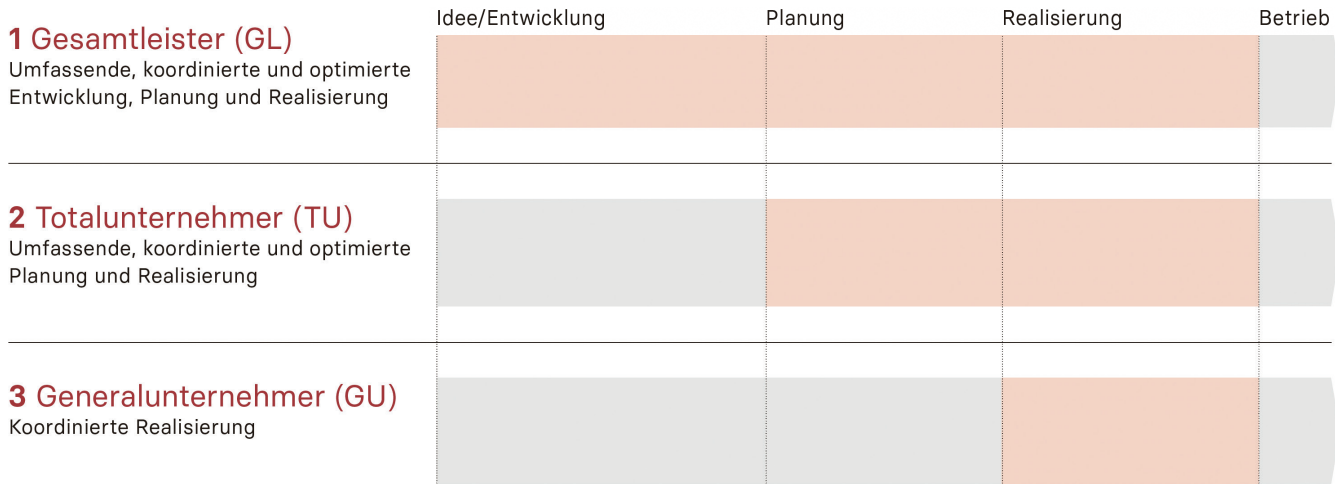

Der Branchenverband Entwicklung Schweiz gibt eine Übersicht zu den Modellen der Zusammenarbeit in Bau- und Immobilienprojekten.

Bau- und Immobilienprojekte: Modelle der Zusammenarbeit im Überblick

GESAMTLEISTER, TOTALUNTERNEHMER ODER GENERALUNTERNEHMER? ÜBER DIE FRAGE DES RICHTIGEN PROJEKTPARTNERS DISKUTIERT MAN IN DER IMMOBILIENBRANCHE VIEL UND TEILS HITZIG. DIE INFORMATIONSBROSCHÜRE EINES BRANCHENVERBANDS WILL ZUR KLÄRUNG BEITRAGEN. EINE ÜBERSICHT ÜBER DREI MODELLE DER ZUSAMMENARBEIT.

Text: Antonia Janina Fischer, Bilder: zVg.

Bei komplexen und anspruchsvollen Bau- und Immobilienprojekten können Partnerunternehmen eine wertvolle Unterstützung sein – sei es, indem sie die Koordination und Gesamtverantwortung des Projekts übernehmen oder indem sie einzelne Projektphasen begleiten.

Grob lassen sich die Anbieter solcher Dienstleistungen in die Kategorien einteilen: Gesamtleister, Totalunternehmer und Generalunternehmer. Doch welches Modell der Zusammenarbeit ist das richtige für welches Projekt? Die Informationsbroschüre «Mit dem richtigen Zusammenarbeitsmodell zur erfolgreichen Projektrealisierung» will zur Klärung dieser Frage beitragen. Sie gibt einen Überblick über die drei Modelle, zeigt auf, wofür sich welches Modell am besten eignet und listet wichtige Punkte bei der Zusammenarbeit auf.

Erarbeitet hat die Informationsbroschüre der Branchenverband Entwicklung Schweiz. Er vertritt Unternehmen, die Gesamtleistungen in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten anbieten. «Wir sind überzeugt, dass ein Projekt mit einem gemeinsamen Ziel und gemeinsamer Verantwortung erfolgreicher realisiert werden kann. Deshalb wollen wir die Möglichkeiten und Leistungen der bestehenden Zusammenarbeits-Modelle zeigen und auf ihre Potenziale aufmerksam machen», sagt Geschäftsführerin Franziska Bürki.

Die drei Zusammenarbeitsmodelle im Überblick:

Gesamtleister übernehmen die Entwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten.

Mit interdisziplinären Teams arbeiten sie an Aufgaben über den ganzen Prozess bis zur Ausführung oder zum Betrieb. Die Leistung kann dabei unterschiedliche Ausprägungen haben und etwa die Nutzungsplanung, Gestaltungswettbewerbe, Vorstudien und die gesetzlich vorgegebenen Bewilligungsverfahren enthalten. Weil ein Gesamtleister schon früh einbezogen wird, ist das Innovations- und Optimierungspotenzial hoch. Chancen und Risiken können frühzeitig und gemeinsam besser erkannt, definiert und gesteuert werden. Der Bauherr hat die Gewähr, dass sein Projekt aus einer Hand entwickelt, geplant und realisiert wird.

Totalunternehmer übernehmen die Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten. Der Bauherr überlässt innerhalb eines vorgegebenen Rahmens die Verantwortung für die Planung und Realisierung dem Totalunternehmer, mit mehr oder weniger eng gefassten Vorgaben. Totalunternehmer übernehmen ein Bauvorhaben entweder bereits ab der Projektierung oder mindestens ab der Ausführungsplanung. Die Verantwortung für die Aufgaben bis zur Übergabe (inklusive vorbestehende Planung) verbleibt beim Bauherrn. Das Innovations- und Optimierungspotenzial bei diesem Modell der Zusammenarbeit hängt stark davon ab, wie viel Planungs- und Gestaltungsfreiheit der Bauherr dem Totalunternehmer überlässt.

Generalunternehmer übernehmen die Realisierung von ausführungsreifen Bau- und Immobilienprojekten. Ziel ist es, ein Gebäude zu realisieren. Sie übernehmen die Verantwortung für die schlüsselfertige Realisierung eines Bauvorhabens, ihr Einfluss beschränkt sich im Wesentlichen auf den optimierten Bauablauf. Innerhalb dieses Bereichs sind sie verantwortlich für Qualität, Termin und Preis. Die Gesamt- und Planungsverantwortung verbleibt beim Bauherrn. Die Zusammenarbeit mit einem Gesamtunternehmen eignet sich vor allem für professionell geführte Projekte mit einem konkret formulierten Auftrag an den Gesamtunternehmer.

Wie Verträge mit einem Partnerunternehmen inhaltlich genau aussehen, kann variieren. Es ist abhängig von den Wünschen des Bauherrn, von der Wahl des Zusammenarbeitsmodells, aber auch davon, wann die Zusammenarbeit beginnt. «Das Partnerunternehmen kann umso mehr Verantwortung übernehmen, je früher und integrierter der Bauherr dieses im Rahmen einer Zusammenarbeit einbezieht», sagt Franziska Bürki.

Entwicklung Schweiz zeigt sich überzeugt: Wer ein Projekt erfolgreich realisieren will, muss dieses ganzheitlich betrachten, alle Anspruchsgruppen einbeziehen und sich frühzeitig für das richtige Zusammenarbeitsmodell entscheiden und dieses auf die konkrete Projektsituation abstimmen.

Franziska Bürki,
Geschäftsführerin Entwicklung Schweiz

Anzeige

PropTechMarket

Qualitätsgeprüfte **Tools**, motivierte **Talente** und frische **Impulse**.