

Die „perfekte“ Ausschreibung

3. Dezember 2018

Dr. Ingo Heegemann

Die perfekte Ausschreibung **GIBT ES NICHT!**

Übersicht

- × Grundsätzliches zum Bauvertrag
- × Bestandteile der Ausschreibung und deren Zusammenhänge
- × Zusammenfassung: Merkmale einer perfekten Ausschreibung

Bauvertrag – Vertragsabschluss

- × Der Bauwerkvertrag regelt das Austauschverhältnis zwischen Bauleistung und Entgelt.
- × **Leistung und Entgelt** sind bei Vertragsabschluss **im Gleichgewicht**.
- × Alles, was VOR Vertragsabschluss klargestellt, ergänzt, geplant, korrigiert ... werden kann, ist Teil des Vertrags und somit durch das Entgelt abgegolten.
- × Alles, was NACH Vertragsabschluss abgeändert wird, kann zu Mehrkosten führen.
- × Eine **qualitativ hochwertige Planung und Ausschreibung verringert** daher **das Risiko von Kostenüberschreitungen**.



Bestandteile der Ausschreibung / des Bauvertrags

- × (Auftragsschreiben)
 - × Angebotsbestimmungen und -formulare
- × Rechtliche Vertragsbestimmungen
- × Termine und Fristen
- × Leistungsverzeichnis
- × Technische Vertragsbestimmungen
- × Pläne
- × Technische Berichte, Gutachten
- × Andere Unterlagen

Ausschreibung

Angebotsbestimmungen

- × Wahl des **Vergabeverfahrens**:
Offenes Verfahren oder Verhandlungsverfahren?
- × **Angebotsfrist**:
Welche Frist erlaubt der Vergabeterminplan?
Welche Frist benötigen die Bieter?
- × **Eignungskriterien**:
Gratwanderung zwischen perfekt geeignetem Bieter und
Einschränkung des Bieterkreises
- × **Zuschlagskriterien**:
Welche Kriterien bringen dem AG einen Mehrwert? (oder zumindest der
Volkswirtschaft)
Welche sind „Alibi“-Kriterien, die ohnedies jeder Bieter erfüllt?

Rechtliche Vertragsbestimmungen

- ✗ Sind grundsätzlich Sache der **Baujuristen**
- ✗ Es gibt einen Standard: **ÖNORM B 2110**
- ✗ **Abweichungen** zugunsten des AG oft **sinnvoll**, aber **Augenmaß** ist wichtig (AN kalkulieren Risikozuschlag)

Termine und Fristen

- ✗ **Guter Detaillierungsgrad** des Terminplans, andernfalls hat der Bieter Interpretationsspielraum
- ✗ **Randbedingungen** beachten (zB U-Bahn-Sperren, Verkehrsphasen, Innenausbau, Nachbarbaulose)
- ✗ **Flexibles Bauzeitmodell:**
 - ✗ Sorgfältige Erläuterungen notwendig
 - ✗ Enge Abstimmungen mit dem LV erforderlich, zB betreffend BGK, Stillliegezeiten, Zusatzzeiten
- ✗ Welche Zwischentermine werden **pönalisiert**?



Leistungsverzeichnis

- × Standard-Leistungsbeschreibungen verwenden (soweit möglich)
- × Doppelgleisigkeiten mit den Vertragsbestimmungen vermeiden
 - × Führen oft zu Unklarheiten und Widersprüchen!
- × Regeln der ÖNORM A 2063 beachten
 - zB Systematik der Nummerierung einhalten
 - × Vorbemerkungen unter „00“
 - × Keine Doppelbelegungen
- × Bei Z-Positionen: auf Einheitlichkeit mit Standard-LB achten (Struktur, Textierung)
- × Auf Eventualpositionen verzichten

Leistungsverzeichnis

- × Sind die **Mengen** und das **Mengengefüge** plausibel?
 - × Übereinstimmung mit Plänen und Berichten/Gutachten
 - × Übereinstimmung mit Fristen (Bauzeitplan, Bauzeitmodell)
 - × Relationen zwischen den Positionen
 - × Grund- / Aufzahlungs-Position
 - × Bewehrungsmenge (im Vergleich zur Betonkubatur)
 - × VE bei der Vorhaltung der Baustelleneinrichtung (siehe Beispiel)

Beispiel

011302A	Bauzaun n.Wahl AN herst. Herstellen.	20,00 m	.....
011302B	Bauzaun n.Wahl AN vorhalten Vorhalten ohne Unterschied, ob Baubetriebszeit oder Stillliegezeit. Abgerechnet wird in Verrechnungseinheiten (VE = m x Monate).	2,00 VE	.....
011803A	Z Fassadenger.herst. Inkl. aller Vor- und Rücksprünge und Niveauunterschiede.	180,00 m2	.....
011803C	Z Fassadenger.vorhalten VE = m ² x Monate	2,00 VE	.....


Erkennen Sie die Fehler?

© Dr. Ingo Heegemann  ÖVG-Forum, Dezember 2018
Folie Nr. 11

Beispiel

011302A	Bauzaun n.Wahl AN herst. Herstellen.	20,00 m	.....	€ 5,17	€ 103,40
011302B	Bauzaun n.Wahl AN vorhalten Vorhalten ohne Unterschied, ob Baubetriebszeit oder Stillliegezeit. Abgerechnet wird in Verrechnungseinheiten (VE = m x Monate).	2,00 VE	.....	€ 40,57	€ 81,14
011803A	Z Fassadenger.herst. Inkl. aller Vor- und Rücksprünge und Niveauunterschiede.	180,00 m2	.....	€ 4,23	€ 761,40
011803C	Z Fassadenger.vorhalten VE = m ² x Monate	2,00 VE	.....	€ 96,23	€ 192,46

Summe der vier Positionen: **€ 1.138,40** (6% der Auftragssumme)

© Dr. Ingo Heegemann  ÖVG-Forum, Dezember 2018
Folie Nr. 12

Beispiel

		Ausschreibung		Abrechnung	
		Mengen	Positionspreis	Mengen	Positionspreis
011302A	Bauzaun herstellen	20 m	€ 103,40	87 m	€ 449,79
011302B	Bauzaun vorhalten	2 VE	€ 81,14	250 VE	€ 10.142,50
011803A	Fassadengerüst herstellen	180 m ²	€ 761,40	205 m ²	€ 867,15
011803C	Gassadengerüst vorhalten	2 VE	€ 192,46	305 VE	€ 29.350,15
Summen			€ 1.138,40		€ 40.809,59

... bei einer (ungeprüften) Abrechnungssumme von gesamt € 70.000,-

© Dr. Ingo Heegemann ÖVG-Forum, Dezember 2018
Folie Nr. 13

Ausschreibung

Leistungsverzeichnis

- ✗ Sind die **Mengen** und das **Mengengefüge** plausibel?
 - ✗ Achtung bei kleinen Vordersätzen (Spekulationsgefahr)
 - ✗ Reservemengen und „Sicherheits“-Positionen streichen
 - ✗ Übereinstimmung mit Baugrundgutachten
 - ✗ Entsorgungspositionen und Mengenbilanz
 - ✗ Übereinstimmung zwischen Mengeneinheit und Menge (zB m² // m³)
 - ✗ Regien

© Dr. Ingo Heegemann ÖVG-Forum, Dezember 2018
Folie Nr. 14

Leistungsverzeichnis

- × Verweise und Widersprüche
 - × Positionsverweise aktuell?
 - × Verweise auf Beilagen (insbes Pläne) – existieren diese?
- × Einheitliche Begriffe
- × Vollständigkeit

Technische Vertragsbestimmungen

Pläne

Technische Berichte

Gutachten

- × Logischer Aufbau und Gliederung
- × Ausgewogene Schwerpunktsetzung
- × Vollständigkeit
- × Inhalte widerspruchsfrei
- × Einheitliche Begriffe

Zusammenfassung: Merkmale einer „perfekten“ Ausschreibung

- ✘ Eignungs- und Zuschlagskriterien sind sinnvoll und fair.
Es besteht ein Bieter-Polypol.
- ✘ Der Baugrund ist perfekt erkundet.
Spätere Abweichungen sind ausgeschlossen.
- ✘ Alle künftigen Bauherrnwünsche sind bekannt und berücksichtigt.
Der Leistungsumfang (Bau-SOLL) entspricht dem Leistungsziel.
- ✘ Es existiert bereits eine Ausführungsplanung.
- ✘ Ausreichende Zeitreserven für Einsprüche und Unvorhergesehenes im Bauablauf sind eingeplant.
- ✘ Die Vertragsbestandteile lassen keinen Interpretationsspielraum zu.
Sie sind vollständig, einheitlich und widerspruchsfrei.

Danke für Ihr Interesse!