

TGA-Ausschreibungen: Vergleichbarkeit von Angeboten

1. Bedeutung vergleichbarer Angebote im Vergabeprozess

Vergleichbare Angebote sind die technische und wirtschaftliche Voraussetzung für eine belastbare Vergabeentscheidung. Im Bau- und Vergabeprozess bedeutet Vergleichbarkeit, dass mehrere Bieter denselben Leistungsumfang, dieselben Randbedingungen und dieselben technischen Anforderungen kalkulieren. Nur dann lassen sich Preise, technische Qualität und Vertragsinhalte sachgerecht gegenüberstellen. Fehlt diese gemeinsame Grundlage, ist der Preisvergleich verzerrt, weil unterschiedliche Annahmen, Ausführungsumfänge oder Qualitätsniveaus miteinander verglichen werden.

Für transparente Vergabeentscheidungen ist diese Vergleichbarkeit deshalb zentral, weil Vergabeverfahren auf Gleichbehandlung, Nachvollziehbarkeit und wirtschaftlicher Wertung beruhen. Zwischen Ausschreibung, Angebotsprüfung und Vergabe besteht ein unmittelbarer Zusammenhang: Die Ausschreibung definiert die Leistung, die Angebotsprüfung bewertet die eingegangenen Angebote gegen diese Definition, und die Vergabeentscheidung stützt sich auf das Ergebnis dieses Vergleichs. Je präziser die Ausschreibungsunterlagen, desto geringer ist der Spielraum für abweichende Auslegung.

Vergleichbare Angebote sind daher nicht lediglich ein formales Ziel des Vergabeverfahrens, sondern ein technisches Steuerungsinstrument. Im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung gilt das in besonderem Maß, weil hier komplexe Anlagen mit zahlreichen Schnittstellen, funktionalen Abhängigkeiten und langfristigen Betriebswirkungen ausgeschrieben werden. Bereits geringe Unschärfen in der Leistungsbeschreibung können zu erheblichen Abweichungen in Kalkulation, Ausführung und späterem Anlagenbetrieb führen.

2. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Sicherstellung vergleichbarer Angebote liegt im Vergaberecht, insbesondere in der VOB/A für Bauleistungen. Dort ist festgelegt, dass Bauleistungen an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmen zu angemessenen Preisen in transparenten Vergabeverfahren zu vergeben sind. Daraus folgt, dass die Vergabeunterlagen so gestaltet werden müssen, dass ein fairer und nachvollziehbarer Wettbewerb überhaupt möglich wird.

Für die inhaltliche Qualität der Ausschreibung ist insbesondere § 7 VOB/A maßgeblich. Danach ist die Leistung eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Unternehmen die Beschreibung im gleichen Sinne verstehen und ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können. Außerdem sind alle Umstände anzugeben, die für die Preisermittlung relevant sind. Diese Vorgaben zielen unmittelbar auf die Vergleichbarkeit der Angebote. Sie verlangen nicht nur Vollständigkeit, sondern auch technische Eindeutigkeit.

Hinzu kommt § 7a VOB/A. Danach müssen technische Spezifikationen allen Unternehmen gleichermaßen zugänglich sein und können entweder unter Bezugnahme auf Normen oder in Form von Leistungs- und Funktionsanforderungen formuliert werden. In beiden Fällen muss die technische Beschreibung so präzise sein, dass ein klares Bild des Auftragsgegenstands

entsteht. Damit wird die Gleichbehandlung der Bieter unmittelbar an die technische Qualität der Vergabeunterlagen geknüpft.

Der Zusammenhang zwischen Vergaberecht und Angebotsvergleich ist damit eindeutig: Rechtlich gefordert ist ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren; technisch umgesetzt wird dies durch eindeutige, vollständige und normengestützte Ausschreibungsunterlagen. Ohne diese Verbindung ist weder eine faire Wertung noch eine rechtssichere Vergabe möglich.

3. Rolle präziser Leistungsverzeichnisse

Das Leistungsverzeichnis ist das zentrale Instrument zur Herstellung vergleichbarer Angebote. Es gliedert die ausgeschriebene Leistung in einzelne Positionen und überführt die technische Planung in eine kalkulierbare Struktur. Die VOB/A beschreibt als Regelfall eine allgemeine Darstellung der Bauaufgabe und ein in Teilleistungen gegliedertes Leistungsverzeichnis. Daraus folgt, dass Vergleichbarkeit nicht durch allgemeine Projektbeschreibungen entsteht, sondern durch eine systematische Zerlegung in eindeutig definierte Einzelleistungen.

Strukturierte Leistungspositionen sind erforderlich, damit alle Bieter denselben Leistungsumfang ansetzen. Jede Position muss erkennen lassen, welche Leistung geschuldet ist, in welcher Menge sie anfällt und welche technischen Eigenschaften sie aufweisen muss. Unbestimmte Formulierungen, fehlende Bezugsgrößen oder pauschale Sammelpositionen führen dazu, dass verschiedene Bieter unterschiedliche Inhalte in dieselbe Position hineinlesen. Dadurch wird die Vergleichbarkeit bereits auf Positionsebene aufgehoben.

Eindeutige Leistungsbeschreibungen sind auch deshalb erforderlich, weil die TGA neben Hauptkomponenten zahlreiche Neben- und Anschlussleistungen umfasst. Dazu gehören etwa Befestigungen, Dämmungen, Einbindungen in andere Gewerke, Prüfungen, Einregulierungen, Inbetriebnahmen und Dokumentationen. Werden diese Leistungen nicht klar beschrieben oder nicht eindeutig zugeordnet, kalkulieren Bieter mit unterschiedlichen Annahmen. Das Ergebnis sind scheinbar günstige, tatsächlich aber nicht deckungsgleiche Angebote.

Ein detailliertes Leistungsverzeichnis bildet deshalb die Grundlage für vergleichbare Angebote, weil es die technische Planung in eine gemeinsame Kalkulationsbasis überführt. Es reduziert Interpretationsspielräume, verbessert die Transparenz der Preisspiegel und erleichtert die spätere Prüfung von Abweichungen und Nachträgen.

4. Einheitliche technische Spezifikationen

Vergleichbarkeit setzt nicht nur identische Mengenansätze, sondern auch identische technische Anforderungen voraus. Diese werden über technische Spezifikationen definiert. Nach der VOB/A müssen technische Spezifikationen allen Unternehmen gleichermaßen zugänglich sein; sie können insbesondere durch Bezugnahme auf Normen oder durch präzise Leistungs- und Funktionsanforderungen festgelegt werden.

Die Bezugnahme auf DIN-Normen ist hierbei ein wesentliches Mittel. Normen definieren technische Begriffe, Ausführungsqualitäten, Materialien, Prüfanforderungen und allgemein anerkannte Regeln der Technik. Dadurch entsteht ein einheitlicher technischer Bezugsrahmen für alle Bieter. Wo Normen fehlen oder projektbezogene Besonderheiten vorliegen, müssen

ergänzende Funktions- und Leistungsanforderungen so formuliert werden, dass die technische Zielsetzung eindeutig bleibt.

Für technische Anlagen reicht eine reine Benennung von Bauteilen häufig nicht aus. Erforderlich sind zusätzliche Funktionsbeschreibungen, etwa zu Regelstrategien, Betriebszuständen, Schnittstellen, Redundanzanforderungen oder Instandhaltungsbedingungen. Gerade in der TGA entscheidet sich die Vergleichbarkeit deshalb nicht nur an der Frage, ob dieselbe Komponente angeboten wird, sondern ob dieselbe technische Funktion mit derselben Qualität und denselben Randbedingungen erfüllt wird.

Der Zusammenhang zwischen technischen Standards und Angebotsvergleich ist damit direkt: Nur wenn technische Mindestanforderungen identisch sind, kann ein Preisunterschied als echter wirtschaftlicher Unterschied bewertet werden. Andernfalls werden unterschiedliche Qualitäts- und Funktionsniveaus miteinander verglichen.

5. Massenermittlung und Leistungsumfang

Eine weitere Voraussetzung für vergleichbare Angebote ist die präzise Mengenermittlung. Sie bestimmt den quantitativen Leistungsumfang der Ausschreibung und bildet die Basis der Einheitspreiskalkulation. Fehlerhafte oder unvollständige Mengenangaben führen dazu, dass Bieter entweder mit Sicherheitszuschlägen kalkulieren oder die fehlenden Mengen unterschiedlich ergänzen. In beiden Fällen wird die Vergleichbarkeit verzerrt.

Einheitliche Berechnungsgrundlagen sind deshalb erforderlich. Mengen müssen auf derselben Planungsgrundlage, nach denselben technischen Abgrenzungen und mit derselben Systematik ermittelt werden. In der TGA betrifft das insbesondere Rohrleitungen, Luftkanäle, Kabel, Trassen, Armaturen, Geräte, Dämmungen und Einbauten. Bereits kleine Unterschiede in der Abgrenzung, etwa bei Formstücken, Befestigungen oder Nebenleistungen, können erhebliche Preisabweichungen verursachen.

Präzise Massenermittlung vermeidet außerdem Interpretationsspielräume. Wenn der Leistungsumfang rechnerisch und planerisch eindeutig belegt ist, müssen Bieter keine eigenen Annahmen zu verdeckten Teilleistungen treffen. Das verbessert die Aussagekraft der Angebotssummen und reduziert spätere Diskussionen über Nachträge.

Die korrekte Mengenermittlung ist damit nicht nur eine kaufmännische Hilfsgröße, sondern ein technischer Bestandteil der Ausschreibung. Sie verbindet Planung, Leistungsverzeichnis und Vergabe in einer einheitlichen quantitativen Grundlage.

6. Bewertung technischer Lösungen

Vergleichbarkeit endet nicht bei identischen Positionsnummern. Sie verlangt auch die technische Bewertung der angebotenen Lösungen. Das gilt insbesondere dann, wenn Angebote von der ausgeschriebenen Lösung abweichen oder Nebenangebote zugelassen sind. In solchen Fällen muss geprüft werden, ob technische Gleichwertigkeit vorliegt und ob die funktionalen, normativen und betrieblichen Anforderungen vollständig eingehalten werden.

Bei Nebenangeboten ist die Rechtslage eindeutig: Sie sind nur zulässig, wenn der Auftraggeber sie in den Vergabeunterlagen zugelassen hat und Mindestanforderungen festgelegt wurden.

Zudem müssen die Zuschlagskriterien auf Haupt- und Nebenangebote gleichermaßen anwendbar sein. Daraus folgt, dass technische Alternativen nur dann in einen fairen Angebotsvergleich einbezogen werden können, wenn ihr Bewertungsmaßstab im Vorfeld klar definiert wurde.

Die Bewertung alternativer Lösungen umfasst daher mehr als einen Preisvergleich. Zu prüfen sind unter anderem technische Leistungsfähigkeit, Normenkonformität, Auswirkungen auf Schnittstellen, Betrieb, Wartung und Einbindung in andere Gewerke. Eine Lösung ist nur dann vergleichbar, wenn sie nicht nur funktional geeignet, sondern im Gesamtzusammenhang des Projekts gleichwertig ist.

Der Zusammenhang zwischen technischer Bewertung und Angebotsvergleich liegt damit offen: Erst die fachliche Prüfung stellt sicher, dass wirtschaftlich nur solche Angebote miteinander verglichen werden, die technisch denselben Anforderungen genügen.

7. Rolle der Fachplanung bei der Angebotsprüfung

Die Fachplanung übernimmt bei der Angebotsprüfung die zentrale technische Bewertungsfunktion. Nach Anlage 15 zur HOAI gehören für die Technische Ausrüstung in Leistungsphase 6 unter anderem das Ermitteln von Mengen und das Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen zu den Grundleistungen. In Leistungsphase 7 gehören das Prüfen und Werten der Angebote sowie das Aufstellen der Preisspiegel zu den Grundleistungen.

Damit ist die Rolle des TGA-Ingenieurbüros klar umrissen: Es schafft zunächst durch Planung, Spezifikation und LV-Erstellung die Grundlage für vergleichbare Angebote und bewertet anschließend die eingehenden Angebote fachtechnisch. Dazu gehören die Analyse von Abweichungen, die Prüfung technischer Alternativen, die Beurteilung von Nebenangeboten und die Mitwirkung an der Vergabeentscheidung.

Bei der Angebotsprüfung ist insbesondere zu klären, ob angebotene Systeme den ausgeschriebenen Anforderungen entsprechen, ob Mengen- und Positionsansätze plausibel sind und ob Schnittstellen zu anderen Gewerken vollständig berücksichtigt wurden. Die technische Prüfung ergänzt damit die reine Preisauswertung um eine funktions- und planungsbezogene Bewertung.

Die Rolle des Fachplaners im Vergabeprozess besteht folglich nicht in der bloßen Formalprüfung, sondern in der fachlichen Sicherung der Vergleichbarkeit. Ohne diese technische Bewertung verliert der Angebotsvergleich seine Aussagekraft.

8. Typische Fehler bei der Angebotsbewertung

Ein häufiger Fehler sind unklare Leistungsbeschreibungen. Wenn die Ausschreibung nicht eindeutig formuliert ist, kalkulieren Bieter mit unterschiedlichen Annahmen. Dadurch entstehen Angebote, die formal dieselben Positionen enthalten, tatsächlich aber nicht denselben Leistungsinhalt abbilden.

Ebenso problematisch sind fehlende technische Anforderungen. Ohne eindeutig definierte Spezifikationen bleibt offen, welches Qualitäts- oder Funktionsniveau geschuldet ist.

Preisunterschiede spiegeln dann nicht nur Wirtschaftlichkeit, sondern auch unterschiedliche technische Standards wider.

Unterschiedliche Interpretationen der Leistungen entstehen häufig dort, wo Mengen unvollständig, Schnittstellen unklar oder Nebenleistungen nicht geregelt sind. In der TGA betrifft dies regelmäßig Anschlüsse, Einbindungen in die Gebäudeautomation, Prüfleistungen oder Inbetriebnahmen. Solche Unklarheiten führen zu Preisverschiebungen, Nachträgen und Konflikten in der Bauausführung.

Mangelnde Abstimmung zwischen Gewerken verschärft diese Probleme zusätzlich. Wenn Leistungsgrenzen zwischen Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär und Automation nicht sauber beschrieben sind, entstehen Doppelansätze oder Leistungslücken. Die Folgen sind technische Störungen, wirtschaftliche Unsicherheit und eine erschwerte Vergabeentscheidung.

9. Typische Praxisfragen

Warum ist die Vergleichbarkeit von Angeboten so wichtig?

Weil nur auf dieser Grundlage eine faire, transparente und wirtschaftlich belastbare Vergabeentscheidung möglich ist. Ohne Vergleichbarkeit werden unterschiedliche Leistungen oder Qualitätsniveaus gegeneinander bewertet.

Wie wird ein Angebotsvergleich durchgeführt?

Durch den Abgleich der Angebote mit dem Leistungsverzeichnis, den technischen Spezifikationen, den Mengenansätzen und den festgelegten Zuschlagskriterien. Ergänzend erfolgt eine fachtechnische Prüfung von Abweichungen und Alternativen.

Welche Rolle spielen Leistungsverzeichnisse?

Sie schaffen die gemeinsame Kalkulationsbasis für alle Bieter, indem sie die Leistung in strukturierte und eindeutig beschriebene Positionen aufteilen.

Wie werden technische Nebenangebote bewertet?

Nur wenn sie zugelassen sind, Mindestanforderungen erfüllen und anhand derselben Zuschlagskriterien wie Hauptangebote bewertet werden können. Maßgeblich ist die technische Gleichwertigkeit.

Welche Aufgaben übernimmt der Fachplaner bei der Angebotsprüfung?

Er prüft technische Konformität, bewertet Abweichungen und Alternativen, analysiert Schnittstellen und unterstützt den Auftraggeber mit Preisspiegel und fachlicher Vergabeempfehlung.

Welche Risiken entstehen bei unklaren Ausschreibungsunterlagen?

Nicht vergleichbare Angebote, fehlerhafte Vergabeentscheidungen, Nachträge, Terminverzögerungen und Qualitätsmängel in der Ausführung.

10. Bedeutung für Bauherren und Projektentwickler

Für Bauherren und Projektentwickler bedeutet eine hohe Angebotsvergleichbarkeit vor allem transparente Vergabeentscheidungen, bessere Kostenkontrolle und geringere technische Risiken. Je eindeutiger die Ausschreibung, desto belastbarer sind Budgetannahmen und Vergabeempfehlungen. Gleichzeitig steigt die Qualitätssicherung, weil die spätere Bauausführung auf klar definierten technischen Anforderungen beruht.

11. Technisches Fazit

Die Vergleichbarkeit von Angeboten wird nicht erst im Stadium der Angebotsauswertung hergestellt, sondern bereits in der Planung und Ausschreibung. Maßgeblich sind eindeutige Leistungsbeschreibungen, normengestützte technische Spezifikationen, präzise Mengenansätze und klar definierte Bewertungsmaßstäbe. Die VOB/A gibt hierfür den rechtlichen Rahmen vor; die Fachplanung nach HOAI schafft die technische Grundlage der Vergabeunterlagen und der späteren Angebotsprüfung.

Damit besteht ein direkter Zusammenhang zwischen Planung, Angebotsvergleich und Bauausführung: Unklare Planung erzeugt unklare Ausschreibungen, unklare Ausschreibungen erzeugen nicht vergleichbare Angebote, und nicht vergleichbare Angebote erhöhen das Risiko fehlerhafter Vergaben und gestörter Bauabläufe. Präzise Ausschreibungsunterlagen sind deshalb die entscheidende Voraussetzung für einen belastbaren Vergabeprozess.

12. Abschlusshinweis

Als TGA-Ingenieurbüro mit Sitz in Köln begleitet MT Ingenieure Projekte von der Grundlagenermittlung bis zur Ausführungsplanung über alle Gewerke hinweg.