

Die Wahl der Ausschreibungsart als Grundsteinlegung für das Projekt verstehen

Ein Bauvorhaben ausschreiben – aber wie?

Ein Bauvorhaben lässt sich auf verschiedene Arten ausschreiben. Um die Weichen für den Projektweg von Beginn an optimal zu stellen, ist die Wahl der für das Vorhaben richtigen Ausschreibung von grosser Bedeutung. Je komplexer das Vorhaben, desto wichtiger ist es, von Beginn an alle für den Projekterfolg erforderlichen Experten an Bord zu haben. Der Gesamleistungswettbewerb ist der Weg zu einem in jeder Hinsicht optimierten Projekt.

Gesundheitsimmobilien-Projekte, z.B. Spitalprojekte, sind sehr komplex. An die Konzeption, Planung und Realisierung werden hohe Anforderungen gestellt. Neben der Erfüllung der betrieblichen und gestalterischen Anforderungen müssen öffentliche Bauvorhaben oftmals

politisch-finanzielle Hürden nehmen. Schliesslich fordert die Öffentlichkeit überzeugende Argumente für grosse Investitionen. Umso wichtiger ist es für den Erfolg des Vorhabens, zu Beginn den richtigen Weg einzuschlagen. Aber auch langfristig muss der Spitalbau rundum fit

bleiben: in seiner Attraktivität, in der Funktionalität für Personal, Patienten und Besucher sowie in den Unterhalts- und Betriebskosten. All diesen Ansprüchen gerecht zu werden, darin besteht die Herausforderung.

Damit dies gelingt, haben Bauherren bereits mit der Ausschreibung ein hilfreiches Instrument zur Hand. Dass es verschiedene Möglichkeiten der Ausschreibung gibt, macht den Entscheid nicht einfacher. Vor- und Nachteile jeder Ausschreibungsform sind genau abzuwägen. Einfacher wird es hingegen hinterher, wenn der Bauherr den klaren Nutzen aus der gewählten Ausschreibungsform zieht.

Fokus: Gestaltung Der Architekturwettbewerb

In diesem Verfahren lädt der Bauherr verschiedene Architekturbüros ein, Projektlösungen zu präsentieren. Basis dazu sind bestimmte Vorgaben, etwa das Raumprogramm. Ist das Siegerprojekt gekürt, folgt die detaillierte Ausarbeitung. Danach wird das Vorhaben für einen GU oder für Einzelvergaben ausgeschrieben. Der Wettbewerb dauert im Schnitt rund sechs Monate.

Bei dieser Ausschreibungsform liegt der Fokus auf der Architektur. Die antretenden Teams übersetzen die Parameter in eine äussere Form. Dabei werden in der Regel weder die Vorgaben hinterfragt, noch werden diese weiterentwickelt. Der Architekturwettbewerb erreicht einen eher geringen Projekt-Detaillierungsgrad eines Massstabs von 1:500 oder 1:200. Dies im Vergleich zum Gesamleistungswettbewerb mit einer Detaillierung von bis zu 1:50. Die Baukosten werden zwar ausgewiesen, aber nicht garantiert. Die Vergabe erfolgt oft zu Gunsten des architektonisch gefälligsten Projekts.



Fokus: Preis

Die Generalunternehmer-Ausschreibung

Ausgangspunkt für den Generalunternehmer (GU) ist das Siegerprojekt aus dem voran gegangenen Architekturwettbewerb. Mit der GU-Ausschreibung soll nun die kostengünstigste Realisierung gefunden werden. Dabei erbringt der GU sämtliche für das Vorhaben erforderlichen Bauleistungen. Entweder selbst und/oder durch Vergabe an Dritte.

Weil meist der Preis das ausschlaggebende Vergabekriterium darstellt, ist ein Beitrag des GU zur Konzeption und zur qualitativen Projektentwicklung nicht gefragt. Zusätzlich zum Kostendruck muss der GU weitere Garantien geben, nämlich für Termine und Qualitäten. Die GU-Ausschreibung alleine dauert bis zur Vergabe durchschnittlich sechs Monate. Vom Beginn eines Architekturwettbewerbs bis zum Abschluss einer GU-Ausschreibung, also zum Beginn der Realisierung, vergehen in der Regel rund zwei Jahre.

Fokus: Gewerke

Die Einzelvergabe

Auch hier steht der Preiswettbewerb im Vordergrund. Jedes einzelne Gewerk wie Rohbau-, Innenausbau-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten werden einzeln vom Bauherrn ausgeschrieben und vergeben. Der Bauherr muss entsprechend viele Verträge abschliessen. Koordiniert werden die einzelnen Unternehmen meist direkt vom Architektenteam, welches das Bauprojekt erarbeitet hat.

Wie bei der GU-Ausschreibung ist auch bei den Einzelvergaben ein konzeptioneller Beitrag der Unternehmen nicht gefragt. Die konkurrierenden Firmen kalkulieren eine vorgegebene Planung und gewährleisten sowohl den Preis als auch Termine und Qualität der Gewerke. Das Einzelvergabe-Verfahren dauert ca. genauso lang wie eine GU-Ausschreibung. Einzelvergaben eignen sich vor allem für in sich abgeschlossene Teilprojekt-Vorhaben.

Fokus: Ganzheitlich und integral Der Gesamtleistungswettbewerb

Mit diesem Ausschreibungsverfahren erhält der Bauherr von Beginn an Lösungsvorschläge für alle Aspekte des Projekts: von der Architektur und Funktionalität bis hin zu Realisierung und Betrieb – inklusive Garantie für den Gesamtpreis. Entsprechend sind die konkurrierenden Anbieter-Teams zusammengesetzt: Eingebunden sind sowohl der GU in der Funktion des Totalunternehmers, der Architekt, diverse Planer als auch weitere Fach- und Bauspezialisten. Die Teams genießen bewusst vom Bauherrn geschaffene Freiräume, können ihr Know-how und ihre Erfahrung gezielt einbringen. Das Verfahren dauert normalerweise rund zwölf Monate. Die Realisierung kann bereits anderthalb Jahre nach Beginn des Gesamtleistungswettbewerbs (GLW) starten.

Die Trilogie aus Qualität, Kosten und Terminen um die Dimension der Innovation erweitern

Statt eines reinen Gestaltungs- oder Preiswettbewerbs entsteht beim GLW ein weiterführender

Ideenfluss, der erst Innovationen ermöglicht. Der GLW und die interdisziplinären Projektteams bieten entscheidenden Mehrwert, indem innovative Lösungen von innen nach aussen entwickelt werden. So geht die Effizienz der Betriebsabläufe der architektonischen Gestaltung voraus. Immer unter dem Aspekt einer optimalen Kosten-/Nutzen-Rechnung. Der bereits erwähnte hohe Detaillierungsgrad von bis zu 1:50 erreicht die Güte einer Bauprojekt- bzw. Baueingabeplanung. Darauf basierend können neben den Kosten auch die Qualitäten und Termine garantiert werden. Weiterer Vorteil: Der Baustart kann schnell erfolgen. Praktisch alles ist geplant. Praktisch alle sind an Bord. Aus diesen Gründen eignet sich der GLW mit seinem integralen Ansatz besonders für die komplexen Anforderungen von Gesundheitsbauvorhaben.

Implenia ist die führende Bau- und Baudienstleisterin der Schweiz und stellt ihre integrierten Dienstleistungen – von der Planung über die Koordination bis hin zur Ausführung – gerne in Ihren Dienst. Wenden Sie sich für eine Beratung an die Implenia Spezialisten für Gesundheitsprojekte.

Weitere Informationen

www.implenia.com

Artikelserie zu Spitalbauten:
«Ganzheitlich geplant, effizient realisiert», clinicum 3-14
«Richtungsweisend für Projekte: Kosten, Qualitäten und Termine», clinicum 5-14

**Wir
bieten ...**

**... direkten Draht
zur Spitalfinanzierung.**

**... breites Know-how über
viele Fachbereiche.**

**... eines der dichtesten
Netzwerke der Branche.**

**... Zeit und Verstand
für neue Perspektiven.**

Aktive Verwaltungsräte im Gesundheitswesen Dr. Hans Balmer & Partner, Leberngasse 21, 4600 Olten, Telefon 062 212 25 55