

### Stellungnahme – Vorteile der Vergabe an einen Generalunternehmer

In Anbetracht der Komplexität, Größe und Bedeutsamkeit des Bauvorhabens „Historische Mitte“ erscheint eine Generalunternehmer (GU)-Vergabe im Anschluss an die detaillierte Planung als sinnvoll, um eine stringente Abstimmung von Planungs- und Bauleistungen zu gewährleisten, bestehende Risiken zu minimieren sowie die nachstehend genannten Projektziele zu erreichen. Ferner können Kapazitäten auf Seiten des Auftraggebers bei einer so umfassenden Aufgabe wie der historischen Mitte durch die Minimierung etwaiger (Bau-) Vertragsverhältnisse optimiert werden.

Unter Berücksichtigung der Kosten-, Termin- und Qualitätsziele sowie bestehender Risiken kann sich eine Beauftragung an einen GU insbesondere bei großen und komplexen Bauvorhaben positiv auf den Bauablauf auswirken und zum Projekterfolg beitragen. Im Rahmen einer Beauftragung an einen GU wird lediglich ein Vertrag zwischen dem Generalunternehmer und dem Bauherren geschlossen. Der Generalunternehmer trägt die volle Verantwortung für die Bauleistung und steht dem Bauherren als alleiniger Ansprechpartner zur Verfügung.

Durch die Beauftragung eines GU's wird eine Bündelung der Kommunikationsebenen geschaffen und ein sogenanntes Schnittstellenrisiko gesenkt. Es ist die Aufgabe des GU's, die Gewerke aufeinander abzustimmen, zu koordinieren, zu überwachen und fristgerechte Leistungen zu erbringen. Somit werden dem GU die Terminverpflichtung und die üblichen Risiken übertragen und somit der Abstimmungsaufwand für den Bauherren gesenkt. Der Bauherr hat ausschließlich einen Ansprechpartner für alle Themen des Bauens, z.B. auch zur Klärung und Beseitigung von Mängeln. Der GU haftet als übergeordneter Baupartner im Falle eines Mangels für die durch ihn beauftragten Nachunternehmerleistungen und trägt die Verantwortung und Haftung für aufkommende Kostenrisiken.

Für die Vergabe an einen Generalunternehmer bedarf es vorab einer intensiven Grundlagenklärung, einer auch im Detail abgestimmten, wirtschaftlichen Planung sowie einer sehr guten vertraglichen Vorbereitung, damit die o.g. Vorteile in der Realisierungsphase greifen können.

Selbstverständlich sind sich die GU's der Risiken hinsichtlich Kosten und Terminen bewusst und kalkulieren diese bei ihren Angeboten ein. Daher wurde bei der Kostenprognose ein GU-Zuschlag einkalkuliert, dieser beläuft sich bei Neubauten üblicherweise auf 15% des Bauvolumens der Kostengruppen 300 und 400. Diesem stehen jedoch Kosten der Ausschreibung und Vergabe an Nachunternehmer, der Bauleitung, der Abrechnungen, des Gewährleistungsmanagements und des allgemeinen Koordinierungsaufwands der Nachunternehmer gegenüber.