

Wo eignet sich der GL-Wettbewerb als Instrument für einen privaten Investor

Referat ZIPBau Workshop 2001
Reinhard Giger / Credit Suisse Financial Services

13. November 2001

PRIVATE VS ÖFFENTLICHE HAND

Wo liegen die Unterschiede?

- Freiheitsgrad grösser / keine Submissionsverordnung
- Rendite / Wirtschaftlichkeit haben grösseres Gewicht
- Gegengeschäftsproblematik kann Einfluss haben



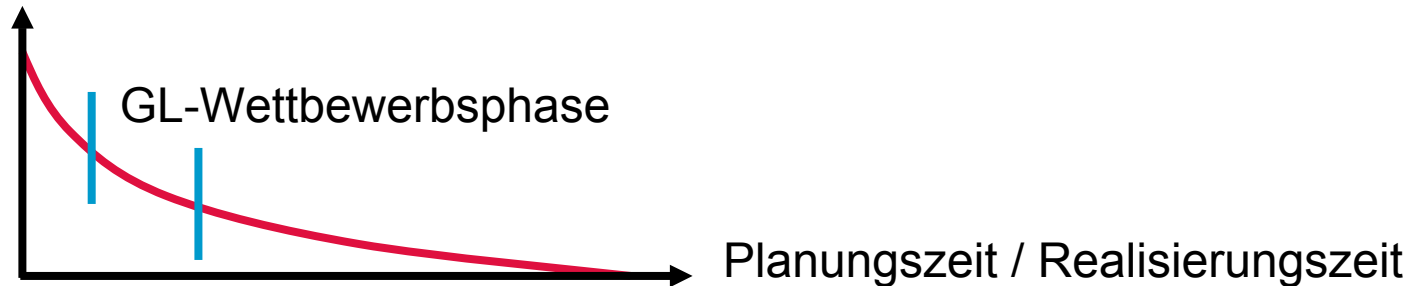
Unterschiede sind in Bezug auf Fragestellung nicht entscheidend

GRUNDLAGEN

- SIA 142: Art. 4 / Art. 13.3 v / Art. 27.1 c (1998)
wenig spezifische Ausführungen
- VSGU: Empfehlungen für die Ausschreibung und Durchführung von
Gesamtleistungs-Wettbewerben im Bauwesen (1996)

WESHALB MACHT EIN GL-WETTBEWERB SINN?

Einfluss auf Konzept / Kosten / Termine etc.



- Optimierung planerisches Konzept / unternehmerische Ausführung
 - Unternehmerlösung möglich
 - Disziplin Bauherrschaft
 - Zeitlicher Aufwand Bauherr kleiner
 - Risiko von Kostenüberraschung während Planungsphase geringer
 - Zeitgewinn / verschiedene Planungsschritte werden zusammengefasst
- **Konsequente / logische Weiterführung der Idee LM95 / SIA 112**

GL-WETTBEWERB: SCHWIERIGKEITEN / PROBLEME

AUS SICHT BAUHERR

- Projektdefinition / Wettbewerbsprogramm
genügend präzise / vernünftiger Spielraum definieren
- Kostenunsicherheit von Wettbewerbsresultat bis Baubewilligung
(TU/GU-Vertrag)
- Bedenken zu wenig Einfluss auf die Gestaltung nehmen zu können
- Spätere Änderungen kosten unverhältnismässig viel

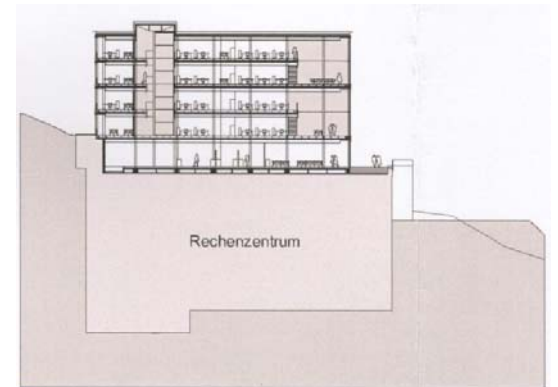
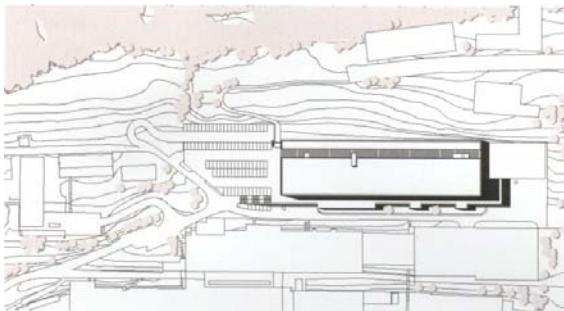
EINIGE "REGELN" BEI CSFS ZUM ABLAUF

- Vier bis maximal sieben Teams nach einfacher Präqualifikation
- Wir nehmen unter Umständen Einfluss auf Teambildung
- Faire Entschädigung / die Gesamtpreissumme kann etwas höher sein wie die Kosten bei einem Einzelauftrag
- Sieger erhält Auftrag
- Normalerweise nicht anonym (im Gegensatz zu Planerstudienaufträgen)

3 FALLBEISPIELE FÜR GL-WETTBEWERBSSENTSCHEIDE BEI DER CREDIT SUISSE GROUP

AUFSTOCKUNG BETRIEBSGEBÄUDE HORGEN

CREDIT SUISSE GROUP



AUFSTOCKUNG BETRIEBSGEBÄUDE HORGEN

CREDIT SUISSE GROUP

Bauvolumen: ca. CHF 60 Mio.

- Verfahren: 1. Baueingabeprojekt 2000 (Direktauftrag Volumenprojekt)
2. Gesamtleistungswettbewerb auf Einladung mit 5 Teams
- Zeitrahmen: August 2000 bis Dezember 2000
- Realisierung: Januar 2001 bis Januar 2002
- Ziel: Gestaltung im Rahmen der vorhandenen Baubewilligung
- Siegerteam: HRS / Burckhardt & Partner

Beurteilung aus Sicht Bauherr:

- Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen klar formulierbar
- Lösungsspektrum viel grösser als erwartet
- Überraschung während Detailplanungsphase / Ausführung erfordert faire Partner
- Qualitätssicherung Seite Bauherr



Geeignet / positiv

KATHARINA SULZER-PLATZ WINTERTHUR



KATHARINA SULZER-PLATZ WINTERTHUR

WOHNEN / BÜRO / VERKAUF

Bauvolumen: ca. CHF 45 Mio.

- Verfahren: Zweistufiger Gesamtleistungswettbewerb auf Einladung
1.Stufe: acht Planungsteams / 2.Stufe: drei Teams mit GU
- Zeitrahmen: April 1999 bis Dezember 1999
- Realisierung: 2002-2004 (geplant) / Baubewilligung 1.Quartal 2002 erwartet
- Ziel: Gemischtgenutztes Gebäude / Auseinandersetzung mit der baulichen Umgebung / Investitionsobjekt mit guten Marktchancen
- Siegerteam: Göhner Merkur / Kaufmann van der Meer + Partner

Beurteilung aus Sicht Bauherr:

- Aufgabenstellung klar formulierbar
- Attraktive Lösung mit wirtschaftlichem Erfolgsversprechen
- TU-Vertrag abgeschlossen
- Rasch zum Ziel / Investitionsentscheid konnte gefällt werden

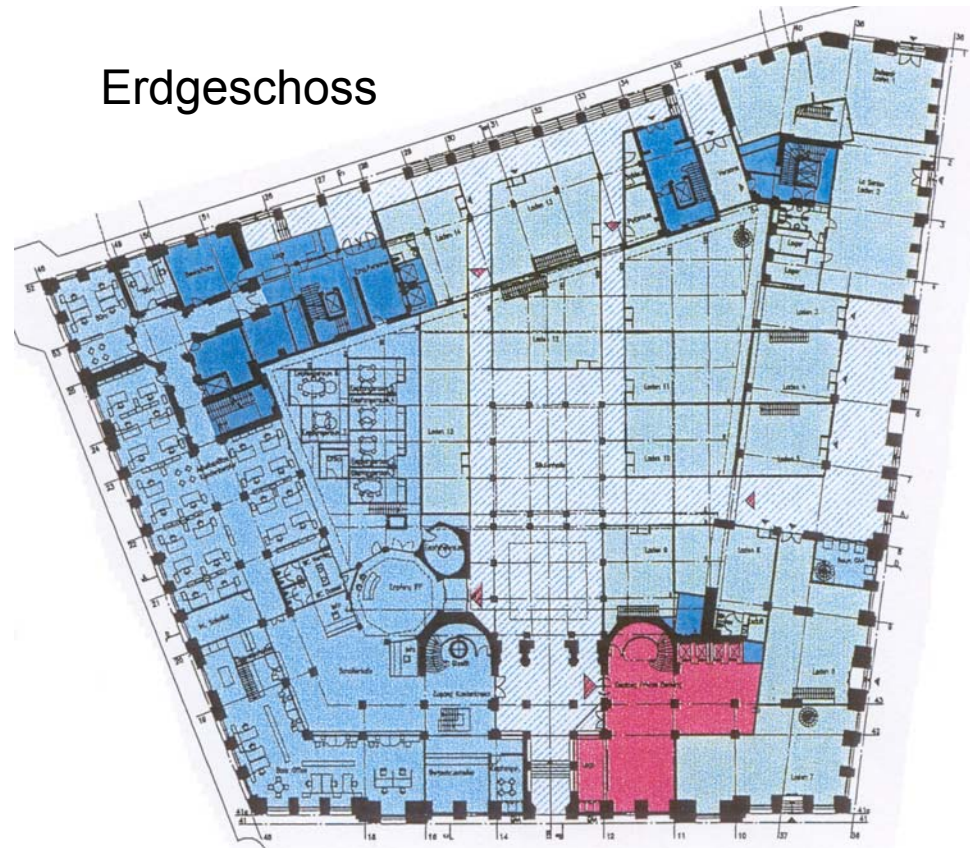
Geeignet / positiv

UMBAU HAUPTGEBÄUDE AM PARADEPLATZ 8

CREDIT SUISSE GROUP



Erdgeschoss



Paradeplatz

UMBAU HAUPTGEBÄUDE AM PARADEPLATZ 8

CREDIT SUISSE GROUP

Bauvolumen: ca. CHF 80 Mio.

- Verfahren: Wettbewerb auf Einladung mit 8 Teams
Gesamtplanungsteam / Einzelleistungsverfahren
- Zeitrahmen: Wettbewerb 1994
- Realisierung: 1998 bis 2002 in vier Etappen
- Ziel: Neugestaltung Erdgeschoss / Nutzung für Detailhandel / unterirdische Anlieferung und Parkgarage
- Siegerteam: Atelier 5

Beurteilung aus Sicht Bauherr:

- Aufgabenstellung sehr komplex / schwer definierbar
- Umbau eines historischen Gebäudes unter Betrieb
- Viele interne Stakeholders
- Lange Bauzeit (mehr als vier Jahre)

Ungeeignet / rollende Planung / Risiko für GL-Team zu gross

FAZIT ÜBER DIE EIGNUNG VON GL-WETTBEWERB

Gut geeignet

- Wenn Spielraum gegeben
- Klare Absicht erkennbar
- Wirtschaftlicher Druck vorhanden
- Termindruck
- Neubauprojekte
- Grosse Projekte

Weniger gut geeignet / ungeeignet

- Entscheidungsprozesse / Gremien bei Bauherrschaft komplex
- Umbauprojekte
- Kleine Projekte

.... Dass aber Selbstverwaltung nicht ohne einen Preis kommt, hat man inzwischen in beiden Ländern erkannt: In Schottland, wo mit etwa 40 Millionen Pfund gerechnet wurde, sind die Kosten für die Parlamentsbauten im Laufe der Arbeiten bereits auf über 195 Millionen gestiegen, und in Wales werden die ursprünglich mit 26,6 Millionen budgetierten Auslagen jetzt auf 47 Millionen Pfund geschätzt.