

## **Vor- und Nachteile Generalunternehmervergabe**

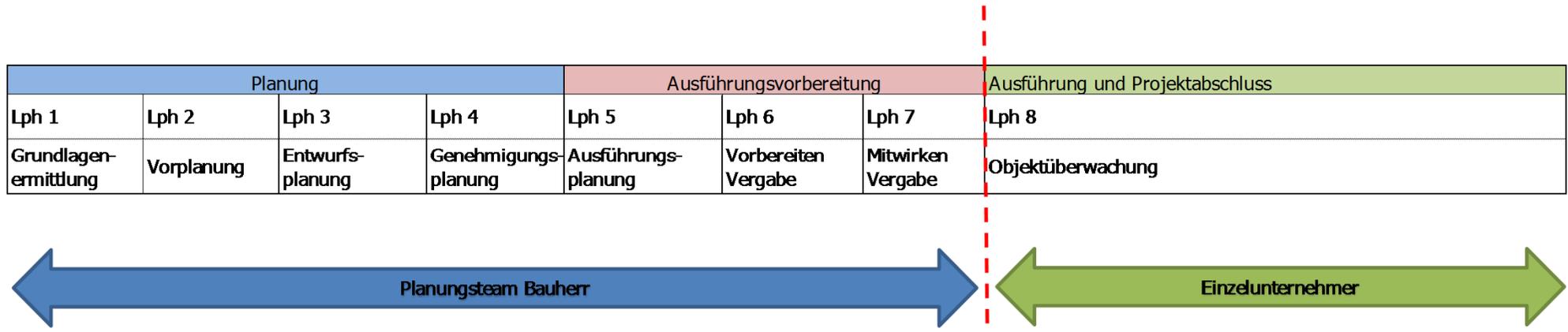
# Varianten Vergabestrategie

	Konventionelle Einzelunternehmer	Generalunternehmer Ausführung	Generalunternehmer Ausführungsplanung und Ausführung	Generalübernehmer
Programmfestlegung				
Wettbewerb bzw. Planungskonzept				
Entwurf und Genehmigungsplanung				
Ausführungsplanung				
Ausschreibung Einzelgewerke				
Termin und Logistikplanung Ausführung				
Ausführung / Überwachung				
Kostenüberwachung				
Mängelbeseitigung nach Abnahme				
Gewährleistungsmängel				

Bauherr/Auftraggeber	Architekt/Fachplaner im Auftrag Bauherr	GU Planung und Organisation	GU / ausführende Firmen
----------------------	---	-----------------------------	-------------------------

# Varianten Vergabestrategie

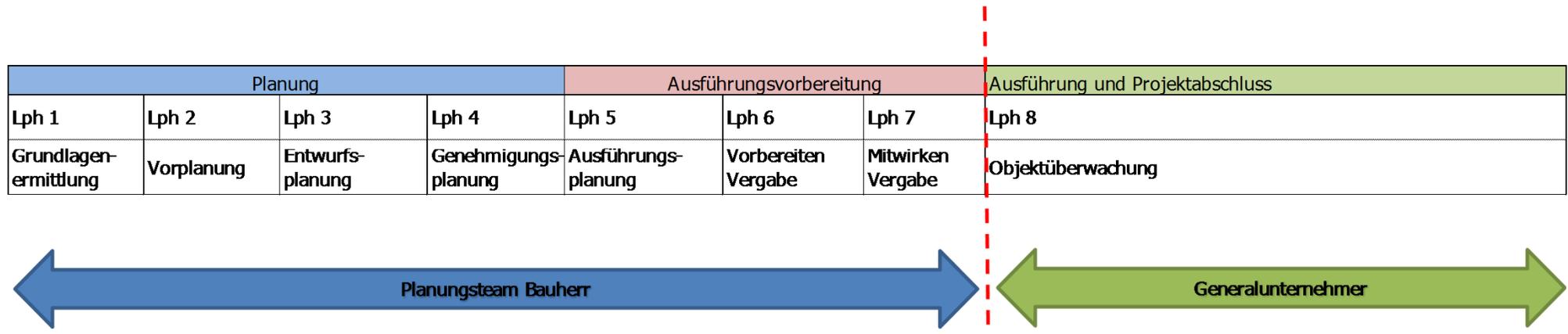
## Einzelunternehmer



- Leistungsverzeichnisse mit Mengen und Einheitspreisen
- Ausschreibung/Vergabe auf Basis Ausführungsplanung
- Verantwortung für Ausführungsplanung beim Planungsteam Bauherr
- Geeignet für alle Gebäudearten und Nutzungen

# Varianten Vergabestrategie

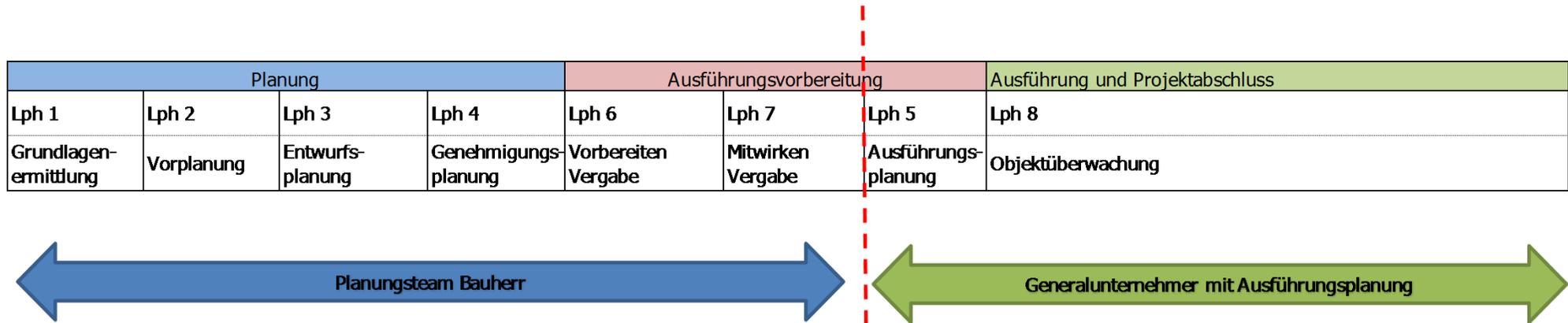
## Generalunternehmer nur Ausführung



- Leistungsverzeichnis als funktionale Qualitätsbeschreibung ohne Mengen
- Ausschreibung/Vergabe auf Basis Ausführungsplanung
- Verantwortung für Ausführungsplanung beim Planungsteam Bauherr
  - Geeignet für alle Projekte und Nutzungen
  - Änderungspotential während Ausführung beachten!

# Varianten Vergabestrategie

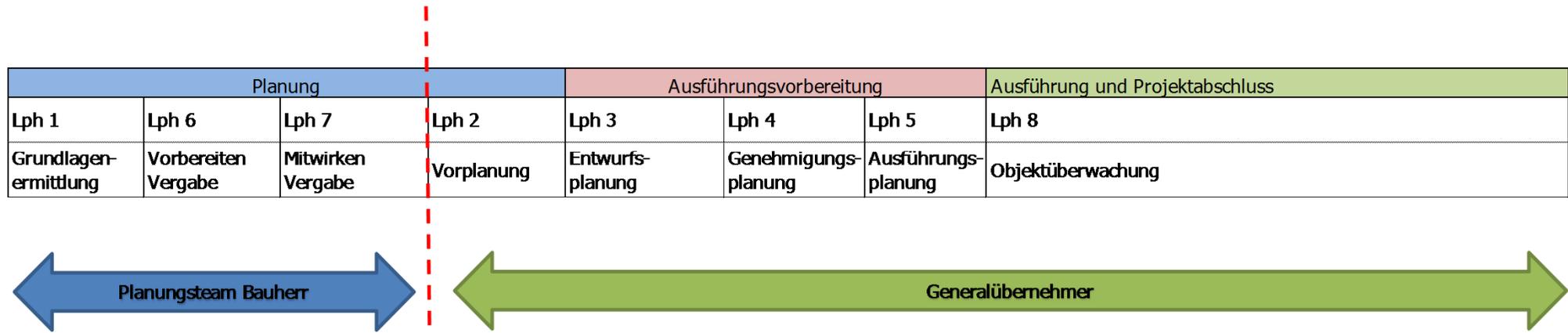
## Generalunternehmer mit Ausführungsplanung



- Leistungsverzeichnis als funktionale Qualitätsbeschreibung ohne Mengen
- Ausschreibung/Vergabe auf Basis Entwurf und ergänzende Leitdetails
- Verantwortung für Ausführungsplanung beim Generalunternehmer
  - Geeignet für im Entwurf abschließend zu definierende Projekte und Nutzungen
  - Üblichste Form der Generalunternehmervergabe

# Varianten Vergabestrategie

## Generalübernehmer



- Leistungsverzeichnis als funktionale Programm- und Qualitätsbeschreibung
- Ausschreibung/Vergabe auf Basis „Testentwurf“ und Raum-/Funktionsprogramm
- Verantwortung für vollständige weitere Planung beim Generalübernehmer
  - Geeignet für einfache Gebäude oder als „Ideenwettbewerb“ Bieter
  - Übliches Verfahren bei PPP auch einschl. Gebäudebetrieb

- Vorteile und Risikoverlagerung
  - Pauschal festpreis (schlüsselfertig, funktional)
  - Frühe Kostensicherheit bei stabilem Programm
  - Einbindung von Unternehmerwissen zur Optimierung in Vergabephase
  - Schnittstellenrisiken beim GU
  - Terminalsicherheit über Vertrag und Vertragsstrafen
  - Vergabeverfahren Nachunternehmer freihändig (VOB/A gilt nicht)
  - Konkursrisiko Einzelunternehmer beim GU
  - Haftung für Ausführung und Gewährleistung aus einer Hand
  - Risiko Preissteigerung nach Vergabe (konjunkturelle Risiken) beim GU
  - Reduzierter Koordinationsaufwand beim Bauherrn

## ■ Nachteile, besondere Risiken

- Vorlaufzeit bis GU-Vergabe größer als erste Vergabe einzeln
- Zuschläge auf Nachunternehmerleistungen wirken (i.d.R.) kostenerhöhend
- Konjunkturelle Risiken werden durch GU eingepreist
- Kostentransparenz und Termine bei nachträglichen Änderungen
- Einfluss auf Nachunternehmervergaben (qualifizierte NU´s)
- Einfluss auf Planung und Ausführung (Flexibilität)
- Insolvenz Generalunternehmer

## ■ Ungeeignete Projekte

- Umbauten und Sanierung mit schwierigen Schnittstellen und „Überraschungen“
- Projekte mit großem Änderungspotential oder hohem Gestaltungsanspruch mit baubegleitender Planung
- Projekte mit ungeklärten Randbedingungen (Baurecht, Baugrund etc.)

# Voraussetzung für erfolgreiches GU-Projekt

## ■ vor Vergabe:

- Professionelle Projektvorbereitung (Leistungsdefinition)
- Prüfung GU-Angebot auf Ausschlüsse und Vorbehalte
- Terminablauf mit Zwischenterminen vereinbaren
- Klarheit und Einvernehmen über Leistungsinhalt und Vertrag schaffen
- „Spielregeln“ für Änderungen (Termine/Kosten) festlegen
- Vertragsgestaltung (Pauschalvertrag) mit professionellem Jurist

## ■ nach Vergabe:

- Sorgfältige Prüfung der durch den GU vorzulegenden Planungen
- Ausführungsqualität überwachen
- Terminplan, Bauablauf und Leistungsstand überwachen
- Professionelles Änderungs- und Nachtragsmanagement

# Fazit und Empfehlung

- Wenn Generalunternehmer:
  - Vergaberechtliche Voraussetzungen prüfen - VOB/A § 4 (1)
  - Stabiles Raum- und Bedarfsprogramm
  - Ausführungsplanung als GU-Leistung beauftragen
  - Einvernehmen über Leistungsinhalt und Vertrag schaffen
  - „Spielregeln“ für Änderungen (Termine/Kosten) festlegen
  - Möglichst keine Änderungen am „Vertragssoll“ nach Vergabe!
  - Überwachung der Leistungen GU (Planung und Ausführung)
- GU-Vergabe kann eine erfolgreiche Vorgehensweise zur Absicherung der Kosten- und Terminziele sein
- Prüfung und projektspezifische Bewertung der verschiedenen Vergabemodelle vor Entscheidung zur Vergabestrategie erforderlich

## Danke für Ihre Aufmerksamkeit



Alber & Schulze  
Baumanagement GmbH  
Schulze-Delitzsch-Straße 38  
70565 Stuttgart  
Tel.: +49 711 7072750



[www.alber-schulze.de](http://www.alber-schulze.de)

