

„Generalübernehmer - Chancen und Risiken“

■ Vortragsinhalt „Generalübernehmer – Chancen und Risiken“

- I. Kurzvorstellung
- II. Übersicht Projektbeteiligte
- III. Konstellationen zwischen den Projektbeteiligten
- IV. Zusammenfassung / Einschätzung
- VI. Das MRO sportcubes Konzept



I. KURZVORSTELLUNG

 **MRO | ARCHITEKTEN UND INGENIEURE**
FACHPLANUNGSBÜRO FÜR SPORTSTÄTTEN

 **Das Büro**

- Hauptsitz in Oldenburg
- Niederlassung in Hamburg
- 35 Jahre Planungserfahrung
- mehr als 200 geplante Sportstätten
- Team aus 15 Architekten und Ingenieuren

 **Aufgabenschwerpunkte**

- Sportstätten
- Schwimmbäder
- Schulen
- Kindertagesstätten
- Feuerwehren

 **Leistungsspektrum**

- Gebäudeplanung (Leistungsphasen 1 bis 9 nach HOAI)
- Objektüberwachung
- Generalplanung
- Studien / Gutachten

 **MRO | ARCHITECTEN UND INGENIEURE**
FACHPLANUNGSBÜRO FÜR SPORTSTÄTTEN

 **Dipl.-Ing. Stefan Martens**

- Büroteilhaber
- Büroleitung in Hamburg
- geb. am 28.07.1978 in Bremervörde
- Ausbildung im Zimmerhandwerk
- Abgeschlossenes Studium Baumanagement an der FH Oldenburg
- Seit 2010 bei MRO | Architekten und Ingenieure
- Aufgabenschwerpunkt Sportstättenplanung
- Vorher 5 Jahre Projektleiter in einem Generalunternehmen



Kontakt:

MRO | Architekten und Ingenieure
Tempowerkring 6, 21079 Hamburg

Tel.: +49 40 790 12 635

Mobil: +49 170 400 1970

Email: martens@mro.de

Web: www.mro.de

MRO | ARCHITECTEN UND INGENIEURE
FACHPLANUNGSBÜRO FÜR SPORTSTÄTTEN

Ausgewählte Objekte / Referenzen



Objektdaten:

Sportzentrum mit Dienstleistungscenter

Bauherr: **TSG Hatten-Sandkrug e.V.**

Gefördert vom LSB Niedersachsen e.V.

Vergabe: **Generalplaner / Einzelunternehmer**

Planungsbeginn: 02 / 2014

Baubeginn: 09 / 2014

Bauzeit 1. BA ca. 12 Monate

Besonderheiten:

Sporthalle 22m x 44m,

Turn-Mehrzweckraum 13m x 13m,

Saunalandschaft mit Ruhebereich,

Mehrzweck- und Schulungsräume,

Verwaltungs- und Organisationsräume

Aufzugsanlage

MRO | ARCHITECTEN UND INGENIEURE
FACHPLANUNGSBÜRO FÜR SPORTSTÄTTEN

Ausgewählte Objekte / Referenzen



Objektdaten:

Wiederaufbau Sportzentrum BTB Oldenburg

Bauherr: **Bürgerfelder Turnerbund e.V.**

Gefördert vom LSB Niedersachsen e.V.

Vergabe: **Generalplaner / Einzelunternehmer**

Leistungsphasen 1 bis 9

Planungsbeginn: 2011

Fertigstellung: 05 / 2013

Besonderheiten:

Wiederaufbau nach Brandschaden

Sporthalle 22m x 44m,

Teleskoptribünenanlage für ca. 350 Zuschauer

Gymnastikraum 20m x 20m,

Fitnesscenter, Schwimmhalle,

Verwaltungs- und Organisationsräume

MRO | ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
 FACHPLANUNGSBÜRO FÜR SPORTSTÄTTEN

Ausgewählte Objekte / Referenzen



DACHAUFBAU HALLE:

- An-Sitzfläche auf Dachstuhl
- Membranung (gem. Mischholz)
- Sandkorn
- Substratschicht
- Schutzschicht gemäß ab. Tragschicht (gem. 348)
- Nebelnetz (gem. 348)

WANDAUFBAU HALLE U. NEBENRÄUME (H < 3,26m):

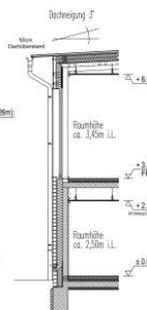
- horizontal An-Fassade / An-Rück
- MW-Membranung gem. Mischholz
- Sandkorn 20-40 Körn
- Ausbaggerung mit raumtremem Strohsturz
- Nachträg. wasser. Schutzschicht H 10 mm
- Substratschicht (gem. 348)

WANDAUFBAU HALLE (unter 3,26m):

- Isolierstr. 20 - 11,5cm
- Membranung (gem. Mischholz)
- Substrat (gem. 348) / K-G MW (gem. 348)

WANDAUFBAU NEBENRÄUME (unter 3,26m):

- Isolierstr. 20 - 11,5cm
- Membranung (gem. Mischholz)
- K-G-Abstreifenwerk (gem. 68)



SCHNITT 1:50

Objektdaten:

Sportzentrum Seevetal

Bauherr: Gemeinde Seevetal

Nutzer: TuS Fleestedt e.V.

Vergabe: Totalunternehmer (ÖPP)

Planungsbeginn: 07 / 2014

Besonderheiten:

Sporthalle 22m x 44m,

Feste Tribünenanlage bis 200 Zuschauer

Gymnastikraum 20m x 20m,

Für Innen- und Außensport,

Umkleide- und Schulungsräume

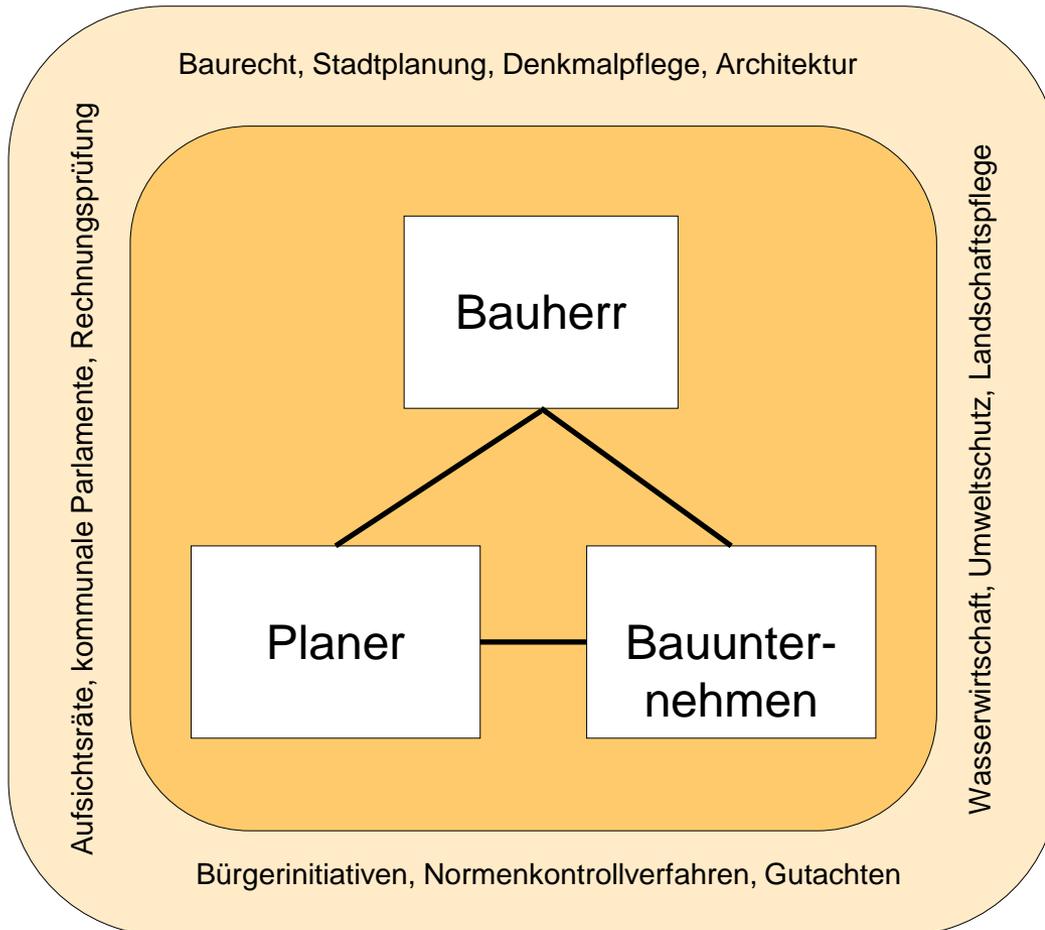
Abteilungen: Turnen, Fußball, Tennis





II. ÜBERSICHT PROJEKT BETEILIGTE

II. ÜBERSICHT PROJEKT BETEILIGTE



Hier ist eine Gesamtkonstellation aller Projektbeteiligten abgebildet. Im folgenden werden die Konstellationen des inneren Kreises (Bauherr, Planer, Bauunternehmen) dargestellt.

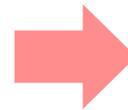
Die Konstellationen des Inneneren Kreises lassen zahlreiche Variationen in der Praxis zu, die sich mehr oder weniger bewährt haben.

Die jeweiligen Konstellation hängt direkt von der Vergabestrategie ab. Der Trend geht z.Z. in Richtung Generalunternehmervergabe.

■ II. ÜBERSICHT PROJEKT BETEILIGTE

■ Bauherr

- Bauherr, Eigentümer, Investor
- Projektentwickler, Initiator
- Vereine, Organisationen, Gemeinschaften



Im Folgenden
Verein als Bauherr

■ Planer

- Objektplaner / Architekten,
- Fachplaner (Elektro-, Haustechnik, Akustik, Wärmeschutz...)
- Gutachter und Sachverständige,
- oder Generalplaner.

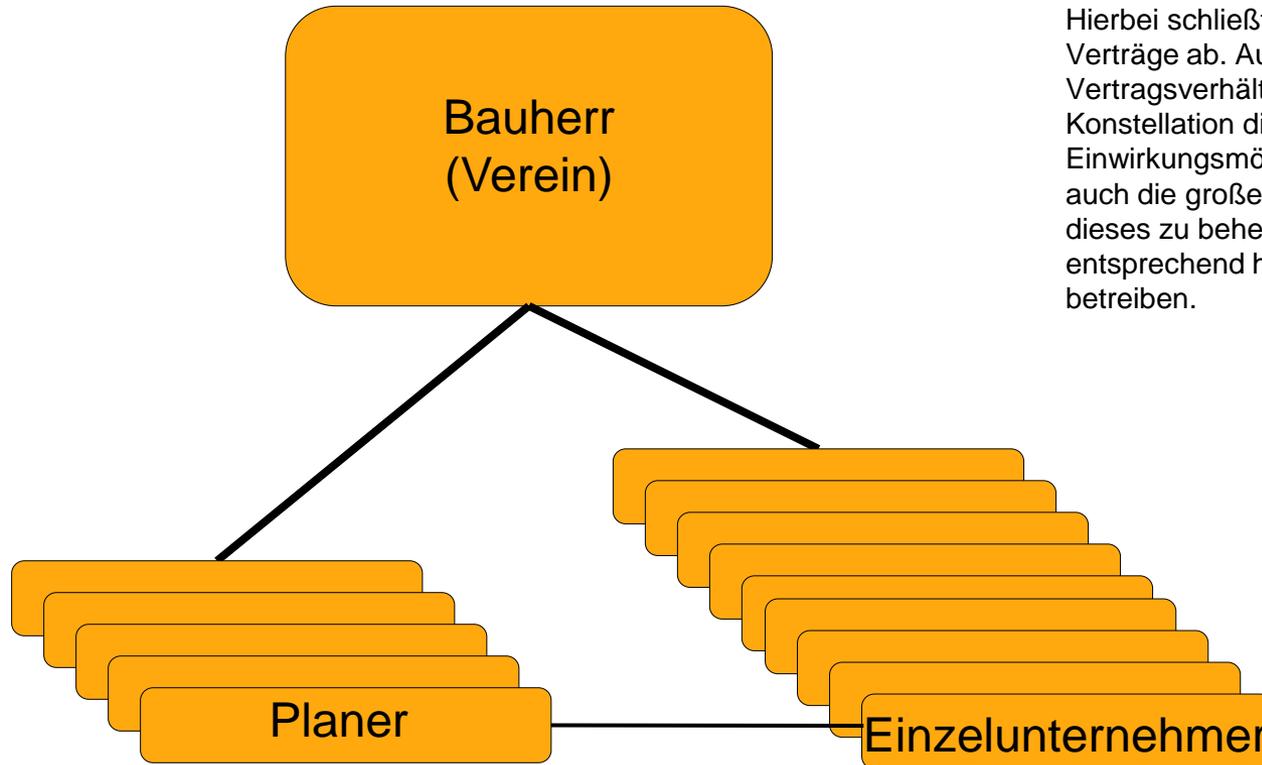
■ Bauunternehmen

- Einzelunternehmer
- oder Generalunternehmer,
- oder Generalübernehmer,
- oder Totalunternehmer.



III. KONSTELLATION ZWISCHEN DEN PROJEKTBETEILIGTEN

III - 1. EINZELVERGABE



Hierbei schließt der AG mit allen Baubeteiligten Verträge ab. Aufgrund der Vielzahl der Vertragsverhältnisse ergeben sich bei dieser Konstellation die größten Einwirkungsmöglichkeiten für den AG; allerdings auch die große Anzahl an Verpflichtungen. Um dieses zu beherrschen, ist auf Seiten des AG ein entsprechend hoher (personeller) Aufwand zu betreiben.

■ III - 1. EINZELVERGABE

■ Vorteile

- **Große Gestaltungsmöglichkeiten des AG**
- **Gute Verteilung des Risikos bei Insolvenz eines einzelnen Unternehmens**
- **Gute Einbindungsmöglichkeit von regionalen Firmen vor Ort**

■ Nachteile

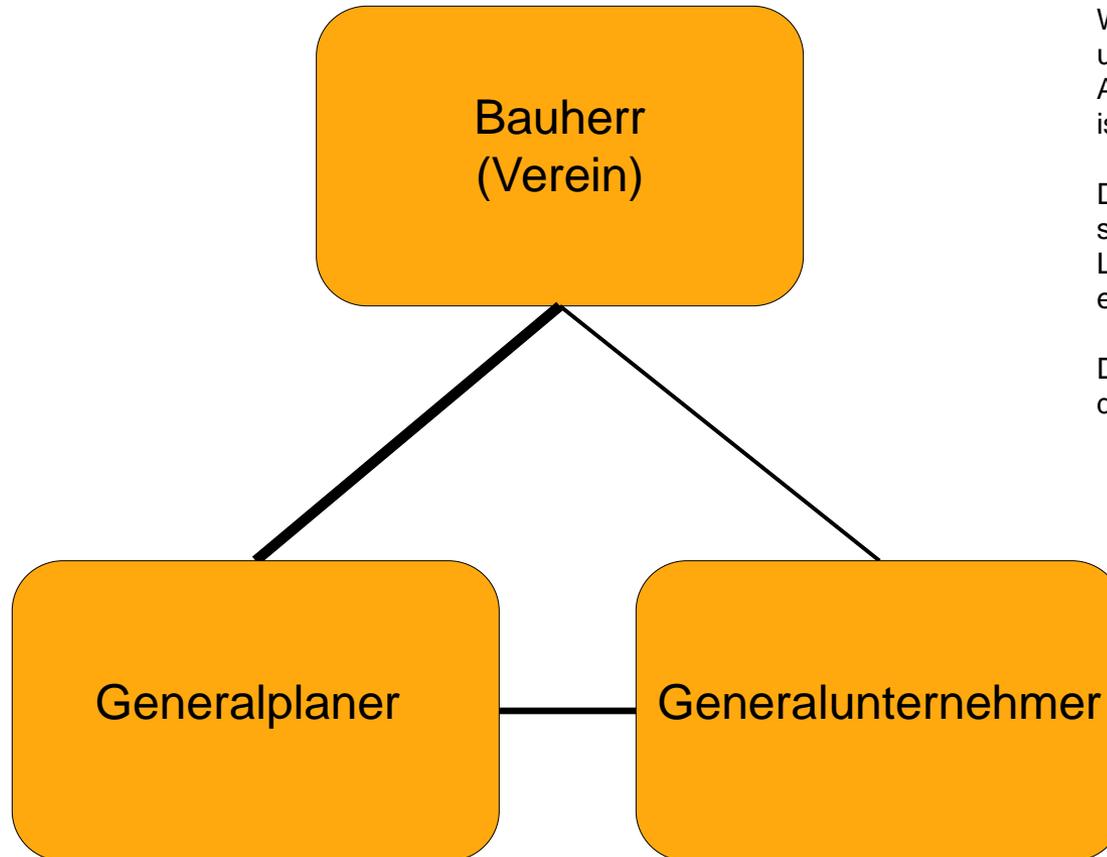
- **Aufwendige Verhandlungen, da sehr viele Verträge zu schließen sind**
- **Schnittstellen müssen exakt beschrieben sein**
- **Gewährleistungsfristen beginnen zu unterschiedlichen Zeiten**
- **Hoher Aufwand bei der Koordination der einzelnen Beteiligten**
- **Aus vertragswidriger Leistung eines Unternehmers ergeben sich leicht Mehrforderungen nachfolgender Unternehmer, z.B. wegen Terminänderungen, Behinderungen etc.**

III - 2. GENERALUNTERNEHMER VERGABE

Wesentlicher Unterschied zwischen GU-Vergabe und Einzelvergabe ist, dass z.B. auf der Ausführungsseite nur ein Vertrag zu schließen ist.

Der GU schließt seinerseits Verträge mit sogenannten Subunternehmens für Leistungsbereiche ab, die er selbst nicht erbringen kann.

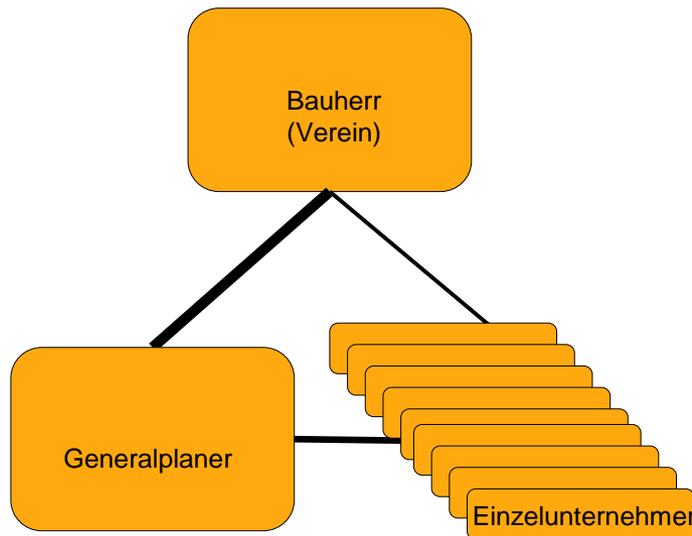
Damit verschiebt sich die Koordination zwischen den einzelnen Gewerken vom AG zum GU.



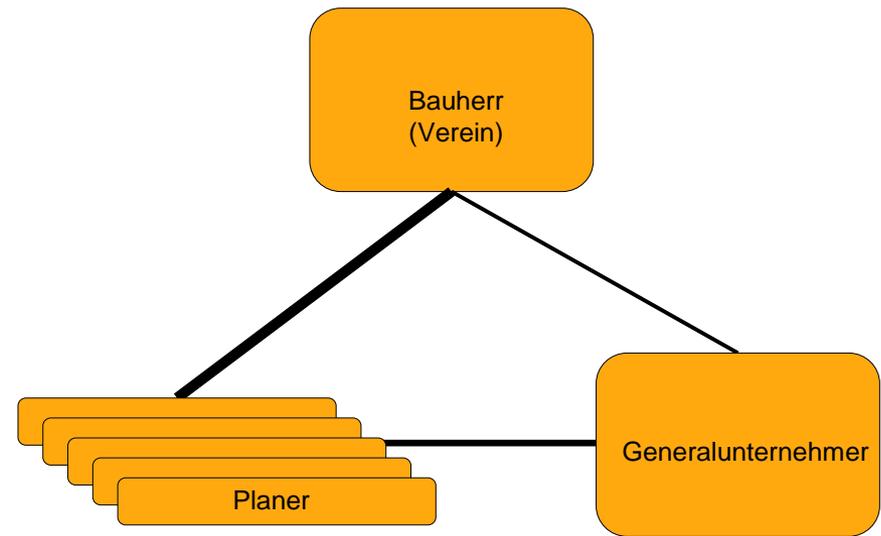
Variante1: Klassische GU-Vergabe, Vergabe an Generalplaner und Generalunternehmer

III - 2. GENERALUNTERNEHMER VERGABE

In der Praxis kommen mehrere Unterfälle der GU-Vergabe vor:



Variante 2: Vergabe an Generalplaner und Einzelunternehmer



Variante 3: Vergabe an Einzelplaner und Generalunternehmer

■ III - 2. GENERALUNTERNEHMER VERGABE

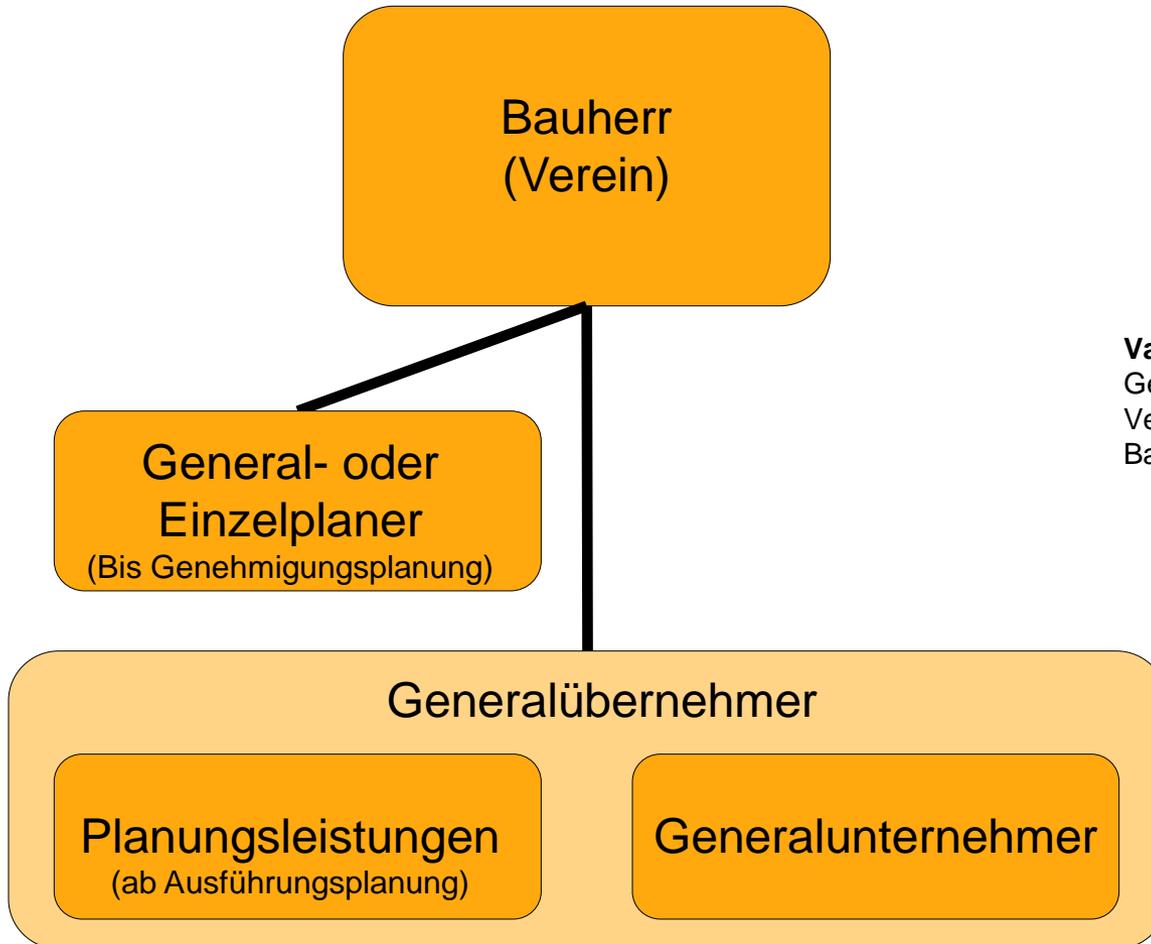
■ Vorteile

- Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung wird erleichtert
- Koordinationspflicht wird zum GU verlagert
- GU trägt Behinderungsrisiko (sofern aus seinem Bereich zu vertreten)
- Mängelverfolgung wird erleichtert, da der AG nur einen Vertragspartner hat

■ Nachteile

- Reduzierte Einwirkungsmöglichkeiten auf den Bauablauf durch den AG
- Höhere Preise durch den GU-Zuschlag,
in vielen Fällen wird die durch gute Einkaufsbedingungen des GU ausgeglichen
- Gerät der GU in Insolvenz, gerät sofort die gesamte Ausführung in Gefahr
- Regionale Firmen vor Ort lassen sich eher geringfügig einbeziehen

III - 3. GENERALÜBERNEHMER VERGABE



Variante 4: GÜ-Vergabe, Vergabe an Generalplaner bis zur Bauantragsstellung und Vergabe der weiteren Planungs- und Bauleistungen an Generalübernehmer

III - 3. GENERALÜBERNEHMER VERGABE

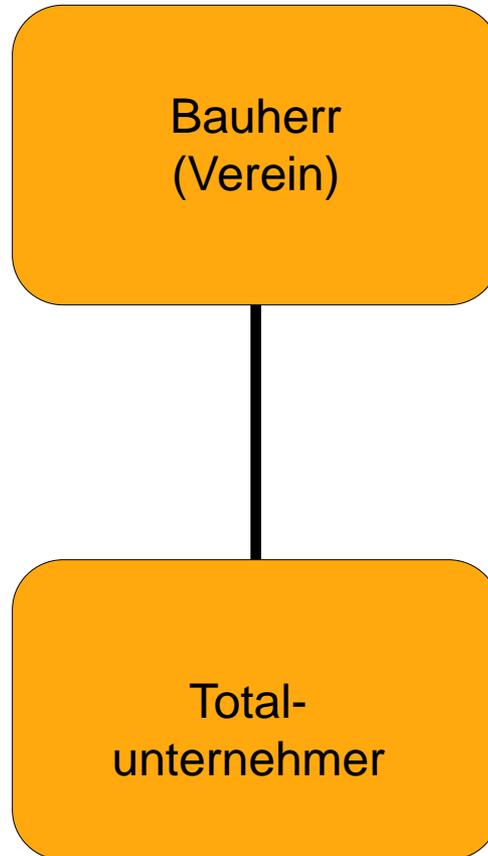
Vorteile

- Vorteile ähnlich wie bei der Generalunternehmer Vergabe
- Zusätzlich wird die Koordinationspflicht für die Planung während der Bauzeit zum GÜ verlagert
- GÜ trägt Behinderungsrisiko für Planung und Ausführung
- Mängelverfolgung wird hierdurch nochmals erleichtert

Nachteile

- Nachteile ähnlich wie bei der Generalunternehmer Vergabe
- Die Einwirkungsmöglichkeiten des AG werden nochmals verringert, da die Steuerung der baubegleitenden Planung alleine beim GÜ liegt
- Der Leistungsumfang muss sehr frühzeitig klar definiert sein,
- Nachträgliche Festlegungen führen in der Regel zu erheblichen Mehrkosten.
- Im Regelfall Großunternehmen / Konzerne

III - 4. TOTALUNTERNEHMER VERGABE



Der Totalunternehmer erbringt nicht nur die gesamte Bauleistung (bzw. lässt diese durch Nachunternehmer erbringen), sondern auch die komplette Planungsleistung.

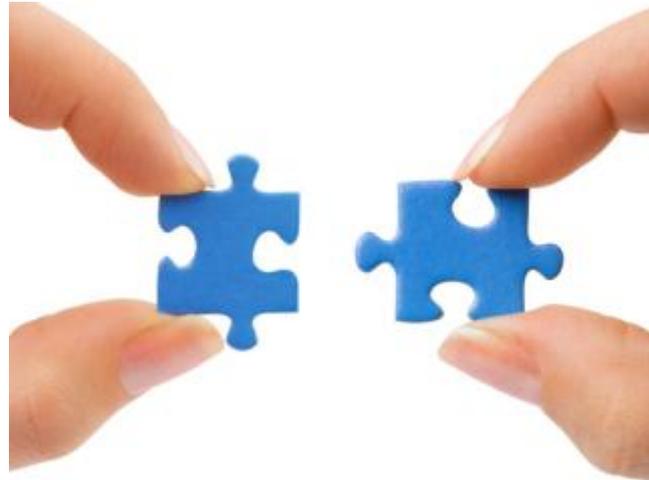
III - 4. TOTALUNTERNEHMER VERGABE

Vorteile

- Der AG hat nur noch einen Vertragspartner und dadurch auch nur noch einen Ansprechpartner für die Planung und die Ausführung
- Treten Mängel oder Schäden auf, ist der Totalunternehmer immer der Adressat (Sowohl bei Planungs- als auch bei Ausführungsfehlern).

Nachteile

- Die Einwirkungsmöglichkeiten des AG sind außerordentlich gering
- Ein Eingreifen des AG führt in der Regel zu Bauablaufverschiebungen und/oder Mehrkosten
- Angebotspreise sind undurchsichtig
- Das Bausoll wird auf Grundlage eines sehr frühen Planungsstandes definiert
- Nachträgliche Festlegungen führen im Regelfall zu erheblichen Mehrkosten
- Die Auswahl des annehmbarsten Angebotes ist häufig sehr aufwendig
- Im Regelfall überregional tätige Großunternehmen / Konzerne



IV. ZUSAMMENFASSUNG EINSCHÄTZUNG

IV. ZUSAMMENFASSUNG / EINSCHÄTZUNG

Vorteile / Nachteile für den Verein (AG):	Einzelvergabe	Generaluntern. Vergabe	Generalübern. Vergabe	Totaluntern. Vergabe
Mitbestimmung / Einflussmöglichkeit bei Qualität und Kosten	😊😊😊	😊😊	😊😊	😊
Mitbestimmung / Einflussmöglichkeit bei Vertragsgestaltung und -abwicklung	😊😊😊	😊😊	😊😊	😊
Angebotspreise und Kostentransparenz	😊😊😊	😊😊	😊😊	😊
Insolvenz Risiko	😊😊😊	😊😊	😊😊	😊
Aufwand für den Verein während der Bauzeit durch Anzahl der Vertragspartner	😊	😊😊😊	😊😊😊	😊😊😊
Aufwand für den Verein nach der Bauzeit durch Mängelverfolgung	😊	😊😊😊	😊😊😊	😊😊😊

😊😊😊😊 = eher vorteilhaft für den Verein (AG)

😊 = eher nachteilig für den Verein (AG)

sport cubes 

VI. DAS MRO SPORTCUBES KONZEPT

VI. DAS MRO sport cubes ■ ■ ■ ■ ■ KONZEPT



Mit **sportcubes** bietet MRO moderne Sporthallen in Serienreife.

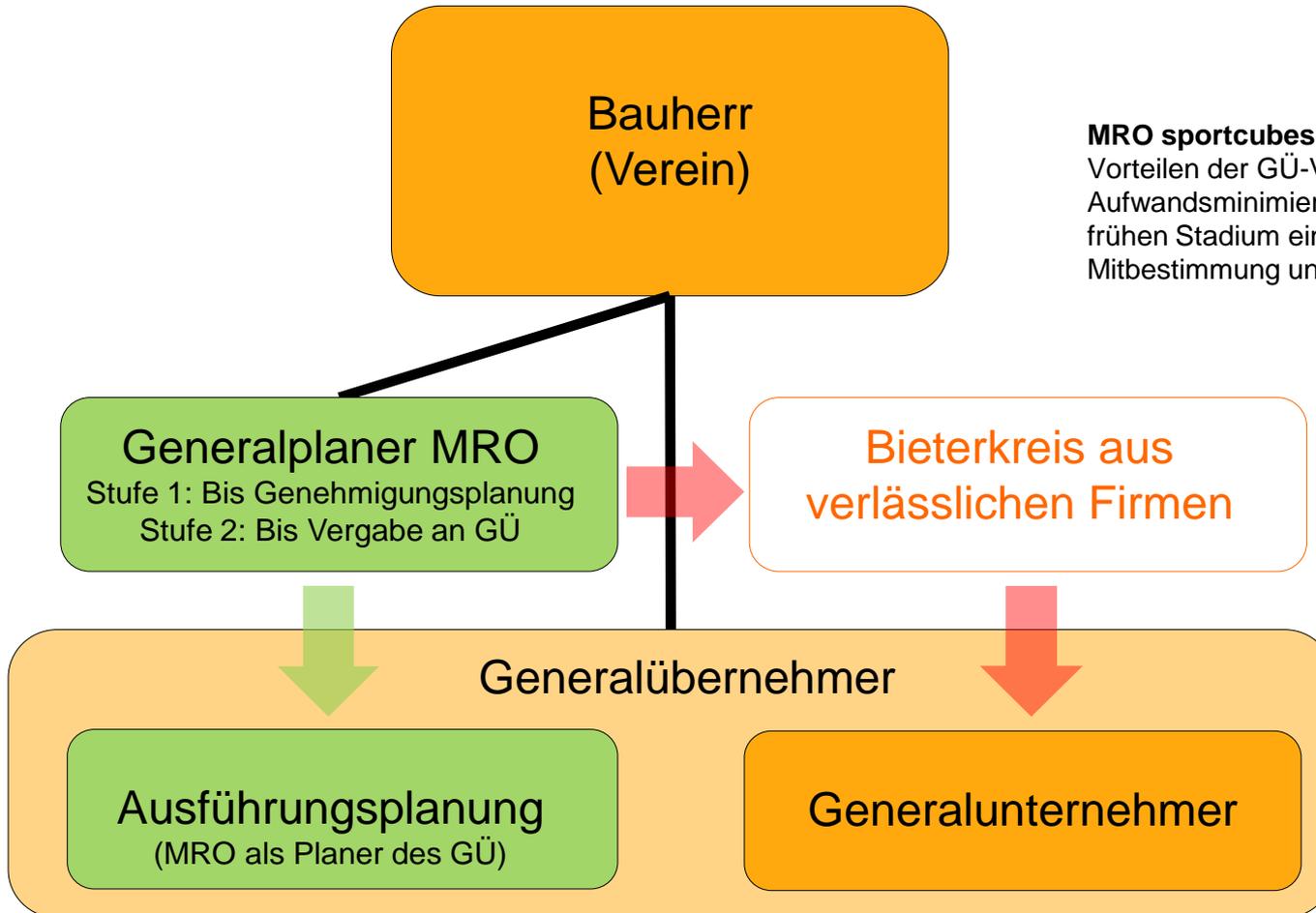
sportcubes Sporthallen planen wir mit einer Ausstattung in einer Qualität die den heutigen Anforderungen an den modernen Sportstättenbau mehr als gerecht wird.

"Nicht mehr, aber auch nicht weniger!" Dieser Leitgedanke war und ist unser Antrieb für die Entwicklung der innovativen **sportcubes** Sporthallenserie.

Zusammen mit unseren Partnern aus der Bauwirtschaft haben wir diesen Gedanken in den letzten 2 Jahren bis zur Marktreife geformt. Basis für die Planung aller Sporthallentypen ist dabei die DIN 18032, in denen alle grundsätzlichen Anforderungen an den heutigen Sportstättenbau geregelt sind.

Die **sportcubes** Serie ist für alle gängigen Sporthallentypen entwickelt worden. Spezielle Bauherrenwünsche können jederzeit realisiert werden.

VI. DAS MRO **sport cubes** KONZEPT



MRO sportcubes: Der Verein profitiert von den Vorteilen der GÜ-Vergabe (insbesondere Aufwandsminimierung) und hat in einem sehr frühen Stadium ein hohes Maß an Mitbestimmung und Kostensicherheit.

■ VI. DAS MRO **sport cubes** ■ ■ ■ ■ KONZEPT

■ Der Verein profitiert...

... von einer ausgereiften und individuell abgestimmten Planung:

- Qualitäten und Kosten werden frühzeitig sehr anschaulich und detailliert vorgestellt,
- auf dieser Grundlage werden in einem frühen Planungsstadium Bauherrnwünsche konkretisiert,
- dadurch hohe Kostensicherheit bereits vor Ausschreibung/Vergabe,
- und verringerte Bau- und Planungskosten durch systematisierte Bauweise.

... und zusätzlich von den Vorteilen einer GÜ-Vergabe:

- Erleichterte Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung,
- die Koordinationspflicht für die Planung wird während der Bauzeit zum GÜ verlagert,
- GÜ trägt Behinderungsrisiko für Planung und Ausführung,
- Mängelverfolgung wird hierdurch erleichtert.



**HERZLICHEN DANK FÜR
IHRE AUFMERKSAMKEIT**