

Vergabemonitoring zeigt: Auftragsbeschaffung für kleinere und mittlere Büros wird immer schwieriger

Michael Mackenrodt und Salomon Schindler (Ausschuss Wettbewerb und Vergabe)

Im Zeitraum Oktober 2022 bis Oktober 2023 wurden durch das Vergabemonitoring der Architektenkammer Berlin 150 Verfahren untersucht. Das Monitoring wurde 2021 in der Architektenkammer Berlin eingeführt und prüft monatlich alle für unsere Mitglieder relevanten Auslobungen.

Ergebnisse des Monitorings

Das bereits im letzten Jahr festgestellte Bündeln der Aufträge in zu große „Vergabepakete“ wurde erneut in 23 (im Vorjahr 19) Verfahren festgestellt, etwa weil unterschiedliche Planungsleistungen zu verschiedenen Objekten als Rahmenvertrag vergeben wurden oder bereits das Auftragsvolumen und/oder der Umfang der Aufgaben eine Unterteilung in separate Aufträge nahelegen. Besonders folgenreich ist dabei weiterhin zunehmende Bündelung von Bau- und Planungsleistungen (z.B. an einen Generalübernehmer), da die Planer dabei nur noch als Subunternehmer der Baufirmen partizipieren können. Im Rahmen des aktuellen Vergabemonitorings sind insgesamt neun derartige Gesamtvergaben (z.T. mit erheblichen Volumina) erfasst worden, was bei 133 Verfahren (ohne Planungswettbewerbe) bereits ca. sieben Prozent aller Berliner Verfahren entspricht.

Die in § 97 Abs. 4 S. 1 GWB vorgesehene fach- und teillosweise Vergabe gibt den gesetzlichen Regelfall für alle Verfahren vor (Gebot zur mittelstandsfreundlichen Vergabe, also Aufträge an jeweilige Fachdisziplinen und Gewerke einzeln zu vergeben), wovon öffentliche Auftraggebende nur im tatsächlich begründeten Fällen abweichen dürfen. Von den von uns überprüften Verfahren beziehen sich mittlerweile jedoch schon 72 Prozent auf mehrere Objekte und/oder richten sich an mehrere Fachrichtungen, stellen also den vom Gesetzgeber eigentlich vorgegebenen Regelfall auf den Kopf. Im Vorjahr betrug dieser Anteil noch 59 Prozent, sodass gerade

dazu nun nochmals eine ganz erhebliche Verschlechterung festzustellen ist.

Während die Anzahl der Berliner Verfahren insgesamt sowie der Anteil der Planungswettbewerbe in etwa gleichgeblieben sind, haben die Hürden für kleine und mittlere Büros in den Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb abermals zugenommen. Hierzu tragen leider auch kreative Umgehungsstrategien (z.B. in Form von GÜ-Verfahren oder Rahmenvereinbarungen) bei, die nicht nur dem Gebot zur mittelstandsfreundlichen Vergabe widersprechen, sondern den Marktzugang für „normale“ Planungsbüros inzwischen auch komplett verhindern.

Planungswettbewerbe gewährleisten die Wahl der besten Lösung der Planungsaufgabe und sind gleichzeitig ein geeignetes Instrument zur Sicherstellung der Planungsqualität und Förderung der Baukultur (§ 78 VgV). Auftraggebende müssen laut § 78 Abs. 2 VgV prüfen, ob sich eine Aufgabenstellung für einen Planungswettbewerb eignet und dies auch dokumentieren. Allzu oft bleibt die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens aber im Dunkeln. Von 70 Verfahren, die sich nach unserer Einschätzung demnach sehr gut für einen RPW-Planungs-

wettbewerb geeignet hätten, wurden in der Realität nur 17 Verfahren oder 24 Prozent tatsächlich als Planungswettbewerbe ausgeschrieben. Im Vorjahr betrug dieser Anteil noch 27 Prozent.

Im Folgenden einige konkrete Beispiele aus 2023:

Jugendfreizeiteinrichtung in Weißensee

Das Bezirksamt Pankow plant, die bestehende und baufällige Jugendfreizeiteinrichtung „Maxim“ an der Charlottenburger Straße 117 in Berlin-Weißensee durch einen Neubau zu ersetzen. Es geht um einen Flächenbedarf von ca. 825 m² und Gesamtkosten von rund 5 Mio. €. Der Neubau soll sich in einem dichten urbanen Kontext mit hochpreisigem Wohnungsneubau in der Nachbarschaft sowie einem angrenzenden neuen Spielplatz einfügen mit „Wiedererkennungswert“. Das Bezirksamt hat die Chance erkannt, „einen möglichst großen Teilnehmerkreis zu bekommen und neue Büros kennenzulernen“ (Zitate aus der Bekanntmachung).

Der Auftraggeber führt ein Verfahren nach UVgO durch mit einer „Bewertungsmatrix“, die die „Kosten“ (gemeint ist das Ho-

150 Verfahren insgesamt

90 Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

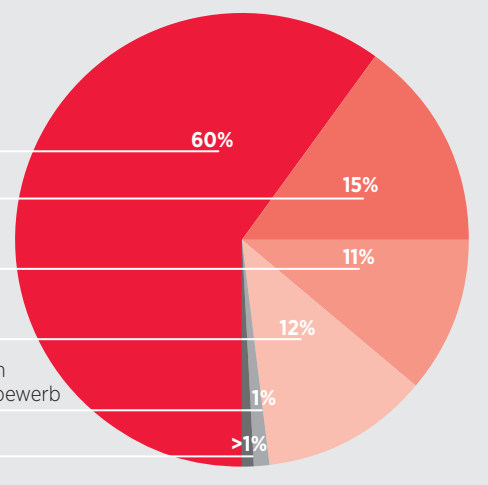
22 offene Verfahren nach VgV

17 Planungswettbewerbe nach RpW (VgV/UVgO)

19 öffentliche Ausschreibungen nach UVgO

1 Planungswettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

1 wettbewerbliches Dialogverfahren



Insgesamt 70 für einen Planungswettbewerb geeignete Verfahren

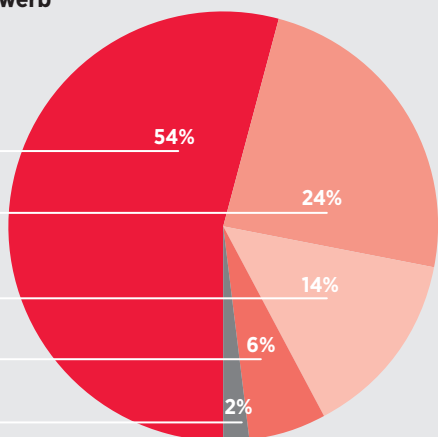
38 Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

17 Planungswettbewerbe

10 öffentliche Ausschreibungen nach UVgO

4 offene Verfahren nach VgV

1 offenes Verfahren nach VOB/EU



norangebot) mit 40 Prozent gewichtet. Weitere Kriterien sind die Anzahl der Mitarbeiter im Büro, deren Berufserfahrung, Erfahrung mit vergleichbaren Projekten sowie die Bewertung eines vergleichbaren Referenzprojektes mit 20 Prozent.

Eigentlich wäre das ein ideales Projekt für einen offenen Planungswettbewerb. Die öffentliche Hand würde eine Vielzahl an Lösungsmöglichkeiten bekommen, die mit Hilfe eines kompetenten Preisgerichtes qualitativ beurteilt werden können. Die Wahrscheinlichkeit für einen qualitativ hochstehenden, nachhaltigen, wiedererkennbaren und nutzerfreundlichen Bau würde sich deutlich erhöhen und damit einen Mehrwert für die Allgemeinheit schaffen.

Sanierung und Erweiterung einer Schule in Gatow

Die Grundschule am Windmühlenberg in Gatow am westlichen Stadtrand Berlins muss umgebaut und erweitert werden. Das Bestandsgebäude soll umfassend saniert und umgebaut werden. Zwei Erweiterungsbauten mit Klassenräumen, Mensa, Bibliothek usw. sollen angebaut werden. Die Gesamtkosten betragen rund 19 Mio. €, der Neubauteil überwiegt dabei mit ca. 65 Prozent. Das Bezirksamt Spandau hat erkannt, dass es sich um eine komplexe und anspruchsvolle Planungsaufgabe handelt und verlangt daher von den drei zur Abgabe eines Honorarangebotes nach Teilnahmewettbewerb aufgeforderten Bietenden eine „Ideenskizze“, die honoriert wird. Die Bewertung der

Ideenskizze fließt mit 50 Prozent in die Entscheidung ein.

Das gewählte Verfahren erscheint nicht optimal. Ein vorgeschalteter Planungswettbewerb hätte hier klare Vorteile gehabt: Bei annähernd gleichen Kosten hätte man z.B. zehn Projekte statt drei bekommen und damit die Trefferwahrscheinlichkeit deutlich erhöht. Im vorgeschalteten Planungswettbewerb wird die qualitative Entscheidung vorgeschaltet, sodass das Honorarangebot nicht die entscheidende Rolle bei der Auftragsvergabe bekommt. Nicht zuletzt fehlt im vorgesehenen Verfahren die öffentliche Ausstellung aller Arbeiten und damit die Nachvollziehbarkeit der Entscheidung für Außenstehende sowie die fachliche Diskussion der Ergebnisse.

Neubau von Wohnungen

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften müssen ihren Wohnungsbestand durch Neubau erweitern. Ein zunehmend beliebtes Verfahren dafür ist die schlüsselfertige Ausschreibung von Bauleistungen inkl. Planung für sogenannte Generalübernehmer (GÜ-Verfahren).

Die degewo realisiert Am Bahndamm in Köpenick mit 89 Wohnungen und an der Marzahner Promenade in Marzahn mit 140 Wohnungen zwei größere, städtebaulich wirksame Bauvorhaben nach diesem Muster. Der „architektonische Gesamteindruck“ wird bei den genannten Verfahren mit 5 Prozent gewichtet, während der Preis mit 50 Prozent gewichtet ist.

Noch einen Schritt weiter geht die Howoge mit der Ausschreibung eines Rahmenvertrages für Generalübernehmer für die Planung und den Bau von bis zu 20 Holz-Hybrid-Typen-Hochhäusern an teilweise noch unbekannt Standorten. Aus den veröffentlichten Unterlagen ist nicht erkennbar, ob die Qualität oder die architektonische Gestaltung bei der Vergabe eine Rolle spielt. Klar erkennbar wird hingegen die Absicht, durch dieses Vergabeverfahren die vorgeschriebene losweise Vergabe sowie das Transparenzgebot zu unterlaufen.

Schulbau

Die Senatsverwaltung schreibt die Generalplanerleistungen für den Typenbau von 3-6 dreizügigen Grundschulen mit integrierter Dreifeld-Sporthalle als Verhandlungsverfahren nach VgV aus. Der einzureichende „Lösungsvorschlag“ wird mit 25 Prozent gewichtet.

Die Howoge schreibt in zwei weiteren Verfahren den Neubau von jeweils einer dreizügigen Grundschule für Generalübernehmer aus, am Rosenfelder Ring in Friedrichsfelde und an der Rheinpfalzallee in Karlshorst. Unklar bleibt in diesem Fall, ob und wie qualitative Kriterien eine Rolle spielen.

Vergleichbare Verfahren wurden in der Vergangenheit als Planungswettbewerbe durchgeführt. Auch im Schulbau kündigt sich ein deutlicher Paradigmenwechsel zum Schlechteren an. □

Die Datengrundlage dieses Beitrags basiert auf dem Jahresbericht der Kanzlei Blomstein. Den vollständigen Jahresbericht zum Vergabemonitoring 2023 mit detaillierten Auswertungen finden Sie auf unserer Webseite unter:

📄 [ak-berlin.de/vergabemonitoring](https://www.ak-berlin.de/vergabemonitoring)

Hinweise zum Rügeverfahren:

📄 [ak-berlin.de/merkblatt-ruege](https://www.ak-berlin.de/merkblatt-ruege)
 📄 [ak-berlin.de/ihr-recht-zu-ruegen](https://www.ak-berlin.de/ihr-recht-zu-ruegen)

Antrag auf Zuwendung aus dem Rechtshilfefonds:

📄 [ak-berlin.de/rechtshilfefonds](https://www.ak-berlin.de/rechtshilfefonds)