


# Allianzverträge Aus Sicht des Rechtsexperten und des Wissenschaftlers

BM DI Dr. Daniel Deutschmann

Heid und Partner Rechtsanwälte GmbH



## Welche Problemstellungen haben wir bei unseren Bauprojekten?

## Probleme am Bau



- **Temporäre Problemstellungen bei unseren Bauprojekten, wie zB**
  - **Auswirkungen der Corona-Krise**
    - Einstellung von Baustellen
    - Erhöhung der Schutzmaßnahmen
    - Produktivitätsverluste
    - Einschränkungen der Reisefreiheit
  - **Rohstoffknappheit & Lieferengpässe**
    - Preise der Baumaterialien steigen erheblich
    - gravierende Auswirkungen auf den Bauablauf durch Lieferengpässe / Lieferausfälle
  - **Ukraine-Krieg & Inflation**
    - Preise der Rohstoffe steigen erheblich
    - Steigerung der Kosten für Löhne und Gehälter
    - Anhebung der Leitzinsen

9.5.2023

- 3 -

www.heid-partner.at

## Probleme am Bau



- **Konstante Problemstellungen bei unseren Bauprojekten**
  - **Claim- und Anti-Claim-Management** gewinnen an Bedeutung
  - Einsatz **zusätzlicher „unproduktiver“ personeller Ressourcen** auf AG- und AN-Seite
  - steigende **Kosten & kein Mehrwert** für das Projekt
  - **Fokus** der Beteiligten liegt **nicht auf der Errichtung** des Bauvorhabens
  - jahrelange (Rechts-) **Streitigkeiten**
  - (psychische) **Belastung** der handelnden Personen

### Es geht auch anders → Best Practice Beispiel

**Allianzprojekt „Triebwasserweg Maria Stein“** (Gemeinschaftskraftwerk Inn GmbH): Einsparung **zwischen 6% und 9% der Kosten** (also rund EUR 10 Mio) im Unterschied zur Abwicklung mit einem „klassischen“ Vertragsmodell durch den Entfall von Claim- und Anti-Claim-Management

9.5.2023

- 4 -

www.heid-partner.at



## Wo klassische Bauverträge an ihre Grenzen stoßen

9.5.2023

- 5 -

www.heid-partner.at



### Planbares Umfeld

- **Eigenschaften planbares Umfeld**
  - **linearer** Ursache-Wirkungsbeziehungen
  - Zukunft bzw Ergebnis ist **planbar** und **steuerbar**
  - **vollständige Information** über die Umgebung
  - Weg vom „Ist“ zum „Soll“ ist zu **100% bekannt**
  - Erfahrung und Lernen führen zu **Standards**
  - **Problemlösung** erfolgt durch
    - Steuerung und Anweisung
    - Monitoring und Controlling
    - Belohnung bzw Bestrafung bei Regelverstoß

**Einfache, nicht risikobehaftete Bauprojekte =  
(eher) planbares Umfeld**

9.5.2023

- 6 -

www.heid-partner.at

## Dynamisch-komplexes Umfeld



- **Eigenschaften dynamisch-komplexes Umfeld**
  - **nichtlineare** Ursache-Wirkungsbeziehungen
  - Zukunft bzw Ergebnis ist **nicht planbar** und **steuerbar**
  - **unvollständige Information** über die Umgebung
  - es ist **nur** das **Ziel**, **nicht** aber der **Weg** bekannt
  - dynamisches System, keine Wiederholungen → **keine Standards ableitbar**
  - **Problemlösung** erfolgt durch
    - Kommunikation und Zusammenarbeit
    - gemeinsames Entwickeln von Lösungen während dem Projekt

**Größere risikobehaftete Bauprojekte =  
dynamisch-komplexes Umfeld**

9.5.2023

- 7 -

www.heid-partner.at

## „Klassische“ Bauverträge im dynamisch-komplexen Umfeld



- **System „klassische“ Bauverträge → planbares Umfeld**
  - Bauwerk wird vom Planer zu 100% in allen Details durchgeplant
  - Bauwerk wird beim AN bestellt
  - AN errichtet Bauwerk 1:1 nach dem Plan → Übergabe
- **System „klassische“ Bauverträge → dynamisch-komplexes Umfeld**
  - Bauwerk wird vom Planer geplant + beim AN bestellt
  - zahlreiche (**komplexe**) **unvorhergesehene Risiken** treten ein → **Ausführung stimmt nicht mehr mit der Bestellung überein** → **Änderung der Bestellung erforderlich**
  - „**klassisches**“ **Vertragsmodell führt zu** Diskussionen über
    - die Sphärenzuordnung und die Höhe der Mehrkostenforderung
  - **führt nicht zu**
    - Fokussierung auf die schnellstmögliche und bestmögliche gemeinsame Lösung des Problems

9.5.2023

- 8 -

www.heid-partner.at



## Was Allianzverträge anders machen

9.5.2023

- 9 -

www.heid-partner.at



### Allianzvertrag vs ÖNORM-Vertrag

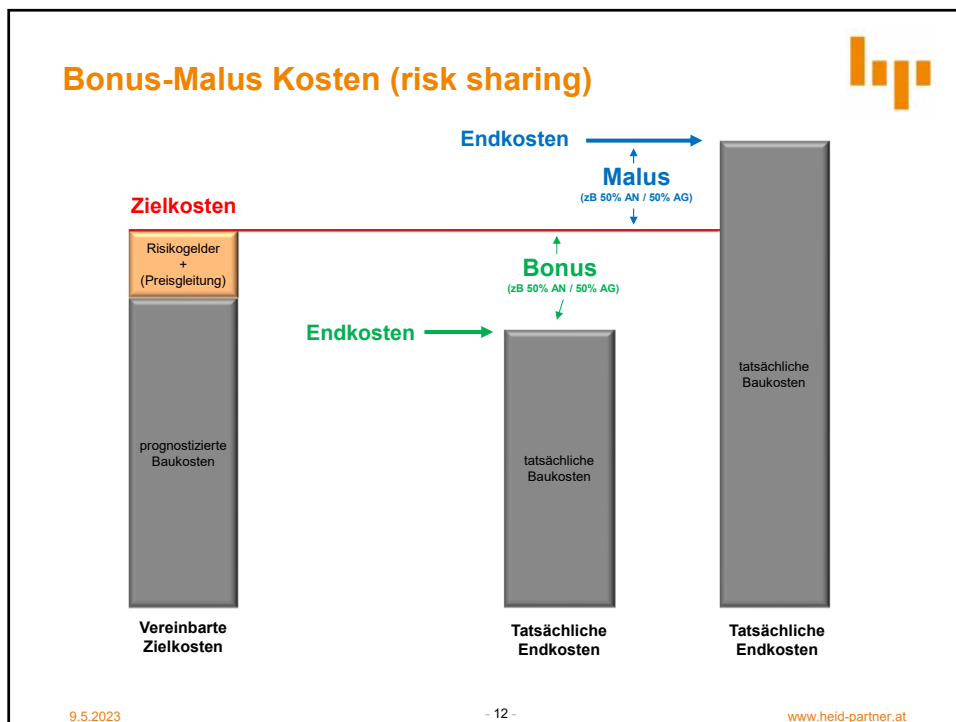
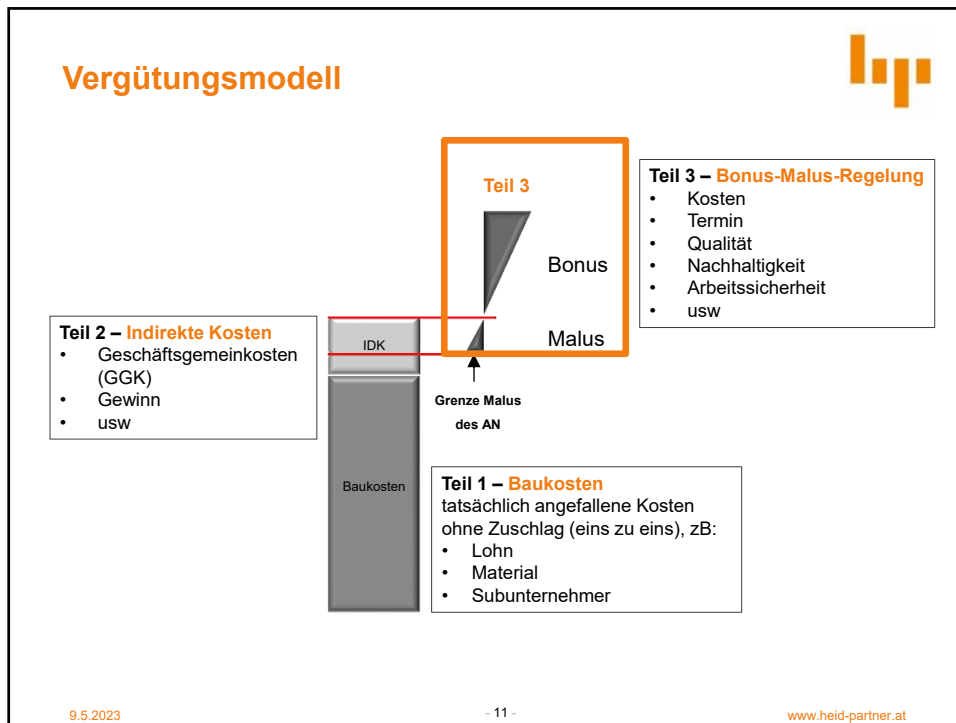
- **Unterschied Allianzvertrag zu „klassischen“ Bauverträgen**
  - **Vergütungsmodell** mit Bonus-Malus Regelung, durch welches der AN an der Projektperformance partizipiert
  - **risk sharing-Ansatz** (bestimmte vertraglich festgelegte Risiken werden vom AG und vom AN gemeinsam getragen)
  - gemeinsame, unternehmensähnliche **Organisationsstruktur**
  - **Konfliktbehandlung** und *no-blame*-Kultur
  - weitgehender **Ausschluss der ordentlichen Gerichtsbarkeit**
  - **Auswahlverfahren** zur Findung des besten Partners für ein gemeinsames „Unternehmen auf Zeit“

**Allianzvertrag =  
Vertragsmodell für Projekte im dynamisch-komplexen Umfeld**

9.5.2023

- 10 -

www.heid-partner.at



## Risikoübernahme „klassischer“ Bauvertrag



- **Risikozuordnung gem ÖNORM B 2110:**

Risiken liegen in der **Sphäre eines Vertragspartners**

- AG-Risiken, zB:
  - sämtliche vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen
  - verzögerte Auftragserteilung
  - bereitgestellte Stoffe (zB Baugrund, Materialien usw)
  - Anordnungen
  - objektiv unmögliche Leistungen
  - usw
- AN-Risiken, zB:
  - Annahmen aufgrund der Ausschreibungsunterlagen zur Preisermittlung und Ausführung (Kalkulationsrisiko)
  - Dispositionen des Auftragnehmers
  - Lieferanten und Subunternehmer
  - usw

9.5.2023

- 13 -

www.heid-partner.at

## Risikoübernahme bei Allianzverträgen



- **Risikosphären beim Allianzvertrag**

- Sphäre AG
- Sphäre AN
- **(weitgehend) gemeinsame Risikosphäre**

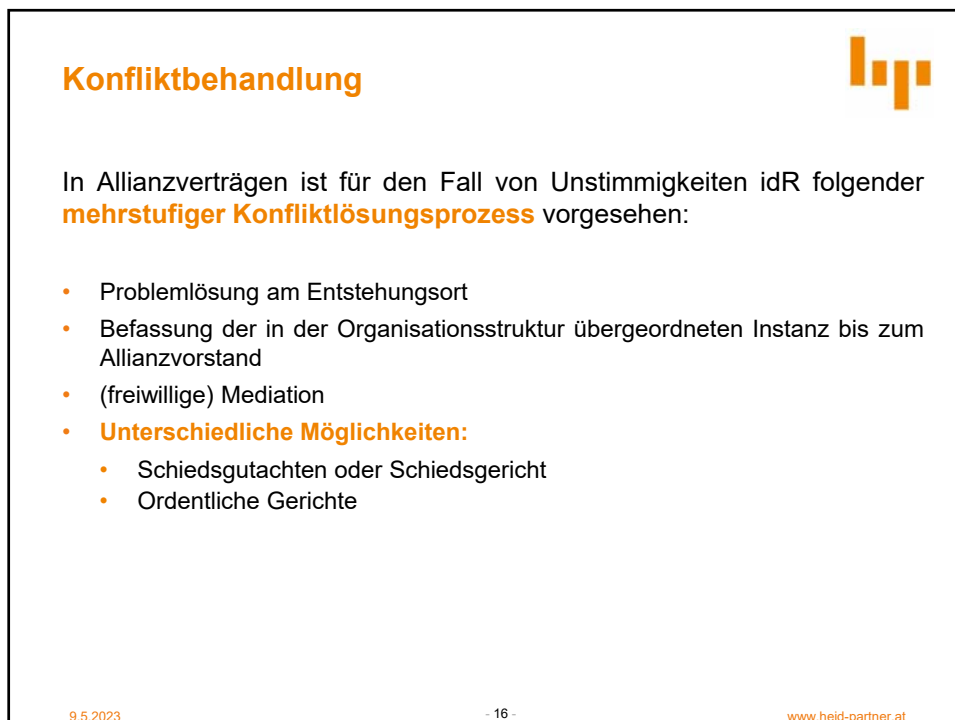
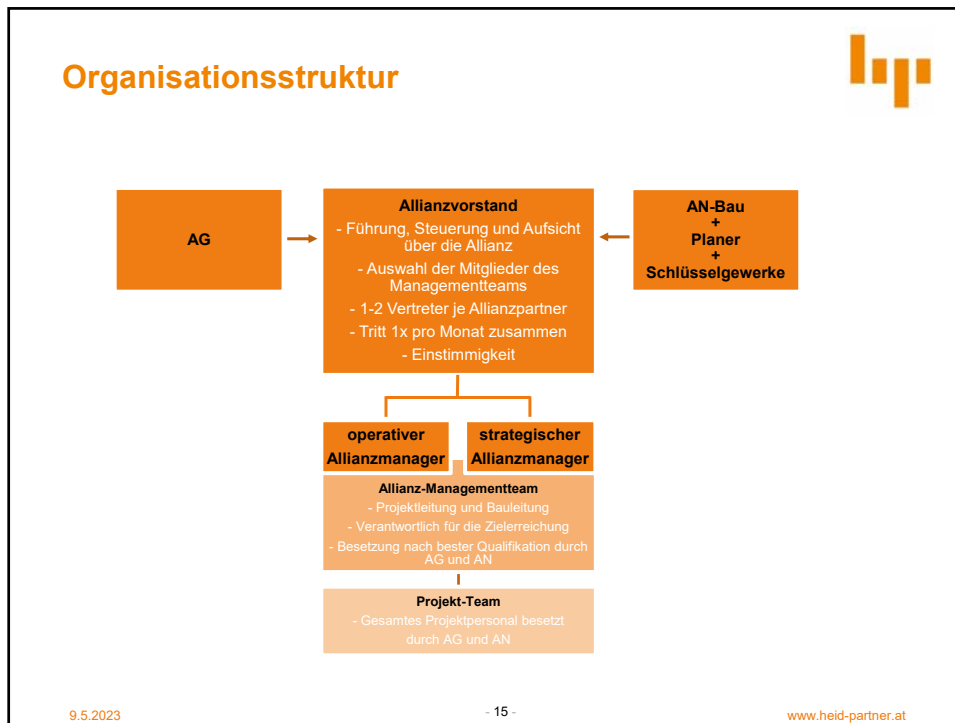
- **Gemeinsame Risikosphäre**

- einzelne Risiken bzw daraus resultierende Schadensfälle werden nicht dem „Verantwortlichen“ zugewiesen, sondern gemeinsam getragen
- Zusammenarbeit aller Beteiligten:
  - **höhere Lösungskompetenz**
  - **Minimierung der Schadensauswirkungen**
  - **besseres Frühwarnsystem**

9.5.2023

- 14 -

www.heid-partner.at





## Status quo Allianzverträge in Österreich



### Infrastrukturbau

- **GKI GmbH** – Triebwasserweg Maria Stein (erster Allianzvertrag im deutschsprachigen Raum; nur Bauleistung / kein ECI)
- **TIWAG** – Speicherkraftwerk Kühtai (nur Bauleistung / kein ECI)
- **ASFINAG** – S 31 Burgenland + 2 Talübergänge Siegraben (nur Bauleistung / kein ECI)
- **Donau Chemie** – Weiterführung Aufweitung Rosanna-Stollen mit einem Allianzvertrag „light“ (Hybridmodell / nur Bauleistung / kein ECI)
- **Land Vorarlberg** – L191, Stadttunnel Feldkirch – Erkundungsstollen Tisis (nur Bauleistung / kein ECI)
- **ÖBB** – Brenner Nordzulauf – Baulos T4.2 Rohbaustollen Angath (nur Bauleistung / kein ECI)

9.5.2023

- 17 -

www.heid-partner.at

## Status quo Allianzverträge in Österreich



### Hochbau

- **FH Campus Wien** – Errichtung „House of Science & Engineering“ mit einem Allianzvertrag „Hochbau“ (Hybridmodell / nur Bauleistung / Partneringphase in Vergabeverfahren)
- **FH Campus Wien** – Errichtung „House of Health Sciences“ mit einem Allianzvertrag „Hochbau“ (Hybridmodell / TU → Planung + Bauleistung / Partneringphase in Vergabeverfahren)
- **Tirol Kliniken** – Sanierung der Tiefgarage der Frauen-Kopf-Klinik (Hybridmodell / TU → Planung + Bauleistung / Partneringphase in Vergabeverfahren)

9.5.2023

- 18 -

www.heid-partner.at



## Warum Probleme bei Allianzverträgen nicht zum Rechtsstreit führen

9.5.2023

- 19 -

www.heid-partner.at



## Warum Probleme bei Allianzverträgen nicht zum Rechtsstreit führen

### • Vergütungsmodell

- Ausrichtung der Interessen aller Beteiligten auf ein **gemeinsames Ziel** = „*best for project*“
- **Win-win-** oder **Lose-lose-Szenarien**, keine Win-lose-Szenarien
- **Bonus-Malus-System** → Anreiz für das Erreichen besserer Projektergebnisse
- dem AN werden in jedem Fall **alle tatsächlich angefallenen Baukosten** vergütet
- „**Mehrkosten-Diskussion**“ **ist dem Grunde und der Höhe nach obsolet**, da (fast) alle Risiken in der gemeinsamen Sphäre der Vertragsparteien sind

- Die „unternehmensähnliche“ **Organisationsstruktur** fördert eine **lösungsorientierte Kommunikation**, ermöglicht **dynamische Reaktionen** und eine **zeitnahe Lösungsfindung**

- **(mehrstufiger) standardisierter Konfliktlösungsprozesses** und die Festlegung von **strengen Fristen für die Konfliktlösung** ermöglichen eine **rasche Einigung** der Beteiligten

9.5.2023

- 20 -

www.heid-partner.at

## Übersicht (alternative) Vertragsmodelle

... **entscheidend** ist die **Wahl des richtigen Vertragsmodells** für das konkrete Projekt!

**Alternative Vertragsmodelle**  
Empfehlungen für die Auswahl und Umsetzung  
**MERKBLATT**  
MAY 2021

glaubbar, vorhersehbar | dynamisch, komplex

Projektklasse 1 (0-20) | Projektklasse 2 (20-30) | Projektklasse 3 (30-40) | Projektklasse 4 (40-50)

ÖNORM-Verträge: Einzelvergabe, Teil-GU, CU

GU-Vertrag  
TU-Vertrag  
CMP-Vertrag  
Allianzvertrag „light“  
Allianzvertrag „Hochbau“  
Allianzvertrag „Infrastruktur“  
Cost plus Fee-Vertrag (Sonderfall)

9.5.2023 - 21 - www.heid-partner.at

## Veranstaltungen

### Partnerschaft mit Baupraxis 19.10.-20.10.2023

**Allianzverträge und ECI-Modelle**

Bereits zum 4. Mal findet in diesem Jahr die Fachkonferenz **Partnerschaft mit Baupraxis** statt, ein gemeinsames Projekt von **Heid & Partner Rechtsanwälte** und der **ÖBV Österreichische Bautechnikvereinigung**.

Am 1. Veranstaltungstag finden informative Vorträge mit einer anschließenden Podiumsdiskussion statt, der 2. Tag besteht aus mehreren praxisnahen Workshops.

Weitere Informationen finden Sie unter <https://allianzvertrag.at/> oder

### Vergabeführerschein Level 1+2

**Schon vom Vergabeführerschein gehört?**

Sie fragen sich, weshalb das Vergaberecht so komplex ist? Neue Technologien, anspruchsvolle Märkte und auch ein „dickes“ Gesetz, erschweren den Einstieg: so umfasst das aktuelle Bundesvergabegesetz ganze **382 Paragraphen und 21 Anhänge**. Sie müssen nicht alle kennen, aber die für Sie wesentlichen. Welche, das zeigen wir Ihnen.

**Termine:**  
Level 1: 13., 20. und 27.6.2023 (jeweils 16:00 – 17:30 Uhr)  
Level 2: 28.9., 5. und 12.10.2023 (jeweils 16:00 – 17:30 Uhr)

Weitere Informationen finden Sie unter <https://www.heid-partner.at/vergabefuehrerschein/> oder

9.5.2023 - 22 - www.heid-partner.at

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



**Bmstr. Dipl.-Ing. Dr. Daniel Deutschmann**  
Partner

Heid und Partner Rechtsanwälte GmbH E-Mail: [office@heid-partner.at](mailto:office@heid-partner.at) Internet: [www.heid-partner.at](http://www.heid-partner.at)

**Kanzleisitz:**  
1030 Wien, Kundmanngasse 21  
Tel: +43 (0)1 9669 786, Fax: +43 (0)1 9669 790

**Niederlassung**  
6020 Innsbruck, Maria-Theresien-Straße 24

**Sprechstelle**  
6372 Oberndorf in Tirol, Knappenweg 18  
9020 Klagenfurt, Kohldorferstraße 55

9.5.2023

- 23 -

[www.heid-partner.at](http://www.heid-partner.at)



**HEID & PARTNER**  
DIE LEBENSZYKLUS-KANZLEI

Vortragende /  
Unternehmen

24

9.5.2023

[www.heid-partner.at](http://www.heid-partner.at)