

# Charta

## *für eine faire Zusammenarbeit zwischen Generalunternehmer und Nachunternehmer im Hochbau*

### Präambel

Bauprojekte im Hochbau sind typischerweise gekennzeichnet durch technisch und organisatorisch komplexe Bauprozesse, deren reibungslose Bewältigung im Spannungsfeld wirtschaftlicher Interessen eine Herausforderung für alle Projektbeteiligten darstellt.

Die BAUINDUSTRIE macht sich seit vielen Jahren für einen Kulturwandel am Bau stark, der auf eine gemeinsame Projektoptimierung zum Wohle der Baustelle abzielt und versucht, Partikularinteressen zu überwinden. Der Gedanke der Partnerschaft muss sich auf die gesamte Wertschöpfungskette übertragen, wenn wir diesen Kulturwandel zum Durchbruch verhelfen wollen.

Um die nachhaltigen Herausforderungen unserer Zeit im Interesse einer möglichst wirtschaftlichen und störungsarmen Bauabwicklung bestmöglich bewältigen zu können, möchten die in der BAUINDUSTRIE befassten Generalunternehmer und Nachunternehmer ihre Zusammenarbeit strukturell verbessern, konsolidieren und vertiefen.

Hierfür haben sie gemeinsam die folgenden Verhaltensregeln erarbeitet, deren Einhaltung sie bei konventionellen Bauverträgen, bei denen bereits ein vertraglich fixiertes Auftragsverhältnis zwischen Generalunternehmer und Nachunternehmer vorliegt, hiermit wechselseitig zum Maßstab für die gemeinsame Durchführung von Hochbauprojekten machen.

Bei der Charta handelt es sich um die Vereinbarung einer Projektkultur. Ihre Regelungen haben keine vertragliche Verbindlichkeit und werden auch nicht zum Gegenstand eines Vertrages gemacht. Sie sind im Rahmen und auf der Basis des geltenden Rechts einschließlich der bestehenden Verwaltungsvorschriften anzuwenden und auszulegen.

### Artikel 1

#### **Kultur und Zusammenarbeit**

Wir pflegen eine Verhandlungs- und Kommunikationskultur, die von Vertrauen, Transparenz und gegenseitigem Respekt getragen wird. Wir werden in jedem Projekt geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung und Stärkung einer von Konsenswillen geprägten, lösungsorientierten Kultur der Zusammenarbeit ergreifen.

## **Artikel 2**

### **Technische Projektvorbereitung**

Wir legen Wert auf eine gute und sorgfältige Projektvorbereitung. Ziel sind vollständige und möglichst genaue und widerspruchsfreie Leistungsbeschreibungen, die frühzeitig zur Verfügung gestellt werden oder gemeinsam erarbeitet werden. In den Ausschreibungsunterlagen werden die Projekt- und Leistungsziele so eindeutig definiert und beschrieben, dass sie eine ausreichend sichere Grundlage für die Abgabe eines belastbaren Angebots bieten. Durch Bieterfragen werden etwaige Unklarheiten frühzeitig vor Vertragsunterzeichnung aufgeklärt. Beim Umgang mit späteren Widersprüchen einigen wir uns auf eine klare Auslegungsreihenfolge. Schnittstellen werden klar dokumentiert und den Projektpartnern zugeordnet.

## **Artikel 3**

### **Kaufmännische Projektvorbereitung**

Wir stellen Vertrags- und Nachunternehmerbedingungen sowie sozialrechtliche Nachweise so früh wie möglich in Abstimmung mit den potenziellen Vertragspartnern zur Verfügung und verzichten auf schuldhaftes oder taktisch motiviertes Verzögern.

## **Artikel 4**

### **Frühzeitige Zusammenarbeit**

Wir arbeiten bereits in der Angebotsphase eng zusammen und erstellen faire und technische saubere Angebote im Binnen- und Außenverhältnis. Hierbei sollte der Generalunternehmer Sorge dafür tragen, dass der Aufwand beim Nachunternehmer in einem dem Projektstatus entsprechenden Verhältnis steht.

## **Artikel 5**

### **Faire Vergütung und realistische Kostenprognosen**

Eine faire und partnerschaftliche Zusammenarbeit kann nur dann gelingen, wenn wir wirtschaftlichen Druck nicht einseitig weitergeben. Dies setzt eine faire und leistungsgerechte Vergütung voraus, die nicht durch eine einseitige Auslegung bzw. unsaubere Leistungsbeschreibung innerhalb von Pauschalpreisverträgen unterminiert werden darf. Das seitens des Generalunternehmers gegenüber dem Bauherrn geschuldete Bausoll wird in Richtung Nachunternehmer transparent kommuniziert. Somit sind Bausollfortschreibungen im Zuge der baubegleitenden Planung sauber zu definieren und als Nachtrag zu erkennen. Wir sprechen bei Nachträgen gegenüber dem Bauherrn mit einer Stimme.

## **Artikel 6 Umgang mit Risiken**

Risiken werden so früh wie möglich gemeinsam identifiziert, kommuniziert und adressiert. Wir verpflichten uns zu regelmäßigen protokollierten Baubesprechungen, in denen die Auswirkungen von potenziellen Risiken auf Kosten, Termine, Qualität, und Personalplanung bewertet werden.

## **Artikel 7 Störungen im Bauablauf**

Wir möchten terminkritische Störungen des Bauablaufs unbedingt vermeiden. Wir werden uns deshalb nach Kräften bemühen, potenzielle Störungssachverhalte frühzeitig zu erkennen und gemeinsam Lösungen für ihre Vermeidung und/oder die Minimierung der Störungsfolgen zu erarbeiten.

## **Artikel 8 Entscheidungen**

Wir legen großen Wert darauf, dass notwendige Entscheidungen im Projekt zeitnah und faktenbasiert getroffen werden. Die für den Fortgang der Baumaßnahme maßgeblichen Entscheidungen sollen nach Möglichkeit von den verantwortlichen Vertretern der Projektbeteiligten auf der Baustelle getroffen werden. Wir stellen sicher, dass unser Bauleitungspersonal im Rahmen des Möglichen mit entsprechender Entscheidungskompetenz ausgestattet ist.

## **Artikel 9 Fehlerkultur**

Um die Voraussetzungen für zeitnahe, zweckentsprechende Entscheidungen zu schaffen, werden wir eine Fehlerkultur etablieren, die nicht bestimmt wird von einer nachträglichen, einseitigen Zuweisung von Verantwortung und Schuld. Stattdessen soll das gemeinsame Verantwortungsgefühl auf die Problemlösung ausgerichtet sein. Wir werden uns bemühen, die organisatorischen Voraussetzungen für eine solche Fehlerkultur innerhalb unserer Organisationen zu schaffen und zu fördern.

## **Artikel 10 Deeskalation und Streitbeilegung**

Wir werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und/oder zeitnahen Beilegungen von Streitigkeiten im Projekt ergreifen. Wir werden uns im jeweiligen Projekt verständigen, ob interne und/oder externe Deeskalationsverfahren implementiert werden.