



Zechbau Partnering
Gemeinsam zum Erfolg

www.zechbau-partnering.de



Zechbau
Partnering



Zechbau Partnering

Eine Kooperation, die sich für alle Beteiligten rechnet.

► Um Ihr Bauprojekt sicher zum Erfolg zu führen, bedarf es einer guten Kooperation aller Beteiligten. Deshalb haben wir die vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Ihnen und uns in den Mittelpunkt von Zechbau Partnering gestellt – auf allen Ebenen und in allen Projektphasen.

Wir verbinden innovative Möglichkeiten der Vertragsgestaltung mit einem modernen und zeitgerechten Managementstil. Durch die frühe Einbindung unserer Erfahrungen und Ausführungskompetenz werden bereits bei der Planungsphase gemeinsame Ziele festgelegt, Optimierungspotenziale erkannt und typische Konflikte vermieden.

Zusammen reduzieren wir die Bau- und Betriebskosten, verkürzen die Projektdauer bis zur Inbetriebnahme und steigern die Qualität. So gewährleisten wir Kosten-, Termin- und Qualitätssicherheit in jeder Phase des Projektes. Aus Projektbeteiligten werden Projektpartner! Die konventionellen Vertragsmodelle wie beispielsweise Pauschalverträge für den klassischen Generalunternehmereinsatz werden nicht durch Zechbau Partnering ersetzt.

Zechbau Partnering erweitert vielmehr die Palette der Möglichkeiten, die Ihnen bei der Bauvertragsgestaltung zur Verfügung stehen und bietet sich in erster Linie bei komplexeren Projekten an.

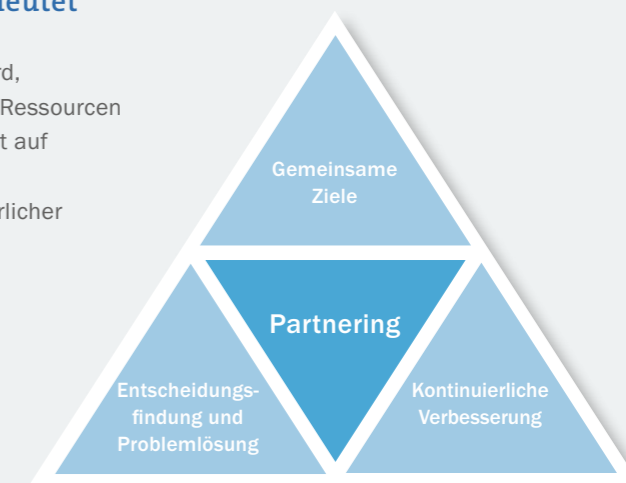
► Ausführungskompetenz von Anfang an:

- Reduzierung der Bau- und Betriebskosten
- Reduzierung der Projektdauer bis zur Inbetriebnahme
- Steigerung der Qualität

► Was Partnering für das Bauvorhaben bedeutet

„Partnering ist ein Managementansatz, der angewendet wird, um durch eine Maximierung der Effektivität der jeweiligen Ressourcen spezifische Geschäftsziele zu erreichen. Der Ansatz basiert auf gemeinsamen Zielen, einer gemeinsamen Methode zur Problemlösung und einem aktiven Streben nach kontinuierlicher Verbesserung.“

(Quelle: European Construction Institute (ECI) 1997)



„Zechbau Partnering macht die Realisierung auch hochkomplexer Projekte zu einer kalkulierbaren und vorhersehbaren Angelegenheit.“

Burkhard Schmidt, Geschäftsführer Zech Bau Holding GmbH

ZECH BAU HOLDING

Hochbau

Tiefbau

Betonfertigteile

Gebäude- und Fassadentechnik

Kosten positiv beeinflussen Die Vorteile des Zechbau Partnering

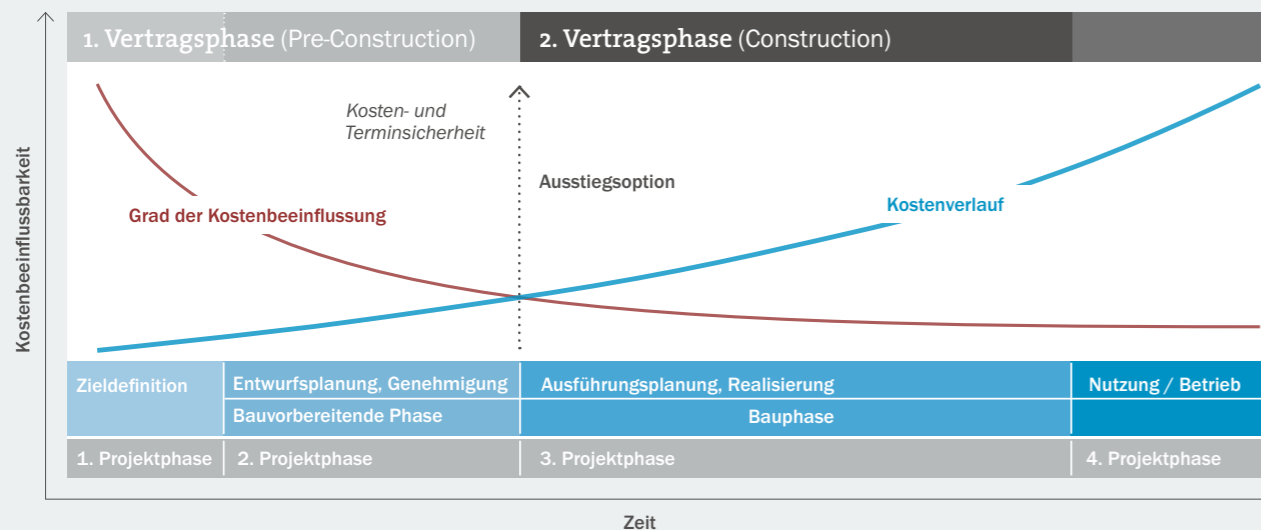
Unsere langjährige Erfahrung mit komplexen Bauprojekten zeigt eins sehr deutlich: Zu Beginn eines Projektes können wir gemeinsam mit dem Bauherrn und Planer die Kosten und Termine für ein Bauvorhaben positiv beeinflussen.

Daher ist es das Ziel des Zechbau Partnerings, unser Know-how frühzeitig in die Entwicklungs- und Planungsprozesse einzubringen. Denn je später in einem Projektverlauf Änderungen umgesetzt werden müssen, desto höher sind der Aufwand und die Kosten der Änderung. Mögliche Optimierungspotenziale können im fortgeschrittenen Projektstadium daher nur unzureichend oder gar nicht mehr umgesetzt werden. Dieses wird durch die Einbindung aller Beteiligten am Beginn eines Projektes und die offenen und transparenten Prozessstrukturen vermieden. Wir generieren Einsparpotenziale hinsichtlich der Kosten und der benötigten Bauzeit und optimieren die Abläufe.

> Vorteile auf einen Blick

- ▶ Intensive Nutzung des zusätzlichen Optimierungspotenzials ermöglicht Kostensenkungen
- ▶ Verzahnung der Projektphasen verkürzt die Projektdauer
- ▶ Vermeidung von Wiederholungsschleifen im Planungsprozess
- ▶ Transparente Planungsrisiken
- ▶ Budgetsicherheit durch verbindliche Kostenbewertung
- ▶ Reduzierung von Projektstörungen und Konfliktkosten
- ▶ Höhere Kostensicherheit durch weniger Nachträge
- ▶ Transparente Kostenverläufe verhindern Konflikte bei Leistungsänderungen und ermöglichen die Aufteilung von Einsparungen
- ▶ Rasche Konfliktlösungen
- ▶ Reduzierung der Prozesskosten
- ▶ Höhere Terminalsicherheit

> Zechbau Partnering Vier-Phasen-Schema



Transparente Abläufe schaffen Vertrauen Mehrwert durch frühe Einbindung

> Ablauf des Zechbau Partnering

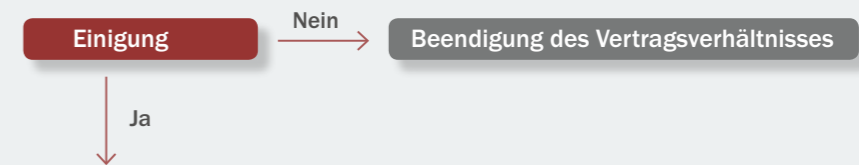
Zechbau Partnering vereint die Vorteile der frühen Einbindung unserer Ausführungskompetenz und der daraus resultierenden positiven Kostenbeeinflussbarkeit mit einem Höchstmaß an Sicherheit und Flexibilität.

In der Pre-Constructionphase werden der Umfang der Aufgaben gemeinsam mit den Beteiligten definiert, Optimierungen in den Prozessen und Konstruktionen entwickelt und hinsichtlich der Termine und Kosten

ein hohes Maß an Verlässlichkeit dargestellt. Zum Abschluss der ersten Vertragsphase steht das Angebot für die Bauleistungen durch den Bauunternehmer. In der Constructionphase werden die in der ersten Phase erarbeiteten Optimierungen weiterentwickelt und verfeinert. Durch diesen hohen gemeinsamen Kenntnisstand aller Beteiligten wird der Mehrwert der frühen Einbindung des Bauunternehmens in das Projekt sichergestellt.

1. Vertragsphase Pre-Construction (Projektphase 1+2)

- Beginn der 1. Projektphase (Entwicklung)
- Zieldefinition und Vorentwurf
- Kompetenzwettbewerb zur Auswahl eines Bauunternehmens
- Beginn der 2. Projektphase (Planung)
- Gemeinsame Optimierung des Projektes
- Angebot für Bauleistung durch Bauunternehmer

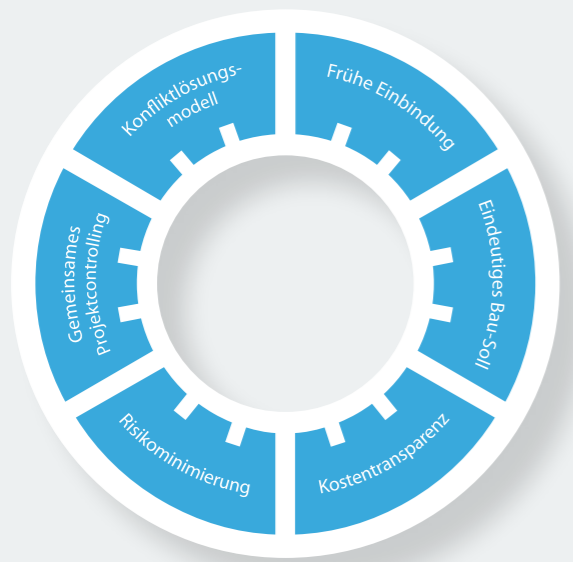


2. Vertragsphase Construction (Projektphase 3+4)

- Beginn der 3. Projektphase (Ausführung)
- Detailoptimierung und Bauausführung
- Objektabschluss und ggf. Aufteilung der Einsparungen
- Beginn der 4. Projektphase (Nutzung)

Sechs Aspekte für ein sicheres Bauvorhaben

Die Elemente des Partnering



nungsverschiedenheiten zwischen den an einem Bauprojekt Beteiligten. Anders beim Zechbau Partnering. Hier wird das Bau-Soll gemeinsam mit allen Projektbeteiligten entwickelt und festgeschrieben. Das Bauunternehmen begleitet den Planungsprozess und formuliert zusammen mit den Planern die Leistungsbeschreibung. Die Leistungsbeschreibung und Planung, die das Bau-Soll definiert, wird eindeutig und vollständig erstellt. Änderungen, zum Beispiel durch geänderte Nutzungsanforderungen oder technische Verbesserungen, lassen sich durch die beim Partnering vorhandene Transparenz und die Eindeutigkeit der Leistungsbeschreibung konfliktfrei realisieren.

> Frühzeitige Einbindung

Die frühzeitige Einbindung unserer Ausführungskompetenz in die Entwicklungs- und Planungsphase ermöglicht uns die intensive umsetzungsorientierte Durchdringung Ihres Bauvorhabens sowie die Integration zusätzlicher Optimierungsvorschläge in den Entwurfsprozess. Wiederholungsschleifen im Planungsprozess aufgrund der vom Team gemeinsam erarbeiteten Optimierungsvorschläge werden vermieden, da diese direkt in die Planung einfließen können. Dieses Optimierungspotenzial beschränkt sich nicht nur auf die Planungs- und Baukosten, sondern erstreckt sich darüber hinaus – im Sinne einer lebenszyklusorientierten Betrachtung – auch auf die Betriebskosten des Bauwerks. Im Zechbau Partnering erreichen wir frühzeitige Sicherheit bei Kosten und Terminen sowie die Optimierung der Bau-, Prozess- und Betriebskosten.

> Klares Bau-Soll

Die unterschiedlichen Interpretationen des Bau-Solls und der zu erbringenden Leistungen führt häufig zu Mei-

> Kostentransparenz

Die transparente Zusammensetzung der Kalkulation und die gemeinsame Vergabe der Leistungen an Nachunternehmer sowie die Möglichkeit der Einblicknahme in alle relevanten Projektunterlagen gehören zu den charakteristischen Merkmalen vom Zechbau Partnering. Das Prinzip der „gläsernen Taschen“ sorgt für die transparente Fortschreibung der Kostenverläufe und eine klare Darstellung erzielter und zu bildender Einsparerfolge. Die Kalkulationskompetenz von Zechbau ermöglicht eine permanente verbindliche Kostenbewertung der Planung. Hierdurch können die Planungsinhalte zielgenau und zeitnah auf die Budgetvorgaben ausgerichtet und Abweichungen zwischen dem Budget und den tatsächlichen Baukosten vermieden werden.

> Risikominimierung

Eine gemeinsame, einvernehmliche Bau-Soll-Auslegung erhöht die Kostensicherheit des Bauherrn. Die Beseitigung von Unklarheiten, Fehlern, Lücken und Überschneidungen in der Leistungsbeschreibung führt zur Minimierung des Nachtragsrisikos. Folglich ist die Kostensicherheit des Bauherrn bei Partnerschaftsmodellen größer als beim konventionellen Generalunternehmer-

einsatz. Dadurch wird die Wirtschaftlichkeit Ihres Projektes gesichert und die Finanzierungsrisiken werden gesenkt.

> Gemeinsames Projektcontrolling

Im Zechbau Partnering wird das Kosten- und Termincontrolling in einem gemeinsamen Projektcontrolling zusammengefasst. Hierbei werden die jeweils bei Ihnen, als Auftraggeber, und bei uns, als Auftragnehmer, vorhandenen Kontroll- und Steuerungsinstrumente in Bezug auf die Kosten-, Termin- und Qualitätsziele zusammengeführt. Der Ablauf der einzelnen Controllingprozesse wird in einem Projekthandbuch detailliert beschrieben. Bei regelmäßigen gemeinschaftlichen Bewertungen der Einzelziele (Termin, Budget, Qualität, Arbeitssicherheit) wird die gemeinsame kontinuierliche Verbesserung durch das Projektcontrolling sichergestellt. Darüber hinaus erfolgt die subjektive Beurteilung durch die Teammitglieder von nicht quantifizierbaren Zielen wie Kommunikation, Offenheit und Vertrauen, Organisation und Entscheidungsschnelligkeit.

> Konfliktlösungsmodell

Der Vereinbarung von außergerichtlichen Konfliktlösungsmethoden kommt beim Zechbau Partnering eine große Bedeutung zu. Wir setzen auf zeitnahe „Lösungen vor Ort“. Hierbei gilt der Grundsatz, dass Konflikte am effektivsten dort beseitigt und Probleme dort gelöst werden, wo die größte Sachkompetenz vorhanden ist und alle relevanten Informationen zur Verfügung stehen. Sollte diese Methode einmal nicht direkt zum Erfolg führen, tritt ein Mediations-/Adjukations- beziehungsweise Schlichtungsverfahren nach gemeinsam vereinbarten Regeln in Kraft. Unser und auch Ihr Ziel als Bauherr ist es schließlich, möglichst schnell und unbürokratisch zu tragfähigen Ergebnissen zu kommen.

Die vereinbarten Konfliktlösungsverfahren gehen einher mit zu definierenden Kooperationsmechanismen, die auftretende Reibungsverluste an den Schnittstellen zwischen Ihnen als Auftraggeber und uns als Auftragnehmer reduzieren.

1. Vertragsphase		2. Vertragsphase	
Zieldefinition (1. Projektphase)	Planungskoordination (2. Projektphase)	Realisierung (3. Projektphase)	Nutzung / Betrieb (4. Projektphase)
<ul style="list-style-type: none"> > Grundstücksrecherche > Bedarfsanalyse > Planungskonzept > Wirtschaftlichkeit > Finanzierung > Nachhaltigkeit > Machbarkeitsanalysen 	<ul style="list-style-type: none"> > Planungskoordination > Kalkulation > Terminplanung > Vertragsgestaltung > Prozessoptimierung > Projektkoordination 	<ul style="list-style-type: none"> > Bauleistung > Projektmanagement > Terminplanung > Kostencontrolling > Qualitätssicherung > Nutzerwünsche > Inbetriebnahme 	<ul style="list-style-type: none"> > Instandhaltung > Wirtschaftlicher Betrieb > Instandsetzung > Umbaumanagement

Vergütungs- und Vertragsmodelle

Individuelle Lösungen für komplexe Projekte

> Je anspruchsvoller und komplexer ein Bauvorhaben ist, desto eher bietet sich eine Umsetzung im Zechbau Partnering-Verfahren an. Um Ihre individuellen Anforderungen und Bedürfnisse auch auf rechtlicher Seite abzubilden, bestehen in der Vertragsgestaltung verschiedene Möglichkeiten.

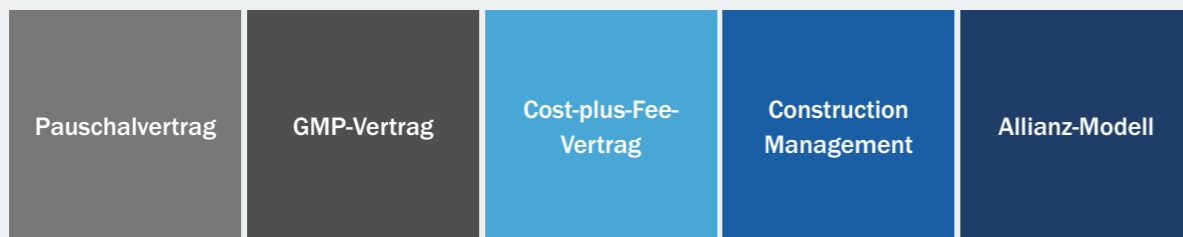
Jedes Bauvorhaben ist anders und selbst Projekte ähnlicher Dimension können eine vollkommen unterschiedliche Herangehensweise erfordern.

Wir analysieren die Anforderungen Ihres Projektes sorgfältig und erstellen in enger Zusammenarbeit mit Ihnen ein individuelles Konzept für ein geeignetes Vertrags- und Vergütungsmodell. Dabei kommen jeweils geeignete Elemente aus **Pauschalvertrag**, **GMP-Vertrag**, **Cost-plus-Fee-Vertrag**, **Construction Management** und dem **Allianz-Modell** zur Anwendung und werden passgenau zu einem stimmigen Ganzen für die erfolgreiche und wirtschaftliche Umsetzung Ihres Bauvorhabens zusammengefügt.



> Vertrags- und Vergütungsmodelle

Vergütungsmodelle werden projektspezifisch festgelegt. Ziel ist es, für beide Vertragspartner Motivationsstrukturen zu schaffen.



Komplettlösungen durch die Zech Group

Umfassendes Know-how rund um die Immobilie

> Die Vorteile des Zechbau Partnering-Verfahrens liegen in der konsistenten Planung und klar strukturierten Abstimmung aller Maßnahmen. Zechbau Partnering steht für konzertiertes Zusammenwirken in allen Belangen: Von der Zieldefinition über die Bauphase bis zum Betrieb Ihrer Immobilie – bei gewohnt hoher Qualität jeder Einzelleistung aus der Zech Group.

Durch die frühe Einbeziehung der Unternehmen der Zech Group in Ihr Bauvorhaben können wir die Optimierungspotenziale nutzen und Kostensenkungen, Zeiteinsparungen und Qualitätssteigerungen im Projektverlauf realisieren. Unsere erfahrenen Experten erbringen alle Leistungen rund um die Entwicklung, Planung, Realisierung und Nutzung Ihrer Immobilie oder unterstützen Sie in einzelnen Projektabschnitten punktuell je nach Bedarf und Komplexität des Bauvorhabens.

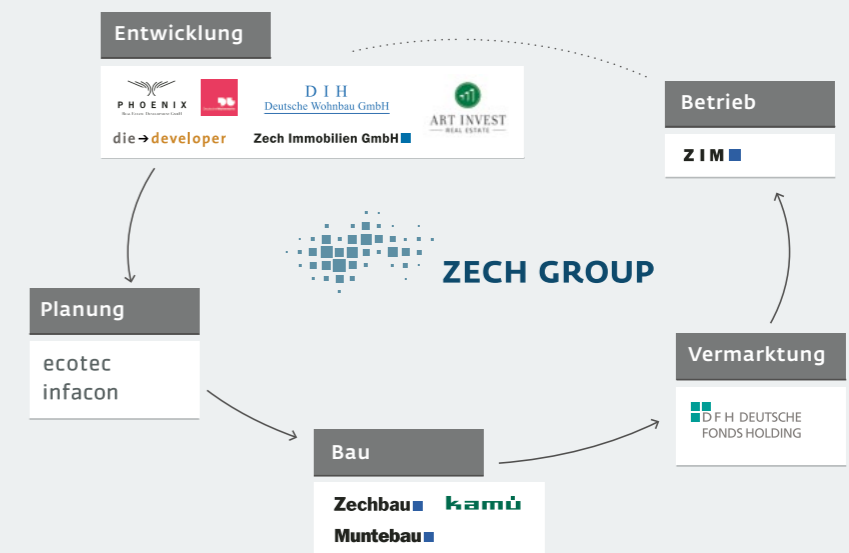
Ein weiteres Plus an Sicherheit und Verlässlichkeit ergibt sich für unsere Auftraggeber aus der Firmenstruktur der Zech Group. Als inhabergeführte, mittelständische Unternehmensgruppe betreuen wir ihr Projekt umsetzungsstark und aus einer Hand.

Persönliche Verantwortung und partnerschaftliches Miteinander sind für uns selbstverständlich gelebte Werte, die es ermöglichen zu begeistern und gleichzeitig wirtschaftlich erfolgreich im Sinne unserer Auftraggeber zu arbeiten.

Beim Zechbau Partnering steht für uns stets im Vordergrund, eine individuell auf das Projekt abgestimmte Lösung zu finden und im Projektverlauf flexibel auf sich ergebende Veränderungen zu reagieren.

> Immobilienlösungen aus einer Hand

Die Kompetenzen der gesamten Unternehmensgruppe kommen im Partnering stets jedem einzelnen Projekt zu Gute.



Unser Fazit. Ihre Ansprechpartner

> Zechbau Partnering ist ein innovativer Ansatz der Prozess- und Vertragsgestaltung bei komplexeren Bauprojekten. Mit unserer Erfahrung und Ausführungskompetenz werden frühzeitig Einsparpotenziale erkannt und Prozesse optimiert. Dieses hat unmittelbar positive Auswirkungen auf die Faktoren Zeit und Kosten eines Projektes. Konfliktpotenziale werden von Beginn an reduziert und die in der Branche üblichen Risiken minimiert. Durch die gemeinsame Entwicklung des Bau-Solls wird die Qualität gesteigert. Mit dem Zechbau Partnering werden aus Projektbeteiligten Projektpartner. Lassen Sie sich von Zechbau Partnering und unseren erfahrenen Experten überzeugen.

Best-practice: SailCity Bremerhaven

Bremerhaven erlebt einen tiefgreifenden Strukturwandel von Fischfang, Umschlag und Schiffbau zu einem maritim geprägten Dienstleistungs-, Tourismus- und Wissenschaftsstandort. Im Bereich der historischen Hafenreviere sind in den vergangenen Jahren die „Havenwelten“ entstanden, ein maritimes Tourismuszentrum mit einzigartigen Attraktionen. Eine davon ist das Projekt SailCity. Die Gebäudeform, die exponierte Lage und die terminlichen Parameter stellten die Planer und die Bauunternehmen vor besondere Herausforderungen. Durch die frühzeitige Einbindung der Ausführungskompetenz der ARGE-Partner Zechbau und Kamū Bau in das Projekt konnte eine hohe Kosten- und Terminalsicherheit schon weit vor Baubeginn erreicht werden.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor war dabei das partnerschaftliche und kooperative Miteinander zwischen den Projektbeteiligten. Insbesondere die komplexe Bauablaufplanung (bedingt durch die angrenzenden parallelen touristischen Infrastrukturprojekte Science Center, Einkaufszentrum und Parkhaus) und die technischen Anforderungen an das Gebäude konnten ohne Reibungsverluste und zur hohen Zufriedenheit der Beteiligten umgesetzt werden.

Projektdaten

Bauherr:	ATLANTIC Hotels, Bremen
Nutzung:	Hotel, Kongress, Büro, Gewerbe, touristische Nutzung einer Aussichtsplattform auf 78 bzw. 86 Meter Höhe, Tiefgarage
Architekt:	Klumpp Architekten Stadtplaner, Bremen (Entwurfsplanung)
Projektvolumen:	48,5 Mio. Euro
Bruttogeschossfläche:	16.000 m ² zzgl. 22.000 m ² Tiefgarage
Bauzeit:	2006 bis 2008

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass sich Projekte im Partnering-Verfahren für alle Beteiligten zufriedenstellender zum Erfolg führen lassen. So entsteht für alle ein Mehrwert, der sich aus dem Prinzip Kooperation statt Konfrontation ergibt. Alle Projektbeteiligten verfolgen im Konsens festgelegte Ziele und ziehen sprichwörtlich „an einem Strang“. So entsteht Vertrauen und eine partnerschaftliche Arbeitsatmosphäre, in der kostengünstiger, effizienter, schneller und besser gearbeitet werden kann.

Zechbau Partnering erfüllt moderne Anforderungen an die Projektorganisation und das Projektmanagement und stellt einen innovativen, stets zielorientierten und nach wissenschaftlichen Kriterien sinnvollen Lösungsansatz dar.

Profitieren Sie im Zechbau Partnering von unserer umfassenden Erfahrung rund um die Entwicklung, Planung, Realisierung und den Betrieb von Immobilien.



Unsere Ansprechpartner stehen Ihnen gerne jederzeit für weitere Informationen und Detailfragen zur Verfügung. Sie prüfen mit Ihnen zusammen, ob und in welcher konkreten Ausgestaltung sich das Zechbau Partnering-Verfahren für Ihr Vorhaben eignet und unterstützen Sie bei der Entscheidungsfindung.

> Ihre Ansprechpartner



Burkhard Schmidt
Geschäftsführer Zech Bau Holding GmbH
Telefon 0421/ 4 10 07-2 90
partnering@zechbau.de



Jürgen Oyen
Geschäftsführer Zech Bau Holding GmbH
Telefon 0421/ 54 96-1 55
partnering@zechbau.de



Jörg Kastendiek
Prokurist Zech Bau Holding GmbH
Telefon 0421/ 54 96-1 33
partnering@zechbau.de



Zechbau GmbH

August-Bebel-Allee 1
28329 Bremen
Telefon + 49 (0) 421/4 10 07-0
Fax + 49 (0) 421/4 10 07-10

Region West

Niermannsweg 11
40699 Erkrath
Telefon + 49 (0) 211/1 59 87-8 55
Fax + 49 (0) 211/1 59 87-8 69

Region Ost

Inselstraße 24
03046 Cottbus
Telefon + 49 (0) 355/3 81 01-0
Fax + 49 (0) 355/3 81 01-18

www.zechbau.de

Muntebau GmbH

Rotenburger Straße 24a
30659 Hannover
Telefon + 49 (0) 511/8 79 95-0
Fax + 49 (0) 511/86 87 38
www.munte-bau.de

Kamü Bau GmbH

Am Alten Sicherheitshafen 1
28197 Bremen
Telefon + 49 (0) 421/54 96-0
Fax + 49 (0) 421/54 96-1 11
www.kamue.de

www.zechbau-partnering.de

**Zechbau
Partnering**

