

BAUFORSCHUNG FÜR DIE PRAXIS, BAND 56

Dr.-Ing. Hannes Weeber, Simone Bosch  
Weeber und Partner, Institut für Stadtplanung und  
Sozialforschung

# Vergabeverfahren und Baukosten

# Inhalt

## Vergabeverfahren und Baukosten

Einleitung	1
<b>1 Formen der Ausschreibung und der Vergabe im Überblick</b>	<b>3</b>
1.1 Charakterisierung der Typen	6
1.1.1 Ausschreibung von Einzelgewerken	6
1.1.2 Funktionale Ausschreibung	6
1.1.3 Ausschreibung für Werkgruppen (Bauen nach Smart; SIA / SBV)	6
1.1.4 Bauteam (Niederlande)	7
1.1.5 GMP: Garantierter Maximaler Preis (angelsächsischer Bereich)	7
1.1.6 Partnering	8
1.1.7 Bau-Systemwettbewerb	8
1.1.8 Bauen mit KOPF (Grote)	9
1.1.9 Schlüsselfertiges Bauen	9
1.2 Wie werden Vergabeverfahren gewählt?	10
1.3 Die wichtigsten Elemente eines Vergabeverfahrens	11
1.3.1 Leistungsbeschreibungen	11
1.3.2 Vertragsarten	11
1.3.3 Unternehmens-Einsatzformen	11
1.3.4 Wettbewerbsarten	12
1.3.5 Kostensteuerung im Vorfeld der Bauverträge	12
<b>2 Die wichtigsten Vergabeverfahren im Einzelnen</b>	<b>13</b>
2.1 Vergabe von Einzelgewerken (Fachlose) auf der Basis von Leistungsverzeichnissen	13
2.2 Vergabe von gebündelten Fachlosen	22
2.3 Vergabe der Gesamtleistung	32
2.3.1 Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (funktionale Ausschreibung)	32
2.3.2 Generalunternehmervergabe	36
2.4 Bauteam und GMP - Garantierter Maximaler Preis	41
2.4.1 Bauteam (Niederlande)	41
2.4.2 GMP: Garantierter Maximaler Preis (angelsächsischer Bereich)	47

2.5	Bau-Systemwettbewerb (Vergabe von Planung und Ausführung)	58
2.6	Gegenüberstellung der Vergabeverfahren: Kostenrelationen	62
3	<b>Erfahrungen der Anwender</b>	63
3.1	<b>Aussagen zur Art der Leistungsbeschreibung</b>	63
3.1.1	Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis	63
3.1.2	Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm	69
3.2	<b>Vergabeumfang / Vertragspartner</b>	76
3.2.1	Vergabe von Fachlosen / Einzelgewerken	76
3.2.2	Vergabe von komplexen Fachlosen	77
3.2.3	Vergabe der Gesamtleistung	80
3.3	<b>Bauteam-Verfahren</b>	88
3.3.1	Diskussion	88
3.3.2	Bauteam-Projekte in Deutschland	92
3.4	<b>Bau-System-Wettbewerbe</b>	109
3.5	<b>Initiierung von Wettbewerb</b>	112
3.6	<b>Parallelausschreibung</b>	119
3.6.1	Diskussion des Verfahrens der Parallelausschreibung	119
3.6.2	Beispielprojekte	124
3.7	<b>Umfrage bei Unternehmen der Bauwirtschaft</b>	129
3.8	<b>Zusammenfassung</b>	134
4	<b>Die Kostensteuerung bei unterschiedlichen Vergabeverfahren</b>	137
4.1	<b>Ansatzpunkte der Kostensteuerung im Gesamtprojekt</b>	138
4.1.1	Kostenarten	138
4.1.2	Teilsysteme und Gesamtsystem	140
4.1.3	Projektphasen	140
4.1.4	Baufaufgaben und ihre Auftraggeber / Bau-Nebenkosten	143
4.2	<b>Kostensteuerung im Zusammenhang mit Ausschreibung und Vergabe</b>	145
4.2.1	Preiswettbewerb: Leistung vorgegeben – Preis offen	146
4.2.2	Leistungswettbewerb: Preis vorgegeben – Leistung offen	149
4.2.3	Leistung und Preis offen	150
4.2.4	Leistung und Preis in Grenzen vorgegeben	153

<b>4.3</b>	<b>Vergleich der Verfahren</b>	154
4.3.1	Synopse der Aufgaben des Bauherrn zur Verwirklichung des Kostenziels in den unterschiedlichen Stufen der Bauwerksentwicklung bei verschiedenen Formen des Unternehmenseinsatzes	154
4.3.2	Kalkulationsverhalten der Unternehmen	156
4.3.3	Zusammenfassung	158
<b>5</b>	<b>Einzelaspekte im Querschnitt</b>	161
<b>5.1</b>	<b>Wettbewerb und Markttransparenz</b>	161
<b>5.2</b>	<b>Bauqualität</b>	170
<b>5.3</b>	<b>"wer macht was" im Planungs- und Bauprozess (Verkettung von Leistungen im Bauprojekt)</b>	172
<b>6</b>	<b>Literatur</b>	179
<b>7</b>	<b>Glossar</b>	185
<b>7.1</b>	<b>Definition von Leistungen</b>	185
<b>7.2</b>	<b>Unternehmensformen</b>	188
<b>7.3</b>	<b>Vertragstypen</b>	190
<b>7.4</b>	<b>Ausschreibung und Vergabe</b>	191