

Kurzfassung Leitfadens

Beschaffung innovativer und nachhaltiger Lösungen im Baubereich – Leitfäden für öffentliche Auftraggeber in Europa

Herausgeber: SCI-Network Konsortium, ICLEI – Local Governments for Sustainability, 2012

Das Bauwesen ist auf der einen Seite ein starker Wirtschaftszweig, jedoch geht ein hoher Energiebedarf, Treibhausgasemissionen und Rohstoffbedarf mit diesem Sektor einher. Vor dem Hintergrund innovativer Bestrebungen steht der Sektor vor Herausforderungen

Intention des Leitfadens:

Öffentliche Auftraggeber sollen bei der innovationsfreundlichen Gestaltung von Ausschreibungen unterstützt werden, damit sie die ökologischen, finanziellen und sozialen Vorteile innovativer Baulösungen besser nutzen können. Ein „intelligenter Auftraggeber“ sollte vor allem wissen, was er wirklich braucht. Dafür ist eine effektive Beteiligung der Endnutzer und Gebäudemanager wichtig.

Folgende Empfehlungen spricht der Leitfaden aus:

Projektgruppe

Einrichtung einer Projektgruppe mit den für das Bauvorhaben notwendigen verwaltungstechnischen, bautechnischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Qualifikationen/Wissen, sowie der Beteiligung von Endnutzer und Gebäudemanager

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Erstellen Sie eine gründlich durchdachte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die Ziele, Prioritäten und Erfolgsindikatoren des Projekts klar definiert.

Sachverständige

Wenn Ihre Organisation wenig Erfahrung mit der Ausschreibung innovativer Bauprojekte hat, dann ziehen Sie externe Sachverständige als Berater oder Projektleiter hinzu. Informieren Sie sich über öffentliche oder öffentlich finanzierte Organisationen, die Unterstützung im Bereich innovatives Bauen oder Beschaffung nachhaltiger Bauleistungen anbieten.

Kooperation

Großen öffentlichen Auftraggebern werden interne Programme zum Kapazitätsaufbau für die Vergabe und Leitung innovativer Bauprojekte empfohlen.

Arbeiten Sie, wenn möglich, mit anderen öffentlichen Auftraggebern in der Region zusammen.

Prüfen Sie, ob es auf Bundes- oder Landesebene Organisationen gibt, die kostengünstig oder kostenlos Fachwissen zur Verfügung stellen.

Nutzer und Gebäudemanager

Identifizieren Sie die wichtigsten Nutzergruppen und überlegen Sie, wie diese am Planungs- und Bauprozess beteiligt werden können.

Bitte Sie den Architekten bzw. Projektleiter, einen Plan zur Nutzerbeteiligung zu erarbeiten oder beauftragen Sie einen externen Kommunikationsexperten.

Energieeffizienzziele

Legen Sie auf der Grundlage von Bewertungs- und Zertifizierungssystemen anspruchsvolle Mindestanforderungen für die Energieeffizienz des Bauvorhabens fest. Streben Sie möglichst für alle Neubauten den Passivhaus-Standard an.

Alternativ können Sie weniger ehrgeizige Mindestanforderungen definieren und die Marktteilnehmer zur Erreichung höherer Zielwerte ermutigen. Dieses Modell empfiehlt sich besonders bei Projekten mit festem Budget.

Die Anforderungen und Ziele müssen bereits in der Planungsphase festgelegt und konsequent kommuniziert werden.

Achten Sie stets darauf, die Energieeffizienz für das Gesamtgebäude und nicht nur für einzelne Komponenten oder Materialien zu definieren.

Nachhaltigkeitsziele

Konzentrieren Sie sich zunächst auf wenige wichtige Nachhaltigkeitsindikatoren und -ziele. Wenn die beteiligten Mitarbeiter erste Erfahrungen mit nachhaltigen Ausschreibungsprojekten gesammelt haben, können in späteren Projekten weitere Ziele berücksichtigt werden.

Spezifikationen

Formulieren Sie die Anforderungen in Form von funktionalen Leistungsvorgaben und nicht mit bestimmten technischen Lösungen.

BIM

Prüfen Sie, ob Building Information Modelling (BIM) während des Bauvorhabens den Informationsfluss zwischen den Projektbeteiligten optimieren könnte.

Projektziele

Teilen Sie dem Markt deutlich mit, dass Nachhaltigkeit und Innovation wichtige Kriterien für die Auftragsvergabe darstellen.

Betonen Sie in den Ausschreibungsunterlagen Ihren Wunsch nach Nachhaltigkeit und Ihre Offenheit für innovative Lösungen.

Marktsondierung

Führen Sie für alle Bauprojekte über einem bestimmten Schwellenwert eine frühe Marktsondierung durch, um sich über neue technische Lösungen, realistische Ziele und geeignete Bewertungsverfahren zu informieren.

Ermöglichen Sie die Bildung von Bietergemeinschaften durch Branchentage und die Online-Veröffentlichung der Namen von Unternehmen, die auf Vorinformationen geantwortet haben.

Urheberrechte:

Bei Marktsondierungsaktivitäten sollte der Schutz der gewerblichen Urheberrechte oder eine entsprechende Vergütung garantiert werden.

Beschaffungsmodelle

Finden Sie ein Beschaffungsmodell, das eine ausreichende Integration und Kooperation des Planungs- und Bauteams gewährleistet.

Bei getrennter Ausschreibung von Planungs- und Bauleistungen sollten auf der Grundlage des endgültigen Entwurfs detaillierte quantitative funktionale Spezifikationen (z. B. Grenzwerte für den jährlichen Energiebedarf) festgelegt werden. Vergeben Sie evtl. Zusatzpunkte für Angebote, die diese Spezifikationen übertreffen.

Legen Sie bei der Vergabe von Planungsleistungen mehr Wert auf Qualität als auf Quantität. Die Bieter sollten nachweisen, inwiefern sie in früheren Projekten die Vorgaben für Nachhaltigkeit sowie Kosten und Fristen einhalten konnten. So erhalten auch kleine, innovative Unternehmen eine Chance.

Sollen mehrere Verträge vergeben werden, empfiehlt sich die Einrichtung von Rahmenvereinbarungen bzw. die Nutzung bestehender Rahmenvereinbarungen. Berücksichtigen Sie bei der Vergabe von Aufträgen und der Auswahl von Unternehmen die Zielvorgaben bezüglich Innovation und Nachhaltigkeit und kontrollieren Sie diese.

Entwurf, Bau und Betrieb

Eine Öffentlich-Private-Partnerschaft (engl. PPP: Public Private Partnership; auch Lebenszyklusmodell genannt) im Baubereich sollte Indikatoren für die Bewertung der Nachhaltigkeit des Projekts, der Projektziele und der Referenzprojekte sowie Kriterien für den Ausstieg der öffentlichen Hand aus dem Projekt enthalten. Die Indikatoren sollten für die Auswahl der Partner aus der Privatwirtschaft verwendet werden und als Bedingungen in die PPP-Verträge einfließen.

Energie-Contracting

Bei der Ausschreibung kleiner Energie-Contracting-Projekte sollten bei der Bewertung der Angebote vor allem die angebotenen Energie- und CO₂-Einsparungen berücksichtigt werden.

Bei der Ausschreibung komplexer Energie-Contracting-Aufträge ist besonders die Qualifikation der Mitarbeiter des Bieters ausschlaggebend. Wettbewerblicher Dialog oder Verhandlungsverfahren oder die Beauftragung eines externen Sachverständigen können das Beschaffungsverfahren optimieren.

Planungswettbewerb

Planungswettbewerbe sind ein bewährtes Verfahren, um innovative Ideen zu ermutigen und Kriterien wie Energieeffizienz, Innovation und Nachhaltigkeit im Vergabeverfahren stärker zu berücksichtigen

Nehmen Sie erfahrene Architekten oder andere Experten in die Jury auf, welche die Nachhaltigkeit der Entwürfe beurteilen können.

Innovationen in Bauaufträgen

Setzen Sie in Bauaufträgen Anreize für Innovationen, beispielsweise durch Bonuszahlungen, Gewinnbeteiligungsklauseln und die Option von Vertragsverlängerungen.

Schreiben Sie für den Betrieb des Neubaus gegebenenfalls die Verwendung der besten verfügbaren Technologien, die regelmäßige Erneuerung von Technologien und die Bildung einer „Innovationskasse“ vor.

Überwachung der Verträge

Während der gesamten Bauarbeiten muss eine angemessene Kontrolle sichergestellt werden, damit die im Entwurf vorgesehene Nachhaltigkeit auch umgesetzt und die Umweltvorgaben bei den Bauarbeiten eingehalten werden. Verfahren zur Qualitätssicherung sollten in die Bauarbeiten integriert sein.

Der öffentliche Auftraggeber muss eine effektive Aufsicht gewährleisten können, gegebenenfalls mit Hilfe eines externen Projektmanagers.

Post Occupancy Evaluation

Sehen Sie im Bauauftrag eine Evaluation der Gebäudeperformance (Post Occupancy Evaluation) und klare Sanktionen für eine Nichteinhaltung der vereinbarten Ergebnisse vor.

Supplier Relationship Management

Identifizieren Sie Möglichkeiten für die Zusammenarbeit mit anderen regionalen öffentlichen Auftraggebern und für längerfristige Rahmenvereinbarungen mit innovativen Auftragnehmern.

Sehen Sie in der Rahmenvereinbarung Verfahren vor, mit denen bei den ersten Projekten Innovationsgehalt und Nachhaltigkeit der Lösungen der Auftragnehmer bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Bewertung können für die Durchführung späterer Projekte genutzt werden.

Führen Sie für wichtige Bauunternehmer und für Gruppen von Lieferanten im Baubereich formale Aktivitäten im Rahmen des Supplier Relationship Management durch.

Veranstalten Sie nach Abschluss des Projekts Nachbesprechungen mit Auftragnehmern und deren Subunternehmern, in denen innovative Ideen, die während der Bauphase entwickelt wurden, für künftige Projekte festgehalten werden.

Bei Rahmenvereinbarungen mit mehreren Auftragnehmern empfiehlt sich die Einrichtung eines Forums, das den Austausch über die Innovationen und die Zusammenarbeit zwischen den Auftragnehmern erleichtert.

Kalkulation der Lebenszykluskosten – Lebenszykluskostenanalyse (WLC/LCC)¹

Wählen Sie ein geeignetes Verfahren zur WLC nach den Grundsätzen der Norm ISO 15686-5 oder vergleichbarer Vorgaben als Entscheidungshilfe in der Ausschreibung. Dabei sollten zumindest die folgenden Faktoren erfasst werden:

Beteiligen Sie das Gebäudemanagement an der Berechnung der WLC.

Bewerten Sie den Preis von Angeboten für Planungs- und/ oder Bauaufträge mit Hilfe eines bestimmten WLC Modells und kündigen Sie dies und die entsprechende Gewichtung und Punktvergabe bereits in den Ausschreibungsunterlagen an.

Verfügt der öffentliche Auftraggeber intern nicht über die Kompetenz für eine solide Kalkulation der Lebenszykluskosten, empfehlen wir eine der folgenden Möglichkeiten:

Durch die Einrichtung gemeinsamer Projektgruppen und die Berechnung von „Gesamtbudgets“ durch Verwaltungsabteilungen, die für die Beschaffung und den Betrieb verantwortlich sind, können die Gesamtkosten optimiert werden. So werden Betriebskosten berücksichtigt und schon in der Planungsphase innovative Lösungen ermutigt. Gebäudemanagement oder -verwaltung können gegebenenfalls durch eine Beteiligung an den Investitionskosten die späteren Betriebskosten senken und optimale Lösungen in Bezug auf die WLC schon bei Projektbeginn ermöglichen.

¹ Die englischen Begriffe whole life costing (WLC) und life cycle costing (LCC) werden häufig als Synonyme behandelt. Die Norm ISO 15686-5:2008 „Buildings and constructed assets – Service life planning“ definiert die Begriffe wie folgt: LCC: Kosten einer Liegenschaft oder eines Teils derselben über den gesamten Lebenszyklus, in dem sie ihre Leistungsanforderungen erfüllt. WLC: Verfahren für die systematische wirtschaftliche Erfassung der gesamten Kosten und Nutzen während des Lebenszyklus in einem bestimmten Analysezeitraum.