

## Gemeinsame Leitsätze für die Zusammenarbeit von Planer und Generalunternehmer

### Ingress

Bei der Erarbeitung von Angeboten (Projektentwicklung, Erstellen der Submissions-Offerten, Erstellen von Gesamtleistungsangeboten) fallen oft hohe Kosten an, die der Bauherr in der Regel nicht oder nur teilweise vergütet. Dies betrifft insbesondere den Planer, da dieser zwecks seriöser Offerterstellung häufig einen grossen Aufwand betreiben muss. Erhält die Offertgemeinschaft oder der federführende Anbieter den Auftrag nicht, müssen die Kosten meist als Unkosten abgebucht werden.

Die Mitglieder der usic und des VSGU sind der Auffassung, dass versucht werden sollte, für beide Seiten eine win-win-Situation zu schaffen. Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern beider Verbände hat deshalb nachstehende Verhaltensregeln zur Lösung dieses Problems erstellt.

### 1. Modelle der Zusammenarbeit

Die nachstehende Tabelle zeigt die möglichen Zusammenarbeitsmodelle auf, wie sie im täglichen Geschäft der Planer und GU vorkommen können. Einige Modelle werden im Alltag häufig umgesetzt, andere werden seltener realisiert. Die nachstehenden Leitsätze beziehen sich vorallem auf die am häufigsten vorkommenden Situationen (A5) und Gesamleistungswettbewerb (B1-B3).

#### A. Eigene Projektentwicklung

|    | <b>Beschreibung</b>   | <b>Zusammenarbeit Planer/GU</b>   |
|----|---|---|
| A1 | Planer entwickelt Projekt auf eigenes Risiko bis zur Realisierung   | GU ist reiner Projektabwickler ohne Uebernahme der Planungshaftung (aber GU garantiert Preise, Termine, Qualität)                             |
| A2 | Planer entwickelt und plant Projekt bis zur Realisierung auf eigenes Risiko, beteiligt GU ab Realisierung risikomässig am Projekt | Ab Realisierung sind Planer und GU Partner (bei einfacher Gesellschaft Solidarhaftung gegen aussen, intern nach Leistungsanteil) <sup>1</sup> |
| A3 | GU plant Projekt bis zur Realisierung, beteiligt Planer risikomässig am Projekt   | Ab Realisierung sind Planer und GU Partner (bei einfacher Gesellschaft Solidarhaftung gegen aussen, intern nach Leistungsanteil) <sup>1</sup> |
| A4 | GU entwickelt Projekt auf eigenes Risiko  | Planer ist reiner Auftragnehmer des GU mit Haftung für seine Planung, ohne Übernahme des vollen Projektrisikos                                |
| A5 | Planer und GU entwickeln Projekt gemeinsam (Risiko gemäss Beteiligungsschlüssel) <sup>1</sup>                                     | Jeder trägt das Risiko (bei einf. Ges. Solidarhaftung gegen aussen, intern nach Leistungsanteil) <sup>1</sup>                                 |

1) Solidarhaftung ‚extern‘ und ‚intern‘ bei einfachen Gesellschaften muss klar definiert sein, denn im Konkursfall eines Gesellschafters haften alle übrigen zu gleichen Teilen.

#### B. Projektentwicklung durch Dritte/Gesamtleistungsangebot

|    | <b>Beschreibung</b>                          | <b>Zusammenarbeit Planer/GU</b>                  |
|----|--|--|
| B1 | Indiv. Submission                            | Jeder offeriert auf eigenes Risiko               |
| B2 | Offertgemeinschaft unter Führung des GU      | Leitung durch GU, Planer beauftragt durch GU     |
| B3 | Offertgemeinschaft unter Führung des Planers | Leitung durch Planer, GU beauftragt durch Planer |

## 2. Grundsätze der Zusammenarbeit

- Planer und GU informieren sich im Sinne einer echten Partnerschaft gegenseitig offen über ihre Strategien betreffend ihrer Offertpolitik, so dass beide ihre Chancen realistisch zu erkennen vermögen.
- Jeder Partner wird seinen Stärken entsprechend eingesetzt (der Planer primär in der Planungsphase, der GU in der Ausführungsphase). Entsprechend sind die Zuständigkeiten zu regeln (vgl. Pkt. 7).
- Ist der Planer Beauftragter des GU, entschädigt der GU den Planer anteilig für seine Planungsarbeit in der Offertphase. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vorgängig schriftlich festzuhalten (vgl. Pkt. 7).
- Offertgemeinschaften streben aus Synergiegründen eine längere Zusammenarbeit an.

## 3. Haftungsfrage

- Es ist klar zu unterscheiden zwischen Haftung (gegenüber Dritten) sowie dem Risiko (z.B. nicht gedeckte Aufwandkosten bei einer Absage durch den Bauherrn).
- Die Übernahme allfälliger Risiken für alle beteiligten Partner ist in den bestehenden Musterverträgen nicht abschliessend geregelt. Die Partner müssen deshalb diese Frage regeln, wobei solidarische Haftungsverhältnisse zwischen Planer und GU zu vermeiden sind.
- Die Projekte sind in eine Planungsphase (mit in der Regel gleichem Risiko für Planer und GU) und in eine Ausführungsphase (ohne Risikobeteiligung für den Planer) aufzuteilen.

## 4. Urheberrecht

Ohne anderwertige Regelung verbleibt das Urheberrecht beim jeweiligen Leistungserbringer.

## 5. Entschädigung der Vorleistungen

- Bei erfolgreicher Realisierung eines Bauprojekts werden die Vorleistungen aller beteiligten Partner gemäss vorgängig zu treffenden Vereinbarungen unter Mitberücksichtigung des zu erwartenden Aufwandes honoriert.
- Im Nichterfolgsfall werden allfällig ausbezahlte Entschädigungen durch den Bauherrn ebenfalls nach der obenerwähnten individuellen Vereinbarung anteilmässig auf alle Partner verteilt.
- Für Spezialisten, die je nach Wettbewerbsanforderungen einen im Vergleich zum potentiellen Auftragsvolumen sehr grossen Leistungsanteil bereits im Wettbewerb zu erbringen haben (z.B. Erarbeitung verkehrstechnischer Lösungen, Umweltverträglichkeits- oder Energienachweise) oder im Vergleich zu den Projektpartnern übermässig hohen Risikoanteil tragen, sind zu Lasten der übrigen Partner höhere Vergütungsanteile zu vereinbaren.
- Ein Verteilungsschlüssel ist jeweils vor dem Entwurf des Vorprojekts festzulegen.

## 6. Offertanpassungen

- Alle Partner informieren sich laufend über die Aussicht auf die Realisierung des Bauprojekts (Chancenbewertung). Sie führen laufend gemeinsam eine Risikoanalyse durch, dies insbesondere im Fall von durch den Bauherrn verlangten Nachbesserungen (Offertüberarbeitungen, bzw. Revisionen).
- Werden Nachbesserungen gemacht, sind sie gemäss Punkt 5 zu entschädigen.

## 7. In der Offertgemeinschaft zu regelnde Punkte

- Projektorganisation, Zuständigkeiten, Leistungsumfang
- Haftungsfrage / Risikoübernahme (Verteilungsschlüssel), Leistungen von Garantien bzw. Bürgschaften
- Termine
- Honorierung im Auftragsfall / Honorierung bei Absage
- Honorarentschädigung bei Offertüberarbeitungen (Revisionen)
- Entschädigung von Drittleistungen (z.B. beauftragte Spezialisten des Teams)
- Copyright

Bern, 15. November 2004 BÜ/lk