

# Definition SEP-Vertragsmodell

---

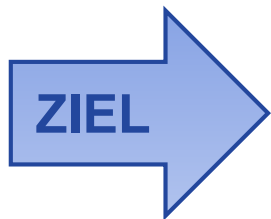
SEP = Schlüsselfertige Errichtung mit integrierter Planungsleistung

- Vergabe sämtlicher Planungs- und Bauleistungen im Paket
- Auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB)
- Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb
- Ausführungsorientierte Planungsleistung
- Vertiefte Kostenberechnung vor Baubeginn
- Bauleistung Schlüsselfertige Errichtung einschließlich Inbetriebnahme

# Grundlagen SEP-Vertragsmodell

## Ausgangslage / Zielsetzung

- Integration Bautechnisches und logistisches Knowhow bereits in der frühen Planungsphasen
  - vor dem Hintergrund der Anforderungen an die Vergabe eines partnerschaftlichen Modells im Rahmen des öffentlichen Vergaberechts
- Umgehung des Hauptkonfliktpunktes „Interpretation des geschuldeten Bausolls“
- Minimierung des Projektrisikos für beide Vertragsparteien



partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem planenden und bauausführenden Unternehmen zur gemeinsamen Definition des Bausolls

# Ablauf Vergabeverfahren SEP

## Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

- Präqualifikation nach vorgegebenen Kriterien
  - Leistungsfähigkeit Bereich Bauausführung
  - Referenzen / Projektleitung Bereich Bauausführung
  - Leistungsfähigkeit Bereich Planung
  - Referenzen / Projektleitung Bereich Planung
  
- Angebotsphase mit Ausarbeitung und Vorlage Angebotsplanung und Preisangebot
  - Klärung und Abstimmung der Anforderungen auf Basis der FLB
  - Vorstellung der Planungsergebnisse als Zwischenschritte
  - Vorlage Angebotsplanung inkl. Preisangebot
  - Vorstellung der wesentlichen Planungsergebnisse als Teil der Angebotswertung (gewertet werden die Vorbereitung / Durchführung / Nachbereitung der Vorstellungstermine und die Qualität der Planungsergebnisse)
  
- Verhandlungsphase
  - Aufklärungs- und Verhandlungsgespräche
  - Vorlage finales Angebot

# Vertragliche Rahmenbedingungen SEP

---

## Vertragliche Vereinbarungen

- Schlüsselfertige Errichtung inkl. Sämtlicher erforderlicher Planungsleistungen
- Preisvereinbarung Basis Pauschalpreis
- Risikominimierung
  - Verifizierung des Angebotspreises auf Basis einer vertieften Kostenberechnung vor Baubeginn
  - Teilung Risiko Baupreisindexsteigerung
  - Schlichtungsverfahren / Adjudikation (in Prüfung)
- Zusammenarbeit
  - gemeinsames Projektteam AG / AN
  - Festlegung von direkten Ansprechpartner AG / AN für wesentliche Themenfelder wie Kosten, Termine, Baulogistik
  - Enge Abstimmungen im Planungs- und Bauprozess in Form von regelmäßigen Projektbesprechungen

# Grundlagen und Aufgabestellungen

---

## Projekt Universität Bonn Rotationsgebäude

- Planungsgrundlage
  - Leistungsphase 0 inkl. Raum- und Funktionsprogramm (R+F)
- Planungsaufgabe
  - optimale Umsetzung des R+F unter Berücksichtigung des Baurechtes (B-Plan) und Baugrundstücks
- Baugrundstück
  - erschlossenes Gelände auf dem Campus Bonn - Poppelsdorf (B-Plan)
- Bauaufgabe
  - Umsetzung des R+F in der vorgegebenen Terminalschiene

# Projekttablauf Vergabe bis Fertigstellung

## Integration Bautechnisches und Logistisches Knowhow

### Rahmenbedingungen / Verfahrensinitiation

### Teilnahmewettbewerb

### Abstimmungs- und Verhandlungsphase

### Ausführungsorientierte Planungsleistung (APL) / Bauausführung

Grund-  
überlegungen  
Vergabe-  
strategie

Zusammen-  
stellung aller  
Relevanten  
Projekt-  
informationen

Bekannt-  
machung  
EU-weit

Teilnahme-  
wett-  
bewerb

Eignungs-  
prüfung

Auswahl  
3  
Bieter

Verhandlungs-  
verfahren  
mit 3 Bietern

Ergebnis  
3 konkurrierende  
Angebote  
mit  
**Pauschal-  
festpreis**

wirtschaftl.  
Angebot  
beauftragt

APL  
Planung

Bau-  
aus-  
führung

**Exit bei  
Nichteinhaltung  
Projektvorgaben /  
Rahmenbedingungen**

**Exit bei  
Unwirtschaftlichkeit**

Basis (LP 0)

- Funktionale Leistungsbeschreibung
- Raum- und Funktionsprogramm

Umsetzung des  
SOLL-  
Raumprogramm in  
das Bauvolumen,  
mit Schwerpunkt  
LABORFLÄCHEN

Kriterien  
- Preis  
- Planung  
- Projektteam

Optimierungsphase,  
Aufstellen vertiefte  
Entwurfsplanung  
Bestätigung  
Pauschal festpreis

Bauphase