

# Einzelplan 14: Staatliche Hochbau- und Liegenschaftsverwaltung

38

## Vergabeverfahren von staatlichen Hochbauvorhaben mit Planungswettbewerben und Lösungsvorschlägen

Mit der Wahl eines Entwurfes im Vergabeverfahren wird der Grundstein für die Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme gelegt. Durch Präzisierung der Zielstellung und einer sich an diesen Zielen orientierenden Auswertung der Entwürfe können die Investitionskosten optimiert, Ressourcen gespart und Lebenszykluskosten reduziert werden.

Der SRH zeigt mit diesem Bericht Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für den Bauherrn auf.

### 1 Prüfungsgegenstand

- <sup>1</sup> Der SRH hat in einer Querschnittsprüfung Verhandlungsverfahren des Sächsischen Staatsbetriebes für Immobilien- und Baumanagement (SIB) zur Vergabe von Planungsleistungen nach VgV (VOF) mit Planungswettbewerben oder Lösungsvorschlägen geprüft.
- <sup>2</sup> Bei Durchführung eines Planungswettbewerbs wird mit der Beauftragung eines geeigneten Objektplaners auch ein konkreter Gebäudeentwurf ausgewählt. Bei Verfahren mit Lösungsvorschlägen kann dies ebenso gehandhabt werden. Die Entscheidung über den Entwurf hat signifikante Auswirkungen auf die Investitions- und Folgekosten.
- <sup>3</sup> Der Planungswettbewerb hat dabei eine Sonderstellung. Er ist vom Gesetzgeber zur Förderung der Baukultur gewollt und dient u. a. dem Diskurs und der Öffentlichkeitsarbeit. Fach- und Sachpreisrichter entscheiden gemeinsam. Die Arbeiten werden im Nachhinein öffentlich ausgestellt. Dabei rücken wirtschaftliche Aspekte regelmäßig in den Hintergrund.
- <sup>4</sup> Der Rechnungshof stellt weder Planungswettbewerbe noch Vergabeverfahren mit Lösungsvorschlägen an sich infrage. Die Prüfungsfrage konzentriert sich vielmehr darauf, wie die Wirtschaftlichkeit unter diesen Rahmenbedingungen stärker in die Entscheidungsfindung einbezogen werden kann.
- <sup>5</sup> Der Querschnitt setzt sich zusammen aus 20 Verfahren, darunter 10 mit Planungswettbewerben und 10 mit Lösungsvorschlägen in einem Prüfungszeitraum zwischen 2012 und 2022. Insgesamt liegt das Investitionsvolumen aller geprüften Baumaßnahmen zusammen bei rd. 618 Mio. € brutto.<sup>1</sup> Die Folgekosten für die nächsten 50 Jahre belaufen sich sogar (abhängig von Gebäudetyp und Nutzungsart) auf das 2- bis 9-fache dieser Summe.<sup>2</sup>
- <sup>6</sup> Die geprüften Verfahren lagen im Verantwortungsbereich der Staatlichen Hochbauverwaltung. Gleichwohl gelten nachfolgende Erkenntnisse und Empfehlungen für alle Bauherren, die entsprechende Vergabeverfahren durchführen.

### 2 Prüfergebnisse

#### 2.1 Vorbereitung der Vergabeverfahren

- <sup>7</sup> Die Aufgabenstellung ist das wesentliche Kommunikationsmittel mit den Bewerbern und wichtigste Grundlage zur Erstellung der Entwürfe. Der SIB benannte darin die wesentlichen Ziele, Anforderungen an Planung, Funktionalität, städtebauliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

<sup>1</sup> Gesamtbaukosten (KG 100 – 800).

<sup>2</sup> Prof. Dipl.-Ing. Rotermund, Uwe, fm.benchmarking in Kooperation mit GEFMA, RealfM, Vortrag zu Lebenszykluskostenberechnung, Benchmarking und Nutzungskostenberechnung an der FH Münster (2018). Die Folgekosten für Turnhallen belaufen sich danach auf etwa das 2-fache der Investitionskosten, bei Verwaltungsgebäuden oder Krankenhäusern tendieren die Folgekosten zum 9-fachen der Investitionskosten.

### 2.1.1 Voruntersuchungen

- <sup>8</sup> Neben der Definition der Zielstellung wurde den Teilnehmern zur Bearbeitung der Aufgabenstellung bei den geprüften Verfahren eine große Bandbreite an Voruntersuchungen zur Verfügung gestellt:
- Machbarkeitsstudien bei 8 von 20 Verfahren
  - Statische Vorbetrachtungen bei 5 von 12 Verfahren mit Bestandsgebäuden
  - Medienbestandspläne bei 14 von 20 Verfahren
  - Energetische Vorbetrachtungen bei 5 von 20 Verfahren
  - Geotechnische oder hydrogeologische Gutachten bei 16 von 20 Verfahren; daraus resultierende Kostenfaktoren und Maßnahmenempfehlungen bei 4 Verfahren.
- <sup>9</sup> In einigen Fällen fehlten diese jedoch gänzlich. Rückfragen der Teilnehmer konnten im laufenden Verfahren nicht immer ad hoc und in ausreichendem Maße beantwortet werden.
- <sup>10</sup> Aufgabenspezifische Voruntersuchungen sollten den Teilnehmern zur Erstellung eines funktionalen Lösungsvorschlages immer zur Verfügung gestellt werden. Aufwendige Umplanungen und Zeitverzug können so vermieden werden.

### 2.1.2 Kostenvorgaben

- <sup>11</sup> In Vorbereitung der Verfahren ermittelte der SIB regelmäßig mögliche Kosten. Bei 7 von 20 Verfahren wurde jedoch gegenüber den Teilnehmern kein Kostenrahmen oder -grenze kommuniziert. Bei Verfahren mit Kostenvorgabe suggerierten die Formulierungen meist keine Verpflichtung, diese einzuhalten:
- <sup>12</sup> „Die Baumaßnahme des Erweiterungsbau wird, nach vorläufiger Grobkostenschätzung mit Gesamtbaukosten (KG 200-700) nach DIN 276 i. H. v. 21 Mio. € (ohne Abbruch) eingeschätzt.“
- <sup>13</sup> Des Weiteren wurden die Kosten nur bei 2 von 20 Verfahren getrennt nach Kostengruppe 300 (Baukonstruktion) und 400 (technische Anlagen) aufgeführt.
- <sup>14</sup> Die frühzeitige, detaillierte Kostenplanung ermöglicht größere Kostengenauigkeit und -nachverfolgung sowie eine Planung, die die verfügbaren Mittel möglichst effizient einsetzt. Die Aufteilung der Kosten bietet dem Planer Anhaltspunkte über die spezifischen Anforderungen bspw. an Konstruktion, technische Ausstattung und Freianlagen. Aus diesem Grund müssen diese Angaben bei der Erarbeitung der Entwürfe Berücksichtigung finden.
- <sup>15</sup> Der SRH empfiehlt, die Bauwerkskosten (KG 300 – 400) und die Gesamtbaukosten (KG 100 – 700) auf Grundlage der Kostenermittlungen nach DIN 276, in der ersten Ebene, tabellarisch offenzulegen. Die Kostenvorgabe sollte mit Präsenz und Nachdruck in der Aufgabenstellung kommuniziert werden.

### 2.1.3 Beurteilungskonzept

#### Beurteilungskriterium Wirtschaftlichkeit

- <sup>16</sup> Die Wirtschaftlichkeit wurde in allen Verfahren als ein übergeordnetes Beurteilungskriterium benannt. In den weiteren Ausführungen wurde jedoch gerade die Wirtschaftlichkeit sehr unterschiedlich und oftmals unzureichend unterstellt.
- <sup>17</sup> Der SRH stellte u. a. in folgenden Bereichen Defizite fest<sup>3</sup>:
- Flächeneffizienz wurde in 14 der 20 Verfahren erwähnt. Mindestwerte gab es keine.
  - Technische Projektziele wurden u. a. über die Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit nur in 8 von 20 und der sommerliche Hitzeschutz nur in 6 von 20 Verfahren aufgeführt.
  - Der Einsatz erneuerbarer Energien wurde nur in 5 von 20 Verfahren thematisiert – die Reduktion des Primärenergiebedarfs bei 16 von 20 erwähnt – jedoch nur bei 6 davon näher umschrieben.
  - Der gewünschte Nutzungsbeginn wurde nur in 4 von 20 Verfahren genannt.

<sup>3</sup> Orientierung an DIN 18205: Bedarfssplanung im Hochbau.

- <sup>18</sup> Mit Einführung der RL Bau in der Fassung vom Dezember 2018 war bei den Verfahren mit Planungswettbewerben eine Qualitätssteigerung erkennbar. Bspw. wurde bei diesen Verfahren immer der Anspruch an die Geringhaltung der Baunutzungskosten genannt.
- <sup>19</sup> Zur Vorbereitung der Vergabeentscheidung sollten Projektziele sorgfältig definiert und mit einem nutzerspezifischen und funktionalen Anforderungsprofil unterstellt sein. Durch ein detailliertes Anforderungsprofil, als Grundlage für den Entwurf, können größere Änderungen im Planungsverlauf vermieden werden. Dies ist für eine wirtschaftliche Planung und einen effizienten Bauablauf unabdingbar.

### Vorprüfung

- <sup>20</sup> In den folgenden Verfahrensschritten wurde die Wirtschaftlichkeit der Entwürfe zu selten konsequent und schlüssig bewertet.
- <sup>21</sup> Um die Entwürfe umfassend einschätzen zu können, beauftragte der SIB bei 17 von 20 Verfahren ein externes Büro mit der Betreuung des Vergabeverfahrens. Es untersuchte die Wettbewerbsbeiträge und fasste die Erkenntnisse in einem Vorprüfbericht zusammen. Zum Teil waren die Vorprüfberichte inhaltlich mangelhaft. Sie hätten vom SIB so nicht akzeptiert werden dürfen.
- <sup>22</sup> Der SRH verglich die in den Aufgabenstellungen genannten Anforderungen mit den Prüfkriterien der Vorprüfberichte. Er stellte dabei folgende Defizite fest:
- In den Aufgabenstellungen genannte Kriterien wurden in den Vorprüfberichten nicht systematisch erfasst. Mitunter wurden neue Kriterien aufgenommen, die jedoch gegenüber den Wettbewerbsteilnehmern nicht kommuniziert waren.
  - Bei wichtigen Entwurfskennwerten fehlte oftmals die Einordnung, wo der Entwurf im Wettbewerbsfeld steht, oder der Abgleich mit geforderten Soll-Werten. Dies betraf bspw. die Nutzungs-, Verkehrs- und Technikflächen.
  - Für die Nutzungskosten relevanten Kennwerte, wie Hüllflächen und Glasflächen, wurden nur wenig abgebildet.
  - Verhältniswerte, wie Nutzungsfläche je Brutto-Grundfläche, wurden sehr unterschiedlich gebildet. Einige der verwendeten Kennwerte sind weder üblich noch zielführend.
  - Die Plausibilisierung und ggf. Korrektur dieser Werte aus den Angaben der Wettbewerbsteilnehmer ist nur in einem Verfahren vollständig dokumentiert. In den übrigen Fällen erfolgte maximal eine stichprobenartige Überprüfung. Oftmals war die Vorgehensweise nicht dokumentiert.
  - In nur 2 Verfahren wurden Kostenberechnungen für den gesamten Lebenszyklus gefordert und bewertet.
- <sup>23</sup> In der nachfolgenden Übersicht verweist der SRH auf wichtige Beurteilungskriterien und deren Indikatoren zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit eines Entwurfes. Individuell können diese für das jeweilige Bauvorhaben ausgewählt und angepasst werden.

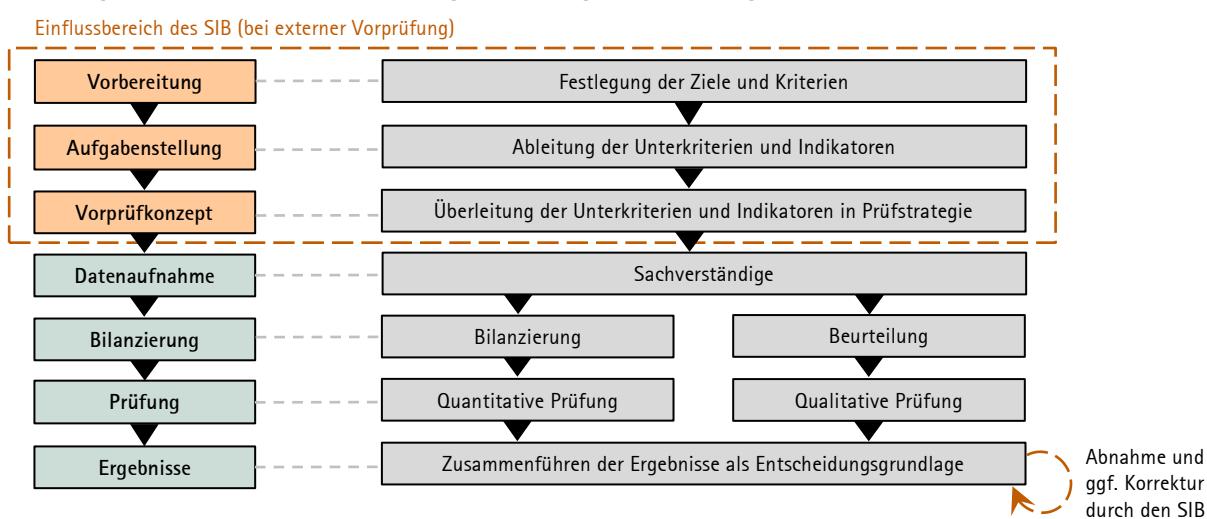
## Übersicht 1: Auswahl an Kriterien, Unterkriterien und Indikatoren zur Untersetzung der Wirtschaftlichkeit

Kriterium	Unterkriterium	Indikatoren
Flächeneffizienz	Flächeneffizienzfaktor	Verhältnis Nutzungsfläche zu Brutto-Grundfläche: NUF / BGF mit direkter Vorgabe / Spanne von 0,6 bis 0,75 (Wert ist für die jeweilige Bauaufgabe individuell anzupassen) NUF / BGF ist zu optimieren (als Anspruch generell)  BGF – Brutto-Grundfläche
Herstellungskosten	Ausgewählte Herstellungskosten / Angemessenheit der baulichen Maßnahme über die Optimierung von:	BRI – Brutto-Rauminhalt Baumasse unter Gelände Kompaktheit (Verhältnis Hüllfläche / Gebäudevolumen = A/V) Glasflächenanteil Projektspezifische Kostenrisiken (bspw. Fassadenkonstruktion)
Reinigungs- und Instandhaltungskosten	Ausgewählte Nutzungskosten	Optimierung der Reinigungsfreundlichkeit bspw. für opake Fassade und Glasflächen; Oberflächenbeläge; usw. Dauerhaftigkeit der Fassade; Bodenbeläge, Fenster, usw.
Energiekosten	Ausgewählte Nutzungskosten Gesamt-Endenergiebedarf Potenzieller Eigendeckungsgrad	Reduktion des Endenergiebedarfs Maximierung der lokalen Energiebedarfsdeckung Reduktion des Energiebedarfs für Wärme, Luft, Kälte, Licht Maximierung des lokal erzeugten Anteils an Strom und Wärme
Anpassungsfähigkeit	Gebäudegeometrie und -abmessungen Nutzungseinheiten	Gebäudetiefe Außenwand – Außenwand: 11,50 – 13,00 m Außenwand – Kern: 7,20 – 7,80 m Lichte Raumhöhe: 2,75 – 3,00 m OKFF bis UKRD: 3,30 – 3,60 m Optimierte Fassadenraster mit flexiblen Anschlusspunkten  Größe: 400 – 600 m <sup>2</sup> Erschließung / Anzahl Erschließungskern je BGF Etage 1 je 600 – 400 m <sup>2</sup> Anordnung Sanitätkern – jede Nutzungseinheit an einem Sanitärschacht

Quelle: Eigene Darstellung des SRH in Orientierung an die Checkliste – BBSR, BSR – SNAP – Zukunft Bauen, Band 28, S. 10 ff., Berlin 2021.

- 24 Bereits in der Aufgabenstellung festgelegte Kriterien und Indikatoren müssen an die Vorprüfung in Form eines Konzeptes weitergetragen und deren Auswertung konsequent eingefordert werden. Dabei dürfen Angaben der Teilnehmer nicht einfach hingenommen werden, sondern müssen unbedingt gegengeprüft werden.
- 25 Auch wenn der SIB die Vorprüfung aus der Hand gibt, heißt dies nicht, dass er im weiteren Verlauf keinen Einfluss auf das Verfahren mehr hat. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht dies.

## Abbildung 1: Methodik zur Entwicklung und Prüfung von Beurteilungskriterien



Quelle: Eigene Darstellung des SRH in Anlehnung an die Empfehlung des BBSR und BBR – SNAP-Vorprüfungsmethodik.

<sup>26</sup> Um prüfen zu können, ob eine Baumaßnahme einen Bedarf deckt und dabei wirtschaftlich ist, ist die Entwicklung eines Beurteilungskonzeptes unabdingbar. Dazu gehört die Entwicklung von:

- █ Kriterien, Unterkriterien bis Indikatoren,
- █ Bindenden Vorgaben und
- █ Vorgaben zur Plausibilisierung durch die Vorprüfung.

Diese Aspekte sind bereits bei der Vorbereitung einer Planungsaufgabe zu bestimmen und bei Auftragsvergabe an die Vorprüfung weiterzureichen. Auch die Mindestinhalte des Vorprüfberichtes sind in diesem Zuge festzulegen. Der SIB sollte eine finale Abnahme und ggf. Korrektur des Berichtes durchführen.

#### Sachverständige Berater

<sup>27</sup> Externer Sachverständiger wurde insgesamt bei 11 von 20 Verfahren hinzugezogen. Allerdings zog der SIB nur bei 6 von 20 der Verfahren Berater zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit hinzu. Es gab verschiedene Ansätze:

- █ Beurteilung des statischen Konzeptes
- █ Beurteilung des energetischen Konzeptes
- █ Beurteilung der Investitions- und Nutzungskosten

<sup>28</sup> Über die Einbeziehung von Sachverständigen ist bereits mit Aufgabenstellung zu entscheiden. Der SRH empfiehlt eine konstante Begleitung der Verfahren – insbesondere im Rahmen der Vorprüfung und bei der Begleitung der Sitzung der Auswahlgremien.

#### Weitere Unterstützung des Preisgerichtes

<sup>29</sup> Bei den Verfahren mit Lösungsvorschlägen fanden sich meist Formulare zur einheitlichen Bewertung aller Kriterien für die Entwürfe in der engeren Wahl und zur Dokumentation der Entscheidung. Bei den Planungswettbewerben gab es hingegen meist keine Formulare.

<sup>30</sup> Zur Unterstützung des Preisgerichtes sollten Formulare zur schriftlichen Bewertung der Beurteilungskriterien für die Entwürfe in der engeren Wahl zur Verfügung gestellt werden.

#### 2.1.4 Darstellungsweise im Vorprüfbericht

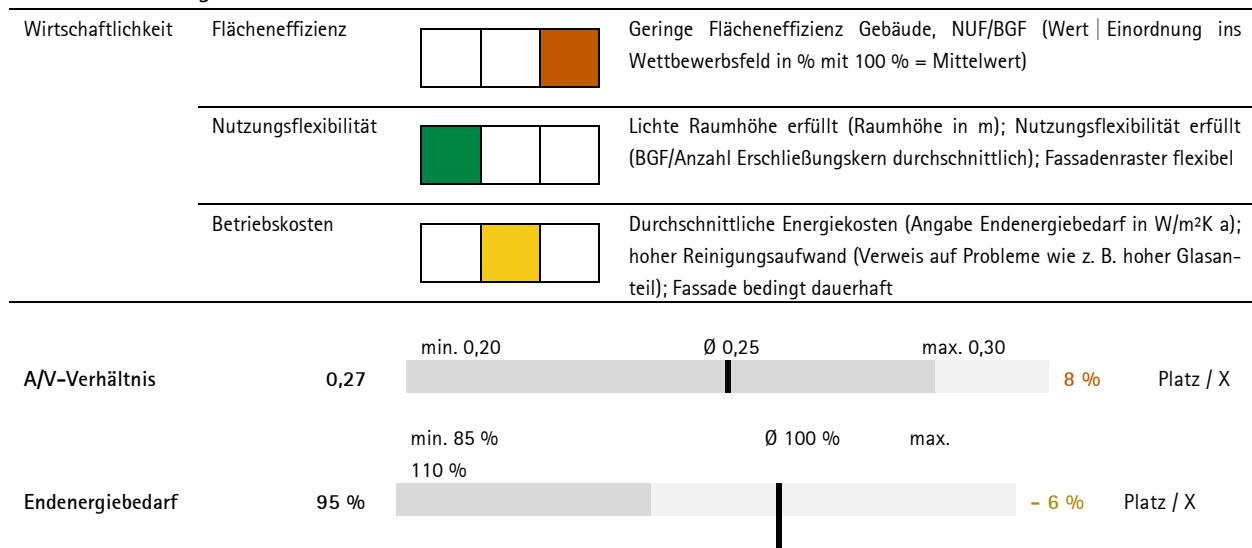
<sup>31</sup> Im Prüfungsquerschnitt brachten die Auswahlgremien in ein- bis zweitägigen Sitzungen jeweils 5 bis 59 Entwürfe in eine Rangfolge. Alleiniges Hilfsmittel dabei war der Bericht der Vorprüfung. Jede Arbeit wurde darin auf 1 bis 8 Seiten erläutert und bewertet.

<sup>32</sup> Grafiken und Piktogramme wurden nur bei 10 Vorprüfberichten in den Einzelwertungen verwendet, nur 5 davon zur Einordnung der Wirtschaftlichkeit des Entwurfes. In diesen Fällen waren grundlegende Aspekte, die Wirtschaftlichkeit betreffend, wesentlich leichter zu erfassen. Positiv wirkte sich auch die Einordnung im Wettbewerbsfeld zu einzelnen Kennwerten über Balkendiagramme aus. Nachfolgend ein Beispiel in Anlehnung an die Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Wettbewerben (SNAP)<sup>4</sup>:

---

<sup>4</sup> Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Oktober 2021; Bonn.

**Abbildung 2:** Grafische Auswertung über Ampelindikatoren, prägnanten textlichen Einschätzungen und Balkendiagramm



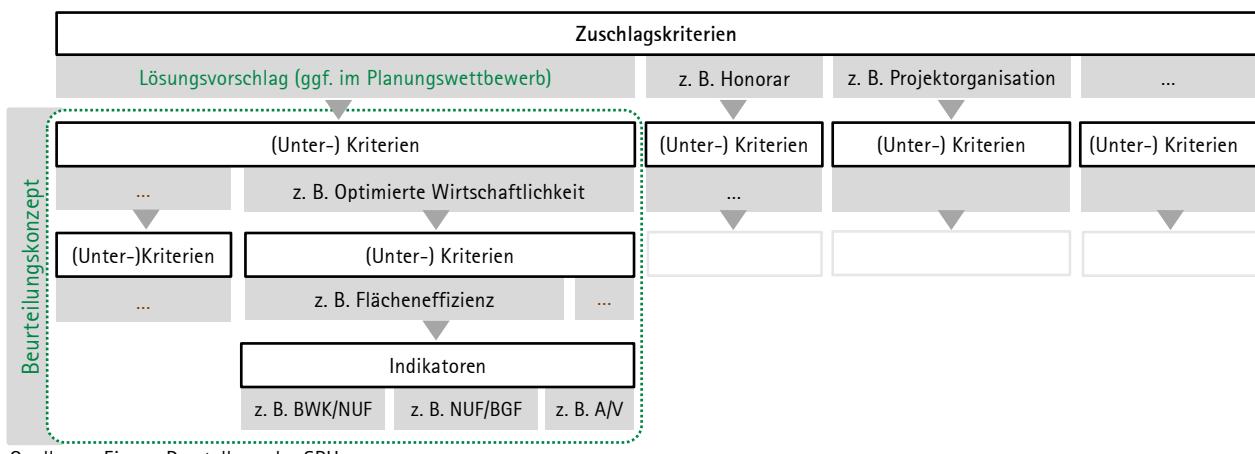
Quelle: Eigene Darstellung des SRH in Orientierung an den Vorgaben der SNAP und Best-Practice-Beispielen im Querschnitt.

- 33 Das Auswahlgremium benötigt für seine Arbeit einen gut strukturierten Bericht, um seine Aufgaben im Sinne des Bauherrn erfüllen zu können. Um die Qualität der Vorprüfberichte zu steigern, empfiehlt es sich, Muster oder Formatvorlagen für Informationsgrafiken zu definieren oder bspw. auf die Empfehlungen der SNAP zu verweisen.

## 2.2 Verhandlung von Zuschlagskriterien

- 34 Anhand der oben genannten Kriterien und Unterkriterien wird der Lösungsvorschlag bewertet. Er ist jedoch nur eines der sogenannten Zuschlagskriterien im Verhandlungsgespräch. Dieses ist meist der erste Kontakt des Bauherrn mit den BieterInnen. Es werden neben dem Lösungsvorschlag auch die Auftragsbedingungen verhandelt.

**Abbildung 3:** Einordnung des Lösungsvorschlags in den Entscheidungsprozess des Verhandlungsgesprächs

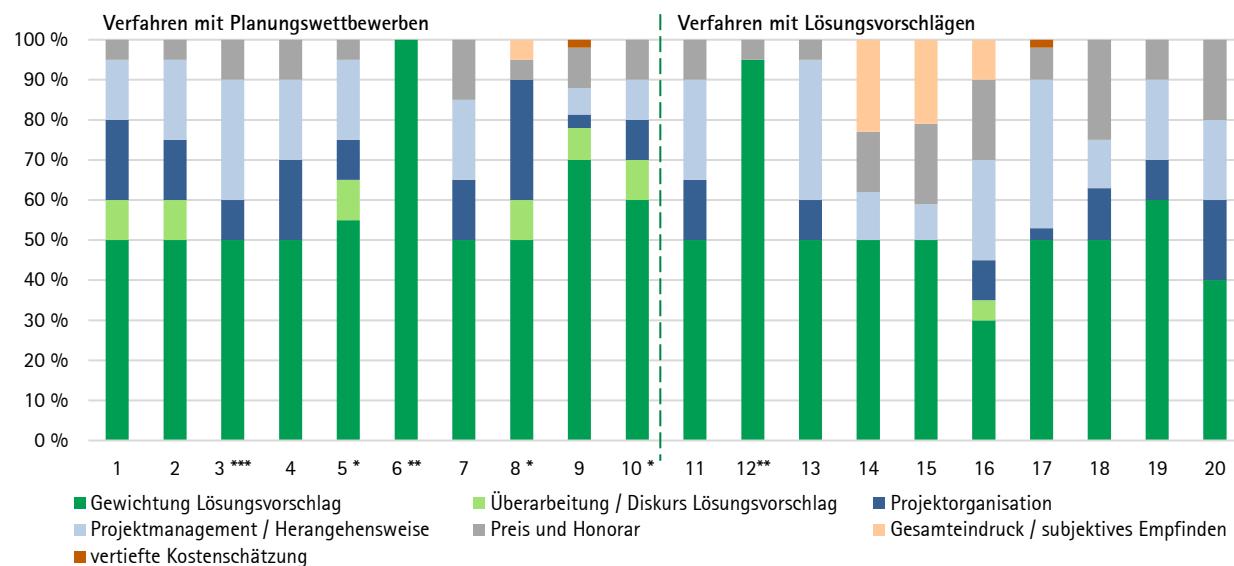


Quelle: Eigene Darstellung des SRH.

### 2.2.1 Zuschlagsmatrix und Gewichtung des Lösungsvorschlages

- 35 Der Lösungsvorschlag ist ein Zuschlagskriterium von vielen. Bei 19 von 20 Verfahren war er das entscheidende Kriterium. Die Verhandlungen hatten meist keinen Effekt auf das Ergebnis. Dies ist u. a. auf die Gewichtung der Zuschlagskriterien zurückzuführen. In der nachfolgenden Übersicht sind die unterschiedlichen Aufstellungen zu allen 20 Verfahren im Querschnitt dargestellt.

Abbildung 4: Unterschiede in der Gewichtung der Zuschlagskriterien im Querschnitt



\* Verhandlung nur mit Wettbewerbssieger; \*\* Verfahren ohne Verhandlungsgespräche; \*\*\* Dokumentation nicht vollständig

Quelle: Eigene Darstellung des SRH aus den Unterlagen der Vergabeakten.

36 Zusammenfassend sind folgende Sachverhalte erkennbar:

- Der Lösungsvorschlag machte, mit einer Ausnahme, mindestens 50 % der Vergabeentscheidung aus.
- Ging der Diskurs des Lösungsvorschlags zusätzlich in die Bewertung ein, wurde der Lösungsvorschlag insgesamt mit mind. 60 % gewichtet (max. 78 %).
- Die Projektorganisation ging mit 3 bis 30 % (Ø 10,7 %) in die Vergabeentscheidung ein.
- Das Projektmanagement wurde mit 0 bis 37 % (Ø 16,8 %) gewichtet.
- Preis und Honorar gingen mit 0 bis 25 % (Ø 10,7 %) in die Entscheidung ein.
- In 2 Verfahren wurde eine Kostenschätzung in der 3. Ebene nach DIN 276 oder nach Bauteilen von den Teilnehmern gefordert – jedoch nur mit 2 % gewichtet.

Bei 3 Verfahren verhandelte der SIB nur mit dem Wettbewerbssieger. Es gab 2 Verfahren gänzlich ohne Verhandlungsgespräche – der Bieter mit dem am besten bewerteten Lösungsvorschlag erhielt direkt den Zuschlag.

- 37 Da Architektenleistungen grundsätzlich im Leistungswettbewerb vergeben werden, sollte die Qualität das wesentliche Zuschlagskriterium sein. Die Qualität der Planungsleistung definiert sich jedoch nicht allein über den gelieferten Lösungsvorschlag, sondern auch über die Art und Weise der Projektumsetzung.
- 38 Der Bauherr sollte das Verhältnis zwischen allen Zuschlagskriterien angemessen wählen. Der SRH empfiehlt eine Orientierung an den Vorgaben der Bundesarchitektenkammer:

Übersicht 2: Empfehlung des SRH zur Gewichtung der Zuschlagskriterien<sup>5</sup>

1. Planungsqualität	35 – 55 %
1.1 Platzierung im Wettbewerb	35 – 50 %
1.2 Bereitschaft zur entwurflichen Weiterentwicklung	0 – 5 %
2. Projektumsetzung	20 – 45 %
2.1 Projektorganisation	5 – 10 %
2.2 Projektteam	5 – 10 %
2.3 Präsenz vor Ort während der Bauausführung	5 – 10 %
2.4 Projektmanagement (Kosten-, Qualitäts-, Termin- und Nachtragsmanagement)	5 – 15 %
3. Honorar	i. d. R. bis 20 %
Gesamthonorar inkl. Nebenkosten und Stundensätzen mit Faktor 0,5	i. d. R. bis 20 %

Quelle: In Orientierung an den Empfehlungen des BDA, BAK et. al., Vergabe von Architektenleistungen – Leitfaden zur Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (vgv-architekten.de), 2024.

<sup>5</sup> Die Kriterien sind so zu gewichten, dass die Summe 100 % ergibt.

- <sup>39</sup> Um leistungsstarke Partner zu finden, empfiehlt der SRH grundsätzlich Verhandlungsgespräche mit allen Preisträgern zu führen. Zur Sicherung der Qualität und Wirtschaftlichkeit in den folgenden Leistungsphasen sollten vor allem die Projektorganisation und das Projektmanagement angemessen berücksichtigt werden.

### 2.2.2 Diskurs des Lösungsvorschlags

- <sup>40</sup> Das Zuschlagskriterium wurde bei 7 von 20 Verfahren mit bis zu 10 % gewertet. Der SIB nutzte dieses Kriterium jedoch zu wenig, um auf die Wirtschaftlichkeit der Entwürfe einzugehen.
- <sup>41</sup> Der Entwurfsverfasser muss aufgrund geltenden Urheberrechts Änderungswünsche des Bauherrn nicht zwingend akzeptieren. Der Diskurs des Lösungsvorschlags in den Verhandlungen bietet dem SIB jedoch die Gelegenheit Kostenrisiken anzusprechen und die Änderungsbereitschaft abzufragen.
- <sup>42</sup> In den Verhandlungen sollten Kritik und Empfehlungen der Auswahlgremien aufgegriffen, Lösungen abgefragt und in die Bewertung einbezogen werden. Im Fokus stehen dabei die Änderungsbereitschaft und problemorientierte Lösungskompetenz.

### 2.2.3 Weitere Zuschlagskriterien und Beurteilungsaspekte

- <sup>43</sup> Der SIB fragte neben dem Lösungsvorschlag nur wenige weitere Leistungskriterien bei den Teilnehmern ab. Insbesondere das Projektmanagement – Fragestellungen zu Kosten- und Qualitätsmanagement, zur Arbeitsweise und Zeitmanagement – wurde oftmals unzureichend abgefragt.
- <sup>44</sup> Der SRH empfiehlt eine Auswertung in Anlehnung an folgendes Beispiel:

#### Übersicht 3: Strategische Abfrage der Zuschlagskriterien am Beispiel der Projektorganisation

2.1 Kriterium auftragsbezogenes Konzept der Projektorganisation	Wichtung in %
Unterkriterien mit jeweils angegebener absoluter Wichtung:	
2.1.1 Zusammensetzung des Projektteams anhand eines Organigramms über die gesamte Baumaßnahme einschließlich Entscheidungsbefugnis und Vertretung.	4
2.1.2 Qualitätssicherung der Leistungen in Bezug auf Kosten-, Terminkontrolle, Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Erläuterung der Schnittstellenorganisation.	4
2.1.3 Organisation von Planungsunterlagen und Datenaustausch.	2
2.1.4 ...	...
<b>Summe:</b>	<b>10</b>

Quelle: Eigene Darstellung des SRH in Orientierung an den Vorgaben der VHF Bayern III.16.1 „Zuschlagskriterien und deren Gewichtung“.

- <sup>45</sup> Die Zuschlagskriterien wurden teilweise in extra Kategorien für entweder junge oder erfahrene Büros aufgeteilt. Die RPW wünscht eine Förderung junger Büros. Gleichwohl darf dies jedoch nicht zu Lasten der Qualität gehen. Die Zuschlagskriterien sollten genutzt werden, um auch junge Büros auf Herz und Nieren zu prüfen. Dabei ist das Gleichbehandlungsgebot zu beachten. Differenzierte Kategorien für verschiedene Planer sind kritisch zu betrachten.
- <sup>46</sup> Der SIB nutzt in Vorbereitung der Verhandlungen seit 2018 Vorgaben aus der RAIL.<sup>6</sup> Der darin enthaltene Katalog an Zuschlagskriterien ist mit 43 Kriterien und 70 Beurteilungsaspekten sehr groß – oftmals wurden nur wenige davon ausgewählt. Der SRH empfiehlt eine Überarbeitung dieser Vorgabe.
- <sup>47</sup> Die Bewertung und Gewichtung der einzelnen Zuschlagskriterien sollten in einem konkretisierten Katalog vorgegeben werden. Einheitliche Vorgaben steigern die Qualität und wirken unterschiedlichen Handhabungen entgegen. Dabei sollte eine individualisierbare, auf das jeweilige Projekt zugeschnittene Auswahl aus dem Katalog möglich sein.

<sup>6</sup> Richtlinie zur Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen im Zuständigkeitsbereich der staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung, Stand Mai 2018.

### **3 Folgerungen**

- 48 Bauherren verfügen auch im Vergabeverfahren über vielfältige Steuerungsmöglichkeiten, die sie stärker nutzen müssen, um die Wahl kostenoptimierter Entwürfe zu verbessern.
- 49 Für eine strategische Vorbereitung der Vergabeverfahren ist ein kohärentes Beurteilungskonzept zu erarbeiten. Auf die Planungsaufgabe zugeschnittene Beurteilungskriterien, Unterkriterien und Indikatoren müssen sorgfältig ausgewählt, an die Vorprüfung weitergereicht und deren Auswertung im Vorprüfbericht eingefordert werden.
- 50 Der Vorprüfbericht oder eine vergleichbare Vorbetrachtung ist ein wichtiges Instrument in beiden Verfahrensarten. Darstellungsweise und Struktur müssen eine schnelle und stringente Beurteilung ermöglichen. Die Einbeziehung von Sachverständigen zu kostenrelevanten Themen muss sorgfältig geprüft werden. Auch die weitere, begleitende Beratung während der Auswahlsitzung sollte in Erwägung gezogen werden.
- 51 Bei künftigen Verhandlungen sollten Bauherren die Abfrage der Zuschlagskriterien optimieren. Die Qualität der Planungsleistung definiert sich nicht allein über den Lösungsvorschlag. Für den SIB bietet die RAIL einen guten Ausgangspunkt. Zentrale Vorgaben zu zwingend abzufragenden Zuschlagskriterien und Unterkriterien würden der mitunter sehr unterschiedlichen Handhabung in den SIB-Niederlassungen entgegenwirken.

### **4 Stellungnahme**

- 52 Das SMF geht sehr konstruktiv auf die Folgerungen des SRH ein. Die Wirtschaftlichkeit der Entwurfslösung ist nach wie vor ein wesentlicher Schwerpunkt für den SIB. Man möchte daher zur besseren Berücksichtigung tiefer in die Auswertung gehen und die vorgeschlagenen Optimierungsmöglichkeiten prüfen.
- 53 Es besteht Einvernehmen, dass die Kriterien des Auslobers – trotz unterschiedlicher Wettbewerbsbetreuung – über alle Niederlassungen hinweg entsprechend des bestehenden Vergabeprozesses sichtbar gemacht werden sollen. Die Kriterien sind klar und eindeutig zu beschreiben, im Vorprüfbericht zu benennen und anhand jeder einzelnen Arbeit strukturiert zu bewerten.
- 54 Die Beurteilung von Kernkriterien, die dem SMF wichtig sind, soll zukünftig auch in der Dokumentation der Preisgerichtssitzung zu finden sein. Insgesamt möchte man daran arbeiten, dass eine stringente Abbildung der Aufgabenstellung über den Vorprüfbericht bis hin zur Entscheidung des Preisgerichts sichergestellt wird.
- 55 Ferner will das SMF auch die Anregungen des SRH in der Überarbeitung der internen Richtlinie zur Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen (RAIL) berücksichtigen. Es wird erwogen, den Katalog an Zuschlagskriterien auf Kernkriterien zu reduzieren.
- 56 Man stimme zwischen SRH und SMF darin überein, dass zur besseren Transparenz des Wirtschaftlichkeitsaspektes eine einheitliche Strukturierung und Dokumentation der Vergabeverfahren herbeigeführt werden soll.

### **5 Schlussbemerkungen**

- 57 Der SRH begrüßt, dass das SMF die Feststellungen aus der Prüfung in die Überarbeitung der RAIL einfließen lassen möchte und die aktuelle Praxis reflektiert betrachtet. Generell empfiehlt der SRH allen öffentlichen Bauherren die Erstellung eines auf die jeweilige Aufgabenstellung zugeschnittenen Beurteilungskonzeptes. Die konsequente Umsetzung in den einzelnen Verfahrensschritten muss erkennbar sein. Als Hilfestellung hat der SRH einen Werkzeugkasten erarbeitet, der dem Jahresberichtsbeitrag beigefügt ist.