

Ausschreibungsunterlagen

Den Durchblick behalten

Gerade für Totalunternehmer hat die Baubeschreibung innerhalb der Ausschreibungsunterlagen eine zentrale Bedeutung, denn die TU realisieren das Bauvorhaben nicht nur, sondern planen es auch. Damit es nicht zu Projektänderungen, Nachforderungen und anderen Komplikationen kommt, müssen die Unterlagen sehr gewissenhaft ausgearbeitet werden.

Von Peter Bürkel und Beat Erdin*

Die wichtigsten Komponenten von Ausschreibungsunterlagen sind die Baubeschreibung sowie die durch das Bauprojekt bedingten besonderen Bestimmungen. Beide Faktoren haben beim Bauen mit Totalunternehmer (TU) eine grosse Bedeutung, zumal der TU

das Bauvorhaben nicht nur realisiert, sondern auch plant. Wer die Baubeschreibung gewissenhaft anfertigt, verhütet Projektänderungen und damit Nachforderungen. Eine Baubeschreibung anzufertigen bedeutet, auf viele Richtlinien achten zu müssen und diese zu befolgen.

In der Norm SIA 118 »Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten« sind die Bestandteile und die Rangordnung der Ausschreibungsunterlagen aufgeführt (Artikel 7). Die Baubeschreibung findet sich nebst den genannten Faktoren auf der Prioritätenliste weit oben. Im Gegensatz zum Leis-

Damit von Anfang an alles richtig läuft, braucht es eine gute Baubeschreibung.



Bilder: bb-Archiv

tungsverzeichnis umfasst sie zahlreiche Elemente, die unkonventionell sind und im Einzelfall analysiert werden müssen. Werden Ausschreibungen bearbeitet, können sich Schwierigkeiten ergeben, wenn es darum geht, die besonderen Bestimmungen abzugrenzen. Als Hilfe kann der Artikel 12 der Norm SIA 118 konsultiert werden. In diesem Absatz geht es um die Baubeschreibung. Sie besteht aus einem vollständig detaillierten Pflichtenheft. Es wird dabei auch auf Artikel 136 hingewiesen, wo sich Regelungen bezüglich Qualitätsanforderungen an Baustoffe finden.

Grundlagen und Anforderungen

Eine Baubeschreibung kann nur erfolgreich erstellt werden, wenn die Grundlagen verbindlich sind. Diese basieren auf Erkenntnissen aus der strategischen Planung – Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien sowie Vorstudien mit der Projektdefinition und der Machbarkeitsstudie.

AUF EINEN BLICK

- Ein hohes qualitatives Niveau der Baubeschreibung verhütet Projektänderungen und damit Nachforderungen.
- Die erforderlichen Informationen in der Baubeschreibung sind je nach Bauvorhaben und örtlichen Verhältnissen unterschiedlich.
- Die Baubeschreibung hat Auswirkungen auf die Gestaltungsfreiheit des Totalunternehmers. Diese kann mit der Baubeschreibung gesteuert werden.
- Die Baubeschreibung muss strukturiert und aussagekräftig genug sein, damit eine zuverlässige Preisbildung möglich ist.
- Die Abgrenzung zwischen der Baubeschreibung und den durch das Bauobjekt bedingten allgemeinen Bestimmungen ist zu beachten.
- Grundlagen aus dem öffentlichen Recht sind nicht in die Baubeschreibung aufzunehmen.
- Sicherheitsbezogene Normen sind ebenfalls nicht in die Baubeschreibung aufzunehmen.



Im Vordergrund steht eben diese Machbarkeitsstudie, wo zuerst Faktoren wie Realisierbarkeit, Finanzrahmen, örtliche Verhältnisse, und betriebliche Anforderungen geprüft werden.

Im Gegensatz zu Ausschreibungsunterlagen mit Projektplänen und einem Leistungsverzeichnis ist die Vollständigkeit einer Baubeschreibung nicht genau definiert. Dies vor allem, weil die Aufgaben der Bauherrschaft weitgehend vom TU übernommen werden. Welche Angaben dazugehören, muss im Einzelfall geprüft und festgelegt werden. Sind die Unterlagen unvollständig, können anschliessend Probleme auftauchen.

Wie detailliert es sein muss, ist bei TU-Ausschreibungen nicht einfach zu bestimmen. Ein hoher Detail-Grad kann die Gestaltungsfreiheit des TU einschränken oder negativ beeinflussen. Dies gilt speziell in Fällen, bei denen der TU oder seine Unterakkordanten hohe Erfahrungswerte mitbringen. Andererseits müssen sehr detaillierte Vorgaben in der Ausschreibung festgelegt werden, um die Qualität zu sichern. Dies kann aufwendige Ausrüstung oder auch einfache Bauprodukte wie beispielsweise Bodenplatten betreffen.

Es soll Transparenz gewährleistet sein, doch dies kann schwierig werden, vor allem wenn die Projekte gross und komplex sind. Um die gewünschte Transparenz zu erreichen, braucht es eine geeignete Struktur der Baubeschreibung sowie eine klare Abgrenzung zu den besonderen Bestimmungen. Zunächst muss in der Baubeschreibung die Ausgangslage dargestellt werden. Der Beschrieb liefert Informationen zur Auslösung und zum Stand des Projekts. Es handelt sich hierbei um eine generelle Information für den TU. Die Gewichtung der übergeordneten Anforderungen ist nicht bei jedem Bauvorhaben gleich. Dabei können auch Details wichtig sein. Die Anforder-

ungen werden festgelegt und somit je nach Bauobjekt die Kosten mehr oder weniger beeinflusst. Folgende Faktoren sind davon betroffen:

- Betrieb
- Wirtschaftlichkeit
- Ökologie
- Architektur und Aussenraumgestaltung
- Einpassung ins Stadtbild oder die Landschaft

Unterteilung in Elemente

Viele Projekte bestehen aus einzelnen Elementen oder können zumindest in solche unterteilt werden, um später in der Baubeschreibung einzeln behandelt zu werden. Diese Beschriebe enthalten vor allem die folgenden Informationen:

- Beziehungen zu anderen Elementen des Projekts
- Nutzung und Betrieb des Bauvorhabens
- Massgebliche Anforderungen an das Bauvorhaben
- Anforderungen an betriebliche Anlagen oder besondere Ausrüstungen

Die konzeptionellen Anforderungen können je nach Bauvorhaben sehr unterschiedlich sein. Bei Hochbauten werden Vorgaben zur Architektur, und insbesondere bei öffentlichen Bauten oder sehr umfangreichen Projekten, auch zur Ökologie in die Baubeschreibung aufgenommen. Wenn eine Hochleistungsstrasse erneuert wird, sind wiederum Verkehrsführungskonzepte die während der Bauzeit gelten, relevant.

Konzept muss stimmig sein

Auch bei den Rechtsgrundlagen gibt es ein paar Punkte zu beachten. Da im öffentlichen Recht Regelungen zwingend sind, ist ihre Aufnahme in die Baubeschreibung nicht notwendig. Andere Rechtsgrundlagen sind hingegen dispositives



Mit dem richtigen Durchblick ...

(nicht zwingendes) Recht, diese haben aber kaum eine Beziehung zur Baubeschreibung. Darin haben Normen hingegen eine sehr grosse Bedeutung. Sie enthalten Regeln der Baukunde und dabei Vorschriften zur Planung und zur Realisierung sowie Anforderungen an Bauteile und Bauprodukte. Wichtig für den Baubeschrieb ist die Aufnahme von allen Normen. Hierbei spielen individuelle Anforderungen eine Rolle, solche für den Lärmschutz, jene in Hochbauten oder auch solche an Bauprodukten.

Grundsätzlich sind Normen, die auf Sicherheit oder Umweltschutz ausgerichtet sind, nicht in die Baubeschreibung aufzunehmen. Die in diesen Normen festgelegten Regeln sind Vorschriften der Baukunde – also ein Muss. Im Weiteren finden sich in harmonisierten Normen (SN EN) Mindestanforderungen an Produkte, die aus sicherheitstechnischen Gründen einzuhalten sind. Bei den Wegleitungen oder Richtlinien von öffentlichen Diensten gibt es ebenfalls einiges zu beachten: In der Schweiz existieren Wegleitungen und Richtlinien, die geradezu gespickt sind mit Regelungen und Empfehlungen. Bei öffentlichen Bauten sind diese grundsätzlich verbindlich, wobei sie oft auch Empfehlungen enthalten. Falls eine dieser Empfehlungen in direktem Bezug zur Ausführung des Bauwerks steht, ist in der Baubeschrei-

Vertragsurkunde mit der Zusammenstellung der Vertragsbestandteile und administrativen Regelungen

Durch das Bauprojekt bedingte besondere Bestimmungen

Baubeschreibung

Beschrieb der Ausgangslage

Übergeordnete Anforderungen

Betrieb

Wirtschaftlichkeit

Architektur und Aussenraumgestaltung

Einpassung in das Stadtbild oder die Landschaft

Konzeptionelle Anforderungen

Mitgeltende Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Normen

Wegleitungen und Richtlinien von öffentlichen Diensten

Wegleitungen und Richtlinien von privaten Fachstellen

Allgemeine Vertragsbedingungen

Norm SIA 118, Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten

Abzuliefernde Offertunterlagen

Entwurf des Werkvertrags



... können Komplikationen verhindert werden.

bung entsprechend darauf einzugehen. Es gilt zu definieren, was sie im aktuellen Fall zu bedeuten haben. Bei Wegleitungen und Richtlinien von Fachstellen ist zu prüfen, inwiefern diese notwendig sind. Zahlreiche Fachstellen in der Schweiz publizieren technische Grundlagen.

Anforderungen an Material

Detailliert festzulegen sind hingegen die Anforderungen an die Baumaterialien, dies in einem direkten Bezug zum Betrieb oder zur Gestaltung. Ein gutes Beispiel hierfür sind Bodenbeläge, ein weiteres Material für Fassaden, die den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden müssen. Bei Strassenbauten werden Belagsmischungen für Deckschichten gewählt und beschrieben (die zum Beispiel geringe Lärmemissionen verursachen). Die haustechnische Ausrüstung kann durchaus bereits in der Ausschreibung festgelegt werden, gerade wenn es sich um einen Bau mit TU handelt. Dies kann zur Effizienz beitragen. Allenfalls kann auch die Vorschrift hilfreich sein, einen vom Bauherren bezeichneten Spezialisten beizuziehen. ■

*Peter Bürkel, dipl. Ing. ETH SIA, Beat Erdin, dipl. Ing. FH, BBS Ingenieure AG, Winterthur
admin@bbs-ing.ch