

WIR GEBEN ZUKUNFT RAUM

KLEUSBERG 

# GESAMTVERGABE IM MODULBAU

KURZLEITFADEN FÜR DIE RECHTSSICHERE UMSETZUNG

#RAUM\_FÜRALLE

# INHALTSÜBERSICHT

<b>_ 1</b>	<b>MODULARES BAUEN MIT KLEUSBERG ALS GU/TU</b>	<b>01</b>
<b>_ 2</b>	<b>GU-/TU-VERGABEN IM MODULBAU – VORTEILE UND RECHTSSICHERE UMSETZUNG</b>	<b>01-03</b>
<b>_ 3</b>	<b>VERGABERECHTLICHE VORGABEN FÜR GU-/TU-VERGABEN</b>	<b>03-05</b>
<b>_ 4</b>	<b>SCHRITTE ZUR VORBEREITUNG EINER GESAMTVERGABE IM MODULBAU</b>	<b>05-07</b>

# 1 MODULARES BAUEN MIT KLEUSBERG ALS GU/TU

---

KLEUSBERG realisiert [Modulbauprojekte](#) als Generalunternehmer (GU) oder Totalunternehmer (TU). Als GU übernimmt KLEUSBERG sämtliche Bauleistungen aus einer Hand – auf Basis eines vorliegenden Planentwurfs und inklusive Ausführungsplanung.

Die schlüsselfertige Erstellung erfolgt unter Einbindung von Nachunternehmern.

Im TU-Modell verantwortet KLEUSBERG zusätzlich die Planung – von der ersten Idee bis zur schlüsselfertigen Übergabe („Design-and-Build“). Möglich ist auch die Übergabe des Gebäudes mit nutzungsfertiger Ausstattung, z. B. für [Schulen](#) oder [Kitas](#).

## Abgrenzung zu anderen Modellen:

- \_ Generalübernehmer (GÜ): Rechtliche Verantwortung für die Bauausführung, meist ohne eigene Ausführung; Schwerpunkt auf Koordination.
- \_ Totalübernehmer (TÜ): Wie GÜ, jedoch zusätzlich verantwortlich für die Planung und häufig auch das wirtschaftliche Projektrisiko.

# 2 GU-/TU-VERGABEN IM MODULBAU – VORTEILE UND RECHTSSICHERE UMSETZUNG

---

Die Kombination aus modularer Bauweise und Gesamtvergabe bietet öffentlichen Auftraggebern eine wirkungsvolle Lösung für aktuelle Herausforderungen im Hochbau – insbesondere bei Zeitdruck, Fachkräftemangel oder begrenzten Haushaltsmitteln.

## Typische Vorbehalte – und warum sie entkräftet werden können:

- \_ **Mangelnde Individualität?**  
Modulares Bauen erlaubt trotz Standardisierung individuelle Lösungen durch flexible Planung.
- \_ **Vergaberechtliche Hürden?**  
GU-/TU-Vergaben sind zulässig – bei entsprechender Begründung (z. B. Komplexität, Effizienzvorteile).

**\_ Kostensteigerung?**

Zwar enthalten GU-/TU-Angebote pauschale Zuschläge, doch führen gebündelte Leistungen und Koordination meist zu mehr Kosten- und Terminalsicherheit.

**\_ Kontrollverluste?**

Der Auftraggeber bleibt Bauherr mit sämtlichen Mitwirkungsrechten. Die operative Verantwortung wird gezielt delegiert, nicht abgegeben.

**Vorteile der GU-/TU-Vergabe für öffentliche Bauprojekte**

Öffentliche Auftraggeber stehen häufig vor diversen Herausforderungen, bei denen ein GU/TU bei der Bewältigung sehr hilfreich sein kann:

**\_ Enges Budget:**

Kosteneffizienz und feste Pauschalpreise bieten Sicherheit.

**\_ Zeitdruck:**

Besonders bei Schulen, Kitas oder [Krankenhäusern](#) ist eine schnelle Umsetzung essenziell. GU/TU ermöglichen kurze Realisierungszeiten durch koordinierte Abläufe – unterstützt durch die schnelle Bauweise des Modulbaus.

**\_ Fachkräftemangel & Koordinationsaufwand:**

Die GU-/TU-Vergabe entlastet kommunale Verwaltungen, da Planung, Ausführung und Schnittstellenmanagement in einer Hand liegen.

**\_ Hohe Komplexität in Planung und Vergabe:**

Einzelvergaben und Planungsabbrüche erzeugen Aufwand und Risiken – diese lassen sich durch eine Gesamtvergabe vermeiden.

Durch die Beauftragung eines Modulbauunternehmens in der Gesamtvergabe kann der öffentliche Auftraggeber im Wesentlichen von nachfolgenden Kernvorteilen profitieren:

**\_ Kostensicherheit:**

GU/TU bieten verlässliche Pauschalpreise, koordinieren alle Gewerke und minimieren Nachtrags- sowie Mängelrisiken.

**\_ Terminalsicherheit:**

Gesamtverantwortung, durchgängige Koordination und modulare Vorfertigung verkürzen Bauzeiten um bis zu 70 %.

**\_ Qualitätssicherung:**

Durchgehende Prozessverantwortung sichert Planungskonformität und Ausführungsqualität – mit nur einem Ansprechpartner über alle Bauphasen.

**\_ Weitere Vorteile:**

- \_ Nur ein Vergabeverfahren nötig
- \_ Geringere Rechnungs- und Prüfaufwände
- \_ Klare Schnittstellen und Verantwortlichkeiten
- \_ Rechtssichere Gewährleistungs- und Haftungsstruktur

## 3 VERGABERECHTLICHE VORGABEN FÜR GU-/TU-VERGABEN

---

Im Vergaberecht gilt der Grundsatz der Losvergabe (§ 97 Abs. 4 GWB). Leistungen sollen grundsätzlich nach Gewerken (Fachlose) oder Mengen (Teillose) getrennt vergeben werden, um insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen zu fördern.

Eine Gesamtvergabe ist aber ausdrücklich zulässig, wenn technische oder wirtschaftliche Gründe dies im konkreten Einzelfall erfordern. Voraussetzung ist eine sorgfältige Begründung und Dokumentation.

**Was ist zu beachten?****1. Abweichung vom Losprinzip ist zu begründen**

- \_ Die Entscheidung muss auftragsbezogen, individuell und nachvollziehbar erfolgen.
- \_ Standardtexte oder pauschale Formulierungen („wegen besserer Koordination“) genügen nicht.
- \_ Zwingend erforderlich: Abwägung der Vorteile einer Gesamtvergabe gegen die Ziele der Losvergabe (Mittelstandsförderung).

**2. Dokumentation im Vergabevermerk**

- \_ Die Abwägung muss im Vergabevermerk nachvollziehbar dokumentiert werden.
- \_ Es reicht nicht, in der Bekanntmachung nur „keine Lose vorgesehen“ anzugeben.
- \_ Der Vergabevermerk ist im Streitfall der maßgebliche Nachweis – spätere Nachbesserung ist unzulässig.

### 3. Beteiligung von Experten sinnvoll

- \_ Bei komplexen Projekten sollte die Begründung durch Gutachten, Kostenvergleiche oder Bauzeitenanalysen unterlegt werden.
- \_ Wichtig: Diese Unterlagen müssen kritisch geprüft und in eigene Überlegungen übernommen werden – bloßes „Abheften“ genügt nicht.

#### Welche Gründe sind zulässig?

Die Rechtsprechung akzeptiert eine Vielzahl **wirtschaftlicher** und **technischer** Gründe für die Gesamtvergabe. Die häufigsten und praxisrelevantesten sind:

#### 1. Wirtschaftliche Gründe

##### \_ **Kostensteigerung bei Losvergabe:**

Wenn eine getrennte Vergabe zu deutlich höheren Kosten führt (z. B. durch Bauverzögerung, Nachträge, Koordinationsaufwand). Bereits ab ca. 15–30 % Mehrkosten kann eine GU-/TU-Vergabe gerechtfertigt sein.

##### \_ **Zeitdruck:**

Wenn das Vorhaben aus Gründen der Daseinsvorsorge besonders eilbedürftig ist (z. B. Schulen, Flüchtlingsunterkünfte), kann der Einsatz eines GU/TU zur Verfahrens- und Bauzeitverkürzung beitragen.

##### \_ **Personelle Überlastung:**

Wenn dem Auftraggeber personell die Ressourcen fehlen, um eine Vielzahl von Gewerken zu koordinieren (z. B. wegen Fachkräftemangel oder hoher Auslastung), kann dies eine Gesamtvergabe rechtfertigen.

#### 2. Technische Gründe

##### \_ **Kompatibilität & Funktionalität:**

Wenn bei Losvergabe Schnittstellenprobleme drohen oder die Funktion des Gesamtbauwerks gefährdet ist. GU/TU sorgen für durchgängige Planung und Ausführung.

##### \_ **Sicherheitsaspekte:**

Bei sensiblen Gebäuden (z. B. Notaufnahmen, JVA, Feuerwehr) kann der Auftraggeber „auf Nummer sicher gehen“ und technische Risiken durch zentrale Vergabe minimieren.

##### \_ **Qualitätssicherung:**

Ein GU/TU kann sicherstellen, dass Planung und Ausführung aufeinander abgestimmt sind – insbesondere bei komplexen technischen Anforderungen oder engen Zeitfenstern.

## Wie kann ausgeschrieben werden?

Eine **funktionale Leistungsbeschreibung** ist insbesondere bei GU-/TU-Vergaben im Modulbau geeignet. Dabei beschreibt der öffentliche Auftraggeber nicht im Detail einzelne Gewerke, sondern formuliert Zielvorgaben und Anforderungen an das Gesamtbauwerk.

Das erlaubt dem Bieter, eine ganzheitliche Lösung für Planung und Ausführung zu entwickeln – ideal für „Design-and-Build“-Projekte. Durch die funktionale Ausschreibung ist eine Losvergabe kaum praktikabel, da Planung und Bauleistungen technisch und wirtschaftlich so eng verzahnt sind, dass sie nur sinnvoll gemeinsam vergeben werden können. Das stärkt die Argumentation für eine Gesamtvergabe.

Die Einbindung fachplanungsübergreifender Aspekte als **Zuschlagskriterien** – etwa Schnittstellenmanagement, Nachhaltigkeit, Terminplanung, Gestaltungskonzepte oder betrieblich optimierte Lösungen – ist besonders zielführend und rechtlich zulässig (§ 127 GWB). Das ermöglicht eine ganzheitliche Bewertung der Lösungskompetenz des Bieters, nicht nur des Preises.

Hinsichtlich der Auswahl des **geeigneten Vergabeverfahrens** empfiehlt sich bei der funktionalen Leistungsbeschreibung und komplexen Anforderungen regelmäßig ein:

- \_ Nicht-offenes Verfahren mit Teilnahmewettbewerb, oder
- \_ Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb, insbesondere bei anspruchsvollen oder innovativen Projekten.

Beide Verfahrensarten ermöglichen es, leistungsfähige Bieter gezielt auszuwählen, ihre Konzepte vor Angebotsabgabe zu sichten und ggf. im Dialog zu optimieren. Das Verhandlungsverfahren bietet zudem Flexibilität bei der weiteren Klärung von Lösungsvorschlägen und Zuschlagskriterien – ein entscheidender Vorteil bei funktionalen Ausschreibungen mit Design- und Planungsanteilen.

# 4 SCHRITTE ZUR VORBEREITUNG EINER GESAMTVERGABE IM MODULBAU

---

Nachfolgend wird der konkrete Prozess beschrieben, wie eine öffentliche Vergabestelle eine Gesamtvergabe (an einen GU/TU) im Modulbau rechtssicher und effizient vorbereiten kann. Der Prozess gliedert sich in sieben Schritte:

## 1. Festlegung des Auftragsgegenstandes auf die modulare Bauweise

Der Auftraggeber trifft frühzeitig die Entscheidung, das Bauvorhaben in modularer Bauweise umzusetzen. Diese Entscheidung ist zulässig, wenn sie sachlich begründet erfolgt, z. B.:

- \_ zur Verkürzung der Bauzeit,
- \_ wegen Qualitätsvorteilen der Vorfertigung
- \_ oder um Nachhaltigkeits- und Flexibilitätsziele zu erreichen.

Die Festlegung erfolgt im Rahmen des Leistungsbestimmungsrechts des Auftraggebers (§ 7 VOB/A).

## 2. Wahl einer funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB)

Statt einzelner Gewerke oder Detailpläne beschreibt der Auftraggeber Zielanforderungen an das Gesamtprojekt – z. B. Raumprogramme, technische Standards oder Nachhaltigkeitsziele. Die funktionale Ausschreibung erlaubt:

- \_ „Design-and-Build“-Angebote,
- \_ Integration von Planung und Ausführung,
- \_ Bewertung von innovativen Lösungsansätzen.

Die FLB ist der Regelfall bei GU-/TU-Vergaben im Modulbau und stärkt die Argumentation gegen die Losvergabe.

## 3. Entscheidung für die Beauftragung eines GU oder TU

Die Entscheidung, die Leistungen an ein GU/TU zu vergeben, muss konkret und nachvollziehbar sein. Sie basiert in der Regel auf:

- \_ Wirtschaftlichen Gründen: z. B. drohende Kostensteigerung bei Losvergabe, Zeitdruck.
- \_ Technischen Gründen: z. B. Kompatibilitätsanforderungen, hochtechnisierte Gebäude.

- \_ Personellen Gründen: z. B. fehlende interne Ressourcen zur Koordination mehrerer Einzelgewerke.

**Wichtig:**

Die Entscheidung muss im Vergabevermerk dokumentiert und projektspezifisch begründet werden.

**4. Wahl des geeigneten Vergabeverfahrens**

Je nach Projektkomplexität und Ausschreibungsart sind folgende Verfahren möglich:

- \_ Nicht-offenes Verfahren mit Teilnahmewettbewerb
- \_ Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Insbesondere das Verhandlungsverfahren ist bei funktionalen Ausschreibungen und komplexen Bauvorhaben sinnvoll, da es mehr Flexibilität und Dialog mit den Bietern ermöglicht. Die Verfahren ermöglichen außerdem die gezielte Auswahl leistungsfähiger Modulbauanbieter.

**5. Festlegung geeigneter Zuschlagskriterien**

Zuschlagskriterien sollten über den Preis hinausgehen und qualitative Merkmale bewerten:

- \_ Funktionale und architektonische Qualität
- \_ Nachhaltigkeit und Lebenszykluskosten
- \_ Terminalsicherheit
- \_ Schnittstellenmanagement
- \_ Betriebskostenoptimierung

Das wirtschaftlichste Angebot gewinnt – nicht zwingend das günstigste.

**6. Festlegung einer Planungsentschädigung**

Bei funktionalen Ausschreibungen mit Entwurfsvorgaben oder Lösungskonzepten ist eine Planungsentschädigung für qualifizierte Bieter empfehlenswert (§ 8b VOB/A EU):

- \_ Signalisiert Wertschätzung
- \_ Erhöht die Qualität der Angebote
- \_ Fördert die Beteiligung leistungsfähiger Anbieter

Die Entschädigung sollte auf Selbstkostenbasis erfolgen (ohne Gewinnanteil).

## 7. Bekanntmachung, Angebotswertung und Zuschlag

- \_ Veröffentlichung im EU-Amtsblatt bei Überschreiten des Schwellenwerts (aktuell 5.538.000 € netto).
- \_ In der Bekanntmachung: Hinweis auf funktionale Ausschreibung und keine Losvergabe (mit Angabe von Gründen).
- \_ Angebote werden anhand der festgelegten Kriterien bewertet.
- \_ Zuschlag erfolgt auf das beste Gesamtangebot.

Die Vergabestelle muss dabei sämtliche Entscheidungen dokumentieren und den gesamten Prozess prüffest gestalten (insbesondere im Vergabevermerk).

## SCOPE & DISCLAIMER

Dieses Handout dient ausschließlich allgemeinen Informationszwecken. Das Vergaberecht ist stark vom Einzelfall abhängig und unterliegt stetigem Wandel. Daher ist das Handout weder ein Ersatz für eine individuelle Rechtsberatung noch als abschließender Ratschlag für rechtliche Entscheidungen zu verstehen. Die Informationen wurden sorgfältig recherchiert, jedoch wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Inhalte übernommen. Außerdem können Sie die Chancen für den öffentlichen Auftraggeber bei der Gesamtvergabe im Modulbau zusätzlich in einem umfassenden [Leitfaden](#) nachvollziehen.

WIR GEBEN ZUKUNFT RAUM

**KLEUSBERG** 



[kleusberg.de](https://www.kleusberg.de)