



Den Wettbewerb zum Generalunternehmer angenommen

Das Handwerk als Generalübernehmer

Auf Initiative der ELG Klempner und Heizungstechnik haben sich in Leipzig Handwerker gewerkeübergreifend zum Generalübernehmer zusammengeschlossen. Dem Leipziger Handwerk bringt diese in Deutschland bisher einzigartige Initiative lohnende Aufträge.

Immer mehr Aufträge werden im Objektgeschäft nicht mehr in kleinen Losen nach VOB, sondern gewerkeübergreifend an Generalunternehmer vergeben. Zwar fordern auch die SHK-Verbände regelmäßig die Vergabe nach VOB ein, aber selbst die öffentliche Hand beeindruckt das wenig. Statt dessen hebeln die Kommunen über Generalunter- und -übernehmer die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) immer häufiger aus. Das Handwerk wird dadurch zum Subunternehmer, der den Auftrag oft erst nach einem schon fast ruinösen Ausschreibungswettbewerb bekommt. Generalunternehmer und Generalübernehmer bestimmen das Geschehen im Bauhaupt- und Baunebengewerbe und die Handwerksbetriebe können ihre Leistung

gegenüber den Bauherren immer weniger transparent machen.

In Leipzig kommt erschwerend hinzu, daß die sächsische Messemetropole mit seinen unzähligen Baustellen Firmen aus ganz Deutschland anlockt. Mit eigens dafür angeheuerten Billigkräften aus Osteuropa übernehmen sie Aufträge zu Preisen, bei denen die einheimischen Betriebe nicht mehr mithalten können. Das die Folgekosten häufig ein Vielfaches der sonst üblichen Kosten und nicht selten mehr als die eigentliche Bausumme ausmachen, bekommt der Auftraggeber erst hinterher zu spüren. Für die Leipziger Handwerksbetriebe jedoch sind diese Aufträge erst einmal weg.

* ELG Klempner und Heizungstechnik Servicegesellschaft mbH (KHS), Bitterfelder Straße 7-9, 04129 Leipzig, Tel. (03 41) 9 11 23 11, Fax (03 41) 9 11 23 12. Weitere Informationen gibt es auf der SHKG Leipzig in Halle 3 auf dem Stand D 01

Leipziger Handwerker kreativ

Um dem entgegenzusteuern, haben sich Leipziger Handwerker zu einem Generalübernehmerverbund zusammengeschlossen und drehen den Spieß jetzt um. Grundstein dafür waren die guten Erfahrungen, die das sächsische Handwerk seit 1945 mit seinen



Geschäftsführer Lehmann: „Die KHS ist bereits nach kurzer Zeit ein anerkannter Partner für kommunale, öffentliche gewerbliche und private Bauträger geworden“

Einkaufs- und Liefergenossenschaften gemacht hat. Laut Gesellschafterbeschluss der ELG Klempner und Heizungstechnik Handelsgesellschaft, in der sich die 210 Mitglieder für die Gründung einer eigenen Bauträgergesellschaft ausgesprochen hatten, wurde am 15. 12. 1995 die „ELG Klempner und Heizungstechnik Service Gesellschaft mbH“ kurz KHS* gegründet. Die ersten zwei Jahre widmete sich die KHS fast ausschließlich dem eigenen Aufbau und der Projektentwicklung für die ELG Klempner und Heizungstechnik Handelsgesellschaft. Im Jahre 1997 wurde durch einem weiteren Gesellschafterbeschluss die ELG Bau Leipzig und die ELG Elektro Leipzig in das Modell aufgenommen und das Stammkapital auf 450 000 DM erhöht. Der erste vom Handwerk gegründete Generalübernehmerverbund war entstanden. Die ersten Objekte konnten in Angriff genommen werden. Mittlerweile verfügt die KHS über 700 angeschlossene Handwerksbetriebe aus den drei Bereichen SHK, Elektro und dem Bauhauptgewerbe. Langfristig soll die GmbH in eine Aktiengesellschaft umgewandelt werden.

Aufgaben und Ziele

Die Aufgaben und Ziele, die sich die KHS gestellt hat, sind vielfältig. An erster Stelle stehen die Aufgaben eines klassischen Ge-



Ermöglichten durch ihren persönlichen Einsatz die Erfolge der KHS: (v.l.) die Gesellschafter Wolfgang Mäder, Bruno Schlieffe, Geschäftsführer Frank Lehmann und Manfred Schreier

neralübernehmers. Dementsprechend kauft die KHS sanierungsbedürftige Gebäude, saniert diese in eigener Regie, um sie danach als Eigentum weiterzuverkaufen oder im Bestand zu halten. Zudem agiert die GmbH als Auftraggeber für andere Gewerke und will mittelfristig auch die Mitgliedsbetriebe in Bereichen unterstützen, in denen sie aufgrund ihrer relativ kleinen Betriebsgrößen Defizite haben. Neben einer fundierten betriebswirtschaftlichen Beratung will die KHS, gemeinsam mit externen Dienstleistern, Knowhow im Steuerrecht und Finanzierungsfragen vermitteln und ins Wärmelieferungsgeschäft einsteigen. Die Planung von haustechnischen Anlagen und die Organisation von Arbeitsgemeinschaften sind ein weiterer Aufgabenschwerpunkt. Um den Mitgliedern einen Informationsvorsprung zu sichern, wird ein Intranet aufgebaut. Arbeit und Aufgaben wird dem derzeit sieben Personen umfassenden Team von Geschäftsführer Frank Lehmann nicht so schnell ausgehen.

Die komplexe Aufgabenstellung erfordert eine straffe Organisation. Um als Bauträger flexibel agieren zu können, halten acht Gesellschafter treuhänderisch das Stammkapital. Die in der Bitterfelder Straße, unweit der ELG installierte Geschäftsstelle steuert die Akquisition der Objekte, die Finanzierung, Planung, Vergabe, Auftragsabwicklung und den Verkauf der Objekte. Da Lehmann neben einem versierten Team auf die sachkundige Unterstützung zahlreicher Handwerksmeister der verschiedenen Gewerke zurückgreifen kann, ist die KHS kommerziellen Bauträgern überlegen. Die Baubetreuung wird durch Mitgliedsunternehmen des Leistungsverbundes gegen Honorar übernommen. Dies ist mittlerweile auch zu den kommunalen Auftraggebern durchgedrungen und nach anfänglichen Vorbehalten soll nun eine weitreichende Zusammenarbeit mit Leipzigs Stadtvätern und den Wohnungsbaugesellschaften erfolgen. Die ersten Objekte wurde mittlerweile

wieder sehr profitabel veräußert. Die Gewinne wurden in den Kauf neuer sanierungsbedürftiger Gebäude investiert. Zur Zeit saniert die KHS ein Bauvolumen von 20 Millionen DM.

Ausschreibungen nach Schweizer Verfahren

Das ein günstiges Preis-Leistungsverhältnis nicht automatisch auch Dumpingpreise für die ausführenden Betriebe bedeutet, haben die Leipziger bewiesen. Die Aufsichtsgremien – Gesellschafterversammlung und Beirat – werden in die Vergabeentscheidung zwar mit einbezogen. Eine Auftragsvergabe erfolgt unter den KHS-Mitgliedsbetrieben jedoch nach rein kaufmännischen Gesichtspunkten. Damit es nicht zu dem gleichen, ruinösen Preiswettbewerb wie bei den etablierten Bauträgern kommt, setzen die Leipziger auf das sogenannte Schweizer Vergabeverfahren, ein in Deutschland ansonsten nicht üblicher Ausschreibungsmodus, ein. Hier bekommt nicht der billigste oder günstigste Bieter den Zuschlag, sondern derjenige, der den zweiten Rang kalkuliert hat. Das billigste Angebot fällt raus. Betriebe, die meinen, über Dumpingpreise Aufträge akquirieren zu müssen, haben keine Chance. Die Sanierungen erfolgen somit auf einer vernünftigen Basis.

Mit der erfolgreichen Umsetzung der Generalübernehmeridee haben die Leipziger Handwerker bewiesen, daß der Gemeinschaftsgedanke auch in der heutigen Zeit zu positiven Ergebnissen führen kann. Die über die KHS vergebenen Aufträge gehen zu akzeptablen Preisen an die ortsansässigen Handwerker. Zudem erwirtschaftet die KHS noch eine anständige Rendite, die jährlich an die Mitgliedsbetriebe ausgeschüttet wird. Handwerk was willst du mehr – Nachahmung empfohlen.



Sanierung Elsterstraße 39
11 Attraktive Eigentumswohnungen

In der Leipziger Elsterstraße sanierte die KHS ein altes Gebäude und verkaufte es wieder in Form von 11 Eigentumswohnungen



Bereits im Besitz der ELG Klempner und Heizungstechnik Handelsgesellschaft: Die sanierungsbedürftige Hochschule für Musik und Theater



Die ehemalige Handwerkskammer des Regierungsbezirkes Leipzig wurde von der KHS gekauft und steht zur Sanierung an



Die Sanierung von Plattenbauten, wie bei diesem Objekt in Delitzsch, sichert dem Leipziger Handwerk auskömmliche Aufträge

