



Auswahl eines Architekturbüros

Inhalt

- Auswahlprozess beziehungsweise Auswahlverfahren
- Vertragsgestaltung Architekturbüro

Auswahlprozess beziehungsweise Auswahlverfahren

1 Bedarfsermittlung und Ausschreibung

Zu Beginn des Prozesses wird der konkrete Bedarf des Projekts definiert:

- Welche Art von Bauvorhaben steht an?
- Welche besonderen Anforderungen gibt es hinsichtlich sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit, des Denkmalschutz, Schallschutzes etc.?

Auf Basis dieser Überlegungen wird **eine Ausschreibung vorbereitet**, die detailliert das vorhandene Gebäude sowie die Ziele des Projekts beschreibt und die spezifischen Anforderungen an das Architekturbüro darlegt. Außerdem sollte beschrieben werden, was am Ende beauftragt wird, zum Beispiel, dass stufenweise zunächst im Rahmen der Machbarkeitsstudie nur die Leistungsphasen 1 bis 2 beauftragt werden.

Diese Ausschreibung wird dann öffentlich gemacht oder gezielt an mehrere Büros versendet. Wird ein Wettbewerb durchgeführt (siehe unten), spricht man von einer **Auslobung**.

2 Private Auftraggeber*innen: Direktvergabe

a. Erstellung einer Longlist

Auf Grundlage von Empfehlungen, Recherchen, früheren Projekterfahrungen mit spezifischen Themen und räumlicher Nähe wird eine lange Liste von Architekturbüros erstellt. Diese Liste umfasst oft Büros, die bereits Erfahrungen in vergleichbaren Projekten gesammelt haben.

b. Vorauswahl und Shortlist

Aus der Longlist werden Büros anhand ihrer bisherigen Arbeiten, Referenzen und ihrer spezifischen Expertise für Gemeinwohlprojekte ausgewählt. Die besten Büros aus dieser Vorauswahl werden dann auf eine kürzere **Shortlist** gesetzt, die in der Regel aus fünf bis zehn Büros besteht.

Mögliche Auswahlkriterien können sein:

- **Erfahrung über alle Leistungsphasen:** Hat das Büro schon Projekte von Anfang bis zum Ende – also über alle Leistungsphasen hinweg – betreut?
- **Erfahrung mit Gemeinwohlprojekten:** Hat das Büro bereits Projekte realisiert, die mehr Gemeinwohl zum Ziel haben?
- **Erfahrungen mit Bestand:** Hat das Büro bereits Projekte im Bestand realisiert – bestenfalls in eurem Projekt ähnlichem Bestand, das heißt zum Beispiel Wohnungsbau der Jahrhundertwende oder den Umbau einer Gewerbeimmobilie aus den 1970er-Jahren betreut?
- **Größe des Büros:** Je nach Projekt kann es sinnvoll sein, insbesondere nach kleineren Büros Ausschau zu halten, für die das Projekt vielleicht eine größere Relevanz hätte. Genauso kann es sinnvoll sein, nach größeren Büros zu suchen, die wiederum mit mehr Köpfen auch mehr Kompetenzen an den Tisch mitbringen.
- **Nachhaltigkeit:** Welche Konzepte zur ökologischen Nachhaltigkeit hat das Büro bereits realisiert?
- **Partizipation:** Inwieweit integriert das Büro partizipative Prozesse in seine Planungen und hat damit Erfahrungen?
- **Gestalterische Qualität:** Wie ästhetisch ansprechend und funktional sind die bisherigen Projekte des Büros?

c. Herangehensweise vorstellen

Die Büros auf der Shortlist – sofern sie Interesse haben – werden eingeladen, um erste Ideen, ihre Projekterfahrung und vor allem ihre Herangehensweise an ein gemeinwohlorientiertes Immobilienprojekt vorzustellen und gegebenenfalls Konzeptideen für das Projekt zu entwickeln. Diese ersten groben Konzepte sollen Ansätze zur sozialen und ökologischen Integration, zur Einbindung der lokalen Gemeinschaft und natürlich zum Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz erhalten.

Dies kann entweder im kleinen Kreis passieren – mit den Auftraggeber*innen und ihren Projektpartner*innen – oder in einem größeren Rahmen vor Ort in einer öffentlichen Veranstaltung mit der Nachbarschaft.

Praxiserfahrung: Insbesondere haben wir gute Erfahrungen damit gemacht, Fachexpert*innen und Schlüsselpersonen aus der kommunalen Verwaltung schon bei diesem frühen Schritt zu den Terminen einzuladen. Sie bringen viel Fachwissen an den Tisch und sind Expert*innen für Genehmigungen und baurechtliche Kriterien. Außerdem bekommen kommunale Mitarbeiter*innen dadurch früh ein Gespür für die Gemeinwohlaspekte des Projektes.

Hinweis: Je aufwendiger dieser Schritt ist, desto eher muss für die Beteiligung eine Aufwandsentschädigung im Budget mit eingeplant werden.

3 Einschränkung: öffentliche Vergabерichtlinien

Achtung: Öffentliche Aufträge können meist nicht per Direktvergabe vergeben werden.

Die Vergabeverordnung (VgV) regelt das Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge, einschließlich der Auswahl von Architekturbüros für alle Aufträge ab einer bestimmten Kostengrenze beziehungsweise einem Schwellenwert. Die VgV legt genau fest, wie das Auswahlverfahren gestaltet werden muss, und gibt Leitlinien für die Ausschreibung und Vertragsgestaltung vor. Diese müssen beachtet werden, sofern die Bauherr*innen öffentlich sind.

Baumaßnahmen ab einem Schwellenwert von 5.538.000 Euro (ohne Mehrwertsteuer) müssen sogar EU-weit ausgeschrieben werden (Stand: Juni 2025 – aktuelle Schwellenwerte sind zu prüfen). Dieser Schwellenwert liegt für Lieferungen und Dienstleistungen deutlich niedriger.

Dies kann zum Beispiel bei Städtebaufördermaßnahmen relevant werden, weil sie von den Ländern und Kommunen finanziert werden.

Bei europaweiten Ausschreibungen gilt die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) mit den Teilen

- A („Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen“),
- B („Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“) und
- C („Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen“).

Weitere Informationen zur Vergabeverordnung (VgV) gibt die Bundesarchitekt*innenkammer heraus unter: <http://vgv-architekten.de/>

Weitere Informationen zur Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) stellt das Deutsche Vergabeportal zur Verfügung: <https://dtvp.de/info-center>

4 Wettbewerbsverfahren

Ein Wettbewerb nach Vergaberichtlinie muss bestimmte Grundsätze erfüllen, unter anderem Anonymität, Gleichbehandlung, Auftragsversprechen, klare Aufgabenstellung, Zusammensetzung des Preisgerichts aus Fach- und Sachleuten. Bei der Durchführung eines Wettbewerbs sind einige Punkte zu beachten.

a. Auslobung und Auftakt

Die Auslobungsunterlagen enthalten die Verfahrensbedingungen des Wettbewerbs, die zu bearbeitende Aufgabe und Informationen zu den Gebäuden und dem Planungsgebiet. Es kann entweder um die Vision und Ideengebung („Ideenwettbewerb“) oder um die Planung und/oder die Realisierung eines Bauvorhabens gehen („Realisierungswettbewerb“).

Bei größeren Gebieten, in denen ein Bebauungsplan notwendig ist, kann auch ein sogenannter „städtbaulicher Wettbewerb“ notwendig sein. Ein städtebaulicher Wettbewerb nimmt eher die Gebäudeanordnung und -größen in den Blick und weniger die architektonischen Details.

Sind mehrere Fächer gefragt, kann auch die Suche nach einem Team starten, zum Beispiel aus **Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen**. Arbeiten sie bereits in der Wettbewerbsphase zusammen, so kann das für eine Teambildung bei der Realisierung von Vorteil sein und gemeinsames Verständnis schaffen. Für uns hat es sich bewährt, die Außenflächen generell von Anfang an mitzudenken und auch eine Beauftragung der Büros gleichzeitig zu starten und so die Zusammenarbeit zwischen Architektur und Landschaftsarchitektur inhaltlich eng zu verzahnen.

Hinweis: Je komplexer die Aufgabe und je höher die Anforderungen, die bereits an den Verlauf des Wettbewerbs gestellt sind, desto eher ist eine Beauftragung eines Planungsbüros notwendig, das die Koordinierung und Durchführung des Wettbewerbs begleitet. Dieses Büro übernimmt dann Aufgaben wie die notwendigen Absprachen mit der Architekt*innenkammer, die Koordination der Wettbewerbsjury und die Vorprüfung der abgegebenen Pläne.

b. Jury

In einem formalen Wettbewerbsverfahren gibt es eine **festgelegte Jury-Zusammensetzung** aus Sachverständigen und Fachverständigen. Letztere müssen in der Architekt*innen-Kammer eingetragen sein. Auch die Zusammenstellung und Einladung der Jury kann als Aufgabe von einem koordinierenden Planungsbüro übernommen werden.

c. Rückfragenkolloquium

Die Jury und die teilnehmenden Büros treffen sich nach dem Versand der Auslobungsunterlagen zu einem Auftakttermin, dem sogenannten „Rückfragenkolloquium“. Dort werden Fragen zu der Wettbewerbsaufgabe erläutert. Dieser Termin findet am besten vor Ort statt, damit alle einen Eindruck von den bestehenden Gebäuden, dem umliegenden Stadtteil und den Außenflächen bekommen. Die Antworten auf die Rückfragen müssen für alle teilnehmenden Büros zugänglich sein, damit niemand einen Nachteil erfährt.

d. Offener Wettbewerb

Bei offenen Wettbewerben ist die Auslobung öffentlich und jedes Büro, das die genannten Kriterien erfüllt, kann sich bewerben. Anforderungen können zum Beispiel eine Mindestzahl an Mitarbeitenden oder ein bestimmter Grad an Vorerfahrung mit ähnlichen Aufgaben sein.

e. Nichtoffener Wettbewerb oder „Einladungswettbewerb“

Bei nichtoffenen Wettbewerben werden von den Auslober*innen gezielt Büros angefragt, ob sie sich am Wettbewerb beteiligen wollen. Auch hierzu ist eine Shortlist (siehe oben) hilfreich.

f. Zweiphasiger Wettbewerb

Bei einem zweiphasigen Verfahren werden zunächst Entwürfe eingereicht und nur ein Teil der Büros wird für die Verfeinerung und Überarbeitung in eine zweite Phase eingeladen. So werden die Entwürfe passender. In der ersten Runde kann außerdem bereits klar werden, ob die Herangehensweise der Architekt*innen mit den Zielen der Auftraggeberin zusammenpasst.

g. Vorprüfung und Anonymisierung

Haben mehrere Architekturbüros Ideen entwickelt und eingereicht, werden diese einer Vorprüfung unterzogen. In der Vorprüfung werden Entwürfe, die grob gegen die Anforderungen aus der Auslobung verstößen, aussortiert. Das kann passieren, wenn zum Beispiel die Grundstücksgrenzen überplant sind oder das Raummaß grob überschritten wird.

Die Einreichungen werden **anonymisiert**, sodass sie nicht mehr den Büros zuzuordnen sind. Die Idee dahinter ist, dass keinem Büro Vorteile entstehen und zum Beispiel auch junge oder unbekanntere Büros eine faire Chance erhalten.

h. Jurysitzung

Schließlich tritt eine Jury zusammen und tauscht sich über die Entwürfe aus.

Die Jurysitzung kann aber auch öffentlich stattfinden und engagierte Bürger*innen können als Sachpreisrichter*innen Teil der Jury sein. In einem formalen Verfahren ist auf die ausgewogene Zusammensetzung der Jury zu achten (siehe oben).

Wettbewerbsverfahren sind sehr kompetitiv: Die nicht ausgewählten Entwürfe werden nicht weiterverfolgt und in der Jurysitzung besteht meist aufgrund der Anonymisierung kein Dialog mehr mit oder sogar zwischen den Architekt*innen. Um diese Lücke zu füllen, wurde das **kooperative Werkstattverfahren** entwickelt.

Die beiden Verfahren können auch kombiniert werden, indem ein durch einen Wettbewerb ausgewähltes Büro anschließend in eine Werkstattphase mit Einbezug der Öffentlichkeit eintritt und den Entwurf entsprechend den gemeinsamen Erkenntnissen anpasst.

i. Kooperativer Wettbewerb beziehungsweise Werkstattverfahren

Ein kooperatives Werkstattverfahren sieht eine gemeinsame Arbeit an einem Entwurf vor und kann mit der Einbindung der Zivilgesellschaft in den Entwurfsprozess kombiniert werden. Architekt*innen (und gegebenenfalls Landschaftsarchitekt*innen) aus verschiedenen

Büros treffen auf die Menschen vor Ort und weitere Akteur*innen und Kooperationspartner*innen. Sie alle gemeinsam entwickeln die Gebäude und die Vision des Ortes weiter.

Der große Vorteil ist: Die Menschen vor Ort kennen ihren Stadtteil und die eigenen Bedürfnisse. Sie beurteilen die Ideen und Entwürfe aus alltagspraktischer Sicht. Meist gibt es scheinbar unscheinbare Orte oder Denkmäler, die mit kollektiven Erinnerungen aufgeladen sind – diese erschließen sich nur im Gespräch.

Im Rahmen eines Werkstattverfahrens muss nicht streng an einem technischen Entwurf gearbeitet werden. Vielmehr können verschiedene Formate, wie zum Beispiel Modelle, zum Einsatz kommen, um den Ort und die Bedürfnisse besser zu verstehen. Idealerweise entsteht so ein gemeinsamer Entwurf, der viele Perspektiven vereint.

Die Kosten für ein solches Verfahren scheinen zunächst höher, weil mehr Aufwand in die Planung gesteckt wird – das zahlt sich allerdings aus, da die Akzeptanz und das Ergebnis besser sind als bei Wettbewerbsverfahren oder der Direktvergabe.

Achtung: Um dieses Verfahren anzuwenden, müssen sich vor allem öffentliche Auftraggeber*innen aufgrund der **Vergaberichtlinien** (s. oben) sehr gut informieren, wie die Fairness gewahrt bleibt.

Weitere Informationen zur Vergabeverordnung gibt die Bundesarchitektenkammer heraus unter: <http://vgv-architekten.de/>

5 Bewertung und Entscheidung

Die vorgestellten Konzepte werden anhand eines Kriterienkatalogs bewertet, der Folgendes umfassen kann und bereits vorab in der Auslobung oder Einladung mitgeteilt wird:

- **Gestalterische und technische Qualität:** Wie gut passt der Entwurf in den städtebaulichen Kontext? Sind die technischen Lösungen innovativ und nachhaltig?
- **Partizipation, Gemeinschaftsorientierung und Gemeinwohl:** Wie wird die lokale Gemeinschaft in die Planung und spätere Nutzung integriert? Sind die geplanten Räume flexibel und inklusiv gestaltet? Wie trägt der Entwurf zu mehr Gemeinwohl im Stadtteil bei?
- **Nachhaltigkeit:** Werden umweltfreundliche Materialien und ressourcenschonende Techniken eingesetzt? Wie werden die Energieeffizienz und tragbare Betriebskosten sichergestellt?
- **Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit:** Ist der Entwurf innerhalb des vorgegebenen Budgets realisierbar? Wurden mögliche Fördermittel und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt?

Basierend auf dieser Bewertung wird das Architekturbüro ausgewählt, das am besten zu den Anforderungen des Projekts passt.

6 Vertragsabschluss und Beginn der Planung

Meist geht mit dem Wettbewerbsgewinn beziehungsweise dem ersten Preis die Vergabe der baulichen Realisierung an das erstplatzierte Architekturbüro beziehungsweise die -büros einher. Nach der Entscheidung wird darüber ein **Vertrag** geschlossen. Dieser umfasst in der Regel mehrere **Leistungsphasen der HOAI** (Honorarordnung für Architekt*innen und Ingenieur*innen), beginnend mit der Grundlagenermittlung.

Besonders in Gemeinwohlprojekten ist es üblich, den Vertrag in Stufen zu vergeben. Das heißt, dass die Leistungsphasen nicht alle auf einmal beauftragt und bezahlt werden, sondern in Stufen zusammengefasst und erst nach Abschluss einer Stufe jeweils die nächste beauftragt wird.

Indem alle Stufen schon im Vertrag benannt werden, besteht Transparenz für beide Vertragsparteien, wie das Vorgehen über das gesamte Bauprojekt geplant ist, und es muss nicht ständig neu verhandelt werden. Durch die stufenweise Beauftragung kann sichergestellt werden, dass das Architekturbüro die Ziele des Projekts während des gesamten Planungs- und Bauprozesses verfolgt.

Weitere Platzierungen: Während der erste Preis mit der Weiterbeauftragung einhergeht, sind auch weitere Preise und Anerkennungen möglich. Die Wettbewerbssumme, also die Höhe aller Preisgelder insgesamt, wird nach der Größe und Komplexität der Aufgabe nach HOAI festgelegt. Es ist auch möglich, eine Aufwandsentschädigung für alle teilnehmenden Büros zu zahlen.

Vertragsgestaltung Architekturbüro

Bei der Vertragsgestaltung für ein Architekturbüro gibt es verschiedene Hilfsmittel und Standarddokumente, die zu beachten sind. Sie geben zum Beispiel einen Kostenrahmen und die Einteilung in Kostengruppen im Bau vor.

1 Honorarordnung für Architekt*innen und Ingenieur*innen (HOAI)

Die HOAI (sprich: „H-O-A-I“) dient als zentrale Grundlage für die Vergütung von Architekturleistungen in Deutschland. Sie legt die verschiedenen Leistungsphasen fest, von der Grundlagenermittlung über die Entwurfsplanung bis hin zur Bauüberwachung, und gibt einen Rahmen für die Honorare vor. Dies schafft Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Vertragsgestaltung.

2 DIN-Norm 276

Die DIN 276 regelt Kostenplanung, -schätzung und -ermittlung im Bauwesen. Die Regelungen gelten für Neubau, Umbau und Modernisierung von Bauwerken und Anlagen. Vor allem sind hier sogenannte **Kostengruppen (KG)** detailliert festgelegt.

Die Einteilung der Kostenarten in Kostengruppen hilft, eine Übersicht zu schaffen, dient als Grundlage im Vertrag mit den Architekt*innen und hilft bei der Kostenkontrolle im Bau.

Zum Beispiel werden in KG 200 alle Kosten aufgelistet, die als Vorbereitende Maßnahmen gewertet werden. Wie bei allen DIN-Normen kann eine Anpassung erfolgen, deshalb ist **regelmäßig die aktuellste Version** zurate zu ziehen.

3 Musterverträge der Architektenkammern

Architekt*innen, Innenarchitekt*innen, Landschaftsarchitekt*innen und Stadtplaner*innen sind in Architekt*innenkammern zusammengeschlossen. Es gibt in jedem Bundesland eine solche Kammer.

Viele Architekt*innenkammern bieten Musterverträge an, die speziell auf die Bedürfnisse von Architekt*innen und Bauherr*innen zugeschnitten sind. Diese Verträge beinhalten Standardklauseln zu Leistungsumfang, Vergütung, Haftung und weiteren wichtigen Aspekten. Sie können an die spezifischen Anforderungen eines Gemeinwohlprojekts angepasst

werden.

4 Building Information Modeling (BIM)

Building Information Modeling (sprich: „bim“) Software ermöglicht die Erfassung und Speicherung von 3D-Gebäudedaten an einem Ort. Für Projekte, bei denen BIM eingesetzt wird, sind spezielle Vertragsanhänge erforderlich, die die Nutzung von BIM regeln. Diese Anhänge legen fest, wie die Daten genutzt, geteilt und verwaltet werden und wie die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Beteiligten organisiert ist.

5 Leitfäden zur Vertragsgestaltung

Verschiedene Institutionen und Fachverlage bieten Leitfäden zur Vertragsgestaltung an, die detaillierte Anleitungen und Best-Practice-Beispiele enthalten. Diese Leitfäden helfen dabei, alle relevanten rechtlichen und praktischen Aspekte bei der Erstellung von Verträgen zu berücksichtigen.