



Construire en Europe
avec une entreprise générale
with a general contractor

Bauen in Europa
mit einem Generalunternehmen
mit einem Generalunternehmen

Bauen in Europa

FIEC

Préface

Par l'intermédiaire de ses 28 fédérations membres dans 22 pays, la FIEC représente à l'échelon européen les intérêts des entrepreneurs de toutes tailles et de toutes spécialisations dans le bâtiment et le génie civil. Les services offerts par l'industrie européenne de la construction couvrent un large éventail d'activités de construction variées au sens strict du terme : la construction neuve, la transformation de bâtiments, la modernisation et la réparation de bâtiments publics et privés, les travaux d'infrastructure et les mesures de protection de l'environnement.

En outre, l'industrie européenne de la construction offre à ses clients un grand nombre d'autres services dans des domaines se situant en amont et en aval de l'activité de construction proprement dite, comme par exemple l'établissement des plans, le 'Financial Engineering', la mise en service, l'entretien ou le développement de projets.

Grâce à cette vaste gamme de services, l'industrie européenne de la construction garantit à chaque client de pouvoir choisir à partir d'une grande variété de possibilités le service le mieux adapté à son projet de construction.

La décision relative aux modes de contrat offert, par exemple des contrats séparés pour les diverses prestations, des contrats pour les parties les plus importantes d'un projet ou encore un seul contrat pour l'ensemble du projet, est le privilège exclusif du client.

Il n'existe aucun mode de contrat qui puisse prétendre proposer la solution idéale pour chaque projet. Chaque formule possède ses propres avantages que le client peut évaluer en fonction des exigences requises par son projet de construction, lui permettant ainsi de prendre la décision la plus judicieuse et adaptée à la situation concrète.

L'objectif de cette brochure est de présenter l'un des nombreux modes de contrats offerts par l'industrie européenne de la construction, à savoir la gamme de services offerts par la construction clé en main, c'est-à-dire l'entreprise générale.

Prof. Dr-Ing. Thomas Rogge
Président de la FIEC

Introduction

Through its 28 national member federations in 22 countries FIEC represents the interests of contractors of every size and specialisation in building and civil engineering. The range of services offered by the European construction industry therefore covers a wide spectrum of various construction activities in the strict sense of the term: new buildings, alterations, modernisation and repair of private and public buildings, infrastructure and environmental protection measures.

The European construction industry also offers its customers a large number of additional services in areas preceding and following any construction activity e.g. preparation of drawings, financial engineering, operation, maintenance and project development.

This comprehensive range of services offered by the European construction industry guarantees that each individual client will be able to select from very many possibilities the service which is tailored to suit his needs and his particular construction project.

A decision on any form of contract proposed - individual contracts for the various parts of the works, contracts for larger parts of a project or contracts for an entire project - is the exclusive prerogative of the client.

There is no form of contract proposed which can rightly claim to be the ideal solution for any given project. Each proposed solution has its own particular advantages which the client will carefully consider in the light of the requirements of his construction project, thus enabling him to take the most rational decision suited to his particular circumstances.

The aim of this brochure is to describe one of the very many types of contract forms offered by the European construction industry: that is the range of services offered in turnkey construction, in other words, by a general contractor.

Prof. Dr.-Ing. Thomas Rogge,
President of FIEC

Vorwort

Die FIEC vertritt auf europäischer Ebene über ihre 28 nationalen Mitgliedsverbände in 22 Ländern die Interessen von Bauunternehmen jeder Größe und jeder Fachrichtung des Hoch- und Tiefbaus. Zum Leistungsangebot der europäischen Bauwirtschaft zählt daher ein weites Spektrum verschiedener Bautätigkeiten im engeren Sinne mit Neubau, Umbau, Modernisierung und Reparatur von privaten und öffentlichen Gebäuden, Infrastruktur- und Umweltschutzmaßnahmen.

Darüber hinaus bietet die europäische Bauwirtschaft ihren Kunden eine große Anzahl weiterer Leistungen in den der eigentlichen Bautätigkeit vor- und nachgelagerten Bereichen wie z.B. Erstellung der Pläne, Financial Engineering, Betrieb, Instandhaltung oder Projektentwicklung.

Dieses umfassende Leistungsangebot der europäischen Bauwirtschaft garantiert, daß jeder einzelne Kunde aus einer Vielzahl von Möglichkeiten das für ihn und sein spezielles Bauvorhaben maßgeschneiderte Angebot aussuchen kann. Die Entscheidung für eine Vertragsform, z.B. Einzelverträge für verschiedene Teilleistungen, Verträge für größere Teile eines Projekts oder ein einziger Vertrag für das gesamte Projekt, ist das ausschließliche Privileg des Kunden.

Es gibt keine Vertragsform, die für sich zu Recht in Anspruch nehmen könnte, die ideale Lösung für jedes Projekt anzubieten. Jede Angebotsform hat ihre speziellen Vorteile, die der Kunde in Kenntnis seines Bauvorhabens gegeneinander abwägt und so zu der für ihn in der konkreten Situation sinnvollsten Entscheidung kommt.

Ziel dieser Broschüre ist es, eine dieser zahlreichen Vertragsformen der europäischen Bauwirtschaft darzustellen, nämlich das Leistungsangebot des schlüsselfertigen Bauens, d.h. das eines Generalunternehmers.

Prof. Dr. Ing. Thomas Rogge
Präsident der FIEC

Si en tant que Maître d'ouvrage vous avez des attentes fortes

Il y a une réponse

- la garantie d'une réponse exactement conforme à vos besoins
- la garantie d'une bonne qualité technique
- la garantie du prix
- la garantie du délai de réalisation

Une approche de l'acte de construire dans son ensemble par une entreprise générale, partenaire qualifié du Maître d'ouvrage, du concepteur architectural et des entrepreneurs de toutes spécialités. Une telle approche se traduit, en outre, par une simplification du processus.

Une approche globale de la réalisation d'une construction

Cette brochure s'adresse aux investisseurs, maîtres d'ouvrages et futurs propriétaires....

Nous vivons actuellement la plus grande mutation de notre histoire: celle de l'âge électronique. Par ailleurs, la construction européenne favorise un climat de recherche et de compétition...

Entreprendre une réalisation immobilière est complexe et apparaît encore, trop souvent, comme une course à obstacles:

'Ma construction va-t-elle répondre à mes attentes et à mes exigences? Sera-t-elle terminée à temps ou devrais-je emménager dans un chantier? Le budget sera-t-il respecté?...'
Autant de questions.

Should you as an Employer have high expectations

- that the result will provide a solution exactly in line with your requirements
- a guarantee of good technical quality
- a guarantee in terms of price
- an undertaking to finish the works on time

A global approach to construction

This brochure is addressed to investors, employers and property developers....

At the present time, we are witnessing the most important transformation in our history: that of the Electronic Age. But 'European Construction' is very much in favour of promoting a climate of research and competition....

The development of Real Estate is indeed quite complicated and is all too often comparable to a 'Steeplechase':

'Will the Works be up to my expectations and requirements ? Will the Contractor complete the work on time or shall I have to move into a building site? Will The budget be respected?...'
And so many other questions!

There is an answer

A specific global approach to the act of building with a general contractor acting as the qualified partner of the Employer, of the Architect and of the trades contractors. Such an approach, moreover, is characterised by a simplification of the whole construction process.

Wenn Sie als Auftraggeber hohe Erwartungen haben hinsichtlich

So gibt es eine Antwort

- der Garantie einer Lösung, die genau Ihren Anforderungen entspricht
- einer Garantie für gute technische Qualität
- einer Preisgarantie
- einem garantierten Fertigstellungstermin

Ein umfassendes Konzept des Bauens durch ein Generalunternehmen, das als qualifizierter Partner des Auftraggebers, des Architekten und der Bauunternehmen aller Fachbereiche auftritt. Dieses Konzept führt außerdem zu einer Vereinfachung des gesamten Bauprozesses.

Ein globales Konzept für die Verwirklichung eines Bauvorhabens

All this has nothing in common with the force of destiny, because, over the last two decades, things have changed in numerous European countries as a result of the development of general contracting companies.

Within the scope of the development and implementation of a project, they may intervene on the grounds of experience and liability which allow the Client to obtain guarantees in terms of price and time for completion and for the proper performance of the Works.

Diese Broschüre wendet sich an Investoren, Auftraggeber und zukünftige Eigentümer....

Wir erleben zur Zeit die größten Veränderungen in unserer Geschichte: das Zeitalter der Elektronik. Der Bau Europas begünstigt dabei die Voraussetzungen für Forschung und Wettbewerb.....

Die Realisierung eines Bauvorhabens ist komplex und gleicht noch allzuoft einem Hindernislauf:
'Wird mein Bauobjekt meinen Erwartungen und Anforderungen entsprechen? Wird der Bau rechtzeitig beendet sein oder muß ich damit rechnen, in eine Baustelle einzuziehen? Wird das Budget eingehalten?... '
 Alles berechtigte Fragen.

Aber diese Probleme müssen nicht zwangsläufig auftreten, denn seit über zwei Jahrzehnten ist in zahlreichen europäischen Ländern mit der Entwicklung von Generalunternehmen eine Veränderung eingetreten. Im Verlauf eines Projektes und seiner Durchführung sind sie in der Lage, mit Sachkenntnis und Verantwortung tätig zu werden, und so dem Auftraggeber die Einhaltung der Preise und Fristen ebenso zu garantieren wie eine gute Koordination aller für das Bauwerk nötigen technischen Gewerke.

Une simplification du processus de construction est possible en choisissant une entreprise générale reconnue

Un Maître d'ouvrage ou un futur propriétaire peut

- Obtenir par un contrat unique la garantie d'une organisation simplifiée du déroulement des opérations de construction, d'un délai de livraison et des performances de l'ouvrage, toutes techniques rassemblées, pour un prix fixe ou, s'il le souhaite, rectifiable en fonction des quantités d'ouvrage.

- Ne signer le contrat de construction qu'après avoir fait un choix de solution et avec une bonne connaissance des caractéristiques essentielles de l'ouvrage proposé par l'entreprise, de son coût global et des dispositions du contrat avec l'entreprise lui assurant la bonne fin de l'opération et des garanties effectives.

Les clients pratiquent actuellement aussi bien la consultation par lots séparés que la consultation en entreprise générale.

It is possible to simplify the actual building process by selecting a well-known general contractor

An Employer or developer may very well

- Through a single contract, obtain an undertaking for the straight-forward performance of the works within a fixed period of time and in compliance with all necessary technical requirements for a fixed price or, if he so wishes, for a price which may be re-adjusted to reflect the scope of the work actually performed.

En quoi consiste la pratique par lots séparés ?

Elle consiste pour le Maître de l'ouvrage

- À contracter d'abord avec un maître d'oeuvre auquel il fait confiance pour définir un projet inspiré par sa propre créativité,
- Ensuite, avec ou sans l'assistance de celui-ci, à passer une série de contrats avec divers corps de métier, qui sont tenus au respect du descriptif du maître d'oeuvre pour leur spécialité. Les entreprises contractent avec le maître d'ouvrage individuellement ou en co-traitance conjointe,

- A faire en sorte que le maître d'oeuvre intervienne périodiquement, pour assurer l'organisation du chantier, veiller au respect des dispositions des contrats avec chaque entreprise de spécialité et conseiller le Maître d'ouvrage en cas de difficultés.

What is the meaning of contracting by separate trades ?

It consists for the Employer in

- First entering into a contract with an Architect/Engineer to whom he entrusts the preparation of a design based on his own inspiration,
- Then, with or without the Architect/Engineer providing assistance, signing a series of separate contracts with various trades contractors, who are obliged to carry out their work in accordance with the specifications drawn up the Architect/Engineer. The contractors either sign a contract with the Architect/Engineer individually or in joint venture,

Eine Vereinfachung des gesamten Bauablaufs lässt sich erreichen, wenn ein anerkanntes Generalunternehmen hinzugezogen wird

- Remember that no construction contract need be signed before having made a choice and before having acquired an adequate understanding of the main construction data put forward by the Contractor on the one hand, and of the global cost and Contractor's conditions for ensuring the proper completion of the building operation and implementation of the actual financial undertakings on the other.

Clients currently invite bids on a separate trades basis as well as on a general contracting basis.

Der Auftraggeber oder zukünftige Besitzer kann

- Durch einen einzigen Vertrag die Garantie für eine vereinfachte Organisation aller den Bau betreffenden Vorgänge, für die Einhaltung des Fertigstellungstermins und für die vielfältigen technischen Leistungsmerkmale des Bauwerks erlangen und zwar zu einem fest vereinbarten oder, nach Wunsch, zu einem dem Arbeitsumfang anzugleichenden Preis.

- Den Bauvertrag erst nach der Entscheidung über die Projektlösung unterzeichnen, in gründlicher Kenntnis der wesentlichen Merkmale der vom Unternehmen vorgeschlagenen Ausführung, der Gesamtkosten und der Bedingungen eines Vertrags, der ihm die Fertigstellung seines Vorhabens sowie echte Garantien sichert.

Die Kunden praktizieren augenblicklich sowohl die Vergabe von Fachlosen als auch die Anfrage an Generalunternehmen.

Worin besteht die Praxis der Fachlosvergabe ?

Sie besteht für den Auftraggeber darin

- Zunächst mit einem Architekten seines Vertrauens einen Vertrag zu schließen, um ein Projekt zu definieren, angeregt von dessen eigener Kreativität,
- Anschließend mit oder ohne seine Unterstützung eine Reihe von Verträgen über verschiedene Gewerke abzuschließen, wobei die Vertragspartner gehalten sind, die vom Architekten aufgestellten Spezifikationen einzuhalten. Die Unternehmen gehen ihre Vertragsverpflichtung mit dem Bauherrn individuell oder mit einem gemeinsamen Vertrag ein,

- Daß der bauleitende Architekt in regelmäßigen Abständen auftritt, um die ordnungsgemäße Organisation der Baustelle zu gewährleisten und darauf zu achten, daß die Bestimmungen der Verträge mit dem Unternehmen eines jeden Gewerks eingehalten werden, und um den Auftraggeber beim Auftreten von Schwierigkeiten zu beraten.

La solution 'entreprise générale' permet une approche globale de l'acte de construire

En effet

*'Afin de tirer le meilleur parti de la technologie, le secteur de la construction et ses entreprises doivent remédier à d'importants problèmes structurels tels que la séparation des activités de conception et de construction, le rôle imprécis du fabricant dans le processus de conception, et la fragmentation de l'ensemble du secteur tant sur le plan professionnel que sur celui de la formation. Cette situation entrave l'échange d'informations entre les différents agents économiques, ainsi que la collaboration pour la recherche d'améliorations à apporter aux produits et procédés.'*¹⁰

La coordination et le pilotage de la construction sont placés sous la responsabilité de l'entreprise générale, ce qui réduit les risques d'incompréhension entre les différents intervenants, les difficultés d'échanges d'information et les risques de contentieux.

Elle livre un ouvrage complet qui comprend l'ensemble des fonctions dans le respect des règles de l'environnement. Ainsi le client a en face de lui un interlocuteur unique, l'entreprise générale.

The 'General Contracting' solution allows for a global approach in the construction process

Indeed

*'To make the best possible use of technology, the building sector and contractors in general must sort out some fundamental issues such as the separation of design from construction activities, the ill-defined role played by the product manufacturers in the design process, and the fragmentation of the whole sector from the standpoint of both training and the professions. This situation hinders the exchange of information between the economic partners as well as collaboration in the search for improvements in products and processes.'*¹⁰

¹⁰ Source: rapport final SECTEUR 1994. Etude stratégique sur le secteur de la construction. W.S. Atkins pour la Commission, (DG III 4173/93)

¹⁰ Source: final report, SECTEUR 1994, strategic study of the building sector, W.S. Atkins for the Commission (DG III 4173/93)

Die Lösung ‘Generalunternehmen’ ermöglicht ein globales Konzept der Bautätigkeit.

Coordination and management are the general contractor's responsibility, which reduces the chances of misunderstanding among the various participants, the difficulties in the exchange of information, and the risks of contractual claims.

In this way, the Client has only to deal with a single contractor who delivers the entire project in conformity with all environmental regulations.

In der Tat

'Wenn man die Technologie so gut wie möglich nutzen will, müssen der Bereich des Bauwesens und seine Unternehmen eine Abhilfe finden für größere Strukturprobleme, wie die Aufteilung der Tätigkeiten in Entwurf und Ausführung, die nicht definierte Rolle des Herstellers in der Entwurfsphase und die Fragmentierung des gesamten Bereichs sowohl auf beruflicher Ebene als auch auf der Ebene der Ausbildung. Diese Situation hemmt den Austausch von Informationen zwischen den verschiedenen Beteiligten sowie die Zusammenarbeit bei der Suche nach der Verbesserung der Materialien und den Verfahren.'

Die Koordination und die Leitung des Baus unterstehen der Verantwortung des Generalunternehmens. Dadurch werden die Gefahren von Mißverständnissen zwischen den verschiedenen Beteiligten, die Schwierigkeiten des Informationsaustauschs und die Gefahren von Rechtsstreitigkeiten verringert.

So hat der Kunde einen einzigen Ansprechpartner vor sich, das Generalunternehmen. Es liefert ein vollständiges Bauwerk, das sämtliche Funktionen unter Einhaltung aller Bestimmungen einschließlich der des Umweltschutzes umfaßt.

★ Quelle: Abschließender Bericht, SECTEUR 1994.

Strategische Untersuchung über den Bausektor. W.S. Atkins für die Kommission, (DG III /4173/93).

Le contraste est évident avec les autres secteurs industriels...

Il est certain que le consommateur trouve un intérêt dans une compétition entre les industriels qui offrent des produits de même nature.

Pour l'acquisition d'un bien, produit par un secteur industriel autre que la construction, par exemple une automobile, le consommateur n'est pas conduit à décider aveuglement de son choix c'est-à-dire sans connaître les caractéristiques techniques du produit, son 'design' et son prix réel. Il bénéficie en outre d'une garantie globale de performances qui ne le constraint pas à sélectionner, lui-même, tel ou tel fournisseur de composant de ce produit.

Relevons que d'une manière générale, l'ouverture européenne contribue à la défense du consommateur par l'organisation, pour tous les secteurs économiques, d'une 'compétition qui stimule' (selon les termes de Jacques Delors).

Le secteur de la construction ne peut pas échapper à ces orientations.
Le choix d'un architecte compétent n'est pas le seul critère pour assurer la réussite d'une opération de construction.

Pour l'aboutissement du projet de construction:

- le partenariat avec un architecte dès le projet et la responsabilité conjointe de l'entreprise avec l'architecte qui en découle vis-à-vis du client,
- la prise en compte de la gestion de l'ouvrage,

sont aujourd'hui la conséquence d'un souci d'optimisation qui est du à la demande du marché et aux exigences de coût global et de fiabilité technique de la part des utilisateurs des constructions.

Les méthodes de travail des entreprises générales englobent donc l'ensemble des tâches et permettent un déroulement de l'acte de construire selon des processus éprouvés respectant toutes les dispositions légales.

Un contrat d'entreprise unique, conçu clairement et selon l'option choisie par le Maître de l'ouvrage se traduit par une bonne coordination des aspects techniques et conceptuels dans le cadre d'un délai ferme.

The contrast with other sectors is obvious...

Certainly consumers favour promoting competition between industrial sectors offering similar products.

To acquire any kind of product manufactured by any industrial sector other than the construction industry, for instance, an automobile, the consumer is not obliged to make a 'blind choice', as to the technical data, the 'design' and the actual price of the vehicle. And moreover, he will have a mechanical performance guarantee which does not oblige him to select this or that company which supplies the various components comprised in the product.

It is noteworthy that generally speaking, the opening up of the single European market plays a great part in defending the interests of the consumer by setting up, in all economic sectors, a 'competitive environment' (as defined by Jacques Delors).

It is quite impossible for the building industry to escape from these trends.
The choice of a competent architect is not the only criterion to ensure the proper implementation of a construction project.

Der Kontrast zu anderen Wirtschaftszweigen ist offensichtlich...

In order to implement a construction project:

- the participation of an architect at the earliest stage of a project and the corresponding joint liability of the contractor with the architect towards the Client,
- including the management of the construction process,

are today, the consequence of an optimisation due to market demands and of global cost constraints and the technical reliability required by the end-users of the building structures

Consequently, the working methods of the general contractors include all the building tasks and allow for the performance of the works according to established procedures which integrate all legal obligations.

A clear and transparent single contract complying in all respects with the requirements of the Employer ensuring a proper co-ordination of technical and conceptual issues and completion on time.

Es steht fest, daß Konkurrenz zwischen den Herstellern derselben Produkte für den Verbraucher auf jeden Fall von Vorteil ist.

Um ein Produkt zu erwerben, das in einem anderen Industriezweig als dem der Bauwirtschaft hergestellt worden ist, zum Beispiel ein Auto, ist der Verbraucher nicht gezwungen, eine blinde Wahl zu treffen, das heißt er wählt nicht ohne Kenntnis der technischen Merkmale des Produktes, seines 'Designs' und seines tatsächlichen Preises. Weiterhin wird ihm eine umfassende Garantie der Leistungsmerkmale gewährt, die ihn davon befreit, selbst diesen oder jenen Lieferanten für die einzelnen Bauteile des jeweiligen Produktes auszusuchen.

Es sei angemerkt, daß die Öffnung des europäischen Marktes durch die Schaffung eines 'stimulierenden Wettbewerbs' (so Jacques Delors) in allen Wirtschaftsbereichen grundsätzlich zum Schutz des Verbrauchers beiträgt.

Das Bauwesen kann sich dieser Tendenz nicht verschließen.
Die Wahl eines kompetenten Architekten ist nicht das einzige Kriterium für den Erfolg eines Bauvorhabens.

Zum Gelingen des Bauprojektes sind heute:

- die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit einem Architekten in der Planungsphase und die sich daraus ergebende gemeinsame Haftung des Generalunternehmens mit dem Architekten gegenüber dem Auftraggeber,
- die Berücksichtigung des Baumanagements,

die Folgen eines Optimierungsbestrebens als Antwort auf die Marktnachfrage und die Forderungen der Benutzer der Bauobjekte in Bezug auf die Gesamtkosten und die technische Zuverlässigkeit.

Die Arbeitsmethoden der Generalunternehmen bestehen somit darin, alle Aufgaben zusammenzufassen und für eine Abwicklung des Bauprojektes nach bewährten Verfahren und unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Bestimmungen zu sorgen.

Ein einziger Vertrag mit nur einem Unternehmen, der entsprechend der vom Auftraggeber gewählten Lösung klar verfaßt ist wirkt sich durch eine zweckmäßige Koordination der technischen und planungsmäßigen Aspekte im Rahmen eines verbindlichen Liefertermins aus.

A divers stades, le Maître de l'ouvrage peut solliciter une offre en entreprise générale à son choix:

a Après l'établissement par un architecte ou un consultant d'un avant-projet comportant les solutions techniques.

Dans cette pratique, l'entreprise générale établit les plans d'exécution du projet de l'architecte puis exécute la totalité de l'ouvrage le plus généralement avec des partenaires spécialisés et sous son entière responsabilité. Sa responsabilité contractuelle porte sur la conformité au projet de l'architecte, le respect du prix global et du délai de réalisation.

Elle apporte au propriétaire une garantie de bonne exécution de toutes les techniques de l'ouvrage dans les conditions légales.

Au départ de l'opération, le prix peut apparaître plus élevé que dans une approche traditionnelle si le client ne prend pas en compte un contrat allégé de l'architecte puisque, dans ce cas, ce dernier n'est plus chargé de l'organisation de l'ensemble des travaux et de la gestion des contrats avec les divers corps de métier.

b Après l'établissement par un architecte ou un consultant d'un avant-projet sommaire comportant la précision des performances techniques à atteindre.

Dans cette pratique, l'entreprise générale est tenue au respect des dispositions fonctionnelles découlant de l'avant-projet. Elle offre les solutions techniques répondant aux performances et les précise avant d'exécuter la totalité de l'ouvrage, comme dans la forme précédente. Son contrat comporte une obligation de résultat vis-à-vis des performances imposées par l'architecte.

c Dès l'établissement d'un programme par le Maître d'ouvrage traduisant les besoins à satisfaire

Dans cette pratique, l'entreprise contracte le plus souvent en partenariat avec un architecte lorsqu'il s'agit d'un bâtiment. Le contrat comporte la proposition de la solution architecturale répondant aux contraintes du programme, les solutions techniques les mieux adaptées et, comme dans les formes précédentes, l'exécution de la totalité de l'ouvrage.

Dans le cas général, le Maître de l'ouvrage exige, avant de contracter avec l'entreprise, un choix d'avant-projets sommaires assortis de prix globaux en état d'achèvement complet de l'ouvrage ou consulte plusieurs groupements architecte - entreprise générale.

En choisissant cette dernière pratique ou 'approche globale' de l'acte de construire le Maître d'ouvrage ou le futur propriétaire bénéficie d'une compétition portant à la fois sur la conception architecturale et la réalisation.

Should he so wish, the Employer may ask for bids from general contractors at various stages of the development process:

a After the architect or the consultant has produced a preliminary project and the appropriate technical solutions.

In this case, the general contractor will produce the working and workshops drawings of the architect's project and then perform the whole of the works, usually together with specialist firms and under his entire responsibility. His contractual responsibility includes conforming with the Architect's design and completion on time and on budget.

The General Contractors' responsibilities include an undertaking to properly execute the works both technically and in conformity with all legal and statutory conditions.

Initially, the price may appear higher than in the case of the traditional approach should the Client not make allowance when making comparisons with a contract not providing for an architect considering that in such case, the latter is no longer in charge of organising the overall work or the management of the contracts signed with all the other trades.

b After the production by the architect or the consultant of an outline design including details on the proposed technical requirements.

In this manner, the general contractor is obliged to respect the functional provisions of the preliminary outline design. It offers the technical solutions which correspond to the performances required and determines them prior to commencing the works as in the preceding procedure. The contract includes a firm obligation to produce a result based on performance requirements specified by the architect.

Der Auftraggeber kann nach seiner Wahl das Angebot eines Generalunternehmens zu verschiedenen Planungsstadien anfordern:

c As soon as the Employer has produced a planning programme showing the requirements which are required to be met. Where buildings are concerned, the general contractor usually enters into a partnership arrangement with an architect.

The contract includes the offer of the architectural solution which corresponds to the constraints of the programme, the most appropriate technical solutions, and, as in other procedures, the execution of the whole of the works.

Normally, and in any case prior to signing any contract with a company, the Employer will solicit a number of offers based on outline designs with budget prices including overall execution of the works as well as soliciting proposals from several groups of general contractors and architects.

When choosing this method or a 'global approach' the Employer or developer benefits from competition which includes both the architectural design as well as the actual construction work.

a Nach der Entwicklung eines Vorentwurfs unter Vorgabe der technischen Lösungen durch einen Architekten oder Beratenden Ingenieur.

In diesem Fall erstellt das Generalunternehmen die Ausführungspläne für das vom Architekten ausgearbeitete Projekt und übernimmt die gesamte Bauausführung, wobei in den meisten Fällen spezialisierte Partner hinzugezogen werden, die voll seiner Verantwortung unterstehen. Die vertragliche Haftung des Generalunternehmens erstreckt sich auf die Konformität mit dem Architektenplan und auf die Einhaltung des Gesamtpreises und des Fertigstellungstermins.

Hiermit wird dem Auftraggeber die ordnungs- und gesetzes-gemäße Durchführung aller für den Bau eingesetzten Techniken garantiert. Anfänglich mag der Preis höher erscheinen als bei dem traditionellen Konzept, wenn der Auftraggeber die Honorareinsparungen für die Leistungen des Architekten nicht berücksichtigt, der jetzt von der Organisation aller Arbeiten und der Verträge mit den einzelnen Fachfirmen entlastet ist.

b Nach der Entwicklung eines Vorentwurfs unter Angabe der zu erreichenden technischen Leistungsmerkmale durch einen Architekten oder Beratenden Ingenieur.

In diesem Fall ist das Generalunternehmen zur Einhaltung der funktionsbezogenen Vorgaben des Vorentwurfs verpflichtet. Es arbeitet die technischen Lösungen aus, die den Leistungsanforderungen entsprechen und präzisiert sie vor dem Beginn der Bauausführung wie im vorhergehenden Fall. Aufgrund dieses Vertrages schuldet das Generalunternehmen den Erfolg seiner Tätigkeit im Hinblick auf die vom Architekten festgelegten Leistungsmerkmale.

c Bereits bei der Planung eines Bauvorhabens durch den Auftraggeber, indem seine Anforderungen zum Ausdruck kommen.

In diesem Fall schließt sich das Unternehmen, soweit es sich um den Bau eines Gebäudes handelt, meistens mit dem Architekten zusammen.

Der Vertrag umfaßt den Vorschlag einer architektonischen Lösung, die die Anforderungen des Vorhabens erfüllt, die geeigneten technischen Lösungen und, wie in den vorhergehenden Fällen, die gesamte Bauausführung.

Im allgemeinen erwartet der Auftraggeber vor Abschluß eines Vertrags mit dem Generalunternehmen eine Auswahl an Vorentwürfen mit den entsprechenden Gesamtkosten des Gebäudes bei vollständiger Fertigstellung oder er zieht mehrere Arbeitsgemeinschaften von Architekten und Generalunternehmen zu Rate.

Mit der Entscheidung für diese Methode oder für ein 'Globales Konzept' des Bauens profitiert der Auftraggeber oder der zukünftige Eigentümer von einem Wettbewerb sowohl hinsichtlich der architektonischen Planung als auch der Ausführung.

Le contrat avec l'entreprise générale se fonde sur une offre complète,

qui peut être assortie d'une prévision des coûts d'utilisation et d'entretien.

Le prix global de l'ouvrage achevé est compétitif avec toute autre méthode surtout si on considère les avantages pour le maître d'ouvrage du fait de l'optimisation et de la simplification des procédures dans le déroulement de l'opération.

La 'concurrence des idées' qu'une telle compétition organise bénéficie à la qualité architecturale et à l'environnement dont la prise en considération conditionne fréquemment l'obtention du permis de bâti.

Le Maître d'ouvrage ne contracte qu'en parfaite connaissance de tous les paramètres conditionnant son choix:

architecture, caractéristiques techniques, prix final, délai d'exécution.

Cette approche, qui répond au besoin d'unicité de responsabilité, n'oblige pas le Maître d'ouvrage à 'fédérer' les acteurs multiples d'une opération de construction.

Elle se développe dans divers pays d'Europe sous la dénomination de:

- design and build (UK)
- entreprise totale (Suisse)
- contrat clés en mains (Allemagne et Belgique)
- conception-construction (France)

Dans la plupart des pays d'Europe, les maîtres d'ouvrage et futurs propriétaires disposent auprès de la Profession de la liste des entreprises générales qui adhèrent à une déontologie stricte traduite par : *'La Charte Européenne de l'Entreprise Générale'*, publiée par la Fédération de l'Industrie Européenne de la Construction (FIEC).

Dans certains de ces pays, des contrats-types peuvent servir de modèles. Ils ont pour but d'établir des bases contractuelles équilibrées et de traiter de tous les aspects spécifiques des formes de contrat en entreprise générale.

The contract signed with a general contractor is based on a comprehensive offer,

to which may be added a provision for running and maintenance costs.

As a general rule, the overall cost of the finished structure is significantly lower when compared to the total cost of contracts based on traditional procurement methods by virtue of a simplified and enhanced performance and streamlined procedures.

The 'competitiveness of ideas' in such a competition favours the architectural quality as well as the environment which is very often one of the conditions for the award of the building permit.

Der Vertrag mit dem Generalunternehmen gründet auf einem vollständigen Angebot,

The Employer signs a contract only when he has totally familiarised himself with all the parameters of his choice:
architecture, technical data, final price and time for completion.

This approach, which corresponds to the requirement of 'sole responsibility', does not oblige the Employer to enter into a series of contracts with different parties all of whom are involved in a building operation.

It has developed in various European countries in different ways:

- design and build (UK)
- total contracting (Switzerland)
- turn-key contracts (Germany and Belgium)
- design and build (France)

In most European countries, employers and property developers have access to lists of general contracting firms who abide by strict professional ethics :

The 'European Charter For Main Contractors', published by The European Construction Industry Federation (FIEC).

In some European countries, standard contract forms may be used. The objective is to establish balanced contractual terms and conditions covering all forms of general contracting.

das durch einen Voranschlag der Nutzungs- und Unterhaltungskosten ergänzt werden kann.

Der Gesamtpreis des fertigen Projektes ist im Vergleich zu allen anderen Methoden wettbewerbsfähig, vor allem wenn man die Vorteile für den Bauherrn beachtet aufgrund der Optimierung und der Vereinfachung der Verfahren im Projektlauf.

Der 'Ideenwettbewerb', den ein solches Verfahren hervorruft, ist der architektonischen Qualität förderlich sowie der Umwelt, Faktoren deren Berücksichtigung für den Erhalt der Baugenehmigung häufig ausschlaggebend sind.

Der Auftraggeber geht seine Vertragsverpflichtung erst ein, nachdem ihm alle für seine Wahl ausschlaggebenden Punkte genau bekannt sind:

Architektur, technische Merkmale, Endpreis, Fertigstellungstermin.
Dieses Konzept der Projektabwicklung, das dem Bedürfnis nach einheitlicher Verantwortlichkeit entspricht, verpflichtet den Auftraggeber nicht, die zahlreichen, an einem Bauvorhaben beteiligten Partner 'verbünden' zu müssen.

Es entwickelt sich in verschiedenen europäischen Ländern unter den Bezeichnungen:

- design and build (UK)
- Totalunternehmung (Schweiz)
- Generalunternehmer Vertrag (Deutschland und Belgien)
- Planen-Bauen (Frankreich)

In den meisten europäischen Ländern steht den Auftraggebern und zukünftigen Eigentümern bei dem Berufsverband eine Liste der Generalunternehmen zur Verfügung, die sich einer strengen Berufsethik unterworfen haben. Dies ist niedergelegt in der Broschüre:

'Europäische Charta der Generalunternehmer', veröffentlicht durch den Verband der Europäischen Bauwirtschaft (FIEC).

In einigen Ländern liegen Musterverträge vor, die als Vorbild benutzt werden können. Ihr Ziel ist es, ausgeglichene vertragliche Grundlagen zu schaffen und alle spezifischen Aspekte der Vertragsformen für Generalunternehmen darzustellen.

Responsabilité de la Maintenance de l'ouvrage

Pour les réalisations d'une certaine importance, le Maître d'ouvrage peut avoir intérêt à engager l'entrepreneur général par un contrat de maintenance de l'ouvrage lorsque le contrat avec l'entreprise comporte la définition complète de la conception de l'ouvrage par cette dernière.

En effet, les solutions retenues dans un projet et les coûts de fonctionnement et d'entretien sont en rapport direct.

Dans tous les cas, un service après réception est assuré par l'entreprise générale

qui dispense le Maître d'ouvrage des interventions auprès des différents corps d'état lorsque les garanties doivent être mises en jeu.

Dans un tel contexte contractuel, l'entrepreneur est incité à fournir non seulement une parfaite qualité d'exécution mais également des choix de solutions répondants aux exigences de 'coût global' de son client, Maître d'ouvrage.

Responsibility for maintenance of the works

In cases of certain major contracts, the Employer may consider that he should bind the general contractor to a maintenance contract where the principal contract includes for the complete design of the works.

The chosen solutions within a project and the operational and maintenance costs are indeed directly linked to each other.

Whatever the circumstances, the General contractor will offer a 'post-commissioning' service

which will relieve the Employer from having to intervene with the various trades whenever guarantees are called into question.

Verantwortung für die Wartung des Bauwerks

In such a contractual context, the contractor is both encouraged to produce work of a high quality as well as adopting solutions which will meet the requirements of the 'global cost' of the Employer.

Bei Bauprojekten größerer Umfangs kann es für den Auftraggeber vorteilhaft sein, einen Wartungsvertrag mit dem Generalunternehmen abzuschließen, wenn der Vertrag mit diesem Unternehmen die vollständige Entwicklung der Konzeption des Bauwerks zum Gegenstand hat.

Innerhalb eines solchen vertraglichen Rahmens ist der Unternehmer nicht nur zu einer einwandfreien Qualität der Bauausführung, sondern auch zu einer Auswahl von Lösungen veranlaßt, die den finanziellen Möglichkeiten seines Auftraggebers, hinsichtlich der 'Gesamtkosten' entsprechen.

In der Tat stehen die in einem Projekt gewählten Lösungen und die Betriebs- und Wartungskosten in einem direkten Verhältnis zueinander.

**In jedem Fall stellt das
Generalunternehmen
einen 'Kundendienst'
nach der Abnahme sicher**

und befreit so den Auftraggeber von der Last, mit den verschiedenen Fachfirmen Kontakt aufzunehmen, wenn Gewährleistungsansprüche eine Rolle spielen.

Fédérations Membres de la FIEC

A Bundesinnung der Baugewerbe

Münzgasse 6
A - 1030 WIEN
T (+43.1) 718.37.37 F (+43.1) 718.37.37.22

A Fachverband der Bauindustrie

Karlgasse 5
A - 1040 Wien
T (+43.1) 504.15.51 F (+43.1) 504.15.55

B Confédération Nationale de la Construction - CNC

32 - 42 rue du Lombard
B - 1000 Bruxelles
T (+32.2) 510.46.11 F (+32.2) 513.30.04

CH Schweizerischer Baumeisterverband - SBV

Société Suisse des Entrepreneurs - SSE
Weinbergstraße 49
CH - 8035 Zürich
T (+41.1) 258.81.11 F (+41.1) 258.83.35

CR SVAZ Podnikatelů ve Stavebnictví v České Republice

Národní třída 10
CR - 110 00 Prague 1
T (+42.2) 24912373 F (+42.2) 29 30 62

D Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. - HVBI

Abraham Lincolnstr. 30
D - 65189 Wiesbaden
T (+49.611) 77.20 F (+49.611) 77.22.40

D Zentralverband des Deutschen Baugewerbes - ZDB

Godesberger Allee 99
D - 53175 Bonn
T (+49.228) 810.20 F (+49.228) 810.21.21

DK Entreprenørforeningen

Nørre Voldgade 106
Postboks 2125
DK - 1015 Kobenhavn K
T (+45.33) 13.88.01 F (+45.33) 13.24.50

E SEOPAN

Serrano 174
E - 28002 Madrid
T (+34.1) 563.05.04 F (+34.1) 562.58.44

E ANCOP

C/SII, 1
E - 28002 Madrid
T (+34.1) 563.89.53 F (+34.1) 562.58.44

FIEC Member Federations

F Fédération Nationale du Bâtiment - FNB
33 avenue Kléber
F - 75784 Paris Cedex 16
T (33.1) 40.69.51.00 F (33.1) 45.53.58.77

F Fédération Nationale des Travaux Publics - FNTP
3 rue de Berri
F - 75008 Paris
T (33.1) 44.13.31.44 F (33.1) 45.61.04.47

FIN Confederation of Finnish Construction Industries
Unioninkatu 14
FIN - 00130 Helsinki 13
T (+358.0) 129.91 F (+358.0) 129.92.14

GR Association Panhellénique des Ingénieurs Diplômés Entrepreneurs de Travaux Publics - PEDMEDE
23 rue Asklepiou
GR - 106 80 Athènes
T (+30.1) 361.49.783/363.19.05
F (+30.1) 364.14.02

H National Association of Building Entrepreneurs of Hungary
Döbretei tér 1.
HU - 1013 Budapest
T (+36.1) 201.38.50 F (+36.1) 201.38.86

I Associazione Nazionale Costruttori Edili - ANCE
16 Via Guattani
I - 00161 Roma
T (+39.6) 84.881 F (+39.6) 44.23.28.32

IRL The Construction Industry Federation - CIF
Canal Road
Rathmines
IRL - Dublin 6
T (+353.1) 497.74.87 F (+353.1) 496.69.53

ISL The Federation of Icelandic Industries (FII)
Hallveigarstig 1
BOX 1450
IS - 121 Reykjavik
T (+354.511) 5555 F (+354.511) 5566

L Groupement des Entrepreneurs du Bâtiment et des Travaux Publics
7 rue Alcide de Gasperi
Plateau de Kirchberg
BP 1304
L - 1013 Luxembourg
T (+352) 43.53.66/43.53.67 F (+352) 43.23.28

FIEC Mitgliedsverbände

N Landsforeningen for Bygg og Anlegg - L.B.A
P.O. Box 128
Blindern
N - 0314 Oslo
T (+47.22) 96.55.00 F (+47.22) 69.58.56
NL Algemeen Verbond Bouwbedrijf - AVBB
P.O. Box 90603
NL - 2509 LP 's-Gravenhage
T (+31.70) 328.62.00 F (+31.70) 324.49.00

P Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas - AECP
Rua Duque de Palmela nº 20
P - 1250 Lisboa
T (+351.1) 311.02.00 F (+351.1) 355.48.10

P Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas do Norte - AICCOPN
Rue Alvares Cabral 306
P - 4099 Porto Codex
T (+351.2) 20.80.408/20.81.624
F (+351.2) 20.81.644

PL UNI - BUD
21 Nowogrodzka Str.
PL - 00950 Warsaw
T (+48.22) 629.82.13 F (+48.22) 629.82.13

PL ZPB
ul. Świetokrzyska 14
PL - 00 - 050 Warsaw
T (+48.22) 27.34.66 F (+48.22) 26.85.65

ROM ARACO
Splaiul Independentei Nr. 202 A,
Cod 77208, sector 6
ROM - Bucharest
T (+40.1) 637.45.50 F (+40.1) 312.96.26

S Byggentreprenörerna
Norrländsg. 15 D VII
BOX 7835
S - 103 98 Stockholm
T (+46.8) 698.59.00 F (+46.8) 698.58.00

SR ZSPS Zvaz stavebných podnikatelov Slovenska
Záhradnická 46
SR - 824 93 Bratislava
T (+42.7) 642.04 F (+42.7) 625.42

Publications de la FIEC**FIEC Publications****FIEC Veröffentlichungen**

No 1 (1980)
Groupement Européen momentané *

Nr 1 (1980)
Temporary European grouping *

Nr 1 (1980)
Europäischer Arbeitsgemeinschaftsvertrag *

No 2 (1981)
Contrat de Sous-traitance Européenne *

Nr 2 (1981)
European Sub-contract *

Nr 2 (1981)
Europäischer Nachunternehmervertrag *

No 3 (1982)
L'entreprise générale en Europe *

Nr 3 (1982)
The main contractor in Europe *

Nr 3 (1982)
Das Generalunternehmen in Europa *

Protocole d'accord entre la FIEC et le
CEETB 6/7/1987
(JOCE No C 52, 24/2/1988)

FIEC-CEETB Protocol of Agreement
6/7/1987
(OJEC Nr C 52, 24/2/1988)

Protokoll einer Vereinbarung zwischen
FIEC und CEETB 6/7/1987
(A Bl EG Nr C 52, 24/2/1988)

Charte Européenne de l'Entreprise
Générale (01/1992) **

European Charter for Main Contractors
(01/1992) **

Europäische Charta der
Generalunternehmer (01/1992) **

* aussi disponible en NL, ES, IT
** art. 3.2 précise le chapitre 1 du
protocole FIEC-CEETB

* also available in NL, ES, IT
** art. 3.2 gives details on chapter 1 of the
protocol FIEC-CEETB

* ebenso erhältlich in NL, ES, IT
** art. 3.2 erläutert das Kapitel 1 des
Protokolls FIEC-CEETB

Colophon

FIEC

Permanent Office
Avenue Louise 66
B - 1050 Bruxelles
T (+32.2) 514.55.35
F (+32.2) 511.02.76
E-Mail (Internet):
FIEC-BRU@MCR1.POPTEL.ORG.UK

Design

Ontwerpstudio Smidswater bNO,
Den Haag (The Netherlands)

Printer

Drukkerij Van Muysewinkel,
Bruxelles (Belgium)