



Stadt Bad Urach Fachbereich 2/Gebäudemanagement Thomas Jaschinski		Drucksachenummer 63/2021	
Gremium	Sitzungsdatum	Behandlungszweck	Behandlungsart
Technischer Ausschuss	06.07.2021	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	27.07.2021	Beschlussfassung	öffentlich
Beschlussvorlage Energetische und bauliche Sanierung des Graf-Eberhard Gymnasiums - Europaweites Vergabeverfahren für Projektsteuerungsleistungen			
Bezugsdrucksache:			

Befangen: ./.

Beschlussantrag:

Die Anwaltskanzlei Menold Bezler aus Stuttgart erhält den Auftrag, für die energetische und bauliche Sanierung des Graf-Eberhard Gymnasiums ein europaweites Vergabeverfahren für Projektsteuerungsleistungen durchzuführen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Bei der geplanten energetischen und baulichen Sanierung des Graf-Eberhard Gymnasiums handelt es sich in jeglicher Hinsicht um ein großes, aufwendiges und zeitintensives Bauprojekt über mehrere Jahre. Ob es sich dabei um die Baukosten inkl. der Kostenkontrolle handelt, der Umsetzung der Maßnahme im „laufenden“ Betrieb der Schule, die Steuerung von Planungsleistungen, Bautermine, rechtskonforme Ausschreibungen bzw. Vergabeverfahren, usw., fordert die Verwaltung als „Vertreter“ des Bauherrn sehr. Neben vielerlei sonstigen Projekten und den allgemeinen Verwaltungsaufgaben kann so ein Mammutprojekt nur sehr schwer zu 100 % qualitativ und quantitativ vom Fachamt begleitet werden.

Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung vor für dieses Projekt einen Projektsteuerer zu beauftragen. Dieser unterstützt den Auftraggeber durch sein professionelles und umfangreiches Expertenwissen für Projekte dieser Art und „steuert“ alle Beteiligte kontinuierlich, hinterfragt Entscheidungen und korrigiert bei Bedarf.

Durch die Einbindung einer Projektsteuerung wird der Bauherr entlastet werden, Risiken minimiert und negative Beeinträchtigungen beim Bauablauf vorgebeugt. Mit diesem Hintergrund verursacht ein guter Projektsteuerer keine zusätzlichen Kosten im Projekt, sondern spart wertvolles Budget ein.

In der Anlage 1 werden die Leistungen eines Projektsteuerers im Einzelnen detailliert beschrieben.

Projektsteuerungsleistungen werden nach der AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung) vergütet. Diese sind wiederum abhängig von

den zu erwartenden Baukosten. Bei z. B. anrechenbaren Herstellungskosten von 18 Mio. Euro liegt das Honorar bei ca. 500.000 €.

Dieser Betrag liegt über dem EU Schwellenwert von 214.000 € und daher ist diese Leistung europaweit auszuschreiben.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, ein 2-stufiges Planerauswahlverfahren (Stufe 1 Auswahlverfahren, Stufe 2 Angebotsverfahren) durchzuführen, in gleicher Weise wie bei der bereits durchgeführten Ausschreibung von Objekt- und Fachplanerleistungen beim o. g. Projekt.

Die Ausschreibung soll durch die Anwaltskanzlei Menold Bezler aus Stuttgart durchgeführt werden, entsprechend dem Angebot vom 29.06.2021 (siehe Anlage 2). Die Kanzlei hat uns bereits bei der europaweiten Pacht Ausschreibung für die AlbThermen unterstützt.

Kosten:

- Angebot Menold Bezler: ca. 23.200 € Brutto
- Nebenkosten, Externe Beratungsleistungen, sonstiges: ca. 4.800 € Brutto
- Gesamtkosten: ca. 28.000 € Brutto

Mitteldeckung/Finanzierung:

Die Gesamtfinanzierung in Höhe von ca. 23 Mio. Euro sieht wie folgt aus:

Haushaltsrest aus dem Jahr 2019

Gesamtaufwand/ Gesamtinvestition:	Kostenträger:	Kostenstelle:	Sachkonto:	Betrag in €:
Teilhaushalt: 3 Produktgruppe: 2110 Investitionsnr.: I-2110-203	21100600	804030	0232010	98.000,00

Haushaltsansatz aus dem Jahr 2020

Gesamtaufwand/ Gesamtinvestition:	Kostenträger:	Kostenstelle:	Sachkonto:	Betrag in €:
Teilhaushalt: 3 Produktgruppe: 2110 Investitionsnr.: I-2110-203	21100600	804030	0232010	400.000,00

Haushaltsansatz Jahr 2021

Gesamtaufwand/ Gesamtinvestition:	Kostenträger:	Kostenstelle:	Sachkonto:	Betrag in €:
Teilhaushalt: 3 Produktgruppe: 2110 Investitionsnr.: I-2110-203	21100600	804030	0232010	200.000,00

Planung Folgejahre:

2022 in €	2023 in €	2024 in €	Finanzbedarf weitere Jahre -nachrichtl. - in €
6.000.000,00	8.000.000,00	8.000.000,00	300.000,00

Die Gesamtkosten entsprechen der Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer und können erst nach Vorlage einer Planung genauer beziffert werden, ebenso die zu erwartenden Zuschüsse für das Gesamtprojekt.

Anlage(n):

Anlage 1	(ö) Leistungsbild Projektsteuerung
Anlage 2	(nö) Angebot Projektsteuerung

1 ÜBERSICHT

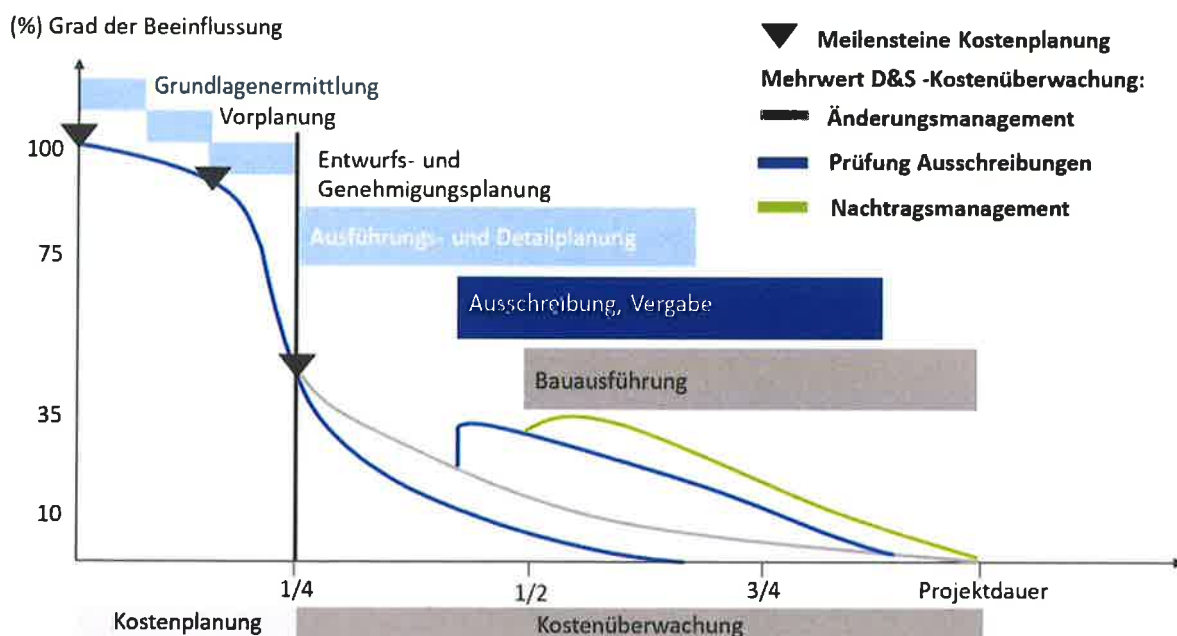
Die Leistungen gliedern sich nach AHO in folgende Stufen:

- Stufe 1 – Projektvorbereitung
- Stufe 2 – Planung
- Stufe 3 – Ausführungsvorbereitung
- Stufe 4 – Ausführung
- Stufe 5 – Projektabschluss

Die inhaltliche Definition der einzelnen Stufen erfolgt auf Basis des Leistungsbilds Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft, erarbeitet von der AHO Fachkommission Projektsteuerung/Projektmanagement vom Mai 2014.

Der Mehrwert der Projektsteuerung zeigt sich insbesondere in der Start- und Planungsphase des Projekts. Hier kann maßgeblich eingegriffen und gesteuert werden. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf Kostenoptimierungen.

Die folgende Darstellung zeigt, dass in der Projekt-Anfangsphase die Beeinflussbarkeit der Kosten am höchsten ist. Daher sollte eine klare Steuerung des Projekts insbesondere am Anfang erfolgen.



2 LEISTUNGSBILD

Das Leistungsbild für die einzelnen Stufen bezieht sich auf eine Abwicklung mit Einzelplanern. Die Leistungen und die Honorierung erfolgen in Anlehnung an § 2 AHO/DVP. Für die anschließende Ausführung der Maßnahme ist eine Vergabe an Einzelgewerke vorgesehen.

Es werden die nachfolgend beschriebenen Leistungen gemäß den in Ziffer 3 festgelegten Regelzeiten beauftragt. Weitere besondere Leistungen sind im Bedarfsfall separat durch die Stadt Nürtingen zu beauftragen.

2.1 STUFE 1 – PROJEKTVORBEREITUNG

- Entwickeln, Abstimmen und Dokumentieren der projektspezifischen Organisationsvorgaben mit Projektstrukturplanung
- Mitwirken bei der Festlegung der Projektziele und der Dokumentation der Projektvorgaben
- Vorschlagen und Abstimmen des Informations-, Berichts- und Protokollwesens
- Vorschlagen und Abstimmen des Entscheidungsmanagements
- Vorschlagen und Abstimmen des Änderungsmanagements
- Mitwirken beim Risikomanagement

2.1.1 QUALITÄTEN UND QUANTITÄTEN

- Nachhalten der Projektziele

2.1.2 KOSTEN UND FINANZIERUNG

- Abstimmen und Einrichten der projektspezifischen Kostenverfolgung
- Prüfen und Freigeben von Rechnungen der Projektbeteiligten (außer bauausführenden Unternehmen) zur Zahlung
- Mitwirkung bei der Beantragung von Investitions- und Fördermitteln

2.1.3 TERMINE, KAPAZITÄTEN UND LOGISTIK

- Mitwirken und Abstimmen des Terminrahmens

2.1.4 VERTRÄGE

- Mitwirken bei der Erstellung einer Vergabestruktur für das Gesamtprojekt
- Mitwirken bei der Anpassung der Planerverträge, wo erforderlich
- Planerverträge vorbereiten und verhandeln

2.2 STUFE 2 – PLANUNG

2.2.1 ORGANISATION, INFORMATION, KOORDINATION UND DOKUMENTATION

- Analysieren und Bewerten der Planungsprozesse auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen
- Überprüfen und Umsetzen der Kommunikationsstruktur – regelmäßiges Informieren und Abstimmen mit dem Auftraggeber (Berichtswesen)
- Umsetzen des Entscheidungsmanagements
- Umsetzen des Änderungsmanagements
- Organisieren, Führen und Protokollieren von Projektgruppensitzungen (zweiwöchentlich)
- Vorbereitung der GDR-Unterlagen
- Vorstellung des Projekts im GDR zum Baubeschluss (Freigabe ab LPH 5)

2.2.2 QUALITÄTEN UND QUANTITÄTEN

- Laufendes Analysieren und Bewerten der Leistungen der Planungsbeteiligten
- Überprüfen der Ergebnis-Dokumentation der Planungsbeteiligten zu den einzelnen Leistungsphasen der Planung

2.2.3 KOSTEN UND FINANZIERUNG

- Plausibilitätsprüfung der Kostenberechnungen der Objekt- und Fachplaner sowie Veranlassen erforderlicher Anpassungsmaßnahmen
- Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele
- Prüfen und Freigeben von Rechnungen der Planungsbeteiligten
- Fortschreiben der projektspezifischen Kostenverfolgung (kontinuierlich)

2.2.4 TERMINE, KAPAZITÄTEN UND LOGISTIK

- Überprüfen des Terminplans der Planungsbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf, insbesondere auf Einhaltung des Terminrahmens
- Terminsteuerung der Planung, einschließlich Analyse und Bewertung der Terminfortschreibungen der Planungsbeteiligten

2.2.5 VERTRÄGE

- Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten der Beteiligten

2.3 STUFE 3 – AUSFÜHRUNGSVORBEREITUNG

2.3.1 ORGANISATION, INFORMATION, KOORDINATION UND DOKUMENTATION

- Analysieren und Bewerten der Planungsprozesse auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen
- Überprüfen und Umsetzen der Kommunikationsstruktur – regelmäßiges Informieren und Abstimmen mit dem Auftraggeber (Berichtswesen)
- Umsetzen des Entscheidungsmanagements
- Umsetzen des Änderungsmanagements
- Organisieren, Führen und Protokollieren von Projektgruppensitzungen (zweiwöchentlich)
- Laufende Information und Abstimmung mit dem Auftraggeber (Projektgruppensitzung)

2.3.2 QUALITÄTEN UND QUANTITÄTEN

- Laufendes Analysieren und Bewerten der Leistungen der Planungsbeteiligten
- Plausibilisierung der Leistungsverzeichnisse
- Steuern der Planung der Bemusterungen
- Überprüfen der von den Planungsbeteiligten erstellten Angebotsauswertungen und Vergabevorschläge

2.3.3 KOSTEN UND FINANZIERUNG

- Überprüfen der von den Planern ermittelten Soll-Werte für die Vergaben auf Basis der aktuellen Kostenberechnung
- Überprüfen der Kostenermittlung der Planungsbeteiligten auf der Grundlage bepreister Leistungsverzeichnisse erstellten Kostenermittlungen
- Überprüfen der Angebotsauswertungen im Hinblick auf die Angemessenheit der Preise
- Vorgeben der Deckungsbestätigungen für Aufträge
- Kostensteuerung unter Berücksichtigung der Angebotsprüfungen und Kostenvergleiche der Planungsbeteiligten
- Prüfen und Freigabevorschläge der Rechnungen der Planungsbeteiligten und sonstigen Projektbeteiligten (außer bauausführenden Unternehmen) zur Zahlung
- Fortschreiben der projektspezifischen Kostenverfolgung (kontinuierlich)

2.3.4 TERMINE, KAPAZITÄTEN UND LOGISTIK

- Überprüfen der Vergabeterminplanung der Planungsbeteiligten

2.3.5 VERTRÄGE

- Überprüfen der Vertragsunterlagen für die Vergabeeinheiten auf Vollständigkeit und Plausibilität sowie Bestätigen der Versandfertigkeit

2.4 STUFE 4 – AUSFÜHRUNG

2.4.1 ORGANISATION, INFORMATION, KOORDINATION UND DOKUMENTATION

- Analysieren und Bewerten der Planungsprozesse auf Konformität mit den vorgegebenen Projektzielen
- Überprüfen und Umsetzen der Kommunikationsstruktur – regelmäßiges Informieren und Abstimmen mit dem Auftraggeber (Berichtswesen)
- Umsetzen des Entscheidungsmanagements
- Umsetzen des Änderungsmanagements
- Analysieren und Bewerten der Koordinationsleistungen der Objektüberwachung
- Organisieren, Führen und Protokollieren von Projektgruppensitzungen (zweiwöchentlich)
- Laufende Information und Abstimmung mit dem Auftraggeber (Projektgruppensitzung)

2.4.2 QUALITÄTEN UND QUANTITÄTEN

- Anlassbezogenes örtliches Analysieren und Bewerten der Leistung der Objektüberwachung

2.4.3 KOSTEN UND FINANZIERUNG

- Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele
- Prüfen und Freigabevorschläge bezüglich der Rechnungen der Planungsbeteiligten und sonstigen Projektbeteiligten (außer bauausführenden Unternehmen) zur Zahlung
- Überprüfen und Freigabevorschläge bezüglich der Rechnungsprüfung der Objektüberwachung zur Zahlung an ausführende Unternehmen
- Vorgeben von Deckungsbestätigungen für Nachträge
- Fortschreiben der projektspezifischen Kostenverfolgung (kontinuierlich)

2.4.4 TERMINE, KAPAZITÄTEN UND LOGISTIK

- Überprüfen des Terminplans der Planungsbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf, insbesondere auf Einhaltung des Terminrahmens

2.4.5 VERTRÄGE

- Plausibilisieren der Nachtragsprüfungen durch die Objektüberwachung und Mitwirken bei der Beauftragung

2.5 STUFE 5 – PROJEKTABSCHLUSS

2.5.1 ORGANISATION, INFORMATION, KOORDINATION UND DOKUMENTATION

- Überprüfen der Zusammenstellung von Dokumentationsunterlagen durch die Planungsbeteiligten
- Abschließen des Entscheidungs-/Änderungs- und Risikomanagements

2.5.2 QUALITÄTEN UND QUANTITÄTEN

- Laufendes Analysieren und Bewerten der Leistungen der Planungsbeteiligten
- Prüfen der Mängelhaftungsverzeichnisse

2.5.3 KOSTEN UND FINANZIERUNG

- Plausibilisieren der Kostenfeststellung der Objekt- und Fachplaner
- Prüfen und Freigabevorschläge bezüglich der Rechnungen der Planungsbeteiligten und sonstigen Projektbeteiligten zur Zahlung
- Überprüfen und Freigabevorschläge bezüglich der Rechnungsprüfung der Objektüberwachung zur Zahlung an ausführende Unternehmen
- Überprüfen der Leistungen der Planungsbeteiligten bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen
- Abschließen der projektspezifischen Kostenverfolgung

2.5.4 VERTRÄGE

- Mitwirken bei der rechtsgeschäftlichen Abnahme der Planungsleistungen (Stempel, Unterschrift des Auftraggebers)