

Klärungsbedarf zum Leistungsverzeichnis – ausführliche Erläuterung (Stand 27 . 04 . 2025)

Zweck dieses Dokuments

Das Leistungsverzeichnis legt fest, welche Leistungen der Errichter der Brandmeldeanlage zu erbringen hat. Enthält es unklare oder zu pauschale Formulierungen, müssen die Bieter **Risikozuschläge** einkalkulieren. Der Auftraggeber zahlt dann am Ende zu viel oder erhält wegen Nachträgen ein unkalkulierbares Kostenrisiko.

Die folgenden Punkte zeigen jeweils **(a)** was konkret unklar ist, **(b)** warum das wirtschaftlich bzw. rechtlich problematisch ist und **(c)** wie sich das einfach korrigieren lässt.

Seitenangaben beziehen sich auf das LV.

1 Vortext 2.2.1 – Verpflichtende Ortsbegehung (S. 96)

a) Unklare/strittige Passage

„Bei Angebotsabgabe wird davon ausgegangen, dass die Firma durch eine Begehung vor Ort vollständige Kenntnis zum Leistungsumfang hat ...“

b) Warum ist das problematisch?

- Öffentliche Ausschreibungen müssen allen Bietern dieselben Chancen geben. Eine Begehung kann nicht verbindlich vorgeschrieben werden (§ 7 VOB/A).
- Ein Bieter, der – etwa wegen Terminüberschneidung – nicht teilnehmen kann, müsste unzulässig ausgeschlossen werden oder einen Risikoaufschlag bilden.
- Gerichte (z. B. OLG Hamm 12 U 67/15) haben solche Klauseln als **verstoßend gegen Vergaberecht** eingestuft.
- Eine aussagekräftige Bestandsaufnahme in einem **laufenden Krankenhausbetrieb dauert erfahrungsgemäß mehrere Tage**: Patientenzimmer sind nur zeitweise zugänglich, sicherheitsrelevante Bereiche (OP, Intensiv) erfordern zusätzliche Abstimmungen, und Leitungswege sind oft verbaut. Eine solche Vorleistung ist ohne Vergütung wirtschaftlich nicht darstellbar.
- Dadurch werden Bieter, die den Bestand **nicht bereits betreuen**, benachteiligt, weil ihnen detaillierte Anlagenkenntnisse fehlen. Das widerspricht dem Gleichbehandlungsgebot und führt zu zusätzlichem Risikoaufschlag.

c) Lösungsvorschlag Die Begehung als **freiwillige Informationsmöglichkeit** anbieten („wird empfohlen, ist aber keine Voraussetzung für ein wertbares Angebot“). So vermeiden wir rechtliche Streitpunkte und garantieren echte Vergleichbarkeit der Angebote.

Die Begehung als **freiwillige Informationsmöglichkeit** anbieten („wird empfohlen, ist aber keine Voraussetzung für ein wertbares Angebot“). So vermeiden wir rechtliche Streitpunkte und garantieren echte Vergleichbarkeit der Angebote.

2 Vortext 2.2.1 – Hüllrohre ausbohren / Leitungen freilegen (S. 97)

a) Unklare/strittige Passage

Im LV steht, dass beim Rückbau „eventuelle Hüllrohre auszubohren, auszufräsen bzw. auszustemmen“ und unter Putz liegende Leitungen „nur im erforderlichen Umfang“ freizulegen sind.

b) Warum ist das problematisch?

- Es fehlen Stück-, Längen- oder Mengenvorgaben. Niemand weiß, wie viele Wand-/Deckendurchführungen tatsächlich betroffen sind.
- Der Aufwand kann von wenigen Minuten bis zu mehreren Mann-Tagen oder sogar Wochen variieren.
- Ohne Daten kalkulieren Firmen ggf. **worst-case**; der AG zahlt überhöhte Preise. Oder die Firmen kalkulieren **best-case**: der AG wird mit Nachträgen konfrontiert. In jedem Fall aber erhält der AG **nicht vergleichbare Angebote**.
- Laut VOB/A gilt dies als „**ungewöhnliches Wagnis**“: Der Bieter trägt das Mengenrisiko des Auftraggebers.

c) Lösungsvorschlag

- Varianten:
 1. Menge angeben (z. B. „max. 30 Durchführungen DN 50, 12 m Leitung“). **Wichtig:** Alle preisrelevanten Faktoren müssen ausdrücklich benannt sein.
 2. Oder EP-Position „nach Aufwand“ mit Stundensätzen aufnehmen.
 - Damit kalkulieren alle Bieter identisch und der AG zahlt nur, was wirklich anfällt.**
 - Varianten:
 1. Menge angeben (z. B. „max. 30 Durchführungen DN 50, 12 m Leitung“). **Wichtig:** Alle preisrelevanten Faktoren müssen ausdrücklich benannt sein.
 2. Oder EP-Position „nach Aufwand“ mit Stundensätzen aufnehmen.
 - Damit kalkulieren alle Bieter identisch und der AG zahlt nur, was wirklich anfällt.
-

3 Pos. 2.2.2.20 – Bestandserkundung „Loop“ (S. 100)

a) Unklare/strittige Passage

Leistungsbeschreibung fordert eine „Bestandserkundung“ je vorhandenem Loop, nennt aber keine Parameter (Teilnehmer, Kabellänge, Dokumentationsformat).

b) Warum ist das problematisch?

- Ein Brandmeldeloop kann 50 m mit 5 Meldern umfassen oder 1 km mit 100 Meldern. Zudem kann er einen großen Raum mit offener Leitungsführung oder 100 oder mehr kleine Räume mit verdeckter Leitungsführung, Zwischendecken und Zwischenböden umfassen.
- Der Zeitbedarf schwankt von 1 h bis zu mehreren Wochen.
- Ohne Daten **kalkulieren Firmen ggf. worst-case**; der AG zahlt überhöhte Preise. Oder die Firmen kalkulieren **best-case**: der AG wird mit Nachträgen konfrontiert - In jedem Fall aber erhält der AG nicht vergleichbare Angebote.

c) Lösungsvorschlag

- Entweder: Reale Daten liefern (Kabellängen, Verlegearten, Zahl Melder/Räume, vorhandene Pläne, uvm.). **Wichtig:** Alle preisrelevanten Faktoren müssen ausdrücklich benannt sein.
 - Oder: Zeitbudget festsetzen (z. B. „max. 8 Arbeitsstunden pro Loop, Dokumentation als Skizze“).
-

4 Pos. 2.2.2.30 – Prüfen Abbruch-/Demontagebereiche (S. 100)

a) Unklare/strittige Passage

Einzelpreis für „Prüfen verdeckter Leitungen“ in Bereichen bis 400 m².

b) Warum ist das problematisch?

- Es gibt keine Bestandspläne; verdeckte Leitungen lassen sich nur durch Öffnungen, Endoskopie oder Messtechnik finden.
- Zeit und Messaufwand hängen von Deckenhöhe, Ausbaugrad u. Ä. ab.
- Ohne Daten kalkulieren Firmen ggf. worst-case; der AG zahlt überhöhte Preise. Oder die Firmen kalkulieren best-case: der AG wird mit Nachträgen konfrontiert - In jedem Fall aber erhält der AG nicht vergleichbare Angebote.

c) Lösungsvorschlag

- Konkreten Prüfumfang definieren (Anzahl Räume, Anzahl Zwischendecken, Anzahl Zwischenböden; Definition der Verdeckung – Unterputz (uP), Zwischendecke (ZwD), Zwischenboden (ZwB) – jeweils in Metern; Verfahren der Leitungssuche unter Putz; Tiefe der Leitungsüberdeckung). **Wichtig:** Alle preisrelevanten Faktoren müssen ausdrücklich benannt sein.
 - Alternativ: Einzelpreis ersetzt durch Stundensatz × vorgegebene Stunden („Orientierungswert: 4 h je 100 m²“).
-

5 Pos. 2.2.2.40 – Verfolgen & Zuordnen von Leitungen (S. 100 f.)

a) Unklare/strittige Passage

Leistung umfasst Nachverfolgung von Leitungsbeständen „während der Baumaßnahme“, Länge bis 50 m pro Einheit, aber nicht, ob Leitungen frei sichtbar oder verdeckt sind.

b) Warum ist das problematisch?

- Sichtbare Kabelkanäle lassen sich in Minuten prüfen, verdeckte Leitungen wie oben nur mit erheblichem Aufwand.
- Ohne Daten kalkulieren Firmen ggf. worst-case; der AG zahlt überhöhte Preise. Oder die Firmen kalkulieren best-case: der AG wird mit Nachträgen konfrontiert - In jedem Fall aber erhält der AG nicht vergleichbare Angebote.

c) Lösungsvorschlag

- Klarstellen, dass die Leitungstrassen frei zugänglich sind **oder**
- denselben Aufwand wie bei Pos. 30 (Stundensatz oder genaues Aufmaß) ansetzen.

6 Pos. 2.2.2.50 – Sichern / Abdeckungen (S. 101)

a) Unklare/strittige Passage

Abrechnung pro „Meldegruppe bis 20 Melder“. Eine Meldegruppe kann von vielen kleinen Technikräumen (20x6 m²) bis zum Großraumbereich (20x100 m²) reichen.

b) Warum ist das problematisch?

- Aufwand für Abdeckfolien, Gerüste, Schutzleisten hängt von der Raumfläche ab, nicht von der Melderzahl.
- Große Räume verursachen Mehrkosten, die in dieser Logik nirgends vergütet werden.
- Ohne Daten kalkulieren Firmen ggf. worst-case; der AG zahlt überhöhte Preise. Oder die Firmen kalkulieren best-case: der AG wird mit Nachträgen konfrontiert - In jedem Fall aber erhält der AG nicht vergleichbare Angebote.

c) Lösungsvorschlag

- Flächenmaß (€/m²) oder Typisierung (z. B. „Räume < 30 m² / 30–100 m² / >100 m²“) verwenden.
- So zahlt der AG nur den tatsächlich benötigten Material- und Zeitaufwand.

7 Pos. 2.2.2.100 – Abstimmung Programmierung (S. 102)

a) Unklare/strittige Passage

1 Stk. „Abstimmung mit anderen Gewerken bezüglich Programmierung“. Keine Details, was abgestimmt wird oder mit wem oder wie häufig oder wie aufwendig.

b) Warum ist das problematisch?

- Kann ein 5-Min-Telefonat, eine 30-Min-EMail oder ein ganztägiger Jour fixe sein.
- Ohne Daten kalkulieren Firmen ggf. worst-case; der AG zahlt überhöhte Preise. Oder die Firmen kalkulieren best-case: der AG wird mit Nachträgen konfrontiert - In jedem Fall aber erhält der AG nicht vergleichbare Angebote.

c) Lösungsvorschlag

- Tabelle beifügen: welche Schnittstellen (z. B. Entrauchung, Aufzüge), welche Dokumentation (Matrix, Protokoll) und Richtwert (z. B. 4 h pro Schnittstelle).
- Einheit als „Stunde“ oder „Termin“ statt „Stück“ definieren.

8 Pos. 2.2.2.120 – Aufrechterhaltung der Überwachung (S. 103)

a) Unklare/strittige Passage

36 Monate Pauschale für Außer-/Wiederinbetriebnahmen diverser Bauabschnitte.

b) Warum ist das problematisch?

- Ohne Bauzeitenplan weiß niemand, wie oft wirklich geschaltet werden muss.

- Häufiges Umschalten bindet Personal (Abstimmung mit Betreiber, Feuerwehr, Messungen).
- **Risikoaufschläge** können schnell um den **Faktor 10** oder mehr zwischen den Bietern schwanken, wenn die Häufigkeit der Außer-/Wiederinbetriebnahmen nicht festgelegt ist.
- Ohne belastbare Angaben kalkulieren Firmen daher entweder **worst-case** (sehr viele Schaltungen) – der AG zahlt überhöhte Preise – oder **best-case** (wenige Schaltungen) und stellen später Nachträge. In jedem Fall sind die Angebote **nicht vergleichbar**.

c) Lösungsvorschlag

- Erwartete Zahl der Schaltungen pro Monat nennen (z. B. 2 ×),
- oder Stundenbudget pro Monat vorgeben (z. B. 4 h). Über-/Unterschreitungen dann nach tatsächlichem Aufwand abrechnen.

9 Pos. 2.2.2.130 – Sukzessive Inbetriebnahme (S. 103 f.)

a) Unklare/strittige Passage

1 Pauschale für „sukzessive Inbetriebnahme“ während des Baufortschritts.

b) Warum ist das problematisch?

- Der Umfang der Bestandsanlage ist nicht bekannt
- Brandmeldeanlagen müssen nach jeder Teiländerung **vollständig geprüft** werden – selbst wenn nur ein zusätzlicher Melder hinzukommt, sind sämtliche bereits in Betrieb befindlichen Melder des betroffenen Abschnitts erneut zu testen.
- Der Prüfaufwand hängt deshalb **von vier Faktoren gleichzeitig** ab:
 1. *Größe des neu hinzukommenden Teilabschnitts* (je größer, desto mehr neue Melder und Schleifen)
 2. *Größe des im Betrieb verbleibenden Bestandsabschnitts*, der zwangsläufig mitgeprüft werden muss
 3. *Anzahl der Bauabschnitte* (wie oft der Gesamtkomplex in geografische/phasenbezogene Abschnitte geteilt ist)
 4. *Anzahl der Teilinbetriebnahmen je Bauabschnitt* (wie oft ein Bauabschnitt sukzessive erweitert wird) Wird beispielsweise ein kleiner Erweiterungsbereich an einen sehr großen Bestandsabschnitt „angedockt“ und dies in mehreren Bauabschnitten mit jeweils mehreren Teil-IBN wiederholt, müssen für wenige neue Melder u. U. **tausende** Bestandsmelder in Serie erneut ausgelöst und protokolliert werden. Die Kombination aller vier Faktoren lässt den Aufwand **überproportional (exponentiell)** ansteigen und macht eine Pauschalkalkulation praktisch unmöglich.
- Ohne Daten kalkulieren Firmen ggf. **worst-case** (viele Teil-IBN); der AG zahlt überhöhte Preise. Oder sie kalkulieren **best-case** (wenige Teil-IBN) – dann drohen Nachträge. In jedem Fall sind die Angebote **nicht vergleichbar**.

c) Lösungsvorschlag

- Bauablaufplan beifügen: „insgesamt 6 Teil-IBN à Ø 250 Melder je Bauabschnitt × 5 Bauabschnitte“.
 - **Oder** Pauschale aufteilen in „Teil-IBN“, "Bauabschnitts-IBN" und "Voll-IBN" als Stückpositionen mit Mengenangabe und Angabe Ø zu prüfenden Melder.
 - **Oder** einen Zeitansatz festlegen (z. B. 8 Arbeitsstunden je Teil-IBN oder 250h für die Pauschalposition); so kalkulieren alle Bieter identisch, unabhängig von Melderzahl und Bestandsumfang.
-

10 Pos. 2.2.2.140 – Sachverständigenprüfungen (S. 104)

a) Unklare/strittige Passage

Einheitspreis 1 „psch“ für Unterstützung sämtlicher Sachverständigen- und Feuerwehrabnahmen.

b) Warum ist das problematisch?

- Anzahl Teilabnahmen unbekannt; bei Großprojekten können > 10 Teilprüfungen anfallen.
- Jede Prüfung bindet den bauleitenden Techniker (Vorbereitung, Messungen, Protokoll).
- Ohne Mengenangabe kalkulieren Firmen ggf. **worst-case** (viele Prüfungen); der AG zahlt überhöhte Preise. Oder sie kalkulieren **best-case** (nur eine Hauptabnahme) und stellen später Nachträge. Dadurch sind die Angebote **nicht vergleichbar** und der AG trägt das Mengenrisiko.
- Pauschale lädt AN das Mengenrisiko auf – wieder ungewöhnliches Wagnis.

c) Lösungsvorschlag

- Definierte Zahl Teilabnahmen angeben (z. B. 1 Haupt- + 3 Zwischenabnahmen).
 - Jede zusätzliche Abnahme als eigene Stück- oder Stundenposition.
-

Gesamtfazit

*Durch Präzisierung der o. g. Punkte sinkt das Preisrisiko **für beide Seiten** deutlich.*

- Die Bieter müssen keine „Sicherheitszuschläge“ einpreisen.
- Der Bauherr erhält klar vergleichbare Angebote und reduziert spätere Nachtragsdiskussionen.