

Generalübernehmer

aus Wikipedia, der freien Enzyklopädie

Der **Generalübernehmer** (GÜ) übernimmt im Rahmen eines Bauvertrages die kompletten Ausführungsleistungen für ein Bauvorhaben. Dabei vergibt er sämtliche Leistungen an Subunternehmer weiter.

Überblick

Generalübernehmer können große Baufirmen, Immobiliengesellschaften sowie Managementfirmen sein, die sämtliche Ausführungsleistungen außer Haus geben. Bauherr bleibt jedoch der Auftraggeber. Der Auftraggeber hat den Vorteil, dass er die gesamte Ausführung nur über einen Bauvertrag beauftragt hat. Somit entfallen bei ihm insbesondere Koordinationsaufgaben mit dem Vorteil, dass insbesondere Kosten und Termine fest vereinbart werden können. Außerdem hat er im Falle der Gewährleistung nur einen Ansprechpartner.

Das Leistungssoll kann durch funktionale Vorgaben (Funktionale Ausschreibung) definiert sein. Teilweise wird das Leistungssoll durch Planungsaufgaben ergänzt (von der Vorplanung bis hin zur Genehmigungsplanung) bestehen. In diesem Fall wird dann auch von einem **Totalübernehmer**-Vertrag gesprochen.

Generalübernehmer (GÜ) unterscheiden sich von Generalunternehmern (GU) dadurch, dass ein GÜ keinerlei Eigenleistungen mit seinem eigenen Unternehmen erbringt, sondern lediglich Managementaufgaben zur Koordination der an Nachunternehmer vergebenen Fremdleistungen wahrnimmt. Die technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Generalübernehmer ist daher regelmäßig deutlich geringer als bei den Generalunternehmern. Bis zum Jahr 2004 war umstritten, ob öffentliche Auftraggeber aufgrund von Vergabevorschriften Generalübernehmer beauftragen dürfen. Seit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs in der Rechtssache "Siemens AG Österreich" vom 18. März 2004 (Rechtssache C-314/01; [1]) steht fest, dass das Vergaberecht die Beauftragung von Generalübernehmern durch öffentliche Auftraggeber erlaubt. Dies wurde im Rahmen der Überarbeitung der VOB 2006 nunmehr auch durch § 8a Nr. 10 VOB/A Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen für europaweite Ausschreibungen klar gestellt.

Übersicht

Unternehmer-Einsatzformen

Grundlegung		Bauprogramm				Konstruktion			Bauausführung			Nutzung			
Grundstücksbeschaffung	Bedarfsfeststellung	Funktionale Ansprüche	Planungsgrundlagen	Gesamtkonzeption	Gestaltung, Qualitätsansprüche	Wahl des Bausystems	Material, Dimensionierung	Leistungsbeschreibung	Angebotsbearbeitung	Fertigungsplanung	Fertigung	Vermittlung an Nutzer	Verwaltung	Betrieb, Unterhaltung	Nutzungsänderung, Abbruch
Bauherr															
Planer															
Fachplaner															
Rohbauunternehmer															
Ausbauunternehmer															
Generalunternehmer *)															
Generalplaner															
mitplanender Generalunternehmer*)															
Totalunternehmer *)															
investierender Totalunternehmer *) = Projektentwickler															

*) Wenn "Unternehmer keine Bauleistungen mit eigenen Kapazitäten erbringen, werden sie zum "Übernehmer"