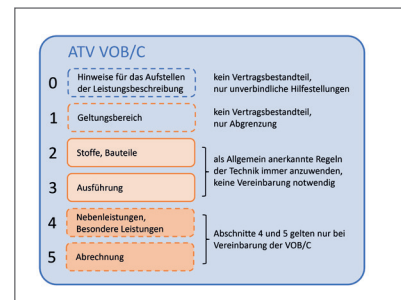
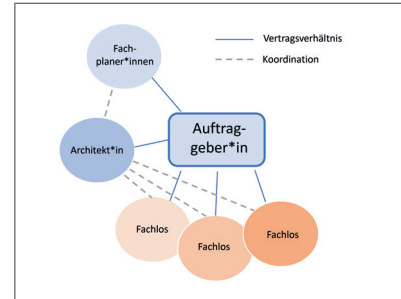


Prof. Dr. Bert Bielefeld (Hrsg.)

AVA

Handbuch Ausschreibung

Praxisleitfaden zur Erstellung von
Ausschreibungen



BKI Handbuch Ausschreibung

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Verlag)
ISBN: 978-3-948683-23-8, Stuttgart: BKI, 2026

Herausgeber & Autor:

Prof. Dr.-Ing. Bert Bielefeld

Mitarbeit:

Hannes Spielbauer (Geschäftsführer)
Brigitte Lechler (Geschäftsführerin)
Produktmanagement: Martin Mösl
Jeannette Sturm

Layout, Satz:

Hans-Peter Freund
Thomas Fütterer

Fachliche Begleitung:

Beirat Baukosteninformationszentrum
Stephan Weber (Vorsitzender)
Markus Lehrmann (stellv. Vorsitzender)
Prof. Dr. Bert Bielefeld
Markus Fehrs
Andrea Geister-Herbolzheimer
Prof. Dr. Wolfdietrich Kalusche
David Meuer
Elise Pischetsrieder
Markus Weise

Alle Rechte vorbehalten. Zahlenangaben ohne Gewähr.

© Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH

Anschrift:

Seelbergstraße 4
70372 Stuttgart
Kundenbetreuung: 0711 954 854-0
Telefax: 0711 954 854-54
Baukosten-Hotline: 0711 954 854-41
info@bki.de
www.bki.de

Für etwaige Fehler, Irrtümer usw. kann der Herausgeber keine Verantwortung übernehmen.

Vorworte**Kapitel**

1 Einleitung

2 Grundlagen

3 Vergaberechtliche Anforderungen bei Bauausschreibungen

4 Leistungsverzeichnisse

5 Erstellung von Leistungsverzeichnissen

6 Leistungsprogramme / funktionale Leistungsbeschreibungen

7 Erstellung von Leistungsprogrammen / funktionalen Leistungsbeschreibungen

8 Bepreiste Leistungsbeschreibungen

9 Zustandekommen eines Bauvertrags

10 Ausblick: Digitalisierung der Ausschreibungsprozesse

Anlagen

A Beispiel einer FLB-Inhaltsstruktur auf Basis von VOB/C-Fachlosen

B Muster einer fachlosbezogenen FLB am Beispiel Putzarbeiten

C Auszüge Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

D Auszüge aus dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

E Auszüge aus der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge
(Vergabeverordnung - VgV)

Anhang

Verzeichnis der Autoren

Literaturverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis

Stichwortverzeichnis

Vorwort

Gute Architektur verlangt mehr als nur den kreativen Entwurfsprozess. Sie muss beschrieben, ausgeschrieben, vergeben und schließlich gebaut werden.

Die Ausschreibung ist dabei die zentrale Schnittstelle zwischen Planung, Vergabe und Bauausführung. Sie übersetzt die planerischen Vorstellungen in konkrete Anforderungen an die auszuführenden Leistungen und schafft damit eine wesentliche Grundlage für Qualität, Kosten- und Terminsicherheit sowie einen erfolgreichen Bauablauf.

An dieser Stelle möchte der vorliegende Band anknüpfen und ein umfassendes Kompendium zur Erstellung von Leistungsverzeichnissen anbieten. In der täglichen Planungspraxis zählt diese Aufgabe nicht unbedingt zu den beliebtesten. Sie bedingt ein tiefes Verständnis nicht nur von konstruktiven, sondern auch von juristischen Zusammenhängen. Fachliche Sicherheit und eine sorgfältige, strukturierte Vorgehensweise sind dabei unverzichtbar.

Das vorliegende Handbuch Ausschreibung möchte hierzu einen Beitrag leisten. Es vermittelt die wesentlichen Grundlagen und gibt konkrete Hilfestellungen für die Praxis. Dabei werden auch die maßgeblichen rechtlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen, insbesondere VOB/B und VOB/C sowie das Vergaberecht, verständlich eingeordnet.

Eine besondere Herausforderung liegt in der zunehmenden Bedeutung von Leistungsprogrammen und funktionalen Leistungsbeschreibungen – gerade auch für GU- oder Teil-GU-Leistungen. Ihre Anwendung nimmt in der Praxis stetig zu, zugleich fehlen vielfach eindeutige und verbindliche Festlegungen für deren konkrete Ausgestaltung. Das Handbuch bietet auch hier Orientierung und unterstützt Architektinnen und Architekten dabei, diese Instrumente sachgerecht und sicher einzusetzen.

Ergänzend werden unter anderem die Bepreisung und Prüfung von Leistungsverzeichnissen anhand der BKI-Produkte sowie die Möglichkeiten digitaler Methoden für die Ausschreibung von Planungs- und Bauleistungen behandelt. Damit verbindet das Handbuch Grundlagen-

wissen mit konkreten Erfahrungen aus der Praxis und aktuellen Entwicklungen.

Als Beiratsvorsitzender der BKI und Vizepräsident der Bundesarchitektenkammer freue ich mich sehr über diese neue Veröffentlichung. Sie stärkt eine Kompetenz, die für die Qualität unserer gebauten Umwelt von unmittelbarer Bedeutung ist, und bietet Architektinnen und Architekten ein wertvolles Werkzeug für eine sichere und qualitätsvolle Planungspraxis.

Mein besonderer Dank gilt allen Autorinnen und Autoren sowie allen Beteiligten, die mit ihrer fachlichen Kompetenz, ihrer Erfahrung und ihrem Engagement zu diesem Handbuch beigetragen haben.

Ich wünsche der Veröffentlichung eine breite Resonanz und allen Leserinnen und Lesern eine informative, praxisnahe und gewinnbringende Lektüre.

*Herzlichst
Ihr Stephan Weber*

*Beiratsvorsitzender BKI
Vizepräsident Bundesarchitektenkammer*

Vorwort BKI

Das Baukosteninformationszentrum BKI wurde 1996 von den Architektenkammern aller Bundesländer gegründet, nicht nur um aktuelle Daten bereitzustellen, sondern auch zur Entwicklung und Vermittlung zielführender Methoden zum wirtschaftlichen Planen und Bauen. Diesem Aspekt wollen wir insbesondere mit der Herausgabe des vorliegenden Fachbuchs nachkommen.

Die Ausschreibung von Bauleistungen bildet eine wesentliche Schnittstelle zwischen Planung, Kosten, Vergabe und späterer Bauausführung. Sie erfordert technisches Verständnis, Kenntnisse der einschlägigen Regelwerke und des Vergaberechts, sowie ein Gespür für die Frage, wie Leistungen so beschrieben werden können, dass sie von den Bietern eindeutig verstanden, kalkuliert und später vertragsgerecht ausgeführt werden können.

Dieses Buch widmet sich daher den wesentlichen Grundlagen der Ausschreibung von Bauleistungen und betrachtet den Prozess von der ersten Leistungsbeschreibung bis zum Zustandekommen des Bauvertrags. Dabei werden sowohl die vergaberechtlichen Anforderungen als auch der Schwerpunkt Leistungsverzeichnis für eine belastbare Ausschreibung betrachtet.

Das Autorenteam mit seiner Expertise aus Hochschulen, Normausschüssen, Architektenkammern und Architekturbüros erschließt mit Einzelbeiträgen übersichtlich, leicht verständlich und praxisorientiert die Aufgaben der Ausschreibung in Bezug auf die rechtlichen Anforderungen. Dabei werden Grundlagen und Vorgehensweisen systematisch aufbereitet und erläutert.

Die Neuerscheinung beschreibt neben den Grundlagen ausführlich, welche Anforderungen an die Erstellung von Leistungsverzeichnissen gestellt werden und welche Bedeutung eine klare und vollständige Beschreibung der einzelnen Leistungen für die Vergleichbarkeit der Angebote hat. Eine besondere Rolle spielen daneben Leistungsprogramme und funktionale Leistungsbeschreibungen. Das Buch beschäftigt sich mit der praktischen Erstellung von Leistungsprogrammen und funktionalen

Leistungsbeschreibungen. Ergänzend wird die bepreiste Leistungsbeschreibung betrachtet. Sie kann eine wichtige Grundlage für Kostenkontrolle, Vergabeentscheidung und Vertragsabwicklung bilden.

Von besonderer Bedeutung ist die Frage, wie aus den Ausschreibungsunterlagen und den abgegebenen Angeboten ein Bauvertrag entsteht. Die Ausschreibung ist Teil eines rechtlich geordneten Vergabe- und Vertragsprozesses. Ein Verständnis der vergaberechtlichen Anforderungen und des Zustandekommens des Bauvertrags ist daher ebenso wichtig wie die Qualität der Leistungsbeschreibung.

An dieser Stelle sei Herausgeber und Autoren für ihre kompetenten und abgestimmten Beiträge gedankt. Besonderer Dank gilt ebenfalls dem BKI-Beirat, der mit seiner Expertise aus der Architektenpraxis, den Architekten- und Ingenieurkammern, Normausschüssen und Universitäten zum Gelingen der BKI-Fachinformationen beiträgt.

BKI wünscht allen Nutzer*innen des neuen Handbuchs Sicherheit bei der Vorbereitung, Erstellung, Prüfung und Vergabe von Bauleistungen. Das neue Handbuch soll sowohl grundlegende Zusammenhänge vermitteln als auch als praktische Orientierung bei der täglichen Arbeit im Sinne zufriedener Bauherr*innen dienen. Anregungen und Kritik zur Verbesserung der BKI-Fachbücher sind uns jederzeit willkommen.

*Hannes Spielbauer – Geschäftsführer
Brigitte Lechler – Geschäftsführerin*

*Baukosteninformationszentrum
Deutscher Architektenkammern GmbH*

Stuttgart, im Oktober 2026

- 1 Einleitung
- 2 Grundlagen
- 3 Vergaberechtliche Anforderungen bei Bauausschreibungen
- 4 Leistungsverzeichnisse
- 5 Erstellung von Leistungsverzeichnissen
- 6 Leistungsprogramme / funktionale Leistungsbeschreibungen
- 7 Erstellung von Leistungsprogrammen /
funktionalen Leistungsbeschreibungen
- 8 Bepreiste Leistungsbeschreibungen
- 9 Zustandekommen eines Bauvertrags
- 10 Ausblick: Digitalisierung der Ausschreibungsprozesse

Das eBook enthält nach erfolgtem Kauf alle hier aufgeführten Kapitel vollständig. Im folgenden wurden die Kapitel 2, 6 und 8 auszugsweise abgebildet.

In Kapitel 2 werden die grundlegenden Begriffe, Ziele und rechtlichen Rahmenbedingungen der Ausschreibung im Bauwesen erläutert und die wichtigsten Akteure vorgestellt.

Kapitel 6 beschreibt wie funktionale Leistungsbeschreibungen im Bauwesen Ziele und Qualitäten vorgeben, ohne die Ausführungswege festzulegen, wodurch Innovation und Wettbewerb unter den Bietern gefördert werden.

Und in Kapitel 8 wird die enge Verbindung dargestellt zwischen Leistungsbeschreibung und Baupreisen und wie bepreiste Leistungsbeschreibungen eine wichtige Schnittstelle zwischen Planung, Kostenkontrolle und Vergabe bilden.

1 Einleitung

Das Handbuch Ausschreibung ergänzt die BKI-Reihe Handbuch Terminplanung und Handbuch Kostenplanung um einen weiteren wichtigen Baustein für die Arbeit von Architekt:innen und Ingenieur:innen. Die Anfertigung von Ausschreibungen ist fester Bestandteil des Planungsprozesses und zentrale Schnittstelle zwischen Planung und Bauausführung. Als Grundlage der Vergabe und des Bauvertrags dienen Ausschreibungen dazu, das bauliche Leistungs-soll auf Auftraggeber:innenseite zu definieren und den bietenden Bauunternehmen die Kalkulation der Leistungen im Rahmen der Angebotserstellung zu ermöglichen.

Da es insbesondere im Bereich der Leistungsprogramme / funktionalen Leistungsbeschreibungen wenig veröffentlichte Beiträge außerhalb der juristischen Fachliteratur und Kommentierung gibt und gleichzeitig diese Leistungsbeschreibungsart immer mehr Marktanteile erhält, leistet das Handbuch Ausschreibung einen Beitrag dazu, die Ausschreibung und das Erstellen von Leistungsbeschreibungen aus Sicht der planenden Berufe aufzubereiten und mit Blick auf die Einbindung in Planungs- und Vergabeprozesse zu strukturieren. Die vielfältigen Anwendungen und ebenso vielfältigen Vorgehensweisen in der Praxis sorgen dafür, dass im Rahmen dieser Publikation nicht alle in der Praxis vorhandenen Strategien zur Aufstellung eines Leistungsprogramms in gleicher Form abgebildet werden können. Wir möchten mit diesem Handbuch vorrangig einen Beitrag leisten, die Grundlagen, Strukturen und Implementierung von Ausschreibungen zu vermitteln, zu systematisieren und praxisnahe Vorgehensweisen zu erläutern.

Hierzu werden in den Kapiteln 2 und 3 die Grundlagen und übergeordneten Rahmenbedingungen von Ausschreibungen dargelegt und in den vergaberechtlichen Kontext gesetzt. Die Kapitel 4 und 5 beschäftigen sich mit den Grundlagen und der praktischen Umsetzung von Leistungsverzeichnissen, wohingegen die Kapitel 6 und 7 in gleicher Weise die Grundlagen und praktische Umsetzung von Leistungsprogrammen (funktionalen Leistungsbeschreibungen) darstellen. Kapitel 8 zeigt Möglichkeiten der Bepreisung von Leistungsbeschreibungen auf und Kapitel 9 erläutert die wesentlichen Grundzüge von Bauverträgen. Kapitel 10 zeigt Potentiale in der Digitalisierung für die Ausschreibung von Planungs- und Bauleistungen auf. Im Anhang sind wesentliche Vorschriften im Wortlaut ergänzt, so dass die Leser:innen die Kapitelinhalte direkt mit den Gesetzestexten in Relation setzen können.

Bert Bielefeld
Prof. Dr.-Ing. Architekt

2 Grundlagen

Im Kapitel 2 werden Grundlagen und Rahmenbedingungen für das Bearbeiten von Ausschreibungen erläutert. Neben dem grundsätzlichen Einsatzziel einer Ausschreibung sind insbesondere die gesetzlichen und normativen Grundlagen eine wichtige Basis, um die Erstellung von Ausschreibungen im Kontext der Regelwerke einordnen zu können. Ebenso werden übergeordnete Mechanismen wie Rangfolgeregelungen, Bestandteile einer Ausschreibung und Unternehmer-Einsatzformen besprochen, um auf dieser Basis in den folgenden Kapiteln verschiedene Arten der Leistungsbeschreibung zu vertiefen.

2.1 Zweck einer Ausschreibung

Ausschreibungen dienen der Einholung von Angeboten auf die ausgeschriebenen Leistungen zur Bindung von Vertragspartner:innen. Im Rahmen einer Bauplanung dient das Erstellen einer Ausschreibung dazu, auf Basis einer auftraggeberseitigen Bausoll-Definition Angebote von Bauunternehmen für die Bauausführung einzuholen und eine Basis für den Vertragsschluss zu erstellen. Ziel ist es dabei, ein möglichst eindeutiges und verständliches Abbild der zu erbringenden Leistungen bzw. des zu erbringenden Werkerfolgs zu erzeugen.

Inwieweit auftraggeberseitig ein durchgeplantes und präzises Abbild der zu erstellenden Leistung vor der Ausschreibung erstellt wird oder ob eher Ziele definiert und Teile der Planungsleistungen dann von der Unternehmenseite zu erbringen sind, ist davon unabhängig. Die Ausschreibung stellt somit einen Übergang von Planungsleistungen und Festlegungen auf Auftraggeberseite hin zu einer weiteren Konkretisierung und der Umsetzung durch ausführende Bauunternehmen nach Beauftragung dar und kann in verschiedensten Planungsschritten erfolgen.

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sieht die Erstellung von Leistungsbeschreibungen und das Mitwirken bei der Vergabe in den Leistungsphasen 6 und 7 vor. Die Grundlage dafür bildet im Regelfall eine vollständige Ausführungsplanung in der Leistungsphase 5 (s. hierzu → **Kap. 2.2.2**). Dies bildet die traditionelle Abwicklungsform ab, in der auftraggeberseitig eine vollständig koordinierte Ausführungsplanung erstellt wird und der Vergabeprozess lediglich im Sinne eines Preiswettbewerbs einer bereits festgelegten Ausführungsgrundlage geführt wird. Alternativ bietet sich in verschiedenen Abstufungen und Detaillierungen die Möglichkeit, eher funktionale Anforderungen an das Bausoll zu stellen und dem anbietenden Bauunternehmen die Flexibilität zu ermöglichen, eigene Wege zum Erreichen dieser funktionalen Ziele zu beschreiben. Dies lässt somit neben dem Preiswettbewerb auch einen Wettbewerb der Methoden und Bauweisen zu, in dem bietende Bauunternehmen ihr Know-how und erprobte Arbeitsweisen einbringen können.

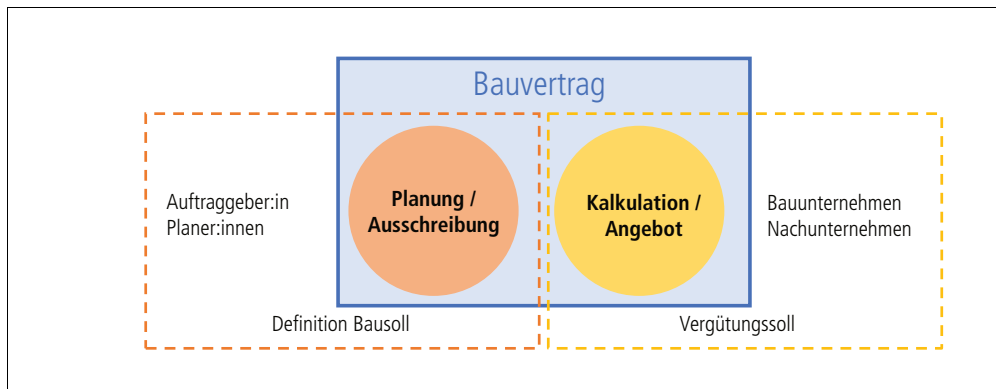


Abb. 2.1: Zusammenhang von Bausoll und Vergütungssoll

6 Leistungsprogramme/ funktionale Leistungs- beschreibungen

6.1 Grundlagen und Zweck von Leistungs- programmen

Die Beschreibung des Bausolls in Leistungsprogrammen bzw. funktionalen Leistungsbeschreibungen (FLB) dient der Erreichung der Projektziele unter Einbeziehung der unternehmerseitigen Expertise und einem Wettbewerb der Bauverfahren und Konzepte. Bei einem Leistungsprogramm bzw. einer funktionalen Leistungsbeschreibung (→ Kap. 2.4.4) definieren Auftraggeber:innen funktional die gewünschten Ziele und Qualitäten und ermöglichen es den Bieter:innen, diese Ziele auf unterschiedlichen Wegen zu erreichen. Die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung setzt somit keine fertige Ausführungsplanung voraus. Vielmehr kann sie auf unterschiedlichen Stufen der Planungstiefe erfolgen, welche die projektspezifischen Vorgaben mit Blick auf funktionale Zusammenhänge, Gestaltung, Geometrie und Konstruktionen planbezogen festlegen. Funktionale Leistungsbeschreibungen werden sowohl privatwirtschaftlich wie auch bei öffentlichen Ausschreibungen durchgeführt. Bei öffentlichen Ausschreibungen bildet die funktionale Leistungsbeschreibung jedoch nicht den Regelfall ab.

§7c Abs. 1 VOB/A definiert dazu:

„Wenn es nach Abwägen aller Umstände zweckmäßig ist, abweichend von § 7b Absatz 1 zusammen mit der Bauausführung auch den Entwurf für die Leistung dem Wettbewerb zu unterstellen, um die technisch, wirtschaftlich und gestalterisch beste sowie funktionsgerechteste Lösung der Bauaufgabe zu ermitteln, kann die Leistung durch ein Leistungsprogramm dargestellt werden.“

Funktionale Leistungsbeschreibungen sind vor allem dann umzusetzen, wenn Auftraggeber:innen Bauausführungen mit Blick auf Kosten und andere Faktoren über ein Bieterverfahren optimieren möchten und die jeweilige Ausführungsart nicht im Detail festgelegt werden soll. So können beispielsweise Fertig- oder Modulbauweisen alternativ zu konventionellen Bauweisen ermöglicht werden, bei denen

die Expertise eher bei den Bieter:innen liegt. Ebenso können öffentliche Auftraggeber:innen funktionale Leistungsbeschreibungen nutzen, wenn sie generell nicht über die Fachexpertise zur Betreuung der Planungs- und Bauaufgabe verfügen oder diese sehr komplex ist und die eigene Fachexpertise übersteigt.

Die Beschreibung eines funktionalen Ziels statt einer über Leistungsverzeichnisse klar definierten Bauaufgabe ist zudem ein Weg, die Erfahrung und Optimierungskompetenz von bieten den Unternehmen in das Planungs- und Vergabeverfahren einzubeziehen. Darüber hinaus werden durch die funktionale Übergabe der damit verbundenen Planungs- und Komplettierungsverantwortung auch Risiken von der Auftraggeber:in- zur Auftragnehmer:inseite übertragen (→ Kap. 7.1.1). Dies erfolgt zum Beispiel durch die Einbeziehung von Planungsleistungen, die sonst AG-seitig zu erbringen wären, oder einem Überplanungsauftrag, mit dem die AG-seitigen Planungsgrundlagen zu überprüfen und zu komplettieren sind (→ Kap. 7.3.3). Durch die Beschreibung einer universalen Aufgabe ist die funktionale Leistungsbeschreibung in der Regel mit Generalunternehmervergaben verknüpft, in Ausnahmefällen werden klar abgrenzbare Pakete gebildet, die über eine funktionale Leistungsbeschreibung und klare Schnittstellenlisten zwischen den Paketen definiert werden. Durch den Beschrieb einer universalen Aufgabe, die der GU zu übernehmen und weiterzuführen hat, und der damit nicht präzisen Benennung aller genauen Leistungsbestandteile fällt es bei mehreren Vergabepaketen auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung schwer, klare Abgrenzungen des Bausolls vorzunehmen, um keine Deckungslücken oder Überschneidungen zwischen den Verantwortlichkeiten einzelner Pakete zu erzeugen.

6.1.1 Zieldefinition

Eine Zieldefinition in einer funktionalen Leistungsbeschreibung kann sich entweder auf reine Bauleistungen beziehen oder Teile bis zur vollständigen Übernahme aller Planungsleistungen umfassen (→ Kap. 2.5.3). Ebenso sind sehr unterschiedliche Detailtiefen möglich. Teilweise basieren funktionale Leistungsbeschreibungen auf einer kurzen Baubeschreibung und überlassen somit alle Planungs- und Bauleistungen dem ausführenden Bauunternehmen.

Diese Art der Ausschreibung ist nur bedingt zu empfehlen (z. B. bei einer Lagerhalle ohne weitere funktionale oder gestalterische Anforderungen), da die Auftraggeber:innen faktisch keinen Einfluss mehr auf die Gestaltung und die Ausführung haben, ohne in ggf. komplizierte Nachtragsverhandlungen einzutreten. Im Gegenzug bauen funktionale Leistungsbeschreibungen ggf. auf einer Planung auf, die sich unter Ausreizung der Möglichkeiten im Detaillierungsgrad kaum noch von einer vollständigen Ausführungsplanung unterscheiden lässt. Hierbei stellt sich die Frage, welche Gestaltungsspielräume den Bieter:innen noch verbleiben. Zwischen diesen beiden Extremen sind viele projektbezogen sinnvolle Abstufungen möglich (→ **Kap. 6.1.3**).

Insbesondere bei komplexen Anlagen mit klaren Leistungszielen werden auch Leistungen bis zur störungsfreien Inbetriebnahme oder Ziele im laufenden Betrieb als funktionale Leistungsziele definiert, so dass bei solchen Projekten auch Betreiber:innenaufgaben mit zum Leistungssoll gehören können. So ist es bei Teilen des Anlagenbaus üblich, dass bestimmte Leistungszahlen des ersten Betriebszeitraums als Werkerfolg benannt werden und die Dimensionierung und Planung der Anlage weitestgehend den anbietenden Unternehmen überlassen wird. Diese müssen dann im ersten Betriebszeitraum nachweisen, dass die erstellte Anlage auch die vertraglich geschuldeten Leistungszahlen erreicht.

Eine wesentliche Eigenschaft der funktionalen Vergabe und der Detailtiefe der Zieldefinition ist es, dass die bietenden Unternehmen ihre Kompetenzen und Erfahrungen möglichst gut einbringen können und somit Risiken einschätzen und kalkulieren können. Im klassischen Neubau können Bieter:innen auf die Erfahrungen bei abgewickelten Projekten zurückgreifen und somit tragfähige Angebote erstellen.

Funktionale Leistungsbeschreibungen bei Bestandsprojekten

Im Bestand sind funktionale Leistungsbeschreibungen nur bedingt sinnvoll anzuwenden. Risiken werden erst im Zuge der vollständigen Bauteilöffnungen während der Vertragslaufzeit geklärt, so dass funktional beschriebene Teile mit Blick auf Bestandsrisiken kaum kalkulierbar sind. Da ein Bestandsgebäude zunächst als „Baufeld“ ähnlich einem Baugrundstück

dem ausführenden Unternehmen AG-seitig zur Verfügung gestellt wird, verbleiben Risiken aus dem Bestand in der Regel auf Auftraggeber:innenseite. Dadurch entstehen durch Abweichungen Nachträge, für die es aber in der Regel wenig Anhaltspunkte in der Kalkulation gibt. Ebenso ist die Abgrenzung, welche Bestandsrisiken das bietende Unternehmen im Rahmen des funktionalen Werkerfolgs hätte erkennen können oder berücksichtigen müssen, oft nicht klar abgrenzbar. Daher trägt der AG ein hohes Risiko, dass Nachtragsverhandlungen schwierig zu führen sind und auch Kalkulationspreise nur bedingt als Basis von Nachtragsprüfungen zur Verfügung stehen. Falls Teile funktional beschrieben werden sollen, empfiehlt es sich, die Teile mit Bestandsrisiko wie Rückbau, Schadstoffsanierung, Rohbau, Putz etc. mit Hilfe von Leistungsverzeichnissen auszuschreiben und die funktionale Leistungsbeschreibung auf Gewerke zu beschränken, die neubauadäquat sind (z. B. Malerarbeiten, Bodenbeläge etc.).

6.1.2 Wettbewerb der Bauverfahren

Wie schon im vorigen Kapitel beschrieben besteht der Kern einer funktionalen Leistungsbeschreibung darin, den Bieter:innen Gestaltungs- bzw. Umsetzungsspielräume zu ermöglichen und somit neben den AG-seitig festgelegten Parametern einen Wettbewerb der Bauverfahren durchzuführen. Funktionale Leistungsbeschreibungen eignen sich daher insbesondere in Projekten, in denen AG-seitig nicht alles festlegen werden soll, sondern Auftraggeber:innen die Expertise aus dem Markt nutzen möchten, um eine kostengünstige und effiziente bauliche Umsetzung zu realisieren. Bieter können selbst überlegen, welchen Weg sie nehmen wollen, um die Ziele zu erreichen.

8 Bepreiste Leistungsbeschreibungen

Autoren: Wolfgang Mandl, Martin Mösl

Die Beschreibung einer Bauleistung und ihre wirtschaftliche Bewertung sind eng miteinander verbunden. Während die Leistungsbeschreibung den Leistungsumfang und die Anforderungen definiert, ermöglichen hinterlegte Baupreise den Einblick in die damit verbundenen Kosten. Sie bilden damit eine wichtige Schnittstelle zwischen Planung, Ausschreibung, Kostenplanung und Vergabe.

Die Einbeziehung von Baupreisen kann unterschiedliche Funktionen erfüllen: Sie unterstützt die Kostenplanung, schafft eine Grundlage für die Plausibilisierung von Mengen und Leistungen und ermöglicht eine frühzeitige Einschätzung der wirtschaftlichen Auswirkungen planerischer Entscheidungen. Gleichzeitig stellt sich die Frage, in welcher Form und zu welchem Zeitpunkt Preisinformationen in den Ausschreibungsprozess einbezogen werden sollten.

Dieser Artikel erläutert zuerst die grundlegenden Zusammenhänge zwischen der Ausschreibung und Baupreisen und vermittelt anschließend praxisorientierte Ansätze anhand der BKI Baukosten für einen sachgerechten Umgang mit Preisen im Planungs- und Vergabeprozess.

Eine klare Struktur und eindeutige Beschreibung der Leistungen sind wesentliche Voraussetzungen für eine nachvollziehbare Ausschreibung und eine belastbare Preisbildung. Die wesentlichen Leistungsbestandteile sind bei einem Leistungsverzeichnis direkt in den jeweiligen Positionen zu beschreiben. Die Ordnungsstruktur und Gliederungstiefe eines Leistungsverzeichnisses sind auf die Projektgröße, den Projektablauf und die Vergabeeinheiten der Gewerke abzustimmen. Innerhalb der Vergabeeinheiten kann eine Untergliederung entsprechend den Leistungsbereichen nach VOB/C bzw. STLB-Bau die spätere Kostenkontrolle unterstützen. Die Bepreisung erfolgt dann positionsweise (→ **Kap. 8.2.1**). Auch bei funktionalen Leistungsbeschreibungen ist es sinnvoll, für eine sinnvolle Untergliederung des Pauschalpreises in Teilpauschalen zu sorgen (→ **Kap. 8.2.2**).

8.1 Anforderungen der HOAI

Die HOAI ist zunächst reines Preisrecht und regelt die Honorarberechnung von Architekt:innen und Ingenieur:innen (→ **Kap. 2.2.2**). Vielfach wird jedoch in Planungsverträgen auf die Grundleistungen der HOAI referenziert, sodass die Grundleistungen auch die seitens der Planer:innen zu erbringenden Leistungen im Zusammenhang mit der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen definieren.

8.1.1 Anforderungen bei einer Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnissen

Die genaue Angabe der zu erbringenden Grundleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume wird innerhalb der HOAI in Anlage 10 geregelt. Als Grundlage für die in der HOAI als Regelfall definierte Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnissen dient die Ausführungsplanung, welche in Leistungsphase 5 beschrieben wird. Die Erstellung der Ausschreibung wird insbesondere in Leistungsphase 6 - Vorbereitung der Vergabe und die Durchführung des Vergabeverfahrens in Leistungsphase 7 - Mitwirkung bei der Vergabe behandelt.

Diese beiden Leistungsphasen bilden die Schnittstelle zwischen Planung und Vergabe und schaffen die Grundlage für eine strukturierte, transparente und wirtschaftliche Beauftragung der Bauleistungen.

In der HOAI Leistungsphase 6 werden die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße, transparente und wirtschaftliche Vergabe der Bauleistungen geschaffen. Der Ausgangspunkt dafür ist die Aufstellung eines Vergabeterminplans, der die zeitlichen Abläufe und erforderlichen Abstimmungen des Vergabeverfahrens festlegt. Auf Grundlage der Ausführungsplanung werden die Leistungsverzeichnisse erstellt. Dazu gehören die Gliederung der Leistungen nach Leistungsbereichen sowie die Ermittlung und Zusammenstellung der erforderlichen Mengen. Auf Basis der Leistungsverzeichnisse werden anschließend die voraussichtlichen Kosten ermittelt. Ist die Anlage 10 der HOAI Grundlage des Architekt:innenvertrags, so wird in der Leistungsphase 6 gemäß Anlage 10, Pt. d) die Ermittlung der Kosten auf Basis der Leistungsverzeichnisse geschuldet. Die Kostenkontrolle erfolgt dann gemäß Anlage 10, Pt. e) durch den Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der

8.3.4 Softwareangebote

BKI Positionen: Software zum Export in AVA und Excel

Diese Software-Lösung stellt eine Positionsdatenbank für gängige AVA-Programme bereit und ermöglicht die direkte Übernahme von Muster-Ausschreibungstexten und Baupreisen. Das Programm umfasst Ausschreibungstexte mit aktuellen Baupreisen für Neubau und Bauen im Bestand, gegliedert nach Rohbau, Ausbau, Gebäudetechnik, Freianlagen, sowie ggf. mit Abbruch und Instandsetzung. Die Positionen enthalten VOB-konform formulierte Langtexte, die von Fachverbänden geprüft wurden und eine einheitliche und regelkonforme Beschreibung der Bauleistungen unterstützen.

Die hinterlegten statistischen Baupreise basieren auf der umfangreichen Auswertung abgerechneter Projekte und werden durch Ausführungsdauern für die Terminplanung ergänzt. Für die Weiterverarbeitung stehen die Daten im Excel-Format sowie im GAEB-Standardformat über GAEB DA XML zur Verfügung. Der GAEB-3.3-Export mit GUID unterstützt zudem die Nutzung der Daten in BIM-basierten Prozessen.

Die BKI Positionen können per Excel- oder GAEB-Export in gängige AVA-Programme übertragen und dort als Stammdaten genutzt werden. Die BKI-Positionen unterstützen dadurch Planer:innen, Architekt:innen und Ingenieur:innen bei der schnellen und rechtssicheren Erstellung sowie der präzisen Bepreisung von Leistungsverzeichnissen für die Ausschreibungsphase. (→ **Abb. 8.4**)

BKI AVA Elemente Neubau inkl. Positionen: Bauteilorientierte Kostenermittlung

Das Datenpaket AVA Elemente von BKI enthält Elementarten auf Basis der BKI-Positionen und bildet eine strukturierte Datengrundlage für die bauteilorientierte Kostenplanung für den Neubau in der Gliederung der DIN 276. Die Elementarten können ebenfalls innerhalb der Gebäudestruktur oder für ein Raumbuch eingesetzt werden. Sie umfassen die Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“. Für den Datenaustausch und Import in AVA-Programme stehen die Standardformate des GAEB zur Verfügung. In der Ausgabe GAEB 3.3 wird auch eine GUID für BIM-basierte Prozesse ausgegeben.

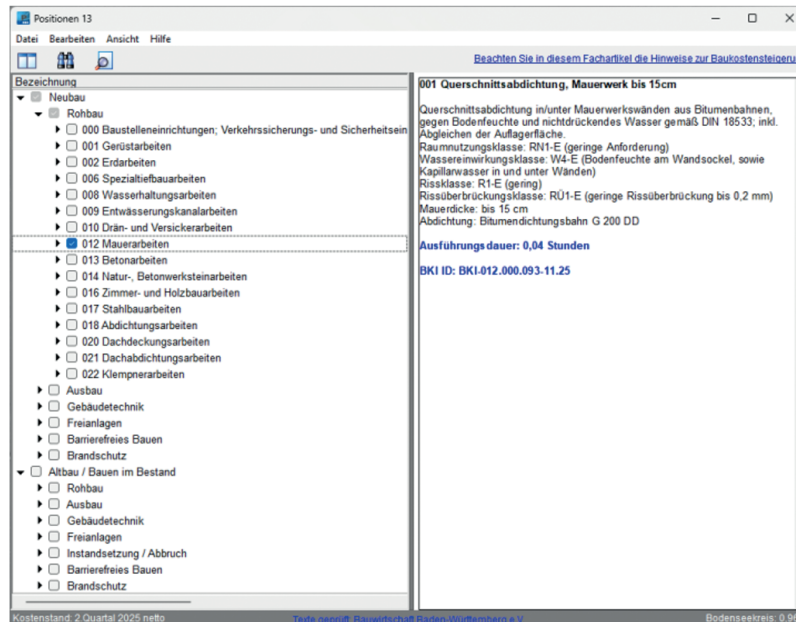


Abb. 8.4: Screenshot BKI Positionen 13, ausgewählte Position in LB 012

Bauvertrag nach §§650a ff. BGB

Neben den allgemeinen werkvertraglichen Grundsätzen in §§ 631ff. BGB gibt es seit 2018 eigenständige Regelungen für Bau- und Architekt:innenverträge im BGB (§§650a ff. BGB), welche im Anhang abgedruckt sind. Um die Rechte und den Schutz von Verbraucher:innen zu verbessern, wurden zusätzliche Regelungen für Bauverträge mit Endverbraucher:innen im §§650i ff. BGB eingeführt (→ **Abb. 9.3**).

Die Regelungsinhalte werden in → **Kapitel 2.3** behandelt.

Abgrenzung zur VOB/B

Bis zur Einführung des Bauvertragsrechts im BGB wurden Verträge fast immer unter Einbeziehung und auf Basis der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil B (VOB/B) geschlossen (→ **Kap. 2.2.3**). Die VOB/B ist jedoch eine Allgemeine Geschäftsbedingung und baut auf den allgemeinen werkvertraglichen Regelungen des §§631ff. BGB auf. Durch die Einführung des Bauvertragsrechts im BGB sind nun eigenständige Regelungsinhalte im BGB zum Bauvertrag entstanden, welche in Teilen den Regelungen in der VOB/B wider-

sprechen. Die seit der Einführung des Bauvertragsrechts 2018 erwartete Anpassung der VOB/B ist jedoch noch nicht erfolgt (Stand 2026), so dass die Regelungen der VOB/B weiterhin nicht auf das BGB abgestimmt sind. Da die VOB/B jedoch viel detaillierter und umfassender die Belange der Vertragsdurchführung von Bauverträgen regelt und in der Praxis ein etabliertes und von allen Beteiligten inhaltlich bekanntes Regelwerk ist, gibt es bis zur Neuauflage der VOB/B vielschichtige Themenfelder in der Abgrenzung des BGB zu den Regelungsinhalten der VOB/B.

Bauvertrag nach anderen Regelwerken

Darüber hinaus gibt es insbesondere bei grenzüberschreitenden Projekten bzw. bei Projekten mit internationalen Auftraggeber:innen weitere Regelwerke für Bauverträge. Neben nationalen Vorschriften und spezifischen Regelwerken für Bauverträge in vielen Staaten gibt es auch international genutzte Vertragsbedingungen wie die FIDIC-Verträge der International Federation of Consulting Engineers (→ **Abb. 9.4**).

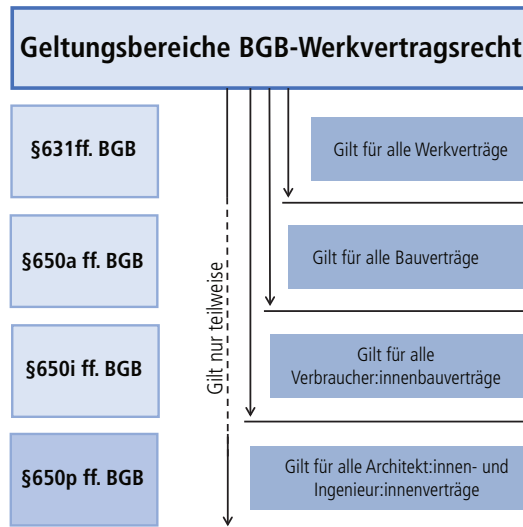


Abb. 9.3: Regelungen zum Bauvertrag

Anlagen

- A Beispiel einer FLB-Inhaltsstruktur
 auf Basis von VOB/C-Fachlosen**
- B Muster einer fachlosbezogenen FLB
 am Beispiel Putzarbeiten**
- C Auszüge Werkvertragsrecht des
 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)**
- D Auszüge aus dem Gesetz gegen
 Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)**
- E Auszüge aus der Verordnung über
 die Vergabe öffentlicher Aufträge
 (Vergabeverordnung - VgV)**

Anhang

Verzeichnis der Autoren
Literatur / Quellen
Abbildungsverzeichnis
Abkürzungsverzeichnis
Stichwortverzeichnis

Verzeichnis der Autoren

Bielefeld, Bert

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Architekt,
Lehrgebiet Bauökonomie und Baumanagement, N_AS - Neue Architekturschule Siegen,
Universität Siegen,
bertbielefeld&partner architekten, Dortmund,
BKI-Beiratsmitglied

Treitz, Thomas

Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Referent Vergabe und Wettbewerb
Architektenkammer Baden-Württemberg,
Stuttgart

Mandl, Wolfgang

Leiter Datenbank Bauteile/Positionen-Baupreise,
Baukosteninformationszentrum Deutscher
Architektenkammern GmbH

Mösl, Martin

Dipl.-Ing. Dr.-techn. M.A. Architekt
Produktleiter und Referent für Seminare und
Webinare, Baukosteninformationszentrum
Deutscher Architektenkammern GmbH

Weber, Stephan (Vorwort)

Dipl.-Ing. Architekt, Heidelberg,
Vorsitzender BKI-Beirat
Vizepräsident Bundesarchitektenkammer

Die Ausschreibung stellt als Schnittstelle zwischen Planung und Ausführung einen wesentlichen Faktor zum Gelingen eines Projektes dar. Gestalterische, funktionale, konstruktive und technische Vorgaben aus der Planung treffen auf ökonomische, vergabe- und vertragsrechtliche Aspekte der Bauvertragsgestaltung. Das Vorbereiten der Vergabe (LPH 6) und die Mitwirkung bei der Vergabe (LPH 7) sind wichtige Aufgabengebiete von Architekt:innen und Ingenieur:innen im Planungsprozess, die unter Berücksichtigung aller Sichtweisen und Belange die qualitative Umsetzung der Planung gewährleisten.

Das Praxishandbuch Ausschreibung bietet hierzu einen umfassenden Überblick über die Rahmenbedingungen der Vergabe und Vertragsgestaltung. Die Vorgaben des BGB-Bauvertragsrechts und der VOB/B werden erläutert und mit verschiedenen Vergabestrategien und Unternehmereinsatzformen verknüpft. Im Kern erklärt das Praxishandbuch methodisch, anschaulich und praxisnah die Erstellung von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen und funktionalen Leistungsbeschreibungen.

Die Autoren schaffen mit ihrem Expertenwissen aus Hochschulen, Kammern und Architekturbüros ein systematisches Grundlagenwerk zur Strukturierung und Erstellung von Ausschreibungen.