

## Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:**                   **Technisches Rathaus - Sanierung und Erweiterung:  
Projektsteuerung**

Bezug:

Anlagen: 0

---

### Beschlussantrag:

a) Das Planungsteam für die Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses wird durch einen Projektsteuerer verstärkt.

b) Die Vergabe erfolgt an das aus dem Bewerbungsverfahren als Sieger hervorgegangenen Büro Drees & Sommer. Die voraussichtlichen Honorarkosten belaufen sich auf 245.000 € und sind im Gesamtbudget des Projektes enthalten.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr 2014:</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	245.000 €	70.000 €	175.000 €
Bei HHStelle 2.0200.9400.000-1040 veranschlagt:	18.000.000 €	1.400.000 €	16.6000.000 €
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

### Ziel:

Absicherung der Termin-, Qualitäts- und Kostenziele während der Planung und baulichen Realisierung des Projekts.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung stellt zur Zeit das Planungsteam für das derzeit größte städtische Bauprojekt zusammen. Die Herausforderung an alle Beteiligten ist groß. Insbesondere die Koordination der Planungsbeteiligten untereinander und die Zielerreichung hinsichtlich Terminen/Fertigstellung, bauliche und räumliche Qualität, Wirtschaftlichkeit und Kosten stellen hohe Anforderungen an die Projektleitung. Die Verwaltung prüft deshalb die Absicherung des Projekts durch einen Projektsteuerer.

### 2. Sachstand

Im Rahmen des Planungsbeschlusses für die Sanierung und Erweiterung des Technischen Rathauses wurde die Verwaltung beauftragt, geeignete Planer in den jeweils vergaberechtlich vorgegebenen Verfahren auszuwählen. Die Vergaben der größeren Planungsaufträge werden im zuständigen Ausschuss vorgenommen. Hierzu gehört mit einem Honorarvolumen von 245.000 € auch eine mögliche Vergabe der Projektsteuerung. Auf Grundlage von Honorarangeboten wurden drei Büros zu einem Vergabegespräch eingeladen. Vor einer Vergabe ist grundsätzlich zu klären, ob eine externe Projektsteuerung das Projekt so entscheidend stabilisieren kann, so dass man von einem wirtschaftlichen Mitteleinsatz ausgehen kann.

#### 2.1 Reduziertes Leistungsbild

Die Projektsteuerung wird üblicher Weise in einem sehr umfangreichen Leistungsbild erbracht. Die Verwaltung hält ein deutlich reduziertes Leistungsbild (ca. 50%) für zielführend und hat dementsprechend ausgeschrieben. Die Projekt- und Terminkoordination, die Kosten- und Qualitätskontrolle und die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit sind die angefragten Leistungen.

#### 2.2 Besondere Rahmenbedingungen, Ziele

Die Belegschaft des Technischen Rathauses wird während der Baumaßnahme in Interimsunterkünften unterkommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird sich die Jahresmiete auf 460.000 € belaufen. Die Bauzeit und damit die Interimsunterbringung möglichst kurz zu halten ist deshalb ein wichtiges Ziel, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu erhöhen. Hierzu bedarf es eines besonders stringenten Termincontrollings unter allen Beteiligten. Auch ist die Planungsphase aufgrund eingetretener Verzögerungen sehr kurz. Eine optimale Koordination der großen Zahl an Beteiligten und eine straffe Projektorganisation ist deshalb unerlässlich, um innerhalb des ambitionierten Planungszeitraums die notwendige Stabilität zu erreichen.

Die Gefahr von Nachträgen und kostenträchtigen Änderungen ist insbesondere im Altbau groß. Sie kann verringert werden, indem die Planungen und Ausschreibungen kontinuierlich durch eine zweite Meinung auf Fehler und Versäumnisse, aber auch auf wirtschaftliche Lösungen überprüft werden.

Insbesondere Entscheidungen zur Fassade und zur technischen Gebäudeausrüstung sind sehr kostenträchtig und von entscheidender Bedeutung für die angestrebte Gebäudequalität. Eine frühzeitige Prüfung von Varianten und die Absicherung der Vorschläge der Architekten und Fachingenieure kann kostendämpfend wirken und die Nachhaltigkeit des Gebäudes erhöhen. Insbesondere sollte der Technisierungsgrad im Hinblick auf spätere Betriebskosten möglichst niedrig gehalten werden.

Die Fülle an Planer- und Handwerkerverträgen macht eine aufwendige Begleitung erforder-

lich. Durch ein rechtssicheres Vertragsmanagement können Nachforderungen vermieden und prüffähige Abrechnungen erreicht werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die dargestellten Kosten-, Qualitäts- und Terminziele sind auch wegen der Größe des Projektes durch besondere Maßnahmen abzusichern, Risiken sind zu minimieren. Insbesondere sind hierfür spezifische Kompetenz und ausreichend menpower im Bereich der Projektsteuerung erforderlich. Die begleitende Kontrolle aller Planungsschritte und die Koordination der Beteiligten sind sehr aufwändig und haben, wenn sie gut und konsequent gemacht werden, hohes Einsparpotential. Die Verwaltung hält zur Erreichung der genannten Ziele die Verstärkung des Planungsteams für erforderlich und geht davon aus, dass die Honorarkosten durch eine effizientere Projektorganisation, kürzere Planungs- und Bauzeit und deutliche Verringerung von Kostenrisiken mehr als eingespart werden kann.

Das Büro Drees & Sommer ist aus dem an die VOF angelehnten Bewerbungsverfahren als Sieger hervorgegangen und hat ein angemessenes Honorarangebot abgegeben. Die spezifizierten Bewertungskriterien werden in der Vorlage 63a/2013 dargestellt.

4. Lösungsvarianten

Das Planungsteam für dieses Projekt wird ohne Projektsteuerung aufgestellt.

5. Finanzielle Auswirkung

Der Honorarrahmen beläuft sich auf 245.000 €. Die Finanzierung ist nach heutigem Kenntnisstand im bereitgestellten Budget sicher gestellt.

6. Anlagen

---