WERTGEFÜHRTE REALISIERUNG

ABLAUF	KONZEPT	LEISTUNGSBESCHREIBUNG „STARKE LPH 3“		AUSFÜHRUNG 1: AUSFÜHRUNGSREIFE PLANUNG „AP U. WMP AUS EINER HAND“		AUSFÜHRUNG 2: ERRICHTUNG U. FERTIGSTELLUNG BV	
KOSTEN	BUDGET →	KOSTENOBERGRENZE MOFA holt den Bauherrn ab und fährt mit ihm ans Ziel →		Verteilung des Optimierungsgewinnes zwischen Bauherr und allen Beteiligten möglich →		FESTPREIS →	
BAUHERRNWÜNSCHE	KONKRETISIERUNG ANFORDERUNGEN	STÄNDIGER ABGLEICH MIT DEN WÜNSCHEN DES BAUHERRN	FINALE FESTLEGUNGEN DES BAUHERRN	KOSTENOPTIMIERUNG	ÄNDERUNGSMANAGEMENT	ÄNDERUNGEN NUR IM AUSNAHMEFALL	NUR BEI KLAREN KOSTENFOLGEN VOR AUSFÜHRUNG
		PLANUNG Architekt Fachplaner 1 Fachplaner 2 etc. ← MOFA → **AUSFÜHRUNG** Partner 1 Partner 2 etc.	Abstimmung und Kommunikation via MOFA. Schwerpunkt Entwurf nach Vorstellungen	**PLANUNG** Architekt Fachplaner 1 Fachplaner 2 etc. ← MOFA → **AUSFÜHRUNG** Partner 1 Partner 2 etc.	Abstimmung und Kommunikation via MOFA. Schwerpunkt	**PLANUNG** Architekt Fachplaner 1 Fachplaner 2 etc. ← MOFA → **AUSFÜHRUNG** Partner 1 Partner 2 etc.	Abstimmung und Kommunikation via MOFA. Schwerpunkt auf der störungs- und mangelfreien Ausführung.
WAS	Konzept wird vom BH angenommen und Auftrag für Planung erteilt	Planungsphase	Präsentation starke LHP3	Ausführungsphase 1 ausführungsreife Planung	finale Vereinbarung Leistungsinhalte und Kostenfolgen	Ausführungsphase 2 Ausführung	PREMIUM-Gewährleistung mit festen Reaktionsszeiten
WER	BH	BH, Arch, baucultur project, fbc PA, Externe	BH, Arch, baucultur project	Arch., baucultur project, fbc PA			
ZIELE	Auftrag Planung	Leistungsbeschreibung „starke Lph 3“	Auftrag für Ausführung	ausführungsreife Planung „AP u. WMP“ aus einer Hand“		störungsreduzierter Bauablauf	mangelfreies Bauwerk zu vereinbarten Kosten
INHALTE	Ergebnis ganzehitlicher Konzeptionierung Kostenobergrenze für Planung	in allen Planungsgewerken ausformulierte Entwurfsplanung mit funktionaler Leistungsbeschreibung und ggfs. Leitdetails Kollisions- und Schnittstellenprüfung (z.B. Tragwerk ←→ TGA)	Festlegung des Bauherrn auf die gefundene Lösung, Ausführbarkeit im Kostenrahmen, ggfs. Kosteneinsparungspotentiale aufzeigen, ggfs. Vereinbarung zu Verteilung Optimierungsgewinn Optionen Modell A / B aufzeigen	Ausführungsplanung und Werk- und Montageplanung werden von den Planern in Abstimmung mit den Ausführenden „aus einer Hand“ erstellt. Dabei wird insbesondere auf Schnittstellen, Kollisionen und Kosteneinsparungspotentiale geachtet.	Änderungen und Kostenanpassungen werden jeweils vor Ausführung transparent gemacht und vereinbart.	BL und Poliere werden in einem gemeinsamen Kickoff vernetzt (Arbeiten in Teams). Auf der Basis der ausführungsreifen Planung wird der Feinterminplan erstellt und abgestimmt. Änderungen werden nurmehr zugelassen, wenn sie den Bauablauf nicht behindern und vor Ausführung eines Regelung zur Kostenanpassung getroffen wurde. Schnittstellen werden antizipiert und proaktiv bearbeitet. Bauleitung und Fachbauleitung nur in reduziertem Umfang, Selbstverpflichtung der BL Ausführende. Leistungsfeststellungen zu definierten Zeitpunkten.	Kein Gewerk kann sich auf Verzögerungen von Vorgerwerken berufen (Zwang zur Zusammenarbeit). Jede Leistung wird erst erbracht, wenn sie durch andere Gewerke nicht mehr zerstört wird. Es findet in allen Gewerken ein proaktives Finishmanagement statt. (Vorabnahmen) Das zuständigen Bauherrnteam wird frühzeitig in den Inbetriebnahmezyklus integriert. Selbstverpflichtung der Ausführenden, zur Abnahme ein mangelfreies gewerk zu übergeben. Qualitätsverprechen: spätestens einen Monat nach Abnahme alle Mängel beseitigt.
TOOLS	Präsentation Konzept	Leistungsbeschreibung „starke Lph 3“	Vertrag Auführung nach Modell A/B		finale Vereinbarung Leistungsinhalte und Kostenfolgen	Workshop BL u. Poliere, Feinterminplan, Schnittstellencheckliste	Checkliste Finishmanagement, Checkliste Abnahme, Chekckliste Inbetriebnahme
ERGEBNISSE	Auftrag Planung	Wettbewerbsfähige Leistungsbeschreibung	Auftrag Ausführung	ausführungsreife Planung		Errichtung	Fertigstellung, Übergabe, Inbetriebnahme

MODELL A: „KLASSISCH“

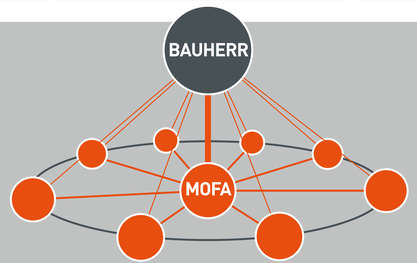
Bauherr schließt Einzelverträge mit baucultur peroject und den beteiligten Partnern.

baucultur project ist MOFA (insbesondere alleiniger Ansprechpartner Bauherr).

baucultur project und PA schließen projektbezogenen Kooperationsvertrag, in welchem sich die Regeln der Zusammenarbeit niedergelegt sind (inkl.. Verpflichtung der Partner untereinander).

AUS DEM ZUSAMMENSPIEL DER 3 VERTRAGSEBENEN ERGIBT SICH FOLGENDES:

- codex verbindlich
- enge Abstimmung in allen Leistungsbereichen
- MOFA als alleinige Schnittstelle zum Bauherrn (Bauherr hat nur einen Ansprechpartner)
- MOFA als Leader der Gruppe
- Installierung projektbezogener "Führungskreis"
- Vernetzung auf Arbeitsebene (PL, BL, Poliere)
- proaktives Kollisions- und Schnittstellenmanagement
- Keine Behinderung
- Keine gegenseitige Leistungszerstörung



Kein Schriftverkehr, nur MOFA hält fest u. kommmuniziert mit dem Bauherrn
Finishmanagement
Keine Nachträge außerhalb Änderungsmanagement MOFA
Sicherheiten, Haftung, Versicherung jeder separat
Gleichschaltung Zahlungen (Vorauskasse 70%, 1. AR, dann SR)
Schlichtung in der Gruppe

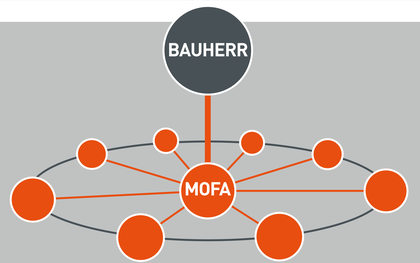
Legende *ggf. Ausgewählte Partner BH=Bauherr; fbc PL=Projektleiter fbc; fbc Pa=Partner fbc; Arch=Architekt AP=Ausführungsplanung WMP=Werk- und Montageplanung

MODELL B: „AUS EINER HAND“

Bauherr schließt einen Vertrag über alle Leistungen mit baucultur project. baucultur project ist MOFA und schließt Einzelverträge mit den Partnern. baucultur project und PA schließen projektbezogenen Kooperationsvertrag, in welchem die Regeln der Zusammenarbeit niedergelegt sind (inklusive Verpflichtung der Partner untereinander).

AUS DEM ZUSAMMENSPIEL DER 3 VERTRAGSEBENEN ERGIBT SICH FOLGENDES:

- codex
- enge Abstimmung in allen Leistungsbereichen
- MOFA als Schnittstelle zum Bauherrn
- MOFA als Leader der Gruppe
- Installierung projektbezogener „Führungskreis“
- Vernetzung auf Arbeitsebene (PL, BL, Poliere)
- Vernetzung auf Arbeitsebene
- proaktives Kollisions- und Schnittstellenmanagement
- Keine Behinderung
- Keine gegenseitige Leistungszerstörung
- Kein Schriftverkehr, nur MOFA hält fest u. kommmuniziert mit dem Bauherrn
- Finishmanagement
- Keine Nachträge außerhalb Änderungsmanagement MOFA
- Sicherheiten, Haftung, Versicherung jeder separat
- Gleichschaltung Zahlungen (Vorauskasse 70%, 1. AR, dann SR).
- Schlichtung in der Gruppe



SONDERTHEMEN:

- Referenzen, Präqualifikation
- Sicherheiten („nach oben“ durchreichen)
- Haftung (gemeinsam nur in baucultur project)
- Versicherungen (müssen für baucultur project abgeschlossen werden)
- Spezialanforderungen Planung und Bau (sind durch baucultur project zu erfüllen)
- Beteiligung am Unternehmerrisiko in baucultur project (Themen Beteiligung, Einlagen, Gewinne, Verluste, einheitliche Kalkulation in Einzelverträgen)
- Aufwand Geschäftsführung u. Verwaltung baucultur project jenseits MOFA

DER MOFA - MOTOR FÜR ALLE

Der MOFA ist die zentrale Koordinierungsstelle für das Projekt, er fungiert als Ansprechpartner für das Bauherren- und das Projektteam. Er ist die Schnittstelle zwischen allen Ebenen.

Sein Verantwortungsbereich umfasst folgende Aufgabe

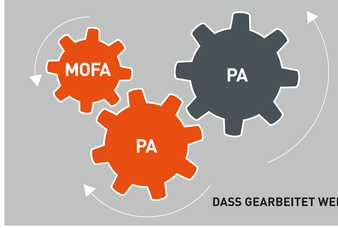
GEGENÜBER DEM BAUHERREN-TEAM:

- Konkretisierung Anforderungen und Bedarfe
- Kommunikation, Dokumentation
- Abgleich mit Erwartungen des BH
- Reporting Kosten und Termine
- Änderungsmanagement
- Klassisches Projektmanagement
- Ausführungsplanung Bauherr
- Rechungsprüfung Einzelverträge
- Steuerung Zahlungsflüsse
- Leistungsfeststellungen
- Übergaben/Inbetriebnahmen

GEGENÜBER DEM PROJEKT-TEAM:

- Wertecontrolling mit Bewertung
- Kommunikation, alleinige Dokumentation
- Koordination Gruppe, Meetings
- Steuerung „Führungskreis“
- Vernetzung Arbeitsebene
- Vertragsmanagement
- Änderungsmanagement
- klassisches Projektmanagement
- Feinterminplanung
- Schnittstellenmanagement
- Finishmanagement
- Steuerung Bauleitung „light“
- Rechungsprüfung Einzelverträge
- Koordination Zahlungsflüsse
- Mangelbearbeitung „PREMIUM-Gewährleistung“

MOFA SORGT MIT ARBEITSEBENE IN TÄGLICHEM PROZESS DAFÜR,



DASS GEARBEITET WERDEN KANN.

forumbaucultur
im skygarden