

Vielfalt der General- und Totalunternehmerverträge

In den letzten Jahren hat der Einsatz von Generalunternehmern (GU) und Totalunternehmern (TU) zugenommen. Dabei ist situationsbezogen eine Vielfalt von vertraglichen Regelungen hinsichtlich des Vorgehens entstanden. Dies betrifft beim Bauen mit GU im Wesentlichen die Übergabe von Leistungen im Bereich Projektierung und beim Bauen mit TU die Aufnahme von vorbereiteten, jedoch nicht verbindlichen Projektelementen in den Ausschreibungsunterlagen.

Die Praxis zeigt, dass eine Vielzahl von Varianten von Regelungen beim Bauen mit GU und TU besteht. Eine Festlegung der Charakteristiken der verschiedenen Arten existiert nicht. Selbst die Abgrenzung zwischen GU- und TU-Verträgen ist offen. Im Tiefbau wird nur selten mit GU und TU gearbeitet. Vor allem im konventionellen Hochbau ist jedoch das Bauen mit GU basierend auf einfachen Verträgen verbreitet.

Eine Übersicht über verschiedene Vertragsvarianten findet sich in der Tabelle. Die Charakteristiken der Varianten ergeben sich aus den unterschiedlichen Verfahren bei der Abwicklung der Projekte in den Phasen vom Vorprojekt bis zur Übergabe des Bauwerks. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass heute in Deutschland beim Strassenbau die Vertragsform «Funktionsbauvertrag» getestet wird. Diese Verträge garantieren eine gebrauchstaugliche Strasse für eine Dauer bis zu 30 Jahren. Am ehesten sind jedoch im Hochbau ähnliche Entwicklungen zu erwarten.

Vier Arten von GU-Verträgen

- GU-Standardvertrag: Grundsätzlich ist das Bauen mit GU dann am günstigsten, wenn ein qualitativ hochwertiges, im Wesentlichen abgeschlossenes Projekt und ein sorgfältig vorbereitetes Leistungsverzeichnis vorliegen. Bei dieser Situation ist die Wahrscheinlichkeit von Änderungen gering. Das Verfahren bei der Realisierung ist einfach. Der Vertrag kann mit Standard bezeichnet werden
- GU-Standardvertrag mit Bearbeitung von Detailplänen: Vergleichsweise häufig ist der GU in der Lage, die Detailplanung effizienter durchzuführen als vom Bauherrn beauftragte Planer. Dies trifft beispielsweise bei Bauten aus Stahl, Holz oder vorfabrizierten Betonelementen zu. In diesen Fällen kann auch der betroffene Teil des Leistungsverzeichnisses weniger detailliert ausgearbeitet werden. Im Strassenbau ist die Variante Standardvertrag mit der Bearbeitung von Detailplänen kaum relevant

- GU-Vertrag ohne Leistungsverzeichnis: Im Gegensatz zum GU-Standardvertrag fehlt ein Leistungsverzeichnis. Dagegen liegt ein ausführungsbezogener Beschrieb vor, der je nach Bauvorhaben sehr unterschiedlich sein kann. In diesem werden die Bauvorhaben hinsichtlich der Ausführung detailliert beschrieben und Anforderungen festgelegt. Von grosser Bedeutung sind bei diesem Vorgehen vor allem das Bauprojekt und die Detailpläne
- GU-Vertrag ohne Leistungsverzeichnis mit Bearbeitung der Detailpläne: Die Vertragsvariante ist grundsätzlich identisch mit der oben angegebenen. Er umfasst jedoch die Vorbereitung der Detailpläne durch den GU.

Drei Arten von TU-Verträgen

- TU-Standardvertrag: Diese Vertragsvariante ist vergleichsweise einfach. Sie bedingt jedoch ein hohes Niveau hinsichtlich der Abfassung der Aufgabenstellung und des Beschriebs der Funktionen des Bauvorhabens und der vielfältigen Anforderungen wie unter anderem hinsichtlich der Qualität. Besonders einfach ist die Definition der zur erbringenden Leistungen. Es sind dies sämtliche Leistungen nach der Vorbeziehungsweise der Machbarkeitsstudie bis zur Übergabe des Bauwerks. Dazu gehören auch die bei traditioneller Bauweise dem Bauherrn vorbehaltenen Aufgaben der Projektierung und der Leitung der Realisierung. Der TU-Standardvertrag ist grundsätzlich prioritär zu wählen
- TU-Standardvertrag mit Vorgabe Vorprojekt: Diese Vertragsvariante ist vorgesehen, wenn die Notwendigkeit eines Wettbewerbs oder der Einsatz eines hochrangigen Planers oder Ingenieurs für die Bearbeitung eines Vorprojekts notwendig ist. Dabei besteht die Variante, dass der Vorprojektbearbeiter – basierend auf einer Regelung des Bauherrn mit dem TU –



Bau der Parkgarage Innerarosa, Gemeinde Arosa.

(Bild: BBS Ingenieure AG)

als Subunternehmer des TU für die weitere Projektierung eingesetzt wird

- TU-Standardvertrag mit Vorgabe eines Projekts ohne Verbindlichkeit: Projekte, die auf einem Bauprojekt basieren, werden eher mit GU als mit TU-Verträgen ausgeführt. In Fällen, wo der Einsatz eines TU im Hinblick auf eine Optimierung des Projektablaufs gewählt wird, steht die Variante mit einer Vorgabe eines Bauprojekts zur Diskussion. Dabei werden detaillierte Beschreibungen aus allen Fachbereichen bauherrenseits bearbeitet. Beispiele haben gezeigt, dass heute in den Bereichen Gebäudetechnik und Betriebseinrichtungen eine Praxis bei der Bearbeitung von Ausschreibungsunterlagen für das Bauen mit TU fehlt. Im Weiteren werden einzelne Projektteile durch den TU ein zweites Mal bearbeitet. Die sich dabei ergebenden Zusatzleistungen können erhebliche Kosten seitens des TU und letztlich des Bauherrn verursachen. Die Variante TU-Vertrag mit der Vorgabe eines «Projekts ohne

Generalunternehmer				Totalunternehmer		
GU-Standardvertrag	GU-Standardvertrag mit Bearbeitung Detailpläne durch GU	GU-Vertrag ohne LV	GU-Werkvertrag ohne LV, Bearbeitung Detailpläne durch GU	TU-Standardvertrag	TU-Standardvertrag mit Vorgabe Vorprojekt	TU-Vertrag mit Vorgabe Projekt ohne Verbindlichkeit
Projektunterlagen des Bauherrn						
LV BauP DetP	LV BauP	Ausführungsbezogener Beschrieb BauP DetP	Ausführungsbezogener Beschrieb BauP	Aufgabenstellung Beschrieb mit Funktion und Anforderungen	Aufgabenstellung Beschrieb mit Funktion und Anforderungen Vorprojekt	Aufgabenstellung Beschrieb mit Funktion und Anforderungen Leistungsbeschrieb und Bauprojekt ohne Verbindlichkeit
Aufgaben des General- bzw. Totalunternehmers						
Gesamte Realisierung	Gesamte Realisierung DetP	Gesamte Realisierung Umsetzung Beschrieb und Pläne	Gesamte Realisierung Umsetzung Beschrieb und Bauprojekt DetP	Aufgaben Bauherrschaft Vorprojekt BauP DetP Realisierung	Aufgaben Bauherrschaft BauP DetP Realisierung	Aufgaben Bauherrschaft Prüfung und evtl. Überarbeitung BauP DetP Realisierung

Übersicht GU- und TU-Werkverträge: LV = Leistungsverzeichnis, BauP = Bauprojekt, DetP = Detailpläne. (Tabelle: BBS Ingenieure AG)

Verbindlichkeit» ist nur in seltenen Einzelfällen sinnvoll. Die Vielfalt der GU-Verträge ist gross und beim Bauen mit TU etwas geringer. Risikoarm ist das Bauen mit GU basierend auf einem planerisch abgeschlossenen Projekt inklusive eines detaillierten Leistungsverzeichnisses. Es bestehen Varianten, bei denen dem GU Projektierungsaufgaben übertragen werden. Beim Bau mit TU wird diesem basierend auf einer

Aufgabenstellung und einem Beschrieb die gesamte Projektierung und Realisierung übertragen. Neuerdings werden auch Bauten durch TU ausgeführt, bei denen seitens des Bauherrn bei der Ausschreibung nicht verbindliche Projektteile vorbereitet werden.

Peter Bürkel, dipl. Ing. ETH SIA, Walter Baumann, dipl. Ing. ETH SIA; BBS Ingenieure AG, admin@bbs-ing.ch