

Mandanten-Informationen



**Bau- und
Immobilienrecht**
November 2021

BIM bei der Vergabe von Projektsteuerungs- und Planungsleistungen

Building Information Modeling (kurz „**BIM**“) ist bei der Realisierung von Bauprojekten nicht mehr wegzudenken. Das digitale Erfassen und Fortschreiben von Planungsdaten bietet gegenüber der konventionellen Planungsmethode für Projektsteuerer, Planer, Bauunternehmer und spätere Nutzer erhebliche Vorteile. Mit Hilfe des **digitalen Zwillings** werden die Herausforderungen des Projekts frühzeitig erkannt und Lösungen gefunden. Das führt zu mehr Kosten- und Terminalsicherheit bei der Bauausführung und einem wirtschaftlichen Betrieb des Objektes.

Im Idealfall findet die Entscheidung für eine Projektrealisierung mit BIM ganz zu Beginn in der Konzeptionsphase bzw. „Projektphase 0“ statt. So wird sichergestellt, dass die Besonderheiten einer Planung und Realisierung mit BIM von vornherein in allen Vertragsverhältnissen Berücksichtigung finden kann und die am besten geeigneten Partner für das Bauprojekt gefunden werden können.

Bei der Vergabe von Projektsteuerungs- und Planungsleistungen beeinflusst BIM ganz erheblich die Festlegung der Eignungs-, Auswahl- und Wertungskriterien im Vergabeverfahren. Nur so führt der Vergabeprozess auch zu einem für ein BIM-Projekt geeigneten Vertragspartner. Bei der vertraglichen Umsetzung ist darauf zu achten, die BIM-spezifischen Projektanforderungen einheitlich über standardisierte „Besondere Vertragsbedingungen BIM“ (kurz „**BIM BVB**“) in sämtliche Einzelverträge aufzunehmen. Die vom Bauherrn gewünschten BIM Anwendungsfälle sind mit allen Projektbeteiligten zu vereinbaren, um deren gemeinsame Errichtung sicherzustellen.

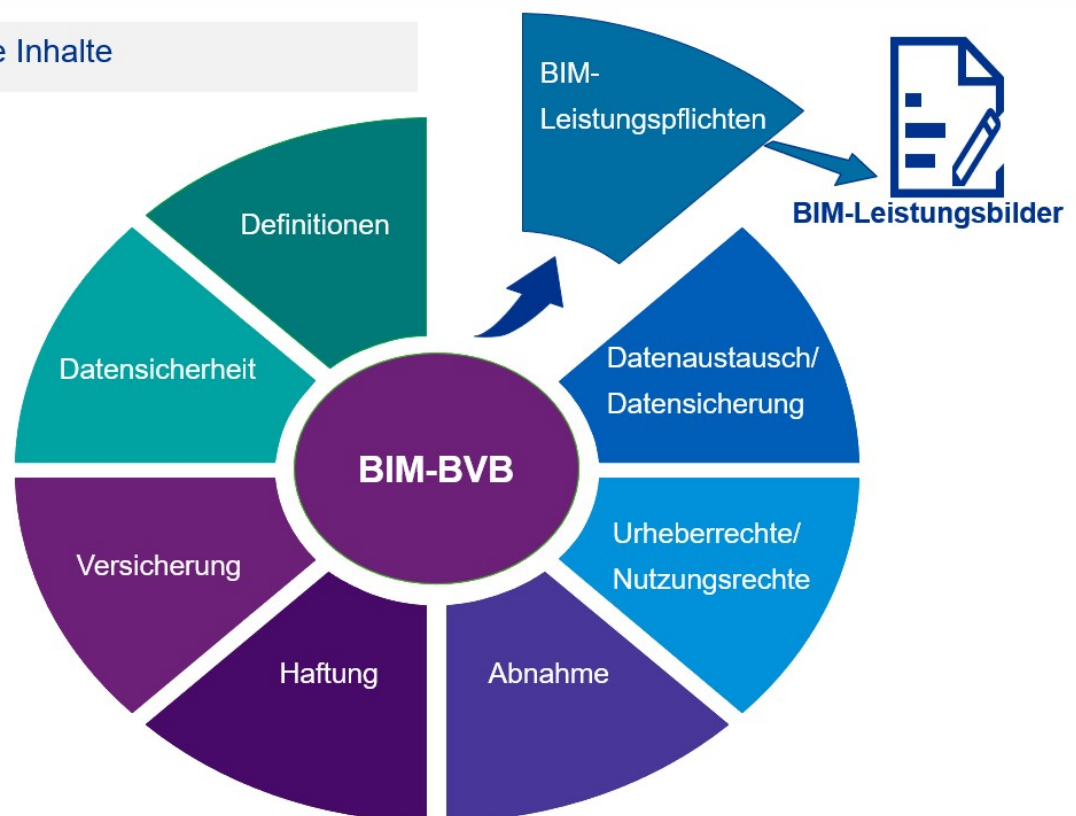
I. Grundsätze der Vertragsgestaltung für ein BIM-Projekt

Die wichtigste Nachricht vorweg: BIM stellt für die Vertragsgestaltung schon lange keine unüberwindbare Hürde mehr dar. Die im Zusammenhang mit BIM von juristischer Seite immer wieder in den Vordergrund gerückten Haftungs-, Versicherungs- und Leistungsabgrenzungsfragen sind allesamt gut zu bewältigen und sollten bei der Entscheidung des Bauherren für oder gegen BIM keine zentrale Rolle spielen.

Zu achten ist darauf, bei der Ausgestaltung der Einzelverträge für sämtliche Projektbeteiligte gleichlautende **BIM-BVB** aufzunehmen. Hierfür gibt es mittlerweile gute Muster, die allerdings mit Unterstützung eines mit BIM gut vertrauten Juristen und des für das Projekt verantwortlichen BIM-Managers auf die Bedürfnisse des jeweiligen Bauvorhabens angepasst werden sollten.

Neben den BIM-BVB sollten auch die speziell für das Projekt erstellten Auftraggeber-Informationen-Anforderungen (**AIA**), die einem Lastenheft vergleichbar sind, als fixer Vertragsbestandteil in alle Verträge aufgenommen werden. Abgelöst werden sie in späteren Projektphasen vom gemeinsam entwickelten BIM-Abwicklungsplan (**BAP**), in dem u.a. definiert wird, wer die geforderten Informationen in welcher Form bereitstellt und wie die Ziele der AIA von jedem Projektbeteiligten zu erreichen sind. Er ist für alle Beteiligten im Planungsprozess verbindlich und einem Pflichtenheft vergleichbar.

BIM-BVB: typische Inhalte



II. Projektsteuerungsverträge für BIM-Projekte

Die klassischen Leistungsbilder für Projektsteuerer wurden in den letzten Jahren auf der Grundlage der in Pilotprojekten gewonnenen Erfahrungen um BIM-spezifische Leistungen ergänzt.

Mit dem AHO Heft № 9, Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft – Standards für Leistung und Vergütung, Stand März 2020, gibt es in Kapitel 6.1 und 6.2 vorformulierte

BIM-Leistungsbilder. Diese sind eine gute Grundlage, sollten aber stets auf das konkrete Projekt abgestimmt werden. Wie ein Projektsteuerungsvertrag unter Berücksichtigung von BIM gestaltet werden könnte, ist nachfolgend dargestellt:



Dass der Projektsteuerer gleichzeitig – neben den auf BIM angepassten Grundleistungen der Projektsteuerung – auch mit den besonderen Leistungen des „**BIM-Management**“ beauftragt wird ist keineswegs zwingend. Diese Leistungen können auch unabhängig von der Projektsteuerung von einem Dritten, etwa einen auf BIM spezialisierten Berater erbracht werden. Häufig ist das sogar die bessere Lösung, insbesondere wenn der Bauherr über mehrere Projekte hinweg eine übergeordnete BIM-Strategie entwickelt und projektübergreifen zu BIM beraten werden möchte.

III. Planungsverträge für BIM-Projekte

Auch für Planungsleistungen gibt es mittlerweile auf die speziellen Anforderungen eines BIM-Projektes angepasste Leistungsbilder.

Mit dem AHO Heft № 11, Leistungen Building Information Modeling – Die BIM-Methode im Planungsprozess der HOAI, Stand Januar 2019, ist eine gute Grundlage verfügbar. Auch diese Leistungsbilder sollten stets auf das konkrete Projekt abgestimmt werden. Daneben sind in den Anlagen zur HOAI 2021 noch besonderen Leistungen des BIM anwendenden Planers vorgesehen. Den Aufbau eines Planungsvertrages für BIM-Projekte verdeutlicht nachfolgende Grafik.

Planungsvertrag mit BIM-Leistungsbild

Grundleistungen mit BIM (z.B: AHO Heft 11)

z.B. „Mitwirken bei der Fortschreibung der projektspezifischen BAP, Festlegungen zum Einsatz von Modellierungs- und Prüfungszwecken und zum Datenaustausch (Anlage 10 zu § 34 HOAI, Lph 2)“

z.B.: „z.B. Durcharbeitung des 3-D-Datenmodells auf der Grundlage der Erarbeitung der Vorplanung bis zur Bearbeitungstiefe der fertigen Entwurfsplanung (Anlage 10 zu § 34 HOAI, Lph 3)“

Besondere BIM-Leistungen

z.B. „Modellbasierte Terminplanung/Bauablaufsimulation (Anlage 10 zu § 34 HOAI, Lph 3)“

z.B. „Mitwirken für die Tragwerksplanung bei der Erstellung eines Bestandsdatenmodells als Grundlage des BIM-Prozesses, z.B. auf Grundlage vermessungstechnischer Verfahren (Anlage 14 zu § 51 HOAI, Lph 1)“

BIM-BVB

BIM-Lastenheft
bzw.
„AIA“

BIM-Pflichtenheft

oder

BIM-
Abwicklungsplan
(„BAP“)

IV. Eignungs-, Auswahl- und Wertungskriterien

Ist die Entscheidung für ein Projekt mit BIM getroffen, ist es unbedingt zu empfehlen, die Eignungs-, Auswahl- und Wertungskriterien BIM-spezifisch zu definieren.

Die Mindeststandards für die Eignung können etwa über Referenzprojekte, die ebenfalls mit der Methode BIM realisiert wurden, abgefragt werden. Dabei bieten die Teilleistungen der Leistungsbilder nach AHO Heft № 9 und № 11 mögliche Abstufungen für die Auswahlkriterien mit Blick auf die Referenzen des Unternehmens. So könnten bei der Ausschreibung von Projektsteuerungsleistungen Referenzen zu den Grundleistungen mit BIM einen Mindeststandard darstellen, während Referenzen zu den besonderen Leistungen, insbesondere zum BIM-Management, Auswahlkriterien bilden können. Über persönliche Referenzen der Projektbeteiligten können die verschiedenen Leistungsbilder nach AHO Heft № 9 und № 11 im Rahmen der Wertung berücksichtigt werden

Für die Vergabe von Planungsleistungen gilt das gleichermaßen: Während die Eignungskriterien über Unternehmensreferenzen zu vergleichbaren Projekten unter Zugrundelegung der BIM-modifizierten Leistungsbilder nach AHO Heft 11 abgefragt werden können, können Abstufungen im Rahmen der Auswahl unter den geeigneten Bewerber über die Anlagen zur HOAI vorgenommen werden. Persönliche Referenzen der Projektbeteiligten zu Projekten unter Anwendung der Leistungen nach AHO Heft 11 und den Anlagen zur HOAI ermöglichen die BIM-Erfahrung bei der Wertung zu berücksichtigen.

V. Fazit

Die passende Vertragsgestaltung für BIM-Projekte lässt sich gut bewältigen und sollte keine Hürde bei der Entscheidung für die Anwendung von BIM darstellen. Der Markt für Projektsteuerungs- und Planungsleistungen hat sich auf die besonderen BIM-Anforderungen eingestellt und mit den AHO Heften № 9 und № 11 existieren gute Grundlagen für vertragliche Leistungsbilder. Diese sind jedoch nicht verpflichtend und nicht in jedem Fall zweckmäßig oder wirtschaftlich. Welche konkreten Inhalte im jeweiligen Projekt für Leistungsbilder, BIM-BVB, AIA und BAP sinnvoll sind, sollte stets projektspezifisch entschieden werden.

Bei Fragen zu der vertraglichen und vergaberechtlichen Umsetzung sprechen Sie uns gerne an.

Ansprechpartner:

KPMG Law



Dr. Torsten Göhlert

Partner

 +49 351 21294423

 tgoehlert@kpmg-law.com

Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation. Rechtsdienstleistungen sind für bestimmte Prüfungsmandanten nicht zulässig oder können aus anderen berufsrechtlichen Gründen ausgeschlossen sein.

© 2021 KPMG Law Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, assoziiert mit der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einer Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.