

Aus der Praxis

# „Kostenobergrenze“ bei Architektur- wettbewerben

Wiederholt geben Auftraggeber in Ausschreibungen von Architekturwettbewerben eine „Obergrenze“ der Baukosten oder Bauwerkskosten<sup>1</sup> vor, die die Bieter (Wettbewerbsteilnehmer) mit der Abgabe ihrer Wettbewerbsarbeiten bestätigen müssen, und halten oftmals fest, dass „die Kostenobergrenze keine Schwankungsbreite nach oben zulässt“. Verschärft wird diese Bestimmung des Auftraggebers noch dadurch, dass der Wettbewerbsgewinner im Verhandlungsverfahren vertraglich verpflichtet wird, dieses maximale Budget bei der Bauausführung zwingend einzuhalten und Umplanungen zum Erreichen des Kostenziels ohne gesonderte Vergütung vorzunehmen.

Was bedeutet die „Kostenvorgabe“ in einer Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs, im Verhandlungsverfahren und während der Planung und Bauausführung für den Bieter (Wettbewerbsteilnehmer) und für den Auftragnehmer, z. B. für einen Generalplaner? Für die Vergabe von Dienst-/Planungsleistungen muss der öffentliche Auftraggeber die Dienstleistungen eindeutig und vollständig beschreiben.<sup>2</sup> Darunter fallen auch die vom öffentlichen Auftraggeber ermittelten Baukosten bzw. Bauwerkskosten i. S. d. ÖNORM B 1801-1, die er in der Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs bekannt gibt. § 1168 Abs. 2 ABGB fordert „eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Bestellers“. Das bedeutet, dass der öffentliche Auftraggeber den Bietern (Wettbewerbsteilnehmern) neben der genauen Beschreibung der Planungsaufgabe und des Planungsziels präzise und vollständige Planungsunterlagen bereitstellen muss; dazu zählen auch die von ihm sachkundig ermittelten – „richtigen“ – Baukosten oder Bauwerkskosten.<sup>3</sup> Werden in einer Ausschreibung für einen Architekturwettbewerb unter Verweis auf die ÖNORM B 1801.1 unter Baukosten oder Bauwerkskosten auch „Reserven“ angeführt, ist das ein Widerspruch, der vom Auftraggeber herbeigeführt wurde: Bauwerks- oder Baukosten (Kostengruppen 2–4 bzw. 1–6) beinhalten keine Reserven (Kostengruppe 9 der ÖNORM B 1801-1)<sup>4,5</sup>.

Im Sinne der ÖNORM B 1801-1 muss der Auftraggeber Reservemittel für die Bauherrenrisiken, wie sie bei Prototypenprojekten der Architektur dokumentiert und in der Fachliteratur beschrieben sind, vorhalten.<sup>6</sup> Schon das Bonmot von Abraham a Sancta Clara: „Im Übrigen soll ein Bau-Meister seinen Seckel wohl wägen, daß er nicht zu klein sey zu dem vorhandenen Gebäu. Bauen ist eine Lust, daß es aber so viel kostet, habe ich nicht gewußt“<sup>7</sup> weist den öffentlichen Auftraggeber darauf hin, dass er beim Bauen mit Unwägbarkeiten aus Vorerkundungs- und Planungsunschärfen bei der Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen und mit Marktrisiken (Baukonjunktur, Auftragslage, Jahreszeit der Ausschreibung und der Bauwerkserichtung, Facharbeiter- und Technikerangel, Corona-bedingte Lieferkettenrisiken und Teuerungen) rechnen muss. Für diese Unschärfen muss der Auftraggeber Reserven (Geld und Reserveplanungs- und -bauzeit<sup>8</sup>) kalkulieren, deren Höhe von der Bauaufgabe (Standort, Nutzungsart, Neubau, Umbau, gebäudetechnische Ausstattung, Innovationsgrad), dem wirtschaftlichen Umfeld und der Planungsphase abhängt. Der Auftraggeber weiß aus der Praxis, Fachliteratur und Lehre, dass der Kostenrahmen des Auftraggebers für das zu planende Bauwerk in unserem Wirtschaftssystem nicht hundertprozentig zielgenau sein kann. Er weiß, dass die Bauherrenrisiken nicht ausgeschlossen werden können und dass Dritte – die Bieter der Bauausführungsleistungen – die Baupreise kalkulieren. Die Unschärfe der Errichtungskosten<sup>9</sup> in der Phase 0 (Projektvorbereitung), zu der wir

den Architekturwettbewerb<sup>10</sup> zählen müssen, beträgt +/- 20 bis 30 %.<sup>11</sup> Das bedeutet, dass der Auftraggeber Reservemittel von 20 bis 30 % und Reserveplanungs- und -bauzeit kalkulieren und vorhalten muss.<sup>12</sup>

Die Wettbewerbsteilnehmer dürfen auf die Richtigkeit der vom Auftraggeber ermittelten, in der Ausschreibung vorgegebenen Baukosten vertrauen und müssen ihre Wettbewerbsplanung auch auf diese Planungsgrundlage ausrichten. Hat ein Wettbewerbsteilnehmer berechtigte Zweifel an den Baukosten bzw. der Kostenobergrenze, empfehle ich, dem Auftraggeber eine Frage zu den Baukosten zu stellen, unterlegt z. B. mit Kennzahlen und einer Plausibilitätsrechnung für die Bauwerkskosten (Kostengruppen 2–4) oder die Baukosten (Kostengruppen 1–6) unter Zugrundelegung der Kostendaten aus vergleichbaren Projekten oder aus dem BKI-Kostenplaner<sup>13</sup>, mit einer Begründung der Projektbesonderheiten (Standort, Konjunktur, Bauzeit ...) und einem Verweis auf die vom Auftraggeber vorzuhaltenden Reservemittel für die Bauherrenrisiken i. S. d. Kostengruppe 9 der ÖNORM B 1801-1.

## Praxistipps

- Erkennen Sie als Wettbewerbsteilnehmer die vom Auftraggeber vorgegebene Baukostenobergrenze nach der Fragebeantwortungsfrist und vor der Präklusionsfrist<sup>14</sup> der Wettbewerbsausschreibung als „falsch“ (z. B. die vom Auftraggeber genannte Kostenobergrenze ist zu niedrig), empfehle ich, dies dem Auftraggeber – über die ausschreibende Stelle bzw. über die E-Plattform<sup>15</sup> – mitzuteilen.
- Stellen Sie als späterer Gewinner des Architekturwettbewerbs erst nach der Präklusionsfrist, wenn die Ausschreibung bereits „bestandsfest“ ist, fest, dass die vom Auftraggeber vorgegebenen Baukosten falsch sind, müssen Sie Ihrer Warnpflicht beim Verhandlungsverfahren, spätestens jedoch im Zuge der Kosten-schätzung zur Vorentwurfsplanung nachkommen.<sup>16</sup>
- Als Wettbewerbsgewinner sollten Sie im Verhandlungsverfahren einer vom Auftraggeber vorgeschlagenen Honorarpauschale nur dann zustimmen, wenn Sie die Baukosten, die Termine und Ihre Risiken geprüft haben.
- Architekten und Ingenieure sind in allen Planungsphasen warnpflichtig bei kosten- und termin-/bauzeitrelevanten Projektänderungen (allen Leistungsabweichungen (Leistungsänderungen und Leistungsstörungen)<sup>17</sup> bezüglich Planungen, Terminen, Errichtungskosten und Risiken), von denen sie während der Projektbearbeitung Kenntnis erlangen. Sie müssen diese Leistungsabweichungen laufend (zeitnah zu den Änderungen) dokumentieren und dem Auftraggeber die Auswirkungen (Umplanungen, Planungs- und -bauzeit, Mehr-/Minderkosten, Projektrisiken) ehestens schriftlich mitteilen.
- Zusätzliche Planungs-/Dienstleistungen müssen Architekten und Ingenieure ehestens – zeitnah zu den Änderungen am Vertrag – dem Auftraggeber anbieten, sie sind vom Auftraggeber gesondert zu vergüten.<sup>18</sup> Empfohlen wird, Regelungen zu den Grund- und Zusatzleistungen und für eventuelle Leistungsabweichungen im Verhandlungsverfahren nach einem Wettbewerb einzufordern und im Vertrag festzuschreiben. Es bleibt, wer schreibt!

—  
Heinz Priebering

—

—

- 1 Austrian Standards International, ÖNORM B 1801-1:2021-02-01 – Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1, Objektterrichtung: Die Baukosten subsumieren die Kostengruppen 1–6 („Aufschließung“, „Bauwerk – Rohbau“, „Bauwerk – Technik“, „Bauwerk – Ausbau“, „Einrichtung“ und „Außenanlagen“), die Bauwerkskosten die Kostengruppen 2–4 („Bauwerk – Rohbau“, „Bauwerk – Technik“ und „Bauwerk – Ausbau“).
- 2 § 103 Abs. 2 BVergG 2018: „Bei einer konstruktiven Leistungsbeschreibung ist die Leistung eindeutig und vollständig zu beschreiben.“  
§ 104 Abs. 1 BVergG 2018: „Die Leistungen sind bei einer konstruktiven Leistungsbeschreibung so eindeutig, vollständig und neutral zu beschreiben, dass die Vergleichbarkeit der Angebote gewährleistet ist.“  
Deutscher Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA), Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil A, 2019, § 7:  
„1. Die Leistung ist eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Unternehmen die Beschreibung im gleichen Sinne verstehen müssen und ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können.  
2. Um eine einwandfreie Preisermittlung zu ermöglichen, sind alle sie beeinflussenden Umstände festzustellen und in den Vergabeunterlagen anzugeben.  
3. Dem Auftragnehmer darf kein ungewöhnliches Wagnis aufgebürdet werden für Umstände und Ereignisse, auf die er keinen Einfluss hat und deren Einwirkung auf die Preise und Fristen er nicht im Voraus schätzen kann.“  
Priebering, Baudurchführung + AVA 2019, TU Verlag, 2019, S. 04.13: „Ziel des partnerschaftlichen Umgangs mit allen Projektbeteiligten sind redliche Verträge [...] und keine Freizeichnungsklauseln des Auftraggebers [Werkbestellers].“  
§ 88 Abs. 2 BVergG 2018: „Die Ausschreibungsunterlagen sind so auszuarbeiten, dass die Preise ohne Übernahme nicht kalkulierbarer Risiken und ohne unverhältnismäßige Ausarbeitungen von den Bietern ermittelt werden können. Die Vergleichbarkeit der Angebote muss sichergestellt sein.“
- 3 ÖNORM B 1801-1, 4.3.4, S. 12 f.: Der Auftraggeber muss die Kosten (4.3.5, Bild 5, S. 13) und Termine (4.4, S. 13 f.) im Zuge der Projektentwicklung und Projektvorbereitung sachkundig (nach einer wissenschaftlich anerkannten) Methode berechnen, z. B. nach Kennwerten (KW) vergleichbarer (abgerechneter) Projekte: KW / m<sup>2</sup> Nettogrundfläche, KW / m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, KW / m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt. Der Auftraggeber muss  
● bei Bauprojekten im Bestand die Kosten nach Abbruch-, Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen unterscheiden und Kosten durch außergewöhnliche Bedingungen des Standorts (z. B. Gelände, Baugrund, Umgebung) und durch besondere Umstände des Baugrundes gesondert ausweisen,  
● die Risiken nach ihrer Art, ihrem Umfang und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit kostenmäßig bewerten,  
● die Kostenansätze valorisieren,  
● die Preisbasis darstellen, angeben, mit welcher Valorisierungsberechnung die Kosten auf einen anzugebenden Zeitpunkt der Fertigstellung berechnet werden, und Marktschwankungen dokumentieren. Bei Kostendarstellungen müssen die Bauwerkskosten immer als 100-%-Kostenanteil angeführt werden.
- 4 Die ÖNORM B 1801-1 definiert auf S. 31 f. unter Punkt 9 folgende Kategorien von Reservemitteln: Reservemittel Budget: Reserven für Unvorhergesehenes (für besondere Ereignisse), Reserven für Preis-anpassungen (für im Voraus geschätzte Teuerungen) und Reserven für Bauherrenentscheidungen (für Entscheidungen des Bauherrn bei Abweichungen von Qualitäts- und Quantitätsvorgaben); Reservemittel Steuerung: Reserven für Marktschwankungen und Reserven für Qualitäts- und Quantitätsanpassungen; Reservemittel Risiken: Reserven für rechtliche Risiken, technische Risiken (z. B. Baugrundrisiko), wirtschaftliche Risiken (Insolvenz, Krisen) – darunter würden auch Einschränkungen während der Bauausführung infolge der Corona-Pandemie fallen –, Umfeldrisiken (Hochwasser, Bürgerinitiativen, Anrainer).
- 5 Vgl. ÖNORM B 1801-1, 4.3.5, Bild 5, S. 13. Eine weitere begriffliche Irreführung entsteht dann, wenn der Auftraggeber in der Wettbewerbsausschreibung „Herstellkosten“ und die ÖNORM B 1801-1 anführt: Die ÖNORM B 1801-1 kennt keine „Herstellkosten“.
- 6 Priebering, Prozesse und Steuerung komplexer Architekturprojekte, Vorlesung, TU Wien: Bei einmaligen Architektur-/Bauprojekten sind die Risiken, für die der Bauherr eine Budgetreserve kalkulieren muss, typisch.
- 7 Abraham a Sancta Clara, Ständebuch (1699–1711), zitiert in: Binding, Meister der Baukunst. Geschichte des Architekten- und Ingenieurberufes, Wissenschaftliche Buchgesellschaft, 2004, S. 24.
- 8 Die Reservebauzeit leite ich analog dem Reservebudget aus der Fachliteratur und Baupraxis ab. Leistungsänderungen und Leistungsabweichungen haben monetäre und bauzeitliche Folgen mit vertraglichen Auswirkungen; vgl. dazu die ÖNORM B 2110:2013-03-15 – Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen, Kapitel 7, Leistungsabweichung und ihre Folgen: „Die in Folge einer Leistungsabweichung erforderlichen Anpassungen (z. B. der Leistungsfrist, des Entgelts) sind in Fortschreibung des bestehenden Vertrages ehestens durchzuführen.“
- 9 Gemäß ÖNORM B 1801-1, 4.3.5, Bild 5, S. 13 beinhalten die Errichtungskosten die Kostengruppen 1–9: die Baukosten (Kostengruppen 1–6) zuzüglich Planungsleistungen (Kostengruppe 7), Projektnebenleistungen (Kostengruppe 8) und Reserven (Kostengruppe 9).
- 10 Der Architekturwettbewerb dient der Vorbereitung der Planung und der Findung des Auftragnehmers für die Planung.
- 11 Pflaum/Karlberger/Wiener/Opetnik/Rindler/Henseler, Handbuch des Ziviltechnikerrechts, LexisNexis, 2015, S. 113 f.: Projektentwicklung +/- 40 %, Studie +/- 30 % (Wettbewerb); Karasek, ÖNORM B 2110, 3. Aufl., Manz, 2016, S. 368: +/- 30 %; Ahrens/Bastian/Muchowski, Handbuch Projektsteuerung – Baumanagement, 5. Aufl., Fraunhofer IRB, 2014, S. 338: +/- 30 %; Brandenberger/Ruosch (Hrsg.), Projektmanagement im Bauwesen, Baufachverlag, 1996, S. 148: +/- 10 bis 25 %; Oberndorfer, Organisation & Kostencontrolling von Bauprojekten, Manz, 2007, S. 294 ff.: +/- 8 bis 15 %; Priebering, Konstruieren + Bauen, TU Verlag, 2015, S. 08.11: +/- 20 bis 30 %; Lechner/Schatz/Brandner/Kern/Nemeth/Spener, Kostenplanung und die ÖNORM B 1801-1:2021, in: derPlan Nr. 52, April 2021, S. 10 ff.: +/- 30 % bei vertiefter Kostenplanung, +/- 40 % laut Judikatur; ÖNORM B 1801-1, 4.3.4, Bild 4, S. 12: Kostenrahmen +/- 15 %.
- 12 Verfügt der Auftraggeber, insbesondere der öffentliche Auftraggeber, nicht über die notwendige Kompetenz zur Ermittlung der Errichtungskosten, muss er sich sachkundig beraten lassen.  
Anmerkung: Dass Reserven für Bauherrenentscheidungen auch in der neuen ÖNORM B 1801-1 angeführt sind (siehe Anmerkung 4), ist nicht nachvollziehbar; das Verhalten des Auftraggebers bei zukünftigen Projektänderungen kennt dieser vermutlich selbst nicht, geschweige ein Planer. In einer Überarbeitung der ÖNORM B 1801-1 gehören die Reserven für Bauherrenentscheidungen gestrichen bzw. ist diese „Bauherren-Fehlverhalten-Reserve“ in „nicht kalkulierbares Auftragsgeberrisiko“ umzuschreiben.
- 13 Das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKIZ) stellt verschiedene Programme mit Kostenkennwerten für über 100 Gebäudearten und mit Baupreisen für Neu- und Alt-/Umbauten bereit (siehe unter bki.de).
- 14 Die Präklusionsfrist beginnt 10 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist. Ab diesem Zeitpunkt ist die (Wettbewerbs-)Ausschreibung „bestandsfest“ und kann nicht mehr angefochten werden.
- 15 Zur vollen elektronischen Durchführung von Architekturwettbewerben siehe Priebering, Elektronische Wettbewerbsdurchführung, in: derPlan Nr. 53, Juli 2021, S. 16.
- 16 Die Errichtungskosten (Kostengruppen 1–9 der ÖNORM B 1801-1) für Prototypen-Architekturprojekte schreiben Auftraggeber, Architekten und Ingenieure als Zielkosten fort. Diese Zielkosten werden phasenweise – bei der Projektentwicklung, nach dem Wettbewerb, nach allen Planungsphasen und während der Bauausführung bis zur Kostenfeststellung – berechnet und dokumentiert.
- 17 Leistungsabweichungen sind Änderungen an den Projektvorgaben des Auftraggebers oder an Planungen einer abgeschlossenen Planungsphase, also Leistungsänderungen des Auftraggebers (Raum- und Funktionsprogramm, Nutzflächen, Qualität, Termine) oder Leistungsstörungen (z. B. Abweichungen des Baubestandes vom Zustand bei der Bestandserkundung, andere Bodenverhältnisse als im Bodengutachten beschrieben, planungsrelevante Forcierungsmaßnahmen infolge von Verzug der Baufirmen usw.); vgl. dazu auch die ÖNORM B 2110:2013-03-15, Kapitel 7, Leistungsabweichung und ihre Folgen, S. 27 ff.
- 18 Jede vom Auftraggeber veranlasste – seiner Sphäre zuzurechnende – Planungsänderung bedeutet honorarwirksame Planungsarbeit für Architekten und Ingenieure.