Verband/Stelle: **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

Stellungnahme des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. vom 28.07.2025 zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung der Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabebeschleunigungsgesetz)

Norm	Anmerkung / Änderung / Vorschlag / Synopse
§ 97 Absatz 4 GWB	**A) Zusammenfassung und Empfehlung** Der ZIA unterstützt das Ziel, die öffentlichen Vergabeverfahren einfacher, schneller und digitaler zu gestalten und die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Deutschland durch effizientere Verfahren im öffentlichen Auftragswesen zu stärken. Aufgrund der kurzen Rückmeldefrist konnte nur eine kursorische Prüfung des Referentenentwurfs vorgenommen werden, weshalb wir uns vorbehalten, zu einem späteren Zeitpunkt weitere Kritikpunkte vorzutragen. Nach einer ersten Prüfung ist aus unserer Sicht die geplante Ausgestaltung des Losaufteilungsgrundsatzes in § 97 Absatz 4 GWB kritisch zu sehen, da hierdurch zentrale Ziele der Bundesregierung, etwa die Beschleunigung und Kostensenkung bei öffentlichen Bauvorhaben, nicht erreicht werden können. An der geplanten Ausgestaltung sehen wir kritisch, dass: ▪ das Begründungserfordernis für Gesamtvergaben im Grundsatz nicht abgesenkt wird, ▪ die Ausnahme für das Sondervermögen zu eng gefasst ist, ▪ die angedachte Mittelstandsförderung nicht zielgenau ist und ▪ keine Entlastung der Bauämter erfolgt. Um die angestrebte Beschleunigung und Kostensenkung tatsächlich zu erreichen, regt der ZIA an, § 97 Absatz 4 Satz 3 GWB wie folgt zu formulieren: *„Mittelständische Interessen sind bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen. Leistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben.* ***Mehrere Teil- oder Fachlose dürfen ganz oder teilweise zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche, technische oder zeitliche Gründe dies rechtfertigen.*** *Wird ein Unternehmen, das nicht öffentlicher Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber ist, mit der Wahrnehmung oder Durchführung einer öffentlichen Aufgabe betraut, verpflichtet der öffentliche Auftraggeber oder*

Sektorenauftraggeber das Unternehmen, sofern es Unteraufträge vergibt, nach den Sätzen 1 bis 4 zu verfahren.“

B) Im Einzelnen

Aufgrund der kurzen Rückmeldefrist konnte nur eine kursorische Prüfung vorgenommen werden, weshalb wir uns vorbehalten, zu einem späteren Zeitpunkt weitere Kritikpunkte vorzutragen.

Nach einer ersten Prüfung ist aus unserer Sicht die geplante Ausgestaltung des Losaufteilungsgrundsatzes in § 97 Absatz 4 GWB kritisch zu sehen, da hierdurch zentrale Ziele der Bundesregierung, etwa die Beschleunigung und Kostensenkung bei öffentlichen Bauvorhaben, nicht erreicht werden können. Gerade serielles, produktorientiertes Bauen kann zu diesen Zielen beitragen, wird aber durch den Entwurf nicht gefördert:

1. Das Begründungserfordernis für Gesamtvergaben wird im Grundsatz nicht abgesenkt

Das Gesetz regelt, dass „Mehrere Teil- oder Fachlose […] zusammen vergeben werden [dürfen], wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern.“ Der Entwurf lässt dies unverändert, weshalb somit weiterhin auf ein „Erfordernis“ abgestellt wird. In der Praxis bedeutet das, dass selbst bei Engpässen, Dringlichkeit oder verwaltungsinternem Personalmangel keine Gesamtvergaben möglich sind, solange keine objektiv zwingenden technischen oder wirtschaftlichen Gründe vorliegen. Eine Einzelgewerkvergabe macht aber gerade serielles, modulares und systemisches Bauen faktisch unmöglich. Nur durch integrale Planung, industrielle Vorfertigung und eine Gesamtvergabe lassen sich Kosten- und Zeiteffizienz systematisch realisieren. Die Einzelvergabe fragmentiert Bauabläufe, multipliziert Schnittstellen und verhindert serielles Bauen – mit der Folge verlängerter Bauzeiten und erhöhter Kosten. Der vorliegende Gesetzentwurf ermöglicht Vergaben an Generalunternehmer nur unter unverhältnismäßig hohem Bürokratieaufwand und umfangreichen Dokumentationspflichten. Das Bauen für die öffentliche Hand verteuert sich dadurch zusätzlich.

2. Die Ausnahme für das Sondervermögen ist zu eng gefasst

Die vorgesehenen Abweichungsmöglichkeiten vom Losgrundsatz gelten für Projekte aus dem Sondervermögen „Infrastruktur und Klimaneutralität" mit einem Auftragswert oberhalb des 2,5-fachen der EU-Schwellenwerte. Damit werden gerade kommunale, mittelgroße Bauträger, die vom seriellen, modularen und systemischen Bauen besonders profitieren könnten, ausgeschlossen, aber auch Maßnahmen der seriellen Sanierung exkludiert. Auch außerhalb des Sondervermögens besteht erheblicher Handlungsdruck bei Investitionsvorhaben. Außerdem kann bei Bauprojekten, die regelmäßig durch verschiedene

	Finanzierungstöpfe kofinanziert werden, nicht klar getrennt werden, welches Vergaberecht mit unterschiedlichen Anforderungen für welche Teilleistung anzuwenden ist. **3. Die angedachte Mittelstandsförderung ist nicht zielgenau** Mittelständische Handwerksbetriebe sind regelmäßig als Nachunternehmer in Generalunternehmer-Projekten eingebunden – oft mit besserer Planungssicherheit und optimierter Koordination als bei Einzelvergaben. Eine stärkere Mittelstandsberücksichtigung bei der Vergabe an Nachunternehmer ist möglich, ohne den Umweg über ineffiziente Einzelvergaben gehen zu müssen. Eine behutsame Flexibilisierung des Vergaberechts bedeutet nicht, dass Unternehmen – egal welcher Größenklasse – benachteiligt werden oder dass öffentliche Auftraggeber ausschließlich Generalunternehmeraufträge vergeben. **4. Keine Entlastung der Bauämter** Zahlreiche Bauverwaltungen verfügen nicht über die personellen Ressourcen, um komplexe Einzelvergaben fachgerecht zu planen, auszuschreiben und zu begleiten. Dies führt in der Praxis zu überlasteten Verwaltungen, Planungsfehlern, kostspieligen Nachträgen und erheblichen Zeitverlusten. Die im Gesetzentwurf neu geschaffenen Hürden führen zu höherem Personalbedarf und komplexeren Abläufen für die kommunalen Bauämter, anstatt diese zu entlasten. **Petitum:** ▪ Wir regen an, das Losaufteilungsgebot so zu flexibilisieren, dass Gesamtvergaben erleichtert werden. Entsprechend sollte § 97 Absatz 4 Satz 3 GWB wie folgt formuliert werden: *„Mittelständische Interessen sind bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen. Leistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillose) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben.* ***Mehrere Teil- oder Fachlose dürfen ganz oder teilweise zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche, technische oder zeitliche Gründe dies rechtfertigen.*** *Wird ein Unternehmen, das nicht öffentlicher Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber ist, mit der Wahrnehmung oder Durchführung einer öffentlichen Aufgabe betraut, verpflichtet der öffentliche Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber das Unternehmen, sofern es Unteraufträge vergibt, nach den Sätzen 1 bis 4 zu verfahren.“*