



Nachtragsmanagement im gestörten Bauablauf

- Die Anspruchssicherung durch den Auftragnehmer -

Gliederung

1. Grundlagen
2. Bausolldefinition
3. Soll-Ist-Vergleich
4. Vergütungssicherung
5. Zusammenfassung

1.1 Vergütungsrisiken und unternehmerisches Wagnis

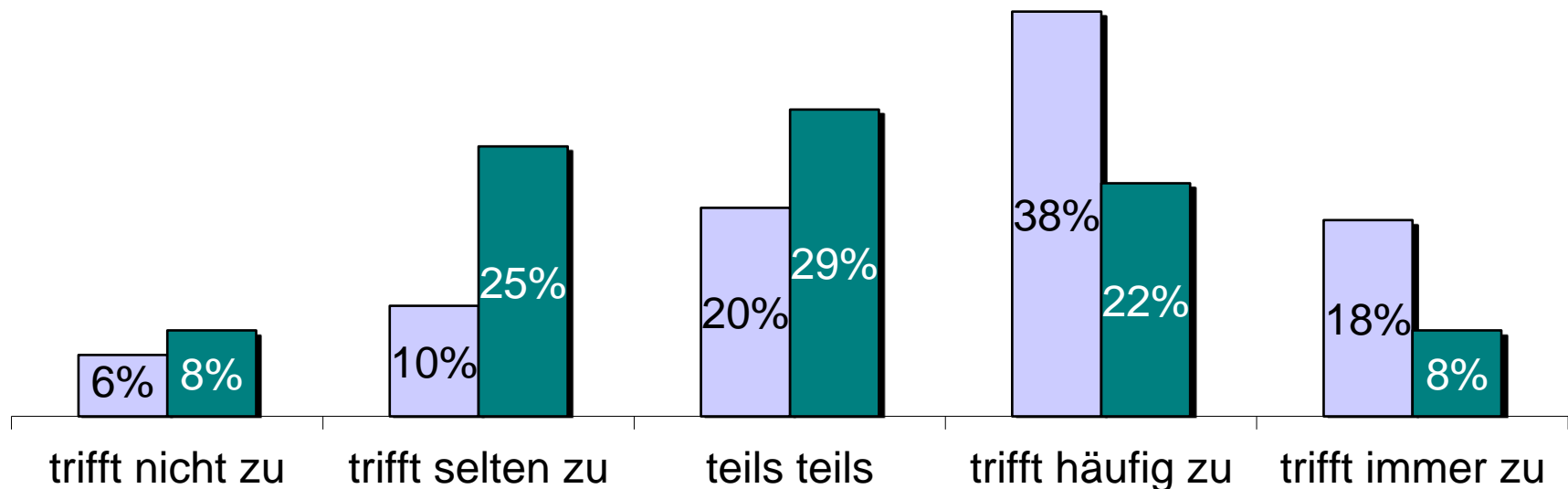
Kalkulatorischer Gewinn (Annahme: $0,5\% \cdot 5 \text{ Mio. €} = 25.000 \text{ €}$)				Summe W+G im Beispiel: 1,5 %
Unternehmerisches Wagnis (Annahme: $1\% \cdot 5 \text{ Mio. €} = 50.000 \text{ €}$)				
Risiken aus vertraglicher u. gesetzlicher Haftung	Insolvenzrisiko des Partners, Auftraggebers oder der SUB	Risiko der technischen Ausführung u. Gewährleist.	Risiko nicht realisierbarer Vergütungsansprüche	
Versicherung: 0,3 % Basis: 5 Mio. € Kosten: 15.000 €	Avalgebühr: 0,5 % Auftrag: 5 Mio. € Kosten: 25.000 €	Schätzung: 0,5 % Eigenleist.: 2 Mio. € Prämie: 10.000 €	Mehrkosten aus Bauzeitverlängerung: z.B. 10 % = 500.000 €	
Summe der Einzelrisiken im Beispiel: 50.000 €			keine Deckung	

- ➔ Primärziel des Nachtragsmanagements: Vermeidung von Mehrkosten
- ➔ Sekundärziel: Sicherung einer angemessenen Vergütung

1.2 Untersuchung zur Durchsetzbarkeit von Mehrkosten

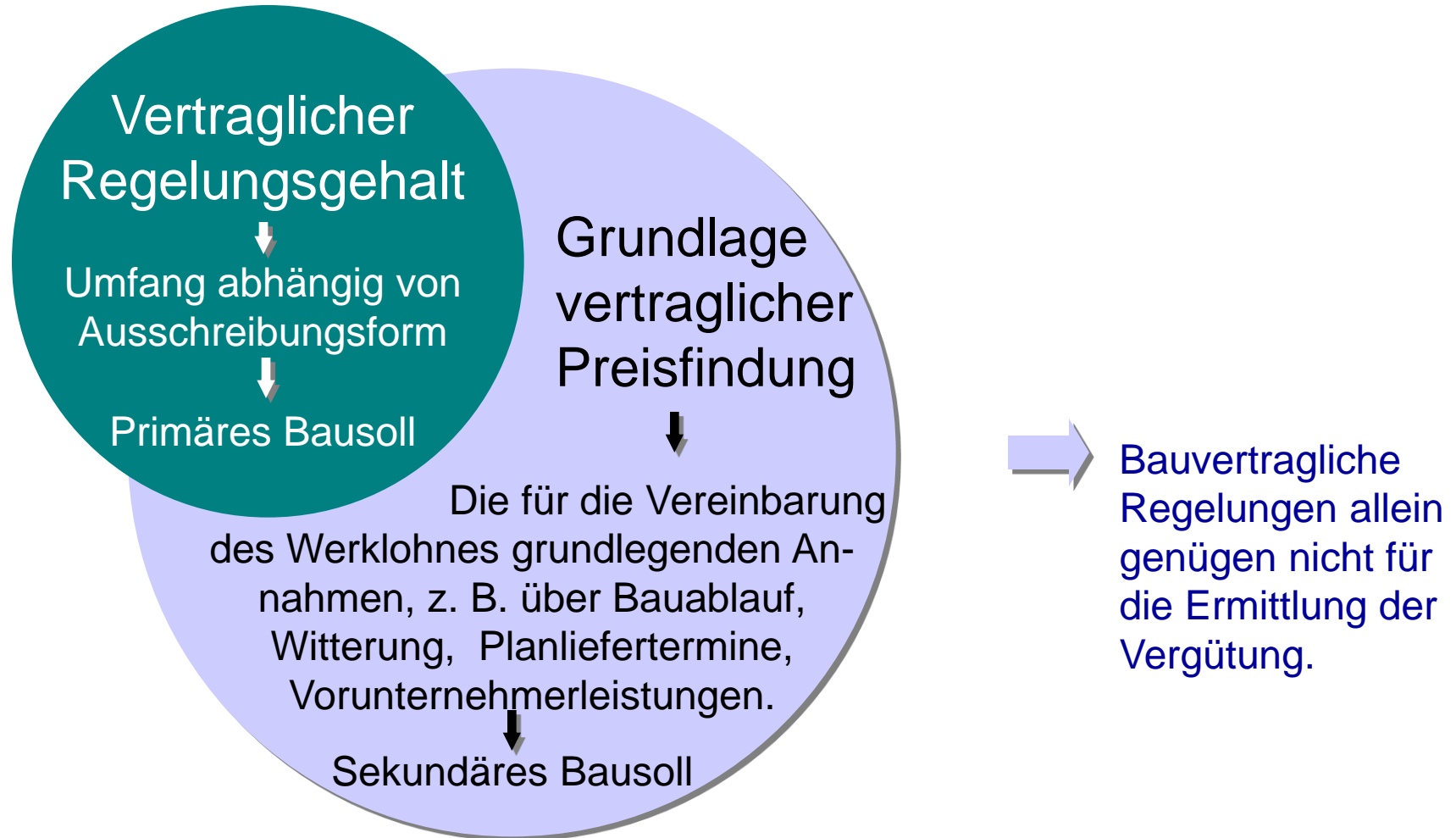
Frage: Wo sehen Sie die Ursachen, wenn Mehrkosten aus Bauablaufstörungen nicht geltend gemacht bzw. nicht durchgesetzt werden können?

- Nachweisprobleme bei der Anspruchsgrundlage (56% häufig/immer)
- Probleme bei der Ermittlung der Schadenshöhe (30% häufig/immer)

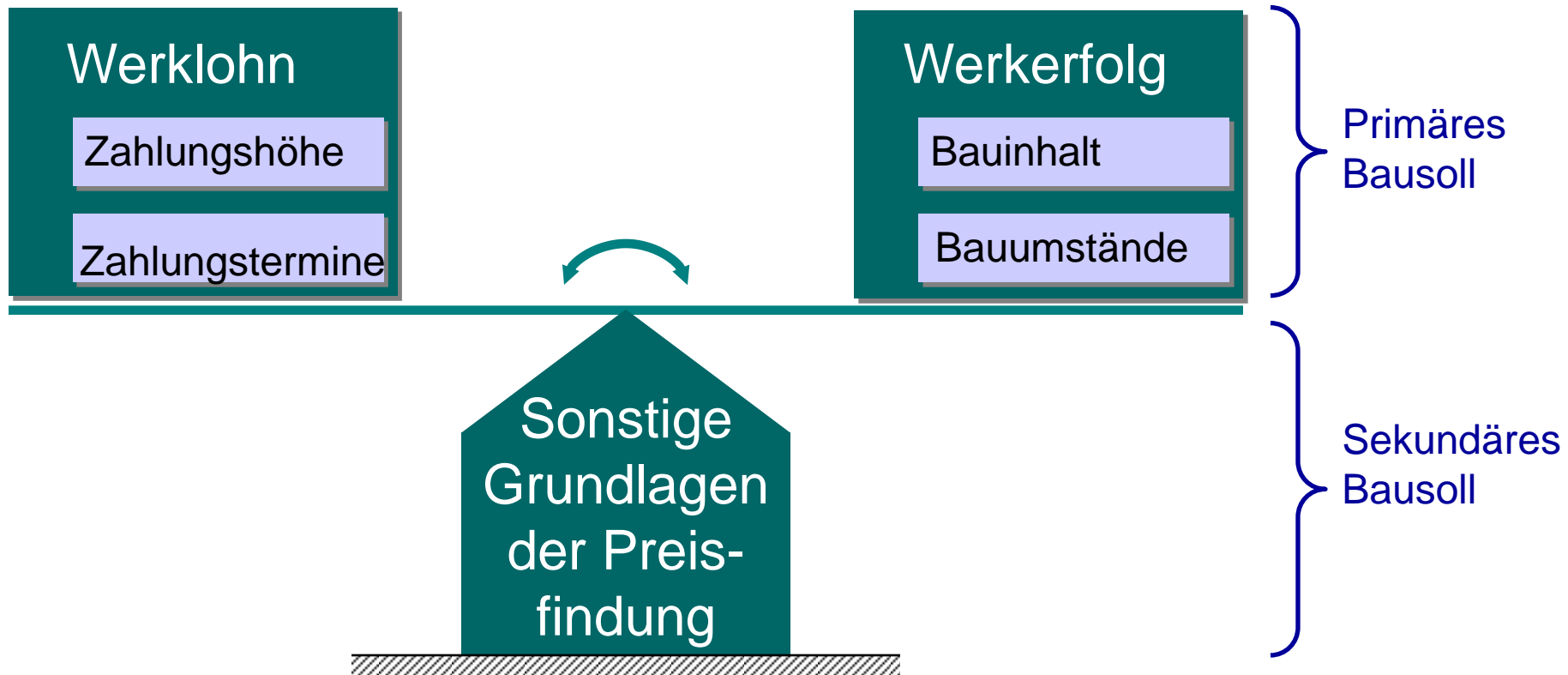


(Differenz zu 100 %: keine Angabe)

2.1 Primäres Bausoll und Preisermittlungsgrundlage



2.2 Vertragliches Gleichgewicht durch Einbeziehung des sekundären Bausolls



➔ Abweichungen vom primären, aber auch vom sekundären Bausoll gefährden die Ausgewogenheit eines Bauvertrages.

3. Soll-Ist-Vergleich

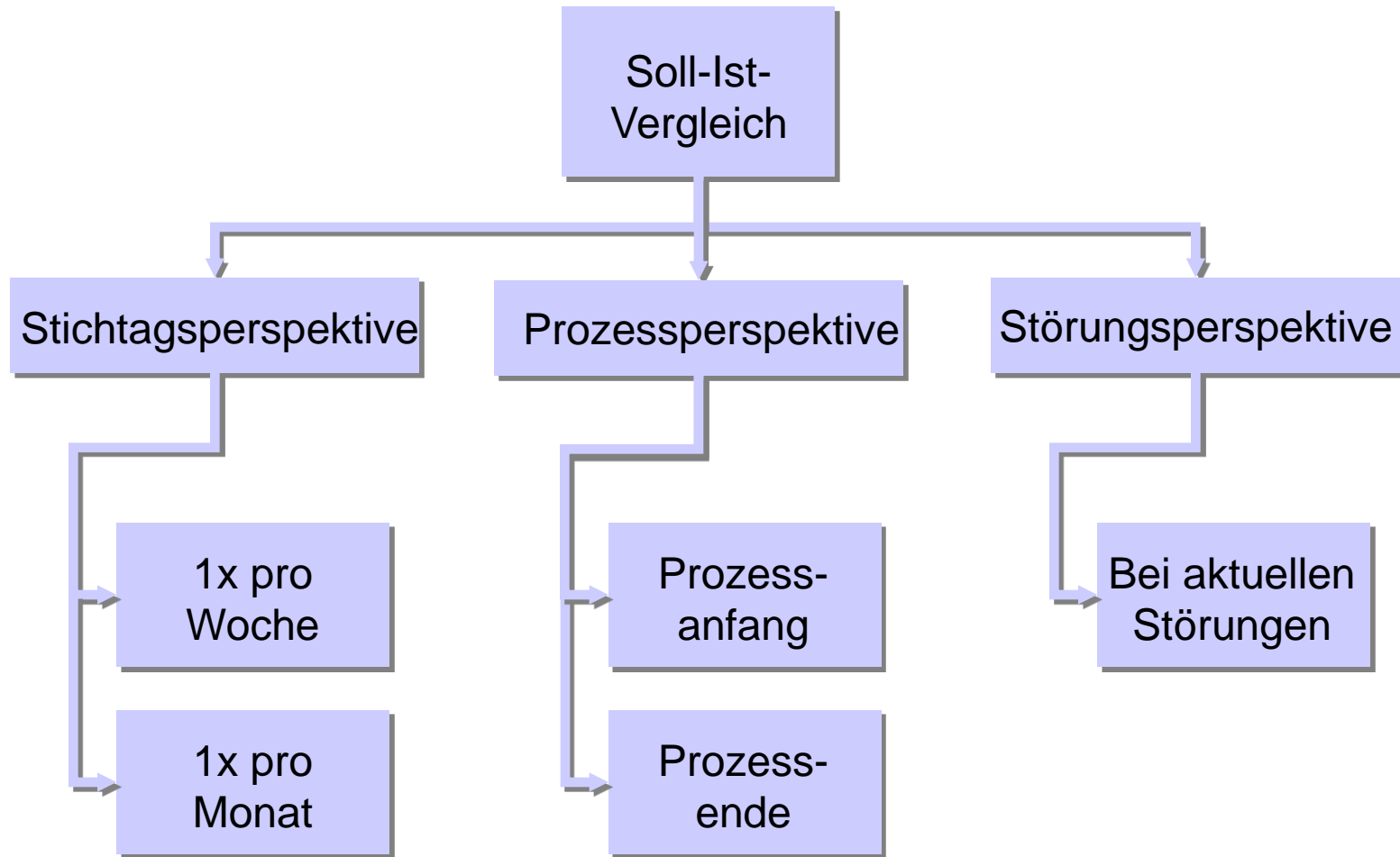
3.1 Erkennen von Abweichungen

3.2 Feststellen der Auswirkungen

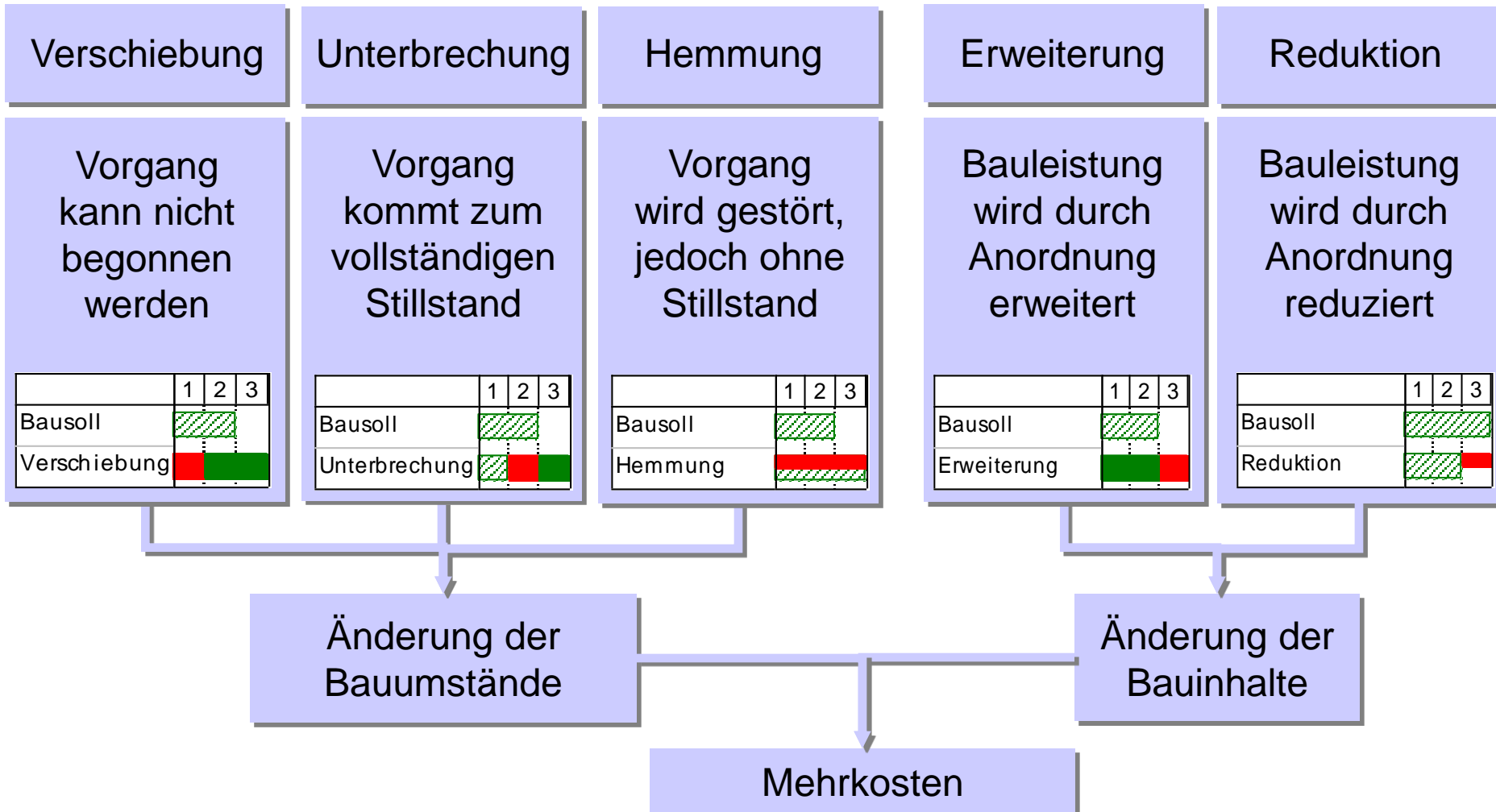
3.3 Zuordnung zu Verantwortungssphären

3.4 Handlungsmatrix unter Beachtung von Ursache und Auswirkung der Abweichungen

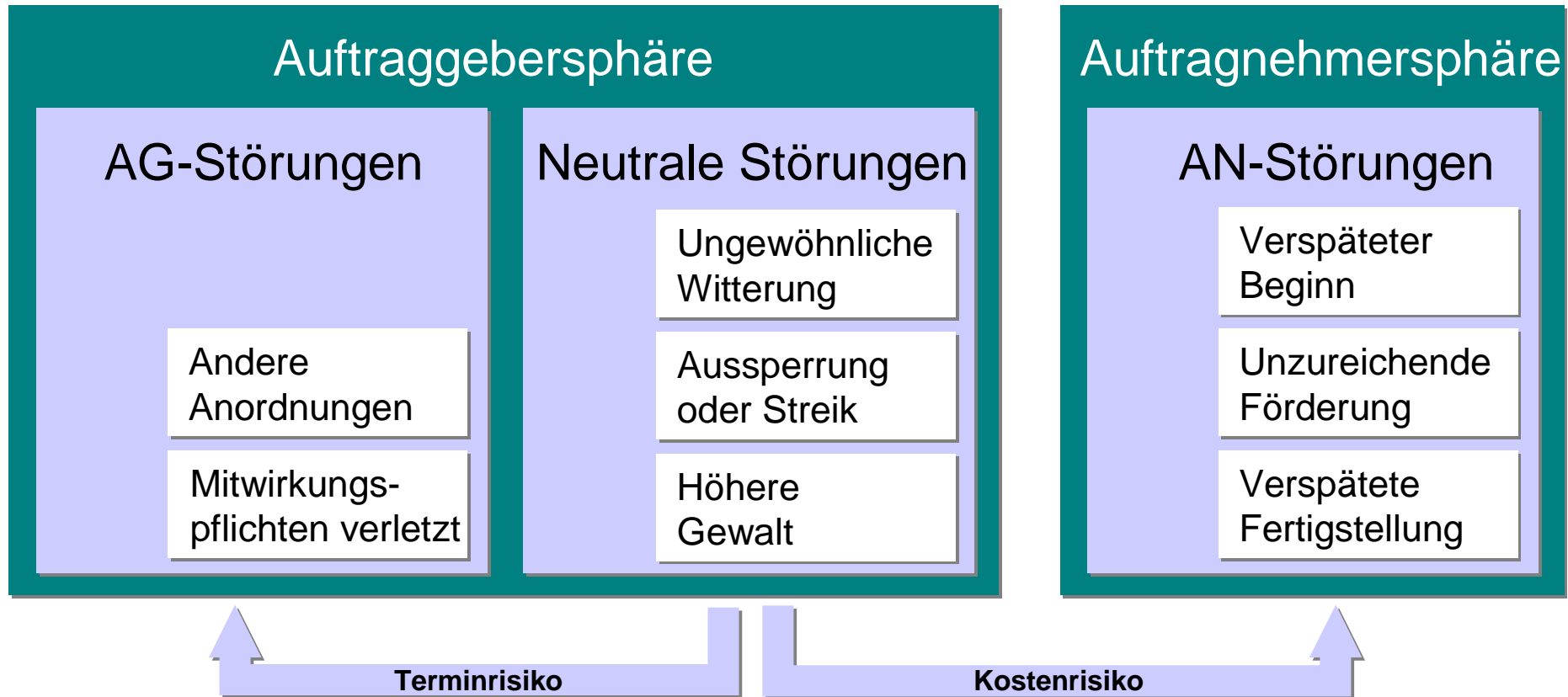
3.1 Erkennen von Abweichungen



3.2 Feststellen der Auswirkungen von Bausollabweichungen



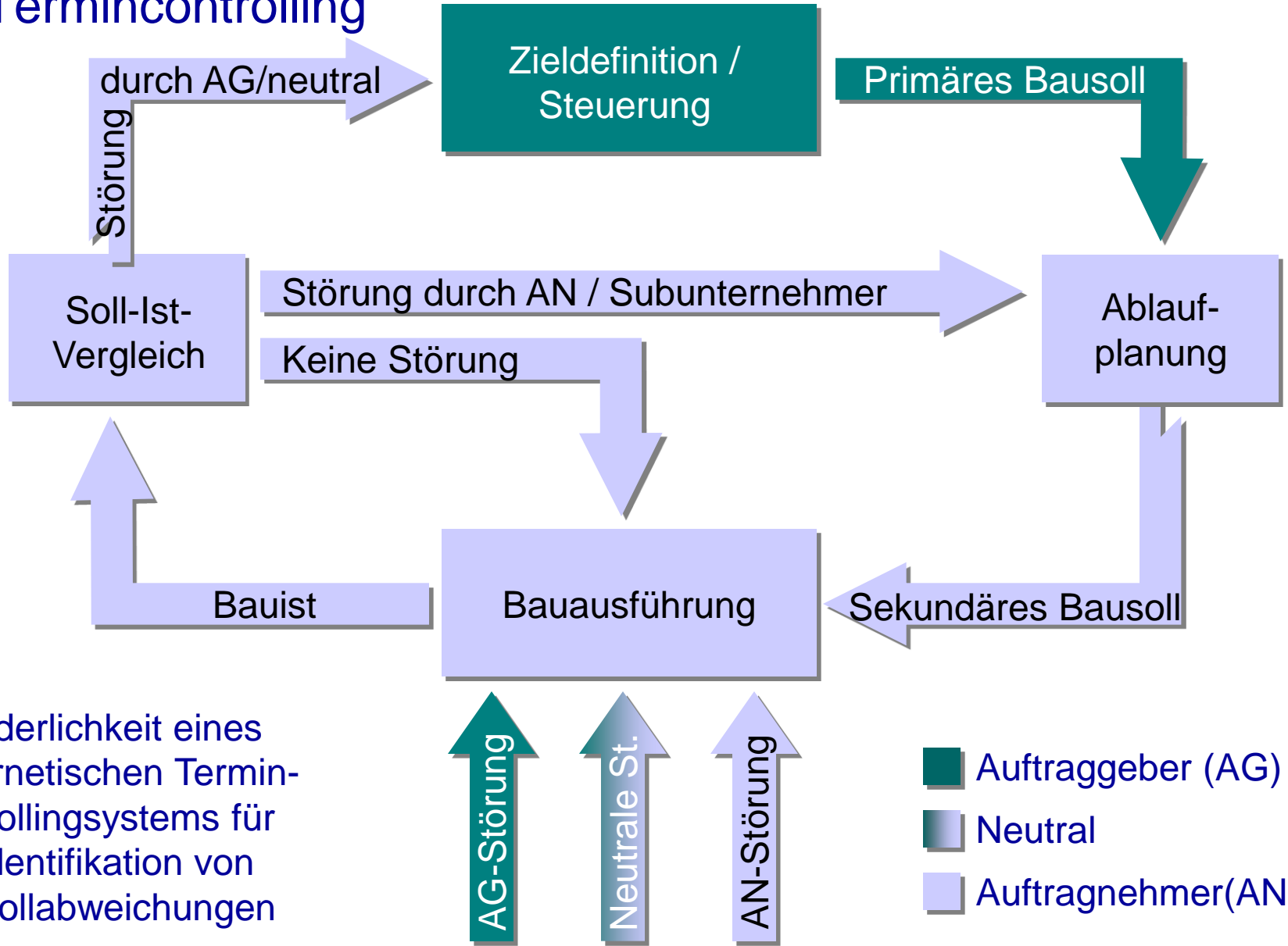
3.3 Zuordnung der Abweichungen zu Verantwortungssphären



3.4 Handlungsmatrix unter Beachtung von Ursache und Auswirkung der Abweichungen

	Verschiebung	Unterbrechung	Hemmung	Erweiterung	Reduktion
AG	Beh.-anzeige, Anordnungen erfragen			Nachtragsangebot	
Neutr.	Beh.-anzeige; interne Kostenminimierung				
AN	Interne Nachsteuerung; Dokumentation				

4.1 Termincontrolling



Erforderlichkeit eines kybernetischen Termincontrollingsystems für die Identifikation von Bausollabweichungen

4.2 Nachtragsmanagement

1. Bausolldefinition

- Koordinationsterminplan als vernetzten Balkenplan aufstellen; Mitwirkungspflichten des AG terminieren; Aufwand hinterlegen

2. Bauausführung gemäß Sollplanung

3. Soll-Ist-Vergleich

- Abweichungen, Auswirkungen und Verursachung feststellen
- Erstellung des störungsmodifizierten Sollterminplans

4. Steuerung

- Interne Nachsteuerung bei AN- und Nachunternehmer-Störungen
- Nachsteuerung bei AG-Störungen obliegt allein dem Auftraggeber!
- Mehraufwand beginnt beim Erstellen eines neuen Sollablaufplanes!

5. Dokumentation

- Vollständige, inhaltlich kongruente und nachvollziehbare Dokumentation

Die drei Hürden auf dem Weg zum Bauzeitennachtrag



Die Aufwendungen für (externes oder internes) Nachtragsmanagement sind als Risikoprämie zur Vermeidung bzw. Weiterreichung nicht gedeckter Mehrkosten zu interpretieren.



Das Denken hat seinen Ursprung in der Kritik. (Roger Willemsen)