

Luther.

Schnell und preiswert bauen

Karsten Köhler, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Vergaberecht
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Köln, 25. September 2018

Marktlage (Auszug)

- Bauwirtschaft ist quasi „ausgebucht“
- Auftraggeber bewerben sich bei den Bauunternehmen → nicht umgekehrt
- Öffentliche Auftraggeber werden teilweise als weniger attraktiv gegenüber privaten bzw. institutionellen Auftraggebern angesehen
- Verfahren und Formalien empfinden Bieter als zu komplex und zu aufwendig
- Interne Abläufe und Entscheidungswege der öffentlichen Hand gelten als zu langsam und schwerfällig
- Zu hohe Vorleistungen der Bieter nötig bei zu geringen Erfolgsaussichten bzgl. der Auftragserteilung
- Planungsunterlagen und Leistungsbeschreibungen sind teilweise nicht gut genug im Vergleich zur privaten Auftraggeberseite
- Kapazitäten von Architekten und Planern sind derzeit gering

Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand

- Planerpool (Rahmenvertrag mit mehreren Unternehmen)
- GU-Vergaben
- Durchführung wettbewerblicher Dialoge
- Ausschreibung Modulbauvorhaben

Planerpool

- ein Rahmenvertrag mit mehreren Architekten und Planern
- Vergaberechtlich zulässig
- Laufzeit in der Regel 4 Jahre
- Keine Pflicht zur Beauftragung mit Einzelaufträgen
- Auswahl zwischen den Architekten/Planern erfolgt per im Vertrag vorgegebener Auswahlmatrix oder per Miniwettbewerb
- Auswahlmatrix: sachlich und auftragsbezogen, nicht: Rotationsprinzip

GU-Vergaben (1)

- Vergaberechtlich zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe vorliegen
- Frühere Ansicht: Einzellosvergabe Pflicht, GU-Vergabe nur unter sehr sehr engen Voraussetzungen zulässig
- Begriffene Ansicht (Im Kommen): GU-Vergabe zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe überwiegen, Gesamtschau möglich
- Aktuelle Rechtsprechung: VK Hessen, Beschluss vom 12.02.2018 – 69d-VK-21/2017; bestätigt durch OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 14.05.2018 – 11 Verg 4/18
- Beurteilungsspielraum des öffentlichen AG beachten

GU-Vergaben (2)

- Beispiele für mögliche Gründe für GU-Vergaben
 - Bauzeitverkürzung
 - Fördermittelverlust
 - Kostennachteile der Einzellosvergabe
 - Kostenvorteile der GU-Vergabe
 - Wartungs- und Gewährleistungsgesichtspunkte
 - Enge Verknüpfung der Abläufe oder Gewerke
 - Beschaffenheit des Ausschreibungsgegenstandes
- Aber: Immer Einzelfallprüfung erforderlich!

Wettbewerblicher Dialog

- Vergaberechtlich zulässig wie ein Verhandlungsverfahren mit TW
- Quasi „dreistufiges“ Verfahren
 - Stufe 1: Teilnahmewettbewerb
 - Stufe 2: Dialogphase
 - Stufe 3: Angebotseinholung (ohne weitere Verhandlungen)
- Vorteile:
 - Schneller Verfahrensbeginn, da Unterlagen (LV oder FLB) zu Verfahrensbeginn nur sehr grob sein müssen
 - Wettbewerb der Bausysteme möglich (Modulbau ./ Holz ./ Fertigteilbau)
 - Großer Erkenntnisgewinn über Realisierungsmöglichkeiten gerade bei sehr zeitkritischen Vorhaben
- Nachteil: erfordert Aufwandsentschädigung für Bieter

Modulbau-Ausschreibung

- Vergaberechtlich zulässig, wenn richtig gemacht
- Rechtsprechung: VK Niedersachsen, Beschluss vom 29.10.2014, VgK-38/2014
- Anwendungsbeispiel: Schlüsselfertiges Gebäude aus modularem Bausystem bzw. einem Bausystem mit hohem Vorfertigungsgrad
- Zulassung abweichendes Konstruktionsarten (z.B. klassischer Bau) nötig, wenn Einhaltung terminlicher und technischer Anforderungen ebenso sichergestellt werden kann
- Modulbau wird quasi zum „Leitprodukt“
- Beachte aber: Wertungskriterien sehr genau definieren. Wenn bauartbedingte Risiken zu einer Abwertung eines Angebotes führen sollen, muss dies eindeutig sein.

Fazit

- Öffentliche Auftraggeber haben besondere Anforderungen zu erfüllen.
- Sie müssen neue und ggf. untypische Vorgehensweisen wählen, um schnell und preiswert bauen zu können.
- Ihre Vergaben müssen klar und einfach strukturiert sein.
- Ihr eVergabe-Portal sollte bedienerfreundlich und übersichtlich sein.
- Ihre Berater sollten Erfahrungen mit untypischen Vergaben in der aktuellen Marktlage haben.

Luther.



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !

Karsten Köhler
Fachanwalt für Vergaberecht

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Grimmaische Straße 25 / 04109 Leipzig
Tel. +49 (341) 52 99 0

Die Angaben in dieser Präsentation sind ausschließlich für die genannte Veranstaltung bestimmt. Die Überlassung der Präsentation erfolgt nur für den internen Gebrauch des Empfängers. Die hier zusammengestellten Texte und Grafiken dienen allein der Darstellung im Rahmen dieser Veranstaltung und dokumentieren die Thematik ggf. nicht vollständig.

Die Präsentation stellt keine Rechts- oder Steuerberatung dar und wir haften daher nicht für den Inhalt. Diese erfolgt individuell unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls auf der Grundlage unserer Mandatsvereinbarung. Die Verteilung, Zitierung und Vervielfältigung – auch auszugsweise – des Inhalts zum Zwecke der Weitergabe an Dritte ist nur nach vorheriger Absprache gestattet.

Luther.



Auf den Punkt. Luther.