

Quick-Guide
Funktionale Leistungs-
beschreibungen für
Totalunternehmerleistungen

Bundeswehr, BWI

Neubau Bürogebäude



Inhalt

Präambel	4
1. Vorteile und Leistungsumfänge FLB und TU.....	5
2. Verfahrensarten.....	8
3. Allgemeine Hinweise und Vorüberlegungen	10
3.1 Bauordnungsrecht	10
3.2 Building Information Modeling – BIM	10
3.3 Weitere Standards	11
3.4 Leistungen zur Erstellung der FLB	11
3.5 Vor- und Nachteile Generalplaner oder Einzelvergabe.....	12
3.6 Juristische Begleitung	13
4. Bedarfsplanung	14
5. Projekteignung.....	15
6. Initiale Projektunterlage (IPU)	17
7. Finale Projektunterlage (FPU).....	17
7.1 FLB Inhalte	18
7.2 Prüfung der FPU	21

8. Vergaberecht	22
8.1 Verfahrensarten	23
8.2 Zuschlagskriterien	25
8.3 Vorankündigung und Bekanntmachung der Vergabe	26
9. Der TU-Vertrag.....	27
10. Projektdurchführung	28
10.1 Projektteam	28
10.2 Ausführung (Qualitätssicherung).....	29
10.3 Zahlplan und Rechnungsprüfung.....	30
10.4 Abnahme / Übergabe.....	30
11. Abkürzungsverzeichnis	32
Wer hat diesen Quick-Guide erstellt?	35
Anlagen.....	37
Impressum	52



Infos zur
Facharbeitsgruppe

Präambel

Die Bundeswehr steht derzeit vor einer Reihe komplexer und geopolitischer Herausforderungen. Nach der Zeitenwende stehen insbesondere die Verteidigungsfähigkeit und die Wehrdienstreform im Fokus. Die Infrastruktur und somit auch die Liegenschaften der Bundeswehr sind essenzieller Baustein der Einsatzbereitschaft. Der starke Anstieg an Personal und Material geht mit einem erheblichen Aufwuchs an Infrastruktur einher. Für eine schnellstmögliche Bereitstellung der Infrastruktur sind daher neue Wege erforderlich.

Was heißt das für die Umsetzung?

Die Bundeswehr strebt an, als Bauherr künftig vermehrt auf Totalunternehmer (TU) mit funktionalen Leistungsbeschreibungen (FLB) zu setzen. Auf diese Weise kann sie

- den Planungs- und Bauprozess beschleunigen,
- die Bauverwaltung (BV) personell entlasteten,
- das Wissen des Marktes durch fachplanungs- und fachlosbergreifend optimierte Leistungen nutzen,
- Anreize für Innovationen und qualitative Übererfüllungen setzen,
- den zum Teil erheblichen Koordinierungsaufwand auf Bauherrnseite reduzieren und damit
- die Baumaßnahmen effizienter realisieren.

Die Effizienzsteigerung gewährleistet insbesondere auch, dass die für die jeweiligen Baumaßnahmen genehmigten Kosten zuverlässiger eingehalten werden.

Grundsätzlich sollte daher bei jeder Initiierung einer neuen Baumaßnahme die Eignung für eine alternative Realisierungsform, insbesondere eine Realisierung mittels FLB und TU, geprüft werden. Wie das am besten funktioniert erfahren Sie im [Kapitel 6](#).

Warum dieser Quick-Guide?

Der Quick-Guide stellt die Grundlage für den Einstieg in die Durchführung einer Baumaßnahme mit FLB und TU dar. Mit anschaulichen Darstellungen und Hinweisen zeigt er die praktische Umsetzung auf. Der Quick-Guide kann jedoch nicht jedes Problem einer Einzelbaumaßnahme lösen. Er bietet einen ersten Überblick, wie eine TU-Vergabe in Verbindung mit einer FLB realisiert werden kann.

In der vorliegenden Fassung befasst sich der Quick-Guide ausschließlich mit Bauprojekten (BP) gemäß Abschnitt E der Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau). Eine Anwendung für Einfache Baumaßnahmen (EBM) gemäß Abschnitt D RBBau ist sinngemäß möglich. Die Chronologie des Quick-Guides orientiert sich am Verfahrensablauf eines BP nach RBBau. Beginnend mit den Vorüberlegungen und der Bedarfsplanung thematisiert er anschließend IPU und FPU bis hin zur Bauausführung.

Derzeit befindet sich eine Datenbank mit Praxisbeispielen für FLB im Aufbau. Der entsprechende Link wird den Bauverwaltungen der Länder zeitnah über den QR-Code auf Seite 3 zur Verfügung gestellt.



Baumaßnahmen durch Planungs- und Bauprozessen beschleunigen, um personelle Ressourcen der Bauverwaltung zu entlasten.

1

Vorteile und Leistungsumfänge FLB und TU

Welche Vorteile bietet eine FLB bzw. ein TU?

Die FLB definiert alle erforderlichen Parameter zur Sicherstellung der zu erfüllenden Qualitäten, Quantitäten und Funktionalitäten. Dabei überlässt sie es aber den am Markt agierenden Bewerbern, die für sie vorteilhafteste Planungs- und Realisierungsform zu wählen – z. B. Konstruktionsweisen und Herstellungsverfahren. So wird im Wettbewerb diejenige Lösung ermittelt, die die funktionalen, wirtschaftlichen und terminlichen Anforderungen des Projekts am besten erfüllt.

Der TU koordiniert die Schnittstellen und Nachunternehmer für Planung und Bauausführung. Er verantwortet als alleiniger Auftragnehmer (AN) den vertraglich geschuldeten Fertigstellungstermin und trägt terminliche und monetäre Projektrisiken größtenteils selbst. Die zügige Umsetzung eines Projektes ist neben der Umsetzung der qualitativen Anforderungen das höchste Ziel des TU. Dies korreliert mit den derzeitigen Anforderungen der Bundeswehr zur Umsetzung des aktuellen Infrastrukturmaßnahmenpaketes. Außerdem kann diese Vergabeform dazu beitragen, mehr Baumaßnahmen bei gleichbleibenden Ressourcen umzusetzen. Das entlastet die Bauverwaltungen der Länder.



Weniger Verwaltungsaufwand und klare Zuständigkeiten



Vereinfachte Kommunikation und bessere Koordination der Nachunternehmer



Weniger Schnittstellenprobleme und Fehlerquellen bei der Ausführung



Fixe Preise und Termine sorgen für mehr Kalkulationssicherheit



Reduziertes Haftungsrisiko, da der TU für alle Leistungen und die Termine haftet



Schnellere Bauabwicklung durch zentrale Steuerung und abgestimmte Abläufe

Leistungsumfang unterschiedlicher Auftragnehmerformen

Die folgende Übersicht stellt die verschiedenen Leistungsumfänge von Unternehmerformen dar. Sie zeigt die Unterschiede auf und erläutert die Begrifflichkeiten. Sie differenziert dabei, ob eigene Leistungen erbracht werden und ob Planungsleistungen enthalten sind.

TYP	Leistungsumfang	eigene Leistung	Planung enthalten
Generalunternehmer (GU)	Der Auftraggeber (AG) überträgt Bauleistungen einem Bauunternehmer, der diese zumindest teilweise selbst erbringt.	Ja	Nein
Generalübernehmer (GÜ)	Der AG überträgt Bauleistungen einem Bauunternehmer, der diese vollständig durch Nachunternehmer erbringen lässt.	Nein	Nein
Totalunternehmer (TU)	Der AG überträgt Planungs- und Bauleistungen einem Bauunternehmer, der diese zumindest teilweise selbst erbringt.	Ja	Ja
Totalübernehmer (TÜ)	Der AG überträgt Planungs- und Bauleistungen einem Bauunternehmer, der diese vollständig durch Nachunternehmer erbringen lässt.	Nein	Ja
Generalplaner (GP)	Der AG überträgt Planungsleistungen verschiedener Fachrichtungen an einen Planer, der diese selbst oder durch Nachunternehmer erbringen lässt.	je nach Modell	Ja
Fach-Generalplaner	Der AG überträgt Planungsleistungen verschiedener Fachrichtungen an einen Planer, der diese selbst oder durch Nachunternehmer erbringen lässt.	je nach Modell	Ja
Einzelplaner (EP)	Der AG vergibt die Planungsleistungen nach Fachlosen an unterschiedliche Ingenieurbüros. Die Leistungserbringung erfolgt durch die beauftragten Büros selbst.	Ja	Ja
Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB)	Der AG gibt keinen detaillierten Leistungskatalog vor, sondern beschreibt das Ergebnis, die Funktion oder den Zweck der Bauleistung. Die konkrete Planung und Ausführung überlässt er dem Auftragnehmer (AN).	Freiberuflich Tätige (FbT)	Nein
Systemoffene Ausschreibungsweise	Der AG schreibt keine festgelegte Bauweise aus, z. B. Massivbau, Holzbau, Modulbau. Stattdessen gibt er nur funktionale, technische oder qualitative Anforderungen vor, sodass die Bietenden verschiedene Konstruktionsarten gleichberechtigt anbieten können. Ziel ist es, Planungsfreiheit zu gewähren und wirtschaftlich sowie technisch optimale Lösungen zu ermöglichen.		



Nachfolgend Übersicht zeigt, wie sich die Umsetzung mit Einzelgewerken

(Einzelvergabe) von der Umsetzung mit einem Totalunternehmer hinsichtlich der Vertragsstruktur, der Koordination und Planungsverantwortung sowie der Haftung, Risikoübertragung und anderer Kriterien unterscheidet.

	Einzelvergabe	Totalunternehmer (TU)
Vertragsstruktur	Viele Einzelverträge für Planung und jede Bauleistung	Ein Vertrag für Planung und Bau
Koordination	Auftraggeber muss alle Beteiligten koordinieren	TU übernimmt gesamte Koordination (Planung + Ausführung)
Planungsverantwortung	Liegt beim Auftraggeber oder bei separat beauftragten Planern	Liegt beim TU
Aufwand für Auftraggeber	Hoch (Planung, Ausschreibung, Koordination)	Sehr gering
Haftung	Haftung auf verschiedene Firmen verteilt	TU haftet für Planung und Ausführung
Kostenkontrolle	Gute Nachvollziehbarkeit, aber höheres Kostenrisiko	Früh fixierte Gesamtpreise, aber eventuell wenig Kostentransparenz
Einfluss auf Gestaltung	Hoch – eigene Planung und Einfluss auf Ausführung	Variabel – abhängig von den Vorgaben der funktionalen Ausschreibung, Möglichkeit der Bemusterung
Terminplanung	Terminabstimmung durch Auftraggeber	TU verantwortlich für Gesamtterminplan
Risikoübertragung	Auftraggeber trägt Großteil des Risikos	Sehr hoch – TU trägt Risiko für Planung, Bau und Koordination
Flexibilität im Bauverlauf	Höher, da Änderungen mit den Firmen verhandelbar, aber das Gesamtfertigstellungsziel und Teilziele der weiteren Gewerke dann gefährdet sind	Eingeschränkter, da vertragliche Ziele für Gesamtprojekt gefährdet und AN aus der Verantwortung entlassen wird
Transparenz	Transparenz durch Einzelvergabe	Geringer Einblick in interne Abläufe

Fakten zum Projekt

Gebäude-/Objektyp:

Operationsgebäude

Nutzer:

Bundeswehrkrankenhaus Berlin

Auftragnehmer:

ALHO Systembau GmbH

Bauzeit:

04/2022–10/2023

Projektkostenziel:

24,00 Mio. EUR (Neubauteil 19,5 Mio.€)

Bruttogrundfläche:

3.600 m²

2 Verfahrensarten

Der TU kann in verschiedenen Phasen einer Baumaßnahme eingebunden werden. Nachfolgend ist die Einbindung am LPH 3 und LPH 5 mit den unterschiedlichen Abläufen grafisch dargestellt.

In der linken Spalte wird das konventionelle Verfahren mit der Umsetzung in Einzelgewerken dargestellt. Die mittlere Spalte zeigt den Verfahrensweg mit einer FLB und einem TU ab der LPH 3. Die rechte Spalte den Verfahrensweg mit FLB und TU ab der LPH 5. Durch die Verschiebung der Leistungen in den TU Vertrag, ist es erforderlich einige Leistungsphasen der HOAI vorzuziehen. So zum Beispiel die LPH 6 Vorbereitung der Vergabe und LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe, vor der LPH 5 Ausführungsplanung. Die LPH 5 wird erst nach Vergabe an den TU durch diesen umgesetzt.

Neubau Karrierecenter,
Kurmainz-Kaserne in Mainz
© LBB Mainz



Fakten zum Projekt

Gebäude-/Objekttyp:

Bürogebäude, Unterkunftsgebäude,
Sportgebäude

Nutzer:

Bundeswehr

Auftragnehmer:

ARGE
OBG Hochbau GmbH & Co. KG /
Peter Groß GmbH & Co. KG
Illinger Str. 150
66564 Ottweiler
LPH 5 und 8

Bauzeit:

Okt. 2021 - April 2024
(einschl. Ausführungsplanung
durch Auftragnehmer)

Projektkostenziel:

20,6 Mio. EUR

Bruttogrundfläche:

Geb. 001 KC = 5827 m²
Geb. 002 UKG = 3348 m²
Geb. 002a SPG = 420 m²

Vergleich konventionelles Verfahren mit

FLB mit TU ab LPH 3

und FLB mit TU ab LPH 5

LPH 0/1 Grundlagenermittlung							
LPH 2 Vorplanung	310 FPU ist aufgestellt 320 FPU ist baufachlich genehmigt 365 HBU ist vorgelegt 375 HBU ist freigegeben 400 FPU ist durch den Bauherrn bestätigt	LPH 2 Vorplanung (und Teile LPH 3 Entwurfsplanung)		LPH 2 Vorplanung (und Teile LPH 3 Entwurfsplanung)			
LPH 3 Entwurfsplanung							
LPH 4 Genehmigungsplanung	Genehmigungsplanung	LPH 6 Vorbereitung der Vergabe	Vorbereitung der Vergabeunterlagen	Genehmigungsplanung			
LPH 5 Ausführungsplanung	500 Ausführungsplanung hat begonnen	LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe	Ausschreibung, Prüfung und Wertung der Angebote, Vergabe der Bauleistungen	Vorbereitung der Vergabeunterlagen			
LPH 6 Vorbereitung der Vergabe	Vorbereitung der Vergabeunterlagen	LPH 3* Entwurfsplanung	Projektplanung TU zzgl. ggf. Zuarbeit zur Baugenehmigung	Ausschreibung, Prüfung und Wertung der Angebote, Vergabe der Bauleistungen	Projektplanung TU / GU		
LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe	700 Vergabe der Bauleistungen hat begonnen	LPH 4* Genehmigungsplanung LPH 5* Ausführungsplanung					
LPH 8 Objektüberwachung und Dokumentation	750 Erster Bauauftrag ist erteilt (Baubeginn)	LPH 8 Objektüberwachung und Dokumentation				Objektüberwachung und Dokumentation	
	Projektdurchführung Baufirmen	LPH 9 Objektbetreuung	796 Fertigstellungsanzeige liegt vor 800 Feststellung Übergabereife (Bauende)				
LPH 9 Objektbetreuung	796 Fertigstellungsanzeige liegt vor 800 Feststellung Übergabereife (Bauende)		850 Bauwerk ist übergeben/zur Nutzung überlassen				
	850 Bauwerk ist übergeben/zur Nutzung überlassen						

3 Allgemeine Hinweise und Vorüberlegungen

3.1 Bauordnungsrecht

Im Rahmen der Prüfung der Projekteignung, spätestens mit Aufstellung der FLB sollte die Baudurchführende Ebene (BdE) klären, welches baurechtliche Verfahren sie durchführen möchte. In Abhängigkeit von den Bestimmungen der jeweils geltenden Landesbauordnung muss die BdE dann festlegen, ob sie selbst oder der TU das bauordnungsrechtliche Zulassungsverfahren durchführen. Genehmigungsrechtliche Anforderungen sollte die BdE mit den Bauordnungsbehörden und den Trägern öffentlicher Belange vor Erstellung der FLB abstimmen.

Im Wesentlichen gibt es damit folgende zwei Varianten für bauordnungsrechtliche Verfahren:

Standardfall:	Ausnahmefall:
<p>Die BdE führt das bauordnungsrechtliche Verfahren durch. Der TU stellt der BdE gemäß vertraglichen Terminen alle bundeslandspezifisch notwendigen Nachweise zur Verfügung.</p>	<p>Der TU führt das bauordnungsrechtliche Verfahren durch. Der TU stellt der BdE vor Ausführung die Baugenehmigung einschließlich aller bundeslandspezifischen Nachweise zur Verfügung.</p>

Beispieltex te zur Beschreibung der bauordnungsrechtlichen Unterlagen siehe Anlage zu 3.2

3.2 Building Information Modeling – BIM

Grundsätzlich sollen zukünftig im Bundesbau die Prozesse und Methoden aller Phasen des Lebenszyklus eines Bauwerks durchgängig digital dargestellt werden. In einer FLB sind diese entweder in der allgemeinen Beschreibung zur Umsetzung der Maßnahme vom AN einzufordern oder als separater Punkt in der FLB mit den aktuell gültigen Erlassen zu beschreiben. Aktuelle Erlasse sind nebst Anlagen in der Fachinformation Bundesbau unter Themen \ BIM für Bundesbauten \ Erlasse abrufbar. Auf den ebenfalls dort abgelegten Objektkatalog zur Anwendung in Bauprojekten des Bundes wird verwiesen.

Der Bauherr muss die Anforderungen an BIM mittels Auftraggeber-Informationen anforderungen (AIA) und BIM-Abwicklungsplan (BAP) als Teil der IPU klar definieren. Die jeweiligen Leistungen sind sowohl bei den Planern für die Erstellung der FLB als auch beim TU aufzunehmen.

Beispiel zur Implementierung der BIM-Anforderungen in FLB siehe Anlage 3.2

3.3 Weitere Standards

Sämtliche Standards im Bundesbau (u.a. Klima, Energie, Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit etc.) und bundeswehrspezifische Anforderungen (u.a. Sicherheitsanforderungen, Baufachliche und Allgemeine Richtlinien der Bundeswehr etc.) finden auch bei einer Umsetzung mittels FLB/TU-Vergabe Anwendung. Die zu beachtenden Normen oder Richtlinien sind in der FLB konkret zu benennen. Der Verweis auf die FIB ist nicht ausreichend.

Beispiel zur Implementierung der Anforderungen für Nachhaltiges Bauen in FLB siehe Anlage zu 3.3

3.4 Leistungen zur Erstellung der FLB

Optimalerweise greifen die Bauverwaltungen auf bereits vorhandene FLB'en zurück und schreiben diese fort, indem sie die FLB mit den individuellen Anforderungen an die aktuelle Baumaßnahme anpassen. Vor diesem Hintergrund sollten alle HOAI-Verträge die Abtretung des Urheberrechts an den Auftraggeber enthalten. Dies ermöglicht sowohl die Mehrfachnutzung einer Planung als auch die Weiterbearbeitung durch die Bauverwaltung.

Alternativ kann die Erstellung der FLB an einzelne Fachplaner oder in gebündelten Fachlosen an einen Generalplaner (GP) vergeben werden. Hierbei sollten die Fachplaner bzw. der GP bereits Erfahrungen mit der Erstellung von FLB'en und der Überwachung von TU-Leistungen nachweisen können. Wird die Erstellung der FLB an einzelne Fachplaner vergeben, ist festzulegen, wer die Gesamtkoordination für die FLB übernimmt.

Bei der Ausschreibung der Planungsleistungen zur Umsetzung von Maßnahmen mit FLB und TU ist zu berücksichtigen, dass die Definitionen der Leistungen nach HOAI von denen der spezifischen Leistungspflichten aus den Vertragsmustern Bund abweichen. Die Leistungen in den LPHen 3, 4, 5 und/oder 8 sind ggf. anzupassen, z. B.:

LPH 5 Ausführungsplanung ggf. Entfall oder Ersatz von Teilleistungen

Besondere Leistungen (gem. HOAI 2021, Anlage 10 zu §34 Abs. 4, §35 Absatz 7):

- Aufstellen einer detaillierten Objektbeschreibung als Grundlage der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm*
- Prüfen der vom bauausführenden Unternehmen auf Grund der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ausgearbeiteten Ausführungspläne auf Übereinstimmung mit der Entwurfsplanung*

LPH 6 Vorbereitung der Vergabe ggf. Entfall oder Ersatz von Teilleistungen

Besondere Leistungen (gem. HOAI 2021, Anlage 10 zu §34 Abs. 4, §35 Absatz 7):

- Aufstellen der Leistungsbeschreibungen mit Leistungsprogramm auf der Grundlage der detaillierten Objektbeschreibung*

LPH 8 Wahrnehmung der Objektüberwachung ggf. Entfall oder Ersatz von Teilleistungen

Besondere Leistungen (gem. HOAI 2021, Anlage 10 zu §34 Abs. 4, §35 Absatz 7):

- Prüfen und Werten der Angebote aus Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm einschließlich Preisspiegel*
- „Qualitätssicherung“ ohne Eingriffe, die die vertraglichen Regelungen mit dem TU aufheben

* Diese Besondere Leistung wird bei einer Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ganz oder teilweise Grundleistung. In diesem Fall entfallen die entsprechenden Grundleistungen dieser Leistungsphase

3.5 Vor- und Nachteile Generalplaner oder Einzelvergabe

Die FLB kann entweder ein GP oder verschiedene Einzelplaner erstellen.

Beide Ansätze haben Vor- und Nachteile:

Generalplaner

Vorteile:

- Zentrale Planungsverantwortung beim GP
- Koordination aller Subplaner und Integration ihrer Planungsleistungen durch den GP
- Optimierung des Planungsprozesses durch zentrale Steuerung und frühzeitige Einbindung der Subplaner möglich
- Der GP kann auf bewährte Planer-Teams zurückgreifen und von beschleunigten Abstimmungen profitieren
- Geringeres Risiko für Planungsfehler, Lücken, Widersprüche und Überschneidungen
- Einheitliche Gesamtplanung der funktionalen Leistungsbeschreibung möglich

Nachteile:

- Der AG hat nur eingeschränkte Einflussmöglichkeiten auf die Auswahl der Subplaner
- Der AG hat keinen „Direktzugriff“ bei Schlechtleistung eines Subplaners
- Risiko, dass der GP nicht für sämtliche Planungsbereiche ausreichend spezialisierte Fachplaner einsetzt
- Terminrisiko durch mögliche Überlastung oder verspätete Planung durch den GP
- Die Abweichung von § 97 GWB muss begründet werden (können)

Einzelvergabe

Vorteile:

- Der AG kann Einzelaufträge der Planung im Wettbewerb an spezialisierten Planer vergeben
- Der AG hat mehr Einfluss auf Inhalte und Entscheidungen der Fachplaner
- Mehrere Planer können durch gegenseitige Kontrolle der jeweiligen Arbeitsergebnisse zu höherer Planungsqualität führen; „Verstecken“ von Planungsmängeln ist schwieriger

Nachteile:

- Durch die Unabhängigkeit der Einzelplaner entstehen häufig Schnittstellenprobleme in der Planung
- Höherer administrativer Aufwand als beim GP (Vergabe, Koordination, Steuerung)
- Höheres Risiko für Terminverzögerungen
- Zentrale Verantwortung liegt beim AG

Letztlich hängt die Entscheidung, wer die FLB erstellen soll, von den projektspezifischen Anforderungen ab. Bei umfangreichen Bauprojekten kann der GP eine reibungslose Koordination und ein verringertes Schnittstellenrisiko bieten. Die Einzelvergabe eignet sich hingegen insbesondere bei Bauprojekten mit hoher technischer Komplexität, da die Einzelaufträge unmittelbar an Spezialisten in den jeweiligen Fachdisziplinen vergeben werden können. Auch hier ist eine Markterkundung wichtig. Die geforderten Leistungen in der gewünschten Kombination müssen marktüblich sein. Marktunübliche Leistungsinhalte oder Zuschnitte von Leistungen führen zu einer geringen Bieterzahl oder überhöhten Preisen.

Begründung der Gesamtvergabe an den GP

Eine Gesamtvergabe mehrerer Planungsleistungen an einen GP ist grundsätzlich nur zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern (§ 97 Abs. 4 S. 3 GWB). Diese müssen im Projekt selbst begründet sein und mit diesem im Zusammenhang stehen.

Zur vergaberechtskonformen Begründung der Gesamtvergabe bedarf es einer sorgfältigen und umfassenden Auseinandersetzung mit den für und gegen die Einzelvergabe sprechenden Gründen. Diese müssen sich auf das konkrete Projekt und dessen Besonderheiten beziehen. Im Ergebnis der Abwägung müssen die für eine Gesamtvergabe sprechenden Gründe überwiegen. Zur Begründung reichen weder pauschale Ausführungen für eine Gesamtvergabe noch generelle Nachteile einer Einzelvergabe aus.

Für Aufträge zur Deckung der Bedarfe der Bundeswehr gelten besondere Regelungen. Mit der Neufassung des Bundeswehrbeschaffungsbeschleunigungsgesetzes (BwBBG) entfällt der Grundsatz, Leistungen in einzelne Lose aufzuteilen – sowohl für Aufträge oberhalb als auch unterhalb der EU-Schwellenwerte, § 8 Abs. 1 und 3 BwBBG. Das bedeutet: Mehrere Planungsleistungen dürfen gemeinsam an einen einzigen Auftragnehmer vergeben werden. Für die Gesamtvergabe ist keine besondere Begründung erforderlich.

Wirtschaftliche/technische Gründe für eine Gesamtvergabe können sein:

- Der AG kann eine einheitliche Gesamtleistung bei einer Einzelvergabe selbst nicht oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand sicherstellen.
- Die Kostennachteile der Einzelvergabe gegenüber der Gesamtvergabe sind so groß, dass die Losbildung vernünftigerweise ausscheidet (erforderlich ist eine einzelfallbezogene Kalkulation der Kosten, die eine Losvergabe verursachen würde).
- Eine Losaufteilung bzw. Einzelvergabe würde dazu führen, die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen unmöglich zu machen.
- Die Eilbedürftigkeit des Projekts ist mit negativen wirtschaftlichen Folgen für den AG verbunden.
- Bei sicherheitstechnischen Anlagen können durch einen GP die Sicherheit erhöht oder Fehlerquellen und Funktionsbeeinträchtigungen vermieden werden.

Folgende wirtschaftliche und technische Gründe können bei der Generalplanervergabe nicht angebracht werden:

- Entlastung von Kosten, die durch die losweise Vergabe der Leistungen entstehen,
- Erhöhter Koordinierungs- und Steuerungsaufwand,
- Eilbedürftigkeit allein – ohne Benennung der wirtschaftlichen Folgen,
- Einfachere Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen bei einer Gesamtvergabe,
- Absehen von der Losvergabe zur Vermeidung unnötiger Risiken.

3.6 Juristische Begleitung

Die juristische Begleitung einer TU-Vergabe kann, soweit nicht im eigenen Haus vorhanden,

- bei der ersten Durchführung eines TU-Projektes zur Rechtssicherheit beitragen,
- das Risiko von Verfahrensfehlern minimieren und
- Nachprüfungsverfahren vorbeugen.

Sie ist insbesondere dann sinnvoll, wenn

- komplexe und / oder Projekte mit großem Bauvolumen umgesetzt werden sollen und
- die Projektleitung oder Baugruppen nur auf begrenzte vergaberechtliche Erfahrungen mit TU-Vergaben zurückgreifen können.

Vorteile:

- Sicherheit bei der Vertragsgestaltung, um spätere Streitigkeiten zu verhindern,
- Begleitung bis zur Vertragsunterschrift, einschließlich Prüfung aller relevanten Dokumente,
- Unterstützung bei der Aufstellung des Vergabevermerkes und bei der strategischen Verhandlungsführung

Beispiele für juristische Leistungen können sein:

- Unterstützung bei der Begründung der Gesamtvergabe an den GP und / oder TU,
- Beantwortung von Rückfragen der Bewerber zum Vertragskonzept (TU-Vertrag),
- Unterstützung bei Verhandlungen,
- Unterstützung bei der Formulierung der Zuschlagskriterien TU,
- Juristische Beratung bei Nachträgen, Claimmanagement.

Hinweise zur Einschaltung einer Juristischen Begleitung siehe Anlage zu 3.6

4 Bedarfsplanung

Bereits in der Phase der Bedarfsplanung sollte der Bauherr eine Ersteinschätzung abgeben, ob ein Projekt für die Umsetzung mittels FLB und dem nachfolgenden Einsatz eines TU geeignet ist.

Der Bauherr beurteilt die bedarfsspezifische Eignung insbesondere unter Berücksichtigung folgender Fragestellungen:

- Wurde eine gleichartige Leistung in der Vergangenheit schon einmal vergeben (FLB oder Einheitspreisvertrag)? Wurden Wiederholungsoptionen i.S.v. § 14 Abs. 4 Nr. 9 VgV bzw. § 3a EU Abs. 3 Nr. 5 VOB/A aufgenommen?
- Ist eine systemoffene Ausschreibung aus Sicht des Bauherrn möglich, oder besteht für wesentliche Teile der Leistung Produkt- oder Systembindung?
- Steht das Ziel/die Funktionalität der Leistung im Vordergrund oder der Weg bzw. Details zur Leistungserbringung?
- Stehen der Bedarf, die Planungsziele und die Funktionszusammenhänge des Nutzers mit dem Vorentwurf (LPH 2) fest?
- Sind innovative (funktionale) Ansätze bei der Leistungserbringung erwünscht oder zumindest denkbar?
- Sind zwingende terminliche Vorgaben aufgrund von militärischen oder anderen technischen Vorgaben vorhanden?
- Gibt es standardisierte oder adaptierbare Planungen?
- Gibt es komplexe Abhängigkeiten zwischen militärischer Sicherheit, Rüstungsgütern und der erforderlichen Infrastruktur, die unter anderem für die vergaberechtliche Begründung herangezogen werden können?



Bei wiederkehrenden oder standardisierten Bedarfen, z. B. für Unterkünfte, Sporthallen, Waffenkammern, Feuerwachen, Wachgebäude, Fernmeldeausbildungshallen etc. ist die FLB besonders geeignet. Die Umsetzung dieser Bedarfe kann beschleunigt werden, indem bereits der Bauherr eine Wiederholungsoption, sowohl für die Planung als auch für die bauliche Umsetzung i.S.v. § 14 Abs. 4 Nr. 9 VgV bzw. § 3a EU Abs. 3 Nr. 5 VOB/A fordert. Die BdE muss diese in die Auftragsbekanntmachung der Erstausschreibung aufnehmen.

Verbindliche Planungsvorgaben (v.P.v) und Grundsätzliche Infrastrukturforderungen (GIF) siehe Anlage zu 4

5 Projekteignung

Die **Bauverwaltung** beurteilt abschließend die projektspezifische Eignung insbesondere unter Berücksichtigung folgender Fragestellungen:

- **Art der Baumaßnahme:**
Eignet sich die Baumaßnahme aufgrund der vorgesehenen Art der Realisierung (Neubau, Bauen im Bestand oder Sanierung) für einen TU-Vertrag?
- **Komplexität der Baumaßnahme:**
Eignet sich die Baumaßnahme aufgrund der Komplexität und Rahmenbedingungen, z. B. extrem hoher Technikanteil, Forschungs- und Laborbau, Berücksichtigung nutzungsspezifische Anforderungen, Erfordernis einzelner Bauabschnitte, für einen TU-Vertrag?
- **Marktrelevanz:**
Ist für die funktional auszuschreibenden Leistungen ein ausreichender Bieterkreis vorhanden?
Sind die Größe und die Zusammensetzung des Leistungsumfanges angemessen, so dass ein ausreichend großer Bieterkreis ermöglicht wird? Kann das Herauslösen von Teilgewerken zur Vergrößerung oder Verbesserung des Bieterkreises führen? Soll ein Marktinformationsgespräch zur Vergrößerung des Bieterkreises erfolgen?
- **Baufeldeignung:**
Eignet sich das vorgesehene Baufeld für die Umsetzung?
Müssen separate Vorabmaßnahmen zur Baufeldfreimachung etc. erfolgen und hat dies Auswirkungen auf den Leistungszuschnitt für den TU?

Die BdE dokumentiert die Entscheidung, das Bauprojekt mittels FLB und TU umzusetzen, im Vergabekonzept der IPU. Eine Änderung des Vergabekonzepts erfordert die Einbindung der Projektgovernance (siehe RBBau). Die Lenkungsebene entscheidet bei grundlegenden Änderungen am Vergabekonzept.



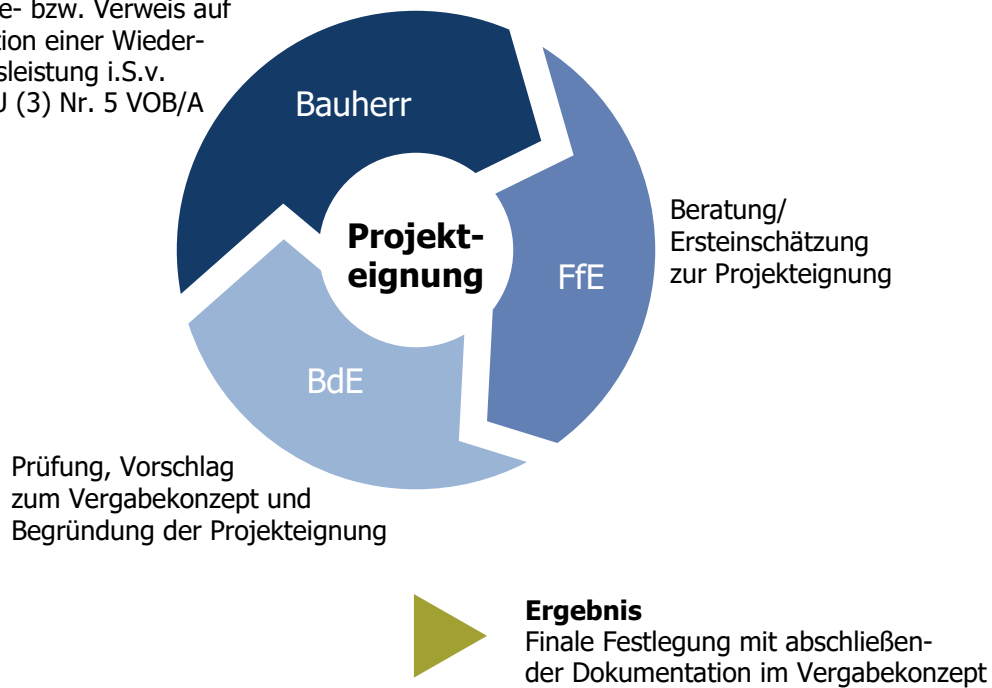
Je mehr Fragen aus der Checkliste zu Anlage 6 mit "ja" beantwortet werden können, desto geeigneter ist ein Projekt für FLB und TU.

Checkliste für den Abwägungsprozess siehe Anlage zu 5

Die Projekteignung stellen BdE, FfE und Bauherr in einem iterativen Austausch fest.

Das Zusammenwirken zwischen Bauherr und Bauverwaltung Fachaufsicht führende Ebene (FfE) und Baudurchführende Ebene (BdE) sollte sich im Idealfall wie folgt gestalten:

Eignungsprüfung zu TU
Vergabe- bzw. Verweis auf
die Option einer Wieder-
holungsleistung i.S.v.
§ 3a EU (3) Nr. 5 VOB/A



In der IPU wird für jedes Projekt festgelegt, ob eine FLB mit anschließender Vergabe an einen TU zweckmäßig ist.

6 Initiale Projektunterlage (IPU)

Die Anforderungen an die IPU sind in der RBBau beschrieben. Die Ausschreibung mittels FLB führt nicht zu einer Änderung am grundsätzlichen Inhalt und Umfang einer IPU.

Das Vergabekonzept als Teil der IPU wird seitens der BdE erstellt und beinhaltet u. a.:

- Vergabe an einen GP oder einzelne Fachplaner,
- Projekteignung für die Totalunternehmervergabe (siehe hierzu Punkt 5), sowie
- ggf. vergleichende Rahmenterminpläne,
- terminsichernde Maßnahmen, wie z. B. die Einschaltung einer Projektsteuerung, juristischen Fachberatung, sowie
- Definition der Schnittstellen zwischen den nicht funktional beschriebenen Leistungen (z. B. notwendige Vorabmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen, Kampfmittelräumung).

Dem Punkt „Festlegung zur Planungstiefe der FPU“ kommt eine besondere Bedeutung zu. Die im Regelverfahren einer FPU geforderten Unterlagen liegen bei einer Baumaßnahme mit FLB meist nicht oder nicht in vollem Umfang vor. Diese werden erst im Zuge der Lösung der Bauaufgabe vom Auftragnehmer erstellt. Diese Gegebenheit muss allen Beteiligten (BdE, FfE und Bauherren) bewusst sein.

Falls Teile der Baumaßnahme mit konventioneller Planung und Ausschreibung abgebildet werden, ist z. B. bei der Trennung der Erschließung vom eigentlichen FLB-Anteil auf die entsprechende Planungstiefe nach HOAI im Punkt „Festlegung zur Planungstiefe der FPU“ zu achten.

Beispiel für den Aufbau des Vergabekonzeptes zur IPU siehe Anlage zu 6

7 Finale Projektunterlage (FPU)

Zur Sicherstellung der Planungs- und Kostensicherheit bildet die FLB das zentrale Element der Finalen Projektunterlage (FPU). Sie ersetzt den klassischen Erläuterungsbericht sowie die Beschreibung nach Kostengruppen und bildet die wesentlichen Qualitäten zur Umsetzung der Baumaßnahme ab. Ergänzt wird die FLB durch das Projektdatenblatt mit Kostenansätzen aus realisierten Vergleichsprojekten (KG 300/400).

Die RBBau ermöglicht bei alternativen Vergabe- und Vertragsmodellen einen Verzicht auf vertiefende Unterlagen, fordert jedoch weiterhin geeignete Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen gemäß § 24 BHO.

Unterlagen zur FPU funktionaler Anteil:

- bestätigte IPU
- erforderliche Fortschreibung und Ergänzungen der IPU inkl. Änderungsregister
- Beschreibung der **Planungs- und Bauaufgabe in Form einer FLB**
- Projektorganisation für die Durchführung
- Kostenermittlung auf Basis von **Kostenkennwerten in der 1. Gliederungsebene**
- Terminplan für die Durchführung
- Flächenkennwerte auf Basis von Vergleichsprojekten
- **Referenzplanung** und FLB inkl. aller in der IPU festgelegten weiteren Unterlagen

Falls es in der Baumaßnahme auch Anteile gibt, die konventionell (ohne FLB) umgesetzt werden sollen, dann ist der Anteil gemäß RBBau in der FPU darzustellen.

Beispiele für Textbeiträge zur Darstellung der Vergabe- und Umsetzungsstrategie siehe Anlage zu 7

7.1 FLB Inhalte

Funktionale Leistungsbeschreibung

Die FLB ist eine Beschreibung der zu erbringenden Bauleistung, die sich auf die funktionalen und qualitativen Anforderungen an das Bauwerk konzentriert, ohne konkrete Ausführungsdetails oder Konstruktionsarten vorzugeben. Ziel ist es, dem Auftragnehmer innerhalb definierter Rahmenbedingungen planerische Freiräume zu lassen und gleichzeitig die Anforderungen der Bauaufgabe klar zu definieren.

Inhalt der Funktionalen Leistungsbeschreibung

Der öffentliche Auftraggeber beschreibt seinen Beschaffungsbedarf durch ein Leistungsziel, ergänzt um relevante Rahmenbedingungen und die wesentlichen Anforderungen (Qualitäten) an das Ergebnis. Dabei sollen keine technische Lösungen oder konkrete Ausführungswege vorgegeben werden. Stattdessen bleibt die Wahl des Lösungswegs bewusst den Bietern überlassen, um den Spielraum für wirtschaftliche, innovative und funktionale Lösungen im Wettbewerb zu eröffnen. Auch Mischformen, sogenannte teilfunktionale Ausschreibungen, sind möglich.

Funktionale oder teilfunktionale Ausschreibungen übertragen wesentliche Planungsaufgaben, insbesondere die Ausführungsplanung, ganz oder weitgehend dem Bieter. Gleichwohl bleibt der Auftraggeber angehalten, grundlegende planerische Vorarbeiten zu leisten, etwa in Form von Vorentwürfen, Funktionsdiagrammen und weiteren funktionalen Vorgaben, die als Grundlage für die angebotenen Lösungen dienen.



**FLB =
Was, nicht Wie.**

Die Funktionale Leistungsbeschreibung (FLB) ist das zentrale Element der Finalen Projektunterlage (FPU). Sie ersetzt klassische Beschreibungsformate nach Kostengruppen und definiert die funktionalen und qualitativen Anforderungen an das Bauwerk – klar in der Zielvorgabe, offen in der Lösungswahl.

Die funktionale Leistungsbeschreibung enthält typischerweise folgende Kernelemente:

- eine Beschreibung der zu erfüllenden Funktionen (z. B. Raumklima, Tragfähigkeit, Energieverbrauch),
- Zielvorgaben und Rahmenbedingungen (z. B. Standort, Nutzung, Baugrund, geltende Vorschriften),
- qualitative Anforderungen (z. B. an Gebrauchstauglichkeit, Lebensdauer, Nachhaltigkeit und Ästhetik) sowie
- wirtschaftliche und technische Mindeststandards (z. B. Energieeffizienz und Instandhaltungsaufwand),
- Definition der Schnittstellen zu anderen Gewerken und Leistungen,
- Art und Weise, wie der Nachweis der Zielerreichung erbracht werden soll,
- organisatorische Rahmenbedingungen – etwa zu Terminen, Genehmigungen oder zur Koordination mit anderen Beteiligten.

Insgesamt schafft die funktionale Leistungsbeschreibung ein klares Anforderungsprofil für die zu erbringende Leistung, ohne deren technische Umsetzung festzulegen. So ermöglicht sie den Bietern, im Rahmen der gestellten Anforderungen eigene planerische Lösungen zu entwickeln – stets mit dem Ziel, das geforderte Ergebnis funktional, wirtschaftlich und innovativ zu erreichen.

Falls bereits weitergehende Planungen vorliegen (z. B. Leitdetails), können diese als „Orientierungs- und damit Kalkulationshilfe zur Verfügung gestellt werden. Es sollte möglichst davon abgesehen werden.

Der AN übernimmt das Mengenermittlungsrisiko. Mit dem Pauschalpreis sind deshalb insbesondere alle Massen und Mengen der zu erbringenden Teilleistungen abgegolten. Auch Mengen- und Massenabweichungen innerhalb des vertraglich vereinbarten Bausolls führen nicht zu einer Erhöhung oder Reduzierung der Vergütung. Die FLB sollte daher keine Angaben zu Mengen und Massen enthalten. Alle qualitätssichernden Maßnahmen, insbesondere zum Abgleich der geforderten Planungsleistungen müssen vertraglich vereinbart werden.



Das Projekt muss bereits frühzeitig komplett durchdacht, aber nicht bis ins Detail geplant werden.

Es gilt das Motto: **Soviel wie nötig, so wenig wie möglich.**

Beispielhafte Inhalte der FLB:

1. Projektbeschreibung / Aufgabenstellung

- Ziel der Baumaßnahme
- Beschreibung der Nutzung und der Funktionen des Gebäudes
- Erläuterung des Bedarfs und der Anforderungen des Bauherrn
- Vorgaben aus dem Raumprogramm oder Nutzerbedarfsprogramm

2. Rahmenbedingungen

- Standortbeschreibung und Grundstückssituation
- Baugrundverhältnisse, Umweltbedingungen, Altlasten
- Planungsrechtliche Vorgaben (Bebauungsplan, Denkmalschutz etc.)
- Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. Brandschutz, Barrierefreiheit)

3. Technische und funktionale Anforderungen

- Anforderungen an Tragwerk, Bauphysik, Schall-, Wärme-, Feuchteschutz
- Anforderungen an TGA (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro etc.)
- Detaillierte Beschreibung der Schnittstellen zur Umgebung bzw. zum Bestand, u.a. Leitfabrikate (z. B. Wärme, Gebäudeautomation), Übergabepunkte etc.
- Vorgaben zu Energieeffizienz, Nachhaltigkeit (z. B. EGB-Standard, BNB)
- Anforderungen an Barrierefreiheit, Betrieb und Instandhaltung

4. Raum- und Funktionsprogramm

- Raumbuch
- Beschreibung der erforderlichen Funktionalität und Funktionszusammenhänge
- Flächenangaben (DIN 277)
- Anforderungen an Flexibilität, Möblierung, Ausstattung

5. Planungsstand / Entwurfsunterlagen

- Vorplanung (Zeichnungen, schematische Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Ausstattungsstandard – Beschreibung der (Mindest-) Qualitäten
- Prinzipdarstellungen technischer Systeme (z. B. Medienführung, Technikzentralen)
- Optional: Visualisierungen zur Erläuterung der städtebaulichen Einbindung

6. Terminrahmen / Projektorganisation

- Grobterminplan mit Meilensteinen (Planung, Bau, Inbetriebnahme)
- Projektstruktur und Zuständigkeiten (z. B. bei TU-/GU-Beauftragungen)
- Schnittstellenbeschreibung (z. B. zu Nutzern, Behörden, Dritten)
- Zahlungsplan

7. Vorgaben zu Qualitätssicherung & Dokumentation

- Bemusterungen, Erstellen von Musterräumen
- Anforderungen an Nachweise, Prüfungen, Checkliste, Dokumentationspflichten
- Übergabeunterlagen, Wartungskonzepte etc.
- Wartungsverträge

Wichtig: Abgrenzung zur konventionellen Leistungsbeschreibung

- **Funktionale Leistungsbeschreibung:**
Das Bauwerk muss eine gleichmäßige Raumtemperatur von 20–22 °C ganzjährig sicherstellen.
- **Nicht funktional (konventionell):**
Es ist eine Fußbodenheizung mit Heizrohren aus Kunststoff DN 16 zu verlegen.

Die nachfolgende Aufstellung bietet dem Ersteller der FLB einen Überblick über bewährte Vorgehensweisen (Dos) und typische Fehler (Donts).

DOs	DONTs
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionsorientiert beschreiben: Fokus auf das „Was soll erreicht werden?“ (Ziel, Funktion, Qualität) statt auf das „Wie“. • Klare Zieldefinition: Anforderungen und Ergebnisse präzise, nachvollziehbar und überprüfbar formulieren. • Neutralität wahren: Keine Produkte, Hersteller oder Systeme vorgeben, sondern funktionale Anforderungen und Leistungsziele beschreiben. • Eindeutigkeit sicherstellen: klare Struktur und einheitliche Terminologie verwenden. • Messbare Kriterien festlegen: Funktions- und Qualitätsanforderungen mit messbaren Parametern hinterlegen (z. B. Energiebedarf, Raumklima, Flächenkennwerte). • Rechtssicherheit beachten: Anforderungen müssen dem Vergaberecht entsprechen und den Wettbewerb wahren. • Raum für Innovation lassen: So formulieren, dass Bieter eigene, wirtschaftliche und kreative Lösungen entwickeln können. • Abstimmung intern sichern: Vorab Rücksprache mit Fachplanern, Bedarfsträgern und Nutzern, um Anforderungen vollständig zu erfassen. • Struktur nutzen: Gliederung nach Funktionsbereichen oder Nutzungseinheiten erleichtert die Lesbarkeit und Vergleichbarkeit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Detaillierte Konstruktionsvorgaben machen. Ausführungsdetails, Materialien oder Bauweisen festschreiben. • Hersteller- oder Produktvorgaben • Unklare Begriffe nutzen: schwammigen Formulierungen wie „hochwertig“, „modern“, „angemessen“ ohne messbare Kriterien. • Widersprüchliche Anforderungen: Z. B. gleichzeitig niedrige Kosten und höchste Luxusqualität ohne Differenzierung. • Überladung mit Details: Zu viele technische Spezifikationen schränken den Lösungsraum ein. • Vergleichbarkeit erschweren: Anforderungen, die nicht messbar oder überprüfbar sind, führen zu Interpretationsspielraum und Streit. • Eigenes Wunschprodukt durch die Hintertür einbauen. • Unabgestimmt formulieren: Anforderungen ohne Rücksprache mit dem Bauherrn können am tatsächlichen Bedarf vorbeigehen.

7.2 Prüfung und baufachliche Genehmigung der FPU

Wie zuvor beschrieben ist bei der Erstellung der IPU bereits die Besonderheit für die Festlegung des Inhalts und Umfangs der FPU gegeben. Die im Regelverfahren einer FPU geforderten Unterlagen können bei einer FLB nicht geliefert werden, da der Auftragnehmer diese erst im Zuge der Ausplanung der Bauaufgabe erstellt.

Die FLB einschließlich Grobkonzepten und Vorplanungen decken die haushaltsrechtlichen Vorgaben zur Sicherstellung der Planungs- und Kostensicherheit ab.

Die erforderlichen Prüfaufgaben nach RBBau bleiben jedoch grundsätzlich bestehen. Einzelne Prüfschritte der FfE, aber auch des Bauherrn können jedoch nur eingeschränkt erfolgen. Dies muss allen Beteiligten bewusst sein. Der Bauherr und die FfE müssen zu diesem Zeitpunkt ggf. noch mit konzeptionellen Ansätzen bzw. lediglich qualitativen Anforderungen ohne detaillierte Ausplanung von Einzelgewerken rechnen.

Frühzeitiges Verständnis auf allen Seiten, welcher Umfang in der FPU erwartbar ist, führt zu einem zügigen Prüfvorgang.

Geht das überhaupt?!

Die Vorteile der Vergabe an einen TU wurden in den vorausgegangenen Kapiteln dargestellt. Die vergaberechtlichen Anforderungen zur Begründung der TU-Vergabe stellten jedoch meist die größte Herausforderung dar. In diesem Kapitel sind die rechtlichen Grundlagen sowie mögliche Begründungsansätze dargestellt. Eine allgemeingültige Begründung existiert nicht. Für jedes Projekt müssen Bauherr und Bauverwaltung gemeinsam die projektspezifischen Gründe herausarbeiten. Die Beispiele in den Anlagen sind daher immer auf die Anwendbarkeit im eigenen Projekt zu prüfen.

Gleichstellung von Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis und FLB

Im Geltungsbereich der VOB/A-EU gibt es zwei Methoden, die zu erstellenden Bauleistungen (das „Bausoll“) zu beschreiben: die Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis (§ 7b EU VOB/A) und die Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (§ 7c EU VOB/A).

Beide Methoden sind gleichrangig.¹

Bei der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis beschreibt der AG die zu erbringenden Bauleistungen eindeutig und erschöpfend. Dazu benennt er die einzelne Leistungspositionen mit Vordersätzen und Maßeinheiten.

Bei der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm definiert der AG lediglich Anforderungen (Funktionen), ohne diese in eine eigene Planung umzusetzen. Die Planung des Bauwerks ist – neben der Bauausführung – die Aufgabe des TU.

Begründung der Gesamtvergabe

Die Gesamtvergabe ist gemäß § 97 Abs. 4 S. 3 GWB bzw. § 5 Abs. 2 Nr. 1 S. 3 VOB/A-EU grundsätzlich zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe eine Gesamtvergabe erfordern. Um diese Gründe darzulegen, ist eine aktive Auseinandersetzung mit den für und gegen die Losvergabe sprechenden Gründen im Einzelfall erforderlich. Im Ergebnis müssen die für eine Gesamtvergabe sprechenden Gründe überwiegen.

Hiervon abweichend gelten für Aufträge zur Deckung der Bedarfe der Bundeswehr besondere Regelungen. Mit der Neufassung des Bundeswehrbeschaffungsbeschleunigungsgesetzes (BwBBG) entfällt der Grundsatz, Leistungen in einzelne Lose aufzuteilen, § 8 Abs. 1 BwBBG. Dies gilt sowohl für Aufträge oberhalb als auch unterhalb der EU-Schwellenwerte (§ 8 Abs. 3 BwBBG) und ausdrücklich auch für öffentliche Bauaufträge (§ 8 Abs. 2 BwBBG). Das bedeutet: für Bau- und Instandhaltungsleistungen dürfen mehrere Fachlose/ Gewerke gemeinsam an einen einzigen Auftragnehmer vergeben werden. Für die Gesamtvergabe ist keine besondere Begründung erforderlich.

Findet das BwBBG keine Anwendung, gilt die Begründungspflicht für das Absehen vom Grundsatz der Losaufteilung bei der Gesamtvergabe an den TU.

Ein Begründungsansatz ist, dass bei einer TU-Vergabe auf Basis einer FLB eine Fachlosaufteilung grundsätzlich nicht in Betracht kommt. Die FLB selbst bietet damit eine gute Grundlage für den Verzicht auf eine losweise Vergabe. Ein Wesenselement der FLB ist, dass der Gegenstand der späteren Beauftragung zu Beginn des Beschaffungsprozesses noch nicht feststeht. Vielmehr ermittelt der AG auf Grundlage der FLB individuell und ergebnisoffen die technisch, wirtschaftlich und gestalterisch beste und funktionsgerechteste Systemlösung. Das gelingt nur, wenn die Bieter (TU) ihr Know-How einbringen und den Weg zu dieser Lösung eigenverantwortlich gestalten können. Der ausgewählte TU muss für seine Planung und den vereinbarten Preis einstehen und die Einhaltung der vereinbarten Ausführungsfristen gewährleisten. Dieser Gesamtverantwortung kann er nur gerecht werden, wenn er die Bauausführung eigenständig steuern und alleinverantwortlich entscheiden kann, welche Subunternehmen für ihn wann welche Bauleistungen erbringen.

¹vgl. u. a. EuGH, Urteil vom 16.01.2025 - C-424/23; VK Baden-Württemberg, Beschluss vom 16.04.2024 - 1 VK 10/24#.

8.1 Verfahrensarten

Grundsätzlich stehen für die Ausschreibung auf Basis einer FLB alle Verfahrensarten nach § 3 EU VOB/A zur Verfügung. Der Quick-Guide empfiehlt das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (§ 3 Nr. 2 EU VOB/A), um bereits im Rahmen des Vergabeverfahrens von den Bietern Konzepte oder Entwürfe, also planerische Leistungen zur Lösung der funktional beschriebenen Aufgabe, verlangen und verhandeln zu können.

Diese Verfahrensart ist in der Angebotsphase zeitintensiver, da es naturgemäß zu mehr Bieterfragen und einem höheren Abstimmungsbedarf kommt. Das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ermöglicht, viele offene Fragestellungen schon im Vorfeld der Vergabe zu klären. Das bedeutet konkret, dass der AG

- über den gesamten Angebotsinhalt verhandeln darf z. B. über die Entwürfe der Bieter, den Preis und die Vertragsbedingungen – außer über die festgelegten Mindestanforderungen und Zuschlagskriterien,
- die Entwürfe der Bieter im Rahmen der Verhandlung inhaltlich verbessern lassen kann, um die erforderliche Qualität für das Projekt sicherzustellen,
- unklare Leistungsanforderungen im laufenden Verfahren konkretisieren kann,
- über den vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb die Anzahl der Angebote und damit der zu prüfenden Entwürfe reduzieren kann und damit
- eine faire und effiziente Preisbildung fördert.

Vergaberechtliche Möglichkeiten gewinnbringend für den Projekterfolg ausschöpfen!

Sie haben Fragen?

Die Geschäftsstelle Fortbildung Bundesbau bietet „Vergabebeschieunigungen im Bundesbau“ vergaberechtliche Methoden und Instrumente für eine effiziente Beschaffung als Schulung an.

Das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb steht immer dann als Verfahrensart zur Verfügung, wenn die gesetzlichen Bestimmungen dies gestatten. Dies ist der Fall, wenn mindestens eines der Kriterien aus § 3a Abs. 2 Nr. 1 lit. a - d EU VOB/A erfüllt ist. Bei Vergaben auf Basis einer FLB drängt sich die Fallgruppe des § 3a Abs. 2 Nr. 1 lit. b EU VOB/A auf. Danach ist ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb dann zulässig, wenn der Auftrag konzeptionelle Leistungen umfasst. Das bedeutet, dass die Leistungsbeschreibung das Ziel der Beschaffung vorgibt, die Bieter die Leistung aber durch ihr eigenes Know-How einbringen. Hier bietet die FLB selbst also wieder die Argumentation.

Bei der Vergabe verteidigungs- und sicherheitsspezifischer Bauaufträge ist das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß § 3a Abs. 1 S. 1 VS VOB/A immer zulässig.

Mit dem BwBBG ist ein Verhandlungsverfahren auch ohne Teilnahmewettbewerb gemäß § 4 Abs. 1 BwBBG möglich.

Ablauf des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb:

1. Teilnahmewettbewerb

- AG fordert eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen auf
- AG wählt (maximal fünf) geeignete Bewerber für das Verhandlungsverfahren aus

2. Verhandlung

- Aufforderung zur Angebotsabgabe (baulicher Leistungsvorschlag, Preis)
- Erstangebotsphase: Verhandlung über Erstangebot mit dem Ziel, die Angebote inhaltlich zu verbessern
- Nachdem der AG für alle Bieter gleichermaßen, erforderliche Anpassungen eingeführt und bekanntgegeben hat sowie die Bieter die Erkenntnisse und Verhandlungsergebnisse zum Erstangebot eingearbeitet haben, geben sie ein finales Angebot ab
- Finale Angebotsphase: Bieter haben abschließend die Erkenntnisse und Verhandlungsergebnisse der vorherigen Phasen eingearbeitet und geben ihr finales Angebot ab

Praktische Tipps zum Verhandlungsverfahren und Ablauf eines Verhandlungsverfahrens als Anlage zu 8.1

Alternativen zum Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb:

Offenes Verfahren

Das offene Verfahren bietet zeitliche Vorteile gegenüber einem Verhandlungsverfahren. Es bietet sich besonders an, wenn:

- die Baumaßnahme nicht unter die VOB/A VS fällt,
- vergleichbare Baumaßnahmen auf Grundlage einer Musterplanung realisiert wurden und
- kein Verhandlungsbedarf besteht. Nachteilig ist, dass ohne Vorauswahl die Zahl der Teilnehmer nicht reguliert werden kann und viele Angebote einen hohen Aufwand bei der Auswertung bedeuten!

Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb

Auf einen Teilnahmewettbewerb zu verzichten bringt bei feststehender Eignung der Bieter zeitliche Vorteile. Die Voraussetzungen dafür sind allerdings strenger. Das BwBBG ermöglicht das Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb, wenn:

- die Fristen, die für das nicht offene Verfahren und das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb vorgeschrieben sind, nicht eingehalten werden können, weil dringliche zwingende Gründe dies nicht zulassen
- Dringlichkeit gemäß § 3a Abs. 3 Nr. 4 EU VOB/A oder § 3a Abs. 2 Nr. 4 VS VOB/A vorliegt oder
- der AG auf einen Erstauftrag mit Wiederholung gleichartiger Bauleistungen gemäß § 3a Abs. 3 Nr. 4 EU VOB/A oder § 3a Abs. 2 Nr. 5 VS VOB/A zurückgreifen kann.

Wettbewerblicher Dialog

Der wettbewerbliche Dialog ist zulässig, wenn der Auftraggeber objektiv nicht in der Lage ist, die technischen Mittel oder die rechtlichen oder finanziellen Bedingungen anzugeben, mit denen seine Bedürfnisse und Anforderungen erfüllt werden können.

Für alle Verfahrensarten gilt: Falls die Bieter Entwürfe, Pläne, Zeichnungen, statische Berechnungen, Mengenberechnungen oder andere Unterlagen ausarbeiten sollen, ist in der Ausschreibung einheitlich für alle Bieter eine angemessene Entschädigung festzusetzen (Aufwandsentschädigung). Diese Entschädigung steht jedem Bieter zu, der ein der Ausschreibung entsprechendes Angebot mit den geforderten Unterlagen rechtzeitig eingereicht hat.

8.2 Zuschlagskriterien

Bei funktionalen Ausschreibungen beschreibt der AG die Leistung mittels Ziel- und Rahmenvorgaben. Abgesehen von den Mindestanforderungen erstellen die Bieter in der Regel keine einheitlichen Angebote, z. B. Übererfüllung oder Anderserfüllung. Allein über den Preis sind die Angebote daher nicht vergleichbar. Der spätere TU trägt mit seinem Angebot das Risiko, dass er alle für die beschriebenen Ziel- und Rahmenvorgaben notwendigen Leistungen im Rahmen des vereinbarten Preises erbringen muss (Planungs- und Ausführungsverantwortung). Bei einer funktionalen oder teilfunktionalen Ausschreibung von Bauleistungen ist der Preis als alleiniges Zuschlagskriterium wegen der unterschiedlichen qualitativen Elemente daher unzulässig.

Den Zuschlagskriterien kommt somit eine besondere Bedeutung zu. Bauherr und Bauverwaltung sollten die folgenden Fragestellungen klären um geeignete Zuschlagskriterien zu identifizieren.

- Gibt es technische Aspekte, deren Übererfüllung über die Mindestanforderungen hinaus, auf die Nutzungsdauer gesehen, wirtschaftliche Vorteile versprechen?
- Gibt es Aspekte des nachhaltigen Bauens, deren Übererfüllung über die Mindestanforderungen hinaus, auf die Nutzungsdauer gesehen, wirtschaftliche Vorteile versprechen?
- Bedürfen nennenswerte Teile der Leistungen einer regelmäßigen Wartung und ergibt es Sinn, die damit einhergehenden Kosten dem Wettbewerb zu unterstellen?
Dies setzt voraus, dass die Wartung dann auch an den AN beauftragt wird.
- Können durch eine schnellere Leistungserbringung des TU bezifferbare Kosten, z. B. Miet- oder zusätzliche Lagerkosten, eingespart werden?
- Gibt es fehleranfällige Leistungen, bei denen eine verlängerte Gewährleistungsfrist einen wirtschaftlichen Mehrwert verspricht?

Ein mögliches Zuschlagskriterium ist der technische Wert. In der Anlage zu 8.2 stellt der Quick-Guide am Beispiel Brückenneubau dar, wie ein technischer Wert neben dem Angebotspreis mit in die Bewertung einfließen kann.

Der Bauherr und die Bauverwaltung (FfE und BdE) müssen das Projekt im Vorfeld durchdenken und identifizieren, wo die Vorteile eines technischer Wertes oder Konzeptes liegen und wie diese als technischer Wert beschrieben werden können. Insbesondere müssen sie festlegen,

- welche Unterlagen der Bieter vorlegen soll (Mindestumfang) und
- wie die Bewertung erfolgt.

Die Bewertung muss offen, transparent und vergleichbar sein.

8.3 Vorankündigung und Bekanntmachung der Vergabe

Der Quick-Guide empfiehlt eine Vorankündigung der Maßnahmen, um der Wirtschaft bereits frühzeitig die Möglichkeit zu geben Projekte einzuplanen und damit die Anzahl der Bieter zu erhöhen.

Bei der Bekanntmachung der Vergabe empfiehlt der Quick-Guide die Verwendung einer übergeordneten CPV Nummer:

- Haupteinstufung (cpv) 45210000 Bauleistungen im Hochbau und ggf. als
- Zusätzliche Einstufung (cpv) 71000000 Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Praxen und
- Die Verwendung des Schlagwortes „Totalunternehmer“ zur besseren Auffindbarkeit für die Bauwirtschaft

Facharbeitsgruppe FGU
Neubau Sporthalle,
Eifelkaserne Gerolstein
© LBB Trier



9 Der TU-Vertrag

Für den **formalen Aufbau** empfiehlt der Quick-Guide, sich an den aktuellen Vertragsbedingungen für Funktionale Leistungsbeschreibungen (2151.FLB Vertragsbedingungen Funktionalausschreibung VHB Bayern) zu orientieren.

Folgende Punkte sollten zusätzlich in die Vertragsbedingungen aufgenommen werden:

- Anspruch auf Vorlage von Planungsunterlagen (Entwurfs- und/oder AFU-Planung) durch TU für Plausibilisierung durch AG (ohne Freigabeanspruch) mit vertraglich vereinbartem Vorlauf von z. B. drei Wochen oder für größere Pakete am Zahlungsplan orientiert,
- Recht auf Betreten der Baustelle und Teilnahmezugang für Bauherren an den Baubesprechungen, freier Zugang und Überprüfung des Baustellenfortschritts durch AG,
- Vereinbarung von Zahlungszielen z. B. in einem Zahlplan (siehe 11.3),
- Aufnahme der Option des Wiederholungsauftrags nach § 3a EU Abs. 3 Nr. 5 VOB/A

Zur Berücksichtigung der Kostenerstattung beim Bund (getrennte Haushaltstitel für Baukosten und Baunebenkosten) ist bei einem TU-Vertrag darauf zu achten, dass für die Abrechnung und Darstellung der Baunebenkosten die anfallenden Planungsleistungen, die sonst durch die Beauftragung von FbTen entstehen, getrennt beauftragt werden. Dies kann entweder mit zwei getrennten Verträgen mit dem TU – ein Vertrag für die Planungsleistungen und ein Vertrag für die Bauleistungen – oder durch entsprechende Formulierung in den Vertragsbedingungen und getrennter Rechnungsstellung erfolgen.

Beispiel für die Wiederholungsoption nach § 3a EU Abs. 3 Nr. 5 VOB/A
siehe Anlage zu 9

Fakten zum Projekt

Gebäude-/Objektyp:

Sporthalle

Nutzer:

Bundeswehr, IT-Bataillon

Auftragnehmer:

Generalunternehmer Peter Gross Hochbau, Kaiserslautern, mit der Übernahme von Planungsleistungen ab LPH 5

Bauzeit:

2023–2025

(ohne Vorabmaßnahmen Infrastruktur)

Projektkostenziel:

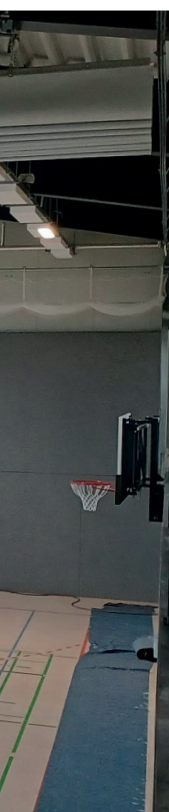
8,5 Mio. EUR (genehmigte HHM

ohne Photovoltaik)

7,6 Mio. EUR (GU-Anteil Neubau)

Bruttogrundfläche:

~ 1.500 m²



10 Projektdurchführung

10.1 Projektteam

Die Projektorganisation (Projektteam) zur Durchführung einer Maßnahme mit einer FLB und Umsetzung durch einen TU zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

Frühe und geschlossene Teambildung

Das Projektteam sollte zu einem sehr frühen Zeitpunkt im Projekt vollständig und geschlossen zur Verfügung stehen. Dies umfasst alle relevanten Fachdisziplinen, um alle Aspekte des Bauvorhabens und der FLB umfassend zu verstehen und koordinieren zu können.

Fachliche Expertise und interdisziplinäre Zusammenarbeit

Das Team muss Fachexpertise aus allen betroffenen Bereichen (z. B. Architektur, Technische Gebäudeausrüstung, Bauausführung, Baurecht, Projektsteuerung, Qualitätssicherung) aufweisen. Eine eng verzahnte interdisziplinäre Zusammenarbeit ist essentiell, da die FLB viele Schnittstellen zwischen Gewerken und Baustufen beinhaltet.

Bündelung der funktionalen Beschreibung

In einer kurzen, intensiven Phase erstellt das Projektteam fachübergreifend die FLB. Es erfordert starke Abstimmungskompetenz und Prozesskenntnisse im Team, um die funktionalen Anforderungen, klar und vollständig zu erfassen.

Frühes Einbeziehen aller Beteiligten

Bauherren, Nutzer, Behörden sowie Planer und gegebenenfalls Betreiber sind frühzeitig und fortlaufend einzubinden, um Anforderungen, Termine und Rahmenbedingungen praxistgerecht zu ermitteln und abzustimmen. Ebenso wichtig ist die frühzeitige Einbindung der juristischen Beratung und der Organisationseinheit mit Vergabekompetenz. In einem Startgespräch sollte das Projektteam alle projektspezifischen Meilensteine zur Qualitätssicherung festlegen.

Effiziente Abstimmungsmechanismen und Kommunikation

Regelmäßige, aufeinander abgestimmte Jours fixes mit allen Ebenen der Bauverwaltung, Projektverantwortlichen und Nutzern erhöhen die Transparenz und verhindern Missverständnisse und Koordinationsverluste. Digitale Austauschplattformen und dezidierte Kommunikationswege (z. B. funktionale E-Mailadressen) unterstützen den Informationsfluss.

Koordination der Schnittstellen und Qualitätssicherung

Der spätere Aufwand für Betreuung und Schnittstellenmanagement ist geringer, da der TU die Gesamtkoordination übernimmt. Dennoch braucht das Projektteam ein gewerkeübergreifendes Qualitätsmanagement mit klar definierten Zuständigkeiten, kontinuierlicher Überwachung der Planungs- und Bauleistungen sowie einer baubegleitenden Qualitätssicherung.

Empfehlung externer Projektsteuerung und juristischer Begleitung

Der höhere Abstimmungsaufwand bei FLB/TU-Verfahren macht eine externe Projektsteuerung empfehlenswert. Diese unterstützt die Kontrolle von Termin-, Kosten- und Qualitätszielen sowie die Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Vergabeverfahrens.



Für Unterstützung in Ihrem Projekt sprechen Sie gern mit den erfahrenen Kolleginnen und Kollegen der Facharbeitsgruppe



Zusammengefasst ist das ideale Projektteam für FLB und TU:

- interdisziplinär und fachlich breit aufgestellt,
- frühzeitig vollständig zusammengestellt,
- eng koordiniert und kommunikationsstark,
- versehen mit einer klaren Verantwortungs- und Abstimmungsstruktur.
- Bei komplexen Maßnahmen und / oder Maßnahmen mit großem Bauvolumen mit optionaler Unterstützung durch externe Projektsteuerung und / oder juristische Beratung.

So stellt das Projektteam sicher, dass die komplexen funktionalen Anforderungen systemoffen umgesetzt, Risiken minimiert und Terminzielsetzungen eingehalten werden.

10.2 Ausführung (Qualitätssicherung)

Nach Vergabe an den TU ist es erforderlich, die Qualität der beauftragten Leistungen mit geeigneten Mitteln sicherzustellen. Eine planungs- und baubegleitende Qualitätssicherung kann die BdE oder auch ein geeignetes Planungsbüro übernehmen. Es bietet sich an, den Ersteller der FLB auch für die baubegleitende Qualitätssicherung zu beauftragen.

Im Rahmen der planungs- und baubegleitenden Qualitätssicherung seitens des AG sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Überprüfung der ausführungsorientierten (Entwurfs- / Genehmigungs-) Planung des TU auf Vollständigkeit sowie auf wirtschaftliche und zweckmäßige Umsetzung der FLB und ggf. weiterer Zusagen aus dem Angebot (insbesondere hinsichtlich Betrieb und Wartung).
- Der TU ist nur an die vertraglich geregelten Vorgaben für die Planung gebunden und erbringt ggf. nicht alle LPHen nach HOAI, sondern lediglich notwendige Planungen nach seinen Baufortschritten.
- Fortlaufende Überprüfung der vertraglich festgelegten Standards, z. B. BIM, etc.
- Abgleich von Terminen (vertraglich vereinbarter Fertigstellungstermin, konkretisiert durch fortgeschriebene Terminpläne des TU, Plausibilisierung),
- Zustandsfeststellung der TU-Leistung (Dokumentation verdeckter Gewerke),
- Begehungen zur Bestätigung des Ausführungsstandes (gemäß Zahlungsplan) durch den AG im Vorfeld einer Rechnungsstellung durch TU,
- Rechnungsbearbeitung, Zahlungsfreigaben,
- Bestätigung Abnahmefähigkeit.

Durch die Qualitätssicherung gegenüber dem TU erfolgen keine Freigaben der Planungen, es wird lediglich die Umsetzung der vertraglich geforderten Leistungen gem. der FLB überprüft. Freigaben für gestalterische Anforderungen können aber z. B. in Bemusterungsterminen erforderlich werden.

Im Rahmen der Projektdurchführung sollte sich die Begleitung der Baumaßnahme weitestgehend auf die Einhaltung der Meilensteine und der damit verbundenen Zielerreichung fokussieren.

Weitere Mittel der Qualitätssicherung:

Voraussetzung ist hier die vertragliche Vereinbarung aller qualitätssichernden Maßnahmen

- Bemusterungen mit ausreichend terminlichem Vorlauf
- Erstellung von Musterräumen
- Begehungen zur Bestätigung des Ausführungsstandes durch Bauherr und dessen Vertreter und die beauftragte Qualitätssicherung, im speziellen auch im Vorfeld einer Rechnungsstellung durch den TU

10.3 Zahlplan und Rechnungsprüfung

Wie unter Punkt 10 beschrieben, sollte im TU-Vertrag eine Vereinbarung von Zahlungszielen erfolgen. Hierbei gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Vorgabe der Zahlungsziele seitens des AG oder
2. Abstimmung der Zahlungsziele zwischen AG und AN nach Beauftragung, z. B. anhand des Terminplans.

Beispiel Zahlplan siehe Anlage zu 10.3

Die Rechnungsprüfung erfolgt auf der Grundlage der vereinbarten Zahlungsziele. Grundsätzlich sind auch Auszahlungen zwischen den Zahlungszielen denkbar, wenn der Leistungsstand entsprechend nachweisbar ist.

10.4 Abnahme / Übergabe

Die Abnahme und Übergabe von Gebäuden, die auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung errichtet wurden, erfolgt gemäß den Vorgaben der RBBau in Verbindung mit der VOB/B. Im Vordergrund steht dabei die Prüfung, ob das Bauwerk die vertraglich definierten Funktionen und Anforderungen erfüllt. Maßgeblich ist nicht die Umsetzung nach einem vorgegebenen Ausführungsplan, sondern die nachweisbare Zielerreichung im Hinblick auf Funktion und Qualität. Die Abnahme erfolgt in der Regel durch eine gemeinsame Begehung sowie anhand von Prüfnachweisen und Dokumentationen.

Bereits bei der Erstellung der FLB sollte der Auftraggeber alle notwendigen Dokumentations- und Prüfunterlagen gemäß Checklistenmaster abschließend benennen. Dazu zählen insbesondere Funktionsnachweise, Prüfprotokolle, Messwerte, Wartungsvorgaben, Bestandsunterlagen sowie Nachweise zur Einhaltung technischer, wirtschaftlicher und qualitativer Mindestanforderungen.

Ein wesentlicher Schritt vor der förmlichen Abnahme ist der Probetrieb. Dieser dient der praktischen Überprüfung, ob die technischen Anlagen und Systeme – insbesondere bei haustechnischen oder komplexen Nutzungsanforderungen – unter realen Bedingungen die geforderte Leistung erbringen. Der Probetrieb ist zu dokumentieren und bildet eine zentrale Entscheidungsgrundlage für die Abnahmefreigabe.

Ergänzend ist die BFR Vermessung (Bauwerksvermessung gemäß Baufachlichen Richtlinien) Bestandteil der Übergabe. Die geometrische Erfassung des Bauwerks sowie herangeführter Medien in der geforderten Genauigkeit und Struktur ist Voraussetzung für die Übernahme in das Liegenschaftsinformationssystem (LISA) und muss ebenfalls übergeben werden.

Nach erfolgreicher Prüfung aller funktionalen Anforderungen, Durchführung des Probebetriebs und Vorlage der vollständigen Unterlagen erfolgt die förmliche Abnahme. Mit ihr geht die Gefahrtragung sowie die Verantwortung für das Bauwerk auf den Auftraggeber über. Die Übergabe wird durch ein schriftliches Protokoll sowie die Übergabe aller technischen und rechtlich relevanten Unterlagen abgeschlossen. Eventuelle Mängel sind zu dokumentieren und termingerecht zu beseitigen.

Ablaufschema VOB-Abnahme TU



11 Abkürzungsverzeichnis

AG	Auftraggeber
AIA	Auftraggeber-Informationsanforderungen
AN	Auftragnehmer
BAP	BIM-Abwicklungsplan
BdE	Baudurchführende Ebene
BFR	Baufachliche Richtlinien
BH	Bauherr
BIM	Building Information Modeling
ELT	Elektrotechnik
FAG	Facharbeitsgruppe
FfE	Fachaufsicht führende Ebene
FLB	funktionale Leistungsbeschreibung
FIB	Fachinformation Bundesbau
FPU	Finale Projektunterlage
GU	Generalunternehmer
GP	Generalplaner
HLS	Heizungs-, Lüftungs-, Sanitärtechnik
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
IPU	Initiale Projektunterlage
RBBau	Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes
TU	Totalunternehmer
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOB VS	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Verteidigung und Sicherheit



Kurmainz-Kaserne

Neubau

Karrierecenter





Wer hat diesen Quick-Guide erstellt?

Informationen zur Facharbeitsgruppe

Im Rahmen des Aktionsplans Infrastruktur Zeitenwende des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) und der zugehörigen Projektgruppe militärischer Bundesbau wurde eine Facharbeitsgruppe (FAG) eingerichtet. Sie setzt sich zusammen aus den FfEen und BdEen des Bundes und der Länder sowie den Bauherren Bundeswehr und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Sie handelt im Auftrag des BMVg.

Die Vertreterinnen und Vertreter der FfEen und BdEen des Bundes und der Länder haben aus Ihren praktischen Erfahrungen und durchgeführten Projekten diesen Quick-Guide erarbeitet.

Wir setzen damit Impulse für eine neue Vergabekultur. Unser Antrieb ist es, kurz- bis mittelfristig die militärischen Baumaßnahmen zu beschleunigen und dabei die Bauverwaltungen spürbar zu entlasten. Wir initiieren und begleiten den Wandel hin zur gleichberechtigten Anwendung der FLB und TU in Bund und Ländern – gemeinsam mit allen Beteiligten.

Janine Färber, Amt für Bundesbau Rheinland Pfalz

Herfried Martens, BAIUDBw KompZ BauMgmt Stuttgart

Julia Sadlowski-Grässle, BAIUDBw KompZ
BauMgmt Stuttgart

Dr. Henning Bode, Amt für Bundesbau Rheinland Pfalz

Elena Kraus, Amt für Bundesbau Rheinland Pfalz

Martin Dittrich, Amt für Bundesbau Rheinland Pfalz

Marco Nord, Niedersächsisches Landesamt für Bau und
Liegenschaften

Tanja Nafziger, Staatliches Baumanagement Hannover

Jürgen Nelson, Staatliches Hochbauamt Heidelberg

Maximilian Kniess, Staatliches Bauamt Schweinfurt

Patrick Thiele, Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

Robert Menzel, Bundesministeriums der Verteidigung

Dr. Jessica Gohlke, Bundesbauabteilung Hamburg

Jan Schüller, Bundesbauabteilung Hamburg

Nadine Stahmann, Bundesbauabteilung Hamburg

Robert Hillebrand, Amt für Bundesbau Schleswig Holstein

Thomas Schleh, BwConsulting

Annette Claudi, BwConsulting

Sebastian Lohmann, Oberfinanzdirektion NRW

Britta Kelpin, Oberfinanzdirektion NRW

Dr. Sabine Streckel, Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Christopher Finken, Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Knuth Pfeiffer, BAIUDBw

Christian Jarzyna, BAIUDBw KompZ BauMgmt Wiesbaden

Sirko Nitzschke, Brandenburgischer Landesbetrieb für
Liegenschaften und Bauen

Leonid Blank und Marcus Abel



Infos zur
Facharbeitsgruppe



ANLAGEN

ANLAGE ZU 3.1 Bauordnungsrecht

Beispieltext bauordnungsrechtliche Verfahren in der Zuständigkeit der BdE für FLB:

Der AN (TU) hat dem AG (regional zuständige Bauverwaltung / BdE) innerhalb <Zeitspanne> die Genehmigungsplanung vorzulegen, sodass der AG im Anschluss das nach der (jeweiligen) Landesbauordnung maßgebliche bauordnungsrechtliche Verfahren (Baugenehmigung, Kenntnissgabe oder Zustimmung) durchführen kann. Die hierfür erforderlichen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nach Baunebenrecht werden vom AN im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung eingeholt und dem AG zur Verfügung gestellt.

Die Durchführung des bauordnungsrechtlichen Verfahrens gemäß der jeweiligen LBO erfolgt anschließend durch den AG. Für die Dauer der Durchführung des bauordnungsrechtlichen Verfahrens kalkuliert der AG einen Zeitraum von <Zeitspanne>.

Nach Eintritt der öffentlich-rechtlich erforderlichen Voraussetzungen für die bauliche Durchführung führt der AN anschließend die Ausführungsplanung und Baudurchführung entsprechend der von ihm angebotenen Ausführungsfristen aus.

Beispieltext bauordnungsrechtliche Verfahren in der Zuständigkeit des TU für FLB:

Der AN führt das nach der (jeweiligen) Landesbauordnung maßgebliche bauordnungsrechtliche Verfahren (Baugenehmigung) selbstständig durch. Die hierfür erforderlichen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nach Baunebenrecht werden vom AN im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung eingeholt und dem AG zur Verfügung gestellt. Der AN stellt dem AG eine Zweitausfertigung der vollständigen Unterlagen zur Verfügung.

Die Dauer der Durchführung des bauordnungsrechtlichen Verfahrens kalkuliert der AG entsprechend ein. Nach Eintritt der öffentlich-rechtlich erforderlichen Voraussetzungen für die bauliche Durchführung führt der AN anschließend die Ausführungsplanung und Baudurchführung entsprechend der von ihm angebotenen Ausführungsfristen aus.

Hierfür ist der TU-Vertrag entsprechend auszugestalten. Beispiel: VHB Bayern 2151.FLB.H, XIII.3 Abstimmung mit Behörden bzw. IX.2 Mengen- und Genehmigungsrisiko.

ANLAGE ZU 3.2 weitere Standards

Beispieltext Integration der Anforderungen BIM in FPU: „Building Information Modeling (BIM)“

Das Projekt wurde als BIM Wirkprojekt definiert. Im Rahmen von BIM Projektbesprechungen mit ARGE BIM wurden die AIAs erstellt. BIM wird ab der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) bis Ende Leistungsphase 8 (Bauwerksdokumentation) eingesetzt. Das BIM Management der BdE-Seite soll an einen externen BIM Manager vergeben werden. Die BIM Koordination und die jeweilige Fachkoordination liegt beim TU.

Beispieltext Integration der Anforderungen BIM in FLB: 2.3 Building Information Modelling (BIM)

2.3.1 BIM Wirkprojekt

Das Projekt wurde als BIM Projekt im Bundesbau definiert und ist gemäß den Auftraggeber-Informationsanforderungen (AIA) umzusetzen. Die AIA gelten gemeinsam mit dem LOIN-Anhang und weiteren Anhängen und bilden eine Basis für den BIM-Abwicklungsplan.

2.3.2 Auftraggeber-Informationsanforderungen (AIA)

Die Auftraggeber-Informationsanforderungen (AIA) beschreiben gemäß VDI 2252 Blatt 10 „die Anforderungen des Auftraggebers an die Informationslieferungen des Auftragnehmers zur Erreichung der definierten BIM-Ziele und -Anwendungsfälle. Dazu gehört, dass die Informationen zum festgelegten Zeitpunkt in der geforderten Quantität und Qualität zur gemeinschaftlichen Nutzung vorliegen.“ Die AIA in Anlage X beschreiben die Leistungen, die mit der Zuordnung zu Leistungsbildern im Vertrag zu schließen sind.

2.3.3 BIM Abwicklungsplan

Der BIM-Abwicklungsplan dokumentiert gemäß VDI 2252 Blatt 10 „die nach Vertragsschluss gemeinsam von der Auftragnehmerseite erarbeitete und mit dem Auftraggeber abgestimmte Vorgehensweise zur Lieferung von Informationen und Daten und zur Erfüllung der vertraglich vereinbarten AIA.“ Der BAP gilt für alle Projektbeteiligten und ist unter Verantwortung des in der Rolle der BIM-Gesamtkoordination tätigen Objektplaners unter Mitwirkung der Fachplaner in Abstimmung mit dem BIM-Management zu erstellen. Der BAP ist i.d.R. ein dynamisches Dokument und wird während des Planungsprozesses fortgeschrieben.

Weitere Angabe s. Auftraggeber Informationsanforderungen (AIA) in Anlage X.

2.3.4 Informationsbedarfstiefe (LOIN)

Die Informationsbedarfstiefe ist unter Berücksichtigung der LOIN-Vorgaben des Bundes (Objektkatalog Bundesbau V1.0 mit Anforderungen der Bundeswehr) und den Angaben in den AIA umzusetzen.

Weitere Angabe s. Auftraggeber Informationsanforderungen (AIA) in Anlage X. Weitere Angaben siehe. Objektkatalog Bundesbau V1.0 in Anlage X.

2.3.5 Gemeinsame Datenumgebung (CDE)

Die fachlichen Abstimmungen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer und die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Auftragnehmern untereinander erfolgen anhand der digitalen Lieferobjekte, die in der gemeinsamen Datenumgebung (Common Data Environment – CDE) abzulegen sind. Im Projekt wird die folgende gemeinsame Datenumgebung zur zentralen Verwaltung der digitalen Liefergegenstände verwendet: SAP C4P SAP Cloud for Projects (Projektmanagementsystem zur Datenablage und Kommunikation)

ANLAGE ZU 3.3 weitere Standards

Beispieltext Integration der Anforderungen Nachhaltiges Bauen in FLB*:

0.3.5 Nachhaltiges Bauen, Leitfaden des Bundes, Bewertungssystem

Der Leitfaden Nachhaltiges Bauen <aktuelle Fassung> ist bei der Planung und Ausführung der beschriebenen Maßnahme anzuwenden.

Besonderer Wert wird auf die im Anhang befindliche Zielvereinbarungstabelle gelegt, welche ebenfalls Vertragsbestandteil wird.

Die dort eingetragenen Zielwerte sind seitens des AN umzusetzen und einzuhalten. Weiterhin hat der AN die Dokumentation der in der Zielvereinbarung geforderten Steckbriefe nach den Anforderungen des Bewertungssystems, zusätzlich zur allgemeinen Dokumentation, zu erstellen und dem AG in 3facher Ausfertigung zu übergeben. Die Kosten dafür hat der AN in die angebotenen Preise mit einzurechnen.

Die Nichteinhaltung oder das Fehlen einer oder mehre-

rer der v. g. Zielwerte oder Unterlagen ist ein wesentlicher Mangel im Sinne der VOB/B §12(3). Die Abnahme der gesamten Vertragsleistung kann verweigert werden, wenn die vollständigen Unterlagen dem AG nicht eine Woche vor Abnahme vorgelegt werden.

Beispiele für einzelne Steckbriefe, z. B. bei sinngemäßer Anwendung:

0.3.5.1 Flächeneffizienz

Im Rahmen der Berücksichtigung des Leitfadens Nachhaltiges Bauen ist auf die Flächeneffizienz / Ausnutzung von Flächen innerhalb des Gebäudes zu achten.

Der Umgang mit den Flächen soll wirtschaftlich sein. In Hinblick auf die Steigerung der Flächeneffizienz sind die Optimierungsziele Kostenbezogene Optimierung und Umweltbezogene Optimierung abzuleiten.

Der AN hat die Anforderungen des Steckbriefes 2.2.1 „Flächeneffizienz“ aus dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) – Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude – mindestens zu erfüllen und die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Dieses System wird auf das Unterkunftsgebäude übertragen. Zu erreichen ist das Anforderungsniveau von 30 Punkten mit einem Flächeneffizienzfaktor von 0,52.

0.3.5.2 Anpassungsfähigkeit

Im Rahmen der Berücksichtigung des Leitfadens Nachhaltiges Bauen ist auf die Anpassbarkeit von Gebäuden an sich ändernde Nutzerbedürfnisse und Nutzungsbedingungen innerhalb einer Nutzungsart sowie an alternative Arten der Nutzung zu achten. Weiterhin angestrebt wird eine angemessene Anpassbarkeit an die spezifischen Folgen des Klimawandels am Standort. Eine qualitative und quantitative Bewertung der Kriterien Gebäudegeometrie, Grundrisse, Konstruktion und Technische Ausstattung ist vorzunehmen.

Der AN hat die Anforderungen des Steckbriefes 2.2.2 „Anpassungsfähigkeit“ aus dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) – Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude – mindestens zu erfüllen und die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Dieses System wird auf das Unterkunftsgebäude übertragen. Zu erreichen ist das Anforderungsniveau von 30 Punkten.

* Aufnahme gemäß den Anforderungen des Bauherrn und der aktueller Erlasslage

0.3.5.3 Reinigung und Instandhaltungsfreundlichkeit

Im Rahmen der Berücksichtigung des Leitfadens Nachhaltiges Bauen ist auf die Reinigung und Instandhaltungsfreundlichkeit hinsichtlich Beschaffenheit der Materialien und Bauteile und der Grad der Erreichbarkeit zu achten. Diese beeinflussen die Zeit und die Kosten, die für die Reinigung und Instandhaltung aufzuwenden sind. Eine qualitative Bewertung der Kriterien Tragkonstruktion, Nichttragende Konstruktion außen und innen ist vorzunehmen.

Der AN hat die Anforderungen des Steckbriefes 4.1.3 „Reinigung und Instandhaltungsfreundlichkeit“ aus dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) – Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude – mindestens zu erfüllen und die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Dieses System wird auf das Unterakunftsgebäude übertragen. Zu erreichen ist das Anforderungsniveau von 60 Punkten.

ANLAGE ZU 3.6 Juristische Begleitung

Die juristische Begleitung ist nicht unbedingt an eine bestimmte juristische Berufsform gebunden, ein Fachanwalt im Vergabe- und Baurecht dürfte ist empfehlenswert. Entscheidend ist die fachliche Eignung. Da neben der Vergabe auch die Vertragsgestaltung anspruchsvoll ist, sollte mehrjährige Erfahrung sowohl im Vergabe- als auch im Bau- und Architektenrecht nachgewiesen werden. In der Regel werden Beratungsteams gebildet, die die verschiedenen Fachdisziplinen abdecken, sodass sich

größere Kanzleien anbieten oder Kanzleien, die sich auf Vergabe- und Bau- und Architektenrecht spezialisiert haben.

Grundsätzlich sollten die Bieter neben der Zulassung als Rechtsanwalt / Rechtsanwältin eine fachliche Spezialisierung nachweisen. Dies kann ein Fachanwaltstitel im Vergaberecht und / oder im Bau- und Architektenrecht sein, da eine bestimmte Anzahl von Fällen und theoretisches Fachwissen in diesen Bereichen nachgewiesen sein muss, um diesen Titel zu erhalten und regelmäßig Fortbildungsveranstaltungen besucht werden müssen. Vertiefte Fachkenntnisse können aber auch ohne Fachanwaltstitel bestehen. Dann müssen Bieter anderweitig dokumentieren, dass sie praktische Erfahrungen in diesen Rechtsgebieten gesammelt haben und regelmäßig an Fortbildungen teilnehmen.

Daneben sollte auch die Erfahrung im Umgang mit einem TU-Projekt oder vergleichbar komplexen Bauvorhaben abgefragt werden. Dies kann insbesondere durch Referenzen erfolgen. Hier ist es wichtig, dass die Bieter bereits mehrere TU-Vergaben oder Vergleichbares für einen öffentlich-rechtlichen Auftraggeber begleitet haben. Auch rechtliche Vertretungen vor Vergabekammern und / oder Oberlandesgerichten sollten nachgewiesen werden.

Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sind zudem nach § 51 BRAO verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen und die Versicherung während der Dauer der Zulassung aufrechtzuerhalten. Hier könnte von den Bietern verlangt werden, abhängig von der Projektgröße eine bestimmte Mindestdeckungssumme nachzuweisen.

ANLAGE zu 4 Bedarfsplanung

vPv		Sanitätsversorgungszentrum (SanVersZ) 1000/1500
vPv		Kfz-Halle der Flugunfallbereitschaft und der beweglichen Arzttrupps an besonderen Standorten
vPv	Az 68-16-99/12	Feuerwachen
vPv		Wachgebäude
vPv	Az 68-20-10/A1/V1	Unterkunftsbereich
vPv	Az 68-11-19	Munitionslagerhaus im Grundbetrieb
vPv		Munitionsarbeitshäuser
vPv		Munitionsaufbewahrungsorte
vPv		ABC-Übungsgebäude
vPv		Sporthallen und Fitnessräume
vPv	Az 68-11-78/0	Hallenschießanlagen
vPv		Fernmeldeausbildungshallen
vPv		Kfz-Hallen moderne gepanzerte Gefechtsfahrzeuge (GefFz)
vPv		Materiallagerhallen der ortsfesten Lagereinrichtungen (MatLgrHoLE)
vPv		Wirtschafts- und Betreuungsgebäude
vPv		Fahrzeugwaschanlagen (FzWaschAnl) (Panzer)
vPv		Unterstützte Lagernde Truppe
vPv		Unterkunfts-/Funktionsgebäude BA-Kp FeldH, E/A-Kp HSch
vPv		Zentrale Anforderungsraumbuchdatenbank
vPv		Unmanned Aircraft System (UAS)
vPv		Bereitschaftspunkt Sanitätsstaffel Einsatz (SanStffEins)
vPv		Hundezwingeranlagen
vPv		Schutzdächer mit Elektro-/IT-Netzwerkanschluss für taktische Fahrzeuge

GIF	C1 1810/0-6002	TrUkft
GIF	C1 1810/0-6004	Pionierübungsplätze (Land/Wasser)
GIF	C1 1810/0-6005	Fahrzeugwaschanlagen auf ÜbPI der Bw
GIF	C1 1810/0-6007	Ausbildungsausstattung ABC-Spürausstattung der ABC-Erkundungsgruppe
GIF	C1 1810/0-6008	Musikeinheiten der Bw
GIF	C1 1810/0-6011	Wörterbuch zur DIN 277+
GIF	C1 1810/0-6021	AußenLdPI HFgTr
GIF	C1 1810/0-6022	Landefläche für Hubschrauber und Hubschrauberbedarfslandeplätze
GIF	C1 1810/0-6023	Ausbildungsanlage Turm Kampfpanzer LEOPARD 2
GIF	C1 1810/0-6025	AusbGer S_GefSim
GIF	C1 1810/0-6027	AufklSys KZO und LUNA
GIF	C1 1810/0-6028	LETRA
GIF	C1 1810/0-6037	RegSanEinr
GIF	C1 1810/0-6046	FJgDstKdo
GIF	C1 1810/0-6048	KfAusbZ
GIF	C1 1810/0-6049	FBZ
GIF	C1 1810/0-6053	StOÜbPI
GIF	C1 1810/0-6054	StOSchAnlg
GIF	C1 1810/0-6055	TrÜbPI
GIF	C1 1810/0-6056	TrLg von TrÜbPI
GIF	C1 1810/0-6200	Abstellbereiche und Abstellflächen für Kfz und Gerät
GIF	C1 1810/0-6201	Hinweise für die Planung von Baumaßnahmen
GIF	C1 1810/0-6202	Flächenbedarf für größere Liegenschaften
GIF	C1 1810/0-6203	Sanitäreanlagen
GIF	C1 1810/0-6205	Feuerwachen
GIF	C1 1810/0-6206	Wachgebäude, Einfriedung
GIF	C1 1810/0-6207	Hundezwingeranlage
GIF	C1 1810/0-6210	Büro-, Stabsbereich- und Funktionsbereiche
GIF	C1 1810/0-6220	Unterkunftsbereich
GIF	C1 1810/0-6230	Wirtschaftsgebäude
GIF	C1 1810/0-6231	Bewirtschaftete Betreuung
GIF	C1 1810/0-6232	Behördenkantinen
GIF	C1 1810/0-6233	Betreuungsbüro
GIF	C1 1810/0-6250	Ausbildungs- und Lehrsaalbereiche in Unterkünften
GIF	C1 1810/0-6252	Ausbildungsgerät Schießsimulator Handwaffen/PzAbwWa
GIF	C1 1800/0-6253	ABC-Übungsgebäude
GIF	C1 1800/0-6254	Luftlandeübungsanlagen
GIF	C1-1810/0-6255	Ausbildungsanlagen D-LBO
GIF	C1 1810/0-6258	Sporthallen und Fitnessräume
GIF	C1 1810/0-6259	Sportanlagen im Freien und Hindernisbahnen
GIF	C1 1810/0-6260	Lager- und Aufbewahrungsbereiche in Liegenschaften der Bw
GIF	C1 1810/0-6261	Rüstgebäude
GIF	C1-1810/0-6268	Sammelstellen für Abfälle und Kleinmengen gefährlicher Abfälle (SAKgA)
GIF	C1 1810/0-6270	Technischer Bereich in TrUkft der Bw
GIF	C1-1810/0-6271	Infrastrukturbedarf für die HIL GmbH
GIF	C1-1810/0-6272	Infrastrukturbedarf für die BwFuhrPark GmbH
GIF	C1-1810/0-6273	Infrastrukturbedarf für die BwBekleidung
GIF	C1-1810/0-6280	Ortsfeste Tankanlagen der Bundeswehr
GIF	C1 1810/0-6287	Straßenverkehrsanlagen
GIF	C1-1810/0-6290	AusbWkst Bw
GIF	C1-1810/0-6310	GBD (BwDLZ)

ANLAGE zu 5 Projekteignung

Checkliste zur Überprüfung einer TU-Vergabe. Je mehr Fragen mit Ja beantwortet werden können, desto geeigneter ist das Projekt für eine FLB bzw. TU-Vergabe

Themenbereich	Frage	ja/nein
Planung	<ul style="list-style-type: none"> • Wurde eine gleichartige Leistung in der Vergangenheit schon einmal vergeben (FLB oder Einheitspreisvertrag)? • Besteht die Möglichkeit, eine Wiederholungsoption i.S.v. § 14 Abs. 4 Nr. 9 VgV bzw. § 3a EU Abs. 3 Nr. 5 VOB/A zu nutzen? Anfrage im zuständigen BAIUDBw KompZ BauMgmt oder der FAG • Handelt es sich um einen wiederkehrenden Gebäudetyp? • Gibt es standardisierte oder adaptierbare Planungen? • Stehen der Bedarf, die Planungsziele und die Funktionszusammenhänge des Nutzers mit dem Vorentwurf (LPH 2) fest? • Bestehen geringe Risiken bezüglich des Denkmal- und Naturschutzes, der Medienversorgung und des Baugrunds? • Spielen gestalterische/städtebauliche Anforderungen eine untergeordnete Rolle? 	
Innovation	<ul style="list-style-type: none"> • Sind innovative (funktionale) Ansätze bei der Leistungserbringung erwünscht oder zumindest denkbar? 	
Abhängigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Gibt es komplexe Abhängigkeiten zwischen militärischer Sicherheit, Rüstungsgütern und der erforderlichen Infrastruktur, die unter anderem für die vergaberechtliche Begründung herangezogen werden können? • Kann die benötigte Infrastruktur hinreichend präzise funktional bestimmt werden, ohne die konkrete Ausführung der Leistung zu beschreiben? • Kann ausgeschlossen werden, dass für wesentliche Teile der Leistung eine Produkt- oder Systembindung besteht? • Ist ein früherer Fertigstellungstermin von besonderer Bedeutung? 	
Baufeld eignung	<ul style="list-style-type: none"> • Eignet sich das vorgesehene Baufeld für die Umsetzung? • Müssen nur wenige oder keine separaten Vorabmaßnahmen zur Baufeldfreimachung etc. erfolgen? 	
Marktrelevanz	<ul style="list-style-type: none"> • Welche Leistungen können dem TU (Erschließung, Außenanlagen) mit beauftragt werden? • Ist für die funktional aususchreibenden Leistungen ein ausreichender Bewerber-/Bieterkreis vorhanden? 	
Projektrisiken	<ul style="list-style-type: none"> • Können die Bauausführung, die Ausführungsplanung und/oder Schnittstellen zwischen den Gewerken bei einer Losvergabe nicht eindeutig voneinander getrennt werden oder entstehen durch die Trennung höhere Projektrisiken? • Verlangt das Projekt zu einem frühen Zeitpunkt ein hohes Maß an Kosten- und Terminalsicherheit? 	
Art der Baumaßnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Eignet sich die Baumaßnahme aufgrund der vorgesehenen Art der Realisierung (Neubau, Bauen im Bestand oder Sanierung) für einen TU-Vertrag? • Ist eine systemoffene Ausschreibung (Holz-, Stahl-, Stahlbeton-, Modulbauweise etc.) möglich? • Eignet sich die Baumaßnahme aufgrund der Komplexität und der Rahmenbedingungen, z. B. extrem hoher Technikanteil, Forschungs- und Laborbau, Berücksichtigung nutzungsspezifischer Anforderungen oder Erfordernis einzelner Bauabschnitte, für einen TU-Vertrag? • Ist ein hoher Vorfertigungsgrad von Bauelementen möglich? • Erfordert das Projekt bei einer Losvergabe eine besondere hohe Anzahl von Ausschreibungen und stehen ungenügend qualifizierte/erfahrene Mitarbeitende dafür zur Verfügung (Stichwort: Großprojekt)? 	

ANLAGE zu 6 IPU

Textvorschlag:

Es wird eine Vergabe mittels Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm FLB nach § 7c VOB/A (EU) an einen TU vorgeschlagen. Mit diesem Vorgehen werden **(projektspezifische Gründe)**. Auf diese Weise kann vsl. **(projektspezifischer Zeitraum)** gegenüber einer konventionellen Realisierung bei mindestens gleicher Wirtschaftlichkeit eingespart werden.

Das Projekt ist für eine Umsetzung mittels Totalunternehmer geeignet, da **(projektspezifische Beurteilung der Eignung)**. Außerdem wird/wurde das Bauprogramm gegenüber dem Bauherrn verbindlich kommuniziert und festgelegt.

Beispiel für den Aufbau und Beitrag des Vergabekonzeptes bei TU zur IPU:

„Die unterschiedlichen denkbaren Bauweisen – Konventionelle oder Systembauweise sowie ihre Kombination – sollen in der späteren Ausschreibung dem Wettbewerb unterstellt werden. Wegen der präsenten Lage des Gebäudes im Zugangs- und Zufahrtbereich der Liegenschaft soll auf die Gebäudegestaltung bzw. die Außen- und Innenwirkung großen Wert gelegt werden. Die Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen für den Neubau ist als Totalunternehmer (TU) Vergabeverfahren geplant. Grundlage für die Ausschreibung bildet eine FLB, auf Basis der Vorgaben von Musterplanungen und Raumbüchern mit den Definitionen der entsprechenden Qualitätsstandards. Ein breit angelegter Bieterwettbewerb soll die technisch, wirtschaftlich und gestalterisch beste sowie funktionsgerechteste Lösung der Bauaufgabe ermitteln.“

ANLAGE zu 7 FPU

Textvorschlag für den Beitrag zur FPU:

Es ist eine Vergabe mittels Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (Funktionalausschreibung) nach § 7c VOB/A (EU) an einen Totalunternehmer (TU) vorgesehen. Mit diesem Vorgehen wird eine rasche Umsetzung des Projektes ermöglicht, um (projektspezifische Begründung). Das vorliegende Projekt ist für eine Umsetzung mittels Totalunternehmer geeignet, da (projektspezifische Begründung für die Eignung). Hierbei werden neben den Bauleistungen auch Planungsleistungen dem Wettbewerb unterstellt und an den TU vergeben. Der TU koordiniert Schnittstellen und Nachunternehmer für Planung sowie Bauausführung und verantwortet als alleiniger Auftragnehmer den vertraglich geschuldeten Fertigstellungstermin. Termin-

liche und monetäre Projektrisiken trägt größtenteils der TU. Interessierte Marktteilnehmer bieten dabei ihr TU-Leistungspaket nicht auf Basis einer konkreten Ausführungsplanung mit Leistungsverzeichnissen zu allen erforderlichen Einzelpositionen an, sondern pauschal auf Basis einer FLB.

Diese FLB definiert alle erforderlichen Parameter zur Sicherstellung der geforderten Qualitäten, Quantitäten und Funktionalitäten, überlässt den Bewerbern jedoch die Wahl der für sie wirtschaftlich vorteilhaftesten Planungs- und Realisierungsform – insbesondere bei Konstruktionsweisen und Herstellungsverfahren, für die sie besonders eingerichtet sind.

Weiteres Beispiel:

Das Bauprojekt ist verteidigungs- und sicherheitsrelevant. Die Bau- und Dienstleistungen dienen speziell militärischen Zwecken. Das Bundeswehrbeschaffungsbeschleunigungsgesetz – BwBBG ist anzuwenden.

1.1 Vergabe der Planungsleistungen

Gemäß § 106 Abs. 2 Nr. 3 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) beträgt der Schwellenwert für Dienstleistungen momentan 431.000 Euro. Dieser Schwellenwert wird für die erforderlichen Planungsleistungen überschritten.

Für die Vergabe der Planungsleistung kommt gemäß § 11 Abs. 1 der Vergebeverordnung Verteidigung und Sicherheit (VsVgV) ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb oder ein nicht offenes Verfahren in Betracht. Der begründete Ausnahmefall für ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb ist zu prüfen.

Die Vorgaben in § 10 Abs. 1 VSVgV zur Berücksichtigung mittelständischer Interessen werden bei einer Vergabe an einen Generalplaner nicht berührt, da die Zusammenfassung der Gewerke mittelständische Planungsbüros nicht ausschließt.

Aufgrund der Komplexität des Projektes und des Ineinandergreifens einer Vielzahl von Gewerken ist eine vom Generalplaner gesteuerte Koordination und engmaschige Abstimmung mit den beteiligten Objekt- und Fachplanern von erheblicher Wichtigkeit für das Projektziel, insbesondere hinsichtlich der Fertigstellung des 1. Bauabschnittes (Fertigstellung Ende 2030).

Bei der Beauftragung eines Generalplaners ist außerdem die Haftung für jegliche Mängel beim Generalplaner verortet. Bei der Einzelvergabe ist der Verursacher der Mängel in solch eng verzahnten Planungen oft nicht eindeutig feststellbar und kann aufgrund dessen nicht haftbar gemacht werden. Durch den direkten Einfluss, den ein Generalplaner auf seine Vertragspartner hat, kann eine deutliche Verbesserung herbeigeführt werden.

Zudem ist er in der Lage, sich schnell von nicht funktionierenden Vertragspartnern zu trennen und unmittelbar im Anschluss geeignete Partner zu binden.

1.2 Vergabe der Bauleistungen

Aufgrund der Einstufung der Baumaßnahme als verteidigungs- und sicherheitsrelevant und der Überschreitung des Schwellenwertes für Bauaufträge in Höhe von 5.548.000 Euro gemäß § 106 Abs. 2 Nr. 3 GWB richtet sich die Vergabe nach den Vergabeverfahren des 3. Abschnitts der VOB/A. Die Regelverfahren sind gemäß § 3a VOB/A VS die Vergabe im nicht offenen Verfahren oder im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb. Das Bauprojekt wird zudem vom Anwendungsbereich des BwBBG erfasst. Abweichend von § 97 Absatz 4 Satz 3 GWB dürfen und sollen demnach mehrere Teil- oder Fachlose zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche, technische oder zeitliche Gründe dies rechtfertigen. In die Ausschreibung der Bauleistungen ist eine Abrufoption gemäß § 3a II Nr. 5 VOB/A VS für weitere gleichartige Baugebäude und Parkpaletten aufzunehmen. Damit besteht die Möglichkeit, in den Folgebauabschnitten einen Auftrag im Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb an denselben Auftragnehmer des Ursprungsauftrags zu vergeben. Voraussetzungen hierfür sind:

Die Bauleistungen entsprechen einem Grundentwurf. Dieser Grundentwurf war Gegenstand des ursprünglichen Auftrags.

Der ursprüngliche Auftrag wurde nach einem nicht offenen Verfahren, einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb oder im wettbewerblichen Dialog vergeben.

ANLAGE zu 8.1 Verfahrensarten

Informationen für Verhandlungsverfahren:

1. Grundsätzliches

Ziel eines Verhandlungsverfahrens ist es, mit dem Know-how der Bieter zu einem inhaltlich guten Angebot, bestehend aus Planung und Ausführung, zu kommen.

Rechtlich verankert ist das Verhandlungsverfahren in § 3b Absatz 3 Nr. 6 VOB/A-EU: „Der öffentliche Auftraggeber verhandelt mit den Bietern über die von ihnen eingereichten Erstantgebote und alle Folgeangebote, mit Ausnahme der endgültigen Angebote, mit dem Ziel, die Angebote inhaltlich zu verbessern.“

2. Verhandlungsinhalte

Grundsätzlich kann über sämtliche Inhalte verhandelt werden. Ausnahmen: Über die Wertungskriterien und über Mindestanforderungen, sofern sie ausdrücklich gestellt wurden. Mindestanforderungen können z. B. funktionaler, technischer oder rechtlicher Natur sein.

3. Grundsätze

Da es zum konkreten Ablauf von Verhandlungsverfahren kaum Regelungen gibt, bleiben große Spielräume für die Ausgestaltung.

Allerdings gelten auch hier die grundsätzlichen Anforderungen des Vergaberechts, insbesondere

- der Gleichbehandlungsgrundsatz
- der Grundsatz der Vertraulichkeit
- der Grundsatz der Transparenz
(In der Bekanntmachung / den Vergabebestimmungen sind die Zuschlagskriterien, einschließlich Gewichtung und Zielerfüllungsgrade, anzugeben. Es ist anzugeben, wie das wirtschaftlichste Angebot ermittelt wird.
Der geplante Verfahrensablauf ist darzustellen.
Die Entscheidungen im Verhandlungsverfahren sind zu dokumentieren; die Verhandlungen selbst sind zu protokollieren.)
- der Wettbewerbsgrundsatz (Verhandlung nicht nur mit einem Bieter)

4. Ablauf

Das Vergabeverfahren lässt sich grob in sechs Phasen einteilen:

1. Vorbereitung und des Teilnahmewettbewerbs
2. Teilnahmewettbewerb
3. Verhandlungsphase
4. Angebotsphase u.U. mit mehreren Verhandlungen
5. abschließendes Angebot
6. abschließendes Angebot

Hinsichtlich des Zeitbedarfs sind zum einen die Fristenvorgaben aus dem Vergaberecht zu beachten und weiterhin projektspezifisch die Bearbeitungszeit der Bieter für das Erstantgebot, die einzelnen Verhandlungsrunden und das finale Angebot.

Im Einzelnen können für die verschiedenen Verfahrensschritte folgende Zeitansätze ein Anhaltspunkt sein (Verlängerungen aufgrund von Urlaubs- und Feiertagszeiten sind hier nicht berücksichtigt):

- Teilnahmewettbewerb (Einleitung bis Auswahl der Bieter) ca. neun Wochen
- Bearbeitung Erstantgebot (einschließlich erster Auswertung) ca. neun Wochen bis 13 Wochen (je nach projektspezifisch gefordertem Angebotsumfang)
- Erstes Verhandlungsgespräch ca. vier Wochen

- Jede weitere Verhandlungsrunde ca. zwei Wochen
- Finales Angebot und Zuschlag ca. sechs Wochen

Die Phasen im Einzelnen:

1. Vorbereitung und des Teilnahmewettbewerbs

Beim Teilnahmewettbewerb sind die üblichen Regularien der VOB/A-EU zu beachten. Es erfolgt die Auswahl der Bieter entsprechend der Wertungskriterien. Mindestens drei Bieter sind aufzufordern. Um den Bearbeitungsaufwand zu begrenzen, empfiehlt es sich, höchstens fünf Bieter für die Verhandlungsphase auszuwählen. (Angabe in der Auftragsbekanntmachung erforderlich).

Die Eignungskriterien müssen transparent, nachvollziehbar und rechtskonform sein. Wertungskriterien sind die wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit sowie die technische und berufliche Leistungsfähigkeit. Die Abfrage der technischen Leistungsfähigkeit erfolgt anhand von Referenzprojekten. Sinnvollerweise sollten typologisch vergleichbare Objekte herangezogen werden. Allerdings sollte der Rahmen auch nicht zu eng gezogen sein, um genügend Wettbewerb sicherzustellen. Wird besonderer Wert auf architektonische Gestaltung und / oder besondere Qualität von Fachplanungen gelegt, können auch Referenzen für die Planer / die Planungsleistung eingefordert werden. Weiteres mögliches Eignungskriterium kann sein, ob der TU und das Planungsbüro bzw. die Planungsabteilung des TU mindestens ein Projekt gemeinsam realisiert haben. In der Referenzabfrage sollte auch der Fertigstellungszeitpunkt (= Übergabe an den Auftraggeber) festgelegt werden, um zu alte Referenzen auszuschließen.

Beispielhafte Kriterien der Referenzen für technische Leistungsfähigkeit:

- Ausführung durch einen General- bzw. Totalunternehmer
- Fertigstellung nach dem XX.YY.20JJ
- Bruttogeschossfläche mindestens $x \text{ m}^2$
- Summe der Bauwerkskosten (KG 300+400) netto
- Ausgeführte Typologie: entspricht das Referenzprojekt dem zu realisierenden Projekt oder weist es eine ähnliche Typologie auf (z. B. sind bei Unterkunftsgebäuden Studentenwohnheime oder Hotels ähnliche Typologien).
- Wird besonderer Wert auf die Qualität der Planungsleistungen gelegt, können auch hier Referenzen verlangt werden.

Weiteres Kriterium: ob oder wie viele Bauprojekte der Bieter für öffentliche Auftraggeber ausgeführt hat.

2. Teilnahmewettbewerb

Prüfung der Teilnahmeanträge und Auswahl der Teilnehmer:

Für die Verhandlungsphase sind minimal drei Bieter auszuwählen, sinnvollerweise maximal fünf. Wobei in der Angebotsaufforderung keine Untergrenze, sondern nur die Maximalzahl der Teilnehmer für das Verhandlungsverfahren festgesetzt werden sollte.

Hinweis: Zu viele Bieter erschweren strukturierte und effektive Verhandlungen. Eine kleinere Anzahl ermöglicht tiefere Gespräche und bessere Abstimmung. Eine zu große Auswahl kann die Bewertungsprozesse unnötig komplizieren, während eine kleinere Gruppe eine präzisere Analyse ermöglicht. Die Durchführung von Verhandlungen mit vielen Anbietern erfordert erheblichen Zeit- und Personalaufwand, was Kosten und organisatorische Belastung erhöht.

3. Angebotsphase

Bearbeitung des Erstangebots durch die Bieter. Für die Erstellung der geforderten Leistungen (Angebot, Planungskonzepte, Nachhaltigkeitskonzepte etc.) ist eine ausreichende Bearbeitungszeit vorzusehen.

4. Verhandlungsphase

Die Verhandlungsphase ist der eigentliche Kern des Verfahrens. Ziel ist es, die Leistung inhaltlich final zu fixieren, Optimierungspotenzial zu erschließen und das am besten geeignete Angebot hinsichtlich inhaltlicher Qualität, Projektteam und Preis herauszuarbeiten. Dazu erfolgt zunächst die Prüfung des Angebotsinhalts der Erstangebote: Sind die Vorgaben der funktionalen Leistungsbeschreibung und der anderen Anforderungen der Verdingungsunterlagen berücksichtigt? Ergeben sich bei den einzelnen Kostengruppen aus dem Preisspiegel signifikante Abweichungen? Welche Stärken und welche Schwächen zeigen sich? Wurden Optimierungsvorschläge gemacht? Wie sind diese zu bewerten? Welche Fragen ergeben sich bezüglich des Angebots für das erste Verhandlungsgespräch?

Zur besseren Strukturierung dieser Prüfung bietet sich die Erstellung einer Verhandlungsscheckliste an, in der die zu klärenden Punkte oder eventuelle Ergänzungen, die die Bieter zum ersten Verhandlungsgespräch präsentieren sollen, aufgeführt sind. Sinnvoll ist es auch, in dieser Checkliste den Bezug auf die funktionale Leistungsbeschreibung oder die ergänzenden Unterlagen der Ausschreibung anzugeben sowie die Ergebnisse dieser Nachfragen und des ersten Verhandlungsgesprächs zu dokumentieren.

Etwa zehn Tage vor dem ersten Verhandlungstermin sollte die Einladung sowie die Fragestellungen an die Bieter versandt werden.

Erstes Verhandlungsgespräch:

Das erste Verhandlungsgespräch hat zum Ziel, das Projektteam, des jeweiligen Bieters das Planungskonzept und den Angebotsinhalt näher kennen zu lernen. Auch können mögliche Unklarheiten aufgeklärt werden. Gerade auch im Vergleich der Bieter untereinander können sich Erkenntnisse ergeben, die in die Ausarbeitung einer zweiten oder weiteren Verhandlungsrunde einfließen. Für das Verhandlungsgespräch selbst sollten Vorgaben gemacht und in der Einladung an die Bieter kommuniziert werden. Ebenso sollte für die Gespräche ein Zeitplan vorgegeben werden. Sollten sich die Gesprächstermine auf mehrere Tage verteilen, ist – im Sinne der Gleichbehandlung – zu überlegen, ob nicht auch die Einladungen mit den jeweiligen Fragestellungen entsprechend zeitversetzt an die Bieter verschickt werden.

Möglicher Ablauf des ersten Verhandlungsgesprächs:

- Begrüßung, Vorstellung der Teilnehmer
- Vorstellung des Angebots durch den Bieter (Projektteam, Planungskonzept, Qualitäten, Ablauf des Planungs- und Bauprozesses, Terminplan)
- Erörterung der Fragen aus der Verhandlungsdcheckliste
- Erörterung zur Preisbildung einzelner Kostengruppen des Erstangebots (falls es Auffälligkeiten gegenüber den Wettbewerbern gibt: Gab es bei diesem Bieter oder den Wettbewerbern unterschiedliche Auffassungen zum Leistungsumfang?)
- Optimierungspotenzial aus Sicht des Bieters z.B. Ausführung, Qualitäten, Termine, Kosten
- Verhandlung von vertraglichen Themen
- Abstimmungen zum weiteren Ablauf

Während der Verhandlung ist es essenziell, die besprochenen Punkte in einem Protokoll festzuhalten. Dieses Dokument dient dazu, die Ergebnisse nachvollziehbar und transparent zu machen. Am Ende der Verhandlung sollte es von beiden Seiten geprüft und mit gegenseitigem Einverständnis unterzeichnet werden. Diese Vorgehensweise trägt wesentlich dazu bei, das Verfahren strukturiert und klar zu dokumentieren. Nachdem Verhandlungsgespräch kann es zur Orientierung sinnvoll sein, intern eine erste Bewertung entlang den Kriterien der Wertungsmatrix vorzunehmen.

Zweites Verhandlungsgespräch:

Hier können Fragestellungen vertieft werden. Erkenntnisse, die aus der ersten Verhandlungsrunde gewonnen wurden, können so einfließen. Es kann z. B. notwendig

sein, dass die Planung zu überarbeiten ist. Auch kann z. B. eine alternative Ausführung (Fassade, Grundriss, Material etc.) mit Darstellung der finanziellen Auswirkungen gefordert werden. Unklarheiten können berichtigt und in ihren Auswirkungen besprochen werden. Wenn es verschiedene Abstimmungen auch im schriftlichen Austausch gegeben hat, kann dieses im zweiten Verhandlungsgespräch noch einmal gemeinsam mit den Bieter durchgesprochen und protokolliert werden. Der weitere Ablauf des Vergabeverfahrens sollte dargestellt werden: Folgt eine weitere Verhandlungsrunde? Wenn ja, ist es sinnvoll, den Termin mit den Bieter abzustimmen. Folgt keine weitere Verhandlungsrunde, dann ist es auch hier sinnvoll abzustimmen, wie viel Zeit für die Ausarbeitung des finalen Angebots benötigt wird. Nach Abschluss der Verhandlungsrunden werden die Vergabeunterlagen für das finale Angebot aufbereitet. Das vollständige angepasste Paket der Vergabeunterlagen mit allen Anlagen wird zusammengestellt.

5. abschließendes Angebot

Zur Ausarbeitung des finalen Angebots erhalten die Bieter das komplette (bearbeitete) Ausschreibungspaket. Dadurch sollen etwaige Unklarheiten hinsichtlich des geforderten Leistungsumfangs ausgeschlossen werden. Die Angebote werden auf Vollständigkeit und Einhaltung der Mindestanforderungen überprüft. Anhand der Bewertungsmatrix mit ihren Kriterien und Unterkriterien erfolgt die Bepunktung.

6. Auftragsvergabe

Die Zuschlagserteilung erfolgt nach den üblichen Verfahren.

ANLAGE zu 8.2 Zuschlagskriterien

Definition und Gewichtung

Die Zuschlagskriterien werden im Vorfeld klar definiert und mit einer Gewichtung versehen. Jede Gewichtung gibt an, wie stark ein Kriterium im Vergleich zu anderen in die Gesamtbewertung einfließt. Typische Gewichtungen könnten zum Beispiel so aussehen:

Preis z. B. 40–60%: Der Angebotspreis ist häufig ein zentraler Faktor, jedoch wird bei TU-Vergaben oft darauf geachtet, dass nicht nur der günstigste Anbieter den Zuschlag erhält, sondern auch qualitative Aspekte berücksichtigt werden.

Qualität z. B. 20–30%: Die technische Expertise, die Qualität der vorgeschlagenen Leistungen und die Einhaltung von Normen spielen eine bedeutende Rolle.

Termintreue z. B. 10–20% (bei militärischen Projekten aktuell höher): Die Fähigkeit, Projekte innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens abzuschließen, wird hoch bewertet.

Erstellung eines Bewertungssystems um die Kriterien messbar zu machen. Zum Beispiel:

- **Preis:** Der günstigste Anbieter erhält die Höchstpunktzahl, andere Angebote werden relativ dazu bewertet.
- **Qualität:** Es werden Skalen definiert, z. B. 1 bis 10, basierend auf objektiven und subjektiven Parametern (z. B. technische Eigenschaften, Nachhaltigkeit).
- **Termintreue:** Bewertungen basieren auf Projektplänen, Meilensteinen und Referenzen zu früheren Projekten.

Die einzelnen Bewertungen werden in einer Matrix zusammengefasst. Jede Spalte repräsentiert ein Kriterium und jede Zeile ein Angebot. Die Punktzahlen der Anbieter für jedes Kriterium werden entsprechend der Gewichtung verrechnet, um einen Gesamtscore zu ermitteln.

Ein einfaches Beispiel für eine Bewertungsmatrix, die in einer GU-/TU-Vergabe genutzt werden könnte:

Beispiel:

Verjährungsfrist für Mängelansprüche	10	Angebot wie LV	0
		Wertung siehe Beiblatt zu FB 227	10
		Die höchste zu erreichende Gesamtpunktzahl bei diesem Kriterium beträgt 100 Punkte (10 Punkte x Faktor 10 [Gewichtung]).	

Gewährleistungsverlängerung über alles: Notwendige Angaben zur Grundlage der Punktebewertung:

Gewichtung = 10% (Punktebewertung von 0 bis 10). Die Regelverjährungsfristen in § 13 VOB/B stellen vorliegend die Mindestverjährungsfrist für Mängelansprüche dar, die mit 0 Punkten bewertet wird. Die maximal gewertete Verlängerung beträgt 8 Jahre und wird mit 10 Punkten bewertet.

Damit ergibt sich folgende Wertung:

4 Jahre = 2 Punkte, 5 Jahre = 4 Punkte, 6 Jahre = 6 Punkte, 7 Jahre = 8 Punkte und 8 Jahre = 10 Punkte, mehr als 8 Jahre = 10 Punkte“

Kriterium	Gewichtung (%)	Anbieter A (Punkte)	Anbieter B (Punkte)	Anbieter C (Punkte)	Berechnung
Preis	50	90	80	100	Punkte x Gewichtung (z. B. Anbieter A: 90 x 0,5 = 45)
Qualität	30	85	90	70	Punkte x Gewichtung (z. B. Anbieter A: 85 x 0,3 = 25,5)
Termintreue	20	80	70	85	Punkte x Gewichtung (z. B. Anbieter A: 80 x 0,2 = 16)
Gesamtpunktzahl	100	86,5	82	85,5	Summe der gewichteten Punkte pro Anbieter

Erläuterung zur Matrix:

1. **Kriterienauswahl:** Die Kriterien (z. B. Preis, Qualität, Termintreue) werden entsprechend den Anforderungen des Projekts definiert.
2. **Gewichtung:** Jedes Kriterium erhält eine prozentuale Gewichtung, die seine Bedeutung im Gesamtprozess widerspiegelt (z. B. Preis = 50%).
3. **Punktebewertung:** Jeder Anbieter wird für jedes Kriterium auf einer Skala (z. B. 0–100 Punkte) bewertet.
4. **Gewichtete Punkte:** Die Punkte werden mit der Gewichtung des jeweiligen Kriteriums multipliziert, um die gewichteten Punkte zu berechnen.
5. **Gesamtergebnis:** Die gewichteten Punkte aller Kriterien werden addiert, um die Gesamtpunktzahl für jeden Anbieter zu ermitteln.

In diesem Beispiel würde Anbieter A mit einer Gesamtpunktzahl von 86,5 Punkten den Zuschlag erhalten, da er die höchste Punktzahl erreicht.

Hinweis:

Bei einer Verlängerung der Verjährungsfrist für Mängelansprüche „ber alles“ ist abzuwägen, ob dies für die konkrete Ausschreibung in Anbetracht der Komplexität der jeweiligen Baumaßnahme überhaupt sinnvoll ist und es eine ausreichende Anzahl Marktteilnehmer gibt. Für den Fall, dass eine Verlängerung der Verjährungsfrist für Mängelansprüche „ber alles“ danach nicht sinnvoll erscheint, ist zu prüfen, ob stattdessen eine Verlängerung der Verjährungsfrist für einzelne „Schlüsselbauteile“ infrage kommt.

Bauzeit:

Verkürzung der Ausführungsfrist	10	Angabe der Dauer der Verkürzung der Ausführungsfrist in Monaten.	10
Es besteht die Möglichkeit durch Verkürzung der Ausführungsfrist in Bezug auf die Fertigstellung zusätzliche Punkte zu erhalten.		Die geplante Ausführungsfrist beträgt 21 Monate. Pro Monat Verkürzung der Ausführungszeit können 2 Punkte erreicht werden. Es können maximal 10 Punkte (5 Monate Verkürzung der Ausführungszeit) erreicht werden. Die Angabe erfolgt in ganzen Monaten.	0
Die Ausführungszeit beinhaltet die Planungs- und Bauzeit.		Sollte keine Verkürzung der Ausführungszeit angegeben werden wird dieses Zuschlagskriterium mit 0 Punkten bewertet.	

Hinweise:

- Voraussetzung: vorgegebene Bauzeit muss realistisch und anspruchsvoll sein; Vorgabe einer max. möglichen anbietbaren Verkürzung
- Prüfung, ob die Bauzeit bei der konkreten Maßnahme überhaupt von besonderer Bedeutung (z. B. laufende Kosten einer Übergangslösung, fixer Termin für den Nutzungsbeginn, Fertigstellung innerhalb der Sommerferien statt verteilt über mehrere Ferienblöcke, zeitliche Reduzierung von Störungen durch die Bautätigkeit bei gleichzeitiger Nutzung)
- Prüfung der Gewichtung: ist eine Unterschreitung der Bauzeit von so hoher Bedeutung, dass der mögliche höhere Angebotspreis gerechtfertigt ist? (im Bsp: ist eine Verkürzung der Ausführungsfrist um 10% bei einem angenommenen Auftragswert von 5 Mio € die Summe von 500.000 € wert)
- Prüfung, ob die vorgesehene Bauzeit und maximal mögliche Verkürzung zueinander passen (im Bsp.: ist bei einer möglichen Verkürzung um 5 Monate die vorgesehene Bauzeit von 21 Monaten realistisch? Und umgekehrt: Ist bei einer Bauzeit von 21 Monaten eine Verkürzung um 5 Monate möglich?)
- Prüfung: wie abhängig ist die Einhaltung der Ausführungsfrist von Faktoren, die der AN nicht

beeinflussen kann (z. B. AG-seitige bzw. nutzerbedingte Verzögerungen, Wahrscheinlichkeit von Änderungswünschen während der Planungs- bzw. Ausführungsphase)? > je wahrscheinlicher Verzögerungstatbestände aus der Sphäre des AG sind, desto weniger zielführend ist das Kriterium. Es sollte daher entfallen oder zumindest gering gewichtet werden

- Vertragliche Sicherstellung der Einhaltung der angebotenen Verkürzung: Sanktionierung durch Vertragsstrafe oder Abschöpfung Bietungsvorteil prüfen, Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Vertragsstrafe und Wertungsvorteil

Beispiel technischer Wert:

Tabelle 2: Übersicht der Bewertung des technischen Wertes

	Beschreibung Wertungskriterien	Wichtung	Zielerfüllungsgrad	Max. Punkte Unterkriterium	Max. Punkte Technischer Wert
6.3.1	Bauablaufplanung - A) Bauzeitenplan als Gantt- Diagramm	0,83	1 - 6		5
6.3.2	Aushub, Umgang und Rückbau beider Bestandsüberbauten - B1) Aushubkonzept - B2) Zerlegekonzept	0,67 0,67	1 - 6 1 - 6	4 4	8
6.3.3	Herstellung, Transport und Montage der Überbauten - C) Fertigungs- und Einbaukonzept	0,50	1 - 6		3
6.3.4	Reduzierung des Einbringrisikos der Tiefgründungselemente durch das Einbauverfahren, die Wahl der Kerngeräte und Arbeitsplattformen, sowie die Möglichkeiten zum Erkennen und Beseitigen von Hindernissen - D1) Einbaukonzept Pfähle - D2) Einbaukonzept Spundwand - D3) Konzept zum Umgang mit Grundhindernissen bzw. zur Hindernisbeseitigung	0,67 0,67 0,50	1 - 6 1 - 6 1 - 6	4 4 3	11
6.3.5	Sicherung der Hochwasserschutzanlage Polder 40 während der Bauzeit - E) Ausführungsbeschreibung Sicherung der Hochwasserschutzanlage Polder 40	0,67	1 - 6		4
6.3.6	Abbruch Bestandswiderlager - F) Abbruchkonzept	0,67	1 - 6		4
	Maximale Gesamtpunkte Technischer Wert				35

Die erreichbaren Punkte für den technischen Wert der einzelnen (Unter-)Kriterien ergeben sich aus dem Zielerfüllungsgrad (1-6 Punkte) multipliziert mit der Wichtung.

Maximal sind mit jeweils 6 Punkten beim Zielerfüllungsgrad 35 Punkte für den technischen Wert zu erreichen.

Die detaillierte Beschreibung zu dieser Wertungsmatrix wird als Beispiel in der Datenbank für die FLBen zur Verfügung gestellt.

ANLAGE zu 9 der GU-Vertrag

Beispiel Wiederholungsauftrags nach § 3a EU Abs. 3 Nr. 5 VOB/A

„Es ist beabsichtigt mindestens zwei weitere Hallen, die jeweils dem Grundentwurf des vorliegenden Auftrages entsprechen, zu errichten. Etwaige Änderungen der Vergabeunterlagen, insbesondere des Grundentwurfs, resultieren lediglich aus anderen grundstücks- bzw. baugrundspezifischen Anforderungen.

Diese Wiederholungsaufträge können nach Maßgabe des § 3a Absatz 2 Ziffer 5 VS VOB/A-VS im Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb vergeben werden. Das Verhandlungsverfahren wird mit dem Auftragnehmer, der im vorliegenden Verfahren den Zuschlag erhält, geführt. Es gelten bei der Vergabe der Wiederholungsaufträge folgende Bedingungen:

- Die Aufstellung dieser Hallen erfolgt auf Liegenschaften der BImA (Bundeswehr) im Bundesland Rheinland-Pfalz.
- Eine Einschränkung auf bestimmte Liegenschaften soll gerade nicht vereinbart werden.
- Die Aufstellung der Hallen ist auf unterschiedlichen Liegenschaften und zu unterschiedlichen Zeitpunkten möglich.
- Der AG in Deutschland (oder ggf. Einschränkung auf ein oder mehrere Bundesländer) behält sich vor, innerhalb einer Frist von 5 Jahren eine oder beide Hallen separat zu beauftragen. Maßgebend für den Ablauf der Fünfjahresfrist ist die Zuschlagserteilung im vorliegenden Verfahren.
- Ein Anspruch des AN auf Beauftragung einer oder beider Hallen besteht nicht.
- Mit der Angebotsabgabe im gegenständlichen Vergabeverfahren erklärt der Bieter gleichzeitig seine ausdrückliche und verbindliche Bereitschaft nach Ausübung des Optionsrecht durch den Auftraggeber weitere Angebote innerhalb des genannten Zeitraums abzugeben.“

Der Textbaustein ist in der Bekanntmachung unter der Rubrik „Wiederkehr von Aufträgen“ anzugeben. Bitte beachten Sie, dass es sich nicht um eine Abrufoption im engeren Sinne handelt. § 3a Abs. 3 Nr. 5 VOB/A VS stellt lediglich eine Verfahrenserleichterung bzw. eine Ausnahme dar, nach welchem ein Verhandlungsverfahren ohne vorherigen Teilnahmewettbewerb (TNW) mit einem Auftragnehmer durchgeführt werden darf. Grundlage des Verhandlungsverfahrens ist nicht das Angebot aus dem ursprünglichen Auftrag. Es wird vielmehr ein neues Angebot auf Basis des angepassten LVs bzw. der angepassten Vergabeunterlagen eingeholt.

ANLAGE zu 10.3 Zahlplan

FLB Vorbemerkungen:

0.2.21 Abrechnung nach bestimmten Zeichnungen und Tabellen

Pauschalvertrag: Die Abrechnung erfolgt nach dem in VHB Bund FB214 aufgeführten Zahlungsplan. Der AG erhält auf der Grundlage des Zahlungsplanes Abschlagsrechnungen auf den vereinbarten Pauschalpreis gemäß Baufortschritt. Die Abrechnung erfolgt nach gemeinsamer Festlegung des Baufortschrittes zwischen AN und AG.

Einheitspreisvertrag: Die Abrechnung erfolgt nach gemeinsamen Aufmaß zwischen AN und AG.

Beispiel zu Variante 1:

Besondere Vertragsbedingungen:

Einheitspreisvertrag:

- Bodenplatte/Gründung/Grundleitungen nach Einheitspreisen und Baufortschritt

Pauschalvertrag:

- Je fertiggestelltem Geschoß im Rohbau 6,00 % der Pauschalsumme (gesamt 30 %)
- Je fertiggestelltem Geschoß im Ausbau einschl. Technischer Gebäudeausrüstung 10,00% der Pauschalsumme (gesamt 50%)
- Fassade + Bedachung 15,00% der Pauschalsumme (gesamt 15%)
- Nach erfolgreicher Abnahme 5,00% der Pauschalsumme (gesamt 5%) Vorauszahlungen sind ausgeschlossen.

Beispiel zu Variante 2:

Baumaßnahme:
Leistung:
Vergabenummer:
Zahlungsplan

Leistung	Angebotspreise aus Preisblatt			
		Mai	Juni	Juli
8. Baustelleneinrichtung und zentrale Aufgaben				
8.3.1 Ausführungspannung				
8.3.2 Mustermodul				
8.3.3 Pauschalpreis Baustelleneinrichtung				
9. Kampfmittelräumung, Geländemodellierung und LWL-Anbindung				
9.4.1 Kampfmittelräumung				
9.4.2 Geländemodellierung				
9.4.3 LWL-Anbindung				
10. Unterkunftsgebäude 410				
10.2.1 Planungsleistungen				
10.2.2 Gutachterliche Nachweise				
10.3.1 Pauschalpreis KG 300				
10.3.2 Pauschalpreis KG 400				
10.3.2 Pauschalpreis KG 500				
10.4.1 Inbetriebnahme, Abnahme und Übergabe				
10.4.2 Dokumentation über alle Gewerke				
11. Unterkunftsgebäude 411				

Bundeswehrkrankenhaus Berlin

Operationsgebäude





Herausgeber

Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Stuttgart
Nürnberger Straße 184
70374 Stuttgart

Amt für Bundesbau Rheinland-Pfalz
Wallstraße 1
55122 Mainz

Im Auftrag des

Bundesministerium der Verteidigung
Stauffenbergstr. 18
10785 Berlin

Kontakt Redaktion:

Facharbeitsgruppe (FAG)

Gestaltung und Layout

Jessica Gonzalez Fernandez
Referat 33 – Geschäftsstelle Öffentlichkeitsarbeit Bundesbau
Amt für Bundesbau Rheinland-Pfalz
Wallstraße 1
55122 Mainz

Bildnachweise

Atelier Dirk Altenkirch, LBB, BBR

Stand: März 2026

