

# zarinfar®

Hochwertige Ingenieurleistungen | Spezialisiertes Projektmanagement

## Gründe für partnerschaftliche Vergabemodelle öffentlicher Auftraggeber Osnabrücker Baubetriebstage 2025

FH-Prof. Dipl.-Ing. H.W. Turadj Zarinfar



## Gründe partnerschaftlicher Vergabemodelle öffentlicher Auftraggeber

1

Kurzvorstellung zarinfar GmbH – Experten für Bauherrenseitiges Projektmanagement;

2

Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis) - Transformation

3

Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

4

Gründe für partnerschaftliche Vergabemodelle öffentlicher Auftraggeber



# Unser Unternehmen

## Ingenieurbüro am Standort Köln

### Über 20 Jahre Leistung aus Leidenschaft

Wir sind Expertinnen und Experten, die mit Leidenschaft Ideen verwirklichen und mit einer hohen Qualität bei Kosten und Terminen Bauprojekte zum Erfolg führen.

Leistung aus Leidenschaft ist für uns nicht nur ein Slogan, sondern unser Anspruch an uns selbst und ein Versprechen an unsere Kundinnen und Kunden.



# Unser Unternehmen

2002 bis heute

## Ein Garant für Qualität

Das Ingenieurbüro wurde 2002 von FH-Prof. Dipl.-Ing. H.W. Turadj Zarinfar mit dem Ziel gegründet, den Anforderungen der Baubranche mit bedingungsloser Qualität zu begegnen.

Die Geschäftsführung besteht seit 2019 aus Herrn Turadj Zarinfar und Herrn Philipp Wolff.



v. l. n. r. Philipp Wolff und Turadj Zarinfar



# Unsere Kompetenz

## Das Team

### zarinfar-Team

Unsere Expertinnen und Experten arbeiten mit Leidenschaft an der erfolgreichen Umsetzung unterschiedlichster Bauvorhaben.

Das zarinfar-Team besteht aus rund 40 Beschäftigten, die über ein breites Spektrum an Qualifikationen im Bereich des Bauwesens verfügen.



# Unsere Kompetenz

## zarinfar-Leistungsspektrum

Mit unserer langjährigen Erfahrung haben wir ein umfangreiches Leistungsspektrum aufgebaut:



## Unsere Kompetenz

### Professionalität von der Projektentwicklung bis zur Fertigstellung

Wir beraten Investorinnen und Investoren möglichst schon im Vorfeld in Fragen möglicher Rendite, diskutieren mit Bauherrinnen und Bauherren deren Wünsche, entwickeln Projekte, beauftragen Unternehmen aus den einzelnen Gewerken und realisieren dann das Vorhaben.

Durch den Einsatz professioneller Projektmanagement-Software gewährleisten wir die konsequente Umsetzung und die Einhaltung der Termin- und Kostenvorgaben.



## Unsere Kompetenz

NEO – Nachhaltigkeit. Energie. Optimierung.

- Strategisch-konzeptionelle Beratung ab LP0
- Projektmanagement und Umsetzungsbegleitung
- Bedarfsgerechte Fort-/Weiterbildungsformate
- Das dürfen Sie erwarten:
  - Orientierung in der Dynamik von Gesetzgebung, Verordnungen und Erlassen
  - Beratung zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei Bau und Betrieb von Neubau und Bestand
  - Auflösung der Komplexität von rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen
  - Fokussierung auf eine zukunftsfähige Energieversorgung
  - Lebenszyklusbetrachtung inklusive Ökobilanzierung



# Unsere Kompetenz

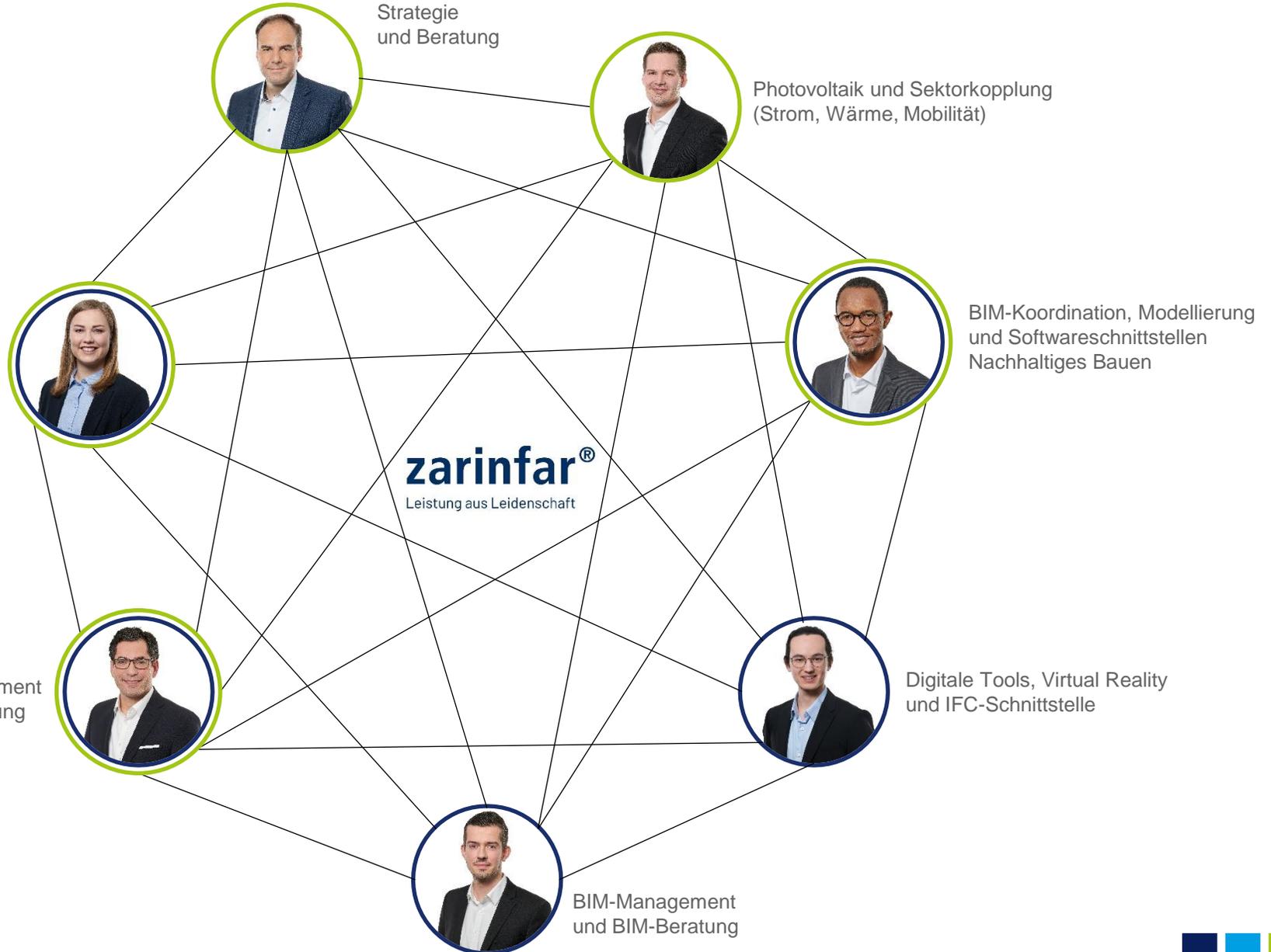
## zarinfar NEO

 Nachhaltigkeit

 Digitalisierung

Transformationsprozesse,  
Koordination, Kommunikation  
(strategisch-konzeptionell und  
fachlich-konzeptionell)

Projektmanagement  
und Digitalisierung



## Unsere Kompetenz

### Der optimale Projektstart

Anspruchsvolle Bauprojekte unterliegen zahlreichen Anforderungen an Planung, Genehmigung, Finanzierung und Umsetzung in einem technisch und rechtlich schwierigen Umfeld. Kein Bauvorhaben gleicht dem anderen und man realisiert „Prototypen“, die nie in Serie gehen.

**Der Projektstart als Beginn des Bauvorhabens ist für den Projekterfolg von ausschlaggebender Bedeutung.**

Zu Beginn sollte man Ziele beschreiben, diese vereinbaren, fixieren und umsetzen, um Risiken zu vermeiden und den Erfolg des Projekts zu sichern.



# Der optimale Projektstart

## Best Practice: Neubau Landesamt für Zentrale Polizeiliche Dienste NRW, Duisburg

### zarinfar-Leistung

- zarinfar-Projektlotse®
- Projektsteuerung nach AHO/ LS 1-5
- Umzugsplanung

### Architekten-/Ingenieurleistungen

Bahl Architekten BDA, Hagen

### Bauherr

BLB NRW, NL Duisburg

### Mieter

Landesamt für polizeiliche Dienste NRW

### Leistungszeitraum

07/2010 – 02/2013

### BGF

ca. 24.580 qm

### Projektkosten (netto)

ca. 41,3 Mio. €



## Der optimale Projektstart – Kundenzufriedenheit

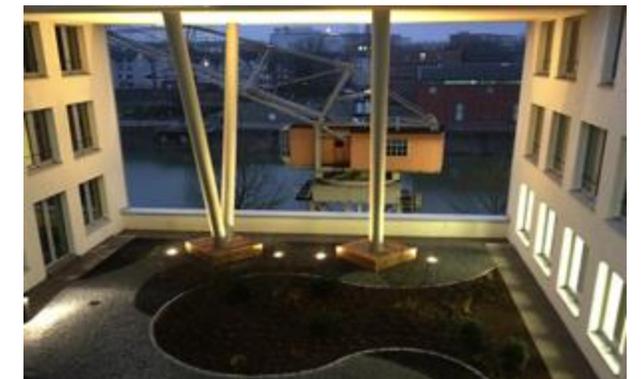
### Best Practice: Neubau Landesamt für Zentrale Polizeiliche Dienste NRW, Duisburg

„Es ist uns gelungen, die Baukosten absolut innerhalb des vorgeplanten und bewilligten Budgets zu halten. Die Übergabe des fertigen Gebäudes bereits zwei Wochen vor avisiertem Fertigstellungstermin stellt im Bereich der öffentlichen Hand etwas Besonderes dar.“

Jürgen Mathies, Direktor des Landesamtes für Zentrale Polizeiliche Dienste NRW

„Die von der zarinfar GmbH durchgeführte Vorgehensweise einer sehr frühzeitigen, gemeinsamen Erarbeitung der wesentlichen Projektziele und einer konstanten, nutzerorientierten Projektorganisation hat die entscheidenden Weichen für die erfolgreiche, kosten- und termingerechte Realisierung des Projektes ‚Landesamt für Zentrale Polizeiliche Dienste NRW (LZPD 2)‘ gestellt. Mit diesem transparenten, proaktiven und baufachlich professionellen Prozess wurde ein Maßstab für zukünftige Bauprojekte gesetzt.“

Heike Blohm-Schröder, Leiterin Asset Management BLB NRW, NL Duisburg



# Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis) - Transformation

Omnikrisen & technische Weiterentwicklung die Veränderung erfordern



# Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis) - Transformation

## THG-Emissionen in Deutschland 1990-2030 im Gebäudesektor

- Gebäudebereich verfehlt zum 3. Mal in Folge das Klimaschutzziel seit Inkrafttreten des Klimaschutzgesetzes in 2021
- 7 Mio Tonnen CO<sub>2</sub> weniger als im Vorjahr
  - Emissionsrückgang geht im Wesentlichen auf Witterungs- und Sondereffekte zurück und ist folglich nicht strukturell nachhaltig (Ukraine-Krieg, milde Witterung)
- Sektorziele (KSG §4 und Anlage 2) zwar in der Diskussion, aber Gesamtziel besteht weiterhin & muss umgesetzt werden

Entwicklung der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor 1990 bis 2021, Schätzung für 2022 und jährliche Sektorziele 2020 bis 2030

Abbildung 1\_4



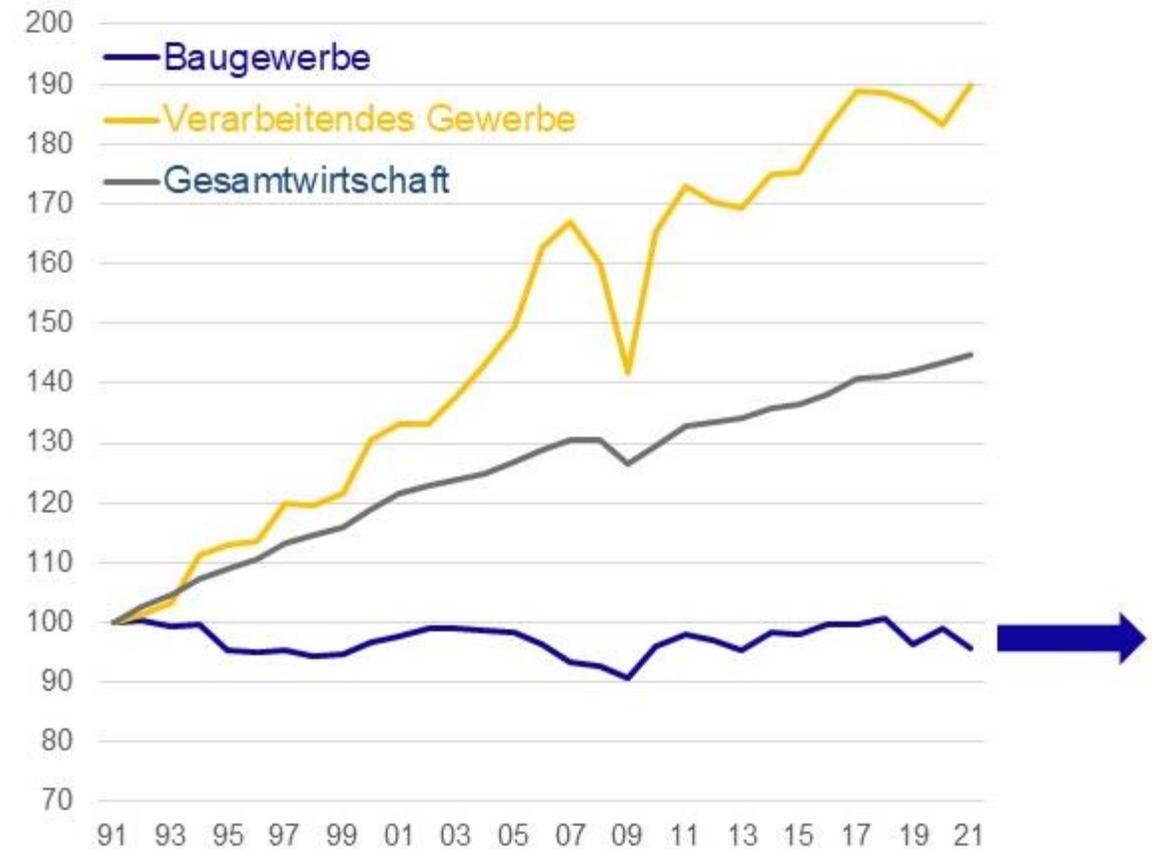
UBA (2022a) • 2022: Schätzung von Agora Energiewende basierend auf AGE B (2022a), AGE B (2022c), CDC (2022).  
2021: Schätzung von Agora Energiewende abweichend von UBA (2022a)

# Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis) - Transformation

## Fehlende Produktivitätssteigerung in der Bauindustrie

- Arbeitsproduktivität im Baugewerbe um 4,2% (2021) gesunken im Vergleich zu 1991
- Produktivität der Gesamtwirtschaft um 45% (2021) gestiegen im Vergleich zu 1991
- Hauptsächlich wegen unterlassenen Investitionen

**Entwicklung Arbeitsproduktivität in Deutschland**  
reale Bruttowertschöpfung (BWS) je Erwerbstätigenstunde  
1991 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt, Hauptverband der deutschen Bauindustrie e.V., 2022

# Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis) - Transformation

## Relevanz Transformation für die Baubranche



*„Ein Verharren in bestehenden Arbeitsweisen, Technologien und der Art der Kommunikation bedeutet Wettbewerbschancen zu verspielen.“*

*(Zentralverband des Deutschen Baugewerbe e.V., 2022)*

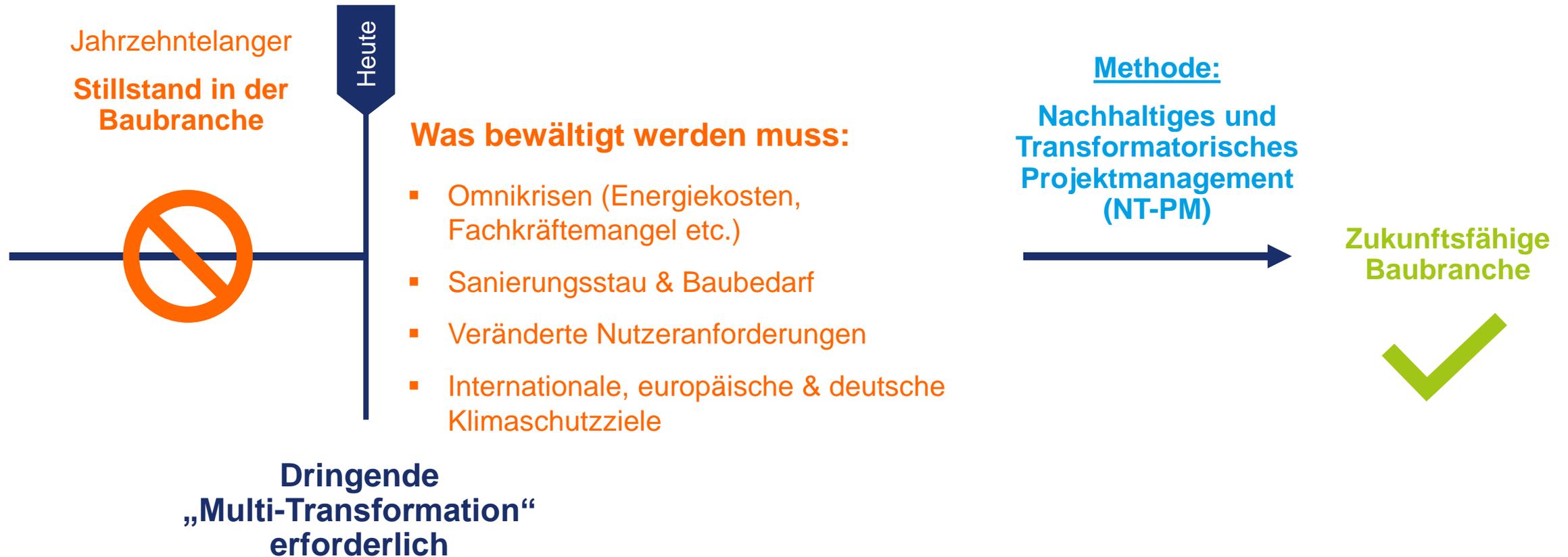
*„[...] die Bau- und Immobilienwirtschaft steht in den kommenden Jahren vor massiven Veränderungen. [...]*

*Neue Formen des Planens, Bauens und Wohnens sowie eine ganzheitliche Perspektive sind also gefragt.“*

*(Fachmagazin für Architekten, Planer und Bauingenieure (bba online), 24. Februar 2022)*

# Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis) - Transformation

Vom jahrzehntelangen Stillstand zur Highspeed Multi-Transformation



# Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis) - Transformation

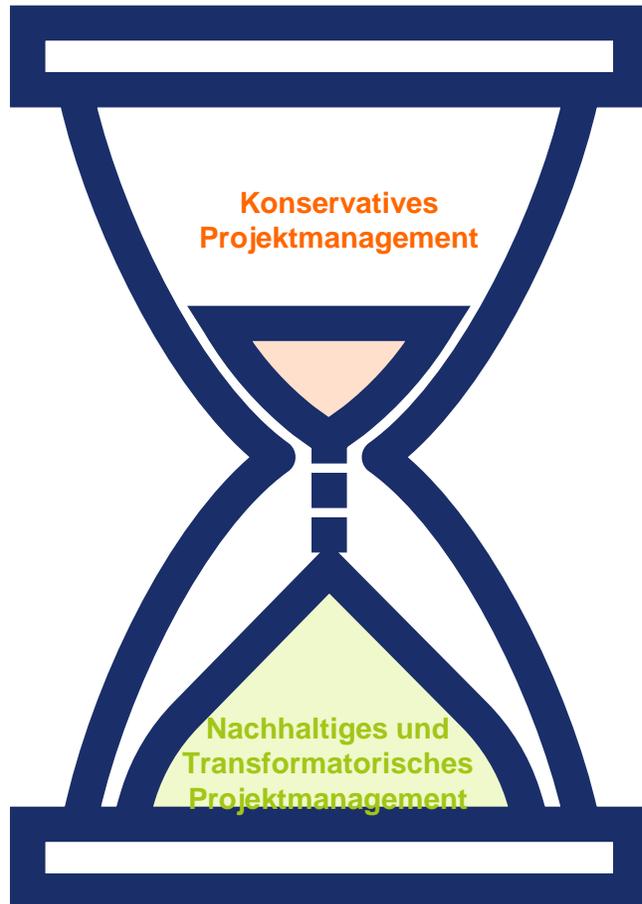
## Der Ausblick des Bauherrn von heute



# Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis) - Transformation

## Handlungsdruck für Nachhaltiges und Transformatorisches Projektmanagement (NT-PM)

Handlungsspielraum im  
Projektmanagement



### Konservatives Projektmanagement:

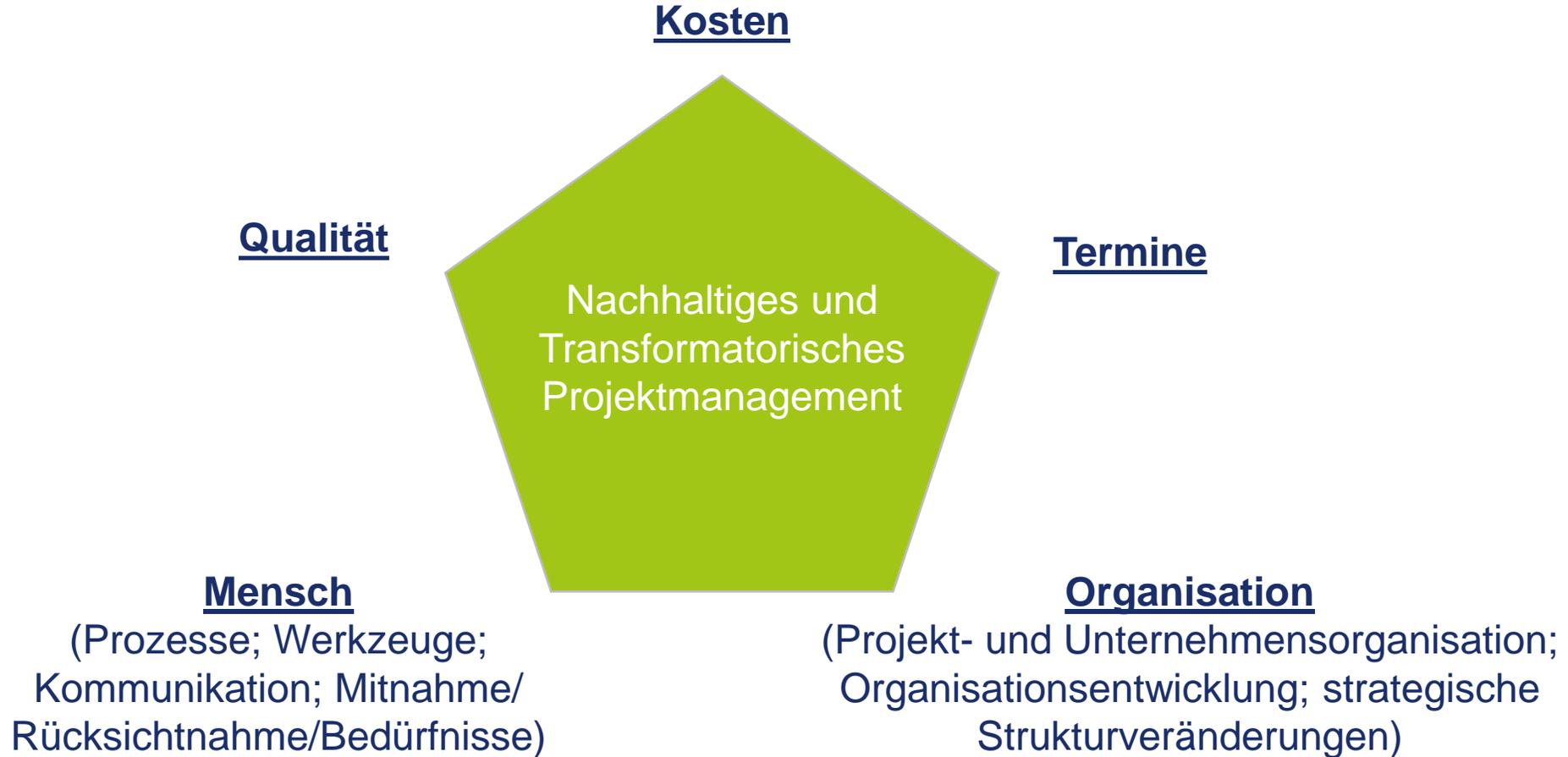
- Möglich, jedoch immer stärker reguliert
- Immer weniger Handlungsmöglichkeiten Immobilie Instand zu halten ohne gesetzliche Regulierung
- Anstieg an nicht bewertetem wirtschaftlichem Risiko
- Potentiell schneller Wertverfall am Immobilienmarkt
- Fehlende Methoden und Werkzeuge für Transformation
- Faktor „Mensch“ ist im klassischen PM-Ansatz nur funktional

### Nachhaltiges und Transformatorisches Projektmanagement:

- Aufgehender Fächer an Gestaltungsmöglichkeiten
- Wirtschaftliche Chancen durch stetige technische Weiterentwicklung & Förderprogramme
- Vorteile für Nutzer/innen und Eigentümer/innen
- Potentiell im Wert steigende Immobilien
- Kultur des Scheiterns als Mittel der Entwicklung etablieren
- Menschen im Prozess „mitnehmen“ als Methode des „Mit- und Möglichmachens“ liefert „Sinnstiftendes“

## Bedeutung für das klassische Projektmanagement

Aus Dreieck wird „Fünfeck“ des Projektmanagements (NT-PM)



## Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis)

### Definition „Bauherr“

„Der Bauherr ist derjenige,

- der selbst oder durch Dritte,
- im eigenen Namen oder auf eigene Verantwortung,
- für eigene oder fremde Rechnung,
- ein Bauvorhaben – wirtschaftlich und technisch vorbereitet und
- durchführt bzw. vorbereiten und durchführen lässt.“

nach Karlheinz Pfarr.

Pfarr geht in seinem Ansatz der Definition des Begriffs Bauherr vom Bauprozess aus und definiert den Bauherrn über seine **Aufgaben im Bauprozess**.



## Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis)

### Definition „öffentlicher Auftraggeber“

Der Rechtsbegriff Öffentlicher Auftraggeber bezeichnet im Vergaberecht (vgl. GWB – (D)) diejenigen Auftraggeber, die bei der Vergabe eines öffentlichen Auftrags in der EU das Vergaberecht zu beachten haben, also insbesondere die Aufträge öffentlich ausschreiben müssen.

Öffentliche Auftraggeber gemäß § 4 Abs 1 BVergG (A) sind:

- der Bund, die Länder, die Gemeinden und Gemeindeverbände,
- Einrichtungen, die
  - a) zu dem besonderen Zweck gegründet wurden, im **Allgemeininteresse liegende Aufgaben** zu erfüllen, die nicht gewerblicher Art sind
  - b) ...
- Verbände, die aus einem oder mehreren Auftraggebern gemäß Z 1 oder 2 bestehen.

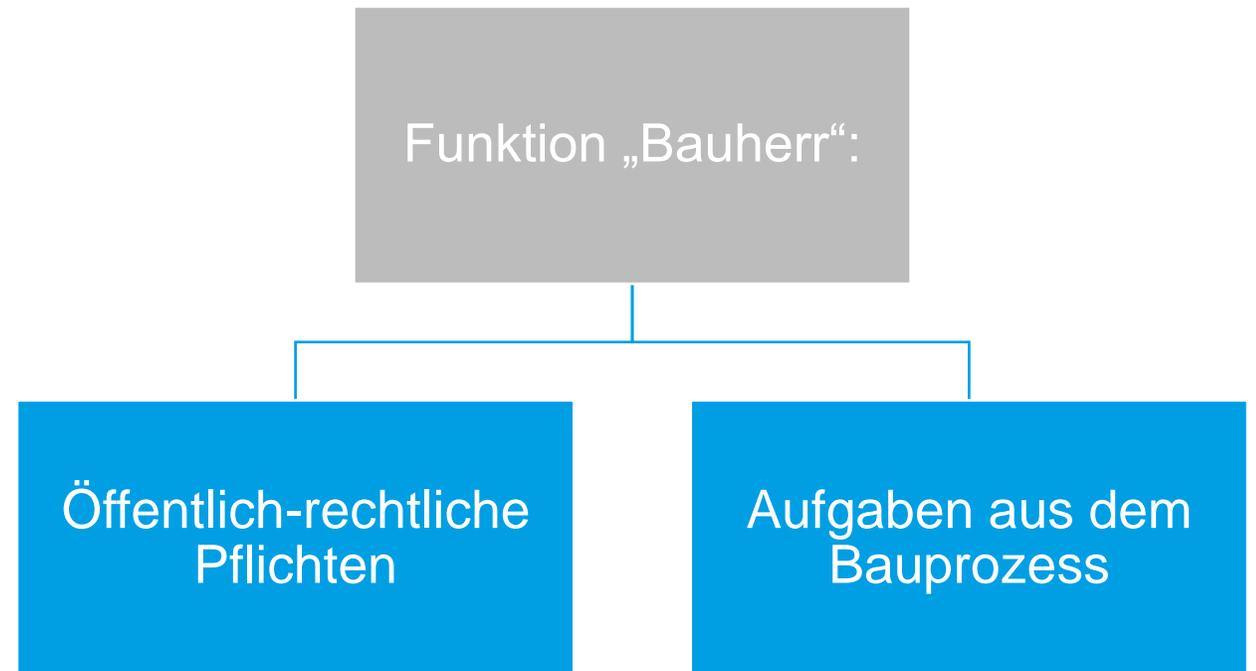


## Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis)

### Definition „öffentlicher Auftraggeber“

„Der Bauherrenschaft obliegen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die nach den **öffentlich-rechtlichen Vorschriften** erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise; sie muss außerdem die Pflichten nach diesem Gesetz erfüllen, soweit sie nicht anderen auferlegt sind.“

(Hessische Bauordnung 1993)

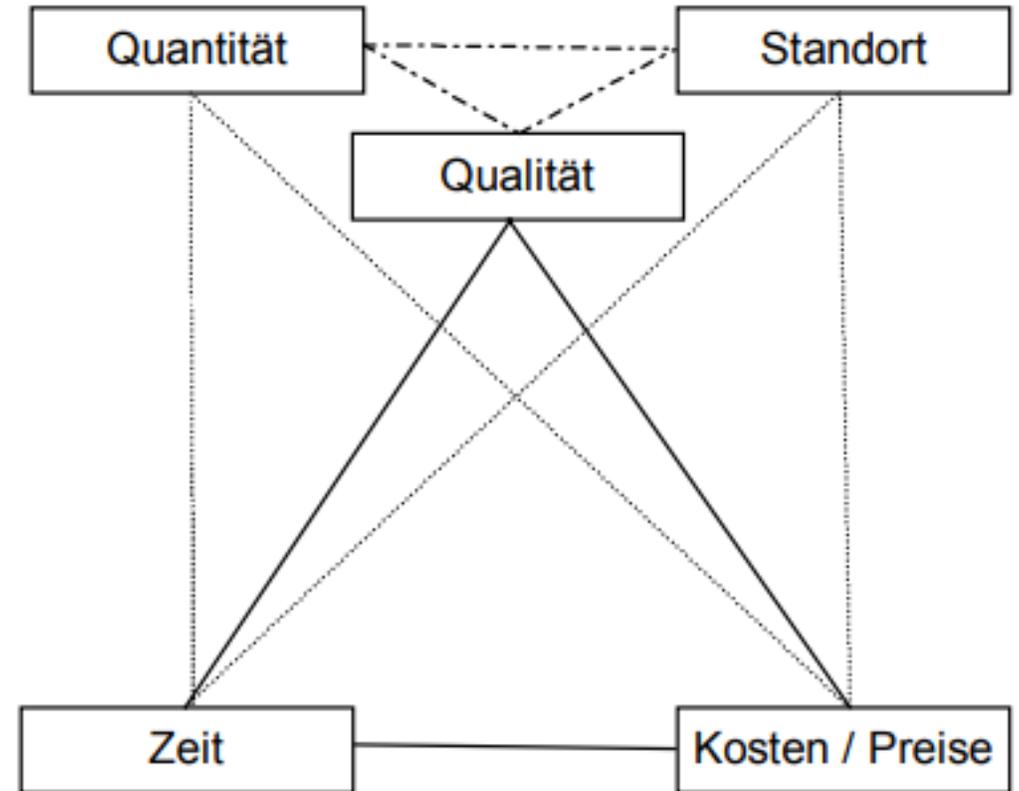


## Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis)

### Definition „Bauherrenaufgaben“

Alle Aktivitäten des Bauherren werden nach Pfarr unter dem Begriff „Beschaffung“ zusammengefasst:

- Quantität
- Standort
- Qualität
- Zeit
- Kosten/Preise



Quelle: Pfarr, Grundlagen der Bauwirtschaft, Bild 45, Seite 103.

## Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis)

### Definition „Bauherrenaufgaben“

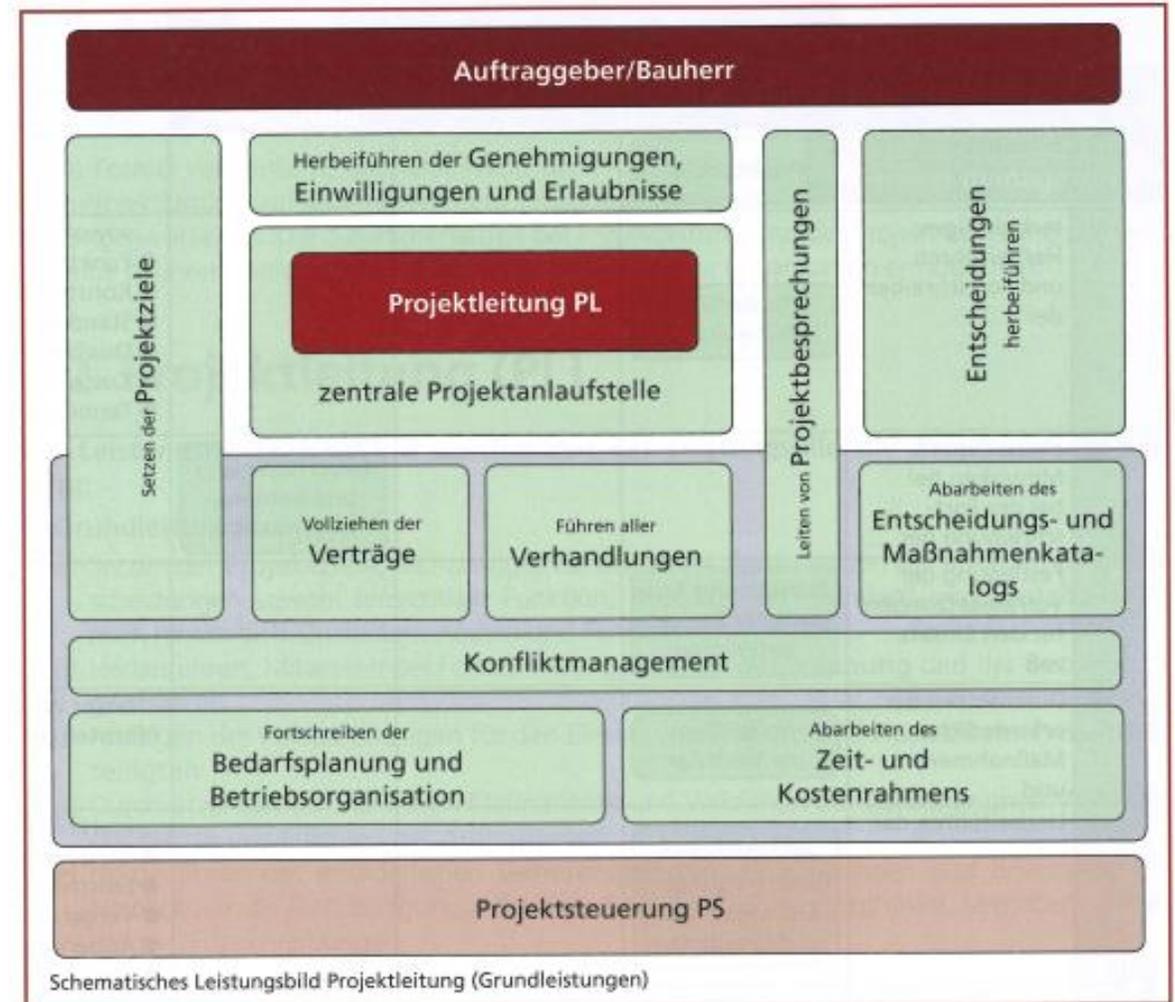
- Bestimmung von Art und Umfang des Bauvorhabens, insbesondere:
  - Zweckbestimmung / Nutzung
  - Ziel- und Anforderungskatalog
  - Kosten- und Terminrahmen
- Zurverfügungstellung des Grundstücks und Sicherstellung der Bebaubarkeit
- Rechtzeitige Sicherstellung der Finanzierung
- Vertragliche Bindung der Projektbeteiligten
- Kontrolle der Vertragserfüllung der Projektbeteiligten



# Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis)

## Definitionen im (Bau-)Projektmanagement

„Analysiert man die Bauherrenaufgaben im Einzelnen, so lässt sich eindeutig feststellen, dass ein Bauherr, sofern er nicht über eine professionelle Bauabteilung verfügt, mit diesen Aufgaben überfordert ist.“



# Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis)

## Spezifische Aufgaben des Bauherren

### Grundlegende Vorgehensweise:

1. Ziele des Bauherren ermitteln
2. **Aufgaben** für alle Projektbeteiligten aus Zielen ableiten
3. **Kompetenzen** für die Erreichung der Ziele herausarbeiten
4. **Verantwortlichkeiten** im Projektteam und bei den einzelnen Projektbeteiligten festlegen
5. **Z/A/K/V** in einer **Aufbau- und Ablauforganisation** entsprechend umsetzen

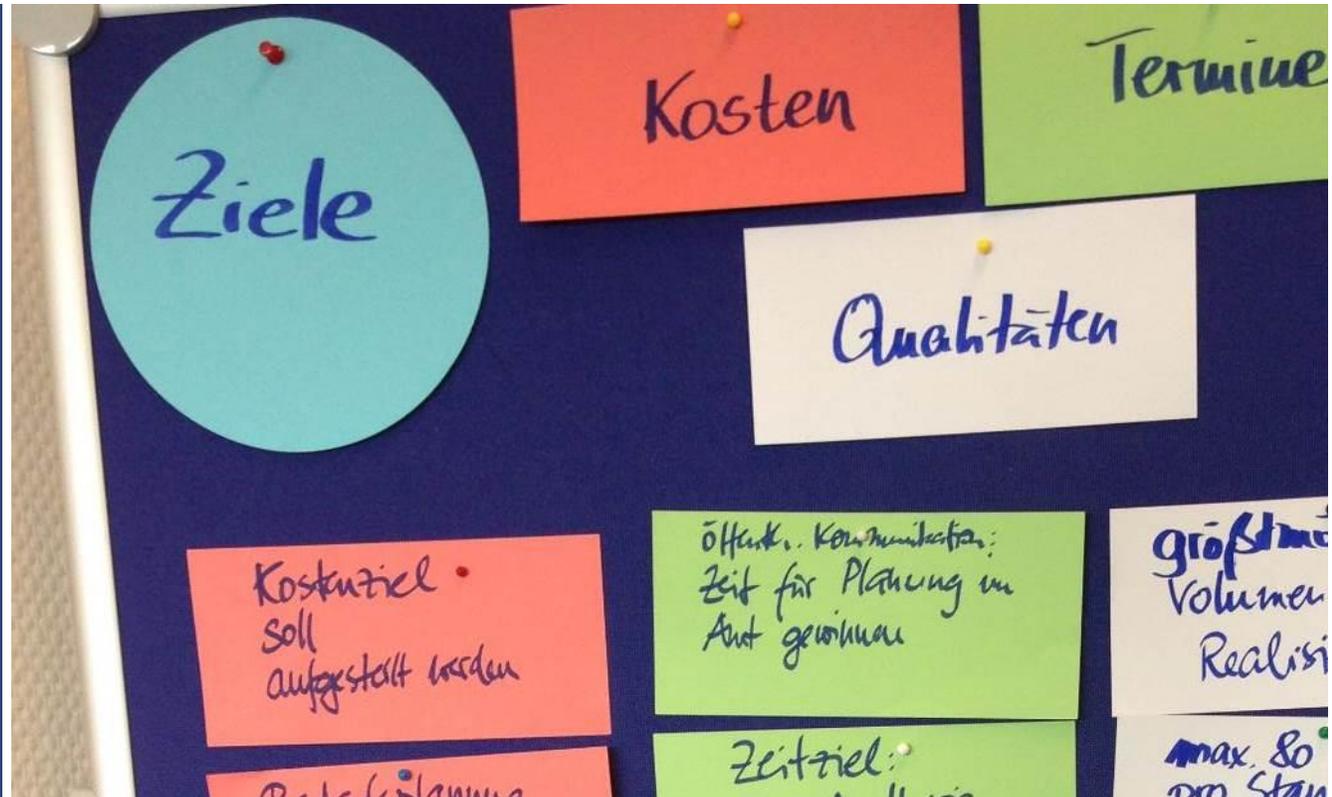


# Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis)

## Spezifische Aufgaben des Bauherren

### Ergänzende Vorgehensweise:

6. Klärung öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Rahmenbedingungen (Baurechtschaffung, Vergabe, Vertragskonstrukt Planer, Berater, ausf. Firmen)
7. Klärung Finanzierung und Mittelbereitstellung
8. Auswahl und Beauftragung Planungsbeteiligte und sonstige Berater



## Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis)

### Klärung Finanzierung und Mittelbereitstellung

Wird von den öffentlichen Institutionen eine Anforderung über ein Projekt gestellt müssen die Finanzmittel bereitgestellt werden. Wichtig ist es, nicht vor der Bereitstellung der Finanzmittel an dem Projekt zu arbeiten. Denn die Zustimmung des Zuwendungsgebers (i.d.R. politische Gremien) zum vorzeitigen Vorhabensbeginn ist keine Entscheidung über die Bewilligung der beantragten Zuwendung.

Beantragung und Entscheidung über das Zulassen des vorzeitigen Vorhabensbeginns bilden jeweils eigenständige Verwaltungsverfahren und sind vom Antrag auf Zuwendung und dessen Bewilligung (Zuwendungsvertrag) losgelöst. Zuwendungsempfänger trägt bis zur Bewilligung der Zuwendung das Risiko, ob die Zuwendung und damit die bereits getätigten Ausgaben ganz oder teilweise bewilligt werden.

Die Bauabteilung wird erst tätig wenn die Finanzabteilung das Projekt freigibt.



## Bauherreneigenschaft (Rollenverständnis)

### Klärung Finanzierung und Mittelbereitstellung

Die Bauabteilung bekommt den Auftrag, eine bauliche Analyse durchzuführen.

Die bauliche Analyse mit der Feststellung des baulichen Neubau- / Sanierungsbedarfs gibt den ersten Anhaltspunkt für den Investitionsrahmen für einen Umbau oder Neubau. Die Bauabteilung erstellt mit dem Nutzer eine Raumbedarfsliste. Aus der Raumbedarfsliste kann ein virtuelles Gebäudemodell erstellt werden.

Nach der Gebäudebeschreibung kann eine Massenermittlung zur Kostenermittlung führen. In den internen Beratungen der Bauabteilung werden die fachspezifischen Kosten zu einer Gesamtsumme zusammengefasst.

Die Bauabteilung übergibt die Kostenschätzung an die politischen Gremien zur Entscheidung. Nach der Entscheidung des Finanzvorstandes werden die Finanzmittel freigegeben. Nach der Bereitstellung der Finanzmittel kann die Bauabteilung mit dem Projekt beginnen.



## Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

### Grundsätzliche Probleme bei öffentlicher Wahrnehmung von Bauherrenaufgaben

- Mitarbeiter und Leiter der für den Bau zuständigen Organisationseinheiten verfügen oftmals nicht über hinreichende Fachkenntnisse.
- Fehlende oder ungenügende Ermittlung des quantitativen und qualitativen Bedarfs.
- Unzweckmäßige Nutzungskonzepte.
- Unklare Führungsverantwortung und ineffiziente Projektorganisation, z.T. Übertragung wichtiger Bauherrenaufgaben an Dritte ohne oder mit mangelhaften Leistungsanforderungen.
- Unterlassene Voruntersuchungen bei Baumaßnahmen im Bestand.
- Fehlerhafte und nicht den Anforderungen der Normen entsprechende Kostenermittlungen, u.a. „Schönrechnen“ von Projekten
- Unterschätzung von finanziellen und technischen Risiken sowie mangelnde Risikoprävention.
- Unrealistische Terminplanungen.
- ...



# Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

## Grundsätze der Projektabwicklung: Werkvertrag und Dienstvertrag

(Fast) alle Verträge am Bau sind Werkverträge!

- Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB)
  - Auftragnehmer schuldet einen Erfolg.
    - Vereinbarte Beschaffenheiten
    - nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
    - Gewöhnliche Verwendung
  - Auftraggeber schuldet Vergütung und Abnahme.

Manche Verträge sind Dienstverträge

- Dienstvertrag (§§ 611 ff. BGB)
  - Auftragnehmer schuldet ein Sich-Bemühen
  - Auftraggeber schuldet Vergütung



# Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

## Ableitung der Planungs- und Überwachungsziele aus der Bedarfsplanung

### Gesetzliche Grundlagen

- Grundregel in allen Werkverträgen:  
Der Auftragnehmer schuldet, was ich beschreibe!  
Wo ich nichts beschreibe, erfüllt der Auftragnehmer seine Leistungspflicht in eigener Verantwortung und nach eigenem Ermessen!
- Unterschied: Werkvertraglicher Erfolg vs. (Teil-) Schritte zum werkvertraglichen Erfolg  
Erfolg: Entstehen (-lassen) eines Bauvorhabens  
Schritte: Beim Planer z.B. die LPH nach HOAI, beim Bauunternehmer die durch das LV vorgegebenen Teilschritte  
Das Leistungsverzeichnis ist die prognostische Einschätzung seines Verfassers, dass der Auftragnehmer die darin beschriebenen Schritte zur Erreichung des werkvertraglichen Erfolgs durchlaufen muss.



# Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

## Ableitung der Planungs- und Überwachungsziele aus der Bedarfsplanung

### Gesetzliche Grundlagen

- Planerverträge
    - §650p Abs. 1 BGB: „Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, [...] um die zwischen den Parteien vereinbarten **Planungs- und Überwachungsziele** zu erreichen.
    - Anlage 10.1 LPH 1 lit. a) HOAI 2021: [...] auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers
    - Anlage 11.1 LPH 1 lit. a) HOAI 2021: [...] auf Grund der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers
    - Anlage 12.1/13.1 LPH 1 lit. a) HOAI 2021: [...] auf Grund der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers
    - Anlage 14.1/15.1 LPH 1 lit. a) HOAI 2021: [...] auf Grund der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers [...]
- = werkvertraglicher Erfolg = **vereinbarte Beschaffenheiten!**



## Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

### Ableitung der Planungs- und Überwachungsziele aus der Bedarfsplanung

#### Alle Verträge

- § 631 Abs. 1 BGB: Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes [...] verpflichtet.
- § 243 Abs. 1 BGB: Wer eine nur der Gattung nach bestimmte Sache schuldet, hat eine Sache von mittlerer Art und Güte zu leisten.
- § 632a Abs. 1 Satz 1 BGB: Der Unternehmer kann [...] Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der [...] nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen.
- § 633 Abs. 1/2 BGB: Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen. **Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.** Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln, wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.



## Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

### Ableitung der Planungs- und Überwachungsziele aus der Bedarfsplanung

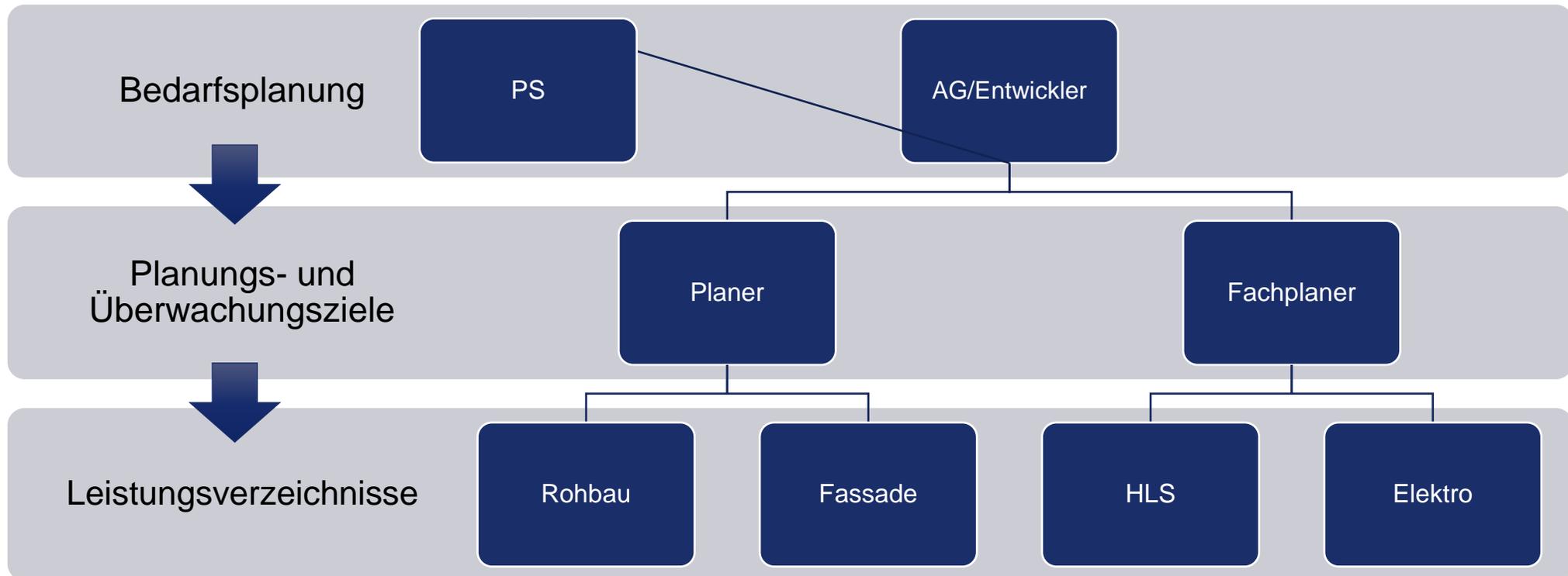
#### Bauverträge

- § 1 Abs. 1 VOB/B: Die auszuführende Leistung wird nach Art und Umfang durch den Vertrag bestimmt. [...] Nicht vereinbarte Leistungen, die zur Ausführung der vertraglichen Leistung erforderlich werden, hat der Auftragnehmer ...
- § 4 Abs. 2 VOB/B: Der Auftragnehmer hat die Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen. [...] Es ist seine Sache, die Ausführung seiner vertraglichen Leistung zu leiten und für Ordnung auf seiner Arbeitsstelle zu sorgen.
- § 13 Abs. 1 VOB/B entspricht § 633 Abs. 1/2 BGB



# Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

## Ableitung der Planungs- und Überwachungsziele aus der Bedarfsplanung



## Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

### Unterscheidung öffentlich - privat

#### Personeller und struktureller Aufbau beim öffentlichen AG:

Öffentliche Baumaßnahmen sind davon geprägt, dass mehrere, voneinander unabhängige Stellen beteiligt sind. Diese sind i.d.R. unabhängig vom konkreten Bauvorhaben aufgrund gesetzlicher Vorgaben und Erlasse zu beteiligen. So sind – in einer grob vereinfachten Darstellung – mindestens drei Institutionen an jedem Bauprozess beteiligt:

- Der oder die Nutzer, die das Objekt später nutzen werden.
- Der Fördermittelnehmer, der als Initiator den Bedarf anmeldet.
- Die Fördermittelstelle, die aufgrund der Bedarfsanmeldungen und den Förderrichtlinien die Maßnahme fördert und dabei den Umfang und den Zeitpunkt der Realisierung festlegt. Diese Festlegung erfolgt aufgrund finanzieller Vorgaben und der Wertung der Dringlichkeit aller Bedarfsanmeldungen.



## Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

### Unterscheidung öffentlich - privat

#### Personeller und struktureller Aufbau beim öffentlichen AG:

Die Ablauforganisation ist aus Institutionen aufgebaut. Diese Institutionen treffen ihre Entscheidungen unabhängig voneinander sowie aufgrund der den jeweiligen Institutionen immanenten Vorgaben und Handlungsweisen.

Diese Vorgaben und Handlungsweisen müssen nicht zwangsläufig mit den ursprünglich aufgestellten bzw. beabsichtigten Projektzielen in völliger Deckung stehen.



## Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

### Unterscheidung öffentlich - privat

#### Personeller und struktureller Aufbau beim privaten AG:

Bei privaten Bauherren bestimmt der Investitionsgrund, der Auslöser für die Maßnahme ist, die individuellen Vorgaben für die Ablauforganisation und die zeitliche Einordnung des Projektes.

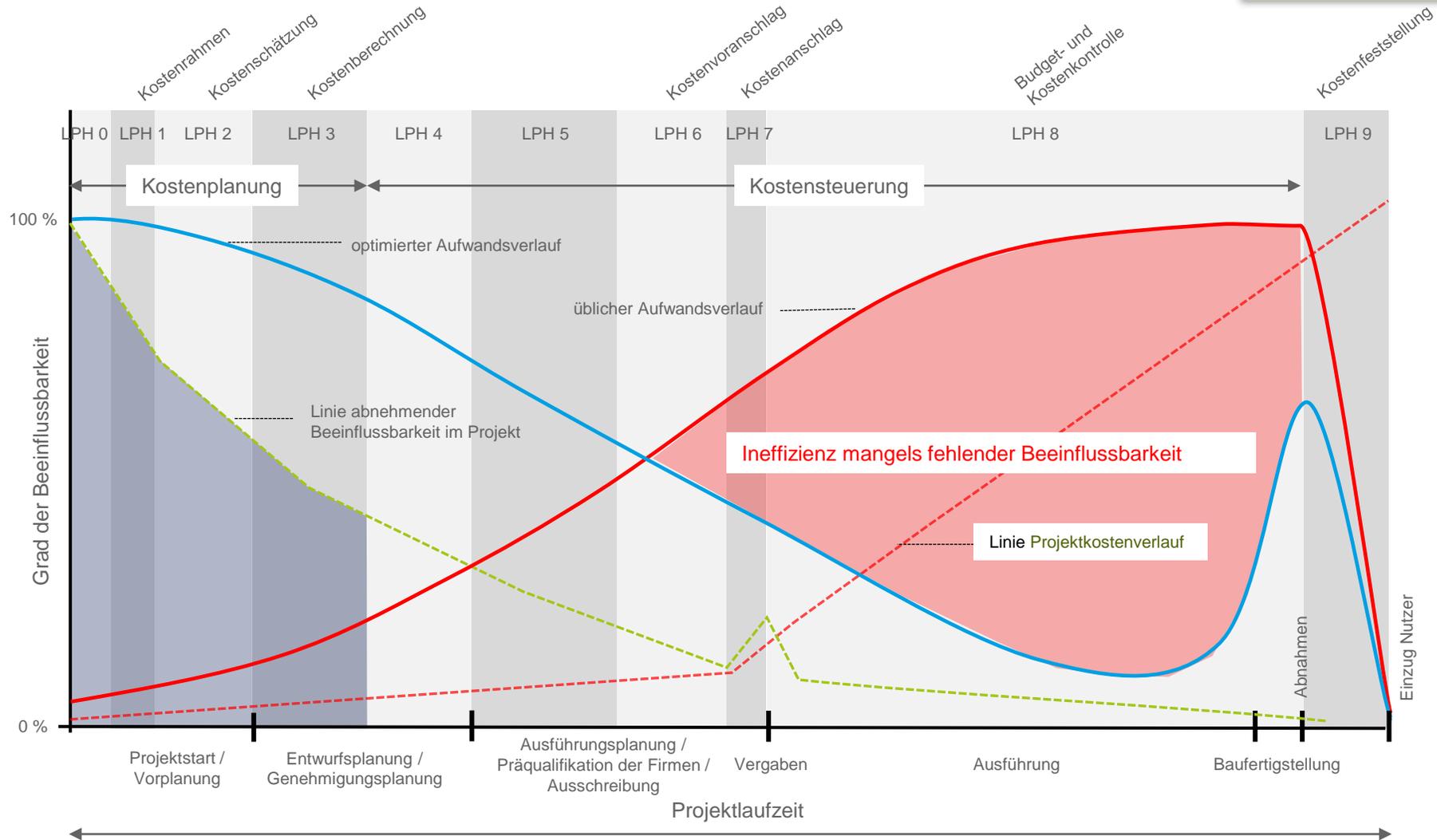
Die Baumaßnahme daher meist zielgerichtet auf den Investitionsgrund ausgerichtet. Projektbeteiligte werden quasi bedingungslos zur Erreichung des Projektziels der Rentabilität verpflichtet.



# Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

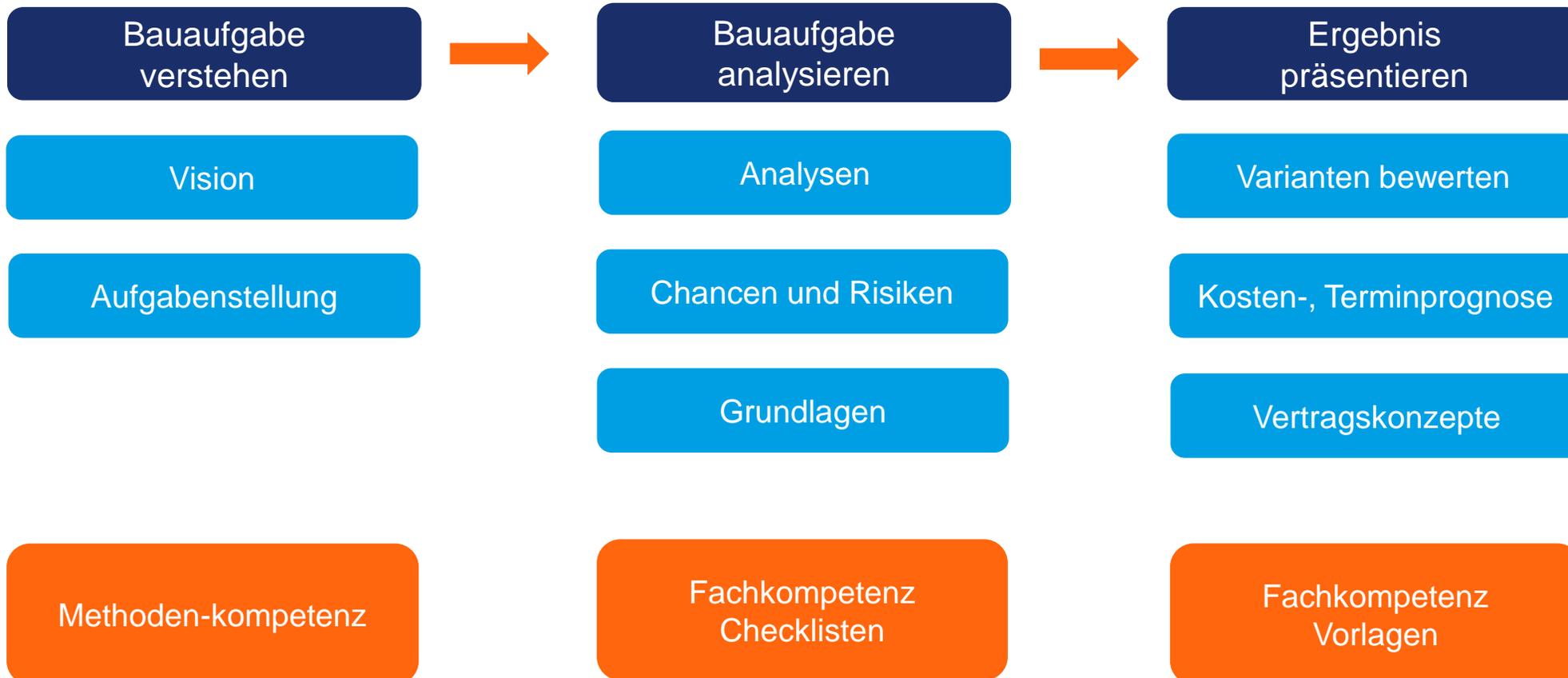
## Herangehensweise an ein Projekt – der optimale Projektstart

Je intensiver ich das Projekt zu Beginn durchdringe, desto weniger Kosten-, Termin- und Risikofolgen entstehen!



# Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

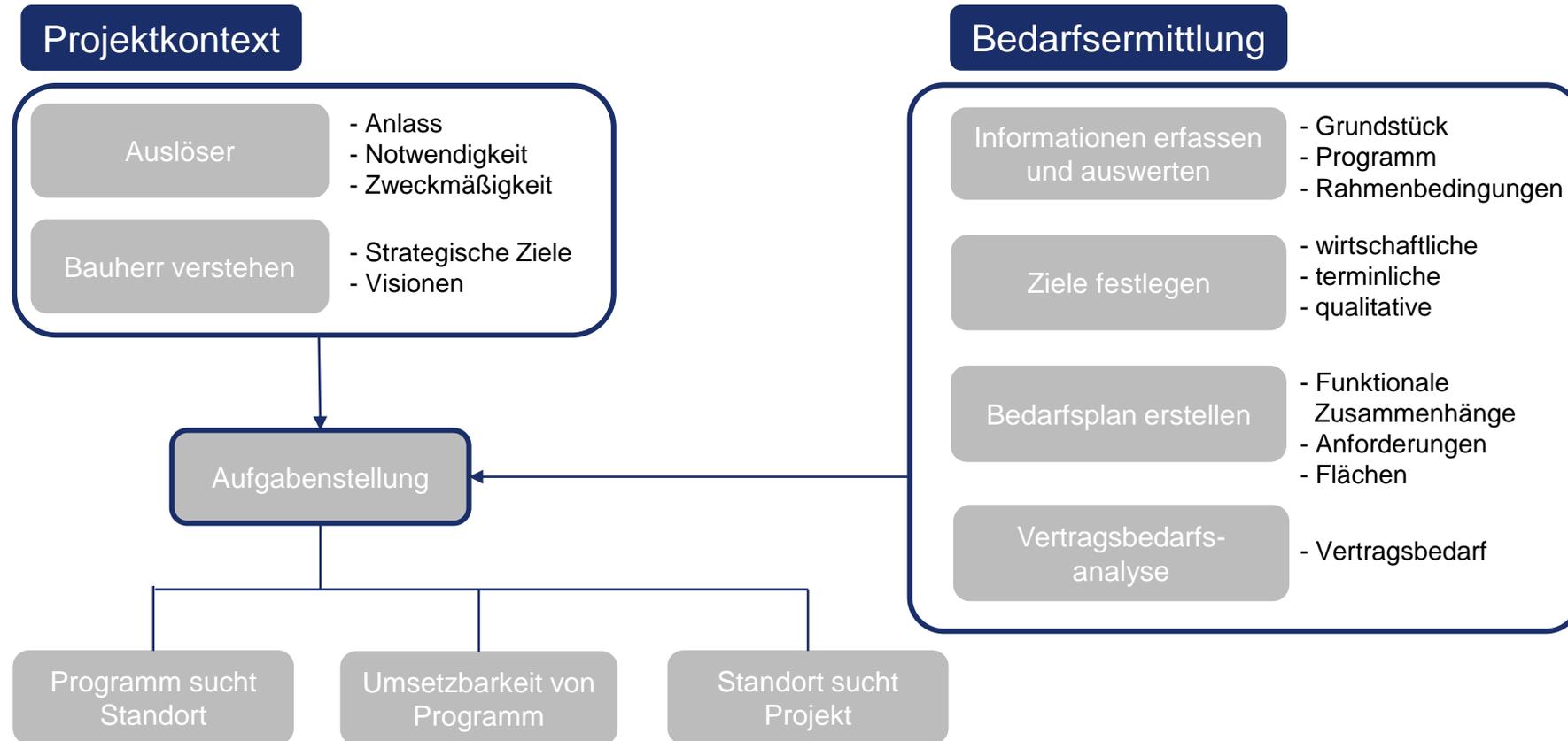
## Technisches und juristisches Projektmanagement



# Herausforderungen öffentlicher Auftraggeber

## Herangehensweise an ein Projekt: Herausforderungen an den Bauherren

Als Bauherr habe ich die Verantwortung frühzeitig die Aufgabenstellung klar, vollständig und transparent in Bedarfen zu formulieren!



# Gründe für partnerschaftliche Vergabemodelle öffentlicher Auftraggeber

## Vergabemodelle, Gründe und Herausforderungen

### Partnerschaftliche Vergabemodelle

Early Contractor Involvement (ECI)

Allianzverträge (z. B. Partnering-Modell)

Integrierte Projektabwicklung (IPA/IPD)

Design & Build (Planen und Bauen)

### Gründe partnerschaftliche Vergabemodelle

Bessere Kostenkontrolle

Höhere Terminalsicherheit

Weniger Konflikte und Verträge

Höhere Qualität

Nachhaltigkeit und Innovation

### Herausforderungen bei partnerschaftlichen Vergabemodellen im öffentlichen Bereich

Vergaberechtliche Rahmenbedingungen

Kulturwandel erforderlich

Transparenz und Dokumentation



## zarinfar GmbH

Maarweg 137

50825 Köln

T +49.221.933 11 0

F +49.221.933 11 259

koeln@zarinfar.de

www.zarinfar.de

