

Beste Vergabe von Planungs- und Bauleistungen

für termin-, kosten- und rechtssichere Bauvorhaben



Architekt Dipl.-Ing. Dr.techn. Heinz J. PRIEBERNIG

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker · Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A 1090 Wien, Wiesengasse 24 · priebernig@pwp.co.at · www.pwp.co.at · T + 43 (0)1 315 69 02 · 0664 141 71 00



Prolog

WIFO und BWB: „Der Wettbewerb ist eine wichtige Grundlage für Innovation [und] Vielfalt [...]“¹

Adam **Smith** war für die „**Abschaffung von Zünften, Privilegien und Monopolen**“, da diese „den Wettbewerb behindern“. Smith betonte „den Wettbewerb der Vielen“. Er war gegen den [mittelalterlichen] „Zunftzwang“.²



Wallraf-Richartz-Museum in Köln von Rudolf Schwarz, 1951 – 1958³

¹ <https://www.wifo.ac.at/news/wettbewerb-fairness-und-wandel-2/> (20260226).

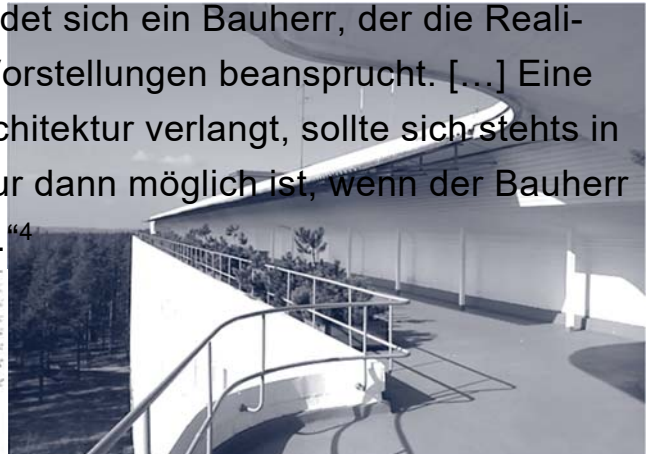
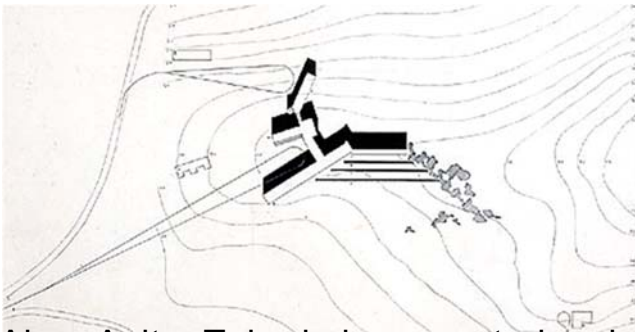
WIFO = Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, BWB = Bundeswettbewerbsbehörde.

² Adam Smith, 1723 – 1790, Schotte, Philosoph, Aufklärer, Ökonom, in: „Der Wohlstand der Nationen“, 1776, s. unter: https://www.lwl.org/aufbruch-in-die-moderne/LWL/Kultur/Aufbruch/themen_start/oekonomie/neue_denkweisen/index2_html.htm (20260226).

³ Wolfgang Pehnt / Hilde Strohl: *Rudolf Schwarz. Architekt einer anderen Moderne*, Gerd Hatje, Ostfildern-Ruit 1997, S. 271 f., und die Diplomarbeit von Melanie Pfifferling: *Das Wallraf-Richartz-Museum von Rudolf Schwarz, ein Museumsbau zwischen Tradition und Moderne*, Universität Wien, 2013.

Foto: [Rudolf Schwarz – Wallraf-Richartz-Museum - TÉCHNE \(tumblr.com\)](https://www.tumblr.com/priebernig) vom 25.07.2024.

Peter Noever: „[...] immer seltener findet sich ein Bauherr, der die Realisation [von Architektur] von eigenen Vorstellungen beansprucht. [...] Eine Gesellschaft, die [eine werthaltige] Architektur verlangt, sollte sich stets in Erinnerung rufen, dass [...] Qualität nur dann möglich ist, wenn der Bauherr ganz und gar hinter dem Projekt steht.“⁴



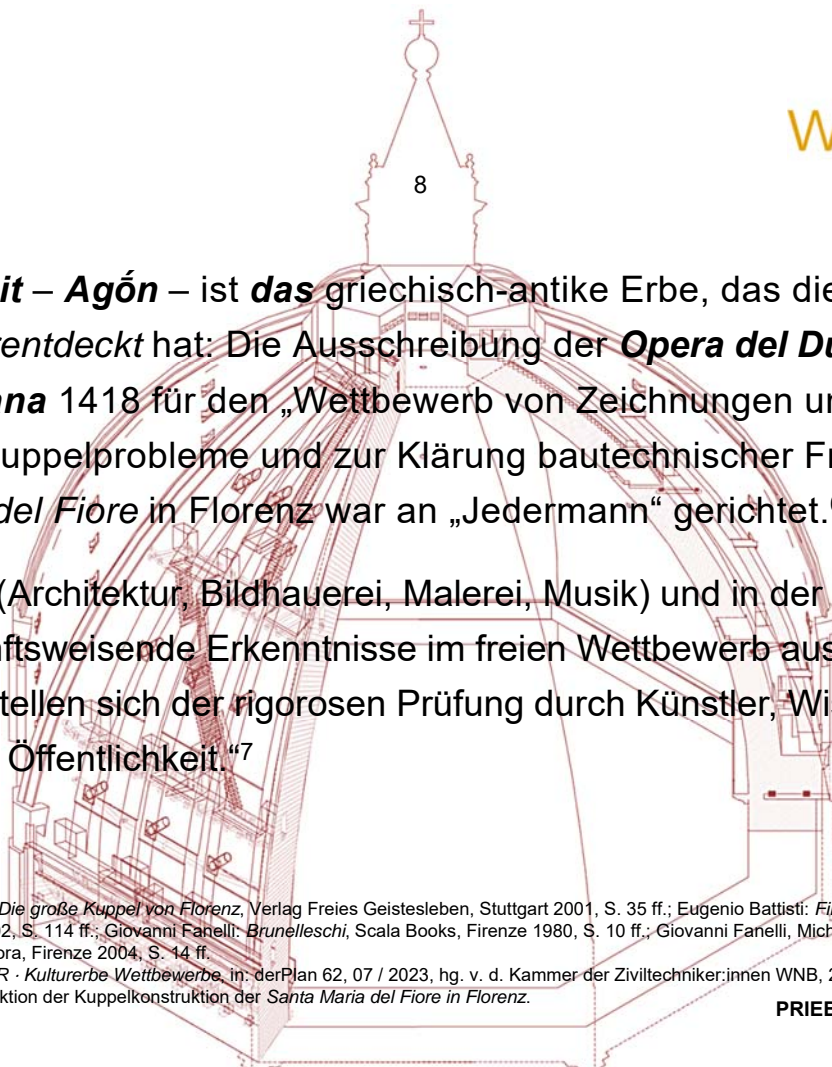
Alvar Aalto: Tuberkulosesanatorium in Paimio, Turku, Finnland, 1928 – 33.⁵

⁴ Peter Noever: *Signale an M13. Zur Lage der Kunst und Architektur heute*, in Konersmann / Noever / Zumthor: *Zwischen Bild und Realität, Architekturvorträge der ETH Zürich*, hg. vom Departement für Architektur (Eberle), Heft 2, GTA, Zürich 2006, 41.

⁵ https://en.wikiarquitectura.com/wp-content/uploads/2017/01/Alvar_Aalto-Sanatorio_de_Paimio_terraza.gif, 25.07.2024.
https://en.wikiarquitectura.com/wp-content/uploads/2017/01/Paimio_5.jpg, 25.07.2024.

Der **Wettstreit – Agón** – ist **das** griechisch-antike Erbe, das die Frührenaissance wiederentdeckt hat: Die Ausschreibung der **Opera del Duomo** für die **Arte della Lana** 1418 für den „Wettbewerb von Zeichnungen und Ideen zur Lösung der Kuppelprobleme und zur Klärung bautechnischer Fragen“ für die **Santa Maria del Fiore** in Florenz war an „Jedermann“ gerichtet.⁶

„In der Kunst (Architektur, Bildhauerei, Malerei, Musik) und in der Wissenschaft werden zukunftsweisende Erkenntnisse im freien Wettbewerb ausgelotet. Ihre Hypothesen stellen sich der rigorosen Prüfung durch Künstler, Wissenschaftler und die breite Öffentlichkeit.“⁷



⁶ Siehe Thomas Krämer: *Die große Kuppel von Florenz*, Verlag Freies Geistesleben, Stuttgart 2001, S. 35 ff.; Eugenio Battisti: *Filippo Brunelleschi*, Electa Architecture, Milano 2002, S. 114 ff.; Giovanni Fanelli: *Brunelleschi*, Scala Books, Firenze 1980, S. 10 ff.; Giovanni Fanelli, Michele Fanelli: *Die Kuppel Brunelleschis*, Mandragora, Firenze 2004, S. 14 ff.

⁷ Priebernig: *BAUKULTUR · Kulturerbe Wettbewerbe*, in: *derPlan* 62, 07 / 2023, hg. v. d. Kammer der Ziviltechniker:innen WNB, 23.

⁸ © Priebernig: Rekonstruktion der Kuppelkonstruktion der *Santa Maria del Fiore* in Florenz.

Die EU-Vergaberichtlinie und BVergG 2026 betonen die Verantwortung der Auftraggeber für

- ✓ die **nachhaltige Gestaltung der Umwelt**: den Werterhalt der Bauwerke, Infrastruktur, Orte durch genaues Planen und handwerklich exaktes Bauen:
 - ▶ **Langzeitnutzung** versus Wegwerfarchitektur,
 - ▶ **Baukultur** als Maß der Wertsteigerung der Bauwerke und Orte⁹,
 - ▶ **„innovative und nachhaltige Beschaffung“**.
- ✓ faire Vergabeverfahren: Gleichbehandlung der Bieter, Wahrung der Anonymität ▶ **„Transparenz“**.
- ✓ das **„Bestbieterprinzip“**: Qualitätswettbewerb, Preisauflärung¹⁰, Vergabe an den Bieter mit dem besten **Qualitäts-Preis-Verhältnis**.¹¹

⁹ Ivo Bösch, Stiftung Baukultur Schweiz, 13.12.2021: „**Ohne Projektwettbewerb keine Baukultur.**“ <https://www.stiftung-baukultur-schweiz.ch/> (20250109).

¹⁰ BVergG 2026, § 137, Abs. 2: „[...] im Verhältnis zur Leistung ungewöhnlich niedrigen Gesamtpreis“.

¹¹ BVergG 2026, § 2, Abs. 22, lit. d): „Wahl des technisch und wirtschaftlich günstigsten Angebots“, und § 34: „wenn der Auftrag konzeptionelle oder innovative Lösungen umfasst“.

Voraussetzungen dafür sind

1. die genaue Projektvorbereitung in der LPH 0:
 - Betriebsorganisation, Raum- & Funktionsprogramm, Qualitäts-, Termin- und Budget-/Kostenrahmen,
 - exakte Planungsgrundlagen: Bestandspläne inkl. aller Bauteilschichten und der technischen Infrastruktur, Ingenieurbefund, Mauerwerks-, Stör- und Schadstofferkundung, Bodengutachten.
2. die Wahl des Planerteams: Architekturwettbewerb, Verhandlungsverfahren, offene / nicht offene Verfahren ▶ **S. 07 ff.**,
3. ausreichende Entwurfs-, Planungs- und Bauzeiten,
4. faire Planungs- und Bauverträge ▶ **S. 11 f.: Förderung KMU**,
5. eine auf die eigenen Ressourcen abgestimmte Projektorganisation ▶ **„Auftraggeber müssen sich sachkundig beraten lassen.“**

... zu 2.: **Wahl des besten Planerteams** über

1. offene Architekturwettbewerbe¹² lt. WSA 2010*¹³ zur **Auslotung multip- ler Ideen** und **architektonischer Visionen**

- ✓ bei der Änderung der Flächennutzungs- und Bebauungsbestimmungen,
- ✓ für den Neu-, Zu- und Umbau und die Umnutzung von Bauwerken, Orts- und Stadtteilen, Plätzen, Grün- und öffentlichen Infrastrukturanlagen,
- ✓ für alle öffentlich bedeutsamen Bauaufgaben.

Anschließend an den Wettbewerb ist ein **Verhandlungsverfahren**¹⁴ durchzuführen: Eignungsprüfung, Auftragsinhalt, Termine, Dienstleistungen gem. den LM.xx 2023, Zusatzleistungen, ...

12 BVerG 2026, BGBl. I Nr. 8 / 2026 vom 09.01.2026, §§ 163 – 165 für klassische ö. AG und §§ 324 – 326 für Sektoren-AG.

13 Bundeskammer der Ziviltechniker:innen Österreichs (Hg.): Wettbewerbsstandard Architektur WSA 2010* (Ausg. 2022), s. unter https://www.arching.at/fileadmin/user_upload/redakteure/Wettbewerbe/zt_Wettbewerbsstandard_Architektur_WSA_2022.pdf (20260330).

14 BVerG 2026, § 165, Abs. (9) und (10) gemäß § 37, Abs. 1, Z 7, und § 326, Abs. (9) und (10) gemäß § 37.

2. 2-stufige Architekturwettbewerbe

- 1. Phase = offen, anonym, niederschwellig, **verkürzt** (≈ 4 Wochen, zB 1 A1-Blatt) ► zur **Auslotung der architektonischen Visionen** (Vielfalt).
- Auswahl von **...**-Planerteams durch die Fachjury,
- 2. Phase = anonymer Architekturwettbewerb (≈ 9 Wochen).
- Jurierung und Reihung der Projekte, Empfehlungen des Preisgerichtes.
- Verhandlungsverfahren.
▼
- ✓ **Der große Vorteil ist die hohe Projektvielfalt, sind Ideen, an die der Auftraggeber nicht gedacht hat.**
- ✓ Der Aufwand ist mit jenem eines Verhandlungsverfahrens vergleichbar.

3. Verhandlungsverfahren + Wettbewerb lt. WSA 2010*

- ✓ Umbau, Sanierung und Revitalisierung von Bauteilen: zB Fassaden, technische Infrastruktur u. dgl.,
- ✓ Sanierung denkmalgeschützter Bauteile und Bauwerke.

Durchführung

- Bewerbung als Team ► Teamkompetenz, visionäre Projekte.
- Auswahl von ... Teams durch ein Fachgremium mit $\geq 50\%$ Architekten und Ingenieuren in der Bewertungskommission.
- 1-stufiger Architekturwettbewerb lt. WSA 2010* ► Sicherung der Qualität. Aufhebung der Anonymität nach der Juryentscheidung.
Honorarangebot ► Öffnung nach der Wettbewerbsentscheidung.

Gewichtung: Qualität $\geq 70\%$ bis 90% , + Preis $\leq 30\%$ bis 10% .

PRIEBERNIG 20260421-23 • 09

4. Vergabe exakt definierter Planungs- und Beratungsdienstleistungen für

- Bestandserhebungen und Aufbereitung der Planungsgrundlagen: LPH 0,
 - die Sanierung der technischen Infrastruktur von Bauwerken,
 - Befunde und Gutachten: Bauphysik, Brandschutz, Vermessungsarbeiten, Ingenieurbefund, Stör- und Schadstofferkundung u. dgl.
- ▼
- ✓ „**Konstruktive Beschreibung**“ der Dienstleistungen¹⁵, bei denen die Bieter keinen Interpretationsspielraum haben, und
 - ✓ vertiefte Prüfung der Preisangemessenheit, Angebotsaufklärung.

15 BVerG 2026, § 2, Abs. 17: „Geistige Dienstleistungen sind Dienstleistungen, die nicht zwingend zum gleichen Ergebnis führen, weil ihr wesentlicher Inhalt in der Lösung einer Aufgabenstellung durch Erbringung geistiger Arbeit besteht. Für derartige Leistungen ist ihrer Art nach zwar eine Ziel- oder Aufgabenbeschreibung, nicht jedoch eine vorherige eindeutige und vollständige Beschreibung der Leistung (konstruktive Leistungsbeschreibung) möglich.“
K LB = exakte Beschreibung (Vorgabe) aller Leistungen und Vordersätze (Mengen); vgl. § 88, Abs. 2, § 104, Abs. 1, § 273, Abs. 1.
§ 7 BVerG 2026: „Dienstleistungsaufträge sind entgeltliche Verträge, die keine Bau- oder Lieferaufträge sind.“

5. Vergabe von Bau- und Lieferleistungen

- ✓ Vorausplanen aller Gewerke + konstruktive Leistungsbeschreibung [k LB]¹⁴ vor der Beauftragung der Bau- und Handwerksfirmen.
- ✓ Beauftragung der Bauleistungen an Einzelunternehmer und Teil-GU zur **Förderung der KMU** und **der regionalen Wertschöpfung**.



„**Konstruktive Beschreibung**“¹⁶ der Bau- und Lieferleistungen, bei denen Bieter keinen Interpretationsspielraum haben.

Vermeidung von Verzug, Nachträgen der Baufirmen und Streit.¹⁷

¹⁶ Bei der „**konstruktiven Leistungsbeschreibung**“ gibt der Werkbesteller positionswise die Mindestkriterien/-anforderungen für die technische Beschaffenheit aller Leistungen und die „Vordersätze (Maß, Zahl, Gewicht)“ vor. Vgl. Karasek: ÖNORM B 2110, Manz, Wien 2016, S. 521. In der Architektur sind dafür Ausführungspläne, Berechnungen, ... notwendig, die es für geistige Dienstleistungen - beim Wettbewerb - noch nicht gibt.

¹⁷ Priebernig: *Generalplanung 1. Das Konstruieren bis ins kleinste Detail*, in: derPlan 57, 12 / 2022, 10 f.; dsb.: *Generalplanung 2. Architektur-Feinplanung und konstruktive Leistungsbeschreibung*, in: derPlan 58, 04 / 2023, 18 f.

Empirischen Daten bestätigen „**Vorteile für Auftraggeber**“ und Steuerzahler:

- ✓ die „höhere Anzahl von Angeboten mit geringeren Angebotsschwankungen,
- ✓ weniger Vergabeeinsprüche (i. S. d. BVergG 2026),
- ✓ eine höhere Qualität der Bauausführung mit guten KMU,
- ✓ 15 % bis 25 % niedrigere Errichtungskosten – in Abhängigkeit des Planungsstandes zur Ausschreibung der Leistungen.“¹⁸

„**Ein nachhaltiges Bauen ohne exakte Planung ist nicht möglich. Die Intention jeder »unabhängigen Planung« beruht auf der Zuversicht etwas langanhaltend Gutes zu schaffen.**“¹⁹

¹⁸ Priebernig: *Vergabepaxis - Total- oder Generalunternehmer versus Einzel- und Teil-Generalunternehmer*, in: derPlan 61, 05 / 2024, hg. v. d. Kammer der Ziviltechniker:innen WNB, 6.

¹⁹ Ebd., 6.

Rechnungshof Österreich

„Eine ausschreibungs- und ausführungsfähige Planung ist Grundlage für die Vergabe von materiellen Leistungen [...].“

„Die Ausschreibungsunterlagen sollen auf einer abgeschlossenen Planung aufbauen. Spätestens beim Start der Vergabe soll die Planung abgeschlossen sein. Die Leistungsbeschreibung soll vollständig und präzise den Leistungsgegenstand festlegen [...], um Raum für Spekulationen zu unterbinden.“

„Die Überlegungen zur Realisierung eines Bauwerks werden durch die Planung erstmalig umfassend abgearbeitet. Änderungen des Projekts und die Analyse der besten Lösungen können in der Planungsphase – unter der Voraussetzung, dass noch keine Bautätigkeit durchgeführt wurde – vergleichsweise mit geringeren Kosten realisiert werden.“²⁰

20 Rechnungshof Österreich (Hg.): *Management von öffentlichen Bauprojekten*, Wien 2018, S. 31, 49 und 69.

Epilog

1. Der **Wettstreit**, das griechische Erbe, das die italienische Renaissance *wiederentdeckt* und kultiviert hat, ist Anstoß des demokratischen Diskurses und **das** Fundament der europäischen (Bau-)Kultur.
2. Die **Trennung des Entwerfens und Planens vom Bauen** sichert Auftraggebern, Architekten und Ingenieuren die Oberhoheit über das Bauen.
3. Genaues Entwerfen und Planen + konstruktive Leistungsbeschreibung (Art, Qualität, Menge, Termine, ...) und präzises Bauen
 - ✓ senken die „Errichtungskosten“ und die „Lebenszykluskosten“,
 - ✓ minimieren die CO₂-Emissionen der Architektur,
 - ✓ bewahren Städte, Orte, Bauwerke vor dem frühzeitigen Verfall: sind werthaltig.²¹

21 Priebemig: *Vergabeverfahren · Vergabe von Planungsdienstleistungen: Qualität versus Preis*, in: derPlan 67, 2026.

Kooperation der zt:Kammern

Beratung zur Ausschreibung von Dienstleistungen, zu Wettbewerben, Preisrichtern), Angebot zur Kooperation, Publizität.

Muster-Wettbewerbsunterlagen/Ausschreibungen²⁶

- [Erläuterungen-Muster-Wettbewerbsunterlagen](#)
- [Muster Wettbewerbsunterlage EU-weiter nicht offener zweistufiger Realisierungswettbewerb im Oberschwellenbereich](#)
- [Muster Wettbewerbsunterlage EU-weiter offener einstufiger Realisierungswettbewerb im Oberschwellenbereich](#)
- [Muster Wettbewerbsunterlage EU-weiter offener zweistufiger Realisierungswettbewerb im Oberschwellenbereich](#)
- [Muster Wettbewerbsunterlage geladener einstufiger Realisierungswettbewerb im Unterschwellenbereich](#)

WSA 2010* - Neuauflage 2022

- [WSA 2010* - Neuauflage 2022](#) ...Wettbewerbsstandard und Wettbewerbsordnung

zt: Architekturwettbewerb

- <https://www.architekturwettbewerb.at/>

PRIEBERNIG 20260421-23 • 15

„Die Poesie [**Kunst**] verleiht dem Leben ein schöneres Gesicht [...]; sie ist die verführerischste aller Lügnerinnen, der trügerischste aller Ratgeber.“²² Aber sie versuchen, lohnt sich: Kunst, Städtebau, Orte, Plätze, Bauwerke und Landschaften schön gestalten, ist dauerhaft werthaltig.