

Das Kontraktbaumodell

in Abgrenzung zu klassischen Generübernehmerleistungen

Individuelle Architektenplanung mit Wahl der Ausführungsform

Zuerst entwickeln wir gemeinsam das Gebäude. Danach entscheiden Sie, wie es umgesetzt wird.

Das Kontraktbaumodell beginnt mit einer eigenständigen Architektenleistung. Döllinger Architekten untersucht mit Ihnen die betrieblichen Anforderungen und entwickelt daraus eine individuelle Planung. Nutzung, Grundstück, Arbeitsabläufe, Budget und zeitlicher Bedarf bestimmen den Entwurf.

Das spätere Angebot beruht damit auf einer Lösung, die für Ihr Vorhaben erarbeitet wurde. Vorgegebene Hallentypen oder ein herstellereigener Katalog mit festgelegten Konstruktionsdetails bilden nicht den Ausgangspunkt. Konstruktion und Gebäudetechnik werden passend zur Aufgabe entwickelt.

Eine Planung mit zwei möglichen Wegen zur Umsetzung

Sie können das Vorhaben anschließend mit Döllinger Architekten über die klassische Einzelvergabe realisieren. In diesem Fall erstellen wir detaillierte Leistungsverzeichnisse, machen Vorschläge zur Vergabe und führen für Sie die Überwachung der Bauausführung, bis zur Abnahme der fertigen Leistung durch. Kontraktbau wird in diesem Fall nicht beteiligt. Sie sind bei diesem Modell Vertragspartner für die beteiligten Baufirmen und bleiben bei allen Entscheidungen eingebunden.

Wenn Sie die Organisation und Ausführung gebündelt abgeben möchten, kann Kontraktbau ein schlüsselfertiges Angebot auf Basis der erarbeiteten Planung erstellen. Diese Möglichkeit ist besonders für Bauherren relevant, denen Zeit, Fachwissen oder eigene Mitarbeiter für die Betreuung des Vorhabens fehlen.

So lässt sich individuelle Architektenplanung mit der vertraglich vereinbarten Kosten- und Terminsicherheit einer schlüsselfertigen Umsetzung verbinden. Die Entscheidung für Kontraktbau ist ein eigener Schritt. Sie ist keine Voraussetzung für den Planungsauftrag. Auf den folgenden Seiten wird das Kontraktbaumodell näher beschrieben.

Die betriebliche Aufgabe als Ausgangspunkt

Ein Gebäude soll einen konkreten Bedarf erfüllen. Deshalb klären wir zunächst, welche betrieblichen Engpässe durch das Bauvorhaben behoben werden sollen.

Zusätzliche Fläche allein löst nicht jede räumliche oder organisatorische Schwierigkeit. Für die Planung ist entscheidend, wie Material, Menschen und Informationen durch den Betrieb gelangen, welche technischen Voraussetzungen benötigt werden und welche Entwicklung vorgesehen ist. Diese Zusammenhänge werden gemeinsam mit dem Bauherrn erarbeitet.

Anforderungen aus dem Betrieb aufnehmen

Bei einer Produktionshalle können etwa Maschinenaufstellung, Materialfluss, Lagerung, Anlieferung und Erweiterbarkeit maßgeblich sein. Daraus ergeben sich Anforderungen an Raumhöhen, Spannweiten, Bodenbelastbarkeit, Tore und technische Versorgung. Bei Verwaltungsflächen kommen Arbeitsorganisation, Besucherführung und die Verbindung zu anderen Betriebsbereichen hinzu.

Lösungen gemeinsam entwickeln

Wir untersuchen geeignete Anordnungen und stimmen sie mit Ihnen ab. Der Entwurf kann sich im Verlauf der Planung verändern, wenn Anforderungen genauer werden oder Alternativen Vorteile bieten. Individuelle Wünsche werden fachlich geprüft und in die Planung aufgenommen, soweit sie technisch, genehmigungsrechtlich und wirtschaftlich umsetzbar sind.

Bewährte Bauteile oder vorgefertigte Konstruktionen können dabei sinnvoll sein. Individuelle Planung bedeutet, ihre Eignung für die konkrete Aufgabe zu beurteilen und die Bauteile entsprechend auszuwählen. Eine bestimmte Bauweise wird nicht allein deshalb vorausgesetzt, weil sie zu einem vorgegebenen Produktprogramm gehört.

Auch die Organisation des Bauherrn berücksichtigen

Neben dem Bedarf an einem Gebäude klären wir den Bedarf an Unterstützung. Kann der Bauherr Entscheidungen und Abstimmungen intern betreuen? Gibt es eigene Projektverantwortliche? Welche Zeit steht tatsächlich zur Verfügung? Ein Betrieb kann seine räumlichen Anforderungen genau kennen und trotzdem keine Kapazität für die Organisation eines Bauvorhabens haben.

Diese organisatorische Situation beeinflusst die spätere Ausführungsform. Die individuelle Architektenplanung bleibt bei beiden Wegen die gemeinsame Grundlage.

Der Unterschied zum systemgebundenen Hallenangebot

Unser wesentlicher Unterschied liegt im Ablauf und in der Grundlage des Angebots. Der verbindlichen schlüsselfertigen Beauftragung geht eine gesonderte individuelle Planung voraus.

Bei einem früh angebotenen, systemgebundenen Hallenmodell werden Nutzung und Ausstattung innerhalb eines bereits entwickelten Bauprogramms konkretisiert. Wiederkehrende Raster, Bauteile und Leitdetails können die Planung und Kalkulation vereinfachen. Bei uns entsteht der Lösungsansatz zunächst aus der betrieblichen Aufgabe. Erst danach wird die schlüsselfertige Umsetzung kalkuliert.

Aspekt	Systemgebundener Angebotsansatz	Unser Vorgehen
Beginn	Ein vorhandenes Hallensystem mit definierten konstruktiven Möglichkeiten.	Eine eigenständige Architektenplanung für Betrieb und Standort.
Entwicklung	Anforderungen werden mit den Möglichkeiten des Systems abgestimmt.	Grundriss, Konstruktion und Technik werden aus den individuellen Anforderungen der Bauaufgabe heraus entwickelt.
Angebot	Das Bauprogramm des ausgewählten Systems und seine projektspezifische Ausgestaltung.	Die zuvor erarbeitete und ausreichend konkretisierte individuelle Planung.
Weg zur Ausführung	Das Angebot zielt auf die gebündelte schlüsselfertige Beauftragung.	Einzelvergabe oder schlüsselfertige Umsetzung bleiben zunächst wählbar.
Flexibilität	Sehr gering; nur innerhalb enger Systemgrenzen möglich.	Hohe Flexibilität, durch individuelle Planung und Ausführung.

Der Vergleich beschreibt unterschiedliche Vorgehensweisen. Auch Generalbauunternehmen und Systemanbieter bieten oft auch Planungsleistungen an. Die Bezeichnung Generalübernehmer sagt jedoch nichts über den gestalterischen Spielraum oder die Qualität der Planung aus.

Planung und schlüsselfertige Abwicklung kombinieren

Im Kontraktbaumodell erhält der Bauherr zunächst eine individuell entwickelte architektonische Lösung. Wenn er anschließend die schlüsselfertige Ausführung wählt, kommen die gebündelte Organisation und die vereinbarten Preis- und Terminzusagen hinzu. Die Form der Abwicklung folgt damit der Planung und dem Unterstützungsbedarf des Bauherrn.

Die Planung als Grundlage des späteren schlüsselfertigen Angebots

Ein verlässliches Angebot braucht eine hinreichend geklärte Aufgabe. Deshalb werden wesentliche Anforderungen und technische Zusammenhänge vor der schlüsselfertigen Beauftragung bearbeitet.

Planungsauftrag und Projektziele vereinbaren

Zu Beginn werden Umfang und Vergütung der Architektenleistung vereinbart. Gemeinsam legen wir die Ziele fest: Was muss das Gebäude leisten? Welcher finanzielle Rahmen steht zur Verfügung? Wann wird es benötigt? Welche Angaben, Untersuchungen und Fachplanungen sind erforderlich?

Entwurf und Fachplanung zusammenführen

Döllinger Architekten entwickelt die räumliche und gestalterische Lösung und koordiniert die vereinbarten Beiträge der Fachplaner, etwa für Tragwerk, Brandschutz und Gebäudetechnik. Varianten und individuelle Anforderungen werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Nutzung, Baukosten und Ablauf bewertet.

Die Kosten werden mit dem Planungsstand weiter detailliert. In der Entwurfsplanung ist eine Kostenberechnung nach DIN 276 vorgesehen, die mit der vorausgehenden Kostenschätzung verglichen wird. Auch der Terminplan wird weiterentwickelt. [1]

Die Kalkulation auf konkrete Leistungen stützen

Für ein schlüsselfertiges Angebot wird die Planung so weit konkretisiert, dass Leistungen, Qualitäten und wesentliche Schnittstellen beschrieben werden können. Angebote für Schlüsselgewerke, insbesondere Rohbau und Gebäudetechnik, fließen in die Kalkulation ein. Weitere Leistungen werden nachvollziehbar angesetzt; offene Voraussetzungen werden benannt und geklärt.

Ein abgeschlossener Entwurf allein beantwortet noch nicht jede Ausführungsfrage. Welche weitere Planung und welche Angebote für eine verbindliche Preisbildung erforderlich sind, hängt vom Vorhaben ab. Entscheidend ist, dass der angebotene Umfang ausreichend bestimmt und die Kalkulation darauf abgestimmt ist.

Erst anschließend über die Ausführung entscheiden

Der Bauherr kann nun eine konkrete Planung und ihre wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beurteilen. Er entscheidet, ob das Projekt angepasst oder weitergeführt wird und welche Ausführungsform geeignet ist. Die vergütete Planungsleistung bleibt ein eigenständiger Auftrag; aus ihr folgt keine automatische Beauftragung von Kontraktbau.

Die Wahl zwischen Einzelvergabe und Kontraktbau

Die erarbeitete Planung kann auf zwei Wegen umgesetzt werden. Beide werden im Hinblick auf die Anforderungen und Kapazitäten des Bauherrn besprochen.

Einzelvergabe mit Döllinger Architekten

Bei der klassischen Einzelvergabe beauftragt der Bauherr die ausführenden Unternehmen unmittelbar. Döllinger Architekten führt die vereinbarten weiteren Architektenleistungen bis zur Umsetzung aus. Dazu können Ausführungsplanung, Ausschreibung, Mitwirkung bei der Vergabe und Bauüberwachung gehören. Fachplaner werden entsprechend dem Projekt eingebunden.

Auch dieser Weg umfasst fachliche Koordination durch die beauftragten Planer. Die einzelnen Bauverträge und die daraus folgenden Entscheidungen, Zahlungen und Ansprüche verbleiben jedoch unmittelbar beim Bauherrn. Kontraktbau ist somit nicht beteiligt.

Schlüsselfertige Umsetzung mit Kontraktbau

Bei dieser Variante beauftragt der Bauherr Kontraktbau für den vereinbarten schlüsselfertigen Umfang. Kontraktbau schließt die Verträge mit den ausführenden Firmen und bündelt deren Leistungen. Planung und Ausführung werden im Projektteam abgestimmt; für den Bauherrn besteht ein zentraler Ansprechpartner.

Frage	Einzelvergabe	Schlüsselfertige Umsetzung
Wer beauftragt die ausführenden Firmen?	Der Bauherr unmittelbar (Döllinger Architekten unterstützt und berät).	Kontraktbau.
Wie werden Bauleistungen abgerechnet?	Über die einzelnen Bauverträge mit dem Bauherrn (Döllinger Architekten prüft alle eingehenden Rechnungen).	Gebündelt nach dem Vertrag mit Kontraktbau.
Worauf beruht die Ausführung?	Auf der individuellen Architektenplanung.	Auf derselben individuellen Planungsgrundlage.
Welche Rolle hat Kontraktbau?	Keine Beteiligung.	Vertragspartner für den vereinbarten schlüsselfertigen Umfang.

Bis zur jeweiligen Beauftragung entscheidet der Bauherr über den nächsten Schritt. Eine spätere Änderung des Abwicklungswegs ist unter Berücksichtigung bereits geschlossener Verträge und erbrachter Leistungen zu vereinbaren. Die Wahlfreiheit bei der Beauftragung bleibt damit klar von bestehenden Vertragsbindungen getrennt.

Zusammenarbeit und Vertrauen vor der Bauausführung

Wer ein Bauvorhaben weitgehend abgibt, muss sich auf die Zusammenarbeit verlassen können. Die Planungsphase bietet Gelegenheit, diese Zusammenarbeit vor einer schlüsselfertigen Beauftragung kennenzulernen.

In dieser Phase wird für den Bauherrn konkret erkennbar, wie Döllinger Architekten arbeitet. Er erlebt, wie Anforderungen aufgenommen, Fragen bearbeitet und Entscheidungen vorbereitet werden. Die Grundlage für Vertrauen entsteht durch gemeinsame Arbeit an seinem Vorhaben.

Anforderungen und unterschiedliche Interessen klären

Bei der Entwicklung eines Gebäudes treffen betriebliche Wünsche, technische Anforderungen und wirtschaftliche Grenzen aufeinander. In den Planungsgesprächen zeigt sich, ob diese Zusammenhänge verständlich erläutert werden und ob der Bauherr seine Anforderungen in den Ergebnissen wiederfindet. Ebenso wird deutlich, wie mit Rückfragen und Änderungen umgegangen wird.

Den Umgang mit Kosten und Terminen kennenlernen

Der Bauherr kann nachvollziehen, wie Kostenermittlungen aufgebaut sind, welche Annahmen ihnen zugrunde liegen und wie Abweichungen behandelt werden. Er sieht, ob Terminziele realistisch eingeordnet und erforderliche Entscheidungen rechtzeitig angesprochen werden. Diese Erfahrungen sind für die spätere Zusammenarbeit ebenso relevant wie der Entwurf selbst.

Den eigenen Unterstützungsbedarf besser einschätzen

Im Verlauf der Planung wird häufig genauer erkennbar, welche Aufgaben intern betreut werden können. Manche Bauherren verfügen über ausreichend Erfahrung und Kapazität für eine Einzelvergabe. Andere stellen fest, dass sie die weitere Organisation möglichst vollständig abgeben möchten. Beides kann auf derselben Planungsgrundlage entschieden werden.

Kontraktbau bewusst hinzunehmen

Wenn der Bauherr mit der Zusammenarbeit zufrieden ist und die gebündelte Ausführung bevorzugt, kann er ein schlüsselfertiges Angebot prüfen und Kontraktbau beauftragen. Er kennt dann bereits die Planungsarbeit und die beteiligten Ansprechpartner. Die Zuständigkeiten von Döllinger Architekten und Kontraktbau sowie der Umfang der weiteren Leistungen werden dafür ausdrücklich vereinbart.

Entscheidet sich der Bauherr für die klassische Umsetzung mit Döllinger Architekten, ist auch das ein möglicher Weg. Die Planungsphase dient der Entwicklung seines Bauvorhabens; eine schlüsselfertige Beauftragung ist dafür nicht erforderlich.

Entlastung bei der schlüsselfertigen Umsetzung

Kontraktbau ist vor allem dann sinnvoll, wenn der Bauherr die tägliche Organisation des Vorhabens nicht selbst betreuen kann oder möchte.

Ein Bauvorhaben erfordert fortlaufende Abstimmung zwischen Planung, Fachplanung und Gewerken. Angebote, Ausführungsfragen, Lieferungen und Termine müssen zusammengeführt werden. Für Unternehmen ohne eigene Bauabteilung entsteht daraus ein zusätzlicher organisatorischer Aufwand, der neben dem laufenden Betrieb bewältigt werden müsste.

Die operative Abwicklung bündeln

Im vereinbarten schlüsselfertigen Umfang organisieren wir die weitere Planung und Ausführung, die Beauftragung der Firmen, die Abstimmung der Gewerke und die Steuerung des Bauablaufs. Fachliche Fragen werden im Projektteam bearbeitet. Der Bauherr muss nicht selbst die einzelnen Beteiligten zusammenführen oder ihre täglichen Aufgaben koordinieren.

Einen Ansprechpartner für das Vorhaben benennen

Für den Bauherrn werden Informationen und offene Entscheidungen über einen benannten Ansprechpartner gebündelt. Dieser organisiert die Klärung im Team. Das gilt auch dann, wenn an einer Frage mehrere Fachplaner oder ausführende Unternehmen beteiligt sind.

Unsere Aufgaben im vereinbarten Umfang	Mitwirkung des Bauherrn
Technische und organisatorische Fragen klären; Entscheidungen mit ihren Auswirkungen vorbereiten.	Betriebliche Anforderungen erläutern und wesentliche Entscheidungen freigeben.
Planung und Gewerke koordinieren; Kosten, Termine und Ausführung verfolgen.	Benötigte Angaben und Freigaben zu den abgestimmten Zeitpunkten bereitstellen.
Zahlungsbedarf darstellen; Abnahmen, Mängelbearbeitung und Übergabe organisieren.	Finanzierung und vertragliche Zahlungen sicherstellen; an der Abnahme mitwirken.

Die Entlastung betrifft die laufende Projektarbeit. Entscheidungen über Nutzung, wesentliche Qualitäten und Änderungen bleiben beim Bauherrn. Wir bereiten sie fachlich vor und setzen die freigegebenen Ergebnisse um. Dadurch kann er seine Rolle wahrnehmen, ohne selbst die gesamte Bauorganisation übernehmen zu müssen.

Verlässliche Kosten und Termine auf Planungsgrundlage

Die individuelle Planung und die schlüsselfertige Vertragsform erfüllen unterschiedliche Aufgaben. Die Planung bestimmt die Lösung; der Bauvertrag regelt ihre gebündelte Ausführung und die dazugehörigen Zusagen.

Den Preis auf einen beschriebenen Umfang beziehen

Das Angebot benennt die zu erbringenden Leistungen und Qualitäten. Ein vereinbarter Festpreis gilt für diesen Umfang und die festgelegten Voraussetzungen. Die vorausgehende Planung hilft, Mengen, Schnittstellen und Anforderungen früh zu klären. So wird die Preisbildung auf eine konkretere Grundlage gestellt.

Neben dem Angebotspreis betrachten wir das Gesamtbudget. Grundstück, Erschließung, Außenanlagen, Produktionsanlagen, Gebühren oder sonstige Projektkosten müssen eindeutig zugeordnet werden. Der Bauherr soll erkennen können, welche Positionen Kontraktbau übernimmt und welche außerhalb des schlüsselfertigen Vertrags liegen.

Termine aus dem tatsächlichen Ablauf entwickeln

Der gewünschte Nutzungsbeginn wird mit Planungsbedarf, Genehmigung, Lieferzeiten und Bauablauf abgeglichen. Daraus werden Meilensteine, notwendige Freigaben und vertragliche Termine entwickelt. Abhängigkeiten von Behörden, Versorgern oder anderen Projektbeteiligten werden berücksichtigt. Die gebündelte Ausführung erleichtert die Abstimmung innerhalb des vereinbarten Umfangs.

Individuelle Wünsche auch im weiteren Verlauf bearbeiten

Anpassungen können in jeder Projektphase geprüft werden. Sie sind nicht an ein festes Hallenprogramm gebunden. Mit fortschreitender Planung und bereits beauftragten Leistungen können Änderungen allerdings Auswirkungen auf Kosten und Termine haben. Diese werden vor einer Umsetzung geklärt und dokumentiert. [2]

Ausführung und Zahlungen nachvollziehbar führen

Döllinger Architekten und die erforderlichen Fachplaner übernehmen die vereinbarten Aufgaben der Bauüberwachung. Die Ausführung erfolgt durch Betriebe aus dem bewährten regionalen Partnernetzwerk. Festgestellte Abweichungen und Mängel werden erfasst und ihre Bearbeitung organisiert.

Ein Zahlungsplan macht den erwarteten Mittelbedarf sichtbar. Abschlagsrechnungen bilden die erbrachten Leistungen nach den vertraglichen und gesetzlichen Vorgaben ab. Der Bauherr muss die Zahlungsabwicklung der einzelnen ausführenden Firmen nicht selbst organisieren. [3]

Vom Planungsauftrag zur Entscheidung über die Umsetzung

Der Einstieg ist die gemeinsame Entwicklung des Vorhabens. Über die schlüsselfertige Ausführung wird auf Grundlage dieser Arbeit gesondert entschieden.

Ein beispielhafter Projektverlauf

Ein mittelständischer Betrieb benötigt zusätzliche Produktionsfläche. In der Planung werden Maschinen-aufstellung, Materialfluss und Anlieferung untersucht. Die Lage der Halle, ihre Abmessungen und die technischen Anforderungen werden daraus entwickelt. Der Bauherr beurteilt die betrieblichen Auswirkungen; Döllinger Architekten führt die Planung und Fachbeiträge zusammen.

Nach der planerischen Klärung stehen zwei Wege offen. Verfügt der Bauherr über eine geeignete interne Organisation, kann er mit Döllinger Architekten die klassische Einzelvergabe fortführen. Fehlen diese Kapazitäten und möchte er die weitere Abwicklung bündeln, kann Kontraktbau auf der konkretisierten Planung ein schlüsselfertiges Angebot erstellen. Dieses Beispiel erläutert den typischen Ablauf eines Bauprojektes.

Den nächsten Schritt festlegen

Im ersten Gespräch werden der betriebliche Bedarf, Standort, Budget und zeitlicher Rahmen besprochen. Daraus ergeben sich Umfang und Vergütung des Planungsauftrags. Zugleich wird festgehalten, welche Fragen vor einer Entscheidung über die Ausführung geklärt werden müssen.

Die individuelle Architektenplanung steht am Anfang. Die schlüsselfertige Umsetzung ist eine mögliche Fortsetzung, die der Bauherr nach seinen Anforderungen und seiner Erfahrung mit der Zusammenarbeit wählen kann.

Grundlagen und weiterführende Informationen

Döllinger Architekten GbR und Kontraktbau Generalbauunternehmung GmbH. Leistungen, Zuständigkeiten, Vergütung, Termine und Mitwirkung werden projektbezogen vereinbart.

Modellgrundlagen: Kontraktbaumodell; Modell Kontraktbau; Bauherrenbroschüre Kontraktbau; Investorenprofil Kontraktbau; Strategiepapier Zusammenfassung; Unsere Geschichte Kontraktbau.

[1] HOAI, Anlage 10, insbesondere Leistungsphasen 2, 3 und 8.
https://www.gesetze-im-internet.de/hoai_2013/anlage_10.html

[2] BGB § 650b, Änderung des Vertrags.
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__650b.html

[3] BGB § 632a, Abschlagszahlungen.
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/__632a.html

Stand 27. Oktober 2026.