

Synopse zur Vergabe an Generalunternehmer oder Totalunternehmer

Entscheidungskriterien	Generalunternehmer (Ausführungsplanung und Komplettvergabe der Bauleistung)	Totalunternehmer (Komplette Planung und Bauausführung)
Aufwand des Bauherren für die Auswahl geeigneter Unternehmer (Bausoll, Nutzer-Bedarfs-Programm, Raumbücher)	Mittlerer Aufwand; Planungen und Fachplanungen liegen vor	hoher Aufwand; funktionale Leistungsbeschreibung ohne fundierte Planung notwendig
Aufwand zur Erstellung rechtsicherer Verträge (Vergleichbarkeit, Messbarkeit)	mittlerer Aufwand Planungs- und Fachplanungssicherheit erleichtern Vertragsgestaltung	hoher Aufwand, hohe Regelungsdichte in allen Leistungsphasen notwendig
Aufwand auf Bauherrenseite zur Koordination/ Schnittstellenhandling (operative Projektentwicklung, personelle Begleitung, Koordination)	geringer Aufwand, nur ein (externer) Ansprechpartner	geringer Aufwand, nur ein (externer) Ansprechpartner
Einflussnahme des Bauherren während der Projektumsetzung (Änderungen Bausoll, Qualitäten nach Vertragsabschluss)	mittlere Einflussnahme; abgeschlossene Entwurfsplanung, ggf. Leitdetails möglich	geringe Einflussnahme, da das Gesamtpaket geändert werden müsste
Einflussnahme des Bauherren auf die Gestaltung (Änderungen und/ oder planerische Entscheidungen nach Vertragsabschluss)	mittlere Einflussnahme; abgeschlossene Entwurfsplanung, ggf. Leitdetails möglich	in Abhängigkeit von der Vertragsgestaltung - birgt Kostenrisiken
Einflussnahme des Bauherren auf die Qualitäten (Änderungen und/ oder Entscheidungen zur qualitativen Ausführung)	bedingt möglich, aber nur in der Planungsphase	gering, Gesamtpaket muss geändert werden
Einflussnahme des Bauherren auf die Wirtschaftlichkeit in der Projektumsetzung (Entscheidungen zu baulichen Varianten nach Vertragsabschluss)	geringe Einflussnahme; Kostenrisiko	geringe Einflussnahme; Kostenrisiko
Frühe Kostensicherheit	Mittlere Sicherheit; abgeschlossene Entwurfsplanung ggf. Leitdetails müssen erstellt werden.	hohe Kostensicherheit; nach Vertragsabschluss und ohne Änderungen nach Vertragsabschluss
Frühe Termsicherheit	hohe Termsicherheit, da Gegenstand des Vertrages und Risiko beim Auftragnehmer	hohe Termsicherheit, da Gegenstand des Vertrages und Risiko beim Auftragnehmer
Vergaberechtssicherheit vollständig sichergestellt (Rüge-Risiko)	geringe Sicherheit	mittlere Sicherheit
Markttransparenz (allgemeine Nachvollziehbarkeit der Vergabeentscheidung)	Markttransparenz gegeben - aufwendige Begründung auf Grund von Matrixentscheidungen	Markttransparenz gegeben - aufwendige Begründung auf Grund von Matrixentscheidungen
Anzahl der Partner am Markt (wie groß ist der Anteil der Wettbewerbsteilnehmer)	gering, auf Grund des Volumens und der Projektart	sehr gering, auf Grund von Planungen, des Volumens und der Projektart
Einheitliche Gewährleistung (Haftungs- und Gewährleistungsfragen nach Projektabschluss)	vorhanden	vorhanden
Inbetriebnahme Management (geregelter Übergabe der technischen Equipments und prüfpflichtigen Anlagen; Betrieb)	vorhanden	vorhanden
Zeitraum bis zur Vergabeentscheidung (tatsächliche Auftragsvergabe nach Submissionstermin)	langer Vorlauf	langer Vorlauf
Zu erwartende Risikozuschläge der Marktteilnehmer	mittleres Zuschlagsrisiko auf die Kosten	hohes Zuschlagsrisiko auf die Gesamtkosten
Dauer der Gesamtmaßnahme	in etwa identisch	in etwa identisch