (233)	
inhaltliche Möglichkeiten	
Allgemein	- eigene Versicherungen - Änderung bzgl. Bürgschaften - Kreditrating
signifikante Beispiele	- eigene Bauwesenversicherung - Wegfall Bankbürgschaft



Sicherheitsleistungen spielen eine entscheidende Rolle in der Bauabwicklung und sind für den Auftraggeber von entscheidender Bedeutung. Häufig sind Bauwesenversicherungen vorgeschrieben. Die Liquidität des Bieters wird über Bankbürgschaften abgesichert. In diesem Zusammenhang können durch eigene, günstigere Bauwesenversicherungen Einsparungen bewirkt und dem Auftraggeber als Minderkosten angeboten werden. Derselbe Effekt kann durch eine günstigere Konzernbürgschaft an Stelle einer Bankbürgschaft erreicht werden. Außerdem bieten so genannte unabhängige Kreditratings, durchgeführt durch unabhängige Rating-Agenturen, dem Auftraggeber zusätzliche Sicherheit.

Planungsleistungen

Planungsleistungen (241)	
inhaltliche Möglichkeiten	
Allgemein	- Übernahme von zusätzlichen Planungsleistungen
signifikante Beispiele	- Neuberechnung / Optimierung Stahlbau - neue Küchenplanung

Oftmals erfolgt die Ausschreibung schon vor vollständig abgeschlossener Genehmigungsplanung. In diesem Fall besteht für bauausführende Unternehmen die Möglichkeit, eigene Erfahrungen bzw. Lösungsvarianten in den Planungsprozess einfließen zu lassen. Die Übernahme bestimmter Planungsleistungen durch das bauausführende Unternehmen bietet dem Auftraggeber kostenlos eine zusätzliche und unter Umständen bessere Ausführungsvariante und erhöht so die Chancen für die Zuschlagerteilung.

Wartung/Gewährleistung

Wartung / Gewährleistung (242)	
inhaltliche Möglichkeiten	
Allgemein	- Erweiterung der Vorgaben aus VOB bezüglich Gewährleistung und Wartung
signifikante Beispiele	- längere Gewährleistungszeit - zusätzliche Wartungsverträge

Zusätzliche Leistungen, die die geforderten Vorgaben der VOB übersteigen, sind aus Sicht des Auftraggebers grundsätzlich wünschenswert. In diesem Zusammenhang bieten Gewährleistungszeitverlängerungen und Wartungsverträge dem Auftraggeber zusätzliche Begünstigungen und ermöglichen damit den Bietern, ein positives Bild seitens des Auftraggebers zu entwickeln.

Einsparungen für Folgeleistungen

Einsparung für Folgeleistungen (243)	
inhaltliche Möglichkeiten	
Allgemein	- Verbesserung der Voraussetzungen für Nachfolgeleistungen
signifikante Beispiele	- weiteres Einsparungspotential bezügl. Brandschutzmaßnahmen;

Für den Auftraggeber steht eine möglichst kostengünstige Abwicklung der Baumaßnahme im Vordergrund. Deshalb sollte im Falle eines komplexen Bauvorhabens darauf geachtet werden, in welchem Maße durch die eigene Leistung die folgenden Leistungen positiv beeinflusst werden können. Mit Hilfe dieser Überlegungen können keine direkten Minderkosten angeboten werden. Jedoch können so für den Auftraggeber Einsparungen bezüglich Folgeleistungen bewirkt werden. Besonders wichtig ist deshalb im Rahmen des Angebotes, den Auftraggeber speziell auf dieses Einsparungspotenzial hinzuweisen.