

**GMP**

*Ein überzeugendes Modell*

**Erfahrene Investoren verlassen sich  
beim Bau auf das Modell des  
Garantierten-Maximum-Preises**

*Auftraggeber großer Bauvorhaben müssen wirtschaftlich handeln und sich darauf verlassen können, dass ihr Projekt zügig, budgetgerecht und in hoher Qualität realisiert wird. Beim GMP-Modell erhalten Kunden alle Leistungen – von der Projektplanung über die Bauausführung bis zur energetischen Optimierung – aus einer Hand. Dabei werden Kostensicherheit bei Bau und Betrieb der Immobilie, optimierte Bauzeiten, die gemeinsame Identifizierung von Einsparpotenzialen und eine umfassende Qualitätssicherung garantiert.*

*Mit dem GMP-Modell können Bauherren anspruchsvolle Bauprojekte jeder Größenordnung verlässlich umsetzen, da Kostensicherheit auch die notwendige Finanzierungssicherheit bietet.*

## **Garantierter-Maximum-Preis (GMP)**

### *Die wesentlichen Vorteile im Überblick*

- ◆ **Größtmögliche Kostensicherheit, garantierte Bauzeitoptimierung und umfassende Qualitätssicherung.**
- ◆ **Attraktives Win-Win-Konzept** durch weitreichende Einbeziehung des Auftraggebers in alle Planungs- und Bauentscheidungen.  
Optimale Erfüllung der Projektziele sowie Reduktion der Kosten und Ausführungszeiten.
- ◆ **Der GMP ist verbindlich für den Auftragnehmer.** Nur bei zusätzlichen Leistungen oder Erhöhung der Ausführungsstandards durch den Auftraggeber entstehen Mehrkosten.
- ◆ **Anteilige Partizipation** von Auftragnehmer und Auftraggeber an allen erzielten Einsparungen / Vergabegewinnen im festgelegten Verhältnis. Starkes gemeinsames Interesse an effizienter, kostenoptimierter Umsetzung des Vorhabens.
- ◆ **Offene Kalkulation zur transparenten Information** ermöglicht dem Auftraggeber, den Umfang möglicher Vergabegewinne nachzuvollziehen.  
**Von Vergabeverlusten ist der Auftraggeber nicht betroffen.**
- ◆ **Gemeinsame Abwicklung durch Auftragnehmer und Auftraggeber.** Das Know-how aller Beteiligten wird dabei systematisch abgefragt und zielgerichtet eingebracht.
- ◆ **Alles aus einer Hand unter Einbeziehung regionaler Firmen.** Die Vergabe an Nachunternehmer wird zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber partnerschaftlich abgestimmt.



## Im Gespräch mit Jürgen Schäfer

### Geschäftsführer der GIU mbH

**Herr Schäfer, Sie haben auf den Saarterrassen einen anspruchsvollen Bürokomplex nach dem GMP-Modell realisiert. Was haben Sie sich von diesem System der Bauplanung und Bauausführung erwartet?**

Unser Baupartner bei diesem Projekt war die OBG Hochbau, die uns schnell davon überzeugen konnte, dass dieses partnerschaftliche Vertragsmodell klare Vorteile mit sich bringt: dazu gehören Kostensicherheit und Kostentransparenz auf der einen sowie Baukostenoptimierung und Bauzeitreduzierung auf der anderen Seite. Wichtig ist auch, dass durch die verlässliche Preisgestaltung des Bauvorhabens sowie die transparente Kalkulation und Optimierung der künftigen Betriebskosten für einen Investor und dessen Finanzierungspartner Sicherheit geschaffen wird.

Die Zusammenarbeit zwischen uns als Bauherren und der OBG begann in einem frühen Stadium der Projektentwicklung. Hier erfolgte bereits eine Entwurfsplanung mit detaillierter Baubeschreibung, die dann kontinuierlich während der verschiedenen Bauphasen fortgeschrieben wurde. Damit konnten transparent und flexibel während des Baus Optimierungen erarbeitet werden. Bei bestehenden Verpflichtungen durch frühzeitige Aufträge an Nachunternehmer wäre das nicht möglich gewesen.

**Sie haben nach diesem partnerschaftlichen Modell noch ein weiteres Projekt realisiert?**

Wir haben bei dem Saarterrassenprojekt bereits beste Erfahrungen gemacht: Die OBG Hochbau war der Generalunternehmer, wir als Bauherren wurden von Anfang an in alle Planungs- und Bauentscheidungen intensiv eingebunden. Die an der Planung beteiligten Partner – wie Architekten, Statiker und TGA-Planer – und die OBG Hochbau haben vorbildlich zusammengearbeitet und hocheffizient agiert. Während der gesamten Planungs- und Bauphase wurde nach Optimierungspotenzialen in der Bauausführung



Porta-Gebäude · Saarterrassen · Saarbrücken

gesucht. Alle Beteiligten konnten davon profitieren: Der Maximumpreis war ohnehin garantiert – aber wenn Kosten reduziert wurden, haben die OBG Hochbau als Generalunternehmer und wir als Auftraggeber uns die erwirtschafteten „Einnahmen“ nach einem vorher festgelegten Prämienschlüssel geteilt. Auf Basis dieser Erfahrung war es für uns naheliegend, auch das neue Gebäude für die Kassenärztliche Vereinigung (KV) im Quartier Eurobahnhof nach dem GMP-Modell errichten zu lassen. Dieses Großprojekt konnten wir reibungslos umsetzen. Für die KV als Nutzer und uns als Investor war es neben anderen Vorteilen auch hier außerordentlich wichtig, frühzeitig zu wissen, welche Mieten und Nebenkosten für das Projekt kalkuliert werden konnten und mussten.

**Kommen wir noch einmal auf die Beauftragung von Nachunternehmern im Rahmen des GMP-Modells zurück: Wo genau liegen die Vorteile?**

Sind beim klassischen Bauverfahren Planung und Bauen sequenziell hintereinandergeschaltet, so laufen beim GMP-Modell die Phasen oft parallel. Das heißt, dass auch während der Bauphase – im Sinne einer Kostenminimierung und Bauoptimierung – noch gemeinsam planerische Entscheidungen getroffen werden können. Nachunternehmer werden nicht pauschal vorab verpflichtet, sondern in einer konkreten Bauphase, bei der das Anforderungsprofil bereits eindeutig geklärt ist. Das schützt vor Nachträgen, die der Hauptgrund für Kostenexplosionen sind.

Auch die durchaus üblichen Änderungen oder zusätzlichen Wünsche während der Bauphase lassen sich so transparent, mit Blick auf die Kosten, abwickeln. Das GMP-Modell verfolgt das Prinzip der offenen Bücher: Das heißt, Bauherr und Generalunternehmer prüfen gemeinsam die Zahlen. Sie haben aufgrund des vorher vereinbarten Prämienschlüssels bei Einsparungen ein gemeinsames Interesse daran, dass Nachunternehmer kostengünstig und verlässlich agieren.



KV-Gebäude · Quartier Eurobahnhof · Saarbrücken

**Können Sie Ihren Gewinn an Zeit und die Kostenreduktion bei beiden Projekten prozentual quantifizieren?**

*Wir haben jeweils die Planungs- und Bauzeit um ca. 20 Prozent gegenüber konventionellem Bauen reduziert. Allein das spart maßgeblich Finanzierungskosten.*

*Durch gemeinsame Einsparungen beim Bauen konnten wir rund 5 Prozent unter dem Garantierten-Maximum-Preis bleiben. Auf den Saarterrassen etwa haben wir Ersparnisse genutzt, um durch anspruchsvollere technische Gebäudeausrüstung die langfristigen Betriebskosten zu senken. Auch haben wir mehr als geplant in die Außenanlagen investieren können.*



**Paul Quirin**, langjähriger Landesvorsitzender der AWO Saarland, ist überzeugt vom GMP-Modell

*„Beim Bau eines Seniorenheimes hat sich das uns von der OBG Hochbau vorgeschlagene GMP-Modell absolut bewährt! Durch die Begrenzung der Baukosten, eine konkrete Finanzierungsplanung und einen frühen Baubeginn wurde das Projekt zügig und kostengünstig realisiert – und das in hoher Qualität.“*

*Dadurch, dass wir im Rahmen dieses partnerschaftlichen Vertrages die OBG Hochbau bereits in der ersten Planungsphase miteinbezogen haben, konnten wir zudem von deren Know-how bei der Baurealisierung profitieren. Kostentreibende architektonische oder ausstattungsstechnische Fehlgriffe blieben uns so erspart.*

*Per Saldo waren wir im Vergleich zum konventionellen Bauen um 30 Prozent schneller und um ca. 10 Prozent kostengünstiger am Ziel. Das Seniorenheim entspricht dabei modernen Anforderungen an Architektur, Ausstattung und Betriebssicherheit.“*



AWO-Seniorenheim ‚Rosenresidenz‘ · Beckingen

Für **Alfons Vogtel**, Geschäftsführer der SHG-Gruppe, war das GMP-Modell Retter in akuter Zeitnot



SHG-Patientenhaus · Sonnenberg · Saarbrücken

*„Unser neues Patientenhaus auf dem Sonnenberg ist außerordentlich erfolgreich nach dem GMP-Modell erbaut worden. Gerade bei dieser Maßnahme hat sich die drastische Bauzeitreduzierung als Retter in der Not erwiesen.“*

*Aufgrund von akutem Platzmangel mussten wir im Sinne unserer Patienten schnell und unbürokratisch zum Ziel kommen. Mit der OBG Hochbau als GMP-Partner war es möglich, 10 Monate nach Bauantrag bereits ein bezugsfertiges Gebäude zur Verfügung zu haben. Das Projekt Patientenhaus zeigt sehr deutlich, dass sich das GMP-Modell nicht nur für Großprojekte, sondern auch für kleine, zeitkritische Bauvorhaben eignet.“*

# Errichtung der ersten Passivhaus-Bürogebäude im Saarland

## *auf Grundlage des GMP-Modells*

Mit QBUS 1 und QBUS 2 wurden im Saarbrücker Quartier Eurobahnhof die ersten Bürogebäude im Saarland konzipiert und realisiert, die konsequent auf Passivhaus-Technologie sowie den Einsatz regenerativer Energien setzen.

Beide Gebäude bieten moderne Büroräume, die ausschließlich über Erdwärme und Energierückgewinnung beheizt und gekühlt werden. Nebenkosten für fossile Energieträger entfallen vollständig.

OBG Hochbau setzte die schlüsselfertige Errichtung der beiden richtungsweisenden Passivhaus-Bürogebäude auf Basis des GMP-Modells um und hat damit eine neue Ära für zukunftsorientierte, energieeffiziente Büroimmobilien im Saarland eingeläutet.

Bauherr und Investor beider Passivhaus-Bürogebäude waren Immobilienfonds aus Reihen der Gesellschafter der OBG Gruppe sowie verbundener Geschäftspartner.



QBUS 1+2 · Quartier Eurobahnhof · Saarbrücken

# Realisierung einer modernen Produktionshalle

## *im Rahmen des GMP-Modells*



BESG-Produktionshalle · Industriegebiet Wiebelskirchen

Auf Grundlage des GMP-Modells realisierte OBG Hochbau – in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit OBG Tiefbau – eine moderne Produktionshalle für die BESG, eine Tochter des BOSCH-Konzerns: Und dies innerhalb von nur 9 Monaten.

Die höchste Ansprüche erfüllende, 11.000 Quadratmeter große Produktionshalle bietet 250 Arbeitsplätze. Nebengebäude für Technik und Verwaltung ergänzen den attraktiven Industriekomplex.

Die landeseigene Gesellschaft Saarland Bau und Boden (SBB) erwarb die Fläche, fungierte als Investor und fand in der OBG den kompetenten und zuverlässigen Partner, der in Rekordzeit die Bauplanung, den Bauantrag und die Realisierung des Bauvorhabens verantwortete.

# OBG Hochbau

## *Verlässlicher Partner beim GMP-Modell*

OBG Hochbau ist erfahrener Spezialist für Schlüsselfertigbau und Gebäudesanierung. Gemeinsam mit OBG Tiefbau und OBG Engineering als wachstumsstarken, flexiblen Einheiten unter dem Dach der OBG Gruppe steht sie für Lösungskompetenz und Leistungsfähigkeit. Partnerschaftlich verbundene Unternehmen aus der Bauplanung, dem Spezialtiefbau und der technischen Gebäudeausrüstung ergänzen das Gesamtportfolio. Von der Projektplanung über die Bauausführung bis zur energetischen Optimierung erhalten Kunden beim GMP-Modell alle Leistungen aus einer Hand. Kostensicherheit, optimierte Bauzeiten, die Identifizierung von Einsparpotenzialen und Qualitätssicherung helfen Kunden, anspruchsvolle Bauprojekte jeder Größenordnung verlässlich zu realisieren.

### **Ihr Ansprechpartner:**

---



Dipl.-Ing. **Walter Eberhardt**  
Geschäftsführer

Tel. 06824 · 3000 13-10  
[w.eberhardt@obg-hochbau.de](mailto:w.eberhardt@obg-hochbau.de)

---

#### **OBG HOCHBAU GMBH & CO. KG**

ILLINGER STR. 150  
66564 OTTWEILER  
TEL 06824 · 3000 13-0  
FAX 06824 · 3000 13-99  
[www.obg-hochbau.de](http://www.obg-hochbau.de)  
[info@obg-hochbau.de](mailto:info@obg-hochbau.de)

