

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