

2. Anwenderwebinar zur Vergabe beim seriellen, modularen und systemischen Bauen (smsB)

Funktionale Leistungsbeschreibungen souverän anwenden

Online-Format der Geschäftsstelle des Runden Tisches für serielles, modulares und systemisches Bauen in Kooperation mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund am 04. September 2026

Moderation:

Dr. Elena Wiezorek
Direktorin der Bundesstiftung Bauakademie

Begrüßung & Zielsetzung

Ludger Kraemer
Unterabteilungsleiter BII im BMW SB

&

Bernd Düsterdiek
Beigeordneter des DStGB

Vergaberechtlicher Rahmen

Prof. Dr. Stefan Hertwig

Fachanwalt für Vergabe-, Verwaltungs-, Bau- und Architektenrecht
bei CBH Rechtsanwälte PartG mbH

Übersicht

1. Einordnung funktionaler Ausschreibungen in GWB/VgV/VOB
2. Voraussetzungen und Begründungspflicht für gewerkeübergreifende GU- oder TU-Modelle
3. Losbildung
4. Dokumentationsanforderungen
5. Eignungs- und Zuschlagskriterien
6. Live-Check: Typische Fehler erkennen und vermeiden

Einordnung funktionaler Ausschreibung

Grundtypen der Leistungsbeschreibung sind die Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis (§ 7 b VOB/A) und die Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (funktionale Leistungsbeschreibung, § 7 c VOB/A). Dabei sind auch Kombinationen möglich (vgl. § 31 Abs. 2 Nr. 3 VgV).

Art. 42 der EU-Vergaberichtlinie 2014/24/EU erlaubt in gleicher Weise die Leistungsbeschreibung durch funktionale oder leistungsbezogene Vorgaben.

Durch das Vergabebeschleunigungsgesetz wurde in § 121 GWB mit Wirkung zum 01.07.2026 die Anforderung einer „erschöpfenden“ Leistungsbeschreibung gestrichen. Die Streichung soll die Auftraggeber dazu ermutigen, vermehrt funktionale Leistungsbeschreibungen zu nutzen (BT-Ds. 21/1934, Seite 54).

Einordnung funktionaler Ausschreibung

Die Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnis (§ 7 b VOB/A) ist erst möglich, wenn die Ausführungsplanung vorliegt (Leistungsphase 5).

Die Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (funktionale Leistungsbeschreibung, § 7 c VOB/A) kann nach der Leistungsphase 2 (Vorentwurf) erstellt werden.

Einordnung funktionaler Ausschreibung

§ 121 Abs. 1 GWB nennt beide Typen von Leistungsbeschreibungen.

§ 31 Abs. 2 Nr. 1 VgV lässt dem öffentlichen Auftraggeber ein Wahlrecht, wie er die zu beschaffende Leistung beschreiben möchte.

Für die Vergabe von Bauaufträgen verweist § 2 VgV auf die VOB/A.

§ 7 c Abs. 1 VOB/A enthält eine Rangfolge der Leistungsbeschreibungen:
„Wenn es nach Abwägen aller Umstände zweckmäßig ist ...“

Voraussetzungen und Begründungspflicht

Die Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm darf also nach der VOB/A im Baubereich nur gewählt werden, wenn es nach Abwägen aller Umstände „zweckmäßig“ ist, 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 (§ 7c Abs. 1 VOB/A).

Voraussetzungen und Begründungspflicht

Grund für die Nachrangigkeit der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm sind die damit u. U. verbundenen höheren Kosten. Von den Bietern ist in diesen Fällen außer der Ausführung der Leistung auch deren Entwurf (Leistungsphase 3) zu verlangen (§ 7c Abs. 3 Satz 1 VOB/A). Hierfür hat der öffentliche Auftraggeber gem. § 8b (EU) Abs. 1 Nr. 1 einheitlich für alle Bieter in der Ausschreibung eine angemessene Entschädigung festzusetzen.

Dabei entspricht regelmäßig eine Entschädigung i. H. v. 1/3 bis 2/3 der durchschnittlichen Kosten der Billigkeit (vgl. BGH vom 31.01.2017 – X ZR 93/15).

Voraussetzungen und Begründungspflicht

Die Durchführung einer funktionalen Ausschreibung erfordert deshalb eine Ermessensausübung des öffentlichen Auftraggebers, die er nach der Rechtsprechung der Nachprüfungsinstanzen (siehe OLG Düsseldorf v. 12.06.2013, VII Verg 7/13, Rn. 46 f) durch Zweckmäßigkeitsüberlegungen und deren Abwägung unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit auszufüllen hat. Die Rechtsprechung überprüft dabei nur, ob der öffentliche Auftraggeber sein Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt hat. Das Ergebnis der Ermessensentscheidung kann von den Nachprüfungsinstanzen nicht in Frage gestellt werden.

Voraussetzungen und Begründungspflicht

Die Abwägungsentscheidung kann mithin wie folgt aufgebaut werden:

Zunächst muss sich der öffentliche Auftraggeber im Rahmen seiner Beschaffungshoheit entscheiden, ob er ausschließlich sms-Bauweisen ausschreiben möchte (und dabei die Vor- und Nachteile gegenüber der konventionellen Bauweise abwägen) oder ob er sms-Bauweisen und konventionelle Bauweisen miteinander in den Wettbewerb stellen will .

Eine auf Systemanbieter beschränkte Ausschreibung kommt etwa in Betracht, wenn besonders strenge Anforderungen an die Einhaltung der Bauzeit gestellt werden müssen, wenn das Gebäude nur zu vorübergehenden Zwecken errichtet werden soll oder wenn bereits zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Auftrags absehbar ist, dass das Gebäude nach Errichtung umgenutzt oder erweitert werden muss.

Voraussetzungen und Begründungspflicht

In allen anderen Fällen verlangen der vergaberechtliche Gleichbehandlungsgrundsatz (§ 97 Abs. 2 GWB) und die europarechtlich gebotene Technologieoffenheit (vgl. Art. 18 Abs. 1 und Art. 42 der EU-Vergaberichtlinie 2014/24), dass sms-Bauweisen und konventionelle Bauweisen gleichberechtigt in den Wettbewerb gestellt werden.

Sodann hat der öffentliche Auftraggeber sich noch damit auseinanderzusetzen, ob mit der zwingenden oder fakultativen Zulassung von Systemanbietern auch unter wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionellen Gesichtspunkten die beste Lösung für die Bauaufgabe i. S. v. § 7c EU VOB/A gefunden werden kann. Welchem dieser Gesichtspunkte der öffentliche Auftraggeber dabei das ausschlaggebende Gewicht beimisst, obliegt seinem Ermessen und ist gerichtlich nicht überprüfbar. Die Rechtsprechung verlangt lediglich, dass er sich mit allen diesen Gesichtspunkten auseinandersetzt.

Voraussetzungen und Begründungspflicht

Aber: EuGH, Urteil vom 25.10.2018, C-413/17:

„Im Übrigen ist zum einen festzustellen, dass der Wortlaut von Art. 42 Abs. 3 der Richtlinie 2014/24 keine Hierarchie zwischen den Methoden der Formulierung der technischen Spezifikationen festlegt und keiner dieser Methoden Vorrang einräumt“ (Rn. 28).

Voraussetzungen und Begründungspflicht

Der im deutschen § 7c EU Abs. 1 VOB/A vorgesehene, grundsätzliche Vorrang des Leistungsverzeichnisses gegenüber der funktionalen Leistungsbeschreibung (Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm) steht nach diesem Urteil des Gerichtshofs in Frage. Die Vergabekammer Baden-Württemberg (Beschluss vom 16.04.2024, AZ.: 1 VK 10/24) hat hierzu ausgeführt:

„Der EuGH hat in seinem Urteil vom 25.10.2018, C-413/17 ausdrücklich eine Hierarchie zwischen den von Art. 42 zur Verfügung gestellten Gestaltungsformen verneint

Stehen dem Auftraggeber beide Möglichkeiten damit gleichrangig zur Verfügung, ist schon nicht ansatzweise ersichtlich, warum hier (Standicherheit eines Gerüsts nach VOB/C) eine Begründung des Auftraggebers erforderlich wäre, denn nur eine Abweichung vom gesetzlichen Regelfall wäre zu begründen.“

Voraussetzungen und Begründungspflicht

Von einem GU (Generalunternehmer) soll im vorliegenden Fall gesprochen werden, wenn der Bauunternehmer nach Fertigstellung der Leistungsphasen 3 oder 4 mit der Ausführungsplanung und der gewerkeübergreifenden Durchführung der Bauarbeiten beauftragt wird.

Ein TU (Totalunternehmer) liegt demgegenüber vor, wenn das Bauunternehmen auch die Leistungsphasen 3 und 4 übertragen erhält.

Auch bei einer TU-Vergabe muss der Auftraggeber die Leistungsphasen 1 und 2 selbst erbringen oder ein Planungsbüro damit beauftragen, um Ausschreibungsreife für die TU-Leistungen herzustellen.

Absehen vom Gebot der Losvergabe

Das Gebot der Losvergabe ist seit dem 01.07.2026 in einem eigenen § 97a GWB geregelt. Danach sind Leistungen grundsätzlich in der Menge aufgeteilt oder getrennt nach Art oder Fachgebiet zu vergeben.

Mehrere Teil- oder Fachlose dürfen zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern.

Mehrere Teil- oder Fachlose dürfen nach der Neuregelung auch zusammen vergeben werden, wenn zeitliche Gründe dies erfordern bei der Durchführung von Infrastrukturvorhaben, deren geschätzter Auftragswert mindestens das Doppelte des Schwellenwerts beträgt und sie aus dem Sondervermögen Infrastrukturen und Klimaneutralität finanziert werden.

Absehen vom Gebot der Losvergabe

Bei der Ausschreibung von smsB-Bauweisen liegt regelmäßig ein **technischer** Grund dafür vor, mehrere Teil- oder Fachlose zusammen zu vergeben. Diese Bauweisen können nur gewerkeübergreifend angeboten werden.

Dies gilt auch, wenn Wettbewerb zwischen konventionellen und smsB-Bauweisen hergestellt werden soll.

Absehen vom Gebot der Losvergabe

Ist die Planung ein „Fachlos“ des Bauauftrages? Dabei geht es um die Leistungsphase 3!

So OLG Rostock v. 10.01.2025 (17 Verg 4/24 (Architektenleistungen, Systembau):

„Die Planung ist gegenüber der Bauleistung grundsätzlich fachlosgeeignet, weil dieser Teil der Leistung - von speziellen Fachkräften erbracht wird (eigenes „Gewerk“), zudem für Planungsleistungen gegenüber Bauleistungen ein eigener Markt besteht und Planungsleistungen auch regelmäßig gesondert beauftragt werden. ... Ohne Belang ist demgegenüber in diesem Zusammenhang, ob sich für eine Gesamtleistung „Integrale Planung und Bau“ (also für Totalunternehmerleistungen) ein eigenständiger Markt etabliert hat.“

Krit. dazu: Hertwig/Rabe, Planung als Fachlos eines Bauauftrages?, NZBau 2025, 488 ff.

Dokumentationsanforderungen

Die Dokumentationspflicht bezieht sich auf alle wesentlichen Entscheidungen im Rahmen eines Vergabeverfahrens (vgl. § 8 VgV). Dazu gehören:

- Beschaffungsentscheidung
- Wahl der funktionalen Leistungsbeschreibung
- Absehen vom Gebot der Losvergabe

Eignungs- und Zuschlagskriterien

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 11.12.2013, Verg 22/13

1. *Von einer funktionalen oder nur teilweise funktionalen Ausschreibung kann nur ausgegangen werden, wenn der öffentliche Auftraggeber bestimmte, wesentliche Planungsaufgaben auf den Bieter verlagert und hierüber einen Wettbewerb eröffnet.*
2. *Behält sich der öffentliche Auftraggeber bei einem Wettbewerb über Bauleistungen die Ausführungsplanung der Technischen Ausrüstung im Sinne der HOAI vor und fordert er auch im Übrigen vom Bieter keine für den Wettbewerb relevanten Planungsleistungen, liegt eine Ausschreibung mit konstruktiver Leistungsbeschreibung vor, die dem Bestimmtheitserfordernis des § 7 EG Abs. 1 VOB/A genügen muss.*
3. *Bei einer funktionalen oder nur teilweise funktionalen Ausschreibung von Bauleistungen ist der Preis als alleiniges Zuschlagskriterium wegen der qualitativen Elemente von Planungsleistungen unzulässig.*

Praxisblick Bund

Carmen-Alina Botezatu

Leiterin Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt
Rostock



Praxisblick Bund: Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock, Mecklenburg- Vorpommern

Praxisblick einer Vergabestelle für den Bundesbau -
Baudurchführende Ebene (BdE)

SBL Rostock

Rostock, 28.08.2026

Carmen-Alina Botezatu

Dipl.-Ing. Architektin, 51 J.

Bauassessorin des Technischen Referendariats im ehemaligen höheren Dienst, aktuell Leitende Baudirektorin



Diplom Architektur an der Technischen Universität Stuttgart

Vordiplom Architektur an der Technischen Universität Hannover

Vordiplom Bauingenieurwesen an der Technischen Universität Hannover

Langjährige Führungs- und Managementenerfahrung im öffentlichen Bauwesen mit umfassender Expertise im Bundes-, Landes-, Hochschul- und Klinikbau, Immobilienmanagement. Schwerpunkte liegen in der strategischen und operativen Steuerung komplexer Bauvorhaben, im Projekt- und Kostenmanagement, in Vergabe und Vertragswesen, in der Fach- und Bauaufsicht (selbst genehmigende Behörde) sowie in der Organisations- und Personalführung. Ausgeprägte Erfahrung an der Schnittstelle von Bau, Vergabe, Verwaltung, Politik, Finanzen und Facility Management.

Carmen-Alina Botezatu

Seit 01/2020 – Leiterin Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Rostock – Auflösung BBL M-V (160 Beschäftigte)

05/2019 – 12/2019 – Leiterin des Geschäftsbereich Hochschul- und Klinikbau im Bundesland

06/2017 – 05/2019 – Dezernatsleiterin Klinikbau und stellvertr. Geschäftsbereichsleiter Hochschul- und Klinikbau

04/2013 – 06/2017 – Referatsleiterin / stellv. Abteilungsleiterin Fachaufsicht Bundesbau, Finanzministerium M-V / Betrieb für Bau- und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern (BBL M-V)

02/2009 – 03/2013 – Referatsleiterin / stellv. Abteilungsleiterin der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Zentrale Bonn/Berlin, Sparte Facility Management

Davor Referendariat und Tätigkeit im Architekturbüro Auer+Weber, Prof. Cheret, Stuttgart

04/2015 – 06/2020 – parallel – Prüferin im Oberprüfungsamt des Bundes für das Technische Referendariat (u.a. Vergabe- und Vertragsrecht für Nicht-Juristen)

Übersicht - Inhalt

1. Vorstellung Projekt – Hochschule des Bundes:
Lage, Planungsdaten, Lehr- und Wohngebäude
2. Gewähltes Vergabeverfahren
3. Interne Hürden
4. Umgang mit Zeit und Kostendruck
5. Lessons Learned
6. Übertragbare Hinweise



Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

1. Projektvorstellung



Foto: Jan Bitter

Am 03.Juli 2026 wurde in Rostock die Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung, die sogenannte Zollhochschule, feierlich eröffnet.

Der Campus mit ca. 4 ha entstand in einer Rekordbauzeit von 24 Monaten.

Er gilt als derzeit größtes modular erstelltes Holzbauprojekt in Europa.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

1. Projektvorstellung - Lage



Schwarzplan: sauerbruch hutton

Die Zollhochschule entstand inmitten der Großwohnsiedlung Rostock-Lichtenhagen. Ihre Modulbauweise schreibt die vom seriellen Bauen geprägte Geschichte des Ortes fort.



Foto: Jan Bitter

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

1. Projektvorstellung - Planungsdaten

Bauherr	Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das SBL Rostock
genehmigte Gesamtkosten	ca. 230 Millionen Euro
Baubeginn	01/2024
Technische Abnahme und Übergabe	01/2026
Hauptnutzfläche	ca. 25.300 m ²
Bruttorauminhalt	ca. 210.000 m ³
Architektur	Sauerbruch Hutton Architekten, Berlin
Projektentwickler	Primus developments GmbH, Hamburg
Holz-/ Holzmodulbau	Kaufmann Bausysteme GmbH, Reuthe Österreich
Landschaftsarchitektur	ST raum a. Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin
TGA-Planung	Ecotec GmbH, Bremen
Tragwerksplanung Massivbau	Wetzel & von Seth, Hamburg
Tragwerksplanung Holzbau	merz kley partner, Dornbrin Österreich
Bauphysik	Drees & Sommer, Berlin
Anteil regionaler Firmen	45 %

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

1. Projektvorstellung - Lehrgebäude



Foto: Jan Bitter

Das Lehrgebäude mit:
Auditorien,
Lehrsälen, Seminarräumen,
Mensa,
Bibliothek und Büroräumen
für 600 Anwärter*innen für
die gehobene
Bundesverwaltungslaufbahn
des Zolls aus ganz
Deutschland und
130 Mitarbeiter*innen,
bietet exzellente
Bedingungen zum Arbeiten
und Lernen.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

1. Projektvorstellung - Lehrgebäude



Eingangsbereich



Audimax



Mensa



Magistrale



Pausenbereich



Bibliothek

Fotos: Jan Bitter

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

1. Projektvorstellung - Wohngebäude



Foto: Jan Bitter

Die Wohnzwillinge sind 7-geschossig und fassen einen erhöhten Parkartigen Außenraum. Darunter befinden sich Pkw-Stellplätze sowie Lager- und Technikräume. In den erhöhten Erdgeschosszonen sind wettergeschützte Fahrradstellplätze, Freizeitbereiche und gemeinschaftlich nutzbare Räume angeordnet. Auf dem Dach sind PV-Anlagen und Technik angeordnet.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

1. Projektvorstellung - Wohngebäude



Fotos: Jan Bitter

620 Unterkunftszimmer, Eltern-Kind Wohnung, Barrierefreie Zimmer, Freizeitbereiche

Durch die leicht geknickte Form der Wohnriegel entsteht eine gute Orientierung mit zugeordneten Gemeinschaftsbereichen.

Während das Untergeschoss (natürlich belüftete Parkgarage), die Erdgeschosse und Erschließungskerne in Stahlbeton ausgeführt sind, bestehen die Obergeschosse der Wohnriegel aus gestapelten Holzraummodulen.

Das Konstruktionsprinzip entspricht einer seriellen Modulbauweise: Die aus Brettspertholz vorgefertigten Raumzellen werden auf der Baustelle montiert.

Für die Fassade kam vorvergrautes, heimisches Fichtenholz zum Einsatz.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren Wettbewerblicher Dialog

Die Vergabe der Bau- und Planungsleistungen für den Neubau der Hochschule in Rostock erfolgte im Wettbewerblichen Dialog nach § 119 Abs. 6 GWB, § 3b EU Abs. 4 VOB/A.

Es galten die Bestimmungen des Teils 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und des Abschnitts 2 der VOB, Teil A (VOB/A-EU).

§ 119 Abs. 6 GWB beinhaltet sinngemäß:

Nach einem Teilnahmewettbewerb wird mit den ausgewählten Unternehmen ein Dialog geführt, um die Mittel zur Erfüllung der Bedürfnisse des Auftraggebers zu ermitteln und festzulegen.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren Wettbewerblicher Dialog

§ 18 VgV konkretisiert den Ablauf des Verfahrens für Liefer- und Dienstleistungen.

Er regelt u. a. Bekanntmachung, Teilnahmewettbewerb, Dialogphasen und den Übergang zu den endgültigen Angeboten:

1. Bekanntmachung:

- Bedürfnisse und Anforderungen des Auftraggebers (AG)
- Zuschlagskriterien
- vorläufiger Zeitrahmen, hier zwingender Fertigstellungstermin 01/2026

2. Teilnahmewettbewerb:

- Unternehmen bewerben sich
- Eignungsprüfung
- Auswahl der Teilnehmer

2. Gewähltes Vergabeverfahren Wettbewerblicher Dialog

3. Dialog:

- AG spricht mit ausgewählten Unternehmen
 - Ermittlung möglicher Lösungen
 - grundsätzlich können alle Aspekte des Auftrags erörtert werden
- mehrere Dialogphasen:
- Lösungen werden anhand der Zuschlagskriterien reduziert

Dialogabschluss:

- AG hat die geeigneten Lösungen ermittelt
- endgültige Angebote
- verbleibende Teilnehmer geben endgültige Angebote ab

4. Zuschlag

- Bewertung anhand der vorher festgelegten Zuschlagskriterien.

2. Gewähltes Vergabeverfahren Wettbewerblicher Dialog

3. § 3b EU Abs. 4 VOB/A – Konkretisierung für Bauleistungen

Nr. 1 Teilnahmewettbewerb:

unbeschränkte Anzahl von Unternehmen → Teilnahmeanträge → Eignungsprüfung

Nr. 2 Auswahl:

Nur die ausgewählten Unternehmen dürfen am Dialog teilnehmen; grundsätzlich soll bei ausreichender Zahl geeigneter Bewerber eine Mindestzahl von drei Teilnehmern vorgesehen werden.

Nr. 3 Bekanntmachung und Vergabeunterlagen:

Der Auftraggeber beschreibt:

- seine Bedürfnisse,
- seine Anforderungen,
- die Zuschlagskriterien
- und einen vorläufigen Zeitrahmen.

5 Unternehmerkonsortien haben Ihr Interesse bekundet und wurden zugelassen.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren Wettbewerblicher Dialog

3. § 3b EU Abs. 4 VOB/A – Konkretisierung für Bauleistungen

Nr. 4 Der Dialog:

Der Auftraggeber ermittelt mit den ausgewählten Unternehmen, wie seine Bedürfnisse am besten erfüllt werden können. Dabei können die Einzelheiten des Auftrags erörtert werden. Gleichzeitig gelten Gleichbehandlung und Vertraulichkeit (e-Vergabe Plattform).

Nr. 5 ff.

Danach folgen insbesondere:

- mögliche Dialogphasen, im Verfahren fanden zwei statt,
- Reduzierung/Weiterentwickeln der Lösungen,
- Abschluss des Dialogs,
- Aufforderung zu endgültigen Angeboten,
- Bewertung der Angebote,
- ggf. begrenzte Verhandlungen zur Bestätigung bestimmter Bedingungen, die den Charakter des Auftrags nicht maßgeblich verändern.

Mit 3 Unternehmerkonsortien hat der Dialog stattgefunden, alle 3 haben ein Angebot eingereicht.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren Wettbewerblicher Dialog

Mögliche Begründung für das gewählte Vergabeverfahren

- Aufgrund der Vielzahl der zu berücksichtigenden funktionalen, technischen, nutzerspezifischen und organisatorischen Anforderungen (Komplexität)
- Notwendige, enge Verzahnung von Planung und Bauausführung (keine klare Abgrenzung möglich, da die Art der Bauweise offen zugelassen ist: herkömmlich, teil-modular, modular mit offener Wahl der Materialien) ist vorgesehen, die Leistungen ganzheitlich an einen Totalunternehmer zu vergeben (keine abschließbar, erschöpfend beschriebene Aufgabe).
- Bündelung der Planungs- und Ausführungsverantwortung bei einem Vertragspartner, Reduzierung der Schnittstellen zwischen Objektplanung, Fachplanung und Bauausführung eine eindeutige Verantwortungszuordnung geschaffen. Dies ist insbesondere bei der Realisierung einer Hoch-Schulbaumaßnahme von Bedeutung, da neben den baulichen Anforderungen auch funktionale, pädagogische, technische, energetische, brandschutztechnische und nutzungsbedingte Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen sind.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren Wettbewerblicher Dialog

Mögliche Begründung für das gewählte Vergabeverfahren

- Das technische und wirtschaftliche Know-how des später ausführenden Unternehmens kann bereits in der Planungsphase genutzt werden; die Bieter können im Rahmen des wettbewerblichen Dialogs eigene, qualitativ höherwertige Lösungsvorschläge entwickeln und diese hinsichtlich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, technischer Umsetzbarkeit und Bauablauf im Dialog mit den Vorstellungen des AG optimieren. Dadurch können alternative und innovative Lösungsansätze berücksichtigt werden, die bei einer vollständig getrennten Vergabe von Planungs- und Bauleistungen nur eingeschränkt nutzbar wären (Innovation).
- Planung und Ausführung können aufeinander abgestimmt und parallelisiert werden. Dies ist insbesondere im Hoch-Schulbau von hoher Bedeutung, da die Fertigstellung regelmäßig an einen verbindlichen Nutzungsbeginn bzw. Hoch-Schuljahresbeginn gekoppelt ist, hier: 01/2026. Terminverzögerungen erzeugen erhebliche, negative Auswirkungen auf den Hoch-Schulbetrieb, Ausweichstandorte und die damit verbundenen Kosten sowie den Unterrichtsausfall.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren Wettbewerblicher Dialog

Begründung für das gewählte Vergabeverfahren - Fazit

Die Vergabe an einen Totalunternehmer für die Hoch-Schule des Bundes stellt damit keine bloße Zusammenfassung von Planungs- und Bauleistungen dar, sondern dient insbesondere der ganzheitlichen Optimierung der Maßnahme. Erwartet werden eine Reduzierung von Schnittstellen, eine klare Verantwortungszuordnung, eine bessere Verzahnung von Planung und Ausführung, eine Optimierung des Bauablaufs sowie eine höhere Termin- und Kostensicherheit.

Die wesentlichen funktionalen und qualitativen Ziele der Baumaßnahme können durch den Auftraggeber vorgegeben und beschrieben werden. Für deren konkrete Umsetzung bestehen jedoch unterschiedliche technische und planerische Lösungsansätze. Es ist das einzige Vergabeverfahren, die diese Möglichkeit rechtlich zulässt. Die optimale Lösung ist nicht bereits vor Einleitung des Vergabeverfahrens in allen Einzelheiten bestimmbar.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren Wettbewerblicher Dialog

Wettbewerblicher Dialog gem. § 3b EU Abs. 4 Nr. 5 VOB/A

Ablauf Vergabeverfahren am Beispiel der Zollhochschule des Bundes in Rostock:

Teilnahmewettbewerb

Bekanntmachung TNW	04/2022
Bewerbungsende TNW	05/2022
Aufforderung Dialog und Auftakt Dialog	06/2022
Bieterkonsultationen	07, 08/2022
Abgabe 1. Dialogphase (Konzeptphase)	09/2022
Bieterkonsultationen	11+12/2022
Abgabe 2. Dialogphase (Vertiefungsphase)	01/2023

Im Anschluss an jede Phase mussten die Bieter jeweils einen Lösungsvorschlag digital, in Papierform sowie ein Modell einreichen.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren Wettbewerblicher Dialog

Wettbewerblicher Dialog gem. § 3b EU Abs. 4 Nr. 5 VOB/A

Ablauf Vergabeverfahren am Beispiel der Zollhochschule des Bundes in Rostock:

Angebotsphase

Abgabe Erstangebot	04/2023
Aufstellung Haushaltsunterlage	05/2023
Genehmigung Haushaltsunterlage	05/2023
Abgabe Zweitangebot	06/2023
Beauftragung	07/2023
Übergabe Baufeld/Grundstück	01+02/2024
Fertigstellung und Abnahme	01/2026.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren - Dialogphasen

Erste Dialogphase – Konzeptphase

Zu Beginn des Dialogs erfolgte mit jedem Bieter einzeln ein individuelles Auftakt-gespräch einschließlich gemeinsamer Ortsbesichtigung.

Es bestand für die Bieter die Möglichkeit, Rückfragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung zu äußern.

Im Anschluss folgte die Bearbeitungsphase. Während der Bearbeitungsphase wurden zwei Bieterkonsultationen durchgeführt, um den Dialog zwischen Bieter und AG einzuleiten, über den aktuellen Stand der Bearbeitung zu berichten und den jeweiligen Lösungsvorschlag vorzustellen.

Zweite Dialogphase – Vertiefungsphase

Auf Grundlage der Überarbeitungshinweise vom AG aus der ersten Dialogphase folgte die Bearbeitung der 2. Dialogphase.

Auch hier wurden wieder Bieterkonsultationen durchgeführt.

➡ Grundlage der Bewertung waren die Lösungsvorschläge der Bieter, die gem. detaillierter Vorgaben erstellt wurden.

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren – Vorgaben AG

Vorgaben AG: Leistungsbeschreibung mit

–

2. Anlagen zur Leistungsbeschreibung

2.1. Standort und Rahmenbedingungen

- 2.1.1. Städtebaulicher Rahmenplan Lichtenhagen Teil 1 – Analyse (RGS)
- 2.1.2. Plangrundlagen Bauprojekt WIRO
- 2.1.3. Flächennutzungsplan

2.2. Vorhabengebiet

- 2.2.1. Flurstücke Karte_21.04.2022
- 2.2.2. Digitale Zeichengrundlagen
Lage- und Höhenplan Vorhabengebiet inkl. Baumliste, Stand 13.05.2022 (pdf/ dwg/ dxf)
- 2.2.3. Lage- und Höhenplan
- 2.2.4. Medienplan-Schachtkataster
- 2.2.5. diverse Bestandsleitungspläne
- 2.2.6. geotechnischer Bericht vom 15.06.2021
- 2.2.7. Grundrisse
Lehrgebäude I, Möllner Str. 10
Lehrgebäude II, Möllner Str. 12
Wohnheime Haus 3+Haus 4, Möllner Str. 11
- 2.2.8. Schadstoffkataster
Lehrgebäude I, Möllner Str. 10
Lehrgebäude II, Möllner Str. 12
Wohnheime Haus 3+Haus 4, Möllner Str. 11
- 2.2.9. Begutachtung der Bausubstanz und Standsicherheit der Lehrgebäude I und II vom 10.03.2
- 2.2.10. Baumkataster
Plan erhaltungswerte Bäume; Stand 28.03.2022
Baumerfassung, excel-Tabelle, Stand 13.05.2022
- 2.2.11. Auskunft Altlasten vom 26.05.2021
- 2.2.12. Kampfmittel
Ergebnisschreiben vom 15.12.2021
Kampfmittel Ergebniskarte
- 2.2.13. Standortdokumentation (Zusammenstellung von Fotos der Liegenschaft)

Weitere Vorgaben:

Raum- und Funktionsprogramm inkl.
Betriebsbeschreibung des Nutzers,
anerkannter Raumbedarfsplan Muster 13,
Raumbuch, etc. ...

Vordrucke für die Planung, Vordrucke für
Erläuterungstextmasken, Flächenberech-
nungsbögen, Formblatt Nachhaltigkeit,
Preisblätter Muster 6 RBBau, etc. ...

Verpflegungskonzept

Betreiberkonzept

Funktions-/Nutzungsschema der Hochschule

Ausstattungskonzept Unterkünfte

etc. ...

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren - Abgabeleistungen

Erste Dialogphase – Konzeptphase

Abgabeleistungen Zuschlagskriterium A

Lösungsvorschlag Städtebau, Architektur und Nachhaltigkeit

Bautechnische Konzepte

Erläuterungen zur Bauweise inkl. Angaben zu Tragwerk, Brandschutz, Schallschutz/Akustik, Raumklima, Tageslicht, Baustoffe, TGA, Nachhaltigkeit

Planerische Konzepte / Planzeichnungen

- Schwarzplan (M 1:5.000)
- Städtebauliches Konzept (M 1:2.000)
- Lageplan (M 1:500)
- Grundrisse/Schnitte (M1:200)
- Flächenberechnungen + Modell

Abgabeleistungen Zuschlagskriterium B

Planungs- und Bauablaufkonzept
Risikomanagement
Personaleinsatzkonzept/Projektorganisation
Terminplan

Abgabeleistungen Zuschlagskriterium C

Kostenschätzung
- Baukosten nach Kostengruppen

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren - Abgabeleistungen

Zweite Dialogphase – Vertiefungsphase

Abgabeleistungen Zuschlagskriterium A

Lösungsvorschlag Städtebau, Architektur und Nachhaltigkeit

Bautechnische Konzepte

in freier Darstellung, die eine erfolgreiche Nachweisführung in der Genehmigungsplanung erwarten lassen:
Tragwerksplanung, Brandschutz, Akustik, Wärmeschutz, Barrierefreiheit, etc.

Planerische Konzepte / Planzeichnungen

wie 1. Dialogphase sowie

- Ausgewählte Bereiche M1:100, M1:50, Details M1:20
- TGA-Konzepte / Strangschema

Abgabeleistungen Zuschlagskriterium B
wie 1. Dialogphase

Abgabeleistungen Zuschlagskriterium C

Kostenberechnung

- Baukosten nach Kostengruppen
- Einzelkostenberechnung
- Wartungskosten

2. Gewähltes Vergabeverfahren - Zuschlagskriterien

Zuschlagskriterien und Bewertungsmethode/ Bewertungsmaßstäbe

Es werden die **Zuschlagskriterien A** (Unterkriterien A.1 bis A.5), **Zuschlagskriterien B** (Unterkriterien B.1 bis B.3) und **Zuschlagskriterien C** bewertet.

Die Lösungsvorschläge und Angebote werden in jedem Unterkriterium mit Punkten auf einer Skala von 0 bis 5 bewertet.

Zur Ermittlung einer Gesamtbewertung wird die je (Unter-)Kriterium vergebene Punktzahl mit dem Prozentsatz der Gewichtung des (Unter-)Kriteriums multipliziert. Die einzelnen Summen werden addiert.

Der Bieter mit der höchsten Gesamtpunktzahl gilt als derjenige Bieter, der das wirtschaftlichste Angebot eingereicht hat und dementsprechend den Zuschlag erhalten bzw. mit den in Rede stehenden Leistungen beauftragt werden soll.

2. Gewähltes Vergabeverfahren - Zuschlagskriterien

Zuschlagskriterium A

Lösungsvorschlag Städtebau, Architektur und Nachhaltigkeit (Gewichtung 40%)

A.1 Qualität des städtebaulichen sowie des Nutzungskonzepts

A.1.1 Qualität des städtebaulichen Konzeptes (Gewichtung 10%)

A.1.2 Qualität des Maßstabs der städtebaulichen Struktur (Gewichtung 5%)

A.1.3

Zuschlagskriterium B

Organisation des Planungs- u. Bauprozesses;
Organisation, Qualifikation und Erfahrung des Projektteams; Gewährleistung des Fertigstellungstermins
(Gewichtung 40%)

Zuschlagskriterium C

Kosten (Gewichtung 20%)
nach Kostengruppen inkl. Muster 6

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren - Bewertungsmatrix

Bewertungsmatrix

Wettbewerblicher Dialog Neubau 2. Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung - Fachbereich Finanzen (HS Bund) in Rostock		
Bieter:	BiGe Primus Kaufmann Bausysteme	
A.	Lösungsvorschlag Gesamtcampus inkl. Architektur	40%
A.1	Qualität des städtebaulichen sowie des Nutzungskonzepts	25%
A.1.2	Qualität des Maßstabs der städtebaulichen Struktur	5%
Bewertungskriterien Bewertung erfolgt unter folgenden Aspekten: • angemessener, menschlicher Maßstab im Kontext der stadtbaulichen Lage am Rande einer Großwohnsiedlung • angemessener städtebaulicher Impuls mit Aufmerksamkeitswirkung innerhalb der Nachbarschaft • schlüssige Höhenentwicklung im Kontext der städtebaulichen Grundidee, der Umgebung sowie der benachbarten Stadtautobahn • angemessenes Verhältnis zwischen gebautem Raum und Freiraum • Verlebung der städtebaulichen Leitidee im Hinblick auf Körnung, Kleinteiligkeit, baulichen Fußabdruck und Geschossigkeit/Höhe der Bebauung im Zusammenspiel mit Umfang und Struktur des Freiraums • funktionale und nachvollziehbare bauliche Anordnung unter Einbindung des Freiraums als integralen Bestandteil des Strukturkonzept		
Würdigung der Erfüllung/Nicht-Erfüllung der genannten Aspekte Erkennbare Qualitäten <u>Verlebung der städtebaulichen Leitidee im Hinblick auf Körnung, Kleinteiligkeit, baulichen Fußabdruck und Geschossigkeit/Höhe der Bebauung im Zusammenspiel mit Umfang und Struktur des Freiraums</u> Klare städtebauliche Positionierung und Verlebung der Baumassen. Eindeutige, schlüssige Funktionsverteilung. Ordinalstatische Baukörper – insbesondere das Lehrgebäude sorgt für einen städtebaulichen innovativen Impuls – gliedern durch ihre Ausrichtung eindeutig das Grundstück. Die Wohnzwingle und das Lehrgebäude verkörpern gleichwertige Baukörper in der gleichen städtebaulichen Qualität. <u>angemessener, menschlicher Maßstab, schlüssige Höhenentwicklung im Kontext der städtebaulichen Grundidee, der Umgebung sowie der benachbarten Stadtautobahn</u> Für den städtebaulichen Kontext wurden angemessene Gebäudehöhen gewählt. Die langen Nord- und Südfassaden des Lehrgebäudes sind durch die Kammerstruktur strukturiert und in den oberen Geschossen aufgebrochen. <u>angemessenes Verhältnis zwischen gebautem Raum und Freiraum</u> Die Konzentration der Funktionsbereiche der Lehre, Veranstaltung und Verwaltung in einem Gebäude ermöglicht ein angemessenes Verhältnis zwischen gebautem Raum und Freiraum. <u>angemessener städtebaulicher Impuls mit Aufmerksamkeitswirkung innerhalb der Nachbarschaft</u> Ein angemessener Ausstrahlungseffekt erfolgt auch über die Verwendung von Holz und Metall als Fassadenmaterialien. Die Anordnung des Außenbereichs der Mensa an der Möller Straße sorgt für Ausstrahlung in die Nachbarschaft und Belebung des Straßenraums. <u>funktionale und nachvollziehbare bauliche Anordnung unter Einbindung des Freiraums als integralen Bestandteil des Strukturkonzept</u> Die enge Verzahnung von gebautem Raum und Freiraum ist ein zentrales Element des Entwurfs. Jedem Gebäude sind entsprechend gestaltete Freiräume zugeordnet. Es wird ein Freiraum bzw. grüner Campus mit den Elementen "Campus Park" und "Studentengarten" als Rückgrat und verbindendes Element geschaffen. Die Erschließung der Wohnzwingle über das Plateau der Tiefgarage bildet eine natürliche Grenze, die dezent auf den Eintritt in die Zollliegenschaft hinweist. Gleichzeitig wird dadurch ein oberirdisches Parkhaus vermieden, das im Zellen der Ressourcenknappheit Grundstück, wertvolle Plätze damit spart.		

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

2. Gewähltes Vergabeverfahren - Organisation

Dienstleister

Verfahrenskoordinator
Externe Rechtsberatung
Koordinator für Nachhaltiges Bauen

Kostenerstattung

gem. § 3b EU Abs. 4 Nr. 9 VOB/A erhielten die Bieter bei fristgerechtem Eingang der einzureichenden Unterlagen eine Kostenerstattung je Dialogphase

Teilnehmer auftraggeberseitig an den Dialogphasen:

Vertreter der BI mA, SBL Rostock und FfE
Vertreter des Nutzers (Zoll)
Vertreter der Verfahrenskoordination
Weitere Beratende Experte

Vergabeplattform

Alle Unterlagen, Rückfragen, wurden über die Vergabeplattform (RIB) verteilt bzw. ausgetauscht.

Die Bewertung der Lösungen erfolgt allein durch die Auftraggeberin. Alle übrigen Teilnehmer haben lediglich eine beratende Funktion.

3. Interne Hürden zur Vergabe

- ➡ **keine Vergabe- und Muster- Vertragsvorlage für einen TÜ-Vertrag**
TÜ-Vertrag wurde vom externen Rechtsdienstleister aufgestellt und von der internen Rechtsabteilung gegengeprüft
- ➡ Voraussetzung hierfür ist eine **eindeutige Definition** der vom Auftraggeber geschuldeten funktionalen und qualitativen Anforderungen sowie eine entsprechende vertragliche **Risikoallokation** (Risikomanagement des Bundes).
- ➡ **Datengröße** – vorhandene Einschränkungen der Datenmengen beim Datenaustausch auf der Vergabepattform, der ganze Prozess lief grundstätzlich digitalisiert ab (Projektraum Porjektmail, digitale Besprechungsformate).
- ➡ **Beteiligung der am Projekt Beteiligten Gremien mit sofortiger Entscheidungsprokura** am gesamten Dialogverfahren, somit schnelle Prüfung der eingereichten Unterlagen möglich

4. Umgang mit Zeit- und Kostendruck

- ➡ **Enge** Termine, die zwingend eingehalten werden müssen
- ➡ Kosten: Pauschalvertrag mit Funktionaler Leistungsbeschreibung
- ➡ Zeit + Kosten: Träger öffentlicher Belange frühzeitig einbinden
- ➡ Wettbewerblicher Dialog:
genehmigungsfähige Unterlagen > schneller Baubeginn
- ➡ **stringentes** Projektmanagement, erfahrenes und konstantes Projektteam, **schnelle** und **verbindliche** Entscheidungen zwingend notwendig
- ➡ **kein Wechsel** des Projektmanagements im gesamten Projekt

Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung in Rostock

5. Lessons Learned

- ➡ konkrete, vollständige und frühzeitige Vorgaben vom Nutzer, z.B.
detailliertes Raum- und Funktionsprogramm
Funktionsschema
 - Vorgaben der Schwerbehindertenvertretung, Fach-Ministerien
- ➡ genaue Vorgaben vom Betreiber, z.B.
 - Betreiberkonzept
 - Vorgaben zur nutzerspezifischen Anlagen, bsp. Gebäudeautomation
- ➡ keine Änderungen vom Nutzer/Betreiber/Andere nach Abschluss des Dialogs
- ➡ gemeinsames Ziel = alle Parteien ziehen an einem Strang
lösungsorientiert statt problemfokussiert

<https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen>
[Zollhochschule in Rostock von sauerbruch hutton 10355279.html](#)

6. übertragbare Hinweise

- ➡ gute Vorbereitung ist wichtig: klare Projektorganisation, digitale e-Vergabe-Plattform und Arbeitsinstrumente, Unterstützung durch Expertise intern und extern
- ➡ bereits im Dialog genaue Nutzerabstimmungen zu Raumaufteilung und Funktionen = somit Planungssicherheit
- ➡ Träger öffentlicher Belange frühzeitig einbinden, deren Belange frühzeitig klären
- ➡ **Verfahren Wettbewerblicher Dialog**
> hat sich in diesem Projekt bewährt!



Foto: Jan Bitter



Foto: Jan Bitter



Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Rostock

18055 Rostock, Wallstraße 2

Telefon +49 385 588 87400; +49 172 387 5296

Leiterin: LBD'in Carmen-Alina Botezatu

<https://www.youtube.com/watch?v=7LDJeYgkXcttps>

<https://www.fnr.de/presse/pressemitteilungen/aktuelle-mitteilungen/aktuelle-nachricht/hoch-gestapelt-1000-holzmodule-fuer-die-zollhochschule>

<https://www.sbl-mv.de/zollhochschule-rostock+2400+1059852>

Praxisblick Kommune

Amica-Laura Westermayr

Abteilungsleiterin Kommunaler Hochbau
der Stadt Marktoberdorf im Allgäu

SERIELLES MODULARES

SYSTEMOFFENES BAUEN

und die **funktionale Leistungsbeschreibung FLB**

aus Sicht des **öffentlichen Auftraggebers**

Amica-Laura Westermayr
Stadt Marktoberdorf

01.09.2026

Wer spricht über das Thema?

AMICA-LAURA WESTERMAYR

Architektin Dipl.-Ing. (FH)



2003–2008

Diplomstudium Architektur an der FH Augsburg

2008–2016

Architektin / Projektleitung Hochbau
Stadt Kaufbeuren

2016–2026

Architektin / Projektleitung Hochbau
Stadt Marktoberdorf

seit 2026

Abteilungsleitung Hochbau und Stadtplanung
Stadt Marktoberdorf

DER BLICKWINKEL

Nicht:

Welche Bauweise ist die Beste?

Sondern:

Wie kann ein öffentlicher Auftraggeber
kommunale Pflichtaufgaben wirtschaftlich,
termingerecht und vergaberechtskonform realisieren?

→ Planung, Ausschreibung, Schnittstellen, Förderung

→ Chancen und Grenzen systemoffener Lösungen

Ausgangspunkt: Marktoberdorf



Bayern Schwaben Ostallgäu

ca. 19.000 Einwohner
ca. 95 km²

Stadt im Allgäu, südöstlich von
Kempten

Die Praxisbeispiele zeigen:



**Marktoberdorf hat bislang
überwiegend konventionell
geplant und gewerkeweise
vergeben.**

GRUNDSCHULE SANKT MARTIN 2025

Wettbewerb
gewerkeweise
Ausschreibung
konventionelle
Bauweise
Projektkosten:
ca. 37 Mio. €
Bauzeit 3 Jahre



KINDERGARTEN SALITERSTRASSE 2021

Wettbewerb
gewerkeweise
Ausschreibung
konventionelle Bauweise
Projektkosten: ca. 6 Mio. €
Bauzeit 2 Jahre



FAMILIENZENTRUM SANKT MAGNUS 2020

Wettbewerb
gewerkeweise Ausschreibung
konventionelle Bauweise
Projektkosten: ca. 5 Mio. €
Bauzeit 2 Jahre



Gamechanger?

seriell modular systemoffen

Kann industrielle Vorfertigung mit einem vergaberechtskonformen, technologieoffenen Auftraggebermodell kombiniert werden?

Die Antwort liegt weniger in der Bauweise als in der Art, wie Anforderungen beschrieben und Leistungen vergeben werden.

Seriell / modular vs. konventionell

SMS-BAUWEISE

- schnelle Realisierung
- hoher Vorfertigungsgrad
- standardisierte Prozesse
- besonders geeignet für Schulen, Kitas, Büro und Wohnen
- geringere Witterungsabhängigkeit
- systemoffen: unterschiedliche technische Lösungen möglich



KLASSISCHE BAUWEISE

- größere Gestaltungsfreiheit
- individuelle Planung einfacher umsetzbar
- Änderungen während der Bauphase leichter möglich
- häufig längere Bauzeit
- stärkere Witterungsabhängigkeit

→ Nicht entweder / oder

**Entscheidend ist
die Projektstrategie!**



Warum sollte der öffentliche Auftraggeber systemoffen bauen?

01 Kürzere Bauzeit

Vorfertigung verlagert Leistungen von der Baustelle in die Fabrik.

02 Mehr Kostensicherheit

Standardisierte Bauteile und industrielle Fertigung erleichtern die Planbarkeit.

03 Qualität

Kontrollierte Fertigungsbedingungen ermöglichen gleichbleibende Qualität.

04 Nachhaltigkeit

Weniger Materialverschwendung und Potenzial für Wiederverwendung.

05 Wettbewerb

Keine Festlegung auf einen Hersteller oder eine bestimmte Bauweise.

SMSB – Vergabesystematik

Empfehlung ByAK/BAK I 042025

Projektvorbereitung	Planungsphase				Ausschreibungsphase			Realisierungsphase	Nutzungsphase
Bauherr Bedarfsplanung Schnittstellenklärung Bestimmung Leistungsumfang Klärung Verfahren zur Vergabe der Bauleistungen Entscheidung für smsB! Klärung Vergabeverfahren der Architektenleistung Realisierungswettbewerb oder VgV – Verfahren									
	Architekt + Fachplanung (FbT)								
	Grundleistungen (100% HOAI)				besondere Leistungen			besondere Leistungen	besondere Leistungen
	LPH1 Grundlagen- ermittlung	LPH2 Vorplanung	LPH3 Entwurf	LPH4 Genehmigungs- planung	LPH5 Ausführungsplanung	LPH6 Vorbereitung Vergabe	LPH7 Mitwirkung bei Vergabe	LPH8 Objektüberwachung	LPH9 Objektbetreuung
	2% (2%)	7% (7%)	15% (15%)	3% (3%)	≥ 12% (25%)	≥ 9% (10%)	≥ 2,5% (4%)	≥ 20% (32%)	2% (2%)
Grundlagenermittlung Vorplanung Klärung Baurecht Entwurfsplanung mit Leitdetailerstellung (Systemneutrale Planung auf Grundlage Marktsondierung) Genehmigungsplanung					gesonderte Bauteilplanung wie z.B. Fassadendetails Detaillierte Objektbeschreibung als Grundlage für Funktionalausschreibung (FLB) Nach Beauftragung TU: Prüfen und Anerkennen der Ausführungsplanung TU	Funktionalausschreibung (FLB) und Definition der Qualitäten mit Bewertungskriterien für qualitätsorientierte smsB-Vergabe zur Findung eines TU	Prüfen und Werten TU-Angebote aus der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) einschließlich Preisspiegel Vergabevorschlag	Qualitätssicherung für den Bauherrn: Überwachung der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit den vertraglich vereinbarten Eigenschaften und Qualitäten.	Objektbetreuung
Beratung durch Totalunternehmer nach Bedarf ggf. Anpassung an System des Bieters					Totalunternehmer (= mitplanender GU) Ausführungsplanung (Werk- und Montageplanung für Fertigung)			Schlüsselfertige Erstellung des Objektes	Objektbetreuung

LPH 1 – 4 = Grundleistungen HOAI bei FbT | LPH 5 – 8 = besondere Leistungen HOAI bei FbT | sowie Ausführungsplanung und schlüsselfertige Erstellung nach TU Vergabe

Generalplaner oder Einzelleistungen?

GENERALPLANER

Ein Vertragspartner

- weniger Schnittstellen
 - zentrale Koordination von HLS, ELT, Statik, Freiflächen
 - klare Verantwortlichkeiten
 - bessere Terminsteuerung
 - potenziell höhere Kostensicherheit
- Besonders interessant bei komplexen, integrierten Projekten.

EINZELVERGABEN

Mehrere Fachplaner / Fachunternehmen

- Auftraggeber behält stärkeren direkten Einfluss
- einzelne Leistungen gezielt steuerbar
- aber: **höherer Koordinationsaufwand**
- mehr Schnittstellen und Abstimmungsrisiken

Die Organisationsform muss zur eigenen Projektkompetenz passen!

Vergabe von Generalplanerleistungen

OFFENES VERFAHREN

Jeder interessierte Planer kann ein Angebot abgeben.

Geeignet bei klar definierten Anforderungen.

NICHTOFFEN

Teilnahmewettbewerb →

Auswahl geeigneter Büros

→ Angebotsphase.

Geeignet für anspruchsvollere Planungsaufgaben.

VERHANDLUNGS- VERFAHREN

Mit Teilnahmewettbewerb.

Leistungsumfang, Organisation und Qualität können in der Verhandlung berücksichtigt werden.

In der Praxis häufig bei komplexen GP-Leistungen.

WETTBEWERBLICHER DIALOG

Für sehr komplexe Vorhaben, wenn die optimale Lösung noch nicht abschließend feststeht.

Lösungsansätze werden gemeinsam entwickelt.

Systemoffen ausschreiben

FUNKTIONALE LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Beschreibt das gewünschte Ergebnis und die zu erfüllenden Funktionen.

Bieter können eigene technische Lösungen anbieten.

- fördert Wettbewerb und Innovation
- keine Festlegung auf Hersteller oder System
- Auftraggeber definiert Qualität, Funktion und Ziel

KONVENTIONELLE BESCHREIBUNG

Beschreibt die konkrete technische Ausführung und einzelne Gewerke.

Bieter führen im Wesentlichen vorgegebene Leistungen aus.

- mehr Einfluss auf die konkrete Ausführung
- bewährtes Modell bei Einzelvergaben
- dafür mehr Schnittstellen

Der entscheidende Hebel: Schnittstellen

SYSTEMOFFEN UND FUNKTIONAL

Weniger Schnittstellen

Gesamtverantwortung eher beim Systemanbieter

Bessere Integration der Teilsysteme

Geringeres Risiko von Abstimmungsfehlern und Lücken

Einfachere Kommunikation und schnellere Entscheidungen

GEWERKEWEISE

Viele Schnittstellen

Verantwortung auf mehrere Auftragnehmer verteilt

Höherer Koordinationsaufwand

Mehr Abstimmungsrunden

Erhöhtes Risiko von Schnittstellenproblemen und Schuldzuweisungen

Systemoffenheit und FAG-Förderung

Grundsätzlich kein Widerspruch.

Die funktionale Leistungsbeschreibung betrifft das Vergabeverfahren; die FAG-Förderung die Finanzierung.

Entscheidend bleiben Förderfähigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit des Vorhabens.

Technische und qualitative Anforderungen der Förderstelle müssen eingehalten werden.

Die gewählte Lösung muss vergaberechtskonform und wirtschaftlich nachvollziehbar sein.

Bei TU-Vergaben kann die Förderbehörde eine besondere Begründung der Wirtschaftlichkeit verlangen.

Die funktionale Leistungsbeschreibung

Nicht die Bauweise wird bestellt, sondern ein **definiertes Ergebnis**.



Je präziser die funktionalen Anforderungen, desto besser vergleichbar werden unterschiedliche technische Lösungen und desto geringer ist die Gefahr von hohen Nachträgen.

Beispiel: Fassade

FESTLEGEN

Gestaltung und Materialwirkung

Anforderungen an:

- Erscheinungsbild
- Dauerhaftigkeit
- Wartung
- Bauphysik
- Brandschutz
- Nachhaltigkeit
- Schnittstellen

- Französische Verordnung DEVL1104875A über die Kennzeichnung von Baubeschichtungsprodukten auf ihre Emissionen von flüchtigen Schadstoffen: A+
- Farbton Natur nach Bemusterung durch den AN; es sind mindestens 10 verschiedene Oberflächen-Farbtöne vorzulegen.

Insektenschutz

Vor Ausführung sind dem AG min. 5 Musterstücke (ca. 0,5m²) mit verschiedenen Oberflächenfarben sowie das Produktdatenblatt der Beschichtung vorzulegen.

Im Sockelbereich ist auf einer Höhe von ca. 30cm ein beschichtetes Blech in ausreichender Stärke, leicht zurückgesetzte, als Spritzschutz geeignet (tausalbeständig), Farbe RAL nach Wahl AG schwarz oder anthrazit.

Die Fassade muss Revisionsöffnungen für die Zugänglichkeit zu den hinter der Fassade verlaufenden Fallrohren (Reinigungsöffnungen) sowie zu den Klemmstellen der Blitzschutzleitungen vorsehen. Ausführung in Absprache mit dem AG z. B. mit abnehmbaren Rahmen (einfach demontierbar durch eine Person!) oder Klappen, optisch unauffällig und passend zum Gestaltungsbild der Fassade.

Blechpaneele

Gem. Planung ist zwischen einigen Fenstern eine Bekleidung mit lackierten oder pulverbeschichteten Blechpaneelen auszuführen, sodass sich das Bild von durchlaufenden Fensterbändern ergibt. Farbton gem. Farbton der Fenster, RAL gem. Farbkonzept bzw. Wahl AG, Orange oder Dunkelrot, das Blech ist jeweils in einem Stück zu fertigen

Vor Ausführung sind zwingend aussagekräftige Detailzeichnungen der Anschlusspunkte zu Fenstern und Holzfassade vorzulegen.



Die FLB kann konkrete Qualitätsziele setzen, ohne Holz, Stahl oder einen bestimmten Hersteller vorzuschreiben.

→ Lösungsfreiheit beim Bieter und klare Zieldefinition beim Auftraggeber

Der Totalunternehmer: verschiedene Modelle

1 Klassischer TU

Planung + Ausführung durch TU
Einstieg theoretisch ab LP 1

2 TU + FLB

Auftraggeber definiert Funktionen und Ziele
TU entwickelt Planung und Ausführung

3 TU nach Vor-/Entwurfsplanung

Bauherr legt wesentliche Projektentscheidungen fest
Einstieg ab LP 5

4 Early Contractor Involvement

TU früh einbinden und Projekt gemeinsam weiterentwickeln

5 Mehrere TU im Wettbewerb

Gleiche Anforderungen, Angebote inkl. Lösungsvorschlägen

6 Stufenweise Beauftragung

Weitere Leistungsstufen erst nach definierten Meilensteinen

Welche Vergabeverfahren kommen für einen TU in Frage?

OFFENES VERFAHREN

Bei klar definierten Anforderungen.

Jeder interessierte Bieter kann teilnehmen.

NICHTOFFEN

Teilnahmewettbewerb und anschließende Angebotsphase mit ausgewählten Bietern.

VERHANDLUNGS- VERFAHREN

Mit Teilnahmewettbewerb.

Besonders interessant bei komplexen TU-Projekten.

WETTBEWERBLICHER DIALOG

Für sehr komplexe Projekte, wenn die optimale technische / wirtschaftliche Lösung noch offen ist.

Innovationspartnerschaft:

wenn eine innovative Lösung erst entwickelt werden muss.

Die Kehrseite: Wo liegen die Risiken?

Vergleichbarkeit

Unterschiedliche technische Lösungen machen die Angebotswertung anspruchsvoller.

Bewertung

Klare Zuschlagskriterien und technische Expertise sind erforderlich.

Leistungsabgrenzung

Unpräzise Anforderungen können zu Auslegungsspielräumen und Streit führen.

Prüfaufwand

Jede angebotene Lösung muss auf Funktion und Qualität geprüft werden.

Einflussverlust

Der Auftraggeber gibt mehr technische Detailentscheidungen ab.

Änderungen

Späte Änderungswünsche können schwieriger und teurer werden.

Ausweichschule Sankt Martin 2021

- Generalplaner
- Offenes Verfahren
- Funktionale Leistungsbeschreibung
- Mittlerer Standard
- TU nach Entwurfs- und Eingabeplanung
- Bauzeit 12 Monate
- KGR 200-700 ca. 5 Mio. €
- Interrimslösung
- nicht gefördert





Kindertagesstätte am Hallenbad 2026

- Generalplaner
- Offenes Verfahren
- Funktionale Leistungsbeschreibung
- Hoher Standard
- TU nach Entwurfs- und Eingabeplanung
- Bauzeit 8 Monate
- KGR 200-700 ca. 6 Mio. €
- Dauerhafte Nutzung
- gefördert

Was sollte der öffentliche Auftraggeber mitnehmen?

- 01 Systemoffenheit kann Wettbewerb, Innovation und Wirtschaftlichkeit stärken
- 02 Die funktionale Leistungsbeschreibung ist der Schlüssel zur Technologieneutralität.
- 03 Weniger Schnittstellen können Termin- und Koordinationsrisiken reduzieren
- 04 Dafür steigen die Anforderungen an Definition, Bewertung und Prüfung.
- 05 Förderung und TU-/FLB-Modelle sind grundsätzlich kombinierbar – die Wirtschaftlichkeit muss nachvollziehbar sein.

Die richtige Frage ist daher nicht welche Bauweise, sondern welche Projekt- und Vergabestrategie passt zu unseren Zielen



Vielen Dank!

Amica-Laura Westermayr
Stadt Marktoberdorf

Serielles · modulares · systemoffenes Bauen

Praxisblick: Unternehmen & Verbände

Ahmed Al-Samarraie

Leiter des Hauptstadtbüros des
Deutschen Holzfertigbau-Verbandes e.V.



Deutscher
Holzfertigbau-
Verband e.V.

4. September 2026

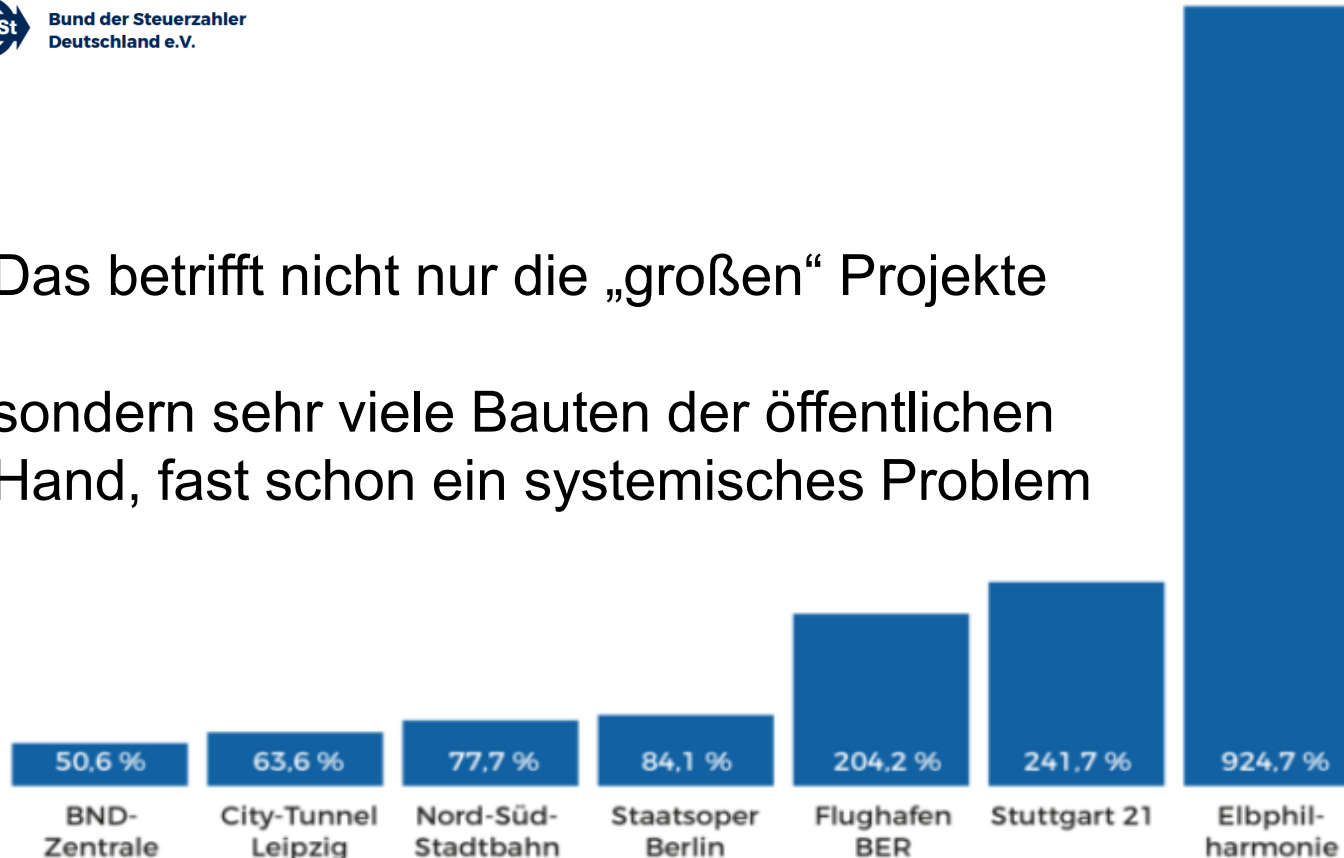
Anwenderwebinar Vergabe beim smsB

Praxisblick aus Bieter- u. Branchensicht
Ahmed Al Samarraie, Leiter Hauptstadtbüro des DHV

Insbesondere im öffentlichen Bau,
werden sehr oft die Kostenschätzungen
aber auch die nach Ausschreibung
ermittelten Baukosten überzogen!

Warum ist das so?

Das betrifft nicht nur die „großen“ Projekte
sondern sehr viele Bauten der öffentlichen
Hand, fast schon ein systemisches Problem



Kostensteigerung (aktueller Kostenstand gegenüber ursprünglicher Kostenschätzung)

Kostensteigerungen im öffentlichen Bau werden maßgeblich verursacht durch eine Kombination aus:

- **politischer Taktik**, (Einstiegshürde niedrig,) *spätere Nachforderungen werden in Kauf genommen*
- **mangelnder Planungstiefe**, (unzureichende Kenntnisse) *Reibungsverluste und Nachträge sind Folge*
- **schwaches Schnittstellenmanagement** (oft nicht vorhanden) *Abstimmung zwischen Gewerken erfolgt zu spät*
- **Kleinteilige/ losweise Vergabeverfahren** (billig statt wirtschaftlich) *falsche Anreize führen im Nachgang zu Mehrkosten*
- **unzureichende fachliche Baubegleitung** (controlling) *wenig Steuerung und Risikomanagement*

Warum werden immer mehr Gebäude
unterschiedlicher Nutzung
aus vorgefertigten Elementen
oder aus
kompletten 3-D Modulen in
(Holz-) Fertigbauweisen erstellt?

(Kurz-)Definition „Serielles, modulares und systemisches Bauen“

Serielle, modulare und systemische Bauweisen (sms-Bauweisen) sind Bauweisen, bei denen großteilige Wand-, Decken-, Boden-, Dach- und Fassadenelemente oder raumbildende Module bzw. Raumzellen werkseitig vorgefertigt und auf der Baustelle zusammengefügt oder montiert werden.



(Kurz-)Definition „Serielles, modulares und systemisches Bauen“

Die Vorfertigung ist industriell geprägt und zeichnet sich durch standardisierte, (teil-) automatisierte serielle



Das kann für das individuelle Einzelgebäude genauso gelten, wie für eine beliebige Anzahl von wiederholt gefertigten Gebäuden z.B. für eine Siedlung

Fertigung
gew
D
digitalisierte und integrierte
Planungs- und
Fertigungsprozesse zugrunde.



(Kurz-)Definition „Serielles, modulares und systemisches Bauen“

Es lassen sich im Neubau und
der Sanierung unter
Berücksichtigung von
Umfeld- und
Umweltbedingungen
Effizienz-,
Qualitäts-,
Nachhaltigkeits-
und
Kostenpotenziale heben.



Vorteile der elementierten vorgefertigten Bauweisen

- Schnellere und witterungsgeschützte Fertigung
- Durch integrierte Planung sowie Vorfertigung im Werk wird eine hohe Ausführungsqualität insbesondere bei der Abstimmung zwischen dem Gewerken sichergestellt
- Regionale Wertschöpfung durch Einbindung lokaler Handwerksbetriebe (TGA, Innenausbau, Oberflächen)
- Kurzer und niedriger impact auf der Baustelle
- Hohe Kostensicherheit durch vorher festgelegte und im Normalfall dann auch so gebaute Konstruktionen / Bauteile / Gebäude

Der integrierte Planungsprozess im öffentlichen Bau

- verbindet alle Fachdisziplinen,
- den Lebenszyklus des Gebäudes
- und bei Bedarf die Bürgerbeteiligung von Beginn an.

Statt klassisch aufeinanderfolgender Phasen fördert dieser Ansatz die frühzeitige Zusammenarbeit, um Kosten zu senken, Risiken zu minimieren und nachhaltige Ergebnisse zu erzielen.

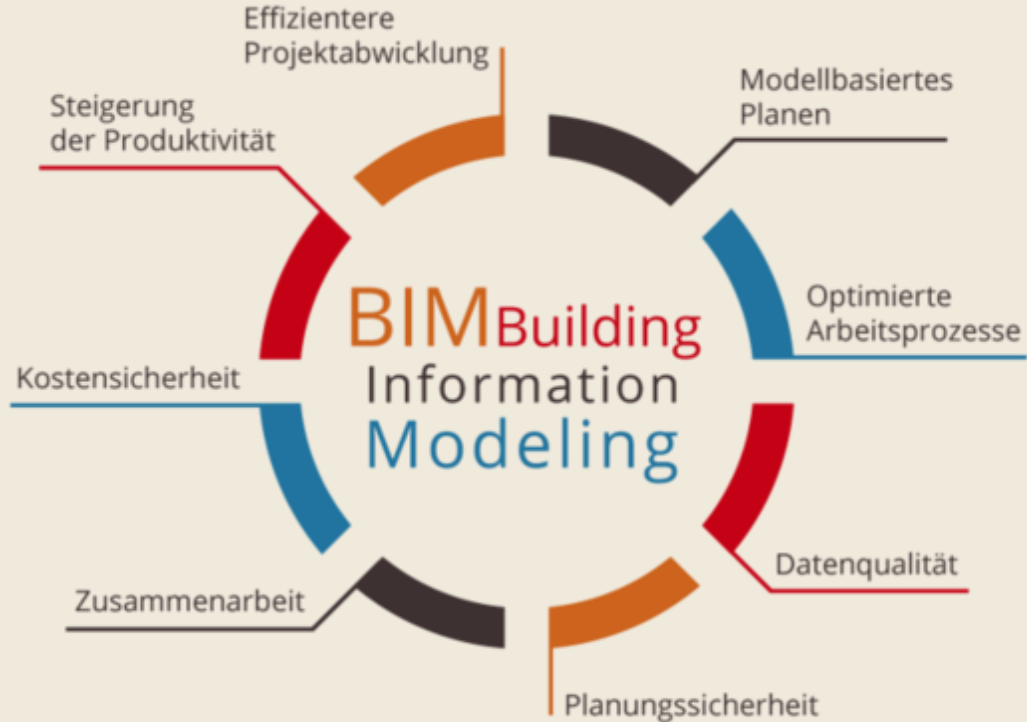


Wie kann ich diese Vorteile auch für den öffentlichen Bau stärker und systematischer nutzen?

- Planungsabläufe neu denken (Integrierte Planung / BIM)
- Leistungsphasen vorziehen und anders verteilen (vor Ausschreibung bestimmte Bereiche Anbietern überlassen)
- Gewerke zusammenfassen bis hin zur funktionalen Ausschreibung (Optional incl. Teilplanung)
- Abweichung von VOB fachlich begründen (siehe auch Planungsempfehlungen der FNR => Link am Ende des Vortrags)
- Kostensicherheit erreichen durch „Ein Stück“-Vergabe

Prozess – Ablauf und Beteiligte

Planungsprozess



Qualitätssicherung

Fremdüberwachung / Gütesicherung

Technische Vorbemerkungen:

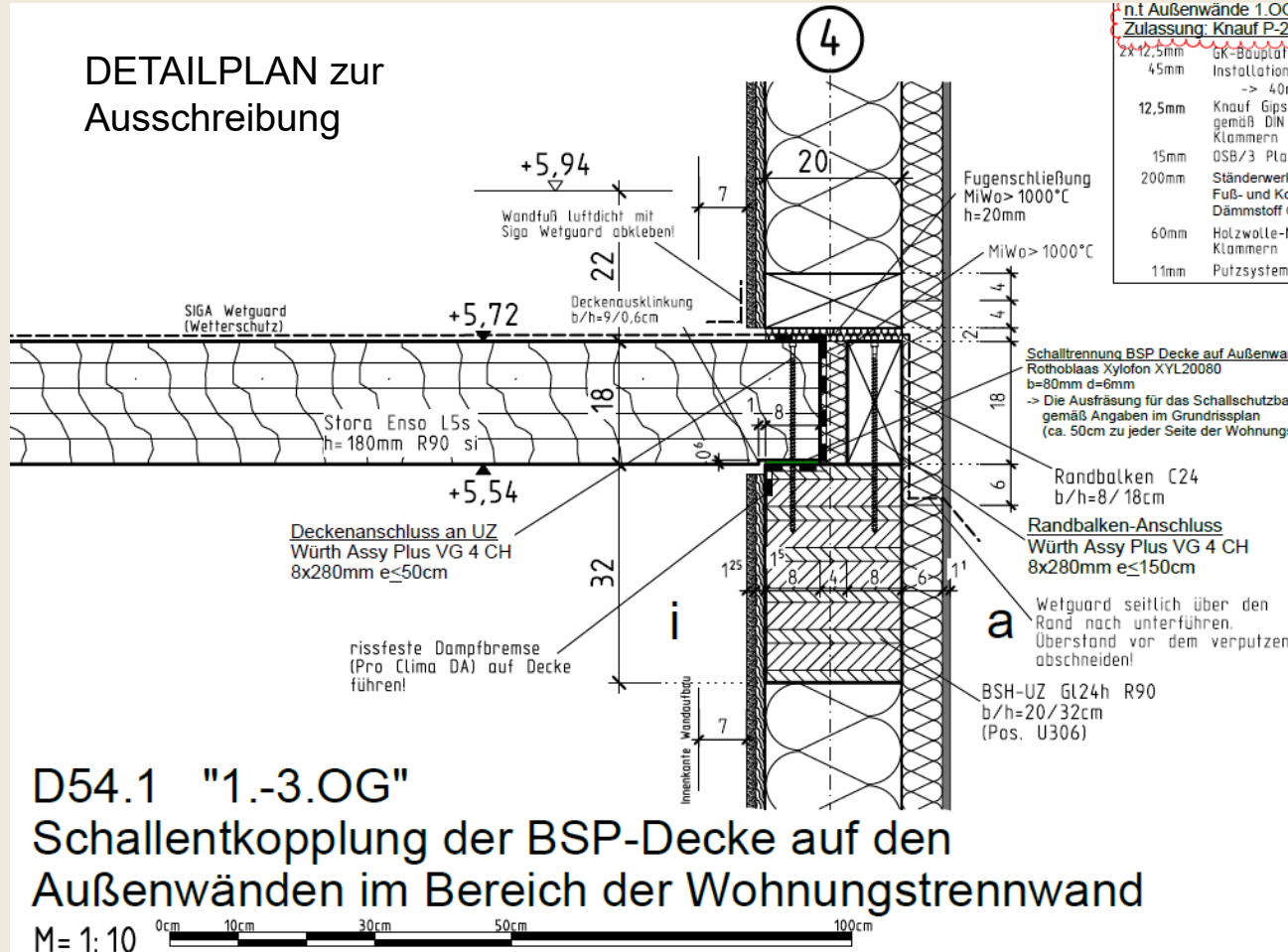
„Die Holzrahmenbauwände sollen in Werksmontage erstellt werden, da dies **beidseitig geschlossen** erfolgt, ist eine **Zulassung (Fremdüberwachung) des ausführenden Betriebes erforderlich**.

Zulassung bei Angebotsabgabe bitte einreichen!“

Mindestens Ü-Zeichen-Berechtigung u./od. Mitglied einer Gütegemeinschaft (z.B. RAL Gütezeichen Holzhausbau (RAL-GZ 422))
Das gilt auch für GU- oder GÜ-Auftragnehmer, die einen Holzbau-betrieb als Subunternehmer mitführen / unterbeauftragt haben!



DETAILPLAN zur Ausschreibung



Planungsstand
mit
hoher Detailtiefe
vor
Ausschreibung
sichert Klarheit
und vermeidet
nachträgliche
Klärung mit
hohem unnötigen
Kostenrisiko!

Ausschreibungsauszüge (kommunaler Wohnungseigentümer) für die serielle Sanierung von drei Wohnblöcken á 12 WE



Deutscher
Holzfertigbau-
Verband e.V.

1.0 ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

1.6 Bestimmung des Auftragnehmers durch den Bauherrn

Zur Erlangung von geeigneten Angeboten zur Umsetzung des Bauvorhabens wird hiermit ein **Generalunternehmer-Wettbewerb** durch eine entsprechende **funktionale Ausschreibung** durchgeführt.

1.7 Auftragsvergabe/Vergabekriterien

Die Auftragsvergabe erfolgt durch den Bauherrn zu einem **Pauschalpreis**. Dieser gilt während der gesamten Bauzeit des Bauvorhabens **als Festpreis**. Eine Wirksamkeit von **Lohn- und Materialgleitklauseln** entfällt daher komplett

1.9 Mitspracherecht des Auftraggebers

Bezüglich der Vergabe von Teilleistungen des AN an Nachunternehmer behält **sich der AG ein Mitspracherecht** vor. Vor Beauftragung von Nachunternehmern sind dem AG entsprechende Referenzen der jeweiligen Firmen vorzulegen

1.11 Vergabeverfahren

Die (*kommunale WOBAuGmbH*) **bindet sich nicht an die Vergabebestimmungen der VOB/A.**

Ausschreibungsauszüge (kommunaler Wohnungseigentümer) für die serielle Sanierung von drei Wohnblöcken á 12 WE



Deutscher
Holzfertigbau-
Verband e.V.

2.0 ERLÄUTERUNG DER BAUAUFGABE / ALLGEMEINES / Mögliches Nebenangebot

2.1 Allgemeine Beschreibung der Bauaufgabe

Die Gesamtbauaufgabe beinhaltet die **komplette, betriebsbereite und schlüsselfertige, mängelfreie Erstellung** der energetischen Hüllensanierung im Verfahren serielles Sanieren von zwei Mehrfamilienhäusern im bewohnten Zustand.....

Als Grundlage für die fach- und funktionsgerechte Ausführung der Bauaufgabe dienen **dabei diese Leistungsbeschreibung** in allen ihren Teilen, die **beiliegende Baubeschreibung** des Auftraggebers, alle **beiliegende Gutachten, Beschreibungen, Anlagen und Pläne**, sowie sämtliche zum Zeitpunkt der Bauausführung **gültigen behördlichen Auflagen, Normen, Vorschriften, Gesetze** und sonstige zur Erstellung des Gebäudes erforderlichen und anzuwendenden Grundlagen, der derzeit **geltenden Regeln der Technik**.

Die Gebäude müssen die Anforderungen erfüllen, um den KfW 55-Standard zu erreichen.

Bei der Baumaßnahme wird großen Wert auf die **Qualität der Innenraumluft** gelegt. Es sind nur emissionsarme, durch anerkannte Institute geprüfte, Bauprodukte zu verwenden.

Ausschreibungsauszüge (kommunaler Wohnungseigentümer) für die serielle Sanierung von drei Wohnblöcken á 12 WE



Deutscher
Holzfertigbau-
Verband e.V.

7.4 Gesetzliche Grundlagen der Planung und Ausführung

Dem Angebot und dem anschließenden Bauvertrag liegen sämtliche **zusätzlichen Vertragsbedingungen, das BGB, die VOB Teil C**, alle einschlägigen DIN-Normen, Richtlinien, Gesetze, Verordnungen, Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik, sowie die **Landesbauordnung** (des Bundeslandes, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommt) in der zum Abnahmezeitpunkt gültigen Fassung zugrunde.

7.5 Information und Kenntnis der Bauvorlage durch den Auftragnehmer

Der **Bieter bestätigt ausdrücklich**, dass er sowohl die Inhalte dieser Leistungsbeschreibung, das Baugrundstück als auch die Baumassen und Berechnungen geprüft und von allen erforderlichen Leistungen, die zur Erfüllung der nachfolgend beschriebenen Bauaufgabe erforderlich sind, **Kenntnis hat. Nachforderungen**, die mit Unkenntnis der Situation, falsch ermittelten Massen, oder zum Zeitpunkt der Kalkulation unvollständigen Unterlagen begründet werden, **sind von daher ausgeschlossen**

Ausschreibungsauszüge (kommunaler Wohnungseigentümer) für die serielle Sanierung von drei Wohnblöcken á 12 WE



Deutscher
Holzfertigbau-
Verband e.V.

16.0 AUSSENFASSADE / PUTZ / WDVS

Lieferung und Montage eines vorgefertigten Fassadensystem mit bereits in die Fassaden integrierten Fenstern sowie einer Außenwandbekleidung, Lüftung, Heizungssteigleitungen (TGA- Modulen) mit folgenden Eigenschaften:

- Holzrahmenbau mit entsprechendem funktionalem Aufbau
- Fassaden-Oberfläche als Faserzement-Stülpschalung in Farb- und Oberflächen-Varianten
- Lieferung und Montage von vorgefertigten System-Fensterlaibungen für den Innenbereich in alle Fenster einschl. Balkonfenstern
- Lieferung und Montage von Trockenbau- Innen-Fensterlaibungen, in allen Balkonfenstern.
- Nach Ausbau der alten Fenster werden 10 cm umlaufend um die neuen Fenster die Oberfläche malermäßig mit weißer Farbe instandgesetzt;
- Ausbildung des unteren Fassadenabschlusses (WDVS) einschl. notwendiger Abdichtung bis min 30 cm über die eigentliche Bearbeitungsfläche hinaus.
- Die Herstellung eines Spritzschutzes durch Kiesstreifen oder ein Plattenbelag ist bis auf den Bereich Balkonanlagen nicht im Leistungsumfang des AN enthalten.

Ausschreibungsauszüge (kommunaler Wohnungseigentümer) für die serielle Sanierung von drei Wohnblöcken á 12 WE



Deutscher
Holzfertigbau-
Verband e.V.

37.0 NEBENKOSTEN

Folgende Leistungen sind vom Generalunternehmer zu erbringen und zu koordinieren.

Der Umfang insbesondere der nachfolgend kalkulierenden Leistungen richtet sich nach den Festlegungen der Vorbemerkungen dieser Leistungsbeschreibung. **Die dafür anfallenden Kosten sind Bestandteil des Pauschalpreisangebotes des Auftragnehmers.**

1. Geometer ohne Lageplanerstellung
2. Architekt s. Schnittstellenliste
3. Bauleitung laut LBO, ohne SiGeKO- Überwachung (diese ist separat in gesonderter Position anzubieten.
4. Fachplaner s. Schnittstellenliste
5. Sonstige Gutachter und Ingenieure die für die fachgerechte Ausführung des BV notwendig werden oder von denen zus. Stellungnahmen erforderlich werden (insbesondere Beratung Bodengutachten)
6. Behördengebühren (Abnahmen / TÜV usw.)
7. Lichtpausgebühren und Vervielfältigungen; Revisionsunterlagen, Wartungsverträge für die Gewährleistungszeit sind nach den Vorgaben des AG anzubieten.
8. Versicherungen (Bauwesen, Bauleistung usw.)
9. Richtfest (Reinigen, Abschränken, Beleuchten und Sichern der Baustelle).

Wo stehen wir aktuell? - Auswirkungen unseres Handelns

„Alles was wir tun,
produzieren oder
(be-) nutzen
– hinterläßt Spuren“



„der ökologische Fußabdruck“

Werkstoffvergleich - CO₂-Emission

bezogen auf 1.000 kg des Werkstoffes



Rohstoff Holz

- 1.800 kg CO₂

(Dichte ca. 500 kg/m³)



Werkstoff Holz

- 1.500 kg CO₂

(Dichte ca. 300 - 800 kg/m³)



Ziegel

+ 1.150 kg CO₂

(Dichte ca. 1.200 kg/m³)



Stahlbeton

+ 1.350 kg CO₂

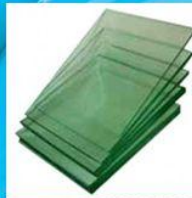
(Dichte ca. 2.400 kg/m³)



Stahl ¹⁾

+ 1.550 kg CO₂

(Dichte ca. 7.500 kg/m³)



Glas

+ 950 kg CO₂

(Dichte ca. 2.500 kg/m³)

Positive Bilanz



Negative Bilanz



¹⁾ dieser Wert stellt eine Mischform von neugewonnenen Rohstahl vermengt mit Alteisen dar

Quelle: IBO Baustoffkatalog

Einsparpotential für Treibhausgase bis zu 56 %



Foto: HDH,
Adobe Stock

1 Kubik-
meter
HOLZ

bindet

1 Tonne
CO₂



holzistgenial.at

Waldbewirtschaftung und Holzverwendung sind aktiver Klimaschutz.



Grafik: © pro Holz Austria

<https://www.proholz.at/wald-holz-klima/mehr-holz-weniger-co2>

Wo stehen wir aktuell?



Deutscher
Holzfertigbau-
Verband e.V.

MusterHolzBauRichtlinie (Fassung 24.09.2024)

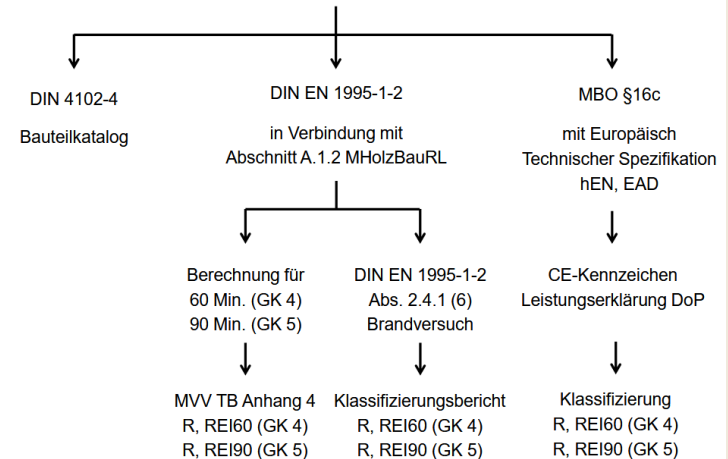
MHolzBauRL

Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL)

Fassung 24. September 2024

1	Anwendungsbereich.....	3
2	Begriffe	3
2.1	Holztafelbauweise.....	3
2.2	Massivholzbauweise	4
2.3	Fugen und Anschlüsse	4
2.4	Außenwandbekleidung	4
2.5	Brandversuch	4

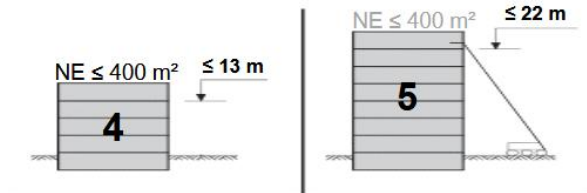
Nachweis Feuerwiderstand und Raumabschluss nach MHolzBauRL 2024 Anhang 1



MHolzBauRL – was fang ich damit an?

Vollständiges „Handwerkszeug“ für die Planung, Bemessung und Ausführung von

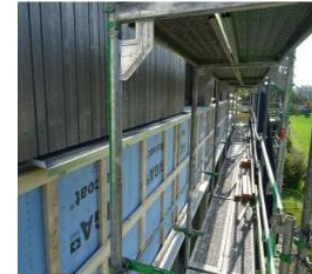
- ✓ Neubauten
- ✓ Aufstockungen bzw. Nachverdichtungen
- ✓ Energetische Sanierungen
- ✓ Modulbauweisen



- ✓ Holztafelbau



- ✓ Außenwandbekleidung in Holzbauweise



- ✓ Massivholzbau



MHolzBauRL – Regelungsbereiche

(MHolzBauRL Stand September 2024)



Geregelte Bauweisen bis zur
Hochhausgrenze

Gebäudeklasse 4
Gebäudeklasse 5*

Massivholz ✓
Holztafelbau

Fortschreibung der Richtlinie auf Basis der Ergebnisse
von TIMpuls und HolzBauRL BW



Außenwandbekleidungen
in Holzbauweise

Gebäudeklasse 4
Gebäudeklasse 5*



*bis Hochhausgrenze (≤ 22 m)

Modulares Bauen

von Gebäuden
mit seriell vorgefertigten
Elementen z.B. in
Holztafelbauweise,
kann ohne eine
Gewerke
übergreifende
Ausschreibung nicht
sinnvoll gebaut werden.
Dabei kann es so einfach sein



Foto: Sigurd Maier / Holzbauwelt.de

Serielle Vorfertigung incl Einbindung regionaler Nachunternehmer

Schnelle witterungsgeschützte Montage



- Serielle Vorfertigung
- Integration von TGA
- Schlüsselfertige Ausbaustufen
- Kurze Bauzeiten
- Hohe Kostensicherheit

Holzmodulbau - Beispiele

Mini-Supermarkt aus vorgefertigtem Modul in HBW Hasslacher Holding GmbH



Deutscher
Holzfertigbau-
Verband e.V.



Holzfertigbau - Neubaubeispiele

MOKIB-BERLIN - Zweigeschossige modulare Kitabauten an vier Standorten in Berlin: Kaulbachstraße, Wittenauer Straße, Kummerower Ring und Helmholzstraße
Terhalle Holzbau GmbH - Ahaus



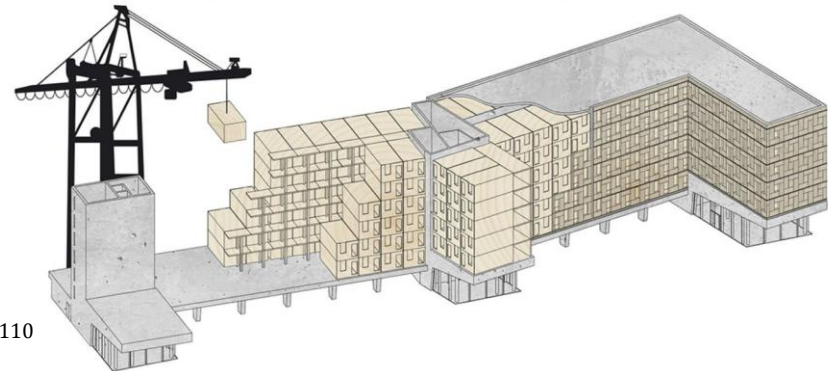
Holzmodulbau - Beispiele

Studentenwohnheim „Woodie“ - Hamburg Bundesamt f. Bauwesen u. Raumordnung Ref VI 2

Architektur : Sauerbruch Hutton TGW-Planung: Merz Kley Holzbau Kaufmann Bausysteme GmbH



Deutscher
Holzfertigbau-
Verband e.V.



Holzmodulbau - Beispiele

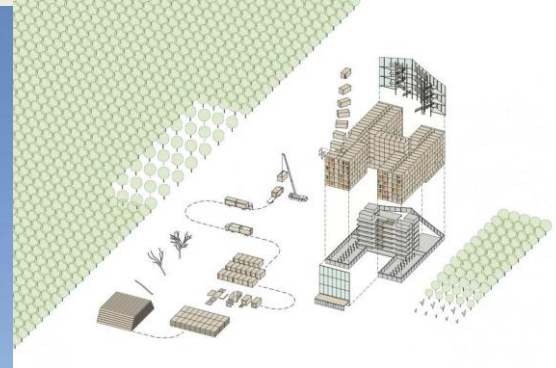
Parlamentsgebäude Luisenblock West – Berlin Bundesamt f. Bauwesen u. Raumordnung Ref VI 2

Architektur : Sauerbruch Hutton

GÜ/GU Kaufmann Bausysteme und Primus developments



Deutscher
Holzfertigbau-
Verband e.V.



Literatur und „Helfer“



**Regeldetailkatalog für den
mehrgeschossigen Holzbau in
Gebäudeklasse 4**

Bauforschung für die Praxis, Band 111
als kostenloser Download am IRB-Verlag



**Leitdetails für Bauteilanschlüsse in den
Gebäudeklassen 4 und 5**

als kostenloser Download über
informationsdienst Holz



**spezial - Planungshilfe mehrgeschossiger
Wohnungsbau**

als kostenloser Download über
informationsdienst Holz

Forschungsvorhaben TIMpuls



timpuls.tum.de



Brandschutznavigator

Verwendbarkeitsnachweise und
technische Regeln für den Brandschutz im
Holzbau

www.brandschutznavigator.de



Literatur und „Helfer“

<https://einkauf.fnr.de/handlungsfelder/holzbau-richtig-ausschreiben/themendossier-bauvergabe-holzbau/zwei-neue-handreichungen-der-fnr-erleichtern-oeffentliche-holzbau-vergaben>



An aerial photograph of a forest. The trees are mostly green, with some showing signs of autumn change in yellow and brown. The canopy is dense, and the ground is covered in fallen leaves and branches.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Live-Check funktionale Ausschreibung

Moderation:

Prof. Dr. Stefan Hertwig

Fachanwalt für Vergabe-, Verwaltungs-, Bau- und Architektenrecht
bei CBH Rechtsanwälte PartG mbH

Live-Check

Live-check: Typische Fehler vermeiden:

1. Keine vertraglichen Regelungen in die FLB!
2. Die FLB muss im Hinblick auf die zu erbringenden Leistungen vollständig sein.
3. Qualitäten müssen festgelegt werden.
4. Produkt- und herstellernerneutrale Beschreibungen verwenden.
5. Bauüberwachung auch eines GU/TU erforderlich

Live-Check

Live-check: Typische Fehler vermeiden:

1. Keine vertraglichen Regelungen in die FLB!

In einer FLB heißt es:

„Zusätzliche Aufträge bzw. Nachträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.“

Diese Regelung ist gemäß § 1 Abs. 2 VOB/B vorrangig und weicht von der VOB/B ab.

Dadurch gilt diese nicht mehr „als Ganzes“ vereinbart und alle ihre Bestimmungen unterliegen zu Lasten des öffentlichen Auftraggebers der richterlichen Inhaltskontrolle.



Vertragliche Regelungen haben in einer FLB nichts zu suchen!

Live-Check

Live-check: Typische Fehler vermeiden:

2. Die FLB muss vollständig sein.

Wenn „Abbruch und Entsorgung von vorhandenen Bauteilen“ vorgesehen wird:
ist auch der Abbruch und die Entsorgung von kontaminierten Bauteilen geschuldet?

Nein!



Die Leistung muss auch funktional vollständig beschrieben werden.

Live-Check

Live-check: Typische Fehler vermeiden:

3. Qualitäten müssen genau festgelegt werden

„Türen der Innenräume mindestens 80 cm breit“

besser: „lichte Durchgangsbreite“

„möglichst keine gefangenen Räume“

Konsequenz? Wertungsmatrix? Wie wird das Angebot bewertet, wenn doch gefangene Räume vorhanden sind?

„In allen technischen Betriebsräumen ist eine ausreichende Arbeits- und Bewegungsfläche vor den Anlagen zu gewährleisten.“

Was ist „ausreichend“? Wie werden die Angebote miteinander verglichen?

Wichtig: Der Unternehmer schuldet nicht von sich aus „mittlere Art und Güte“!

Live-Check

Live-check: Typische Fehler vermeiden:

4. **Produkt- und herstellerneutrale Beschreibungen verwenden.**

§ 7 EU Abs. 2 verbietet die Vorgabe bestimmter Produkte. Solche Verweise sind jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn der Auftragsgegenstand nicht hinreichend genau und allgemein verständlich beschrieben werden kann; solche Verweise sind mit dem Zusatz „oder gleichwertig“ zu versehen.

Was heißt „gleichwertig“? Es muss beschrieben werden, auf welche Qualitätsmerkmale sich dieser Zusatz bezieht. „Gleichwertigkeit“ z.B. im Hinblick auf ein bestimmtes Schalldämm-Maß von Bauteilen. (s. VK Baden-Württemberg, Beschluss vom 29.01.2015, 1 VK 59/14).

Live-Check

Live-check: Typische Fehler vermeiden:

5. Bauüberwachung auch eines GU/TU erforderlich.

Der TU/GU überwacht zwar seine Nachunternehmer. Dies jedoch ausschließlich im eigenen Interesse.

Der Bauherr braucht auch im Falle der Beauftragung von TU-/GU-Leistungen eine Person, die diese Arbeiten in seinem Interesse überwacht, insbesondere im Hinblick auf die Frage, ob die geschuldeten Qualitäten eingebaut werden.

Für alle weiteren Fragen stehe ich gerne zu Ihrer Verfügung:

Prof. Dr. Stefan Hertwig

Fachanwalt für Vergaberecht, für Verwaltungsrecht und für Bau- und Architektenrecht

CBH Rechtsanwälte PartG mbB
Franklinstrasse 28/29
10587 Berlin
T.: 030 21 300 221-80
Mobil: 0172 295 81 28
Mail: s.hertwig@cbh.de

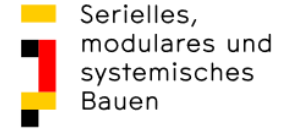
Q&A – Fragen aus der Praxis

Offene Fragerunde

Fazit & Ausblick



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Geschäftsstelle smsB
seriellesbauen@bundesstiftung-bauakademie.de