



ZÜBLIN teamconcept





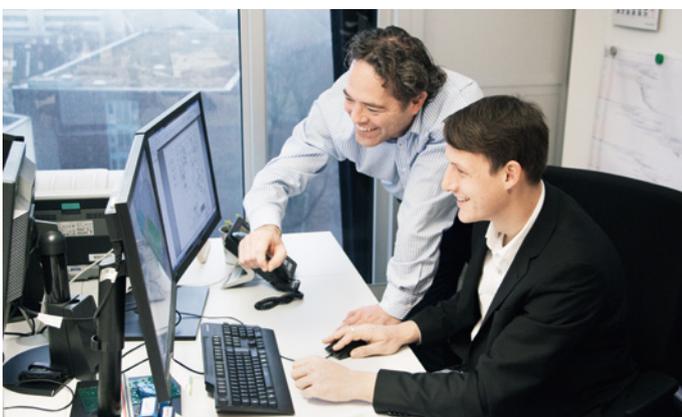
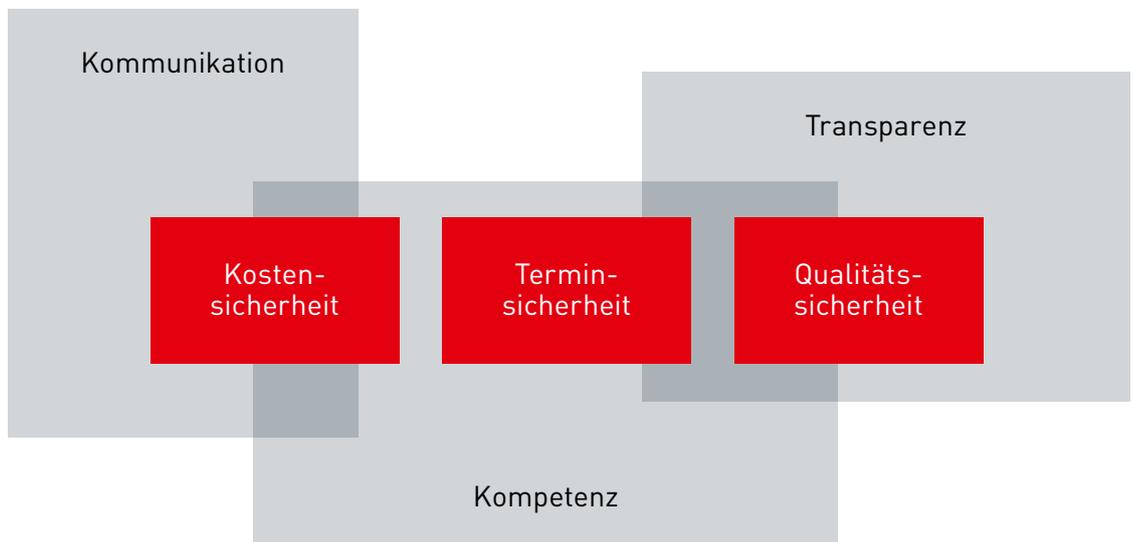
Die Methode entscheidet über das Ergebnis



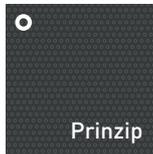
Erfolgreich bauen – und zwar regelmäßig und verlässlich. Geht das? Wir glauben, es gibt darauf eine einfache Antwort. Eine, die in jeder Phase eines Projekts stimmig bleibt.

Erfolg ist die Summe richtiger Entscheidungen. Richtige Entscheidungen sind die, die allen Beteiligten nützen. Was allen nützt, steht nirgendwo geschrieben. Aber es lässt sich aushandeln. Gemeinsam, an einem Tisch.

teamconcept ist die Methode, die Erfolg zur gemeinsamen Sache macht. Es standardisiert die Bedingungen für gelingende Kooperation – ohne „Hidden Agendas“. teamconcept ist dazu da, fairer und aufrichtiger Zusammenarbeit Tür und Tor zu öffnen.



Fair ist nicht utopisch – allenfalls ein bisschen ungewohnt



Komplexe Bauvorhaben in ein schlüssiges Projekt zu übersetzen, ist nur die halbe Miete – die Pflicht sozusagen. Die Kür besteht darin, sämtliche Prozesse erstens gelingen zu lassen und zweitens reibungslos zu verbinden.

Um dieses Ziel zu erreichen, sichert teamconcept den Weg dorthin dreifach ab:

1. Frühe Einbindung aller relevanten Kompetenzen

Unter teamconcept kooperieren alle maßgeblichen Akteurinnen und Akteure von Anfang an. So werden entscheidende Optimierungschancen rechtzeitig erkannt und wirken sich bestmöglich auf Kosten und Termine aus.

2. Erfolgskritische Prozesse des Projekts klar identifizieren und definieren

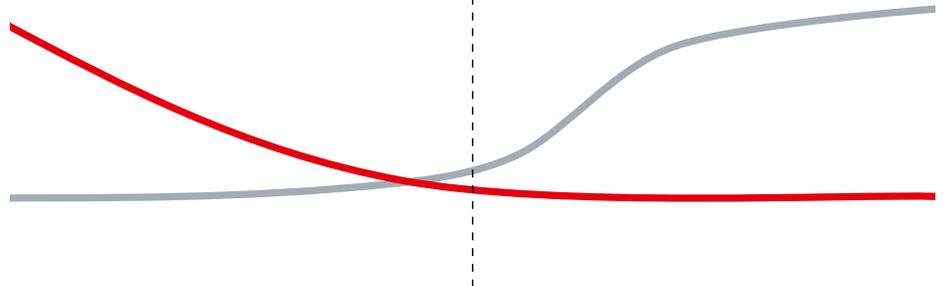
Mit den open tools verfügt teamconcept über ein branchenweit einmaliges Erfassungssystem. Seine Modularität stellt sicher, dass erfolgreiche Prozessverläufe optimal planbar sind.

3. Vertrauensvolle Kommunikation und uneingeschränkte Transparenz

Erst so kommen die Projekt-PS direkt auf die Straße. Verbindliche Regeln und verlässliche Prozesse sind unverzichtbar – aber es braucht das Team, das sie engagiert umsetzt. Unsere teamconcept-Expertise genießt seit vielen Jahren hohes Ansehen.

PRECONSTRUCTION-PHASE
(Projektierung/Planung)

CONSTRUCTION-PHASE
(Ausführung/Nutzung)



— Kostenverlauf eines Bauprojekts
— Kostenbeeinflussbarkeit

1 St Martin Tower, Frankfurt a. M.

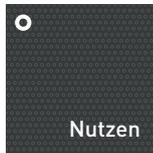


A ————— B





Wir sind am Ziel, wenn Sie es sind



Ist die eigentliche Bauleistung heute noch das zentrale Thema? Entscheidend ist, alle Prozesse auf dem Weg zur Schlüsselübergabe optimal zu organisieren und zu synchronisieren.

Mit einem Wort: Wir wollen Ihre Erwartungen in puncto Kosten, Termine und Qualität übertreffen. Dafür zu sorgen, dass Sie mit ZÜBLIN teamconcept Ihre Wertschöpfungsziele effizienter und früher erreichen als üblich, darin liegt unser Wettbewerbsvorsprung.

Ihre Vorteile im Überblick



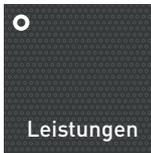
1 Büro- und Wohnhochhaus TaunusTurm, Frankfurt a. M. / 2 Stadtquartier MILANEO, Stuttgart



1



Systematisch besser bauen



Leistungen

Die teamconcept-Welt bietet Lösungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Welche Sie in Anspruch nehmen wollen, entscheiden Sie. Wir übersetzen Ihre Modulauswahl in ein schlüssiges Projekt-Planning und -Controlling.

Unsere Beratungsleistung erbringen wir dabei vor dem Hintergrund unserer internationalen Erfahrung und Marktkenntnis – respektvoll und auf Augenhöhe. Mit dieser Klarheit legen wir den Grundstein für eine vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Ihnen und uns.

PROJEKTIERUNG

- Bedarfsanalyse
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- Grundstücksrecherche

PLANUNG (Preconstruction-Phase)

- Planungsmanagement
- Planungsüberprüfung
- Angebot
- Ermittlung, Kontrolle, Optimierung der Kosten
- gemeinsame Festlegung des Bausolls
- gemeinsame Absprachen mit Behörden
- Logistikkonzept
- Leistungsverzeichnisse
- Terminplanung
- Vertragsgestaltung
- Auswahl/Anfrage NU

AUSFÜHRUNG (Construction-Phase)

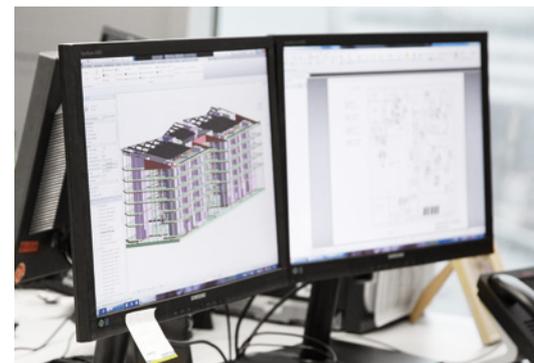
- Projektmanagement
- Bauleistung
- gemeinsames Controlling
- Qualitätssicherung
- Inbetriebnahme

NUTZUNG

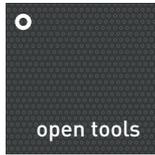
- Wartung
- Um- und Ausbaumangement
- Facility Management
- Revitalisierung



1 Tanzende Türme, Hamburg/ 2 ADAC-Zentrale, München



Sich von Überraschungen nicht überraschen lassen

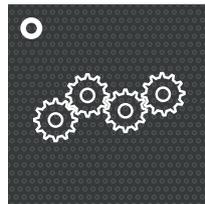


open tools

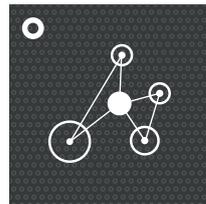
Auf der Grundlage erfolgreicher teamconcept-Praxis haben wir open tools entwickelt: eine Prozessbibliothek, die gelingendes Partnering umfassend abbildet. Die open tools definieren eindeutig und transparent, welche Verfahren zu optimalen Ergebnissen führen. Jedes Tool sorgt dafür, dass für eine klar umrissene Aufgabe die erforderlichen Kompetenzen frühzeitig ineinandergreifen – lösungsorientiert und ebenbürtig.



cost management



collaboration



procurement



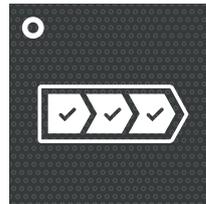
risk management



BIM



sustainability



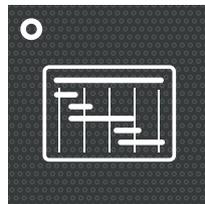
lean construction



team culture



conflict resolution



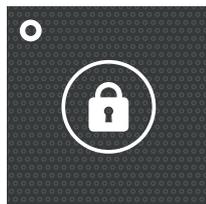
time scheduling



design & engineering



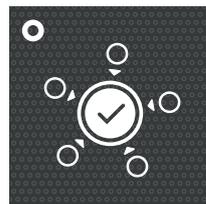
HSE



quality assurance



facility management



design coordination



1

1+2 Alle Prozesse auf einen Blick: der open tools-Fächer und die open tools-Broschüren



2



Zweistufige Sicherheit – die Basis aller teamconcept-Projekte



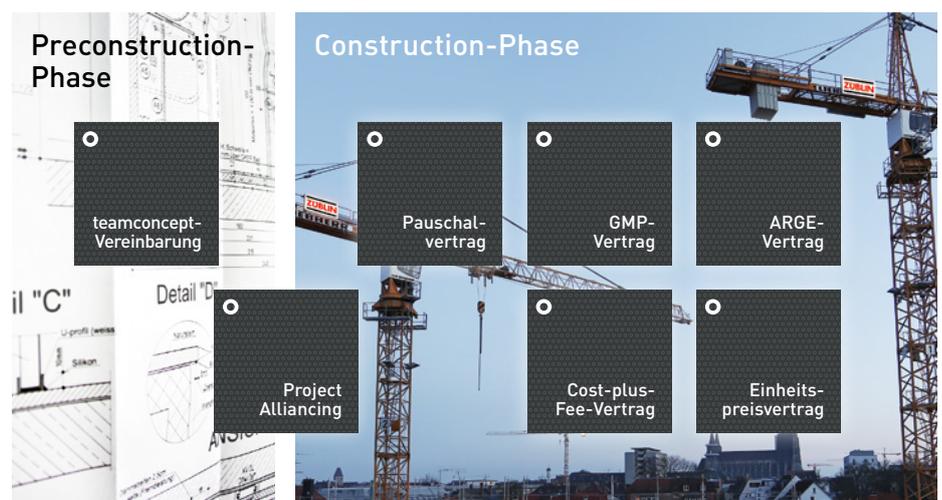
Grundlage eines jeden teamconcept-Vertrags sind sowohl die partnerschaftliche Haltung der Beteiligten als auch ein gemeinsam aufgestellter Rechte- und Pflichten-Katalog. Darüber hinaus unterscheiden teamconcept-Projekte zwei vertraglich voneinander unabhängige Phasen: die Preconstruction- und die Construction-Phase.

VERTRAGSPRINZIPIEN

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • In der Preconstruction-Phase erfolgen die gemeinsame Optimierungsplanung, die gemeinsame Bausoll-Definition und die gemeinsame Vereinbarung von Mechanismen der Konfliktregelung. | <ul style="list-style-type: none"> • In der Construction-Phase erfolgt die Realisierung des Projekts unter den gemeinsam vereinbarten Bedingungen. |
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Vereinbarung zur Preconstruction-Phase beinhaltet eine beiderseitige Ausstiegsoption am Ende der Preconstruction-Phase. | <ul style="list-style-type: none"> • Verschiedene Vertragsmodelle bieten systemimmanente Vorteile der Kosten- und Terminalsicherheit mit hoher Transparenz. |

Sechs Vertragstypen – flexibel auf Ihr Projekt adaptierbar, auch im Mix

Um Projekte unter teamconcept zu realisieren, bieten sich verschiedene Vertragsmodelle an. Bei Bedarf ist es problemlos möglich, auch verschiedene Vertragsarten variabel miteinander zu kombinieren.



Die Vertragsmodelle im Überblick

teamconcept-Vereinbarung

Die teamconcept-Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit der Beteiligten während der Preconstruction-Phase. Die transparente und verbindliche Kostenermittlung, Terminplanung, Baustelleneinrichtungs- und Logistikplanung sowie die Optimierung des Projekts und seiner Planung sind wesentliche Leistungen dieser Phase. Die teamconcept-Vereinbarung bildet die Grundlage für die spätere Beauftragung mit der Projektrealisierung. Die Vergütung der Preconstruction-Phase erfolgt i. d. R. pauschal.

Pauschalvertrag

Stärke dieses Vertragsmodells ist seine Einfachheit: Die Vergütung erfolgt pauschal und damit mengenunabhängig. Basis ist das Leistungsverzeichnis oder eine funktionale Leistungsbeschreibung mit Planungsunterlagen. Abhängig von den Projektanforderungen wird zwischen Detail- oder Globalpauschalvertrag unterschieden.

GMP-Vertrag

Der GMP-Vertrag gewährleistet hohe Transparenz und Variabilität. Abgerechnet wird durch den Nachweis der bezuschlagten, nach oben gedeckelten Herstellkosten. Unterschreitungen des garantierten Maximalpreises kommen beiden Partnern zugute. Das schafft Anreize zur Kostenoptimierung durch gemeinsame Nachunternehmervergaben im open book-Verfahren. Als Vertragsbasis fungiert auch beim GMP-Vertrag das Leistungsverzeichnis oder eine funktionale Leistungsbeschreibung.

ARGE-Vertrag

In der Arbeitsgemeinschaft bildet die Auftraggeberseite mit ZÜBLIN eine Gesellschaft. Das vermeidet Doppelbesetzungen (z. B. im Controlling) und schafft eine gleiche Interessenslage. Ähnlich dem GMP-Vertrag werden die Nachunternehmerleistungen im open book-Verfahren ausgeschrieben, beauftragt und abgerechnet.

Cost-plus-Fee-Vertrag

Bauen mit offenen Karten: Bei diesem Vertragsmodell ist das offengelegte Kalkulationsleistungsverzeichnis Grundlage der Leistungserbringung. Ihr Umfang kann während der Ausführung flexibel angepasst werden. Die Nachunternehmervergaben erfolgen gemeinsam im open book-Verfahren. Die hohe Kostentransparenz des Vertragsmodells ermöglicht einen zügigen Projektbeginn mit wenig Vorlauf. Die Vergütung erfolgt auf Basis nachgewiesener Herstellkosten zzgl. Generalunternehmerzuschlag (Fee).

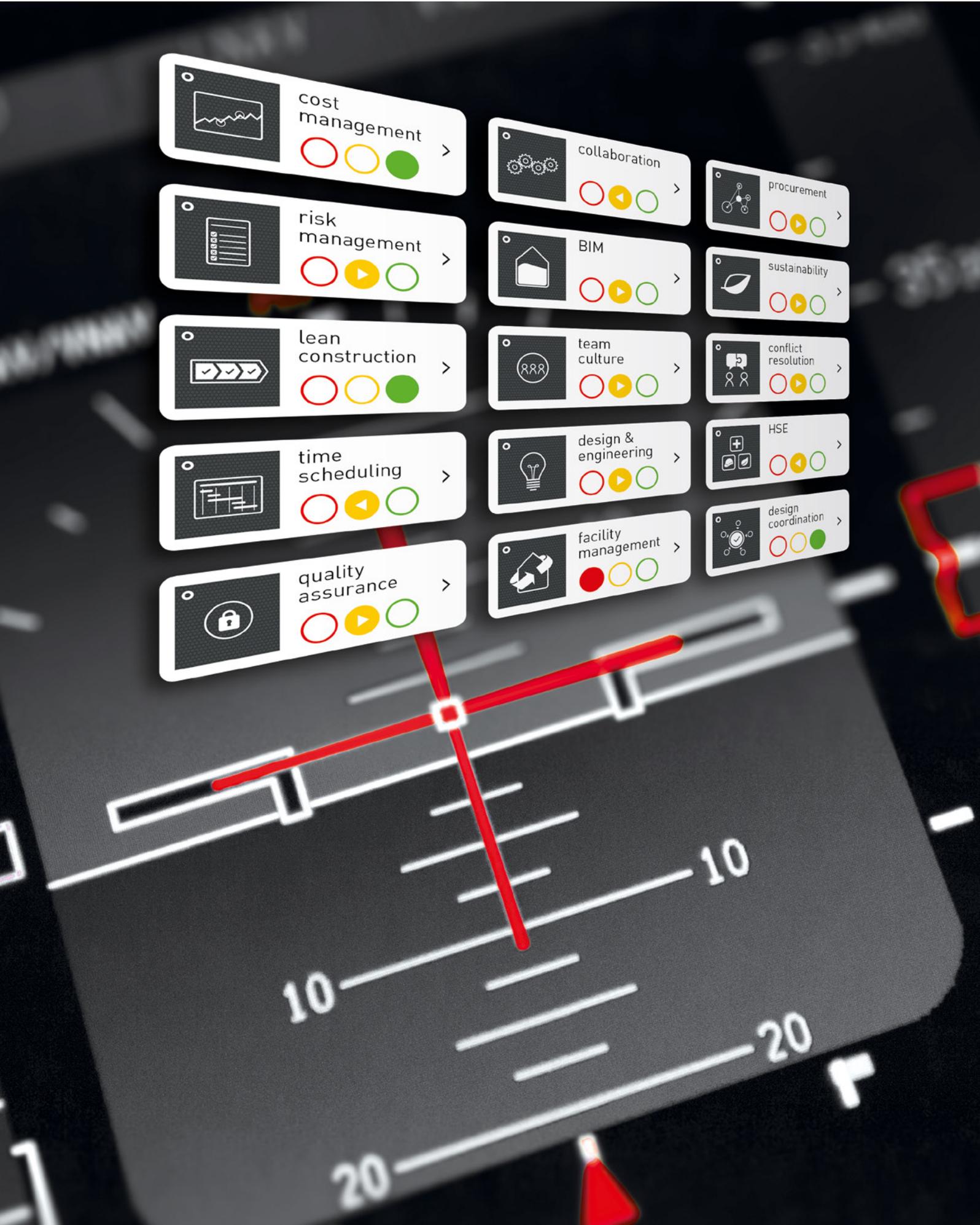
Einheitspreisvertrag

Hohe Flexibilität sichern, auch wenn Leistungsumfang oder Mengen sich ändern. Die detaillierte Leistungsbeschreibung ist nach Art und Menge in den Positionen des Leistungsverzeichnisses vorgegeben. Die Vergütung erfolgt auf Basis von vereinbarten Einheitspreisen und mengenabhängigem Aufmaß.

Project Alliancing

Vertrauen und Respekt optimieren die Wertschöpfung. Bei diesem Modell wird die Leistungsbeschreibung gemeinsam von Bauherrenseite, Planenden und ZÜBLIN erarbeitet. Die Vergütung erfolgt im open book-Verfahren als gemeinsames Vergütungssystem für alle. Bonus-Malus-Regelungen beeinflussen die Vergütung auf Basis des tatsächlich erbrachten Nutzens. Die umfassende Transparenz fördert das Engagement aller Beteiligten im Sinne von „best for project“-Entscheidungen.

cost management > ○ ● ●	collaboration > ○ ● ●	procurement > ○ ● ●
risk management > ○ ● ●	BIM > ○ ● ●	sustainability > ○ ● ●
lean construction > ○ ● ●	team culture > ○ ● ●	conflict resolution > ○ ● ●
time scheduling > ○ ● ●	design & engineering > ○ ● ●	HSE > ○ ● ●
quality assurance > ○ ● ●	facility management > ● ○ ●	design coordination > ○ ● ●



Bis hierher – und jetzt weiter

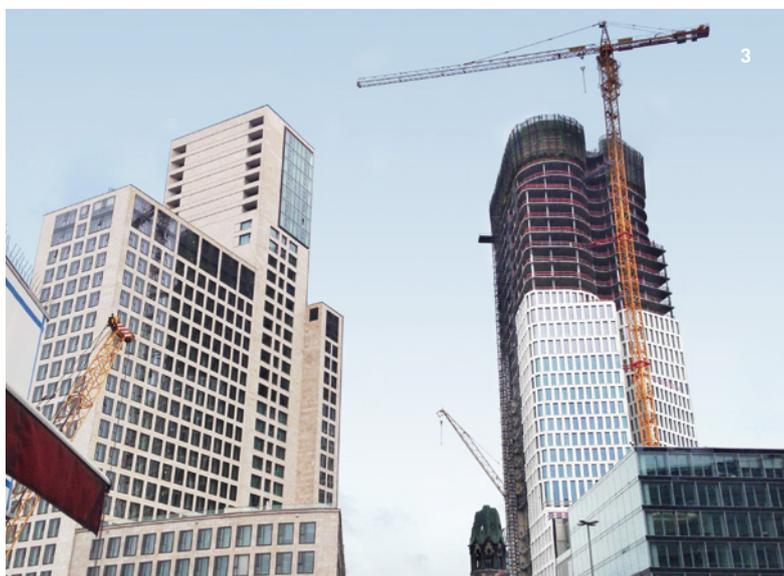


Die open tools sind ein neuer Meilenstein des ZÜBLIN teamconcept. Unsere Vision für die Zukunft des Baumanagements geht aber noch viel weiter.

Um die Preconstruction- und Construction-Phase eines Projekts abzubilden, haben wir eine visuelle Schnittstelle entwickelt. Das teamconcept cockpit ist ein Analyse- und Steuerungsinstrument, das Prozessverläufe online und in ganz neuer Übersichtlichkeit und Aktualität darstellt.

Das teamconcept cockpit ist absolut anschaulich. Schlüssige und eindeutige Anzeigen stellen auf einen Blick dar, wo ein Projekt steht – vom Einkauf über Optimierungsszenarien bis zur Teamkultur. Die Komplexität eines anspruchsvollen Projekts, heruntergebrochen auf seine relevanten Parameter.

Um auf den Anfang zurückzukommen: Erfolg ist die Summe richtiger Entscheidungen. Das cockpit hilft dabei, den dafür erforderlichen Sachstand jederzeit im Blick zu haben und unkompliziert miteinander zu teilen.



1 Visualisierung Axel Springer Neubau, Berlin © OMA/ 2 UPPER WEST, Berlin: Preconstruction-Phase/ 3 UPPER WEST, Berlin: Construction-Phase



Ed. Züblin AG, ZÜBLIN teamconcept
Albstadtweg 3, 70567 Stuttgart
Tel. +49 711 7883-0, teamconcept@zueblin.de
www.zueblin-teamconcept.de

 **team
concept**

ZÜBLIN
TEAMS WORK.