

„Gut, dass wir verglichen haben...“

LBB Rheinland-Pfalz erzielt reale Baukostensenkungen mit der Hilfe von x:nachtrag

Der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (Landesbetrieb LBB) ist der Immobilien- und Baudienstleister für das Land Rheinland-Pfalz. Zu seinen Aufgaben gehört die Betreuung und Optimierung des eigenen Immobilienbestands nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie die Umsetzung von Bauvorhaben des Bundes inklusive der NATO und der Gaststreitkräfte, des Landes und Dritter.

Im Unternehmen arbeiten zurzeit rund 1.300 Mitarbeiter, darunter auch ca. 350 Bauleiter.

An sieben Standorten im Land vor Ort

Die Gebäude, Baumaßnahmen und Grundstücke werden von sieben Niederlassungen – Diez, Idar-Oberstein, Kaiserslautern, Koblenz, Landau, Mainz, Trier – sowie von der Zentrale in Mainz betreut.

Bewirtschaftung eigener Immobilien

Im wirtschaftlichen Eigentum befinden sich rund 1.500 Gebäude, die von einem eigenen Immobilienmanagement betreut werden. Hierzu gehören Bürogebäude wie z.B. Ministerien, Finanzämter und Katasterämter, Spezialimmobilien wie z.B. Justiz-, Polizei-, Forstgebäude, Museen und Schulen. Hinzu kommen die Universitäten und Fachhochschulen des Landes. Insbesondere Projekte im Bestand werden weiterentwickelt, wiederhergerichtet oder verkauft, Mietflächen werden optimiert und bestehender Leerstand wird erneuter Nutzung zugeführt, wodurch eine Leerstandsquote von unter zwei Prozent erzielt wird.

Landesbetrieb erwirtschaftet Überschuss

Der Landesbetrieb LBB ging 1998 aus der ehemaligen Staatsbauverwaltung

hervor. Ziel der Neugründung war das Arbeiten nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen, womit die Umstellung von der Kameralistik auf die doppelte Buchführung einherging. Ein Controlling liefert heute ständige Informationen zur laufenden Geschäftstätigkeit. Das Ergebnis dieser Umstrukturierung kann sich sehen lassen: Seit seiner Gründung erwirtschaftet der Landesbetrieb einen jährlichen Überschuss. Der Jahresüberschuss beträgt durchschnittlich rund 3 Mio. Euro. Die Bilanzsumme liegt seit Integration der Hochschulimmobilien 2007 bei rund 2 Mrd. Euro. Aufsichtsbehörde des Landesbetriebs LBB ist das Finanzministerium Rheinland-Pfalz.



Richtfest Neubau FH Mainz

Nachtragsmanagement trägt zum Erfolg bei

Im Zuge der erfolgreichen betriebswirtschaftlichen Orientierung geriet auch das Thema „Prüfen und Werten von Nachtragspreisen“ in den Focus. Auch beim Landesbetrieb LBB ist man sich der Tatsache bewusst, dass beauftragte Baufirmen regelmäßig der Versuchung erliegen, ihre Deckungsbeiträge durch Nachträge aufzubessern. Sofern diese dem Grunde nach berechtigt sind, kommt es darauf an, eine Vergütung zu vereinbaren, die den entsprechenden Bestimmungen der VOB und des Vergabehandbuchs (VHB) entspricht. Dazu ist kalkulatorisches Fachwissen nötig, damit die vorgelegten kalkulatorischen Nachweise für geforderte Preise auch fach- und sachgerecht

beurteilt werden können. Als Unterstützung für die Bauleiter wird dabei mittlerweile auch die Software x:nachtrag eingesetzt, die nicht nur die im Vergabehandbuch vorgeschriebenen Berechnungsregeln unterstützt, sondern vor allem auch eine immense Anzahl von konkreten Kalkulationsansätzen für Bauleistungen aus dem gesamten Bereich des Hoch- und Tiefbaus und für viele Leistungen aus dem Bereich der technischen Gebäudeausrüstung enthält.

„Gut, dass wir verglichen haben...“

Damit wird es erstmals möglich, innerhalb kurzer Zeit eine Vergleichskalkulation aufzustellen, die immer wieder auch zu erstaunlichen Ergebnissen führt. Manfred Paul, Spartenleiter Hochbau in der Niederlassung Idar-Oberstein, schildert die hausinterne Vorgehensweise:

„Sobald uns eine Nachtragsforderung vorliegt, die sachlich begründet ist, führen wir mit x:nachtrag eine Preisprüfung durch Vergleichskalkulation zum Preisniveau des Hauptvertrages durch. Dazu greifen wir auf die Angaben zu Kalkulationslohn und Zuschlägen zurück, die uns der Auftragnehmer mit den EFB-Preis geliefert hat, außerdem zu seiner Nachtragskalkulation. Mit x:nachtrag verarbeiten wir diese Informationen zusammen mit den dort vorhandenen Kalkulationsansätzen. Als Ergebnis dieser Prüfung kommen prinzipiell drei Fälle in Betracht:

(1) Der vom Auftragnehmer geforderte Preis ist niedriger als das Preisniveau des Hauptvertrages. Solche Fälle kommen in der Praxis sehr selten vor.

(2) Der geforderte Preis entspricht unserer Vergleichskalkulation und somit den Bedingungen des Hauptvertrages. In diesem Fall liefert uns x:nachtrag eine ausführliche Dokumentation, die wir als internen Vermerk zur Nachtragsvereinbarung benötigen.

(3) Der geforderte Preis ist gegenüber dem Preisniveau des Hauptvertrages zu hoch- und dies selten deutlich kalkuliert. In diesem Fall setzen wir uns mit den Auftragnehmern zusammen und suchen eine einvernehmliche Lösung. Allerdings fordert dies von unseren Bauleitern oftmals nicht nur Fachkenntnis, sondern auch Verhandlungsgeschick und Standfestigkeit. Die Informationen, die uns x:nachtrag liefert, sind dabei eine gute Argumentationsgrundlage und versachlichen die Gesprächsführung mit dem Auftragnehmer.

Wir gehen davon aus, dass die realen Preisreduzierungen, die wir innerhalb eines Jahres mit der Anwendung von x:nachtrag erzielen, schon den Kaufpreis für die insgesamt 20 Lizenzen übertreffen werden.“

Auch dies ist ein Beitrag zu betriebswirtschaftlichem Erfolg! Und ein Beleg dafür, dass Werbesprüche an einer Stelle, für die sie gar nicht gedacht waren, unvermutet Bedeutung erlangen. „Gut, dass wir verglichen haben“, sagte man sich beim Landesbetrieb LBB beispielsweise bei folgendem konkreten Einzelfall:

Ein Beispiel von vielen

Ein Kalksandsteinmauerwerk, $d=24$ cm, wurde zu einem Preis von rund 70 Euro pro m^2 vergeben. Dabei war die Höhe der Wand mit 4,50 m vorgesehen. Im Zuge der Ausführung musste diese Höhe auf 6,50 m geändert werden. Gerüstkosten waren nicht einzukalkulieren, diese wurden extra vergütet. Auch sonst änderte sich die Leistung in keinem einzigen Bestandteil. Es handelt sich um eine typische Leistungsänderung. Für diese verlangte der Auftragnehmer nun allerdings sage und schreibe rund 175 Euro pro m^2 . Und zwar für die ganze Wand. Diesen Preis hatte er ausführlich mit kalkulatorischen Dokumentationen hinterlegt. Eine Vergleichskalkulation mit x:nachtrag führte dazu, dass ein zum Hauptvertrag angemessener Nachtragspreis bei rund 75 Euro liegen sollte, was in Verbindung mit der entsprechenden Fläche schnell

zu einer gut fünfstelligen Preisreduzierung führt.

Auch wenn nicht jeder Einzelfall solche extremen Ergebnisse zeigt, wird doch deutlich, um welche Volumina es bei der Prüfung von Nachtragspreisen geht, wenn man wie der Landesbetrieb LBB jährlich einige hundert Nachträge auf den Tisch bekommt.

Software ist wichtig, aber längst nicht alles.

Großen Wert legt Manfred Paul darauf, die Software x:nachtrag in den Gesamtprozess eingeordnet zu sehen. Zugespitzt: Die Software allein hilft nichts, wenn nicht der gesamte Prozess entsprechend organisiert ist. Dazu nennt er diese Voraussetzungen:

- Schulung aller Bauleiter (bzw. mit der Preisprüfung Beauftragten) zu den vertragsrechtlichen Grundlagen von VOB und VHB
- Kalkulatorisches Grundverständnis
- Anwendung von x:nachtrag
- Verhandlungsgeschick, gewonnene Erkenntnisse, wenn nötig, auch konfliktorientiert, im Gespräch mit den Auftragnehmern durchzusetzen. Hierbei sind gute Argumente, beispielweise von x:nachtrag geliefert, immer noch das beste Rüstzeug für Verhandlungen.

Fazit: x:nachtrag hilft, real Geld zu sparen

Und zwar ohne dabei die Qualität zu reduzieren. Allein durch die konsequente Prüfung von Nachtragspreisen lassen sich Jahr für Jahr erhebliche Summen bei den Baukosten einsparen. Ein nahezu unverzichtbares Werkzeug hierfür ist x:nachtrag, weil es nicht nur Verfahrensweisen organisiert, sondern das komplette Kalkulationswissen der Dynamischen BauDaten auch für Auftraggeber nutzbar macht.



Restaurierung Abteikirche Marienstatt



Forstamt Wasgau Dahn

Mehr Informationen

x:nachtrag

Dr. Schiller & Partner GmbH
Liebig Str. 30
1069 Dresden
www.dbd.de

LBB Rheinland-Pfalz
Rheinstraße 4E
55116 Mainz
www.lbbnet.de