

Totalunternehmerleistungen richtig ausschreiben

Die Realisierung von kommunalen Bauten, basierend auf Totalunternehmersubmissionen, ist bis heute selten. Die Ursache liegt bei der mangelnden Praxis sowie fehlenden Spezialisten für die Bearbeitung der Angebotsunterlagen. Totalunternehmersubmissionen weisen im Hinblick auf die Optimierung von Bauten erhebliche Chancen auf. Sie enthalten jedoch noch mehr als Generalunternehmerausschreibungen Risiken im Fall mangelhafter Unterlagen. Der Beitrag liefert eine Übersicht über die Elemente von Ausschreibungsunterlagen.

In den letzten zwanzig Jahren hat die Realisierung von Bauvorhaben mit Generalunternehmern (GU) zugenommen. Dagegen ist der weitere Schritt zum Einsatz von Totalunternehmern (TU) kaum je gemacht worden. Die Ursache liegt bei der mangelnden Erfahrung hinsichtlich der Risiken und Chancen dieses Vorgehens. Die vorliegende Publikation liefert Informationen zur Bearbeitung von Unterlagen für TU-Submissionen und in diesem Zusammenhang auch Angaben zur Herabsetzung der Risiken.

Voraussetzungen für eine erfolgreiche TU-Submission

Eine erfolgreiche TU-Submission setzt voraus, dass sich die Bauherrschaft vorgängig sorgfältig mit der Zielsetzung, dem Umfang und weiteren wichtigen Randbedingungen des Bauvorhabens auseinandergesetzt hat. Von der Bauherrschaft einmal getroffene Entscheidungen, die in die Submissionsunterlagen eingeflossen sind, dürfen keinesfalls mehr leichtfertig umgestossen werden. Umprojektierungen nach der Vergabe führen bei einer TU-Submission in der Regel zu unverhältnismässigen Mehrkosten und bieten zudem ein grosses Konfliktpotenzial für Streitigkeiten zwischen der Bauherrschaft und dem beauftragten Totalunternehmer. Eine erfolgreiche TU-Submission setzt somit auch eine grosse Selbstdisziplin der Behörde voraus.

Struktur der Ausschreibungsunterlagen

Eine Übersicht über die Struktur und die Elemente der Angebotsunterlagen für TU-Leistungen finden sich auf der nächsten Seite. Der Aufbau von konventionellen Ausschreibungen für die Vergabe von Leistungen nach Einheitspreisen weicht, abgesehen von einem Teil mit konventionellen Elementen, von dem einer TU-Angebotsunterlage erheblich ab. Dies betrifft die Elemente Aufgabenstellung, einzureichende Projektunterlagen sowie ein Leistungsbeschrieb anstelle eines Leistungsverzeichnisses. In speziellen Fällen ist auch für ausserordent-



Bei kommunalen Bauten kommen Totalunternehmer kaum zum Einsatz – Grund ist die mangelnde Erfahrung bezüglich Chancen und Risiken. (Bild: sts)

liche Leistungen ein ergänzendes Element in die TU-Submissionen aufzunehmen.

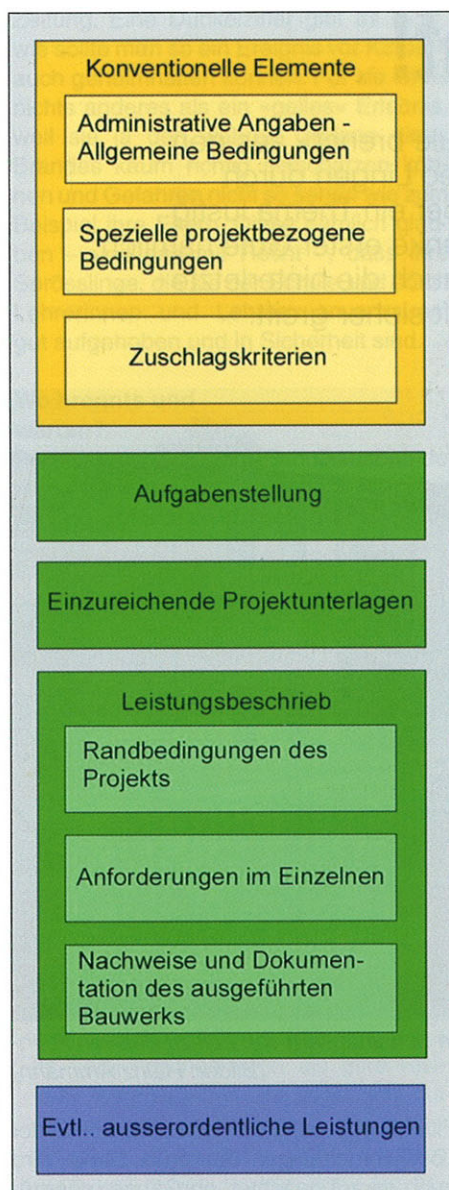
Die konventionellen Elemente

Administrative Angaben – Allgemeine Bedingungen: Dieses Element ist bei allen Ausschreibungsarten identisch. Anpassungen in Anbetracht der grösseren Anzahl von Projektphasen bei TU-Ausschreibungen sind jedoch notwendig.

Spezielle projektbezogene Bedingungen: Dieses Element enthält preisbildende Informationen, welche indirekt das zu erstellende Werk betreffen. Es sind dies Angaben über Zufahrten, Elemente der Versorgung, Emissionen usw. Der Informations-

umfang ist bei allen Ausschreibungsarten identisch.

Zuschlagskriterien: Die Zuschlagskriterien sind im Fall von Leistungen, die nach Einheitspreisen abgegolten werden, darauf auszurichten, dass die Risiken bei der Ausführung möglichst klein sind. Im Fall von TU-Ausschreibungen liegt das Schwergewicht jedoch bei der Projektevaluation. Die Zuschlagskriterien sind deshalb andere. Sie sind so weit möglich darauf auszurichten, dass alle Projektelemente mit einer hohen Nutzen-Kosten-Relation vom TU mit einem hohen Standard angeboten werden. Das Erfüllen von minimalen Standards ist bei der Beurteilung des Projekts kein Kriterium.



Struktur und Elemente der Angebotsunterlagen.

Bei der Festlegung der Zuschlagskriterien und deren Gewichtung ist darauf zu achten, dass diese aus ökonomischer Sicht gut ausgewogen sind. Aspekte von grösserer finanzieller Tragweite sind dementsprechend stärker zu gewichten als solche, die mit wenig Aufwand zu einer höheren Bewertung führen. Beim Zuschlagskriterium «Kosten» ist zu beachten, dass dieses umso höher zu gewichten ist, je detaillierter und präziser die Vorgaben sind und je weniger Spielraum dem Anbieter für eine wirtschaftliche Optimierung des Projekts bleibt.

Zweckmässige Zuschlagskriterien bei einer TU-Submission sind neben den Kosten beispielsweise:

- Optimierte Betriebsabläufe, basierend auf funktionellen Beziehungen.
- Qualität der Baukonstruktion und der verwendeten Materialien.
- Architektur und Gestaltung unter Be-

rücksichtigung einer guten Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.

- Aufwand für den Betrieb und den Unterhalt der Baute oder Anlage.

Die Qualität des Bauvorhabens wird anhand der von den Anbietern einzureichenden detaillierten Beschreibungen beurteilt. Je genauer und vollständiger die Qualität der gewählten Konstruktionen und Materialien vom Anbieter beschrieben wird, desto besser ist eine Beurteilung möglich. Bei unpräzisen Beschreibungen ist davon auszugehen, dass der TU möglichst kostengünstige Bauelemente und Materialien mit einem vielfach tiefen Qualitätsniveau einsetzt. Bei der Beurteilung haben die später nicht mehr veränderbaren Elemente bei der Gewichtung die höchste Priorität.

Die Einhaltung des Raumprogramms ist in den meisten Fällen kein Zuschlagskriterium, da dies vom Bauherrn festgelegt wird.

Die Problematik der Beurteilung der Gestaltung ist im Zusammenhang mit Architekturwettbewerben schon häufig diskutiert worden. Bei der Beurteilung der Architektur spielen subjektive Überlegungen und Empfindungen eine verhältnismässig grosse Rolle. Dieses Kriterium sollte daher kein allzu hohes Gewicht erhalten. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass sich TU-Ausschreibungen primär für Bauten und Anlagen anbieten, bei denen ein besonders günstiges Nutzen-Kosten-Verhältnis angestrebt wird. Für Bauten, bei denen besonders hohe Ansprüche an die architektonische Gestaltung gestellt werden, dürfte der Weg über einen klassischen Architekturwettbewerb in der Regel zweckmässiger sein.

Aufgabenstellung: klar und transparent formuliert

Die Bedeutung des Elements Aufgabenstellung hängt von der Offenheit der Projektbedingungen ab. Wo mit dem Ziel, die unternehmerische Kreativität nicht einzuschränken, verbindliche Vorgaben fehlen, kann es sinnvoll sein, Ziele beispielsweise bezüglich der Gestaltung oder des Betriebs bekannt zu geben. Bei der Formulierung der Aufgabenstellung ist es wichtig, dass die Erwartungen des Auftraggebers möglichst klar und transparent formuliert werden.

Die einzureichenden Projektunterlagen

Anders als bei den meisten Architekturwettbewerben hat der TU ein vergleichsweise detailliertes Bauprojekt inklusive Baubeschreibung mit teilweise präzisen Angaben zur Ausführung von Bauteilen mit Angaben von Anforderungsklassen oder Typen einzureichen.

Zentrales Element: der Leistungsbeschrieb

Randbedingungen des Projekts: Dieses Element ist das bedeutsamste der Ausschreibung. Es enthält alle einzuhaltenden Bedingungen wie lagebezogene Anforderungen an die Erschliessung, abzubrechende Bauten, geologische Gutachten, Raumprogramme, betriebliche und sicherheitstechnische Vorgaben. Bereits geringfügige Fehler bei der Festlegung der Randbedingungen können kostspielige Änderungen, Bauzeitverlängerungen oder nachhaltige betriebliche Einschränkungen verursachen.

Anforderungen im Einzelnen: Für die Projektierung von Bauten sind in zahlreichen Bereichen sicherheits- und umweltbezogene Rechtsvorschriften oder Normen zu beachten. Diese müssen grundsätzlich nicht unter dem Titel «Anforderungen» aufgeführt werden. Wo Anforderungsstufen bestehen, sind diese jedoch vom Bauherrn festzulegen. Für viele Elemente der gebäudetechnischen Ausrüstung und des Innenausbaus besteht die Notwendigkeit, im Einzelnen Typen oder normenbezogene Anforderungen festzulegen.

Nachweis und Dokumentation des ausgeführten Bauwerks: Die Aufwendungen für Prüfungen bzw. Nachweise der Qualität und Sicherheit des Werkes sowie die Dokumentation des ausgeführten Bauwerks verursachen einen erheblichen Aufwand. Die Leistungen des TU sind deshalb festzulegen und gegenüber bauseitigen Aufgaben unmissverständlich abzugrenzen.

Ausserordentliche Leistungen

In besonderen Fällen sind bei Bauprojekten Massnahmen notwendig, deren Umfang in der Projektierungsphase nicht geschätzt werden können. Dies betrifft häufig geotechnische Probleme wie insbesondere Hanginstabilitäten. Solche im Voraus nur beschränkt kalkulierbare Leistungen sollen, insbesondere wenn diese einen relevanten Anteil an den Gesamtleistungen einnehmen, nicht in eine zu offerierende Pauschale eingebaut werden. Es kann zweckmässiger sein, solche ausserordentlichen Leistungen nach Einheitspreisen auszuschreiben. Dabei ist es sehr wichtig, diese Leistungen sauber und eindeutig von den Leistungen gemäss der TU-Submission abzugrenzen.

Walter Baumann, Dipl. Ing. ETH,
Peter Bürkel, Dipl. Ing. ETH,
Bürkel Baumann Schuler, Winterthur