

Vergabeverfahren

Vergabe von Planungsdienstleistungen: Qualität versus Preis

„Nachhaltige Architektur“ wird heute überwiegend mit den Adjektiven „ökologisch“, „umweltschonend“, „natürlich“, „recyclbar“, „klima- und CO₂-neutral“ und „energieeffizient“ beschrieben. Historisch waren die Werte der Baukunst anders gewichtet: Städte, Bauwerke, technische Infrastruktur mussten gut nutzbar, dauerhaft und harmonisch sein. Sie müssen dem „Bedürfnis und Vorteil des Lebens“¹ dienen, sagt Alberti. Er betont, Vitruv folgend,

- das genaue Planen vor der Bauausführung: „[...] ist es Aufgabe und Bestimmung der Risse [des Planens], den Gebäuden und den Teilen den geeigneten Platz, das richtige Maß und die angemessene Ordnung vorzuschreiben, so daß schon die ganze Form und Figur des Gebäudes in den Rissen festgelegt ist“²,
- die Bauteile: „Sie sollen jedes einzelne ihrem bestimmten Zwecke genau angepasst und besonders gesund sein; in Bezug auf Dauerhaftigkeit und Unvergänglichkeit vollkommen und solid, [...] ewig; in Bezug auf Schönheit und Anmut [...] wohlgefällig“³,
- „den Einfluß des Klimas“ – von „Luft“, „Wind“ und „Wasser“⁴ – auf das Planen.

Im gegenwärtigen Diskurs werden die architektonischen Ziele, die auf Vitruvs Trias aufbauen und die Alberti mit „Zweckmäßigkeit“, „Dauerhaftigkeit“ und „Anmut“⁵ beschrieben hat, vernachlässigt. Behauptet wird, dass die Welt komplexer geworden sei. Ich folge dieser These nicht. Wie kompliziert war das Anlegen von Städten, das Bauen weitgespannter Gewölbe, Kuppeln und Brücken im 15. Jahrhundert? Wie risikoreich das Schlagen der Pfähle für die Fundamente der Palazzi Venedigs oder für die Kirchen San Giorgio Maggiore und Il Redentore? Erst nach Jahren intensiven Nachdenkens über die – im freien Wettbewerb – vorgeschlagenen Baumethoden für das Überwölben des Doms von Florenz entschieden sich die Juroren der Arte della Lana, beraten von den besten Künstlern der Zeit, für den Vorschlag von Brunelleschi. Nicht anders gingen die Verantwortlichen bei Bauprojekten in den Jahrhunderten danach vor. Erst nach der Auswahl des im freien Wettbewerb ermittelten besten Entwurfs durch eine Fachjury trafen sie die Bauentscheidung für die Bebauung der Ringstraße, den Kristallpalast in London, die Stadthalle in Wien, die Passerelle Simone-de-Beauvoir oder die Elbphilharmonie in Hamburg. Dass die Elbphilharmonie monetär gescheitert ist (die Kosten stiegen um ein Mehrfaches des Kostenrahmens auf über 860 Millionen Euro), lag nicht an den Architekten Herzog & de Meuron, sondern an der Beauftragung des Generalunternehmers vor der exakten Festlegung der geschuldeten Leistung: Entwurf, Ausführungs- und Detailplanung waren bei der Angebotslegung und der Vergabe der Bauleistungen nicht vollständig vorhanden, die Leistungsvorgaben nicht abschließend festgelegt. Als Ursache der Bauzeit- und Kostenüberschreitung benannte Architekt de Meuron im „Spiegel“ die „Juristerei“; überschrieben hat der „Spiegel“ die Chronologie des Scheiterns mit „Versaute Verhältnisse“.⁶ Der Bauherr glaubte den lobbyierten Beteuerungen, dass die Einbindung des

Generalunternehmers in die Planung dem Auftraggeber Termin- und Kostensicherheit geben würde. Nach Vertragsabschluss erwiesen sich die Behauptungen als Tor für das erfolgreiche Claim-Management des Generalunternehmers. Dass die architektonische Qualität des fertigen Bauwerks überzeugt, ist der guten Arbeit der Architekten und dem Portemonnaie der Stadt Hamburg zu verdanken. Aus diesen Erfahrungen drängen sich im gegenwärtigen Diskurs zur Vergabe von Dienst-, Liefer- und Bauleistungen für den nachhaltigen Um- und Weiterbau der Städte, Bauwerke, Plätze und Grünräume Fragen auf: Welche Bedeutung haben Einzel-, Totalunternehmer- und Generalunternehmer-plus-Vergaben für die Baukultur? Ist der Preiswettbewerb eine Ursache der Krise der Baukunst? Ist der Preiswettbewerb mitverantwortlich für die Klimakrise?

Den Rahmen für die Vergabe von Planungsdienstleistungen bildet die europäische Vergaberichtlinie⁷, die u. a. die Dienstleistungsfreiheit zu einem ihrer Grundsätze erklärt und festgestellt hat, dass die Eignung, geistige Dienstleistungen erbringen zu dürfen, „durch Studienachweise und Bescheinigungen über die berufliche Befähigung des Dienstleisters“⁸ zu belegen ist. Auf der Grundlage der seit Jahrhunderten gepflegten guten Praxis des genauen Planens vor dem Bauen empfehle ich öffentlichen und privaten Auftraggebern **drei Arten der Vergabe von Planungsdienstleistungen:**

1. Architekturwettbewerbe mit anschließendem Verhandlungsverfahren

Die Projekte, die von den Planerteams im Rahmen eines offenen Architekturwettbewerbs eingebracht werden, bürgen für Ideenvielfalt und sind das Fundament der Baukultur. Vor dem Hintergrund vieler positiver Architekturbeispiele empfehle ich offene Architekturwettbewerbe – das Ausloten architektonischer Visionen – für

- das Ändern oder die Neufestlegung der Flächennutzungs- und Bebauungsbestimmungen,
- den Neu-, Zu- und Umbau und die Umnutzung von Bauwerken, Orts- und Stadtteilen, Plätzen, Frei- und Grünanlagen,
- öffentlich bedeutsame Architekturvorhaben.

Die Bedenken öffentlicher und privater Auftraggeber, Architekturwettbewerbe seien aufgrund der nicht bekannten Anzahl der Wettbewerbsprojekte aufwendig, der Wettbewerbsgewinner könnte nicht geeignet sein und es würden zusätzliche Kosten entstehen, sind unbegründet – insbesondere bei zweiphasigen Wettbewerben: In der ersten Wettbewerbsstufe stellen die Wettbewerbsteilnehmer ihre architektonischen Visionen in Skizzen (Städtebau, Baumassen, Flächennutzung, Erschließung, architektonische Haltung) z. B. auf einem A1-Blatt dar.⁹ Die Wettbewerbsvorprüfung beschränkt sich auf Formalia (Anonymität, Vollständigkeit); eine inhaltliche Vorprüfung ist nicht notwendig. Die Wettbewerbsjury beurteilt die Potenziale der eingereichten Projekte und wählt die (z. B. neun) Teilnehmer für die zweite Wettbewerbsstufe aus. Dadurch werden Aufwand und Kosten für die Vor-

prüfung und Jurierung der Wettbewerbsprojekte stark reduziert. Im anschließenden Verhandlungsverfahren mit dem Wettbewerbsgewinner wird die Eignung (Befugnis, technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit etc.) geprüft. Ist der Erstgereichte nicht geeignet, verhandelt der Auftraggeber mit dem Zweitgereichten.

2. Verhandlungsverfahren mit Wettbewerb

Neben der Vergabe der Planungsdienstleistungen nach einem Architekturwettbewerb eignet sich das Verhandlungsverfahren mit Wettbewerb für den Umbau, die Sanierung und Revitalisierung von Bauteilen (Gebäudehüllen, Fassaden, Stiegenhäuser, technische Infrastruktur) und für die Sanierung denkmalgeschützter Bauwerke. Die Durchführung erfolgt dreistufig:

- Bewerbung als Team (gute Auswahlkriterien sind Teamkompetenz und visionäre Projekte)
- Auswahl von fünf Teams für kleine Bauvorhaben (Baukosten bis 5 Millionen Euro), sieben bis neun für mittlere (Baukosten bis 15 Millionen Euro), über zehn für große Bauvorhaben (Baukosten ab 15 Millionen Euro) durch ein Fachgremium (Bewertungskommission), das zu mindestens 50 % aus Architekten und Ingenieuren besteht
- Einstufiger Architekturwettbewerb laut Wettbewerbsstandard Architektur¹⁰ zur Sicherung der Qualität (Städtebau, Architektur, Funktionalität, Werthaltigkeit/Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit)

Empfohlen wird eine Gewichtung von mindestens 70 % Qualität und höchstens 30 % Preis (Honorarsumme), die Aufhebung der Anonymität der Wettbewerbsteilnehmer nach der Juryentscheidung und der Reihung der Wettbewerbsprojekte sowie die Öffnung der Honorarangebote nach der Wettbewerbsentscheidung.

3. Offene Verfahren

Diese eignen sich für die Vergabe exakt definierter Planungs- und Beratungsdienstleistungen, nämlich für

- Bestandserhebungen und die Aufbereitung der Planungsgrundlagen,
- die Sanierung der technischen Infrastruktur von Bauwerken ohne nennenswerte Eingriffe in die Bausubstanz,
- Befunde und Gutachten: Bauphysik, Brandschutz, Vermessungsarbeiten, Ingenieurbefund, Stör- und Schadstofferkennung und dergleichen.

Grundlage der Angebotslegung ist die konstruktive Beschreibung der Dienstleistungen. Stand der Technik der konstruktiven Leistungsbeschreibung sind die „Leistungsmodelle“ (LM) aus dem Jahr 2023¹¹.

Die Angebote sind vertieft daraufhin zu prüfen, ob die Preise (Honorare) betriebswirtschaftlich nachvollziehbar sind. Bei Angeboten mit nicht plausiblen Einheits-, Pauschal- oder Gesamtpreisen sind diese zu klären, wenn dies nicht möglich ist, sind die Angebote auszuschneiden. Zur Sicherung der Qualität der Ausschreibung und der Angebotsprüfung und -aufklärung empfehle ich Auftraggebern die Beiziehung von Architekten und In-

genieuren als Mitglieder der Bewertungskommission.

An zahlreichen Beispielen ist dokumentiert, dass sich genaues Nachdenken über die Bauaufgabe, Offenheit beim Erforschen der Vielfalt, iteratives Entwerfen und Konstruieren sowie handwerklich exaktes Bauen lohnen – für Bauherren, die gut nutzbare, dauerhafte und wertbeständige Bauwerke bekommen, und für die Gesellschaft, die sich an schönen Bauwerken und nachhaltigen Städten erfreuen kann. Genaues Entwerfen und Planen vor dem Bauen schützt Bauherren vor kurzfristigen Nachteilen wie unerwartet hohen Baukosten, Bauverzug und Streit, vor Bauschäden und frühzeitigem Wertverlust des Bauwerks oder des Stadtviertels. Der Einwand so mancher Auftraggeber, dass Architekturwettbewerbe und genaues Planen viel kosten, stimmt nicht. Viel höhere Herstellungskosten entstehen durch Fehlentscheidungen bei der Vergabe der Planungsdienstleistungen, durch falsche Entscheidungen, die nur auf *einem* Vorentwurf basieren, und durch unvollständige Planung vor der Vergabe der Bauleistungen. Das genaue Erforschen der Lösungsansätze über einen Architekturwettbewerb, das detaillierte Durchplanen aller Gewerke und der Gewerkeschnittstellen, konstruktive Leistungsbeschreibungen als Angebots- und Ausführungsgrundlagen sind die besten Zutaten für das Gelingen von Bauvorhaben. Die genaue Projektvorbereitung und exakte Pläne und Berechnungen, die die Bauleistungen konstruktiv (Qualität, Vordersätze, Termine, Ausführungs- und Gewährleistungsschnittstellen) festlegen, sind *die* Voraussetzung für den Projekterfolg – die Einhaltung der Termine und Kosten, hohe bautechnische und baukünstlerische Qualität, die Langzeitnutzung und Wertsteigerung des Bauwerks und des Ortes. Die Grundlagen dazu legen die Auftraggeber. Sie tragen die Verantwortung für

- die umfassende Bestandsanalyse und Grundlagenaufbereitung,
- die Projektorganisation mit der „Baukultur als Ziel“,
- den Anstoß der Ideenvielfalt: Architekturwettbewerb, Diskurs und Kritik,
- faire Planungsverträge: Leistungsbild „Generalplanung“, Bestbietervergabe an den Wettbewerbsgewinner zu betriebswirtschaftlich angemessenen Honoraren, Werknutzungsrechte,
- faire Bauverträge: die Bestbietervergabe an Einzel- und Teil-Generalunternehmer zu betriebswirtschaftlich erklärbaren Baupreisen,
- die ausreichende Entwurfs-, Planungs- und Bauzeit,
- die Kontrolle der Qualität der Bauwerkserrichtung durch von den Bauunternehmen unabhängige Architekten und Ingenieure.

Der Qualitätswettbewerb ist *das* Fundament der Baukultur, er hilft, Städte, Orte, Plätze, Bauwerke, Sportstätten, Grün- und Freiräume, technische Anlagen und Einrichtungen vor dem frühzeitigen Verfall zu bewahren und die Lebenszykluskosten und CO₂-Emissionen zu minimieren. Der Preiswettbewerb führt zur Vernachlässigung der baukünstlerischen Ideale „Zweckmäßigkeit“, „Dauerhaftigkeit“

und „Anmut“ – und wenn die Architektur im Formalen erstarrt und das Bauen zur Stümperei entartet, gewährleistet er auch nicht die ebenfalls von Alberti eingemahnte „Sparsamkeit“¹², bezogen auf den Lebenszyklus des Bauwerks. Mit der Eingrenzung des freien Wettbewerbs oder durch die Bevorzugung der neuen Zünfte (Generalunternehmer plus, Totalunternehmer) vertun Auftraggeber ihre Chancen, das beste Projekt kennenzulernen. Sie verzichten auf die Angebote der künstlerisch und handwerklich guten kleinen und mittleren Unternehmen. Dass die Einschränkung des Kreativmarkts mitschuldig an der Krise der Baukultur ist, ist unbestritten, nicht ausgeschlossen ist, dass sie auch eine der Ursachen der Klimakrise ist.

Architekten und Ingenieure *konstruieren* mit theoretischer Vernunft, geleitet durch ihr baukünstlerisches und technisches Wissen, Antworten auf die Bauaufgabe. Jede ihrer Skizzen ist eine individuelle Deutung derselben. Wie in jeder angewandten Wissenschaft sind die Vorschläge subjektiv, interpretierbar, mehr oder weniger passende (richtige) Äußerungen über ein zukünftiges Bauwerk. Die zu Papier gebrachten und in Baumassenmodellen verpackten Ideen und Visionen von Architekten und Ingenieuren genau zu betrachten, wahrzunehmen und zu werten, ist Voraussetzung dafür, dass das (Bau-)Werk gelingen kann. Hierbei nur auf *eine* Rückäußerung – *einen* Vorentwurf – zu setzen, ist grob fahrlässig. Aus vielen Lösungsansätzen auszuwählen und diese zu bewerten, die Qualität des Entwerfens, Schlussfolgerns, Wertens, Entscheidens – also des Planens – und Bauens über den Gestehungspreis eines Bauwerks zu heben, sind *die* moralischen Gebote der Bauherren. Jede Unschärfe, ob beim Entwerfen, Planen oder Bauen, treibt den Preis in die Höhe. Nur eine hohe Entwurfs-, Planungs- und Bauqualität bewirkt einen niedrigen Lebenszykluspreis. Jede Ungenauigkeit beim Planen oder Bauen ist wirtschaftlich, ökologisch und kulturell nicht annehmbar, sie ist respektlos gegenüber den Interessen der Menschen.

—
Heinz Priebornig

— 1
Leon Battista Alberti: Zehn Bücher über die Baukunst, übersetzt von Max Theurer, Wissenschaftliche Buchgesellschaft, Darmstadt 1991, S. 175.

— 2
Ebenda, S. 19.

— 3
Ebenda, S. 22.

— 4
Ebenda, S. 23 ff.

— 5
Ebenda, S. 20 ff.

— 6
Siehe Der Spiegel, Nr. 24/2013, S. 119 ff.

— 7
Richtlinie 2014/24/EU.

— 8
Anhang XII Teil II lit. f der Richtlinie 2014/24/EU.

— 9
Die freie Darstellung der Wettbewerbsideen auf z. B. einem A1-Blatt verhindert eine nicht notwendige Materialschlacht. Vgl. Nikolaus Hellmayr: Es geht auch einfach. Reduktion der Leistungen im Architekturwettbewerb auf das Wesentliche, in: *derPlan*, Nr. 66, 2026, S. 33; Heinz Priebornig: Ausloten der Grenzen der baukulturell und ökologisch werthaltigen Stadtverdichtung und -aufstockung, in: ebenda, S. 32 f.

— 10
Bundeskammer der Ziviltechniker:innen (Hrsg.): Wettbewerbsstandard Architektur WSA 2010*, 2022.

— 11
Siehe www.arching.at/mitgliederservice/honorare-vertraege-recht/leistungsmodelle/leistungsmodelle-2014-2023.

— 12
Leon Battista Alberti: Zehn Bücher über die Baukunst, S. 175.