



# **Richtlinie für die Vergabe von Bauleistungen**

### Allgemeine Vergabegrundsätze

Bei der Vergabe von Bauleistungen soll der sachgerechte, insbesondere wirtschaftliche Einsatz der für Bauzwecke zur Verfügung stehenden Mittel gewährleistet werden. Überdies ist darauf zu achten, dass Bauaufträge an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen erteilt werden sowie wettbewerbsbeschränkenden und wettbewerbswidrigen Handlungsweisen entgegengewirkt wird.

### Rechtsvorschriften

Bei der Vergabe von Bauleistungen sind die Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen VOB Teil B und die Angebots- und Auftragsbedingungen für Bauleistungen (AAB) des Auftraggebers (AG) zu beachten.

Preisabsprachen und die Weitergabe von Angebotspreisen sind nicht zulässig.

### Vertragsarten

Bauleistungen sollen grundsätzlich im Rahmen von Einheitspreisverträgen vergeben werden. Werden Bauleistungen im Rahmen eines Pauschalvertrages vergeben, so ist darauf zu achten, dass dem Angebot eine detaillierte Baubeschreibung beigelegt ist.

Bauleistungen geringeren Umfangs, die überwiegend Lohnkosten verursachen, dürfen im Stundenlohn vergeben werden (Stundenlohnvertrag).

### Vergabeunterlagen

Bei der Gestaltung der Vergabe- und Vertragsunterlagen ist auf deren Vollständigkeit und auf eindeutige Formulierungen zu achten.

Auf die Erstellung der Leistungsbeschreibung nach den Vorgaben der VOB/B ist ein hohes Maß an Sorgfalt zu verwenden. Dies gilt auch bei der Einholung von Angeboten im Wege der freihändigen Vergabe, da nur so eine Vergleichbarkeit der Angebote gewährleistet ist. Insbesondere müssen die Mengen nach dem tatsächlichen Bedarf ermittelt werden.

Im Übrigen sind die Angebots- und Auftragsbedingungen für Bauleistungen (AAB) des AG zu verwenden.

### Geschätzter Brutto-Gesamtauftragswert

Bei der Bestimmung des richtigen Vergabeverfahrens ist der geschätzte Brutto-Gesamtauftragswert einer Leistung heranzuziehen. Dabei ist die gesamte Leistung zugrunde zu legen, keine Teilleistung bzw. keine einzelnen Lose.

### Bonitätsprüfung

Ab einer Brutto-Gesamtauftragssumme von 100.000 € ist die wirtschaftliche Eignung des Bieters über eine Bonitätsprüfung durch eine Auskunft, z.B. Creditreform zu dokumentieren.

Bei Bedarf/Unsicherheit und kritischen Gewerken erfolgt eine Bonitätsprüfung unterhalb des Schwellenwertes.

Die wirtschaftliche Eignung kann bis zu einem Bonitätsindex der „guter Bonität“ entspricht, angenommen werden.

Der Nachweis der Eignung kann mit der vom Auftraggeber direkt abrufbaren Eintragung in die allgemein zugängliche Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e. V. (Präqualifikationsverzeichnis) erfolgen.

### Vorauszahlungen

Nach Werkvertragsrecht ist ein Handwerker (AN) vorleistungspflichtig.

Eine Vorauszahlung kann auf Antrag des AN nur ausnahmsweise und unter Abwägung aller Umstände und unter Berücksichtigung der Grundsätze sparsamer Wirtschaftsführung vereinbart werden.

Bei Vorauszahlungen ist zwingend eine Bonitätsprüfung des AN erforderlich; s.o. Kapitel „Bonitätsprüfung“.

Wegen Absicherung von Vorauszahlungen s.u. Kapitel „Bürgschaften“.

Vorauszahlungen dürfen grundsätzlich nur in Höhe von der durch die Auskunft genannten Kreditlinie erfolgen.

Über die Vereinbarung einer Vorauszahlung entscheidet die Vergabekommission oder der zuständige Abteilungsleiter.

### Vergabeverfahren für Bauleistungen über 25.000 € brutto

Bauleistungen über einem Brutto-Gesamtauftragsvolumen von 25.000 € können entsprechend den unten genannten Bedingungen und unter Einholung von **mindestens drei Angeboten** an den wirtschaftlichsten Bieter vergeben werden.

Die Vergabe ist zu dokumentieren (→ *Formular Vergabevorschlag*).

Wenn das wirtschaftlichste Angebot nicht das preislich günstigste Angebot ist, muss dies nachvollziehbar begründet und dokumentiert sein. Der niedrigste Angebotspreis ist nicht immer entscheidend. Es ist darzulegen, warum unter mehreren Angeboten der Zuschlag für das ausgewählte Angebot erteilt wurde. Die Wirtschaftlichkeit muss dann begründet, dokumentiert und nachvollziehbar dargelegt werden.

Das Vorliegen einer der vorgenannten Ausnahmen ist unter der Berücksichtigung folgender Kriterien zu beurteilen:

- Ausführungsfrist
- Qualität und Referenzen
- Bonität
- qualifizierte Facharbeiter (Anzahl)
- Fortbildungsqualifikation des Betriebs bzw. der Facharbeiter
- Regionalität des Bieters zur Baustelle

Von der Einholung von Alternativangeboten darf nur abgesehen werden, wenn aus besonderen Gründen nur ein Angebot in Betracht kommt – diese Gründe sind konkret darzulegen und zu dokumentieren.

Falls aufgrund besonderer Umstände bei der Ausschreibung ausschliesslich ein Angebot vorliegt (z.B. wenn die Marktsituation keine Auswahl weiterer Bieter zulässt, wenn die Leistung nur von einem bestimmten Unternehmen erbracht oder bereitgestellt werden kann, wenn eine besondere Dringlichkeit der Leistung erforderlich ist, wenn nach Aufhebung der Ausschreibung eine Wiederholung kein wirtschaftliches Ergebnis verspricht) sind diese Gründe konkret darzulegen und zu dokumentieren und der Vergabekommission vorzulegen.

### Vergabeverhandlung und Beauftragung

Das Führen der Vergabeverhandlung soll in einem persönlichen Gespräch erfolgen, um zunächst die Planung in den technischen Grundzügen zu erläutern, auf Besonderheiten hinzuweisen und Fragen des Bieters zu klären. Anschließend erfolgt die schriftliche Vereinbarung der Vertragspunkte nach dem Verhandlungsprotokoll der Neapostolischen Kirche Süddeutschland.

Der Architekt/Bauleiter ist nicht berechtigt Vergabeverhandlungen selbstständig zu führen. Hierzu ist eine Vollmacht des Auftraggebers/Bauherrn erforderlich.

Zur Vermeidung von ungewollten Absprachen, sollte grundsätzlich das Vergabegespräch mit drei Personen geführt werden (Vertreter des Auftraggebers, Vertreter des Bieters, Architekt/Bauleiter). Abweichungen hiervon sind zu begründen und zu dokumentieren.

Telefonische Verhandlungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden und nur in begründeten Ausnahmefällen, die zu dokumentieren sind, zulässig. Alternativ können Verhandlungen per Videokonferenz in Betracht gezogen werden, sofern dies technisch möglich und sinnvoll ist.

Allein der AG entscheidet über die Auftragserteilung. Dies gilt auch für evtl. Nachträge

### Wertgrenzen für die Auftragsvergabe von Bauleistungen

(Die Angaben beziehen sich auf die Brutto-Auftragssumme)

Direktvergabe	Freihändige Vergabe	Freihändige Vergabe	Beschränkte Ausschreibung
bis 5.000 €	bis 15.000 €	bis 25.000 €	ab 25.000 €
für Rahmenvertragspartner OM  Leistungen bis zu einem Auftragswert von 5.000 € brutto können unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit als Direktvergabe getätigt werden.	Nachweis über mind. 1 Bieterangebot	Nachweis über mind. 3 Bieterangebote	Ausschreibung und Vergabe sollen in 2 Blockvergaben stattfinden:  Block 1: Rohbau, Gebäudehülle, technische Gewerke Block 2: Ausbaubaugewerke  Die ersten Ausschreibungen (Block 1) sollen grundsätzlich alle Leistungen umfassen, die die Gesamtkosten wesentlich bestimmen, um beurteilen zu können, ob die veranschlagten Kosten voraussichtlich einzuhalten sind.

### Sicherheitsleistungen / Bürgschaften (s. auch AAB)

- **Vorauszahlungsbürgschaft**  
Die Absicherung erfolgt durch eine selbstschuldnerische, nicht auf bestimmte Zeit begrenzte Vorauszahlungsbürgschaft eines in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstituts. Die Bürgschaftsgebühren sind vom AN zu tragen.
- **Vertragserfüllungsbürgschaft**  
Eine Vertragserfüllungsbürgschaft soll sicherstellen, dass Handwerksunternehmen ihre vertraglichen vereinbarten Pflichten in vollem Umfang erfüllen und festgestellte Mängel selbst beheben. Die Bürgschaft ist unbefristet und gilt ab der Vertragsunterzeichnung bis zum Ende der Ausführung (eine Rückgabe der Bürgschaft erfolgt nach Abnahme der Leistung, sobald die vereinbarte Sicherheit (Einbehalt oder Bürgschaft) für Gewährleistungsansprüche vorliegt).  
Die Bürgschaftssumme gilt als Absicherung für den AG, falls der AN seine Pflichten aus verschiedenen Gründen nicht erfüllen kann. Dazu zählen u.a. Nichterfüllung der Arbeit durch Insolvenz des AN, Mängelansprüche gegen den AN, berechtigte Kündigung des Werkvertrags durch den AG.  
Die Vereinbarung einer Vertragserfüllungsbürgschaft wird bei Schlüsselgewerken (Gewerke mit erhöhtem Risikopotential und Abhängigkeiten für den Bauablauf - insbesondere Rohbau, Holzbau, Haustechnik) und ab einer Brutto-Gesamtauftragssumme von 100.000 € empfohlen.
- **Gewährleistungssicherheit**  
Für die Erfüllung der Verpflichtungen aus der Gewährleistung ist ab einer Gesamtauftragssumme von 100.000 € eine Sicherheitsleistung in Höhe von 5% des Brutto-Vergütungsanspruchs zu vereinbaren.

### Bescheinigungen

Im Rahmen der Ausschreibung sind folgende Bescheinigungen des AN – in der jeweils gültigen Fassung – einzufordern, die vor der Auftragsvergabe dem AG vorzulegen sind:

- Freistellungsbescheinigung nach § 48 EStG
- Versicherungsnachweis Betriebshaftpflichtversicherung

Folgende weitere Nachweise können optional eingefordert werden (z.B. bei kleineren oder dem AG unbekanntem Firmen) und sollen im Wesentlichen sicherstellen, dass der Unternehmer zuverlässig ist, über die notwendige Fachkunde verfügt, und seine Arbeitgeberpflichten erfüllt:

- Unbedenklichkeitsbescheinigung Berufsgenossenschaft
- Eintrag in Handwerkerrolle