



# Inhalt

Vorwort	3
Grundlagen	5
Das strukturelle Problem von komplexen Bauvorhaben	5
Was IPA ist und warum Sie davon begeistert sein werden	6
6 Vorteile der IPA: eine Übersicht	7
Erkenntnisse aus der Praxis	9
Anforderungen und Möglichkeiten an die Planer	9
Technologie: Zusammenarbeit über eine gemeinsame Plattform.	15
BIM-Management	16
Rechtliche Fragen rund um IPA	21
Interview mit Ulrich Eix	21
Der Mehrparteienvertrag: Die wichtigsten Bestandteile	24
Fazit	25
So unterstützt Sie auxalia bei der Umsetzung	26

# Grundlagen

## Das strukturelle Problem von komplexen Bauvorhaben

Ineffiziente Bauplanung und -ausführung, Mehrkosten, Verzögerungen, Fehler und in der Folge unzufriedene Auftraggeber und Bauherren – ein Problem, das viele Projekte in Deutschland gemein haben. Dabei gilt, je größer und je komplexer das Projekt, desto problembehafteter ist es in der Regel. Woran liegt das? Die Gründe dafür sind vielfältig und nicht immer vorhersehbar. Aber es gibt grundsätzliche Ursachen, die sich bei den meisten Bauvorhaben wiederholen und mit der üblichen Projektstruktur und rechtlichen Rahmenbedingungen von Bauvorhaben in Deutschland zusammenhängen. Zwei Probleme sind beispielsweise die vielen Beteiligten an der Planung und die strikte Trennung zwischen der Planung und Ausführung. Das hat zur Folge, dass Bauunternehmen, die wichtigen Input für die Realisierung der Planung liefern können, erst spät in das Projekt involviert werden.

Notwendige Änderungen sind in dieser Phase dann meist mit einer Verzögerung verbunden. Eine weitere Ursache ist, dass der Bauherr oder der Generalplaner in der konventionellen Herangehensweise bilaterale Verträge mit den planenden und ausführenden Firmen schließt. Die einzelnen Parteien fokussieren sich dann ausschließlich auf ihre eigenen Interessen und Ziele im Projekt, statt die Auswirkungen auf den gesamten Bauprozess zu berücksichtigen. Denn um möglichst viel Gewinn aus dem Projekt zu ziehen, werden Behinderungsanzeigen geschrieben oder Nachträge gemeldet, die das Projekt verzögern und verteuern. Treten Probleme auf, wird die Schuld schnell bei einer anderen Partei gesucht, um sich von der Haftung zu distanzieren. Zudem erhalten Bauherren erst in der Ausführung einen richtigen Einblick in ihr Bauvorhaben, sodass auch hier nachträgliche Änderungswünsche entstehen und berücksichtigt werden müssen. Das heißt konkret: Bilaterale Verträge verhindern die Zusammenarbeit zwischen den Parteien, mindern die Effizienz und stehen nicht selten konträr zum Erfolg des Gesamtprojekts.

### HERAUSFORDERUNGEN IM ÜBERBLICK:

- : Bilaterale Verträge, die Konflikte zwischen den Beteiligten fördern
- : Für die Beteiligten stehen jeweils die eigenen Interessen und der eigene Erfolg im Vordergrund
- : Keine Anreize für Wertschöpfungsorientierung, einzelne Parteien profitieren von Nachträgen und Verteuerungen des Projekts
- : Verschenktes Innovationspotenzial durch fehlende Zusammenarbeit der planenden und ausführenden Parteien
- : Eine hierarchische Aufbauorganisation erschwert die Kommunikation, Entscheidungsfindung und das Risikomanagement
- : Veraltete rechtliche Rahmenbedingungen hemmen den Einsatz moderner Projektmanagement-Methoden



## BIM im IPA Projekt: die Grundlagen für eine stabile Projektabwicklung

Damit BIM wirklich im vollen Umfang des Projekts genutzt und gelebt werden kann, ist es wichtig, dass bei allen Beteiligten ausreichend BIM-Fähigkeiten vorliegen. Das muss bei der Auswahl der Partnerinnen und Partner beachtet werden. „Denn der Entwicklungsstand der Partnerinnen und Partner entscheidet über die Breite und Tiefe der Umsetzung von BIM“, so Stephan. Daher wurde mit dem BIM-Commitment zunächst ein Dokument erstellt, welches die Umsetzung von BIM aus strategischer Sicht, und somit aus Sicht aller Partner des IPA-Projekts, in einer frühen Projektphase bündelt. Als einheitliche und gemeinsame Zieldefinition der BIM-Methodik legten die IPA-Partnerinnen oder -Partner die in folgender Abbildung dargestellten Punkte fest:



# Rechtliche Fragen rund um IPA

## IPA-Experte Ulrich Eix im Interview

Noch sind IPA-Projekte in Deutschland ein Novum. Da es sich dabei um eine komplett neue Projektstruktur und -abwicklung handelt, erfordert deren Umsetzung auch neue rechtliche Rahmenbedingungen und Verträge. Das führt auf allen Seiten zu Unsicherheiten und Fragen: Sind Mehrparteienverträge mit dem Vergaberecht konform? Kommt es zu einer Verschiebung der Haftungsrisiken zu Ungunsten der Planer?

**Ulrich Eix** ist Partner und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in der Kanzlei LUTZ |ABEL. Die Full Service Wirtschaftskanzlei gehört laut JUVE Handbuch Wirtschaftskanzleien 2020/21 zu den 10 besten Baurechtskanzleien in Deutschland. Mit dem Tätigkeitsschwerpunkt auf unter anderem BIM, Lean Construction und Alliancing /IPA ist Ulrich Eix einer der Experten, wenn es um rechtliche Fragen rund um die neue Projektabwicklungsform geht. Wir haben ihm im Interview die wichtigsten Fragen rund um IPA und Mehrparteienverträge gestellt:



### **Im Zusammenhang mit IPA-Projekten ist häufig von Mehrparteienverträgen die Rede. Um was genau handelt es sich dabei und wie unterscheidet er sich von bilateralen Verträgen?**

**Ulrich Eix:** Bei den in Bauprojekten üblichen bilateralen Verträgen schließen immer jeweils zwei Parteien ein Vertragsverhältnis ab. Das heißt, der Bauherr und der Architekt haben einen eigenen Vertrag, genauso wie der Bauherr und der Bauunternehmer usw. Bei einem Mehrparteienvertrag wird hingegen ein gemeinsames Vertragsdokument zwischen mehreren Vertragsparteien geschlossen, zum Beispiel zwischen dem Bauherrn, dem Architekten, Statiker, Haustechnikplaner und einzelnen Bauunternehmen.

### **Bei einem Generalplanervertrag sind auch mehrere Parteien beteiligt – was ist hier der Unterschied?**

**Ulrich Eix:** Das ist so nicht ganz richtig. Auch bei einem Generalplanervertrag schließt der Bauherr nur einen einzigen Vertrag mit einem Generalplaner ab. Beteiligt an diesem Vertrag sind zwei (Vertrags-)Parteien. Das gilt selbst dann, wenn es sich um eine Planer-ARGE handelt. Der Generalplaner schließt dann seinerseits weitere Verträge mit Subplanern. Anders beim Mehrparteienvertrag, an dem unmittelbar mehrere Parteien beteiligt sind. Der Vertrag hat also mehr als zwei Unterschriftenzeilen. Das heißt konkret: Die Regelungen, die in dem Mehrparteienvertrag stehen, geltend für alle Parteien, die diesen Vertrag unterschreiben, untereinander. Es begründet sozusagen jeder mit jedem ein Vertragsverhältnis. Damit keine Missverständnisse entstehen: Alle, die den Mehrparteienvertrag unterschreiben außer dem Bauherrn, werden im Regelfall auch wieder Verträge mit Subunternehmern schließen.