

BERGMANN

Generalunternehmer

Projekte in Finnland

www.bergmann.fi



BERGMANN

Attorneys at Law

Rechtsberatung
mit Industriefokus

Investitionen
Projekte
Transaktionen

Contents

Bidding for projects in Finland.....	3
The EPC contract in Finland, from the contractor's perspective.....	6
Procedures and permits for industrial building projects in Finland.....	11



Peter Jaspers
peter.jaspers@bergmann.fi

Erfolgreich anbieten für EPC-Projekte in Finnland

Anlagenbauprojekte im Bereich der anspruchsvollen Infrastruktur werden (auch) in Finnland vermehrt als EPC-Generalaufträge vergeben. Ausländische Anbieter sind willkommen – aber sind Sie gut genug aufgestellt, um den Auftrag auch an Land zu ziehen?

Mit der gebündelten Vergabe des Gesamtauftrags von der Detailplanung bis zur schlüsselfertigen Übergabe an einen Unternehmer entledigt sich der Bauherr zahlreicher Schnittstellen. Für den Unternehmer bedeutet die Übernahme eines Generalauftrags dagegen einen Schritt ins Risiko.

In der Regel muss der Unternehmer die volle Verantwortung dafür übernehmen, dass die Anlage fertiggestellt wird und den vereinbarten Zweck erfüllt. Auf Unwägbarkeiten und Hindernisse kann sich der Unternehmer nur in eng begrenzten Ausnahmefällen berufen.

Risikobeherrschung mit Erfahrung

In technischer Hinsicht ist das Risiko für ein erfahrenes Unternehmen kalkulierbar, gegebenenfalls versicherbar. Vor größere Probleme werden ausländische Anbieter durch das rechtliche und administrative Umfeld gestellt, wenn sie noch nicht über einen soliden eigenen Erfahrungsschatz in Finnland verfügen.

Hier geht es zum einen um regulatorische Aspekte, die sich direkt auf die Kosten der Leistungserbringung auswirken: Arbeitsrecht und Sicherheitsvorschriften an erster Stelle, aber auch Import- und Transportbeschränkungen und natürlich Steuern und Abgaben.

Noch größere Brisanz für die Kalkulation und Risikobewertung hat die Frage, was überhaupt zu liefern ist. Hier kommt die Eigenheit des EPC-Auftrags ins Spiel: Der Auftraggeber gibt in der Regel nur eine grobe Eingangsplanung (FEED – Front End Engineering Design) vor, aus welchen sich die funktionalen Zielvorgaben des Anlagenbauprojekts ergeben. Es bleibt Aufgabe des Generalunternehmers, die Ziele zu erreichen und dabei im Einklang mit den Anforderungen in Gesetzen, Normen und behördlichen Anforderungen zu bleiben.

Bewegt sich der Anbieter außerhalb seines angestammten Operationsgebietes, fehlt leicht eine Grundlage für die Einschätzung der spezifischen Landesrisiken. Werden die Behörden

unerwartete Sicherheitsanforderungen stellen oder umfangreiche Dokumentation verlangen? Neigt der Gesetzgeber zu spontanen Änderungen der Rahmenbedingungen? Werden meinen gewohnten Lieferwegen Importhindernisse entgegenstehen? Werden exotische Steuern erhoben?

Gut vorbereitet erfolgreich anbieten

In der Praxis ist oft zu beobachten, dass ausländische Anbieter sich im Rennen um den Generalauftrag einen uneinholbaren Nachteil verschaffen, indem sie wegen der genannten Risikofaktoren entweder einen überhöhten Risikoaufschlag auf den Preis kalkulieren (führt zu schnellem Ausscheiden aus dem Rennen, spart Transaktionskosten) oder in den Vertragsverhandlungen allzu zähen Widerstand gegen die Übernahme von für einen EPC-Vertrag typischen Unternehmerrisiken leisten (späteres und teureres Ausscheiden).

Tatsächlich erfordert es ein erfolgreiches Einsteigen in finnische EPC-Projekte, dass sich der künftige Generalunternehmer substanziell in die Lage versetzt, Projektrisiken realistisch zu bewerten und zu kalkulieren. So kann er auch den finnischen Auftraggeber davon überzeugen, dass er ein komplexes Projekt im finnischen Umfeld seriös stemmen kann.

Konkret kann dies auf verschiedene Weisen geschehen. Ist der Einstieg in den finnischen Markt auf Dauer angelegt, kann der Aufbau eigenen örtlichen Personals mit der entsprechenden Fachkunde erwogen werden. In den meisten Fällen wird auch die Hinzuziehung externer Expertise in der Form technischer und rechtlicher Berater erforderlich sein.

Der Generalunternehmervertrag in Finnland aus Sicht des Anbieters

Die Gestaltung und Verhandlung eines EPC-Vertrags folgt in erster Linie den Notwendigkeiten des Projektes. Allgemein-gültige Regeln lassen sich kaum aufstellen. Aber natürlich spielen Üblichkeiten und Gepflogenheiten im Zielmarkt – hier Finnland – eine Rolle. Der folgende Artikel beleuchtet einige Kernpunkte.

Gesamtverantwortung und Risikoübernahme

Der Grundgedanke des EPC-Vertrags ist es, dass der Generalunternehmer eine weit reichende Gesamtverantwortung für den Erfolg des Bauprojekts übernimmt. Dabei wird die Fertigstellung in der Regel für einen Pauschalpreis zugesagt.

Von der Frage, wie weit die Verantwortung des Generalunternehmers geht, hängt das Projektrisiko des Unternehmers ab.

Hier gibt es von Projekt zu Projekt durchaus erhebliche Unterschiede und nicht selten zähes Tauziehen in den Vertragsverhandlungen.

Zu den zentralen Streitpunkten der Risikoverteilung gehören insbesondere folgende Fragen:

- Darf der Unternehmer die Eingangsplanung (FEED) als richtig unterstellen oder muss er alles von Grund auf überprüfen?
- Muss der Unternehmer für die Einholung von Genehmigungen (Baugenehmigung, Umweltgenehmigung, branchenspezifische Genehmigungen, usw.) sorgen, die dafür notwendige Dokumentation erstellen und für ggf. entstehende Verzögerungen einstehen?
- Genügt es für den Unternehmer, die in der Eingangsplanung oder im Vertrag bezeichneten technischen Zielwerte zu erzielen, oder muss er in allgemeinerer Form dafür einstehen, dass die errichtete Anlage auch tatsächlich ihren Zweck erfüllt?



- Darf der Unternehmer zusätzliche Vergütung und Terminplananpassung verlangen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten (z. B. Bodenkontamination, Einwirkung durch Dritte, Änderung von gesetzlichen Rahmenbedingungen), oder gehört dies zum Risiko des Unternehmers?

Mit allzu risikoscheuen Verhandlungspositionen kann ein Anbieter seine Glaubwürdigkeit als erfahrener Generalunternehmer aufs Spiel setzen. Viele dieser Risiken sind kommerziell einigermaßen zuverlässig einzuschätzen und in das kommerzielle Angebot einzupreisen, wenn man mit dem tatsächlichen und rechtlichen Rahmen in Finnland vertraut ist.

Änderungsanordnungen

Auch wenn der Auftraggeber dem Generalunternehmer möglichst weitgehend die Gesamtverantwortung übertragen möchte, will er doch in aller Regel das letzte Wort haben, wenn es um die Frage geht, was eigentlich gebaut wird. Der Auftraggeber kann Änderungen in den auszuführenden Arbeiten anordnen.

Dieses Recht wird sich ein finnischer Auftraggeber im Vertrag nicht nehmen lassen. Sie werden es auch nicht erreichen, dass die Umsetzung einer Änderungsanordnung davon abhängig gemacht wird, dass sich die Parteien erst über die Auswirkungen auf den Vertragspreis und den Terminplan einigen. Es ist in Finnland durchgängige Praxis in Bauverträgen, dass die Fortsetzung der Arbeiten und die Fertigstellung des Projekts Vorrang vor allen kommerziellen Fragen hat.

Als Anbieter sind Sie gut beraten, diese Ausgangslage hinzunehmen und sich auf diejenigen Fragen zu konzentrieren, in welchen Sie realistischerweise etwas erreichen können:

- Vereinbarung von praktikablen Änderungsverfahren, in denen der Unternehmer Klarheit darüber hat, ob eine Änderung ausgeführt werden soll, auch wenn der Preis noch nicht feststeht;
- Vereinbarung realistischer Preismechanismen, die einsetzen, wenn Änderungen ohne vorherige Preisvereinbarung umzusetzen sind; und
- Berücksichtigung der Auswirkungen, die Änderungsanordnungen auf die Gesamtverantwortung des Generalunternehmers haben können.

Und natürlich sollten Sie sich vornehmen, im Laufe des Projekts eine umfassende Projektdokumentation zu pflegen, aus denen sich die Kosten und Auswirkungen von angeordneten Änderungen nachvollziehen lassen, und auf die Einhaltung der Verfahren zu achten, die der Vertrag für die Geltendmachung von Preiszuschlägen und Terminanpassungen vorsieht.

Gewährleistung und Haftung

Die Frage, welche Garantien übernommen werden und für wie lange, hängt von der Natur des Projekts ab. Üblich ist in Finnland eine zweijährige Gewährleistungszeit. Die branchenüblichen Standardverträge sehen zudem noch für zehn Jahre nach der Übernahme eine nachlaufende Haftung für versteckte Mängel vor, soweit diese auf Umständen wie der groben Vernachlässigung der vereinbarten Qualitätssicherung beruhen.

Ohne eine vertragliche Haftungsbegrenzung ist die Haftung des Unternehmers – sei es für Baumängel oder für die Folgen jeglicher Vertragsverletzungen – nach finnischem Recht grundsätzlich unbeschränkt. Auch die branchenüblichen Standardbedingungen für Bauverträge YSE 1998 sehen keine Haftungsbeschränkung vor.

In der Vertragspraxis ist die Vereinbarung von Haftungsbeschränkungen, insbesondere der Ausschluss indirekter Schäden sowie die Aufnahme von betragsmäßigen Obergrenzen, nicht unüblich. Natürlich wird am Markt die Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung ebenso vorausgesetzt wie eine angemessene Versicherungsdeckung. Anbieter sollten es daher vermeiden, mit überzogenen Vorstellungen bei der Haftungsbegrenzung die falschen Signale zu senden. Der EPC-Unternehmer hat aber ein nachvollziehbares Interesse daran, nicht zum Risikozentrum der Vertragskette zu werden: Eine Weitergabe von Haftungsrisiken an Subunternehmer, Planer und andere Vertragspartner ist faktisch nur begrenzt möglich.

Schiedsklauseln

Die Vereinbarung von Schiedsverfahren zur Beilegung von Rechtsstreitigkeiten ist in finnischen Projektverträgen gang und gäbe. Dies ist durch eine Anzahl von Umständen motiviert, darunter die Schwerfälligkeit finnischer Gerichtsverfahren und das Interesse an einer vertraulichen Behandlung des Verfahrens (Gerichtsakten sind in Finnland grundsätzlich öffentlich).

Für grenzüberschreitende Projekte kommt hinzu, dass nur für Schiedsverfahren Englisch als Verfahrenssprache gewählt werden kann, und dass die Ernennung von Schiedsrichtern aus neutralen Jurisdiktionen ermöglicht wird.



Die finnische Zentralhandelskammer unterhält ein Schiedsinstitut, deren Verfahren sich in der finnischen Baubranche großer Beliebtheit erfreuen. Für Verfahren von internationalem Zuschnitt kann sich aber auch die Verwendung anderer Schiedsinstitute anbieten, so etwa der internationalen Handelskammer (ICC).

Behördenverfahren und Genehmigungen für industrielle Bauprojekte in Finnland

Das rechtzeitige Vorliegen behördlicher Genehmigungen ist einer der bestimmenden Faktoren für den Projektterminplan. Die Genehmigungen sind zwar im Namen des Auftraggebers zu beantragen. Die technische Vorbereitung der Anträge wird aber meist dem EPC-Unternehmer übertragen – zuweilen auch das Risiko der rechtzeitigen Erteilung der Genehmigungen. Dieser Artikel gibt einen ersten Überblick.

Planung und Kommunikation

Jedes industrielle Projekt in Finnland braucht eine Mehrzahl von Genehmigungen, für die jeweils verschiedene Behörden

zuständig sind. Die verschiedenen Verfahren sind voneinander unabhängig, ein zentralisiertes Verfahren im Sinne eines „One-Stop Shopping“ gibt es nicht.

Viele Verfahren umfassen auch öffentliche Anhörungsverfahren und/oder die Einholung von Stellungnahmen, für welche Zeit einzuplanen ist. Für die Einhaltung des Projektterminplans ist es deshalb wichtig, die Verfahren von Anfang an zu planen und sachgerecht miteinander zu verzahnen.

Die Bearbeitungsdauer der verschiedenen Genehmigungsanträge ist ebensowenig mit Sicherheit vorhersehbar wie die Frage, ob die Behörde im Einzelfall sofort mit der eingereichten Dokumentation zufrieden sein wird.

Die dadurch entstehende Unsicherheit für den Terminplan kann aber durch vorausschauende und enge Kommunikation mit den Sachbearbeitern deutlich entschärft werden. Finnische Behörden stehen dem direkten Austausch mit Unternehmen sehr aufgeschlossen gegenüber, die Sachbearbeiter sind in der Regel formlos telefonisch ansprechbar und auch für Besprechungen verfügbar. Von dieser Möglichkeit sollte Gebrauch gemacht werden.

Genehmigungen ohne Branchenbezug

Am Anfang steht die Bauleitplanung der Kommunen, die in vielen Fällen für das geplante Projekt angepasst werden muss. Es handelt sich hier zwar um einen kommunalpolitischen Entscheidungsprozess, die Vorbereitung wird aber vielfach in Kooperation mit dem Projektinhaber (und nicht selten auf dessen Kosten) durchgeführt.

Ebenfalls in einem frühen Stadium der Vorbereitung muss die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, wenn die Größenordnung des Projekts dies erforderlich macht.

Zu den eigentlichen Genehmigungsverfahren gehören insbesondere die folgenden:

- Die (baurechtliche) Baugenehmigung durch die Gemeinde beruht auf der Bauleitplanung.
- Eine Umweltgenehmigung, die in der Regel durch die regionalen Umweltbehörden erteilt wird, bescheinigt die Verträglichkeit der geplanten Tätigkeit mit Umweltwerten und untersucht etwaige Störungen für Nachbarn.
- Eine gesonderte Wassergenehmigung ist erforderlich für jegliche Nutzung natürlicher Gewässer.
- Weitere Genehmigungen können für Verkehrsregelungen, Über- und Unterquerung von Straßen und Schienen, die Beeinträchtigung des Flugverkehrs durch hohe Gebäude, Einwirkung auf Naturschutzgebiete oder Ähnliches notwendig sein.

Tukes

Die finnische Behörde für Sicherheit und Chemikalien (Tukes) ist die mit Abstand wichtigste Genehmigungsbehörde für den Industriebau. In ihren Zuständigkeitsbereich fällt die Aufsicht über eine Vielfalt von industriellen Applikationen.

Die für den Anlagenbau relevantesten Arbeitsbereiche der Tukes umfassen alle Anlagen im Gasbereich (insbesondere Flüssig-

gase, Erdgas und LNG), Behälter für Chemikalien, Druckbehälter sowie Elektro- und Messtechnik.

Insbesondere Anlagen, in denen in größerem Umfang Chemikalien verarbeitet, transportiert oder gelagert werden, bedürfen einer vorherigen Errichtungsgenehmigung durch Tukes. Zu den Chemikalien zählt auch Erdgas.

Die Genehmigung muss in der Regel vorliegen, bevor mit dem Bau begonnen wird. Der Erteilung ist ein öffentliches Anhörungsverfahren vorgeschaltet. Soweit das Projekt in den Bereich der vorgeschriebenen Umweltverträglichkeitsprüfung fällt, muss diese vor Antragsstellung vorliegen. All dies ist in der Terminplanung des Projekts zu berücksichtigen.

Soweit das Projekt eine Errichtungsgenehmigung erfordert, bedarf es in der Regel auch einer Betriebsgenehmigung, die nach Fertigstellung und Inbetriebnahmeprüfung erteilt wird.

Andere branchenspezifische Genehmigungsbehörden

Nicht alle Projekte fallen in den Zuständigkeitsbereich der Tukes. Je nach Gegenstand des Projektes können eine oder auch mehrere weitere Genehmigungsbehörden zuständig sein. Hierzu gehören:

- Die Behörde für Strahlungssicherheit STUK ist die Überwachungs- und Genehmigungsbehörde für kerntechnische Anlagen, aber auch für industrielle Anwendungen, in denen Strahlung zum Einsatz kommt oder entsteht.
- Die Arzneimittelbehörde Fimea erteilt Genehmigungen für die Herstellung und den Verkauf von Pharmazeutika.

Erneuerbare Energien

- Akquisition, Entwicklung und Betrieb
- Projektverträge
- Projektfinanzierung

Umwelt- und Verwaltungsrecht

- Regulatorische Aspekte von Energie-, Bau- und Infrastrukturprojekten
- Planungsrecht und Genehmigungen
- Umwelt-Compliance

Anlagenbau und Infrastruktur

- Bauprojekte
- Anlagen- und Maschinenbau
- Beratung der Projektleitung vom Auftrag bis zur Abnahme

Vertragsgestaltung

- Verträge für Projekte und Lieferketten
- Anbieterberatung in Vergabeverfahren
- Anfechtung von Vergabeentscheidungen

Immobilien und M&A

- Transaktionsberatung mit Industriefokus
- kaufmännische Darstellbarkeit, Bankability und Risikokontrolle
- Finanzierungsfragen

Streitbeilegung

- Änderungsmanagement und Streitvermeidung
- Schiedsverfahren und Prozesse
- Schwerpunkt auf Verfahren in komplexen Projekten und Transaktionen

BERGMANN

Helsinki

UNSERE EXPERTEN
FÜR IHREN ERFOLG

Bergmann Attorneys at Law

Pohjoisesplanadi 35 E
00100 Helsinki, Finnland
Tel.: +358 10 339 8800
office@bergmann.fi
www.bergmann.fi

Februar 2019