

GMP – der garantierte Maximalpreis



eines geeigneten Auftragnehmers braucht es ein zweistufiges Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung. Das ist deutlich aufwendiger als bei einer klassischen gewerksweisen Vergabe«, erklärt Deutschmann.

Der GMP eignet sich speziell für größere Bauvorhaben mit im Vorfeld berechenbaren Risiken.

>> Aus der Praxis <<

Von den Vorteilen des GMP-Modells überzeugt sind Strabag und Soravia. Sie haben in den letzten Jahren schon einige Projekte auf diese Weise abgewickelt, ganz aktuell auch den dreiteiligen Gebäudekomplex The Brick am Wienerberg (siehe auch Interview). »Anders als in normalen Vertragsmodellen sitzen wir dann gemeinsam mit dem Subunternehmen und dem Auftraggeber am Verhandlungstisch. Das führt dazu, dass der Subunternehmer direkt mit dem Auftraggeber Verbesserungsvorschläge und insbesondere Kosteneinsparungspotentiale besprechen kann«, nennt Strabag-Projektleiter Robert Gipfl weitere Vorteile des GMP. Das reduzierte Preisrisiko sowie die partnerschaftliche Zusammenarbeit würden das leicht verminderte Gewinnpotential bei GMP-Modellen auf jeden Fall aufwiegen. ■

In der letzten Ausgabe des Bau & Immobilien Report haben wir gemeinsam mit der Lebenszykluskanzlei Heid und Partner einen großen Überblick über alle in Österreich relevanten alternativen Vertragsmodelle gebracht. Aufgrund des enorm positiven Feedbacks auf diesen Artikel starten wir mit dieser Ausgabe eine neue Serie, in der wir alle alternativen Vertragsmodelle genauer vorstellen. Den Anfang machte der garantierte Maximalpreis (GMP).

VON BERND AFFENZELLER

Beim Vertragsmodell »Garantierter Maximalpreis« ist der Name Programm. Bei Projektstart wird zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer ein Maximalpreis als Kostenobergrenze vereinbart. Die Vergütung erfolgt nach open books anhand der tatsächlichen Kosten des ausführenden Unternehmens (cost) zuzüglich einem Generalunternehmerzuschlag (fee). Wird der Maximalpreis unterschritten, teilen sich Auftraggeber und Auftragnehmer den Differenzbetrag in einem vorab festgelegten prozentualen Schlüssel. Wird der Maximalpreis überschritten, ist die gesamte

Überschreitung vom Auftragnehmer zu tragen. Als Vertragsbasis dienen entweder das konstruktive Leistungsverzeichnis oder eine funktionale Leistungsbeschreibung. »Der Vorteil des garantierten Maximalpreises ist eine hohe Kostensicherheit für den Auftraggeber«, erklärt Daniel Deutschmann von Heid und Partner. Zudem gewährleistet der GMP hohe Transparenz und Variabilität. »Der GMP stellt ein sehr flexibles System für Optimierungen dar.« Nachteil beim GMP ist neben dem alleinigen Risiko der Kostenüberschreitung des Auftragnehmers auch der Vergabeprozess an sich. »Für das Finden

24

O-TON

»Deutliche Einsparungen und Vergabegewinne erzielt«

Beim Projekt The Brick setzen Strabag und Soravia auf das GMP-Modell. Im Interview erklärt Nikolaus Schäfer, Technische Projektleitung The Brick, warum das so ist.



Report: Warum arbeitet Soravia mit einem GMP Modell?

Nikolaus Schäfer: Das GMP-Modell gibt uns die Möglichkeit, einen Generalunternehmer mit einem garantierten Maximalpreis zu beauftragen und während der Abwicklung gemeinsam Einsparungen und Preisbesserungen bei den Professionisten zu verhandeln. Die Partnerschaft wird durch die Teilung der gemeinsam erzielten Einsparungen bzw. Vergabegewinne begründet und gefördert.

Report: Was sind speziell beim Projekt The Brick die Vorteile für den Auftraggeber?

Schäfer: Durch die schwierigen Randbedingungen in Bezug auf verschiedenste und häufig wechselnde Mieterwünsche haben wir mit genügend Flexibilität auch preiswerte Leistungen erzielen können. Es konnte gemeinsam ein erheblicher Vergabegewinn erzielt werden.

Report: Können Sie ein konkretes Beispiel nennen, was bei diesem Projekt besser gelaufen ist, weil es ein GMP-Vertrag ist?

Schäfer: Speziell bei der Gestaltung und

Strabag und Soravia haben in den letzten Jahren schon einige Projekte mit dem GMP-Modell abgewickelt, darunter auch den dreiteiligen Gebäudekomplex The Brick am Wienerberg.

Vergabe der komplizierten Fassadenbegrünungen und gärtnerischen Gestaltungen hat der GMP durch partnerschaftliche Optimierungen in Planung und Beauftragung seine Stärken gezeigt. Dasselbe gilt für die meisten umfangreicheren Innenausbauten, wie etwa bei den Glastrennwänden, Doppelböden, Teppichen oder Malerarbeiten. ■

Fotos: Uwe Strasser