



////
NEUBAU BERUFSSCHULZENTRUM
KONSTANZ

Bauausschuss, 17.10.2022
Engpassmanagement



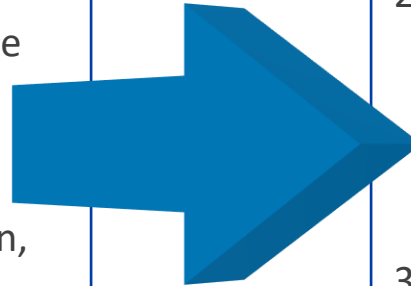
ENGPASSMANAGEMENT

Anlass und Überblick

Hintergründe und Definition

- Aktuelle besondere globale Situation durch Gleichzeitigkeit von Vorkommnissen, z.B. Coronakrise, Ukraine Krieg, Energiekrise, Klimakrise
- Auswirkungen auch auf Baubranche spürbar: z.B. gestörte Lieferketten, Stau von Frachtschiffen, Hamsterkäufe, Energie-/ Rohstoffkosten, ökologisches Umdenken, Inflation, Zinsen, Lohnerhöhungen, Transportkosten, intensivere Marktbearbeitung, erhöhte Preissteigerungen, begrenzte Ressourcenverfügbarkeiten, hohe Firmenauslastung, ...

→ **Direkte Bedrohung der Einhaltung der Projektziele z.B. durch Kostensteigerungen und Terminverzögerungen**



Ziele und Maßnahmen für das BSZKN

1. **Transparenz**
Frühzeitige, transparente und fortwährende Bewertung
2. **Risikobewertung**
Einschätzung der Auswirkungen von drohenden Materialliefer- und Personalengpässen auf das Projekt und die Projektziele
3. **Vorbereitung**
Erarbeitung Gegenmaßnahmen zur Eindämmung der Auswirkungen

→ **Einhaltung der Projektziele**



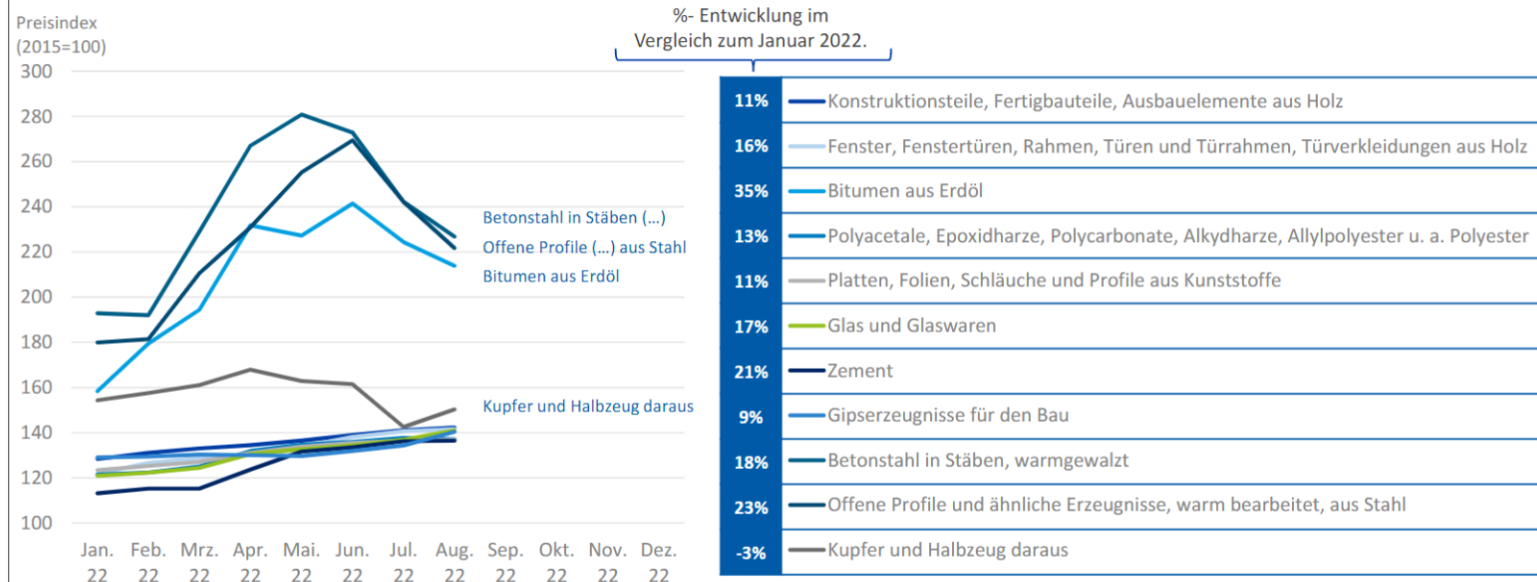
ENGPASSMANAGEMENT

Exkurs Auszug Management Summary September 2022 (D&S intern)

Regelmäßiges
Update D&S intern



GESAMTÜBERBLICK DER PREISENTWICKLUNG AUSGEWÄHLTER BAUMATERIALIEN (STAND AUGUST 2022)



Die Grafik zeigt die Entwicklung der gewählten Preisindexe im Jahr 2022 und soll deren Volatilität verdeutlichen.

Die Prozentzahlen zeigen die prozentuale Entwicklung der gewählten Preisindexe im Vergleich zum Jahresbeginn.

- Das Management Summary wird durch die Drees & Sommer - interne Task Force monatlich aktualisiert
- Nahezu alle Preisindexe sind mit Stand September 2022 über dem Niveau vom Januar 2022
- Teilweise ist gegenüber den Vormonaten bis September 2022 ein Abwärtstrend verzeichnet



ENGPASSMANAGEMENT

Risikozeitpunkt Nr. 1: Im Ausschreibungsprozess

Ausgewählte Risiken

- Es gehen keine oder nur überteuerte Angebote ein
- NEU: Bepreisung Leistungsverzeichnis (aktuelle Preise) überschreitet Gewerkebudget gemäß Kostenberechnung (Preisbasis 05/22 ohne Preissteigerung)
- NEU: Drohung Angebotsabgabe nur, wenn Preisgleitung vertraglich vorgesehen wird

Maßnahmen vorab oder mit Eintreten

- Frühzeitige, kleinteilige Ausschreibung
- Sinnvolles Leistungspaket der einzelnen Ausschreibungen
- Realistische Ausführungszeiten inklusive Arbeitsvorbereitung
- Bei Bedarf umgehende Neuausschreibung
 - offen → Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb
 - öffentlich → beschränkt
- NEU: Entscheidung AG zur Veröffentlichung der Ausschreibung trotz LV-Bepreisung über Budget
- NEU: Gewerkespezifische (ggf. juristische) Einschätzung der Sinnhaftigkeit einer Preisgleitung





ENGPASSMANAGEMENT

Risikozeitpunkt Nr. 2: Nach der Vergabe

Ausgewählte Risiken

- Kosten: Mehrpreisnachtrag aufgrund gestiegener Materialpreise, Ungerechtfertigte Nachträge und Androhung Leistungsverweigerung
- Termine: Terminverzug in Schlüsselgewerken
- Qualitäten: Schlechte Qualität in der Bauausführung, Material nicht verfügbar
- Verträge: Firmeninsolvenz
- Kommunikation: Firma ignoriert Projekt

Maßnahmen vorab oder mit Eintreten

- Materialbeschaffung durch AG, Frühzeitiger Abruf von Materialien
- VOB-Möglichkeiten ziehen, Schriftverkehr aufbauen
 - Aktion in Eskalationsstufen: 1-Telefonkontakt, 2-Formloser Email-Verkehr Bauleitung, 3-KEV-Schreiben durch Auftraggeber fristgerecht versenden und nachhalten (Hinweis, Androhung 1, Androhung 2, Kündigung)
- Im Eskalationsfall Firmen in der Hinterhand anfragen zur Übernahme, Dokumentation Leistungsstand
- Einbindung Projekt-Juristen





ENGPASSMANAGEMENT

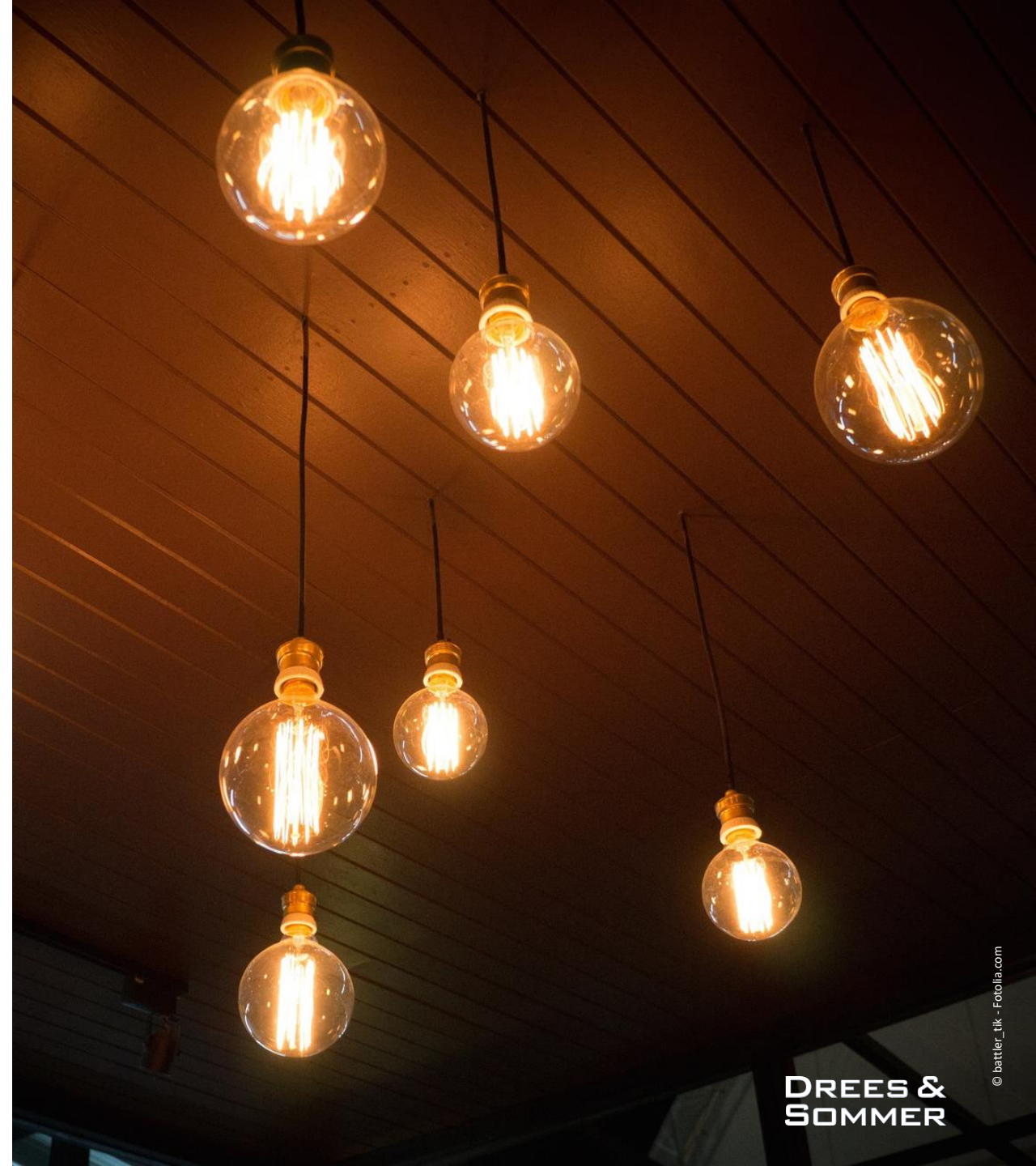
Gezogene Maßnahmen und Notwendige Freigaben

Maßnahmen auf operativer Ebene

- Zweiwöchentlicher Austausch Auftraggeber und Projektsteuerung zu aktuellen Marktentwicklungen, anstehenden Aufgaben und notwendigen Entscheidungen
- Intensive Kostenkontrolle und Kostensteuerung im gesamten Projektteam

Notwendige Freigaben zum Erhalt der Handlungsfähigkeit

1. Bepreiste Leistungsverzeichnisse über Gewerkebudget können veröffentlicht werden
2. Wenn Preissteigerungen zu Projektbudgetüberschreitungen führen, wird eine Nachfinanzierung erfolgen



ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &
SOMMER