



Grafik: toa architectes associés

## DER GESAMTLEISTUNGSVERTRAG (MARCHE GLOBAL DE PERFORMANCE)

### UMSETZUNGSBEISPIEL UND BISHERIGE ERFAHRUNGEN

Damien LUCHESE | Marie LONGUEVILLE

Vilogia SA

Der Gesamtleistungsvertrag ist aufgrund der einfachen Umsetzung für den Bauherrn sehr attraktiv. Der Vermieter von Sozialwohnungen Vilogia SA hat diesen Vertragstyp für die Planung und Realisierung des ehrgeizigen Projekts Metz-Fort Queuleu ausgewählt. Erklärungen zum laufenden Projekt und bisherige Erfahrungen.

### Zusammenfassung

Der Vermieter von Sozialwohnungen *Vilogia* ist ein breit aufgestellter Anbieter im Bereich Stadtentwicklung und realisiert in Metz ein ehrgeiziges Projekt, bei dem erstmalig Sozialwohnungen, die Passivhausstandards erfüllen, entstehen werden. Zur Umsetzung dieses komplexen Projekts und zum Erreichen der anspruchsvollen Umweltziele hat das Unternehmen eine Bietergemeinschaft über einen Gesamtleistungsvertrag für Planung und Realisierung (Marché Global de Performance en Conception et Réalisation) eingebunden. Diese besondere Vertragsgestaltung war eine Vorgabe des Bauherrn, mit der zum einen die hohen Ansprüche des Projekts erhalten und zum anderen die Kosten und Fristen von Beginn an unter Kontrolle gehalten werden sollten. *Vilogia* erläutert uns die Gründe der Entscheidungen des Unternehmens und die bis zum Beginn der Arbeiten erzielten Erkenntnisse.

### Der Gesamtleistungsvertrag (Marché Global de Performance, MGP): Definition

In Frankreich unterliegen Vermieter von Sozialwohnungen bei der Vergabe ihrer Bauaufträge dem Gesetzbuch über das öffentliche Auftragswesen (Code de la Commande Publique). Traditionell ernennt der Bauherr einen Bauleiter, der das Projekt plant, den Bauherrn bei der Vergabe der Bauaufträge unterstützt und die Arbeiten koordiniert. Diese Trennung zwischen dem Bauherrn und dem Unternehmer für die Ausführung öffentlicher Bauten wird seit 1985 durch das Gesetz über öffentliche Bauauftraggeber („MOP“-Gesetz) vorgeschrieben. Das MOP-Gesetz lässt jedoch bei der Realisierung von Bauten mit besonderen technischen Ansprüchen Ausnahmen von dieser Regel zu, indem das ausführende Unternehmen und der Planer bereits in den ersten Projektphasen einbezogen werden. Dies ist der sogenannte Planungs-/Realisierungsprozess.

Dieser spezielle Vertrag ermöglicht es dem Bauherrn, bei Infrastrukturvorhaben die Planung (Projektierung) und die Realisierung (Bauausführung) eines Bauprojekts gleichzeitig einer Gruppe von Wirtschaftsteilnehmern oder einem einzelnen Anbieter zu übertragen. Seit 2011 ist es zudem möglich, über sogenannte CREM-Verträge (conception-réalisation-exploitation-maintenance, deutsch: Planung/Realisierung/Betrieb/Wartung) Betrieb und Wartung mit diesen Planungs- und Realisierungsaufträgen zu verknüpfen. Im Jahr 2015 wurde dieses Regelwerk mit der Einführung des Gesamtleistungsvertrages weiterentwickelt: Dabei wird der Betrieb oder die Wartung mit der Realisierung oder der Planung/Realisierung von Leistungen verknüpft, um quantifizierte Leistungsziele zu erreichen. Diese Ziele können sich insbesondere auf das Aktivitätsniveau, die Servicequalität, die Energieeffizienz oder die Umweltauswirkungen beziehen und beinhalten messbare Leistungsverpflichtungen. Der Gesamtleistungsvertrag (MGP) ist ein besonders

nützliches Instrument für Käufer, um die Umsetzung ihrer umweltbezogenen Verpflichtungen sicherzustellen.

### Praktische Umsetzung mit dem Demonstrationsprojekt von Vilogia

#### Projektkontext

Vilogia, ein ursprünglich nordfranzösischer Vermieter von Sozialwohnungen, besitzt mehr als 73.000 Wohnungen in den wichtigsten von sozialen Spannungen betroffenen Großstädten und Metropolregionen: Métropole européenne de Lille, Île-de-France, Nantes Métropole, Rhône-Alpes, Grand Sud (Marseille und Nizza), Bordeaux Métropole, Grand Est (Nancy, Metz, Straßburg). Um diese Kompetenz zu erhalten und auszubauen sowie um die Lebensbedingungen seiner Kunden zu verbessern, stellt sich Vilogia seit vielen Jahren aktuellen Fragen. Dabei gelingt es dem Unternehmen dank der Dynamik der Mitarbeiter vor Ort und des speziellen Innovationsteams, viele Vorschriften bereits im Voraus umzusetzen. In der Region Grand Est hat Vilogia beschlossen, ein Grundstück in Metz, rue du Fort Queuleu, das sich seit mehreren Jahren in Besitz des Unternehmens befindet, für die Entwicklung eines in vielerlei Hinsicht anspruchsvollen Projekts zu nutzen: den Bau eines Komplexes mit 26 Wohneinheiten für Senioren, 8 Stadthäusern und 64 Studenten-Apartments, die ein bestehendes Wohnheim mit 207 Studenten-Apartments ergänzen werden.

Für den Komplex wird eine hohe Energieeffizienz angestrebt: das PassivHaus-Label für die Seniorenresidenz sowie die Zertifizierung „NF Habitat HQE“ und die Anwendung des Standards „E+C-“ für das gesamte Vorhaben. Das Projekt, das ein Investitionsvolumen von 9,6 Millionen Euro umfasst, ist damit ein herausragendes Beispiel für die Strategie der Vilogia-Gruppe und ihren Anspruch, nachhaltige und moderne Wohnlösungen zu entwickeln. Konkret werden dies die ersten Sozialwohnungen in der Stadt Metz sein, die Passivhausstandards einhalten.

Ein Teil des Projekts, die Seniorenresidenz, wurde als Pilotstandort für das europäische Projekt „GReNEFF“ ausgewählt. Dadurch ist einerseits ein Zuschuss von 180.000 € möglich, sodass die Finanzierung verbessert wird. Andererseits kann das Projekt aber auch von einem Netzwerk europäischer Partner und der stärkeren Sichtbarkeit profitieren, um diese Art des Bauens besser bekannt zu machen. Es handelt sich also um ein relativ komplexes Projekt, durch das das Wohnungsbauunternehmen dazu veranlasst wurde, auf einen Gesamtleistungsvertrag für Planung/Realisierung zurückzugreifen.

### Ein Vertrag, um die Leistung der Gebäude sicherzustellen

Das Prinzip des Planungs-/Realisierungsvertrags mit Leistungsgarantie ist einfach: Der Bauherr bindet sich an eine Bietergemeinschaft (Generalunternehmer, Bauleiter, Handwerker usw.), die sich zur Planung und Bauausführung in Verbindung mit einem vorher festgelegten Leistungsniveau verpflichtet. Konkret werden im Vertrag die Leistungsverpflichtungen, die messbaren Ziele und die Art und Weise ihrer Überwachung klar festgelegt. All diese Anforderungen werden vom Bauherrn in den Ausschreibungsunterlagen definiert und dann in den Vertrag des ausgewählten Auftragnehmers bzw. der ausgewählten Bietergemeinschaft aufgenommen.

Im Rahmen des Vilogia-Projekts wurden für jedes zu errichtende Gebäude Label- und Energieeffizienzziele festgelegt. Für die Seniorenresidenz (GReNEFF-Pilotstandort) wird die Vergabe des PassivHaus-Labels und die Einstufung E2C1 (nach dem Standard „Energie Carbone“ oder „E+C-“, der seit 2017 in Frankreich erprobt wird) sowie die nationale Zertifizierung „NF Habitat HQE“ angestrebt. Es liegt daher in der Verantwortung der Bietergemeinschaft, das Projekt so zu planen und umzusetzen, dass diese Leistungswerte innerhalb des im Vertrag festgelegten Budgets und Zeitrahmens erreicht werden. Sollten diese Leistungskriterien nicht erfüllt werden, muss die Bietergemeinschaft die notwendigen Korrekturmaßnahmen umsetzen. Diese Vertragsform wurde gewählt, um eine schnelle Realisierung dieses ehrgeizigen Projekts zu ermöglichen.

### Mitverantwortung der Projektpartner

Ein weiterer Vorteil des MGP für Planung/Realisierung besteht darin, dass eine Verwässerung der Verantwortung für die zugesicherte Energieeffizienz des Gebäudes durch eine Abfolge nicht vertraglich gebundener Anbieter vermieden wird. Dies ist also ein guter Weg, damit sich alle Beteiligten engagiert für das gemeinsame Leistungsziel einsetzen. Die Energieeffizienz wurde dabei als Hauptziel festgelegt.

### Schnell Feedback erhalten

Während der oben erwähnte CREM-Vertrag (Planung/Realisierung/Betrieb/Wartung) in der Regel eine recht lange Laufzeit von etwa 15 Jahren hat, ermöglicht der MGP für Planung/Realisierung mehr Flexibilität und damit mehr Freiheit für beide Parteien. Vilogia hat sich dafür entschieden, eine Leistungsüberwachung über 3 Jahre in den Vertrag aufzunehmen, um eine anfängliche Kontrolle und ein schnelles Feedback zu ermöglichen. Der Betreiber muss dann seinen Nachfolger einarbeiten, mit dem ein klassischer Wartungsvertrag geschlossen wird.

## **Für eine reibungslose Interaktion sorgen**

Durch die Umsetzung sämtlicher Projektschritte als Bietergemeinschaft soll eine gute Koordination zwischen allen Beteiligten gewährleistet werden. Denn auf diese Weise wird ein umfassender Austausch in allen Projektphasen zwischen den Mitgliedern der Bietergemeinschaft, etwa in den Bereichen Bewerbung, Wettbewerbsdialog, Planung und Realisierung, ermöglicht, um die gesetzten Ziele dank der gebündelten Kompetenzen zu erreichen. Eines der Ziele dieser Herangehensweise ist es, die Effizienz der für die Planung und Realisierung zuständigen Mitarbeiter zu erhöhen und so für eine bessere Kontrolle über den Zeitplan und idealerweise kürzere Fristen zu sorgen.

## **Die Vertragsgestaltung als Schlüsselphase im Prozess**

Diese Phase vor dem eigentlichen Projekt sollte nicht unterschätzt werden, indem man etwa annimmt, dass die Komplexität des Projekts aufgrund des Rückgriffs auf diesen Vertragstyp kein Problem mehr darstellt. So kann es im Zuge der Projektumsetzung vorkommen, dass bei der Beantragung bestimmte Informationen aufgrund mangelnder Vorbereitung übersehen werden. Es ist beispielsweise ratsam, bei der Analyse der Nutzung und bei der Entwicklung der sozialen Aspekte der Residenz mit größter Sorgfalt vorzugehen (auch wenn dies bedeutet, dass sich die Zahl der Arbeitsschritte mit den Beteiligten stark erhöht), damit die Konfiguration des Projekts möglichst schnell zur Reife gelangt. Dies ist eine Anfangsinvestition, auf die man schwer verzichten kann und die später sicher Zeit spart.

Bei einer traditionellen Vorgehensweise ist es unproblematisch und auch weniger komplex, ein fortgeschrittenes Stadium der Projektdefinition zu erreichen. Denn die Aufgaben des Bauleiters beinhalten auch gewisse Beratungs- und Anpassungsleistungen, und solange die Bauverträge nicht unterzeichnet sind, sind sie nicht davon betroffen. Im Gegensatz dazu unterschreibt der Bauherr bei einem MGP für Planung/Realisierung einen Vertrag über sämtliche Leistungen ab der Projektvorbereitung, wobei die Vergabe anhand eines Projektentwurfs erfolgt. Jede nachträgliche Programmänderung wirkt sich daher auf den gesamten Vertrag aus, und die entsprechenden Konsequenzen sind deutlich größer. Daher ist es unerlässlich, dass der Bauherr für die Definition des Programms sowie anschließend für die Prüfung der Angebote und die Anpassung des Auftrags ausreichend Zeit einräumt. Dieser Ratschlag gilt zwar für alle Arten von Projekten, doch in diesem Fall können die Folgen besonders gravierend sein.

## **Besser optimierte Projekte**

Bei einem MGP für Planung/Realisierung arbeitet der Bauleiter direkt mit dem Generalunternehmer, nicht jedoch mit dem Bauherrn, zusammen. Bei der Prüfung der für das

Pilotprojekt eingegangenen Angebote wurde festgestellt, dass die Bewerber versucht hatten, ihr Risiko zu minimieren, indem sie die Erreichung der vorgeschriebenen Leistungen priorisierten, wahrscheinlich auf Kosten ehrgeiziger architektonischer oder technisch innovativer Entscheidungen. Diese Feststellung kann jedoch nicht verallgemeinert werden. Denn falls diese Kriterien dem Bauherrn besonders wichtig sind, kann er sie dennoch bei der Erstellung seines Programms angeben.

## Erkenntnisse und Perspektiven

Da das Projekt noch nicht abgeschlossen wurde, ist es noch zu früh, um umfassende Aussagen zu den Auswirkungen der Auswahl eines MGP für Planung/Realisierung zu treffen. Zum Ende dieses ersten Zeitraums der Planung können jedoch bereits drei Feststellungen formuliert werden:

- Diese Herangehensweise erfordert denselben Kontrollaufwand seitens des Bauherrn wie ein klassisches Projekt, jedoch in einem weniger regelmäßigen Rhythmus und mit anderen Planungsmöglichkeiten.
- Die Ausarbeitung des Programms und der anschließende Vertragsabschluss mit der Bietergemeinschaft sind zwei besonders entscheidende Phasen für den Ausgang eines solchen Projekts.
- Außerdem wird empfohlen, einen kompetenten Bauleitungsassistenten einzustellen, um die technischen Angebote detailliert und unabhängig prüfen zu können.

Im Fall des Pilotprojekts können wir – trotz der problematischen Gesundheitssituation seit Anfang 2020 – auf den Projektfortschritt stolz sein. Der Bietergemeinschaft ist es gelungen, technische und administrative Schwierigkeiten zu überwinden und ohne persönliche Treffen ein produktives Arbeitsteam zusammenzustellen. Freuen Sie sich auf das abgeschlossene Projekt im Jahr 2022!

Das **Interreg V-A Projekt „GReNEFF - Grenzüberschreitendes Netzwerk zur Förderung von innovativen Projekten im Bereich der nachhaltigen Entwicklung und der Energieeffizienz in der Großregion“** organisiert den grenzüberschreitenden Fachaustausch über energieeffiziente, nachhaltige Quartiere und einen energieeffizienten, nachhaltigen sozialen Wohnungsbau in der Großregion. Dabei stehen Fragen der praktischen Umsetzung nachhaltiger Lösungen im Vordergrund.

Im Rahmen des Projekts werden bis Juni 2022 insgesamt 18 Pilotprojekte in allen Teilen der Großregion umgesetzt. Der Fachaustausch erfolgt in Form von Baustellenbegehungen, Fachseminaren, Kolloquien und Besuchen anderer Modellprojekte in der Großregion. Die Veranstaltungen sind offen für alle interessierten Fachvertreter, Mandatsträger oder anderweitig in entsprechende Projekte eingebundenen Personen. Die Erfahrungen aus den Pilotprojekten und die Ergebnisse des Fachaustauschs werden in einem grenzüberschreitenden Handlungsleitfaden zusammengefasst.

Weiterführende Informationen und Termine finden Sie unter: [www.GReNEFF.eu](http://www.GReNEFF.eu)

**Kosten des Projekts: 15.550.193,73 €**

**EFRE-Betrag gesamt: 6.163.543,98 €**

Opérateurs de projet actuels et désignés (\*) | Aktuelle und vorgesehene (\*) Projektpartner



Avec le soutien de | Mit Unterstützung von

