

KNOW-HOW AM BAU



AUF ORGANISATION KOMMT'S AN

TIPPS UND TRICKS ZUR BETRIEBSOPTIMIERUNG

▶ AUSGABE 2: SUBVERGABE

Eine Initiative des Baubetriebswirtschaftlichen Ausschusses der Bundesinnung Bau.

Alles gut vergeben?

▶ DIE HERAUSFORDERUNG

Bauleistungen werden von Auftraggebern immer öfters als Komplettleistungen gefordert. Der Baumeister muss deshalb vermehrt als Generalunternehmer (GU) auftreten und im Zuge der Bauabwicklung andere Firmen (Subunternehmer-SU) beschäftigen. Dabei zeigt sich immer wieder, dass Leistungen ohne schriftlichen Werkvertrag abge-

schlossen werden, die Schnittstelle Generalunternehmer-Subunternehmer nur mangelhaft auf die Vertragspflichten des Generalunternehmers gegenüber dem Bauherrn abgestimmt ist oder Leistungspflicht und Entgelt unvollständig beschrieben ist. Außerdem werden klare Budgets für die einzelnen Subvergaben mitunter nicht genau definiert.

▶ DAS ZIEL

Mit diesem Folder möchte die Bundesinnung Bau auf Risiken bei der Vergabe von Subunternehmerleistungen hinweisen und mit Vorlagen für Checklisten und Formblättern Arbeitsanweisungen für eine organisierte Vergabe bereitstellen.

▶ **Sicherstellen einer rechtlich einwandfreien Basis:** Der einwandfreie Vertrag ist die Basis für eine erfolgreiche Abwicklung der Generalunternehmerleistung. Klare Arbeitsroutinen bei der Ausschreibung und Vergabe von Subunternehmerleistungen helfen dabei.

▶ **Erkennen des Kostenfaktors:** Der Kostenfaktor kann bei größeren Subgewerken sehr hoch sein und den Bauerfolg des Gesamtbauwerkes maßgeblich beeinflussen. Beauftragungen ohne definierte Budgetzahlen und freihändige Vergaben ohne Vergleichsangebote können zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen führen.

▶ **Dokumentation:** Nur die schriftliche Dokumentation und Abwicklung in Form eines Vertrages verhindert Fehlinterpretationen hinsichtlich Baubeginn und Fertigstellung, Auftragsinhalt, Auftragsumfang und die Zahlungsmodalitäten.



Die Fallen bei der SUB-Vergabe: Checkliste



PHASE 1: ERSTELLUNG DER AUSSCHREIBUNG

► 1. Analyse der Vertragsgrundlagen

Studieren Sie Ihren Auftrag und alle vertragsrelevanten Schriftstücke, bevor Sie als Generalunternehmer die Vergabe der Subleistungen vornehmen! Verwenden Sie für die weiteren Schritte die diesem Folder beigelegten Checklisten.

► 2. Umfang der Ausschreibungsunterlagen

Es ist eine Selbstverständlichkeit, dass die Ausschreibung vollständig und aussagekräftig sein muss. Neben einer genauen, aussagekräftigen Leistungsbeschreibung, die grundsätzlich aus der Gesamtausschreibung (GU-Auftrag) herauszufiltern ist, sind allgemeine und gewerksbezogene Vorbemerkungen beizulegen. Zusätzlich sind die Ausführungsfristen, allfällige Terminpläne für Zwischenabnahmen, Pläne, Skizzen und Planausschnitte für die Subleistung zu definieren und auf die Gesamtleistung abzustimmen.

Sofern eine Leistungsbeschreibung durch den Bauherren vorhanden ist, sollte bei der Ausschreibung der Subleistungen darauf geachtet werden, dass sowohl das Leistungsverzeichnis aus dem Hauptauftrag als auch Vorbemerkungen – mit Einschränkungen (siehe Pkt.3) –, Pläne, usw. 1:1 an den Subunternehmer weitergegeben werden. Einerseits können dadurch Leistungen nicht vergessen und übersehen werden, andererseits können fundierte Nachträge des Subunternehmers mit den gleichen Argumenten an den Auftraggeber weitergegeben werden.

2.) AUSSCHREIBUNGSERSTELLUNG:			Bemerkungen
Vertragsgrundlagen für SU:	ja	nein	
Leistungsverzeichnis des AG	—	—
1:1 ohne Änderungen	—	—
Gewerksbezogene Vorbem.	—	—
Projektbezogene Vorbem.	—	—
Pläne	—	—
Skizzen	—	—
ÖNORMEN vereinbart	—	—
Eigene AGB	—	—

Formulare unter:
<http://bi.bau.or.at>

► 3. Ausschreibungsunterlagen

Bei der Gestaltung der Vertragsbedingungen ist darauf zu achten, dass für den Subunternehmer eigene Bedingungen gelten, um ihn in das Gesamtgefüge der GU-Leistung einzubinden. Dabei ist auf die Festlegung von Terminen zu achten. Allfällig notwendige Zwischentermine sind als solche zu bezeichnen, vertraglich zu fixieren und eventuell auch zu pönalisieren. Weiters dürfen Festlegungen über den Zeitpunkt des Gefahrenüberganges, des Beginnes der Gewährleistungs- und Zahlungsfristen nicht unbeachtet bleiben.

Versicherungen und Vertragsstrafen müssen, sofern dem GU überbunden, ebenfalls beachtet werden und in die Ausschreibung einfließen.

Auf prozentuelle Vereinbarungen zwischen den Bauherren und dem Generalunternehmer, die an die Auftragssumme gekoppelt sind, ist besonders zu achten, da die 1:1 Weitergabe an den Subunternehmer das Risiko unverhältnismäßig aufteilt.

Achten Sie auf Regelungen für die Abwicklung des Auftrages:			Bemerkungen
	ja	nein	
Bauzeitplan vorhanden	—	—
Terminabstimmung notwendig	—	—
Baubeginn SU klar	—	—
Zwischenabnahmen erforderlich	—	—
Zwischentermine erforderlich	—	—
Anzahl der notwendigen Arbeitskräfte-SU errechnet	—	—
Fertigstellungstermin festgelegt	—	—
Abnahmetermin vereinbart	—	—
Zahlungsbedingungen	—	—

► 4. Auswahl der einzuladenden Firmen

Vor einer „Blindvergabe“ an Stammfirmen, ohne die Preise in regelmäßigen Abständen auf ihre Marktfähigkeit hin zu prüfen, ist zu warnen. Grundsätzlich ist ein Vergleich der Angebote erst ab drei Bietern repräsentativ. Bei der Firmenauswahl sollte neben dem Preis auch die Kapazität des SU, seine technische Kompetenz und Zuverlässigkeit ein Thema sein.

Das Vergabebudget hat bei der Aufnahme von Auftragsverhandlungen mit dem SU bereits festzustehen.



BLICK IN DIE ZUKUNFT

► Ausschreibungspools:

Ausschreibungspools werden in Zukunft immer stärker ihre Dienstleistungen anbieten. Firmen, die sich auf Vergabe und rechtliche Absicherung spezialisiert haben, bieten die Möglichkeit die Ressourcen für Tätigkeiten rund um die Vergabe von Leistungen ähnlich wie eine Einkaufsgenossenschaft in professionelle Hände zu legen.

Über das Internet können einerseits Leistungen an den Ausschreibungspool zur Abwicklung übersandt, andererseits Leistungsverzeichnisse zur Bearbeitung heruntergeladen werden.

► Einkaufsgemeinschaften

Einkaufsgemeinschaften bieten auch jetzt schon Serviceleistungen in diese Richtung an. Einerseits liegt der Vorteil in der vertraglich und juristisch sicheren Abwicklung, andererseits wird über Rahmenvereinbarungen bzw. „Großabnahmen“ oft ein besserer Preis erzielt.

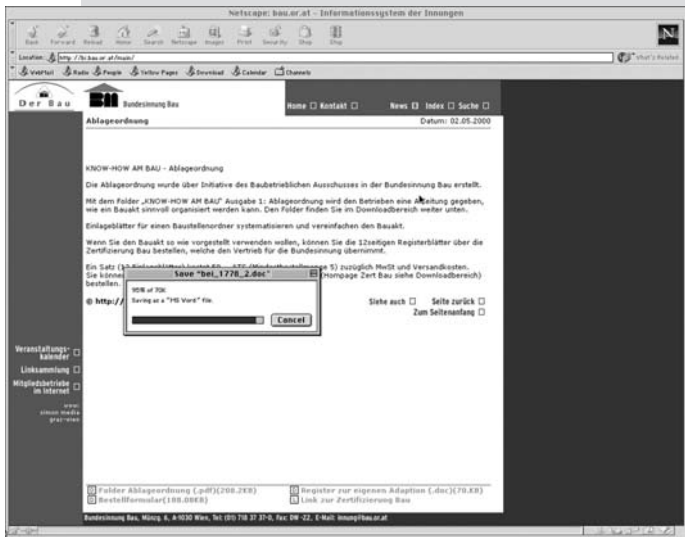
► Trends

Zunehmende Spezialisierungen verkörpern einen nicht zu leugnenden Trend. Die Produktpaletten werden immer kleiner und die Ausrichtung auf Nischen und Marktsegmente immer größer.



UNSER SERVICE

Bitte nutzen Sie eine unserer Serviceeinrichtungen, um sich von der Sinnhaftigkeit der Subvergabe-Checkliste zu überzeugen.

**► KNOW-HOW AM BAU****Folge 1: ABLAGEORDNUNG FÜR DEN BAUAKT**

Wenn Sie das Winword-Dokument für die Musterablage bearbeiten und verändern wollen, laden Sie dieses von der Homepage der Bundesinnung Bau unter <http://bi.bau.or.at> herunter.

► KNOW-HOW AM BAU**Folge 2: SUBVERGABE**

Alle Checklisten finden Sie unter <http://bi.bau.or.at>. Nach dem Herunterladen dieser Listen können Sie diese weiterbearbeiten und auf Ihre Bedürfnisse abstimmen.



Dieses Merkblatt ist eine Initiative des **Baubetriebswirtschaftlichen Ausschusses der Bundesinnung Bau**. In Zusammenarbeit mit der **Zertifizierung Bau GmbH** erörtern wir aktuelle Fragen zu organisatorischen Belangen in Baubetrieben. »Know-How am Bau« wird in regelmäßigen Abständen erscheinen.

IMPRESSUM: Herausgeber: Bundesinnung Bau, Münggasse 6, 1030 Wien, Tel.: 01 / 718 37 37, Fax: 01 / 718 37 37-22 · Redaktionelle Mitarbeit: Zertifizierung Bau GmbH, Ing. Peter Haselböck, Zitterhofergasse 8/4, 1070 Wien, Tel.: 01/523 87 00, Fax: 01/523 87 37, e-mail: zertbau@aon.at · Für den Inhalt verantwortlich: Dr. Andreas Kropik Gestaltung und DTP: Müller Grafik Design · Belichtung und Druck: Lithoprint GmbH.

