

Sinn und Zweck von Generalunternehmern bei öffentlichen Bauvorhaben

Ökonomische und projektorganisatorische Abläufe der Bauerstellung

Zitate

- » *Das Grundproblem [des Bauens] liegt darin, dass sich die herkömmlichen Vertragstypen nicht genügend am Bauziel orientieren und es an einer frühzeitigen Einbindung aller Projektbeteiligten fehlt.* «
- » *Oft kommt die Unterzeichnung des Bauvertrages einer gegenseitigen Kriegserklärung gleich. Eine Kooperation der Beteiligten von Anfang an scheint wegen der häufig unsachgemäßen Verteilung der Risiken und der fehlerhaften Transparenz ausgeschlossen.* «

Helmut Echterhoff, ehem. Vizepräsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie

Die öffentliche Hand

- Zurückhaltendes Verhalten beim Bauen mit Generalunternehmern
 - Vereinzelt schlüsselfertige Ausführung öffentlich ausgeschriebener Projekte
 - Die Bauarbeiten sollen nach Fachlosen gegliedert vergeben werden
§ 4, Nr. 3 VOB/A
 - Nur in ganz besonderen Fällen kann eine Vergabe an einen Generalunternehmer erfolgen (z.B. aus wirtschaftl. oder techn. Gründen)
 - Der Fokus der öffentlichen Auftraggeber liegt in der Mittelstandsförderung → am ehesten gewährleistet durch Fachlosvergabe
 - „Sollen ausnahmsweise mehrere Fachlose zusammen vergeben werden [bspw. GU], sind die Gründe ... nachvollziehbar darzulegen.“
Vergabe- und Vertragshandbuch des Bundes; S. 1, Pkt. 2.3
- Die Vergabe an Generalunternehmer wird hier als Sonderfall dargestellt**

Die öffentliche Ausschreibung

- Nach Bekanntmachung werden die Ausschreibungsunterlagen an eine unbeschränkte Anzahl an Bewerbern verschickt
- Voraussetzung ist, dass sich die Bewerber gewerbsmäßig mit der Ausführung der ausgeschriebenen Leistung befassen (VOB/A § 8)
- Öffentliche Bauleistungen werden eher nach Fachlosen vergeben (länder- bzw. regionenspezifisch)

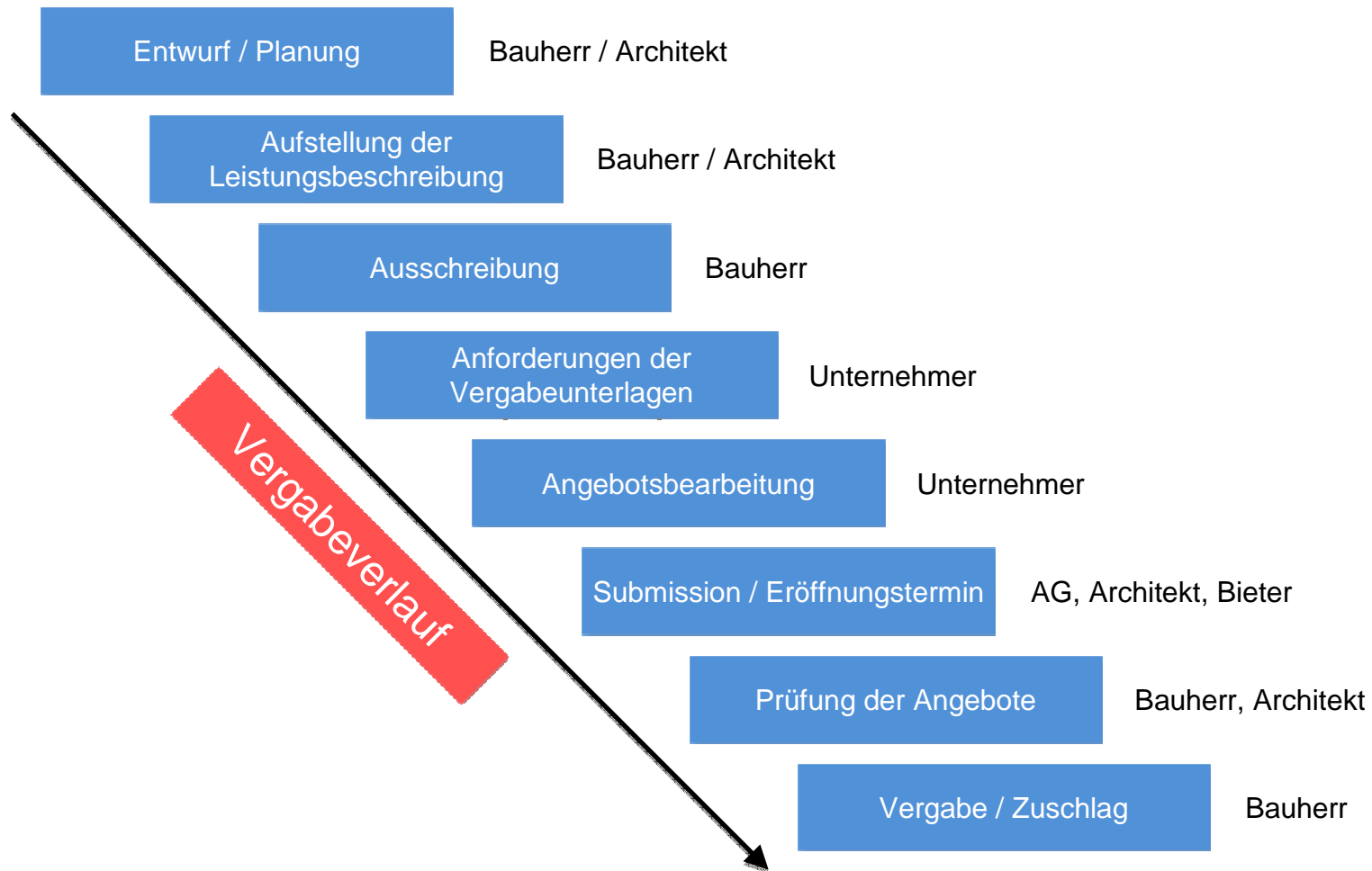
Vergabeart	Öffentliche Ausschreibung	Beschränkte Ausschreibung	Freihändige Vergabe
Anzahl der Bieter	unbestimmt unbeschränkt	bestimmt beschränkt	nur ein Bieter
Anwendung bei öffentlicher Hand und Behörden	im Normalfall häufig	unter besonderen Voraussetzungen seltener	in Sonderfällen sehr selten
Anwendung bei privater Wirtschaft und privaten Bauherren	Großobjekte seltener	im Normalfall häufiger	in Sonderfällen selten

Anwendungsfälle der unterschiedlichen Vergabeverfahren

Die Vergabe nach Gewerken

- Aufgliederung der erforderlichen Bauleistungen nach geeigneter Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Auftragnehmer
 - Bei mittleren bis großen Bauvorhaben ca. 25 bis 35 Beauftragungen
 - Hauptauftragnehmer schließen weitere Nachunternehmer nicht aus
- Entsprechender zeitlicher Aufwand für Besprechungen, Baustellenbegehungen, Baufortschrittskontrollen bis hin zu Abnahme und Abrechnung notwendig
 - Zeitliche Koordination, volles Risiko bei Leistungsstörungen sowie bei Kosten- und Terminabweichung für Bauherr und Planer
 - Veränderungen nach Beauftragung möglich, da i.d.R. Einheitspreisverträge

Vergabeverlauf



Entwicklung Generalunternehmertum (seit ca. 1980)

- Einsatz optimierter Bauverfahren und kostengünstiger Baustoffe
 - Wirtschaftliche und projektorganisatorische Effizienzsteigerung durch Netzwerke mit den Nachunternehmern bei der Bauerstellung
 - Zunehmender Kosten- und Termindruck durch zeitlich knapp kalkulierte Bauabläufe
 - Vielfältige Interessen der Beteiligten im Planungs-, Bau- und Finanzierungsablauf
 - Fehlendes Koordinations- und Schnittstellenmanagement aller Projektbeteiligten
-
- ➔ Zunehmender Fokus hinsichtlich „Ganzheitlichem Bauen“
 - ➔ Grundlegende strukturelle Änderung in den Bereichen Bauplanung, Bauausführung und Baumanagement durch einen Koordinator

Der Generalunternehmer (GU)

Definition: » *Unter einem Generalunternehmer ist ein bauausführendes Unternehmen zu verstehen, das die Ausführung des gesamten Auftrages in allen Gewerken übernimmt und das Bauwerk schlüsselfertig übergibt.* «

- Er bündelt die Planung und Ausführung aller Gewerke an einer Stelle
 - Er hat als Unternehmen die Alleinverantwortung hinsichtlich der Bauerfüllung der beteiligten Gewerke gegenüber dem Auftraggeber
- ➔ „... der Generalunternehmer [ist] inzwischen in der Bundesrepublik – wie in Europa – die erfolgreichste Unternehmersform am Markt.“¹

¹ Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Der Generalunternehmer (GU)

- Der GU erstellt das Bauwerk schlüsselfertig (Anteil des SF-Baus am jährlichen Bauvolumen (Hochbau) in der BRD > 50%)
 - Er führt als Bauunternehmer wesentliche bzw. Teile der Bauarbeiten – meistens die Rohbauarbeiten – selbst aus
 - Er vergibt seinerseits Bau- und Ausbauarbeiten an Nachunternehmer (Subunternehmer) für die er der Auftraggeber ist
- Der Nachunternehmer haftet und gewährleistet gegenüber dem Generalunternehmer für die frist- und fachgerechte Erfüllung**
- Der Generalunternehmer haftet und gewährleistet gegenüber dem Bauherrn**

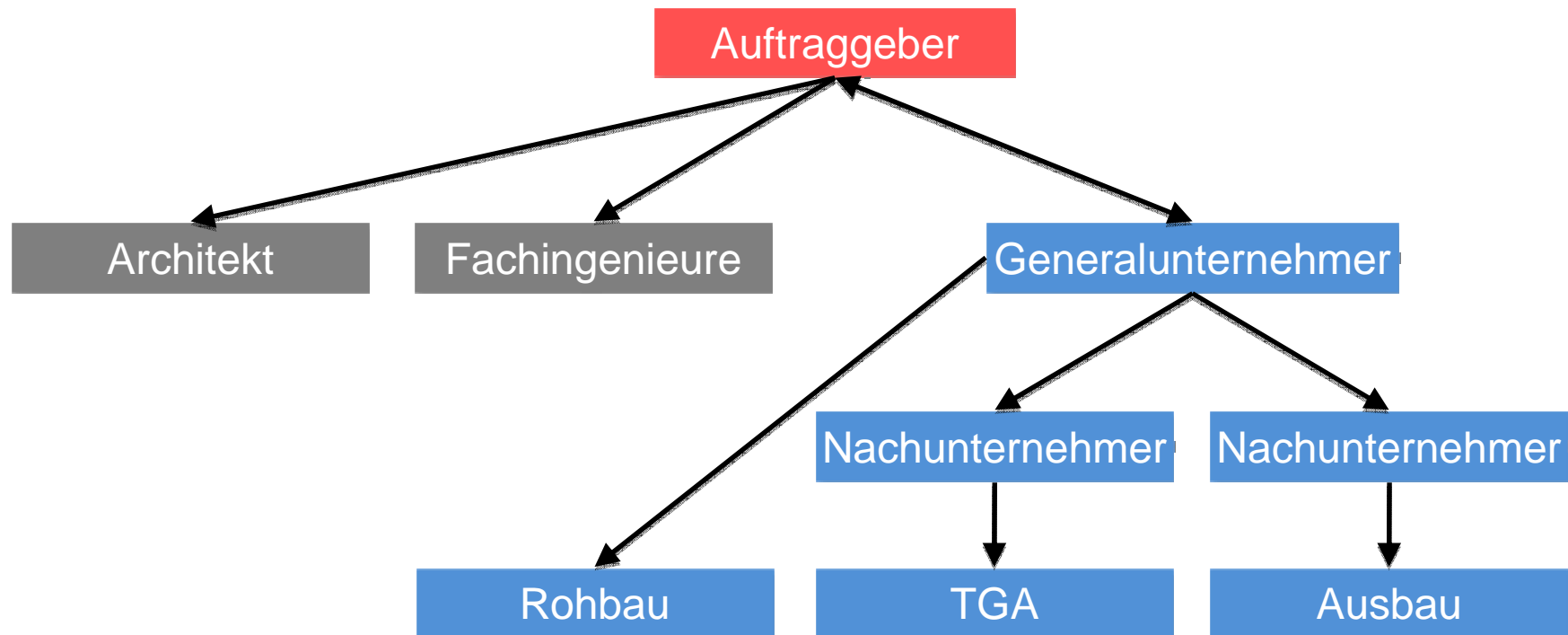
Der Generalunternehmer (GU)

- Neben seinen Bauleistungen übernimmt der Generalunternehmer insbesondere auch Planungs-, Finanzierungs-, Verwaltungs- und Koordinationsaufgaben
- Der GU erhält die Abschlagszahlungen für das gesamte Bauprojekt vom Auftraggeber und rechnet seinerseits die Leistungen mit dem Nachunternehmer ab

Vorteil: → Kosten- und Terminalsicherheit für den Bauherrn, die der GU vertraglich zusichert

- GU bringt Erfahrung, Fachkompetenz und technisches Know-how ein
- Keine Schnittstellenproblematik durch einen Ansprechpartner (GU)

Mögliche Einbindung eines GUs



Der Generalunternehmer (GU)

Risiken im Schlüsselfertig-Bau:

- Wirtschaftliche Risiken (z.B. falsch kalkuliertes Angebot, keine Zahlung des Auftraggebers oder Ausfall der Nachunternehmer)
- Technische Risiken (z.B. können neuartige Ausführungsarten zu Verzögerungen führen)
- Terminliche Risiken (z.B. durch eine fehlerhafte Terminplanung oder aufgrund schlechter Wetterverhältnisse)
- Juristische Risiken (z.B. durch Nichteinhaltung vereinbarter Termine, Nichterfüllung zugesicherter Eigenschaften und Qualität)

Der Generalunternehmer (GU)

- Vergütung:
Die Vergütung erfolgt pauschal
→ Kostensicherheit für den Auftraggeber
→ Auftragnehmer trägt Mengenrisiko
- Termin:
→ Verbindlicher Endtermin (Vertragsstrafe)
- Gewährleistung:
→ Ein Ansprechpartner

Der Generalunternehmer (GU)

- Qualität:
 - Ausführungsplanung
- Detail-Pauschalvertrag:
 - Detaillierte Leistungsbeschreibung
 - Nur die im LV aufgeführten Leistungen sind Vertragsbestandteil
- Global-Pauschalvertrag:
 - Globale Leistungsbeschreibung
 - AN muss Leistungen aus dem Bereich der Objektplanung erbringen

Beispiel Informatikgebäude Universität Stuttgart



BRI: 12.000 m³

BGF: 58.800 m²

Bauzeit: März 2001 – Februar 2003

Leistungen GU: - Ausführungsplanung
- Schlüsselfertige Erstellung

Planung: Universitätsbauamt Stuttgart + Hohenheim

Beispiel Chirurgische Klinik Ulm



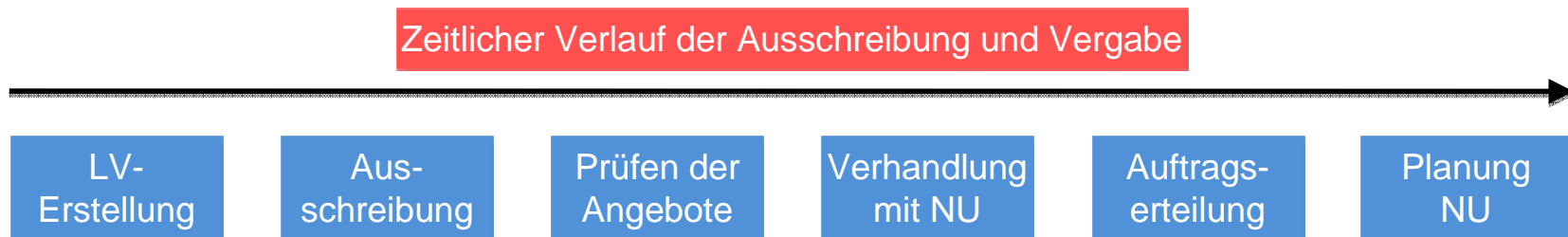
BRI: 338.315 m³
BGF: 75.235 m²
Bauzeit: Januar 2008 – Januar 2012
Leistungen GU: Schlüsselfertige Erstellung
Bauherr: Universitätsklinikum Ulm

Beispiel Klinikbauten am UKE



BRI: 88.317 m³
BGF: 22.668 m²
Bauzeit: März 2005 – März 2007
Bauherr: Universitätsklinikum Hamburg Eppendorf

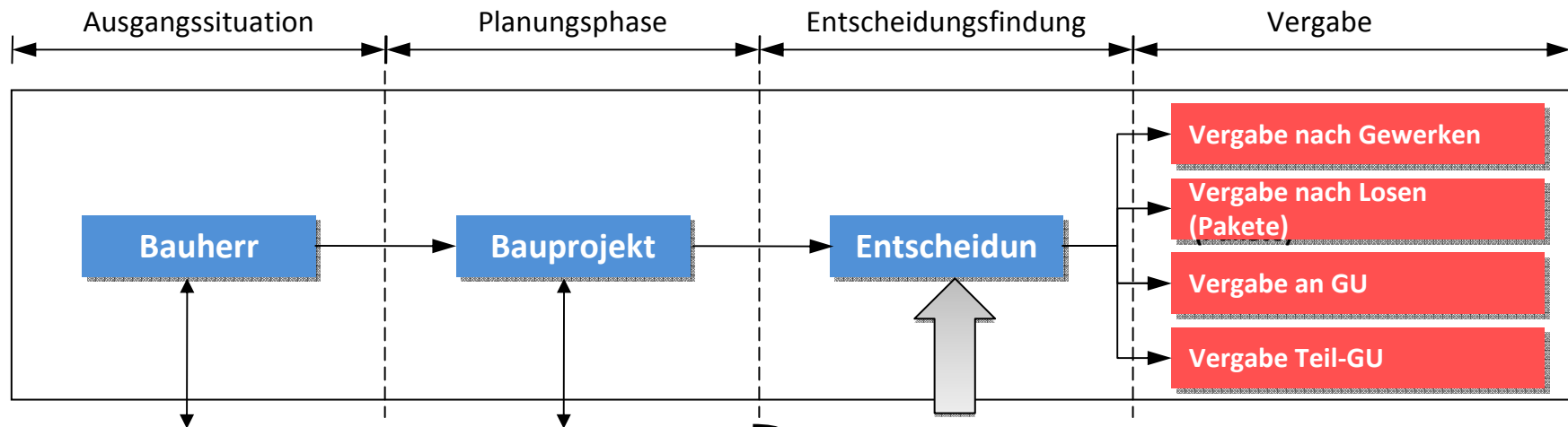
Verlauf der Ausschreibung und Vergabe



Voraussetzung:

- Rechtzeitig vorliegende und vollständige Planunterlagen (erschöpfend und eindeutig)
- Klar definiertes Leistungsverzeichnis (Qualität, evtl. Referenzprojekte)
- Abgrenzung des Leistungsinhalts (z. B. wer trägt welche Gebühren)

Entscheidungsfindung Vergabe



Einflüsse, Rahmenbedingungen:

- Zeitaufwand für Vergabe und Bauprozess
- Kostenrisiko
- Terminrisiko
- Gewährleistungsrisiko
- Projektart (Neubau, Umbau, Renovierung)
- Projektgröße (Neubau, Erweiterung)
- Marktkenntnis Subunternehmer
- Mengenrabatte Baustoffe durch Synergien mit anderen Projekten

IWTI

Unterstützung durch:

- Bedarfsanalyse
- Filterung von Einflüssen zur Entscheidungsfindung
- Handlungsempfehlung

Institut für wirtschaftliches und technisches Immobilienmanagement – IWTI GmbH

Forschungs-, Beratungs- und Dienstleistungen
für den Bau- und Immobilienbereich:

Unabhängig, praxisnah und wissenschaftlich fundiert.

FORSCHUNG

- Forschungskoooperation
- Auftragsforschung
- Forschungstransfer

DIENSTLEISTUNG

- Green Building
- Technische Due Diligence
- Machbarkeitsstudien
- Gutachten
- Beratung



Das IWTI ist:

- Accredited Professional (LEED® AP) für LEED Zertifizierungen
- Mitglied im DGNB Arbeitskreis Zertifizierung Immobilienbestand



GREENBUILDING



Institut für wirtschaftliches und technisches
Immobilienmanagement GmbH

*Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.*