

Überlegungen zur Partnerschaftlichkeit in der ÖNORM B 2110

Mit der Entwicklung der ON B 2118 und der aktuellen Diskussion über eine neue B 2110 werden vor allem die Regelungen bei Abweichungen vom Bauvertrag wie Leistungsänderungen und Leistungsstörungen neu definiert. Dies führt nicht nur zu einer klareren Abgrenzung der Verantwortlichkeiten sondern auch zu einfacheren und klareren Vertragsanpassungen.

Die Anwendung der ursprünglich für den Infrastrukturbau konzipierten B 2118 im Bereich des Hochbaus wird aktuell heftig diskutiert. Generell sind im Hochbau andere terminliche und organisatorische Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, grundsätzlich lassen sich jedoch viele Ideen der partnerschaftlichen Abwicklung durchaus erfolgreich auch im Hochbau anwenden.

Im folgende Artikel sollen Möglichkeiten der partnerschaftlichen Abwicklung bei Hochbauprojekten untersucht werden und konkrete Empfehlungen für eine erfolgreichere Abwicklung von Abweichungen und den daraus resultierenden Mehrkostenforderungen dargestellt werden.

1. AKTUELLE ENTWICKLUNGEN BEI DEN BAUVERTRAGSNORMEN

Problemanalyse

Die aktuelle B 2110 wird in der Praxis kaum noch ohne massive Abweichungen angewandt. Doch diese einseitigen Abänderungen führen in vielen Fällen nicht nur zu einer Verzerrung der Risikoteilung sondern bringen vor allem viele Lücken, Widersprüche und Probleme mit sich. So hat sich in den letzten Jahren ein „Wildwuchs“ an Rechtlichen Vertragsbedingungen bei unterschiedlichen Auftraggebern entwickelt, der noch dazu in immer kürzeren Intervallen angepasst und weiterentwickelt wurde.

Die Grundidee jeder Norm ist ja eigentlich ein möglichst fairer Kompromiss zwischen der Auftraggeber- und Auftragnehmerseite. So sind auch die bestehenden Bauvertragsnormen das Ergebnis eines langen Diskussions- und Verhandlungsprozesses mit dem Ziel die unterschiedlichen Interessen unter einen Hut zu bringen und im Sinne der Kontinuität für längere Zeit einen gewissen Standard festzusetzen. Jede Art von Abweichungen von der Norm widerspricht dieser grundsätzlich fairen Risikoaufteilung.

Ein weiteres Problem der aktuellen Vertragsabwicklung in der Praxis ist die fehlende Entscheidungsbereitschaft aller Vertragspartner. Auftraggeber wollen bzw. dürfen kaum mehr Entscheidungen treffen, zu viele Kontrollebenen und „Rechtfertigungsdokumentationen“ erschweren einen zügigen Entscheidungsfindungsprozess. Aber auch Auftragnehmer lassen sich beim Treffen von Entscheidungen oft länger Zeit. Einerseits könnte ja eventuell noch mehr Claim Potential aus diesem Problem lukriert werden, andererseits fehlen auch die Kompetenzen des Bauleiters in vertragsrechtlichen Fragen. Und so wird statt lösungsorientiert Entscheidungen zu treffen lieber lange Zeit problemorientiert über Abweichungen diskutiert. In der Praxis ist das oft erst die Ursache für tatsächliche Probleme und daraus resultierende Mehrkosten bzw. Verzögerungen.

Entwicklung der B 2118

Aufgrund der oben beschriebenen Probleme entschlossen sich AG- und AN-Vertreter durch die Neuentwicklung einer Bauvertragsnorm ein Standardwerk zu schaffen, das einerseits den neuen Anforderungen der Vertragsabwicklung – insbesondere der größeren Bedeutung von Leistungsabweichungen Rechnung tragen kann und andererseits eine neue Art der partnerschaftlichen Zusammenarbeit inkl. klarer Verfristungsregelungen ermöglicht. Die Entwicklung der B 2118, die bereits Anfang 2004 gestartet wurde, erforderte von den Mitgliedern des Arbeitskreises und anschließend des Fachnormenausschusses in Summe über 40 Sitzungen, in Summe steckt somit fast eine Million Euro an Personalkosten in diesem Projekt.

Aktuelle Entwicklung der B 2110

Seit der weitgehenden Fertigstellung der B 2118 im Frühjahr 2006 wurde im Normenausschuss mit der Diskussion über die Weiterentwicklung der B 2110 begonnen. Auf Basis einer Gegenüberstellung zwischen alter B 2110 und dem Entwurf der B 2118 wurde ein neuer Strukturvorschlag für eine neue B 2110 erarbeitet. Der erste Entwurf [1] wurde unter folgenden Zielsetzungen erstellt:

- Übernahme der neuen klareren Struktur der B 2118 für die neue B 2110.
- Übernahme der neuen klareren Begrifflichkeiten (Leistungsabweichung / Leistungsänderung / Leistungsstörung).
- Inhaltlich weitgehende Orientierung an der alten B 2110 – keine Änderungen des Änderns willen sondern Anpassungen nur dort wo bei den Diskussionen um die B 2118 klarere Regelungen gefunden werden konnten.
- Grundsätzlicher Verzicht auf das in der B 2118 definierte Partnerschaftsmodell und die harten Verfristungsregelungen in der neuen B 2110 aber doch Berücksichtigung der Grundidee der Partnerschaftlichkeit für die zukünftige Form der Zusammenarbeit.

2. GEPLANTE ÄNDERUNGEN IN DER NEUEN B 2110

Den folgenden Ausführungen muss vorangestellt werden, dass die B 2110 derzeit im entsprechenden Normenausschuss heftig diskutiert wird und keine der angesprochenen Punkte noch zu 100% fixiert wurden. Erst Ende Februar 2007 wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die bis in den Juni 07 einen für alle Mitglieder der Arbeitsgruppe akzeptablen Vorschlag ausarbeiten soll, der dann im ON-K 015 nochmals diskutiert und beschlossen werden kann. Bis dann die Einspruchsfrist vorüber und die Einspruchsbehandlungen ausdiskutiert sind wird voraussichtlich bereits das Jahr 2008 begonnen haben. Daher wird in der Folge auch auf wörtliche Zitate verzichtet, es sollen vielmehr ausgewählte Beispiele für die die generelle Richtung der Diskussionen dargestellt und kommentiert werden.

Neue Struktur

Die bestehende Struktur mit den 49 Unterpunkten des Kapitels 5 wurde im neuen Konzept auf sechs Kapitel aufgeteilt, wobei die Themen wie Vertragsanpassung, Übernahme oder Haftungsbestimmungen nun in jeweils eigenen Kapiteln zusammengefasst wurden, die in der alten Norm in verschiedensten Unterpunkten mehrfach und teilweise unklar enthalten sind.

ON B 2110 (2002)	ON B 2110 KONZEPT NEU
1. Anwendungsbereich	1. Anwendungsbereich
2. Normative Verweisungen	2. Normative Verweisungen
3. Begriffe	3. Begriffe
4. Verfahrensbestimmungen	4. Verfahrensbestimmungen
5. Vertragsbestimmungen	5. Vertragsinhalt
	6. Leistung, Baudurchführung
	7. Vertragsanpassung
	8. Rechnungslegung, Zahlung, Sicherstellungen
	9. Übernahme, Schlussfeststellung
	10. Haftungsbestimmungen
Anhang A (informativ): Literaturhinweise	Anhang A (informativ): Literaturhinweise

Abb.1: Vergleich der Strukturen von ON B 2110 alt und Konzept ON B 2110 neu

Neue Begrifflichkeiten

Vor allem im Bereich der Leistungsabweichungen war die Begriffswelt der alten B 2110 nicht immer eindeutig. Behinderungen, Änderungen der Art der Leistung, Änderungen der Umstände der Leistungserbringung und Mengenänderungen konnten einerseits nicht immer klar voneinander abgegrenzt werden, und andererseits war auch die Sphärenzuordnung und die Rechtsfolge bei den einzelnen Arten und Ursachen nicht immer eindeutig.

Die neue Begriffswelt ermöglicht nun einerseits eine klare Zuordnung der Risikosphären und andererseits auch klare Rechtsfolgen für die beiden unterschiedlichen Arten der Leistungsabweichungen:

Leistungsabweichung – Leistungsänderung – Leistungsstörung

Grundlage des Vertrages ist das Bau-Soll, das auch als „Vertragsinhalt“ bezeichnet werden kann. Es umfasst alle vom AN geschuldeten Leistungen, die durch den Vertrag, insbesondere bestehend aus Leistungsverzeichnis, Plänen, Baubeschreibung, technischen und rechtlichen Vertragsbestimmungen, festgelegt werden und den aus dem Vertrag abzuleitenden und objektiv zu erwartenden Umständen der Leistungserbringung.

Verändert sich nun dieses Bau-Soll, entweder die Leistung selbst und / oder die Umstände der Leistungserbringung, so spricht man von einer Leistungsabweichung. Eine Leistungsabweichung kann entweder eine Leistungsänderung oder eine Leistungsstörung sein.

Leistungsänderungen sind vom Auftraggeber (AG) in Ausübung seines Leistungsänderungsrechtes angeordnete Abweichungen vom vereinbarten Bau-Soll z. B. vom AG angeordnete Ausführungsänderungen. Dahinter steht also immer der Wunsch des AG die vertraglich vereinbarte Leistung zu ändern.

Dem gegenüber ist eine Leistungsstörung jede Leistungsabweichung, die nicht aus der Sphäre des AN stammt und keine Leistungsänderung ist z. B. vom Bau-Soll abweichende Baugrundverhältnisse; Behinderungen, die der Sphäre des AG zugeordnet werden. In diesem Fall wünscht sich zwar der AG diese Abweichung nicht, sie ist aber dennoch seiner Sphäre zuzuordnen.

Um entsprechend rasch und Mehrkosten minimierend gegensteuern zu können, hat jener Vertragspartner, der eine Leistungsstörung erkennt, dies dem anderen Vertragspartner ehestens nachweisbar bekannt zu geben.

An diese Grundidee der partnerschaftlichen Abwicklung knüpfen alle Verfristungsregelungen. Denn nur wenn die Probleme rasch auf den Tisch kommen, kann die jeweils andere Seite im Rahmen Ihrer Dispositionsmöglichkeiten Lösungen finden, bei denen die Mehrkosten vermieden oder zumindest miniert werden.

3. DAS PARTNERSCHAFTSMODELL

In der Folge wird das Partnerschaftsmodell mit seiner Zielsetzung, den erforderlichen Voraussetzungen aber auch den Einsatzgrenzen dargestellt, um in den nachfolgenden Kapiteln dessen Umsetzbarkeit im Hochbau bzw. im Rahmen der B 2110 untersuchen zu können.

Zielsetzung und Idee

Das zwischen AG und AN zu vereinbarende Partnerschaftsmodell verfolgt grundsätzlich folgende Zielsetzungen:

- Früherkennung von Problemen
- Vergrößerung des Entscheidungsspielraumes des AG durch frühere Dispositionsmöglichkeiten
- Problemprevention statt Problemeskalation
- Raschere und effektivere Entscheidungsfindung
- Finden einvernehmlicher Lösungen in allen wirtschaftlichen und rechtlichen Problemen
- Problemlösung auf der Baustelle vor Ort statt in Gerichtssälen
- Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten
- Nachvollziehbare Entscheidungsfindung in allen vertragsrechtlich relevanten Fragen
- Praxisnähere, raschere und effektivere Vertragsabwicklung
- Faires Miteinander zur gemeinsamen Zielerreichung

Es geht dabei vor allem um die Frage eines lösungsorientierten Miteinanders durch frühzeitiges Aufzeigen von Problemen und entscheidungsbereites und rasches Reagieren bei Abweichungen vom vereinbarten Vertragsinhalt.

Voraussetzungen für die praktische Umsetzung

Um die oben angeführten Zielsetzungen in der Praxis auch tatsächlich erreichen zu können müssen gewisse Voraussetzungen erfüllt werden:

Abhaltung regelmäßiger Partnerschaftssitzungen¹

Die Abhaltung regelmäßiger Partnerschaftssitzungen ist die wichtigste Grundvoraussetzung für das Funktionieren des Partnerschaftsmodells. Im Infrastrukturbereich hat sich ein Intervall von 1 bis 3 Monaten als zweckmäßig herausgestellt. Im Hochbau sind solche große Intervalle von mehreren Monaten in den meisten Fällen unzweckmäßig, da in viel kürzerer Zeit die vertragsrechtlich relevanten Entscheidungen getroffen werden müssen.

¹ Die Partnerschaftssitzungen werden teilweise auch „Bauvertragsbesprechungen“ genannt – z.B. bei der ÖBB Infrastruktur Bau

Entscheidungsbefugte Teilnehmer

Um das Ziel, die einvernehmliche Lösung von vertragsrechtlichen Problemen vor Ort auf der Baustelle erreichen zu können, ist es erforderlich, dass bei den Besprechungen auch entscheidungsbefugte Personen auf beiden Seiten (AG und AN) anwesend sind. Es mag schon sein, dass gewisse sehr weit reichende Entscheidungen nur von der Geschäftsführung bzw. dem Vorstand der beiden Vertragspartner getroffen werden können. Wenn jedoch auf einer Seite nur Teilnehmer ohne entsprechenden Entscheidungsbefugnissen teilnehmen, kann es keine verbindlichen Lösungen sondern lediglich „Problemanalysen“ geben. Damit ist jedoch das gesamte Partnerschaftsmodell in Frage zu stellen.

Führen eines Protokolls

Bei jeder Partnerschaftssitzung ist die exakte Führung eines Protokolls von besonderer Bedeutung. Wenn beide Vertragspartner sich noch während der Partnerschaftssitzung auf die genaue Formulierung des Protokolls einigen, hat das Protokoll Vertragscharakter und kann am kurzen Wege rasch und unbürokratisch Leistungsabweichungen und deren Auswirkungen auf Kosten und Zeit fixieren. Die Protokollführung ist daher entsprechend sorgsam zu führen und die Vereinbarungen sind möglichst klar und eindeutig zu formulieren.

Definierte Konfliktlösungsmechanismen für den Fall der Nichteinigung

Ein vor dem ersten Konflikt vereinbarter verbindlicher Konfliktlösungsmechanismus, der auf die schnelle und kooperative Lösung eventueller Probleme bei gleichzeitiger Vermeidung einer unfairen Risikobelastung eines Vertragspartners ausgerichtet ist, stellt eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche partnerschaftliche Projektabwicklung dar.

Dazu zählen u.a. folgende Methoden:

- Verhandlungen der Vertragspartner
- Baustellenschlichtung
- Nicht bindende Streitbeilegung mit Hilfe Dritter
- Schiedsgutachten
- Schiedsgericht
- Ordentliches Gericht

Grenzen des Partnerschaftsmodells

Das Partnerschaftsmodell erfordert von allen Beteiligten ein hohes vertragsrechtliches Fachwissen und die Kompetenz und auch Bereitschaft für rasche und klare Entscheidungen. In der Praxis gibt es doch mehrere Punkte, die einer erfolgreichen Anwendung des Partnerschaftsmodells im Wege stehen:

Unzureichende Vorbereitung auf die Besprechung

Unklare Forderungen mit nicht nachvollziehbaren Herleitungen seitens des AN führen i.a. zu dem Problem, dass der AG gar keine Entscheidungen treffen kann. Auf der anderen Seite muss der AG sich mit vorab eingereichten Mehrkostenforderungen vor der nächsten Partnerschaftssitzung auch auseinandersetzen um entsprechende Entscheidungen treffen zu können.

Entscheidungsunfähige oder –unwillige Beteiligte

Wenn einzelne Beteiligte keine Entscheidungskompetenz haben so ist die Abhaltung einer Partnerschaftssitzung auch nicht sinnvoll. Dieses Problem kann einfach durch die Teilnahme entscheidungsbefugter Personen behoben werden. Schwieriger ist die Situation, wenn entscheidungsbefugte Teilnehmer auf beiden Seiten keine Entscheidungen treffen wollen. Die Ursache kann in der Persönlichkeitsstruktur der Beteiligten oder in einer bereits fortgeschrittenen emotionalen Eskalation des Konfliktes liegen.

Bewusste Problemeskalation

Neben der persönlich begründeten Entscheidungsunwilligkeit kann die Ursache des Konfliktes auch in taktischen Überlegungen der bewussten Eskalation einer Abweichung und eines Konfliktes liegen. Durch die aus der Sphäre des einen Vertragspartners stammende Abweichung erhofft sich der andere Vertragspartner einen wirtschaftlichen Vorteil, der mit zunehmender Auswirkung der Abweichung immer größer wird. Eine solche Vorgangsweise ist natürlich abzulehnen, da es sich ja um ein bewusstes Täuschen handelt und dem ehrlichen Bestreben der Vertragspartner gemeinsam das Projekt optimal abzuwickeln vollkommen widerspricht.

In den beiden oben genannten Fällen kann auch das Modell der Partnerschaftssitzung keine Wunder bewirken. Es empfiehlt sich vielmehr die wahren Ursachen und Hintergründe des Problems zu ergründen und vielleicht so auf eine alternative Lösungsmöglichkeit zu stoßen.

Völlig konträre Interpretationen einzelner Vertragspunkte

Eine rasche Einigung in Streitfällen ist natürlich immer nur dann möglich, wenn die beiden Vertragspartner grundsätzlich kompromissbereit sind und die Forderungen auf beiden Seiten realistisch und nicht überzogen sind. Gibt es zu einzelnen Streitfragen eine völlig konträre und nicht veränderbare Meinung der Vertragspartner so bleibt auch mit dem Partnerschaftsmodell kein anderer Weg als schlussendlich eine gerichtliche Streitbeilegung.

4. ANALYSE TYPISCHER ABWEICHUNGEN IM HOCHBAU

In der Folge sollen für den Hochbau typische Leistungsabweichungen untersucht werden, um daraus die Machbarkeit einer partnerschaftlichen Abwicklung dieser Leistungsabweichungen analysieren zu können.

Typische Leistungsänderungen im Hochbau [2]

Leistungsänderungen werden grundsätzlich durch Anordnungen des AG veranlasst. Neben den klassischen Zusatzleistungen, die erst im Zuge der Planung zum vereinbarten Vertragsinhalt hinzukommen, gibt es in verschiedenen Bereichen immer wieder Streitigkeiten aufgrund unterschiedlicher Interpretation des Leistungsumfanges.

Zusatzleistungen

Werden im Zuge der Ausführung weitere Arbeiten, welche ursprünglich im Vertrag nicht vereinbart waren, notwendig bzw. entschließt sich der AG zu einer Erweiterung des Auftrages, spricht man von Zusatzleistungen. Diese können neben Mehrkosten auch zu einer Verlängerung der Bauzeit führen. Diese Zusatzleistungen sind dem Grunde nach eindeutige Erweiterungen des bestehenden Vertrages. Meinungsunterschiede kann es maximal bei der Frage der Angemessenheit der vom AN angebotenen Preise geben.

Änderung der Qualitäten

Im Zuge von Planungsänderungen bzw. Planungskonkretisierungen kann es immer wieder zu Änderungen der Anforderungen an Bauteile bzw. Baumaterialien kommen, wie z.B. Änderung der Anforderungen an den Schallschutz der Zwischenwände aufgrund geänderter Raumnutzungen oder zusätzliche Brandschutzmaßnahmen als Auflagen laufender Behördenverfahren oder aufgrund von Umplanungen.

Dabei ist es nicht immer nur der AG der Änderungen wünscht sondern in der Praxis sehr oft auch der AN, der nach für beide Beteiligte kostengünstigere Alternativen sucht und diese dem AG vorschlägt. Bei Entscheidungen für alternative Ausführungen während der Bauphase ist jedenfalls zu analysieren, wie rasch diese Änderung in der gesamten Planung

(inkl. aller Schnittstellen zu anderen Gewerken) berücksichtigt werden kann und in wie weit etwaige Verzögerungen bei einem Gewerk zu Auswirkungen auf andere Gewerke und damit zu weitaus höheren Folgemehrkosten führen.

Fassaden

Moderne Hochbauten werden oft mit komplexen Fassadensystemen versehen, welche sich im Zeitraum zwischen ursprünglicher Planung und tatsächlicher Ausführung ändern können. In anderen Fällen führen Optimierungen in Hinblick auf Kosten oder Bauphysik zu Änderungen des Systems. Besonders heikle Punkte mit oft weit reichenden Folgen sind stets die Systemanschlüsse aber auch Brandschutzvorschriften.

Ausstattung

Eigentlich sollte bereits in der Entwurfsplanung die Einrichtung eines Gebäudes geplant werden, da sich dadurch die Abmessungen der Räume und die Struktur des Gebäudes ergeben. Doch in wenigen Fällen liegen zum Zeitpunkt der Ausschreibungsplanung tatsächlich detaillierte Ausstattungspläne vor. So kommt es im Zuge der Detailplanung vor allem auch durch späte Entscheidungen des Bauherrn bzw. der erst später feststehenden Mieter zu Änderungen bei der Ausstattung. Zu beachten sind dabei die oft sehr langen Bestellfristen, die bei kurzfristigen Änderungen zu einem sehr späten Zeitpunkt zu erheblichen Mehrkosten führen können.

E-, HKLS-, und IT-Ausstattung

Wie auch für die Möblierung gilt für die technische Gebäudeausstattung der oftmals große Unterschied zwischen ursprünglicher Planung (oft liegen viele Jahre zwischen Planung und Ausführung) und der tatsächlich zur Anwendung kommenden Ausstattung. Laufende Änderungen von Vorschriften und Standards in diesen sich rasch entwickelnden Bereichen bringen Abweichungen bei vielen Bauvorhaben mit sich.

In diesem Zusammenhang sind auch zusätzliche Brandschutzbestimmungen in Bezug auf Änderungen der E- oder IT-Ausstattung zu beachten, wie zum Beispiel eine zusätzliche Sprinkleranlage aufgrund geänderter Nutzung als EDV-Raum.

Gleiches gilt für die ebenfalls aufwendigen Bereiche Heizung und Kühlung, welche laufend optimiert werden. Durch den hohen Bedarf und die ständige Weiterentwicklung kommen regelmäßig neue Systeme auf den Markt, was besonders bei innovativen Projekten oft zu Differenzen zwischen Ausschreibung und Ausführung führen kann.

Außenanlagen

Häufig wird versucht, so rasch wie möglich nach Erwirkung der Baubewilligung und feststehender Finanzierung mit dem Bau eines Gebäudes zu beginnen. Dadurch gibt es Bereiche wie jene der Außenanlagen, welche in diesem Stadium oft noch gar nicht geplant sind, oder gar erst im Zuge des Bauablaufs und Feststellung der finanziell noch verfügbaren Mittel geplant und beauftragt werden. Ursprünglich ausgeschriebene Positionen und v. a. Mengen weichen oftmals sehr deutlich von den tatsächlich erforderlichen Mengen ab.

Zusammenfassend kann für Leistungsänderungen im Hochbau festgestellt werden, dass es eine Vielzahl an hochbauspezifischen Leistungsänderungen gibt und diese ausreichend viel Potential für Meinungsverschiedenheiten betreffend den Auswirkungen auf den Bauablauf und die Mehrkosten besitzen. Ein gut strukturierter Änderungs- und Konfliktlösungsprozess ist daher für Leistungsänderungen im Hochbau jedenfalls erforderlich

Leistungsstörungen im Hochbau

Eine Leistungsstörung ist in der B 2118 definiert als jede Leistungsabweichung, die nicht aus der Sphäre des AN stammt und keine Leistungsänderung ist, wie z. B. vom Bau-Soll

abweichende Baugrundverhältnisse oder Behinderungen, die der Sphäre des AG zugeordnet werden.

Sobald eine Leistungsänderung Auswirkungen auf den Bauablauf hat, kann es dadurch auch zu Leistungsstörungen kommen. Da aber in der Praxis fast jede Leistungsänderung Auswirkungen auf den Bauablauf hat, gibt es in der Praxis auch fast immer eine Leistungsstörung, d.h. die im Bau-Soll definierten Ressourcen von Personal, Gerät und Vorhaltematerial können nicht so wie geplant eingesetzt werden. Doch nur in wenigen Fällen gelingt dem AN der Nachweis, dass die Leistungsstörung tatsächlich auch zu aus dem Vertrag ableitbaren Mehrkosten führt.

Typische Leistungsstörungen im Hochbau werden in der Folge dargestellt:

Planverzug

In allen Fällen, bei denen der AG die Planung selbst erstellt bzw. in seiner Sphäre durch Planer erstellen lässt, ist es auch seine Aufgabe rechtzeitig die Ausführungsplanung in entsprechender Qualität dem AN zu übergeben. Der AN muss sie noch vor Leistungsbeginn prüfen um entsprechende Vorbereitungen treffen zu können. Dies bedarf eines angemessenen Planvorlaufs. Der Planlauf inkl. Umfang des Planvorlaufes ist daher vor Baubeginn jedenfalls als Teil des Vertrages zu vereinbaren.

In der Praxis ist der Planverzug, der sich meist aus kurzfristigen Änderungswünschen des Bauherrn ergibt, eine der Hauptursachen für Bauablaufstörungen im Hochbau. Um etwaige Folgen eines Planverzuges auf den Bauablauf (Umstellung des Bauablaufes, Änderung des Ressourceneinsatzes, Leistungsverdünnung und nachfolgend Forcierung,...) früh zu erkennen und entsprechend rasch reagieren zu können ist ein professionelles Terminmanagement (inkl. Soll-Ist-Vergleich und Maßnahmenplan) sowie eine laufend zu aktualisierende Planeingangsliste (inkl. Darstellung etwaiger Verzüge) unbedingt erforderlich.

Witterungseinflüsse

Für den Bauablauf behindernde Witterungseinflüsse sind i.a. vom AN in seiner Bauablaufplanung zu berücksichtigen. Nur in wenigen Fällen können daraus Mehrkostenforderungen abgeleitet werden.

Erschwernisse können sich einerseits aufgrund außergewöhnlicher Witterungsverhältnissen ergeben, die nun in der B 2118 viel klarer definiert wurden und voraussichtlich in dieser Form auch in der B 2110 übernommen werden.

Andererseits kann eine Verschiebung der Leistung in den Winter – soweit der AG dafür verantwortlich ist – zu berechtigten Mehrkosten führen, da ja der AN gemäß ursprünglich vereinbartem Bauablaufplan keine Erschwernisse im Winter zu kalkulieren hatte.

Leistungsstörungen aufgrund kurzfristigen Änderungen

Das Ausmaß von Leistungsstörungen hängt in der Praxis sehr oft von der Möglichkeit zur Disposition bei Abweichungen ab. Je kurzfristiger die Dispositionsmöglichkeiten des AN sind, desto höher sind i.a. auch die Erschwernisse und daraus resultierenden Mehrkosten. Diese ergeben sich vor allem aus Stillstands- und Leerzeiten, Fahrtzeiten und zusätzlichen Einarbeitungseffekten.

Leistungsstörungen aufgrund geänderter Bodenverhältnisse

Während bei Infrastrukturprojekten heute meist ziemlich genaue Bodenuntersuchungen durchgeführt werden, wird im Hochbau dieses Thema teilweise sehr oberflächlich behandelt. Immer wieder kommt es dadurch zu Differenzen zwischen den ausgeschriebenen Bodenbedingungen und den tatsächlich vorhandenen, was im Einzelfall zu einer Störung der Aushubarbeiten führen kann.

Ähnlich wie Bodenuntersuchungen werden auch Einbauten nur teilweise und oft unvollständig erhoben. Dies liegt aber auch an der oft unvollständigen Bestandsplanung, den in der Planung nicht nachgeführten Umlagungen und zusätzlichen Einbauten durch unterschied-

liche Einbautenträger. Überraschungen, die zu erheblichen Bauzeitverzögerungen führen können sind leider keine Seltenheit.

Neben den ungenauen Grundlagendaten der Baugrundbeschaffenheit und der Einbauten sind auch die Grundwasserverhältnisse immer wieder Ursache für Abweichungen. Schwankende Grundwasserspiegel, höhere Wasserdurchlässigkeit des Bodens, eine andere Lage von Grundwasserstauern und eine höhere Geschwindigkeit von Grundwasserströmungen können umfangreiche zusätzliche Wasserhaltungsmaßnahmen oder auch zusätzliche Baugrubenumschließungsmaßnahmen erforderlich machen. Neben Zusatzkosten sind dabei auch meist Verzögerungen im Bauablauf die Folge.

Sollte im Zuge der Aushubarbeiten festgestellt werden, dass die vorgefundenen Bodenverhältnisse nicht den erwarteten Bedingungen entsprechen, kann dies auch einen Einfluss auf die Fundierung des Gebäudes haben. Einzel- und Streifenfundamente werden zu Plattenfundamenten, Teilbereiche bedürfen womöglich gar einer Pfahlfundierung, Die Änderungen führen zu einer neuen Planung und statischen Berechnung sowie zu einer Anpassung der Personal- und Gerätedisposition des AN.

Zusammenfassend kann für Leistungsstörungen im Hochbau festgestellt werden, dass die Unterschiede zwischen Leistungsstörungen im Tiefbau bzw. Infrastrukturbau und im Hochbau ähnlich gelagert sind. Mag sein, dass die Auswirkungen von Abweichungen der Bodenverhältnisse bei Infrastrukturprojekten noch zu deutlich höheren Auswirkungen führen können, Ursache und Auswirkungen (vor allem dem Grunde nach) sind aber im Hoch- und Tiefbau sehr ähnlich.

5. ANALYSE DER RAHMENBEDINGUNGEN IM HOCHBAU

Die Werkvertragsnorm ÖNORM B 2118 „Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen an Großprojekten mit Partnerschaftsmodell, insbesondere im Verkehrswegebau“ ist, wie schon aus dem Titel erkennbar, besonders für Großprojekte im Verkehrswegebau gedacht. Dies bedeutet, dass sie nur in Einzelfällen – und zwar bei sehr komplexen und großen Bauvorhaben mit einer voraussichtlich hohen Anzahl an Leistungsänderungen und Leistungsstörungen - auch auf den Hochbau zutrifft.

In weiterer Folge soll nun untersucht werden, welche Rahmenbedingungen speziell im Hochbau bzw. im klassischen Anwendungsbereich der ON B 2110 zu beachten sind, die einen etwaigen Einfluss auf eine Abwicklung von Leistungsabweichungen im Sinne des Partnerschaftsmodells haben.

Obwohl die Projektabwicklung ganz allgemein in Hochbau und im Tiefbau sehr ähnlich ist, ergeben sich in der Praxis doch gewisse Unterschiede bei der Art, der Komplexität, der Anzahl der Beteiligten, der allgemeinen Risiken und der Baugrundrisiken im speziellen, der terminlichen und anderer Rahmenbedingungen, auf die in der Folge näher eingegangen werden soll.

Terminliche Rahmenbedingungen

Die Dauer für die Abwicklung von Hochbauprojekten wird kontinuierlich kürzer, die Abläufe aufgrund der vielen beteiligten Gewerke immer komplexer und die aktuellen Bauabläufe beinhalten immer weniger Pufferzeiten und immer mehr voneinander gegenseitig abhängige kritische Wege. Daher haben Abweichungen vom Bauablauf viel früher weit reichende Folgen auf Endtermine und damit auch auf die zeitgebundenen Gemeinkosten und können nur durch Forcierungsmaßnahmen wettgemacht werden.

Anzahl der Beteiligten

Die Anzahl an Beteiligten bei Hochbauprojekten ist vor allem in der Phase der Ausführung deutlich höher als bei Infrastrukturprojekten. Während dort ein oder wenige Generalunternehmer beauftragt werden, ist im Hochbau eine Beauftragung von vielen (manchmal bis zu 100) Einzelunternehmen gängige Praxis. Die sich daraus ergebenden Schnittstellenprobleme und gegenseitigen Abhängigkeiten und Auswirkungen von Änderungen erschweren eine einfache und rasche Lösungsfindung.

Bauwirtschaftliche Kompetenz der Beteiligten

Während Auftragnehmer und Auftraggeber im Tiefbau meist eigene Spezialisten für das Claim- bzw. Anti-Claim Management und komplexere bauwirtschaftliche Fragestellungen als Teil des Projektteams oder als Stabstelle, die einfach in das Projekt eingebunden werden kann, haben, ist das Know How im Hochbau sowohl auf Auftraggeber- als auch auf Auftragnehmerseite deutlich geringer.

Das fehlende Know How auf AN-Seite führt oft dazu, dass einerseits viele Abweichungen gar nicht identifiziert und die entsprechenden MKFs gar nicht oder erst viel später gelegt werden und andererseits die vorgelegten MKFs oft erhebliche strukturelle, inhaltliche und bauwirtschaftliche Mängel aufweisen, die eine nachvollziehbare Prüfung erschweren oder unmöglich machen.

Das fehlende Know How auf Auftraggeber Seite führt oft dazu, dass die AG-Vertreter alle Entscheidungen, die Mehrkosten betreffen, möglichst lange hinauszögern, und durchaus berechnete Forderungen vorab einmal dem Grunde nach ablehnen.

All diese Konsequenzen führen zu Spannungen und Konflikten auf der Baustelle die mit fortschreitender Dauer immer stärker eskalieren, da auch die tatsächlichen Auswirkungen im Bauablauf und auf die Kosten immer größer werden.

Organisatorische Rahmenbedingungen

Partnerschaftliche Projektabwicklung bedarf einer speziellen Organisation, wobei zwischen öffentlichen und privaten Auftraggebern unterschieden werden kann.

Ein Problem bei öffentlichen Aufgaben ist die Tatsache, dass in der Praxis den vor Ort tätigen Projektleitern des AG teilweise die Entscheidungskompetenz fehlt, Verträge zu ändern, was allerdings für die Abwicklung mit Partnerschaftsmodell unbedingt erforderlich ist. Die wenigen mit den entsprechenden Kompetenzen ausgestatteten Personen können aber nicht an allen Partnerschaftssitzungen aller Projekte teilnehmen, was zu einem Kapazitätsproblem führt und damit das Partnerschaftsmodell in Frage stellt.

Während im Tiefbau die Großprojekte vorrangig mit öffentlichen Mitteln und auf Basis des BVergG vergeben werden, erfolgt die Beauftragung im Hochbau hauptsächlich von privater Hand. Private können nicht nur im Zuge der Vergabe über Inhalte und Preise verhandeln, sie sind auch bei der Abwicklung von Mehrkostenforderungen unberechenbarer.

Die handelnden Personen sind zwar meist mit entsprechender Entscheidungsvollmachten ausgestattet, teilweise fehlt ihnen aber das Wissen, teilweise das Verständnis für Mehrkostenforderungen bzw. die grundsätzliche Bereitschaft sich mit diesem Thema überhaupt intensiver auseinanderzusetzen, vor allem wenn die Mehrkostenforderungen aus Leistungsstörungen abgeleitet werden. Und teilweise werden die Vertreter des Bauherrn auch in ihrem eigenen Vertrag an der Abwehr von Mehrkostenforderungen erfolgsbeteiligt, was eine sachliche Diskussion weiter erschwert.

Umsätze im Hochbau

Die Umsätze im Hochbau sind meist geringer als bei vergleichbaren Großprojekten im Tiefbau, die Anzahl an Positionen liegt im Hochbau jedoch deutlich höher. Das hat wiederum Auswirkungen auf die Erstellung von Mehrkostenforderungen, die im Hochbau von der Erstellung her meist aufwendiger aber von der Forderungshöhe meist viel geringer als bei Großprojekten im Tiefbau sind.

6. PARTNERSCHAFTLICHKEIT IM HOCHBAU

Trotz der oben dargestellten Unterschiede und Probleme soll im folgenden Kapitel untersucht werden, welche Ansätze der Partnerschaftlichkeit auch im Hochbau möglich und sinnvoll sind.

Idee & Grundprinzip der Partnerschaftlichkeit

Die im Kapitel 3 dargestellte Grundidee und die Ziele des Partnerschaftsmodells wie z.B. Früherkennung von Problemen, Vergrößerung des Entscheidungsspielraumes des AG durch frühere Dispositionsmöglichkeiten, Problemprevention statt Problemeskalation oder raschere und effektivere Entscheidungsfindung vor allem auf der Baustelle vor Ort statt in den Gerichtssälen sind grundsätzlich für alle Bauprojekte zu begrüßen und können daher auch zu 100% für den Hochbau übernommen werden.

Partnerschaftssitzungen

Die Einrichtung von Partnerschaftssitzungen oder Bauvertragsbesprechungen zur Abwicklung aller Punkte, die Auswirkungen auf den Bauvertrag haben ist grundsätzlich auch im Hochbau von Vorteil. Da dadurch die technischen und architektonischen Fragen von den bauvertragsrelevanten Fragen getrennt werden, können somit beide Besprechungen effizienter abgewickelt werden.

In der Partnerschaftssitzung sind ausschließlich Themen zu besprechen, die eine vertragsrechtliche Relevanz besitzen. Das sind alle wirtschaftlichen und rechtlichen Fragen mit folgenden Schwerpunkten:

- Interpretation von Vertragsinhalten
- Interpretation von vertraglichen Abrechnungsregelungen
- Änderungen der vereinbarten Leistung oder zusätzliche Bestellungen des AG
- Leistungsstörungen mit Auswirkungen auf Kosten oder Bauzeit
- Maßnahmen zur Minimierung von Mehrkostenforderungen
- Festsetzen von geänderten Terminen (besonders Pönaltermine)
- Konkrete Festsetzung der Beauftragungs- und Abrechnungsmodalitäten für anerkannte Mehrkostenforderungen

Standardtermine: Zur Frage der Termine und Intervalle von Partnerschaftssitzungen im Hochbau kann empfohlen werden, einerseits langfristige Standard-Partnerschaftssitzungen zu planen, bei denen sich alle relevanten Teilnehmer entsprechend langfristig auch die Termine freihalten können.

Sondertermine: In gewissen Phasen ist im Hochbau in vielen Fällen eine viel kurzfristigere Lösungsfindung offener Fragen erforderlich. Daher sollten in Ergänzung der Standardtermine zusätzliche kurzfristig zu vereinbarende Sondertermine vorgesehen werden. Diese Termine sollten auf Antrag eines Vertragspartners innerhalb einer Frist von z.B. max. 2 Wochen stattfinden. Wichtig im Sinne einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit ist dabei die Vereinbarung eines gemeinsamen Termins und nicht die einseitige Einladung durch einen Vertragspartner.

Anmeldung und Struktur von Forderungen

Die Anmeldung und der Aufbau von Mehrkostenforderungen sollte im Sinne einer rascheren Prüfung und Abwicklung standardisiert und entsprechend gut strukturiert werden. Die Anmeldung von Forderungen sollte standardmäßig im Baubuch bzw. bei Partnerschaftssitzungen (dokumentiert im Rahmen des Protokolls) erfolgen.

Folgende Punkte sollte eine MKF beinhalten:

- (1) Darstellung der formalen Rahmenbedingungen (Anmeldung der Forderung)
- (2) Ursache (Sphärenzuordnung)
- (3) Auswirkung auf Kosten und Zeit

- (4) Begründung dem Grunde nach (Ableitung aus dem Vertrag)
- (5) Ermittlung der Forderung der Höhe nach (Ableitung aus dem Vertrag)

Aktuell entsprechen im Hochbau nur sehr wenige MKFs diesem standardisierten Aufbau. Eine Standardisierung führt aber jedenfalls zu einer besseren Prüfbarkeit und damit zu einer rascheren Entscheidungs- und Lösungsfindung.

Protokollführung

Wie bereits ausgeführt ist das Führen des Protokolls ein zentraler Bestandteil der Partnerschaftssitzung und das klare Ergebnis der Entscheidungen mit entsprechender vertragsrechtlicher Bindung.

Möglicher Aufbau des Protokolls von Partnerschaftssitzungen im Hochbau [2], [3]

1. Allgemeines & Grundlagen
2. Besprechungsrückblick (inkl. Protokoll der letzten Partnerschaftssitzung, Ergänzungen und Anerkennung des Protokolls)
3. Offene Abrechnungsfragen
4. Selbstdeklaration des AN (Anmeldung neuer Abweichungen)
5. Leistungsabweichungen
 - 5.1. Leistungsänderungen
 - 5.2. Leistungsstörungen
6. Festlegungen betreffend der noch „offenen“ angemeldeten MKFs
7. Bauzeit (inkl. Verzug, Anpassungen, Pönaltermine)
8. Dokumentation
9. Allfälliges
10. Besprechungsvorschau

Fristenregelung

Die klaren und ziemlich harten Regelungen der ON B 2118 betreffend Verfristung (= Anspruchsverlust von MKFs bei zu später Bekanntgabe) wären im Hochbau in der Theorie natürlich auch zweckmäßig und müssten unter den dargestellten Rahmenbedingungen (kurze Bauzeit, Notwendigkeit zu rascheren Entscheidungen) noch kürzer als im Entwurf der ON B 2118 sein.

*ON B 2118 - Pkt. 7.4.2.1 Anmeldung dem Grunde nach
Forderungen auf Vertragsanpassungen zufolge Leistungsabweichungen (z. B. MKF) sind bis zur nächsten Partnerschaftssitzung zumindest dem Grunde nach anzumelden. Ansprüche gelten auch als fristgerecht angemeldet, wenn sie spätestens in jener Partnerschaftssitzung angemeldet werden, welche frühestens 30 Tage ab Erkennbarkeit stattfindet. Findet keine Partnerschaftssitzung statt, ist der Anspruch jedenfalls 90 Tage ab Erkennbarkeit anzumelden. Von der Anmeldung dem Grunde nach ausgenommen sind MKF aus Leistungsänderungen, wenn der Anspruch offensichtlich ist. Bei Leistungsänderungen, die nicht offensichtlich zu Mehrkosten führen, sind MKF vor Leistungsbeginn vom AN dem Grunde nach anzumelden.*

*ON B 2118 - Pkt. 7.4.2.2 Rechtsfolge des Fristversäumnisses der Anmeldung dem Grunde nach (Einschränkung der Entscheidungsfreiheit des AG)
Bei einem Versäumnis der Anmeldung dem Grunde nach tritt Anspruchsverlust in dem Umfang ein, in dem die Einschränkung der Entscheidungsfreiheit des AG durch das Fristversäumnis zu einem Nachteil für den AG führt.*

Noch kürzere Verfristungsregelungen würden aber in der Praxis aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen (fehlendes Know how, extremer Zeitdruck in gewissen Phasen, geringer Personaleinsatz im Bereich der Bauleitung) zu erheblichen Anspruchsverlusten und damit zu einer Vielzahl an zusätzlichen Streitigkeiten führen. Besonders die Auftragnehmerseite wäre gefordert, stets auf dem Laufenden zu sein, um alle Abweichungen sofort zu

erkennen und alle Mehrkostenforderungen zeitgerecht anzumelden, damit etwaige Fristenregelungen eingehalten werden. Bei den kürzeren Bauzeiten und der hohen Anzahl an kleineren Abweichungen würde das einen wöchentlichen Soll-Ist-Vergleich bedeuten, für den auch bei kleineren Baustellen 1/3 bis ein ganzer Angestellter für dieses Thema abgestellt werden muss. Bei den vergleichsweise kleinen Umsätzen und der in der Praxis sehr geringen zeitgebundenen Baustellengemeinkosten ist dieser Aufwand außer bei Großprojekten kaum vertretbar und würde nur wieder zu einem sehr offensiven bzw. sogar aggressiven Claim Management führen.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Eine wesentliche Grundlage für partnerschaftliche Claimabwicklung ist die Einsicht der involvierten Personen, dass Claim Management nicht primär der Ergebnisverbesserung verlustreicher Baustellen, sondern der Durchsetzung berechtigter Forderungen - möglichst parallel zum Baufortschritt - dient.

Die dargestellten Ausführungen belegen, dass zwar einerseits die Rahmenbedingungen und Ursachen der Leistungsänderungen und Leistungsstörungen im Bereich Hochbau andere sind als bei Infrastrukturprojekten, dass sich aber andererseits die Grundprinzipien und Eckpunkte der Partnerschaftlichkeit mit Hilfe des Partnerschaftsmodells sinnvoll und gut auch im Hochbau anwenden lassen.

So kann allen Bauherrn empfohlen werden zur Verbesserung der Abwicklung von Vertragsabweichungen folgende Punkte zu befolgen:

- Schaffung der organisatorischen Rahmenbedingungen um den Großteil der Entscheidungen wieder auf der Baustelle treffen zu können (Entscheidungskompetenz für die operative Führungsebene),
- Einführung von regelmäßigen Partnerschaftssitzungen,
- Führen eines Protokolls mit entsprechender vertragsrechtlicher Bindung,
- Definierte Konfliktlösungsmechanismen für den Fall der Nichteinigung,
- Vertragliche Regelung betreffend Planlauf und Planübergabe inkl. lfd. Verfolgung der Planübergaben und Planverzögerungen,
- Bauwirtschaftliche Schulung jener Mitarbeiter, die mit Vertragsabwicklung betraut sind.

Durch Erfüllung dieser Punkte bleibt dann nur zu hoffen, dass es bei der Vertragsabwicklung vor allem von Abweichungen auch auf der zwischenmenschlichen Ebene bei der Zusammenarbeit passt. Denn auch noch so viele ausgeklügelte rechtliche Regelungen können die wichtigste Voraussetzung der partnerschaftlichen Abwicklung nicht erzwingen: das Vertrauen zwischen den handelnden Personen und das ehrliche Bemühen, die Baustelle zu aller Zufriedenheit entsprechend den vorgegebenen Qualitäts- Kosten und Terminzielen abzuwickeln.

QUELLENANGABEN

[1] Stempkowski R., et al.: Konzept ON B 2110 neu inkl. Gegenüberstellung ON B 2110 alt und Entwurf ON B 2118, unveröffentlichtes Konzept für den ON-K 015.

[2] Froschauer Hannes: Claim Management im Hochbau, Analyse der Umsetzung der neuen ON B2118 im Hochbau, Diplomarbeit FH JOANNEUM, 2007.

[3] Wach R. (ASFINAG BMG): Standardbesprechungsprotokoll zur Partnerschaftssitzung, ASFINAG Vorlage März 2006.