

Persönliche PDF-Datei für Baumann J, Jasper U.

Mit den besten Grüßen von Thieme

www.thieme.de

**Vergaberecht: Nachhaltiges
Planen und Bauen mit
Lebenszyklus-Ansatz**

Klinik Einkauf

2024

40–42

10.1055/a-2438-0879

Dieser elektronische Sonderdruck ist nur für die Nutzung zu nicht-kommerziellen, persönlichen Zwecken bestimmt (z. B. im Rahmen des fachlichen Austauschs mit einzelnen Kolleginnen und Kollegen oder zur Verwendung auf der privaten Homepage der Autorin/des Autors). Diese PDF-Datei ist nicht für die Einstellung in Repositorien vorgesehen, dies gilt auch für soziale und wissenschaftliche Netzwerke und Plattformen.

Copyright & Ownership

© 2024. Thieme. All rights reserved.

Die Zeitschrift *Klinik Einkauf* ist Eigentum von Thieme.

Georg Thieme Verlag KG,
Oswald-Hesse-Straße 50,
70469 Stuttgart, Germany
ISSN 2827-0439

VERGABERECHT

Nachhaltiges Planen und Bauen mit Lebenszyklus-Ansatz

Kliniken können ihre Vergabeverfahren so gestalten, dass ein Wettbewerb um die geringsten Lebenszykluskosten entsteht. So kann verhindert werden, dass zwar billig gebaut, aber zum Beispiel teuer gekühlt und geheizt wird. Bei Bauprojekten sind dazu Planung, Bau, Instandhaltung und Energieverbrauch einheitlich zu betrachten.

Oftmals legen öffentliche Auftraggeber in Vergabeverfahren viel Wert auf einen günstigen Angebotspreis und Kostensicherheit. Bei Bauprojekten ist jedoch wichtiger, bereits bei der Planung nicht nur die Bau-, sondern auch die späteren Betriebskosten mitzudenken. Dabei hilft der Lebenszyklus-Ansatz.

Lebenszyklus-Ansatz

Der Lebenszyklus-Ansatz betrachtet die Umweltauswirkungen eines Gebäudes während seiner Lebensdauer ganzheitlich. Das umfasst die Planungs- und Baukosten sowie die Kosten für Reinigung, Instandhaltung, Rückbau und Entsorgung. In die Lebenszyklusbetrachtung lassen sich auch die Kosten von Treibhausgasemissionen einbeziehen, um nicht nur die monetären Kosten, sondern auch die Ökobilanz des Gebäudes zu berücksichtigen. Nach der europäischen Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist im Hochbau eine Ökobilanz ab dem 1. Januar 2028 verpflichtend zu erstellen.

Besonders wichtig für ein nachhaltiges Bauen sind die Planungsphasen. Dabei gilt es, die Nutzerbedürfnisse mit den ökologischen Anforderungen in Einklang zu bringen, frühzeitig die Grundlage für ein betriebsoptimiertes Gebäude zu legen und die Betriebskosten möglichst gering zu halten. In der Bauphase sind nach dem Lebenszyklus-Ansatz insbesondere umweltfreundliche Bauprozesse und -techniken anzuwenden, um Emissionen und Abfälle zu minimieren. In der Betriebsphase liegt der Fokus auf einer



©Calado/stock.adobe.com

Aktuelle Entwicklung:

Nach dem Referentenentwurf des Vergaberechtstransformationsgesetzes sollen Auftraggeber künftig umweltbezogene Kriterien stärker berücksichtigen und mindestens ein Kriterium in die Leistungsbeschreibung oder eine andere Stufe des Vergabeverfahrens einbeziehen.

Der Lebenszyklus-Ansatz hilft bei einer nachhaltigen Bauplanung.

©Calado/stock.adobe.com

„In die Lebenszyklusbetrachtung lassen sich auch die Kosten von Treibhausgasemissionen einbeziehen, um nicht nur die monetären Kosten, sondern auch die Ökobilanz des Gebäudes zu berücksichtigen.“

effizienten Nutzung des Gebäudes, insbesondere durch optimierte Heizungs-, Lüftungs- und Klimasysteme. Der Einsatz erneuerbarer Energien kann zudem die Betriebskosten und den CO₂-Ausstoß reduzieren.

Darstellung des Verfahrensablauf

Abb. 1



Quelle: Dr. Ute Jasper und Johannes Baumann

Ausgestaltung des Vergabeverfahrens
Konventionell werden bei Bauvergaben in einem ersten Schritt Planungsleistungen ausgeschrieben und in folgenden Vergabeverfahren die Bauleistungen. Bei dieser konventionellen Umsetzung können die Architektenverträge vorsehen, dass die geschuldeten Planungen geeignet sein müssen, um das Gebäude anschließend zertifizieren zu lassen, beispielsweise nach der DGNB-Zertifizierung (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V.). Gerade um den Lebenszyklus-Ansatz zu verfolgen, bieten sich der öffentlichen Hand bessere Möglichkeiten.

Durch eine sogenannte Paketvergabe lassen sich die Planungs- und Bauleistungen und ggf. sogar der Betrieb in einem einzigen Vergabeverfahren vergeben. Das spart nicht nur Zeit, sondern bietet die Möglichkeit, mit dem Lebenszyklus-Ansatz in wirtschaftlicher und qualitativer Hinsicht das bestmögliche Ergebnis zu erreichen. Zudem vermeidet der Auftraggeber hierdurch spätere Schnittstellen zwischen

„**Das Verhandlungsverfahren ermöglicht, dass Auftraggeber und Bieter interaktiv zusammenwirken und so den Auftragsgegenstand optimieren.**“

dem Architekten und dem Bauunternehmer, denn ein Auftragnehmer bietet ein Gesamtpaket „aus einer Hand“ an. Auch muss der Auftraggeber nicht vorgeben, mit welcher Technik der beste Lebenszyklus zu erreichen ist, denn der Markt ist klüger als ein einziger Auftraggeber es sein kann.

Vergaberechtlich ist darauf hinzuweisen, dass Paketvergaben zu begründen sind, da sie von dem Gebot der losweisen Vergabe (Paragraf 97 Absatz 4 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) abweichen.

Für die Zulässigkeit können regelmäßig folgende Gründe sprechen:

- erforderliche gesamthafte funktionale Leistungsbeschreibung,
- unverhältnismäßiger Kostenaufwand sowie ggf. starke zeitliche Verzögerung bei Trennung in Losen,
- Vergabezweck und spezifischer Charakter der zu erbringenden Leistungen (Kopplung von Planung, Bau und Betrieb im Lebenszyklus-Ansatz).

Verfahrensart

Um von Anfang an auch die späteren Bau- und Betriebskosten zu berücksichtigen, kann ein dynamisches Vergabeverfahren helfen. Die Lösung liegt dabei – wie oft bei komplexen Vergaben – darin, die Ziele vorzugeben und den Bietern zu überlassen, den besten Weg aufzuzeigen.

Bauprojekte mit Lebenszyklus-Ansatz lassen sich am besten im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb umsetzen. Denn Auftraggeber können

und wollen nicht sämtliche Leistungen im Vorfeld abschließend beschreiben. Zudem ist nicht vorherzusehen, welche Lösungen Planer und Bauunternehmen vorschlagen und welche Risiken sie übernehmen. Insbesondere wenn Auftraggeber einen Pauschalpreis für sämtliche Leistungen fordern, ist über die Risikoverteilung, gerade das Baugrundrisiko, sich ändernde Nutzungen, Energiepreise etc., zu verhandeln. In diesen Fällen ist ein Verhandlungsverfahren regelmäßig nach Paragraph 14 Absatz 3 Nr. 3 Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge zulässig.

Das Verhandlungsverfahren ermöglicht, dass Auftraggeber und Bieter interaktiv zusammenwirken und so den Auftragsgegenstand optimieren. Der Auftraggeber darf mit den Bietern über ihre Angebote bzw. den Auftragsgegenstand diskutieren. Gerade bei technisch anspruchsvollen Projekten profitiert der Auftraggeber von den Erfahrungen und Ideen der spezialisierten Bieter.

Insbesondere wenn Auftraggeber nicht nur die Planungs- und Bauleistung im Paket vergeben, sondern auch die Betriebsphase über 15 oder 20 Jahre, ist das Vergabeverfahren anspruchsvoll. Für den Betrieb sind hier sämtliche Leistungen, insbesondere Wartung und Instandhaltung, Reparaturen, Reinigung, Sicherheit und Service sowie der Energieverbrauch zu berücksichtigen.

Verfahrensablauf

Ein Verhandlungsverfahren zur Vergabe von Planung, Bau und Betrieb läuft klassisch wie folgt ab: Im Teilnahmewettbewerb haben die Bewerber Referenzen anzugeben und nachzuweisen, dass sie bereits Erfahrungen mit Lebenszyklus-Projekten haben. Nur die Bewerber, die über ausreichend Erfahrung verfügen, fordert der Auftraggeber zur Abgabe indikativer Angebote auf.

Die Bieter können in der indikativen Angebotsphase Optimierungen vorschlagen. Die Optimierungsvorschläge sind mit dem indikativen Angebot einzureichen.

„Bei Paketvergaben für Planung, Bau und Betrieb sind die Wertungskriterien sorgfältig zu überlegen.“

Gerade im Hinblick auf ökologische Anforderungen sollen die Bieter ihr Know-how einbringen. Den Bietern bleibt es dabei überlassen, zu berechnen, ob sie teurer bauen und billiger instand halten wollen oder umgekehrt. Der Auftraggeber ist im Verfahren gefordert: Er muss entscheiden, welche Optimierungen er den Bietern als Mindestanforderungen vorgibt oder als Varianten zulässt. Um dies zu entscheiden, ist Auftraggebern geraten, „Preisschilder“ zu fordern und von den Bietern zu verlangen, darzulegen, welche wirtschaftlichen Folgen ihre Vorschläge haben.

Wertung

Bei Paketvergaben für Planung, Bau und Betrieb sind die Wertungskriterien sorgfältig zu überlegen. Zu unterscheiden ist dabei zwischen Zuschlagskriterien, die in Geld berechnet werden können, und Qualitätskriterien für Architektur oder Ökologie. Die voraussichtlichen Kosten für Planung und Bau einerseits und Instandhaltung und Betrieb andererseits dürfen dabei nicht einfach mit Nominalwerten zusammengerechnet werden. Für die Zahlungen ist der Barwert zu ermitteln: Die später zu leistenden Zahlungen sind wegen des Zinseffektes geringer zu bewerten als die früh zu erfüllenden Verbindlichkeiten für die Bauleistung. Die gesamten Zahlungen sind mit ihren Zahlungsfristen festzulegen und abzuzinsen.

Wenn Planungsleistungen mit vergeben werden, ergibt sich automatisch die Chance, aber auch die Aufgabe, die Qualität der Planung bezogen auf Architektur, Bau, Nutzervorteile und Ökologie zu werten. Hierzu bietet es sich an, diese Kriterien auf der Grundlage einer ganzheitlichen Betrachtung der angebotenen Leistung in einem relativen Vergleich der Angebote

untereinander zu bewerten. Die Bieter haben ein Konzept einzureichen, in dem sie darstellen, wie die Lebenszykluskosten gering gehalten werden können und welche konkreten Maßnahmen die Bieter hierzu vornehmen. Das Konzept muss Vertragsbestandteil werden, denn nur so kann verhindert werden, dass Bieter in der Qualitätswertung zwar mit eindrucksvollen Konzepten Vorteile bekommen, diese aber vertraglich nicht umsetzen.

Wollen Auftraggeber besonders viel Wert auf ein nachhaltiges Gebäude legen, können und müssen sie in bestimmten Fällen den CO₂-Schattenpreis werten. Dieser Schattenpreis wird bei der Angebotswertung auf den Angebotspreis aufgeschlagen.

Zusammenfassung

Der Lebenszyklus-Ansatz ist entscheidend für nachhaltiges Planen und Bauen, da er eine ganzheitliche Betrachtung der Kosten eines Gebäudes ermöglicht. Dieser Ansatz umfasst alle Phasen – von der Planungs- und Bauphase über die Nutzung bis hin zur Entsorgung. Bereits in der Planungsphase sollten Auftraggeber zukünftige Betriebskosten und den Ressourcenverbrauch berücksichtigen und den Lebenszyklus-Ansatz in ihre Vergabeverfahren integrieren, um nicht nur auf den günstigsten Angebotspreis, sondern auch auf die niedrigsten Lebenszykluskosten abzielen. Eine Paketvergabe, bei der Planung, Bau und Betrieb gemeinsam ausgeschrieben werden, schafft zusätzliche Effizienz. Ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb bietet sich hier besonders an, da es Bietern die Möglichkeit gibt, innovative Lösungen vorzuschlagen, die langfristig wirtschaftliche und ökologische Vorteile erzielen. ■

Dr. Ute Jasper und Johannes Baumann sind Rechtsanwälte bei HEUKING und beraten unter anderem in den Schwerpunkten Vergaberecht sowie Infrastruktur- und Großprojekte der öffentlichen Hand.