

## **„Fair Business“:**

### **Partnerschaftliche Zusammenarbeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft**

#### **Präambel**

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. (HDB) und der Zentrale Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) bekennen sich zu einer fairen und konfliktfreien, partnerschaftlichen und vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Auftraggebern und Auftragnehmern in allen Marktsegmenten des Wohnungs- und Wirtschaftsbaus. Die Verbände sehen hierin die Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung von Bauvorhaben.

Die unterzeichnenden Verbände empfehlen deshalb ihren Mitgliedern, die folgenden Leitlinien einer fairen, partnerschaftlichen und vertrauensvollen Zusammenarbeit in der bauvorbereitenden Phase, das heißt vor und bei Vertragsschluss, sowie in der nachfolgenden Bauphase als Grundlage zu sehen.

#### **Leitlinien für Auftraggeber und Auftragnehmer**

1. Der Auftraggeber nimmt vor dem Projektstart eine klare Definition der Projektziele und der Projektanforderungen vor.
2. Der Auftraggeber erteilt den Bietern klare Information darüber, an welcher Stelle des Planungs- und/oder Bauprozesses der Auftragnehmer eingeschaltet werden soll. Auf Wunsch des Auftraggebers bietet der Auftragnehmer spezielle Vertragsmodelle an.
3. Der Auftraggeber nimmt eine klare Definition des Bausolls vor. Der Auftragnehmer stellt die zur Verfügung stehenden bauseitigen Kompetenzen eindeutig dar. Auftraggeber und Auftragnehmer treffen klare und faire Vereinbarungen zu etwaigen nachträglichen Änderungen des Bausolls durch den Auftraggeber, zur entsprechenden Vergütung des Auftragnehmers sowie zu einer schnellen Streitbeilegung (siehe hierzu näher unter 5.).

## Partnerschaftliche Zusammenarbeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft

4. Auftraggeber und Auftragnehmer identifizieren, bewerten und verteilen untereinander die projektbezogenen Risiken durch den Aufbau eines gemeinsamen Risikomanagementsystems. Sie verfolgen damit folgende Ziele:
  - Die vollständige Identifikation und Bewertung aller Risiken.
  - Den gemeinsamen Aufbau eines Risikoregisters.
  - Die faire und transparente Verteilung der Risiken.
  - Die Risikoübernahme durch denjenigen Vertragspartner, der das konkrete Risiko am besten beeinflussen kann.
  - Die Entwicklung einer gemeinsamen Risikostrategie.
  
5. Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbaren interne und externe Konfliktlösungsmechanismen. Hierzu zählen:
  - **Frühwarnsysteme:** Hierbei muss zum Beispiel geregelt werden, wann erkannte Probleme mitzuteilen sind und welche Folgen eine unterbliebene Reaktion hierauf hat.
  - **Interne Eskalationsmodelle:** Diese können zum Beispiel eine Stufenregelung vorsehen, bei der zunächst ein Baustellengespräch und dann ein Gespräch mit der Projektleitung geführt wird.
  - **Außergerichtliche Streitlösung:** Hierbei können zum Beispiel Schlichtung oder Adjudikation vereinbart werden.

### Schlussbemerkungen

HDB und ZIA vereinbaren, sich in einer weiteren Gesprächsrunde vertieft mit speziellen Vertragsmodellen sowie mit Partneringmodellen in der Planungsphase zu beschäftigen, geeignete Projekte für ein „Building Information Modelling“ (BIM) zu prüfen und möglichst in Pilotvorhaben zu erproben.

HDB und ZIA sind sich einig, dass jedes Bauvorhaben Besonderheiten aufweist, für die maßgeschneiderte Lösungen zu projektspezifischen Risiken und Problemen entwickelt werden müssen. Die vorstehenden Leitlinien verstehen sich als Anhaltspunkte, die ggf. an die Bedürfnisse des Einzelfalls angepasst werden müssen.

Berlin, den 11. Juni 2015



.....  
Prof. Dr.-Ing. E.h. Thomas Bauer  
Präsident  
Hauptverband der Deutschen  
Bauindustrie e.V.

Berlin, den 11. Juni 2015



.....  
Dr. Andreas Mattner  
Präsident  
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.