

## **Verfahren zur Beauftragung von Planerleistungen und Planungs- und Ausführungsmodelle für das Projekt: Erneuerung und Erweiterung Schulanlage Gockhausen**

**Empfehlung Buchhofer AG:**

**Auswahlverfahren:** Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

**Planungsmodell:** Generalplaner

**Ausführungsmodell:** Einzelleistungsträger

10. September 2019

## 1 Bestellung und Planung von Planerleistungen (Auswahlverfahren)

### 1.1 Planungswettbewerb nach SIA

Als Planungswettbewerbe gelten der Ideen- und der Projektwettbewerb. Der Ideenwettbewerb generiert Vorschläge für konzeptionelle Entscheide oder für Lösungen von Aufgaben, die allgemein umschrieben und abgegrenzt sind. Dieser kommt deshalb am häufigsten in den Phasen „Strategische Planung“ oder „Vorstudien“ zum Einsatz. Der Projektwettbewerb hingegen dient der Lösung klar umschriebener Aufgaben, meist vor der Stufe zum Vorprojekt.

Planungswettbewerbe sind lösungsorientierte Verfahren. Beurteilt werden die eingerichteten Projektvorschläge und nicht die Projektverfasser (Planer).

Die Beurteilung erfolgt anhand von vorgängig kommunizierten Kriterien durch eine fachlich qualifizierte Jury.

Das Verfahren kann offen oder selektiv durchgeführt werden.

WETTBEWERB	
Gestaltungsspielraum	gross
Aufgabe	Neubauprojekte und spezielle, komplexe Gesamtinstandsetzungen
Zielsetzung	bestes Projekt
Verfahrensart	offen, selektiv, auf Einladung*
Leistungsart	lösungsorientiert
Rahmenbedingungen	SVO, IVöB** Ordnung SIA 142
Beurteilung	Preisgericht
Anonymität	anonym
Umfang der Aufgabe	Projektentwurf
Aufwand Planende	gross
Entschädigung	Preisgeld

Abb. 1: „Vergabeverfahren“ Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Fachstelle Planerwahl, November 2017

\* im öffentlichen Beschaffungswesen nur bedingt möglich

\*\* SVO: Submissionsverordnung Kt. ZH, IVöB: Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen

#### Vorteile

- + Fördert die Auseinandersetzung mit innovativen Gestaltungsansätzen
- + Hohe Vielfalt und Qualität durch grosse Bandbreite an Lösungen
- + Hohe Objektivität des Entscheids durch Anonymität

#### Nachteile

- Keine Einflussmöglichkeit auf das Ergebnis während des Verfahrens
- Grosser Arbeitseinsatz der Teilnehmenden

## 1.2 Planerwahlverfahren

Das Planerwahlverfahren nimmt eine Zwischenstellung zwischen Leistungsofferte (Offerte für bestimmte Leistungserbringung wie z.B. Offerte für Honorar Architekt) und Planungswettbewerb ein. Anstelle eines gesamten Wettbewerbsprojektes haben die Teilnehmer einzelne, objektbezogene Lösungsvorschläge zu signifikanten Fragestellungen aus den bevorstehenden Planungsaufgaben sowie eine Leistungsofferte einzureichen. Der von den Teilnehmenden zu leistende Aufwand liegt deutlich unter demjenigen des Projektwettbewerbs.

Die Beurteilung der eingereichten, nicht anonymen Beiträge erfolgt durch ein geeignetes Planerwahlgremium.

Das Verfahren kann offen oder selektiv durchgeführt werden.

PLANERWAHL	
Gestaltungsspielraum	mittel
Aufgabe	Instandsetzungen und Umbauten
Zielsetzung	geeignetste Planende
Verfahrensart	offen, selektiv, auf Einladung, freihändig
Leistungsart	lösungs- und leistungsorientiert
Rahmenbedingungen	SVO, IVöB *
Beurteilung	Planerwahlgremium
Anonymität	beschränkt anonym
Umfang der Aufgabe	Skizzenvorschlag Kernaspekte, Aussagen qualitative Aspekte, Honorarofferte
Aufwand Planende	mittel
Entschädigung	keine

Abb. 2: „Vergabeverfahren“ Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Fachstelle Planerwahl, November 2017

\* im öffentlichen Beschaffungswesen nur bedingt möglich

### Vorteile

- + Adäquates Verfahren für **kleine und mittelgrosse** Bauaufgaben im Bestand (Instandsetzung- und Erneuerungsprojekte) **ohne** Gestaltungspotenzial
- + Neben Honorarofferte zusätzlich Qualitative Entscheidungsgrundlage für die Vergabe
- + Kleiner Aufwand der Bewerbenden

### Nachteile

- keine lösungsorientierte Beschaffungsform
- Hohes Risiko bei ungenügender Transparenz in der Entscheidungsfindung
- der Preis kann die qualitativen Kriterien übersteuern; Es kann ein mangelhaftes Konzept den Zuschlag erhalten.

## 2 Organisationsmodelle für die Planung

### 2.1 Organisationsmodell mit Einzelplanern

Der Projektorganisation des Bestellers (Bauherr) steht auf der Auftragnehmerseite der Gesamtleiter gegenüber. Der Gesamtleiter leitet und koordiniert die übrigen Planer und in der Realisierungsphase als Leiter der Ausführung die Unternehmer. Die Verträge werden durch den Besteller mit den **einzelnen** Planern und Unternehmern abgeschlossen.

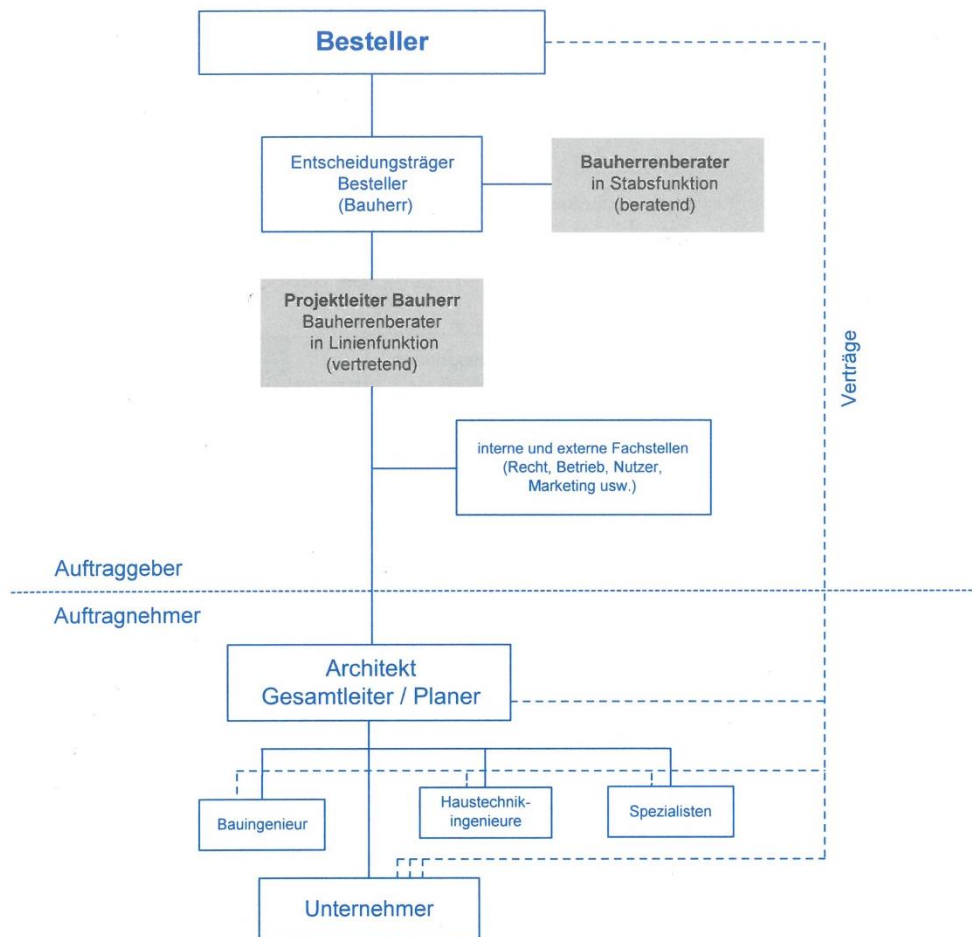


Abb. 3: Bauprojektorganisation mit Einzelplanern (Quelle: „Immobilienmanagement; Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung“ 2. Auflage Schulthess 2017)

#### Vorteile

- + Der Gesamtleiter ist der zentrale Ansprechpartner (von innen und von aussen). Er koordiniert die Planer und Unternehmer.
- + Die Planer können vom Besteller einzeln bestimmt und beauftragt werden. Die Planerverträge können auch unabhängig voneinander vorzeitig aufgelöst werden.
- + Jeder Planer haftet direkt gegenüber dem Besteller.

#### Nachteile

- Die Gesamtleitung durch den Architekten wird erschwert infolge der Einzelverträge mit dem Besteller.
- Aufgrund der Einzelverträge zwischen den Planern verbleibt eine gewisse Schnittstellen- und Koordinationsverantwortung beim Besteller.
- Bei Streitigkeiten zwischen den Planer ist der Besteller die erste Eskalationsebene.

## 2.2 Organisationsmodel mit Generalplaner (GP)

Dem Besteller (Bauherr) steht auf der Auftragnehmerseite ein Generalplaner gegenüber, welcher im Auftrag des Bestellers sämtliche Projektierungs- und Bauleistungsleistungen erbringt. Es gibt nur **einen** direkten Vertragspartner für die **Planungsleistungen**. Sämtliche Fachplaner sind Subplaner des Generalplaners und schliessen mit diesem die entsprechenden Verträge ab. Die Verträge mit den Unternehmern werden durch den Besteller abgeschlossen.

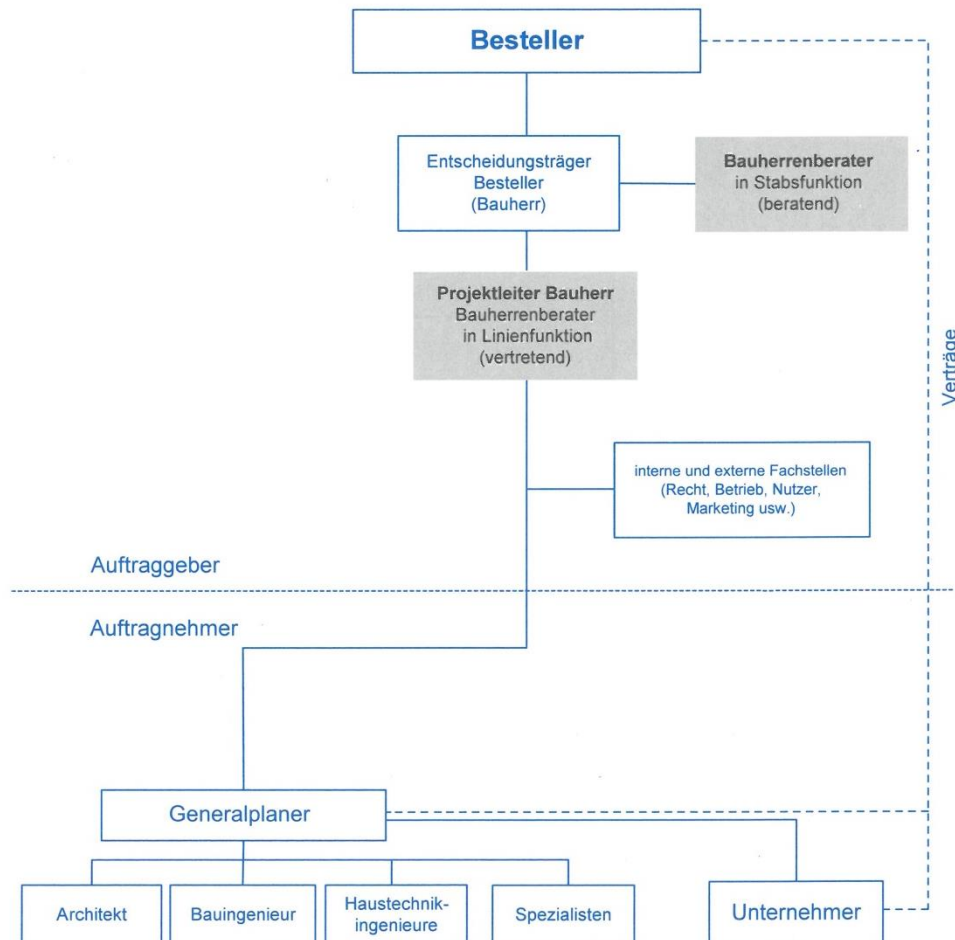


Abb. 4/ Text: Bauprojektorganisation mit Generalplaner (Quelle: „Immobilienmanagement; Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung“ 2. Auflage Schulthess 2017)

### Vorteile

- + Ein einziger Vertragspartner für die Projektierung aller Gewerke.
- + Der Besteller hat nur einen Gesprächspartner auf der Seite der **Planer**.
- + Koordination der Planer ist eine interne Angelegenheit des Generalplaners.

### Nachteile

- Grundsätzlich keine Mitsprache des Bestellers bei der Wahl der einzelnen Planer (vertraglich regelbar).
- Interne Regelung der Rechte und Pflichten ist nicht ersichtlich.
- Auswechseln eines einzelnen Planers ist schwierig.

### 3 Organisationsmodelle für die Ausführung

#### 3.1 Organisationsmodell mit Einzelleistungsträger

Beim Organisationsmodell mit Einzelleistungsträgern (Einzelunternehmern) wird jeder **einzelne** am Bau beteiligte Unternehmer, Handwerker und Lieferant, wie z.B. Baumeister, Elektroinstallateur, Schreiner, Maler usw., nach der Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens mit einem Werkvertrag direkt vom Bauherrn beauftragt.

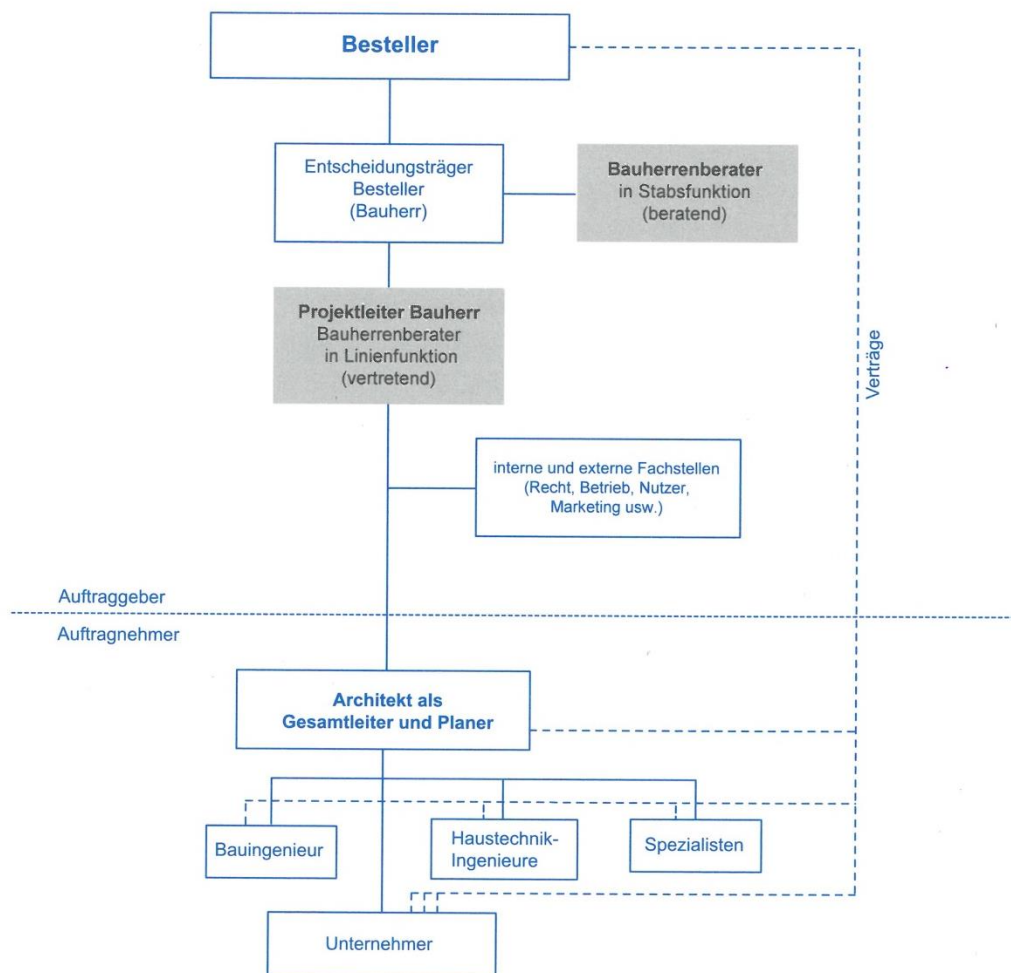


Abb. 5/ Text: Bauprojektorganisation mit Einzelleistungsträgern und Architekt als Gesamtleiter (Quelle: „Immobilienmanagement; Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung“ 2. Auflage Schulthess 2017)

#### Vorteile

- + Einfluss des Bauherrn und der Planer auf die Bauarbeiten gewährleistet
- + Genauere Kontrolle der Unternehmer und die Ausführungsarbeiten möglich
- + Projektänderungen ohne Kostenaufschläge seitens Dritter
- + Flexible Lösungsfindungen auf Baustelle möglich

#### Nachteile

- Hoher administrative Aufwand seitens Bauherrschaft, da viele Vertragspartner

### 3.2 Organisationsmodell mit Generalunternehmer (GU)

Im Unterschied zum Organisationsmodell mit Einzelunternehmern werden beim Modell mit Generalunternehmer (GU) sämtliche Bauleistung (alle Unternehmer, Dienstleister, usw.) und die Bauleitung in **einen einzigen** Werkvertrag mit dem Bauherrn zusammengefasst.

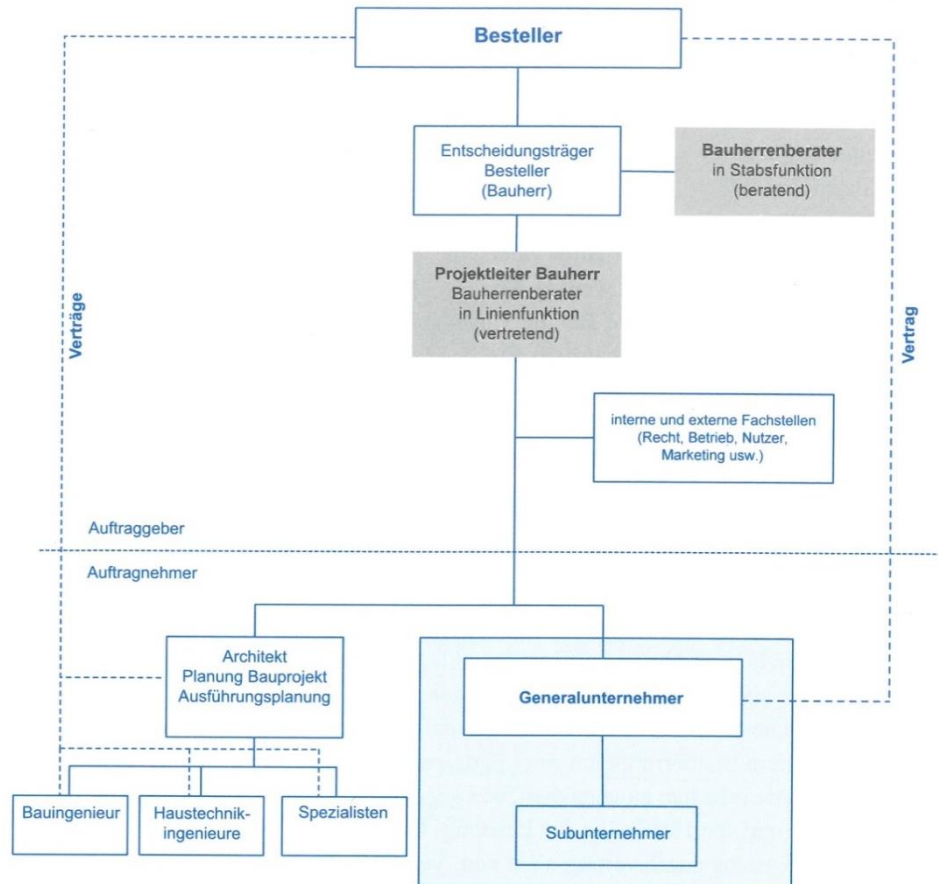


Abb. 5/ Text: Bauprojektorganisation mit Generalunternehmer (Quelle: „Immobilienmanagement; Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung“ 2. Auflage Schulthess 2017)

#### Vorteile

- + Vereinfachte Kommunikation mit den Ausführungsverantwortlichen, da nur ein Gesprächspartner am Bau.
- + Reduktion der Schnittstellen in der Ausführungsplanung und Ausführung.
- + Kleinere Aufwendungen in der Bauadministration (Submissionsverfahren, Vertragserstellung, Bauabrechnung usw.)

#### Nachteile

- Änderungen nach der Beauftragung des Generalunternehmers sind mit kostspieligen Nachträgen verbunden.
- Alle relevanten Projektentscheide für die Ausführung müssen in einem frühen Stadium der Planung verbindlich geklärt sein.
- Zusätzlicher Zeitbedarf in der Planungsphase (von drei bis sechs Monaten).
- Das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB) gibt dem Handwerker zur Sicherung seiner Werklohnforderung ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, auf dem er gearbeitet hat, auch wenn er in keinem direkten Vertragsverhältnis mit dem Bauherrn steht.

## 4 Organisationsmodelle für die Planung und Ausführung

### 4.1 Organisationsmodell mit Totalunternehmer

Beim Organisationsmodell mit einem Totalunternehmer (TU) werden zusätzlich zu den GU-Leistungen auch die Planungsarbeiten in einen einzigen Vertrag miteingeschlossen. Die Beauftragung kann über eine Ausschreibung mit Projekt- oder über einen Gesamleistungswettbewerb erfolgen.

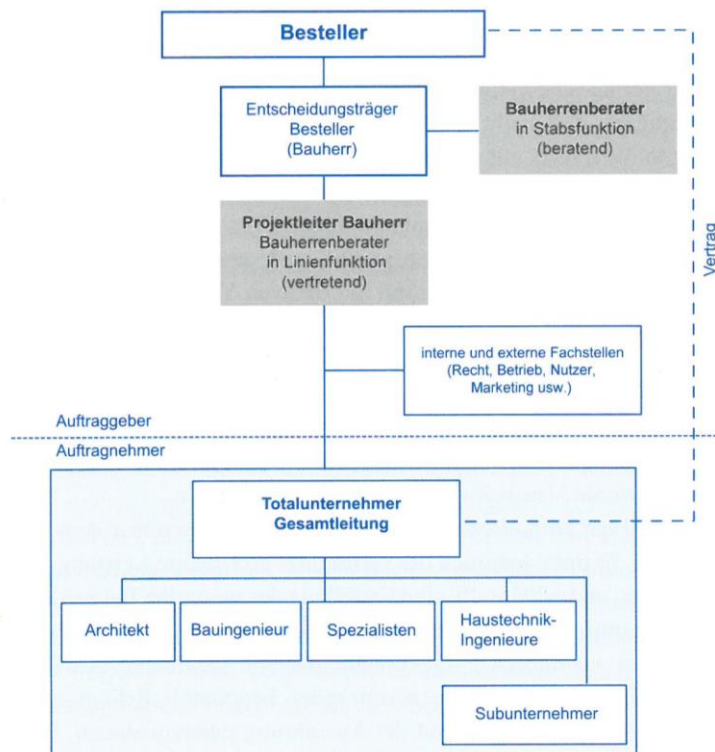


Abb. 6 / Text: Bauprojektorganisation mit Totalunternehmer (Quelle: „Immobilienmanagement; Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung“ 2. Auflage Schulthess 2017)

#### Vorteile

- + Nur ein Ansprechpartner
- + Reduktion der Schnittstellen
- + Keine Aufwendungen in der Bauadministration

#### Nachteile

- Änderungen nach der Beauftragung des Totalunternehmers sind mit kostspieligen Nachträgen verbunden.
- treuhänderische Arbeit der Planer für den Bauherrn geht verloren, eine zusätzliche Beauftragung eines QS-Teams bauherrenseitig ist empfehlenswert
- TU hat keine treuhänderischen Pflichten gegenüber dem Bauherrn wahrzunehmen
- Abhängigkeit seitens Bauherrschaft ist sehr gross
- Das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB) gibt dem Handwerker zur Sicherung seiner Werklohnforderung ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, auf dem er gearbeitet hat, auch wenn er in keinem direkten Vertragsverhältnis mit dem Bauherrn steht.