

Stuttgart, 17.03.2005

## **Organisation und Abwicklung von Hochbauvorhaben**

### **1. Neufassung des Hochbauerlasses/Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau**

### **2. Änderung der Hauptsatzung**

### **3. Änderung der Zuständigkeitsordnung**

### **4. Einrichtung eines Bauinvestitionscontrolling**

## **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Reform- und Strukturausschuss	Beratung	nichtöffentlich	20.04.2005
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	nichtöffentlich	26.04.2005
Verwaltungsausschuss	Beratung	nichtöffentlich	27.04.2005
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.04.2005

**Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

## **Beschlussantrag**

1. Der Neufassung der „Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau“ (Anlage 1) als Ersatz für den bisherigen Hochbauerlass wird zugestimmt.
2. Die Hauptsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 1. Januar 1978 (Amtsblatt Stuttgart vom 16. Februar 1978), zuletzt geändert am 16. Dezember 2004 (Amtsblatt Stuttgart vom 23. Dezember 2004), wird gemäß Anlage 2 geändert.
3. Der Anpassung der Zuständigkeitsordnung (Anlage 3) an die „Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau“ wird zugestimmt.
4. Der Einrichtung eines Bauinvestitionscontrollings (statt einer ursprünglich geplanten Stabsstelle auf Referateebene) innerhalb der „Linie“ beim Hochbauamt und der Stadtkämmerei wird zugestimmt. Die Ergebnisse werden nach einem zweijährigen Probeauflauf evaluiert.

## **Kurzfassung der Begründung**

Der Verwaltungsausschuss hat am 26.11.2003 dem Abschlussbericht des Projekts zur Optimierung der „Organisation und Abwicklung von Hochbauprojekten“ (GRDrs 872/2003) zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage den bisherigen Hochbauerlass, die Zuständigkeitsordnung sowie die Hauptsatzung entsprechend anzupassen. Auch der Absicht der Verwaltung, ein Bauinvestitionscontrolling (BIC) einzu-

richten, wurde grundsätzlich zugestimmt. Die Einrichtung eines Bauinvestitionscontrollings sollte stellen- und personalkostenneutral erfolgen. Die im ersten Quartal 2004 beabsichtigte Einbringung der Vorlage im Gemeinderat hat sich wegen der sehr zeitaufwändigen verwaltungsinternen Abstimmung verzögert.

Das im Zusammenhang mit diesem Projekt entwickelte Verfahren „Gemeinderatsauftragssystem Teil III“ konnte fristgerecht seit 12. Januar 2004 dem Gemeinderat in CUPARLA zur Verfügung gestellt werden. Es informiert über sämtliche Hochbauvorhaben in der Zuständigkeit des Gemeinderats (mit Gesamtkosten von mehr als 640.000 Euro) einschließlich wöchentlich aktualisierter Termin- und Kostenstände. Zusätzlich sollen künftig auch die mittels Investoren durchgeführten Projekte, alle Vergaben mit mehr als 640.000 Euro sowie aktuelle Bilder der Vorhaben (Lageplan, Innen- und Außenansicht) bereitgestellt werden.

## **1. Ablösung des bisherigen Hochbauerlasses durch die „Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau“**

Der vom Verwaltungsausschuss grundsätzlich gebilligte Entwurf einer Neufassung des Hochbauerlasses, der zusammen mit den Firmen Drees & Sommer / Prof. Weiss & Partner erarbeitet wurde, schafft die Grundlage für ein optimiertes und schlankeres Verfahren für die Planung, Organisation und die Abwicklung von Hochbauprojekten. Der Entwurf wurde mit den betroffenen Fachämtern (Bauherrenämter) in einem sehr zeitaufwändigen Verfahren abgestimmt.

Gegenüber dem früheren Hochbauerlass konnte der Umfang des Regelwerkes stark reduziert werden. Die Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau wurden im wesentlichen auf eindeutige und klare Regelungen der Zuständigkeiten der an Hochbauten Beteiligten konzentriert (insbes. Referenten, Fachamt, Hochbauamt/Projektgremien, BIC, externe Projektsteuerung). Neben der verbalen Beschreibung erleichtern tabellarische Übersichten die Kernpunkte der neuen Zuständigkeiten und Verantwortungsabgrenzungen für die einzelnen Planungs- und Bauphasen.

Neu sind auch Regelungen für die Einschaltung einer externen Projektsteuerung. Diese ist zu beauftragen, wenn mindestens 2 der in den Projektmanagementrichtlinien definierten Kriterien vorliegen (z.B. Baukosten mehr als 2,5 Mio. Euro).

Die Verwaltung beabsichtigt, die Erfahrungen mit dem neuen Verfahren zum Jahresende 2006 zu evaluieren und dem Verwaltungsausschuss zu berichten.

## **2. Änderung der Wertgrenzen und Beratungsfolge im Rahmen der Planung und Abwicklung von Hochbauprojekten**

### **2.1 Wertgrenzen für die Beteiligung gemeinderätlicher Gremien im Hochbau**

Bei der Erarbeitung der neuen Konzeption für die Planung und Abwicklung von Hochbauvorhaben wurde der klaren Festlegung von Zuständigkeiten, der Verschlinkung der Entscheidungswege sowie der Beschleunigung der Entscheidungen eine große Bedeutung zugemessen. Um dies konsequent umzusetzen, sollten auch die Wertgrenzen entsprechend angepasst werden. Orientierung bildeten die Wertgrenzen für den Krankenhausbereich, welche sich in der Praxis bewährt haben.

Ziel der Erhöhung ist es, dass dadurch die Entscheidungen des Gemeinderats schneller umgesetzt werden können und dass auch die Verwaltung, insbesondere beim immer mehr Bedeutung gewinnenden Thema Nachtragsmanagement, handlungsfähiger wird.

Die Wertgrenzen wurden zuletzt in Jahren 1979 auf 1 Mio. DM und 1991 auf 1,25 Mio. TDM angehoben. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden Württemberg hat sich der Baupreisindex in dieser Zeit wie folgt entwickelt:

Jahr	Wertgrenze	Baupreisindex	Wertgrenze 1979 x Baupreisindex	Wertgrenze 1991 x Baupreisindex
1979	511.292 €	100%	--	--
1991	639.115 €	153 %	782.277 €	--
2004	1.000.000 €	167 %	1.068.800 €	979.200 €

Auf Empfehlung des Abschlussberichts sollten die Wertgrenzen für die Beteiligung gemeinderätlicher Gremien für Hochbauvorhaben wie folgt angehoben werden:

Entscheidungen bei	Bisherige Wertgrenze	Künftige Wertgrenze
Neubau, Umbau, Verbesserung und Erweiterung von Hochbauvorhaben <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch beschließende Ausschüsse ab</li> <li>• durch Gemeinderat ab</li> </ul>	640.000 Euro 2.000.000 Euro	1.000.000 Euro 5.000.000 Euro
Architekten-, Ingenieur- und Gutachteraufträge durch UTA ab einem Honorarvolumen von	77.000 Euro	250.000 Euro
Baufträge (Vergaben für Hochbauten nach VOB/VOL) durch UTA ab	640.000 Euro	1.000.000 Euro

## 2.2 Entscheidungen bei Neubau, Umbau, Verbesserung und Erweiterung von Hochbauvorhaben durch den Gemeinderat (Beratungshäufigkeit):

Die Gutachter haben in ihrem Abschlussbericht weiterhin vorgeschlagen, die Einbindung der gemeinderätlichen Gremien zu reduzieren, aber unter Beibehaltung der vier wesentlichen Beschlüsse (Vorprojektbeschluss, Projektbeschluss, Baubeschluss und Kostenfeststellungsbeschluss). Das heißt, die Meilensteine und Freigaben des Gemeinderats bleiben unverändert, es sind lediglich die Mehrfachberatungen reduziert worden. Durch die neu getroffenen Regelungen und das neue elektronische Informationssystem für Hochbauvorhaben wird sichergestellt, dass der Gemeinderat auch entsprechend zeitnah über den jeweiligen Projektstand informiert wird.

Derzeit gibt es 78 Hochbauvorhaben mit Baukosten von mehr als 640.000 Euro, über die gemeinderätliche **Ausschüsse** zu entscheiden haben (von der Vorplanung bis zur Fertigstellung). Nach den neuen Wertgrenzen fallen noch 62 Vorhaben in die Zuständigkeit der Ausschüsse. Zusätzlich zur Beratung in den Ausschüssen müssen bisher Hochbauvorhaben mit Baukosten ab 2 Mio. Euro der **Vollversammlung** des Gemeinderats vorgelegt werden. Von den derzeit laufenden Projekten sind dies 44 Hochbau-

vorhaben, durch die geplante Anhebung der Wertgrenze wären künftig noch 19 Projekte der Beratung durch die Vollversammlung vorbehalten.

**Erhöhung der Wertgrenzen bei Architekten-, Ingenieur- und Gutachteraufträge:**  
Bisher entscheidet der UTA über diese Aufträge ab einem Honorar von 77.000 Euro. Durch die Erhöhung der Wertgrenze auf 250.000 Euro sind dem UTA künftig 4 Architekten-/Ingenieur/Gutachteraufträge (bisher 15) zur Entscheidung vorzulegen. Die Erhöhung der Wertgrenze orientiert sich an den gesetzlichen Grenzen für Ausschreibungen nach der VOF (200.000 Euro + 4 bis 7 % Nebenkosten + 16 % MwSt.). Der Gemeinderat kann schon jetzt bei allen Hochbauvorhaben ab 640.000 Euro die Namen der beauftragten Architekten und, soweit externe Projektsteuerer beauftragt sind, auch deren Namen im Gemeinderatsauftragssystem Teil III (über Cuparla) ersehen.

**Vergaben (Baufträge) für Hochbauten nach VOB/VOL** werden bisher ab 640.000 Euro dem UTA vorgelegt, künftig soll dies zur Verfahrensvereinfachung ab 1 Mio. Euro erfolgen. Im Jahr 2003 fielen 13 Vergaben in die Zuständigkeit des UTA, bei der geplanten höheren Wertgrenze wären es 3 Vergaben gewesen. Vergaben unterliegen einer immer stärkeren Reglementierung und Rechtskontrolle, ab bestimmten Wertgrenzen sogar EU-Vorschriften. Bei den sehr strengen, formalen Ausschreibungs- und Vergabeverfahren bestehen für die öffentliche Verwaltung kaum Handlungsfreiheiten. So kann z.B. heute jeder Bieter die Rechtmäßigkeit des Verfahrens rechtlich überprüfen lassen.

Gegenüberstellung verschiedener Wertgrenzen:

Wertgrenze in Euro	Zahl Vergaben 2004	Zahl Vergaben 2003
> 1.000.000	4	3
> 640.000	7	13
> 250.000	10	50
> 100.000	50	100

Um dem Gemeinderat einen Überblick über die Vergaben ab der bisherigen Zuständigkeit von 640.000 Euro und höher zu ermöglichen, werden diese künftig über Cuparla (Verfahren Gemeinderatsauftragssystem/GA III) elektronisch zur Verfügung gestellt.

Die Anpassung der Hauptsatzung und der Zuständigkeitsordnung an die Erhöhung der Wertgrenzen ist in den Anlagen 2 und 3 dargestellt.

### 2.3 Beratungsfolge durch gemeinderätliche Gremien

Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem bisherigen Verfahren sind:

- Der **Projektbeschluss** (bisher Vorplanungsbeschluss) entfällt künftig i.d.R. bei Routineprojekten mit weniger als 2 Mio. Euro Gesamtkosten. Die nächste Entscheidung wird mit dem Baubeschluss getroffen. Bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ohne wesentliche Planungsleistungen entfallen i.d.R. der Vorprojekt- und der Projektbeschluss. Die Entscheidung wird mit dem Baubeschluss getroffen.

- Der (vorläufige) **Kostenfeststellungsbeschluss** erfolgt künftig bereits ein Jahr nach Abschluss des Vorhabens und wird künftig statt in bis zu vier Gremien nur noch im Verwaltungsausschuss beraten.
- Die Beratungsfolge **in den gemeinderätlichen Gremien** reduziert sich damit je nach Höhe der Baukosten pro Hochbauvorhaben wie folgt:

Baukosten	Betroffene Vorhaben	Beratungen <i>pro Vorhaben im Gemeinderat</i>	
		bisher	künftig
unter 2 Mio. Euro:	34	10	7
2 Mio. bis 5 Mio. Euro:	25	14	9
über 5 Mio. Euro:	19	14	10

Wie bisher werden für jedes Hochbauvorhaben während der Planung und Bauabwicklung von der Verwaltung vier Vorlagen erarbeitet, die jeweils den betroffenen gemeinderätlichen Ausschüssen zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden.

Nach der Neukonzeption bleibt die Zahl der Vorlagen und damit der Beschlüsse durch den Rat unverändert, lediglich bei den kleineren Routineprojekten unter 2 Mio. Euro soll künftig ein vereinfachtes Verfahren angewandt werden. Durch eine Zusammenfassung der Vor- und Entwurfsplanungsphase sowie der Bauvorbereitungsphase soll der Projektbeschluss entfallen, die nächste Entscheidung wird dann mit dem Baubeschluss getroffen.

Geringfügig reduziert werden sollen die Mehrfachberatungen einer Vorlage. Wie aus der untenstehenden synoptischen Darstellung ersichtlich, werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

- der **Raumprogrammbeschluss** heißt künftig **Vorprojektbeschluss**, er wird bisher in 2 Ausschüssen beraten (zusätzlich im VA bei Baukosten von mehr als 2 Mio. Euro). Im Rahmen der Optimierung der Ablauforganisation wurde besonderes Augenmerk auf die frühen Projektphasen gelegt, da hier die wesentlichen Festlegungen getroffen werden. Deshalb soll künftig der Vorprojektbeschluss generell im VA beraten werden. Bei kleineren Projekten unter 2 Mio. entfällt der folgende Projektbeschluss, der Verwaltungsausschuss wäre ansonsten vor dem Baubeschluss gar nicht beteiligt.
- **Vorplanungsbeschluss/künftig Projektbeschluss**: hier entfällt die Beratung im Verwaltungsausschuss, da der Schwerpunkt der Festlegungen bei der Definition des endgültigen Raumprogramms, der Entwurfsplanung, der Kostenberechnung und der Zustimmung zur Weiterplanung liegt.
- **Baubeschluss**: mit dem Baubeschluss wird die Bauausführung freigegeben, hier soll der Verwaltungsausschuss immer beteiligt werden (bisher nur bei Baukosten über 2 Mio. Euro), die Vorlage wird der Vollversammlung erst bei Baukosten ab 5 Mio. Euro vorgelegt (bisher 2 Mio. Euro).
- **Kostenfeststellungsbeschluss**: Eine weitere Änderung gegenüber dem Hochbau-erlass ist der Projektabschluss. Hier wird vorgeschlagen, das Verfahren stark zu

verschlanken und vor allem zu beschleunigen. Statt in bis zu 4 Gremien wird der Kostenfeststellungsbeschluss künftig nur noch im VA (vor allem in der Funktion als Finanzausschuss) beraten. Ziel ist, den vorläufigen Projektabschluss nach Vorlage von 90 % der Schlussrechnungen innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung zu erreichen. Für die restlichen 10 % wird vom Projektleiter eine Risikobewertung durchgeführt. Eine Einbringung des endgültigen Projektabschlusses in den Gemeinderat erfolgt nur noch, wenn der vorläufige Projektabschluss überschritten wird.

Die Beratung von Hochbauvorhaben in gemeinderätlichen Gremien (sowie im Bezirksbeirat) soll deshalb künftig wie folgt angepasst werden:

<b>Bisherige Praxis</b> nach dem Hochbauerlass	<b>Künftige Beratungsfolge</b> nach den Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau
<b>I. Raumprogrammbeschluss</b>	<b>I. Vorprojektbeschluss</b>
1. Bezirksbeirat	1. Bezirksbeirat
2. Fachausschuss	2. Fachausschuss
3. Ausschuss für Umwelt und Technik	3. Ausschuss für Umwelt und Technik
(4. Verwaltungsausschuss ab 2 Mio. Euro)	4. Verwaltungsausschuss
<b>II. Vorplanungsbeschluss</b>	<b>II. Projektbeschluss</b> <b>(entfällt bei Projekten &lt; 2 Mio. Euro.)</b>
5. Bezirksbeirat	(5. Bezirksbeirat) (sofern wesentliche Abweichungen vom Raumprogramm)
6. Ausschuss für Umwelt und Technik	6. Ausschuss für Umwelt und Technik
7. Fachausschuss	7. Fachausschuss
8. Verwaltungsausschuss	
<b>III. Baubeschluss</b>	<b>III. Baubeschluss</b>
9. Ausschuss für Umwelt und Technik	8. Ausschuss für Umwelt und Technik
10. Fachausschuss	9. Fachausschuss
(11. Verwaltungsausschuss ab 2 Mio. Euro)	10. Verwaltungsausschuss
(13. Gemeinderat ab 2 Mio. Euro)	(11. Gemeinderat ab 5 Mio. Euro)
<b>IV. Kostenfeststellungsbeschluss</b>	<b>IV. Kostenfeststellungsbeschluss</b>
14. Ausschuss für Umwelt und Technik	
15. Fachausschuss	
16. Verwaltungsausschuss	12. Verwaltungsausschuss
(17. Gemeinderat ab 2 Mio. Euro)	

Zusätzlich beraten und entscheiden gemeinderätliche Gremien im Zusammenhang mit Hochbauvorhaben über:

- Realisierungswettbewerbe (UTA und VA),
- vierteljährliche Kosten- und Terminberichte bei bestimmten Vorhaben, wie z.B. Neubau der Galerie, Umbau des Tagblatt-Turm-Areals zum Kulturzentrum "Kultur unterm Turm",
- Vergaben von Bauaufträgen ab 1 Mio. Euro
- Architekten- und Ingenieurverträge ab 250.000 Euro.

### **3. Einrichtung eines Bauinvestitionscontrollings**

Der Verwaltungsausschuss hat am 26.11.2003 dem Abschlussbericht über die Neuorganisation und Abwicklung von Hochbauprojekten zugestimmt. In diesem Zusammenhang wurde grundsätzlich die Einrichtung einer gemeinsamen Stabsstelle für Bauinvestitionscontrolling bei den Referaten T und WFB gebilligt und die Verwaltung beauftragt, im ersten Quartal 2004 einen stellen- und kostenneutralen Vorschlag zur Deckung des Stellenbedarfs vorzulegen.

Im Verlauf der Überlegungen zur Organisation und Stellenausstattung des Bauinvestitionscontrollings sind die Referate AK, T und WFB übereinstimmend zu dem Ergebnis gekommen, dass es zweckmäßiger ist, diese Aufgabe statt in einer Stabsstelle auf Referatebene innerhalb der „Linie“ beim Hochbauamt und der Stadtkämmerei anzusiedeln. Bei entsprechenden Fragestellungen wären das Amt für Liegenschaften und Wohnen (Standort- und Grundstücksfragen/-alternativen) und das Haupt- und Personalamt (Organisationsfragen, BürgerService) in die Arbeit des „Bauinvestitionscontrollings“ einzubeziehen.

Ansatzpunkt für die künftige „Investitionsbedarfsprüfung“ sind die Bedarfsanmeldungen der Ämter. Die Investitionsbedarfsprüfung bewertet den geltend gemachten Bedarf, überprüft die Programmvorgaben und Standards, prüft mögliche Standortalternativen und bringt Wirtschaftlichkeitsaspekte und Gesichtspunkte künftiger Nutzungsentwicklungen ein. Die Investitionsbedarfsprüfung priorisiert die geprüften Bedarfsanmeldungen im Hinblick auf Dringlichkeit und Finanzierbarkeit und entscheidet über die Freigabe. Bei Ablehnung entscheiden die Referate WFB und T. Durch die frühzeitige Überprüfung der Bedarfsanmeldungen soll vermieden werden, dass zu große Planungskapazitäten gebunden werden für Maßnahmen, die mittelfristig keine oder nur geringe Aussichten auf Realisierung haben.

In der Referentenrunde am 08.06.2004 wurde einvernehmlich vereinbart, diese Regelung nach einem zweijährigen Probelauf zu evaluieren.

Die Detailregelungen zu den Aufgaben und Befugnissen der Investitionsbedarfsprüfung sind in die „Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau“ eingearbeitet worden (Anlage 1).

#### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

#### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate T und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet. Die übrigen Referate erhielten die Vorlage zur Kenntnis/Stellungnahme.

#### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Klaus-Peter Murawski  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau

Anlage 2: Änderung der Hauptsatzung

Anlage 3: Anpassung der Zuständigkeitsordnung



## Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Geltungsbereich: Die Richtlinien gelten für die gesamte Stadtverwaltung (ohne Eigenbetriebe).

Die Richtlinien gelten für alle Projekte des Hochbaus ab 1.000.000 € Gesamtkosten für alle Projektarten

- Projekte ohne wesentliche Beteiligung externer Projektsteuerung
- Projekte mit externer Projektsteuerung
- Projektabwicklung durch einen Generalbevollmächtigten
- Investorenprojekte

Alle Angaben zu Wertgrenzen u.a. verstehen sich einschließlich Umsatzsteuer.

Die Richtlinien sind sinngemäß auch dann anzuwenden, wenn

- durch vertragliche Regelungen abweichende Verfahrensabläufe vereinbart sind,
- bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Routineprojekten Verfahrensabläufe vereinfacht sind oder Beschlüsse entfallen.

Bei der Modernisierung städtischer Gebäude in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten werden in der Regel sämtliche nach dieser Richtlinie durch das Hochbauamt zu erbringenden Leistungen durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung erbracht, sofern eine Bezuschussung der Modernisierungsmaßnahme über Sanierungsmittel erfolgt.

Bis zum Inkrafttreten der Neufassung der "Eigenbetriebsregelung" gelten für die Eigenbetriebe folgende Grundsätze (die jeweiligen Wertgrenzen der Eigenbetriebe bleiben unberührt):

- Grundsätzlich Pflichtservice durch das Hochbauamt, eventuelle Planungsaufträge an Dritte erfolgen über das Hochbauamt. Im Einvernehmen mit den Referaten und WFB und T kann im Einzelfall davon abgewichen werden, insbesondere wenn mindestens zwei der unter Ziffer 1.3 aufgeführten Kriterien erfüllt sind.
- Bei der Planung und Durchführung von Hochbauvorhaben sind folgende Verfahrensstufen und Beschlüsse einzuhalten:
  - I. Vorprojektbeschluss und Projektbeschluss durch den Betriebsausschuss:  
Die Beschlussvorlage wird vom Eigenbetrieb erarbeitet und vom Fachreferat in den Betriebsausschuss eingebracht.
  - II. Baubeschluss:

- Die Beschlussvorlage wird vom Eigenbetrieb erarbeitet und vom Fachreferat in den Betriebsausschuss bzw. den Gemeinderat eingebracht.
- Vor Aufnahme eines Vorhabens in den Wirtschaftsplan gelten für die Planungsreife die Voraussetzungen gem. Anlage IV.

## 1.2 Ziele des Projektmanagements im Hochbau

- Hohe Qualität der Entscheidungsgrundlagen für Gemeinderat/Ausschüsse
- Durchgängige Projekt-Verantwortung
- Planung der notwendigen Projekte in bedarfsgerechter Anzahl, aber möglichst hoher Qualität unter Berücksichtigung einer mittelfristigen Realisierbarkeit,
- Kostensicherheit, Änderungstransparenz
- Abgestimmte, projektspezifische Organisation mit Darstellung der Aufgaben der Projektbeteiligten
- Darstellung der Schnittstellen und Meilensteine in den einzelnen Projektphasen
- Ständiger Informationsfluss zwischen den Projektbeteiligten
- Zeitnahe Beschluss- und Änderungsvorschläge für Gemeinderats-/Ausschuss-Entscheidungen
- Regelmäßige Berichterstattung an den Gemeinderat mit Hilfe des elektronischen Berichtswesens

## 1.3 Projektmanagement

Das Projektmanagement als Aufgabe des Hochbauamts beinhaltet die Projektleitung und die Projektsteuerung.

Wird die Projektsteuerung an einen externen Projektsteuerer vergeben, so wird die Abgrenzung der Leistungen vertraglich geregelt. Die Beauftragung einer externen Projektsteuerung soll erfolgen, wenn mindestens 2 der folgenden Kriterien erfüllt sind:

- Projekte mit Baukosten > 2,5 Mio €
- Komplexe Bauvorhaben mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen
- Komplexe Umbau- und Sanierungsmaßnahmen
- Bauvorhaben mit sehr engen Kosten und/oder Terminrahmen
- Kapazitätsengpässen beim Hochbauamt

Für wiederkehrende Projekte, bei denen Erfahrungen aus vergleichbaren, bereits mehrfach realisierte Vorhaben und Standardraumprogrammen vorliegen, wie z.B. Sporthallen, Schulen, Kindertagesstätten, Altenheime, ist eine externe Projektsteuerung grundsätzlich nicht einzuschalten.

Bei Abwicklung eines Projekts mit einem Generalbevollmächtigten übernimmt dieser das gesamte Projektmanagement. Bei Investorenprojekten ist das Fachamt für den Investor Ansprechpartner. Bei Investorenprojekten liegen Suche und Auswahl der Partner sowie auch die Finanzverantwortung beim Fachamt. Das Hochbauamt ist in diesen Fällen zu beteiligen, es hat eine beratende Rolle und begleitet den Bau- und Planungsprozess.

Details der Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt und ggf. abweichende Verfahrensabläufe werden jeweils im Einzelfall geregelt

- 1.4 Die Abwicklung von Projekten des Hochbaus geschieht nach erfolgter Bedarfsmeldung in vier Phasen. Jede Phase endet i.d.R. mit einem Beschluss von Gemeinderat / Ausschüssen mit Freigabe der nächsten Phase (Ausnahmen siehe Ziffer 1.5 und 1.6):
- Vorprojektphase, endet mit Vorprojektbeschluss
  - Vor- und Entwurfsplanungsphase, endet mit Projektbeschluss
  - Bauvorbereitungsphase, endet mit Baubeschluss
  - Ausführungsphase, endet mit Kostenfeststellungsbeschluss
- 1.5 Bei Routineprojekten (i.d.R. Projekte < 2 Mio. € Gesamtbaukosten) entfällt der Projektbeschluss. Die nächste Entscheidung wird mit dem Baubeschluss getroffen.
- 1.6 Bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ohne wesentliche Planungsleistungen entfallen i.d.R. der Vorprojekt- und der Projektbeschluss. Die Entscheidung wird mit dem Baubeschluss getroffen.
- 1.7 Zum Projektlauf siehe Anlage 1.

## **2. Projektbeteiligte**

### **2.1 Bauinvestitionscontrolling (BIC)**

Aufgabe des Investitionsbedarfscontrolling ist es, im Rahmen einer Vorfilterfunktion die Einleitung von Planungen für Hochbauvorhaben zu steuern. Planungen für Bauvorhaben ab einem Schwellenwert von 1 Mio. € (voraussichtliche Bau- und Herstellungskosten) bedürfen der Freigabe durch das BIC.

Die Funktion des BIC wird von den Referaten T und WFB als Gemeinschaftsaufgabe wahrgenommen. Die Geschäftsführung obliegt dem Hochbauamt.

Das Verfahren ist in Ziffer 3.2 geregelt.

### **2.2 Lenkungsgruppe**

Die Lenkungsgruppe

- wird eingerichtet bei größeren bzw. besonderen, komplexen und politisch brisanten Bauprojekten sowie Bauprojekten mit mehreren Nutzern,
- trifft innerhalb des vom Gemeinderat genehmigten Rahmens Entscheidungen
- stellt insbesondere die Einbindung der Nutzer sicher,
- stellt die organisatorische Plattform für die Kommunikation der unterschiedlichen Interessen dar,
- trifft sich insbesondere in den frühen Projektphasen zu regelmäßigen Abstimmungsterminen, um zeitnah Entscheidungen zur Überwachung und Erreichung der übergeordneten Projektziele treffen zu können.

Die Einrichtung einer Lenkungsgruppe erfolgt einvernehmlich zwischen Technischem Referat / Hochbauamt und Fachreferat und wird projektabhängig gebildet aus

- Technischem Referat und Fachreferat
- Amtsleiter / Abteilungsleiter des Hochbauamts und Amtsleiter / Abteilungsleiter des Fachamts bzw. Abteilungsleiter
- ggf. Amtsleiter / Abteilungsleiter des Nutzers
- Projektleitung Hochbauamt
- ggf. externer Projektsteuerer
- ggf. bei Außenanlagen Garten- und Friedhofsamt

Unabhängig von der Einrichtung einer Lenkungsgruppe wird eine dem Projekt angemessene Arbeitsgruppe/Projektgruppe unter Einbeziehung des Fachamts eingerichtet.

### 2.3 Das Fachamt

ist verantwortlich für die

- Erstellung der Bedarfsanmeldung (siehe Ziff. 3) an das BIC (parallel an Hochbauamt und Stadtkämmerei).
- die Beantragung von Finanzierungs- und Fördermitteln (auf der Grundlage der ersten groben Kostenermittlung des Projektleiters des Hochbauamts).
- Erarbeitung der Beschlussvorlage für den Vorprojektbeschluss unter Mitwirkung des Hochbauamts bzw. Beteiligung des jeweiligen Bezirksbeirats
- Mitwirkung bei allen Entscheidungen, die in organisatorischer, betrieblicher oder wirtschaftlicher Hinsicht Auswirkungen auf die künftige Betriebsführung haben.
- Erneute Erstellung einer Bedarfsanmeldung bei wesentlichen Änderungen der Planungsvorgaben in der Phase zwischen Freigabe der Bedarfsanmeldung und Vorprojektbeschluss, falls dies gravierende finanzielle oder konzeptionelle Konsequenzen hat.

### 2.4 Der Projektleiter des Hochbauamts

- tritt in der Vorprojektphase nach Freigabe der Bedarfsanmeldung durch die Referate T und WFB in das Projekt ein
- übernimmt nach Abschluss der Vorprojektphase vom Fachamt die durchgängige Projektverantwortung
- hat bereits ab dem Vorprojektbeschluss die Budgetverantwortung für die Gesamtbaukosten (Gesamtkosten ohne Geräte)
- ist ab der Vor- und Entwurfsplanungsphase erster Ansprechpartner für alle Themen
- übernimmt ggf. die Geschäftsführung und Berichterstattung in der Lenkungsgruppe

- legt in Abstimmung mit dem Fachamt die Aufbau- und Ablauforganisation des Bauprojekts fest
- bezieht alle erforderlichen städtischen Ämter und Stellen mit Fachaufgaben in das Projekt ein
- koordiniert die Projektbeteiligten und die Fachabteilungen und Dienste (z.B. AK/Si)
- Veranlasst den Abschluss aller erforderlicher Verträge mit externen Planern und mit den Firmen
- führt Entscheidungen herbei und dokumentiert diese
- kontrolliert die Projektziele hinsichtlich Qualität, Kosten und Terminen
- veranlasst eine erneute Bedarfsprüfung bei wesentlichen Änderungen
- ist verantwortlich für das Kosten-, Termin-, Konflikt-, Änderungs- und Nachtragsmanagement
- ist verantwortlich für die Abnahme aller Leistungen
- ist verantwortlich für die laufende Aktualisierung des Datenbestandes
- berichtet im Gemeinderat und in den Ausschüssen, soweit dies nicht durch den Amtsleiter / Abteilungsleiter erfolgt
- pflegt das elektronische Berichtswesen für den Gemeinderat

### **3. Bedarfsanmeldung**

#### **3.1 Das Fachamt**

- begründet den Bedarf (Bevölkerungsentwicklung, Bauwerkszustand o.ä.)
- legt die übergeordneten Projektziele fest
- stellt die notwendigen Nutzungsbereiche und Hauptnutzflächen zusammen (Raum- bzw. Bedarfsprogramm, Raumanforderung)
- definiert die funktionalen Zusammenhänge
- koordiniert die Anforderungen verschiedener Nutzer und sorgt für Entscheidungen
- klärt den Standort (Grundstück, Bestandsgebäude o.ä.) und das Raum-/Bedarfsprogramm
- beauftragt das Hochbauamt nach Freigabe der Bedarfsanmeldung durch das BIC mit den erforderlichen Voruntersuchungen
- prüft Alternativen
- gibt die Qualitäten und Terminvorgaben vor
- prüft Auswirkungen auf bestehende Mietverträge, sonstige Verpflichtungen und Personalbedarf
- fasst die Ergebnisse der o.g. Leistungen zusammen und sendet sie an das BIC.

#### **3.2 Das BIC**

Bedarfsanmeldungen zur Einleitung von Planungen für Hochbauvorhaben sind durch die Ämter oder Referate schriftlich jeweils beim Hochbauamt und der Stadtkämmerei einzureichen.

Das Hochbauamt und die Stadtkämmerei führen das Investitionscontrolling (BIC) im Rahmen ihrer Aufgaben durch und entscheiden über die Freigabe von Bedarfsanmeldungen und die damit verbundenen Modalitäten im Einvernehmen mit dem beantragenden Fachamt bzw. Fachreferat.

Über die Ablehnung von Freigabeanträgen entscheiden die Referate T und WFB. Widerspricht ein Fachreferat der ablehnenden Entscheidung der Referate T und WFB, entscheidet der Oberbürgermeister.

Aufgaben des Hochbauamts im Rahmen des BIC sind insbesondere:

- Geschäftsführung,
- Prüfung der Unterlagen auf Vollständigkeit und Plausibilität,
- Prüfung und Bewertung der Programmvorgaben und -standards,
- Einschätzung hinsichtlich der Eignung des Grundstücks,
- Grobanalyse der technischen Rahmenbedingungen und ggf. Aufzeigen von Alternativen,
- überschlägige Einschätzung des Planungsaufwands (Kosten, Kapazität, Zeitbedarf),
- erste Grobschätzung der möglichen Investitionskosten,
- Feststellung zur Finanzierung von Planungskosten aus den allgemeinen Planungsmitteln des Hochbauamts oder dem Budget des Fachamts,
- Hinweise auf Potenziale zur Reduzierung der Baukosten,
- Steuerung der Planungskapazitäten des Hochbauamts (einschließlich Aktualisierung der Auslastung).

Aufgaben der Stadtkämmerei im Rahmen des BIC sind insbesondere:

- Prüfung des Bedarfs unter grundsätzlichen Gesichtspunkten (Bedarfsanalyse),
- Prüfung von Programmvorgaben und Standards,
- Prüfung von Wirtschaftlichkeitsaspekten,
- bei Bedarf: Einbringen von Vorschlägen für mögliche Finanzierungsmodelle,
- Entscheidung über Bereitstellung zusätzlicher Planungsmittel auf Antrag der Fachämter,
- Vorschlag zur Priorisierung angemeldeter Projekte unter sachlichen und zeitlichen Aspekten,
- bei Bedarf: Einschaltung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen zur Prüfung von Grundstücksfragen (z. B. Prüfung von alternativen Standorten, Inanspruchnahme von vorhandenen Flächenreserven).

#### **4. Finanzierung**

Für die Aufnahme in den Haushalt und die Finanzplanung gelten die Grundsätze der Anlage 4.

#### **5. Vorprojektphase (siehe Anlage 2)**

Ziel dieser Phase ist, mit ausreichender Planungs- Kosten- und Terminqualität die Entscheidungsvoraussetzungen für den Vorprojektbeschluss zu erreichen.

## 5.1 Das Fachamt

- Erteilt nach Freigabe des Projektstarts durch das BIC dem Hochbauamt einen schriftlichen Planungsauftrag mit Bereitstellung der erforderlichen Planungsmittel
- benennt dem Hochbauamt den Ansprechpartner/Koordinator
- beantragt die Finanzierungs- und Fördermittel
- erarbeitet die Beschlussvorlage für den Vorprojektbeschluss unter Mitwirkung des Hochbauamts bzw. Beteiligung des jeweiligen Bezirksbeirats

## 5.2 Das Hochbauamt

benennt dem Fachamt den Projektleiter. Dieser

- übernimmt die Projektleitung und ggf. Projektsteuerung für die HOAI-Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) sowie Teile der Leistungsphase 2 mit ersten Kosten- und Terminaussagen,
- beauftragt, falls erforderlich, zusätzliche externe Untersuchungen.

## 5.3 Der Vorprojektbeschluss

entfällt in der Regel bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ohne wesentliche Planungsleistungen (sh. Ziff. 1.6).

Die Beschlussvorlage für den Vorprojektbeschluss wird vom Fachamt unter Mitwirkung des Hochbauamts erarbeitet und vom zuständigen Referat / Betriebsausschuss sowie dem Technischen Referat gemeinsam eingebracht.

Die Beschlussvorlage muss beinhalten:

- Darstellung des Bauvorhabens, ggf. mit Nennung übergeordneter Projektziele sowie ggf. städtebaulicher, standortbedingter und funktionaler Zusammenhänge und des Bedarfs,
- Raumprogramm (bzw. Bedarfsprogramm) mit Standards und Flächen nach DIN 277, geprüften Alternativen (Standort, Dimensionierung, alternative Standards),
- angestrebter Anteil der nicht im Raumprogramm enthaltenen Nebenflächen (Nebenräume, Verkehrs- und Lagerflächen) und ihr Verhältnis zur Hauptnutzfläche nach DIN 277,
- geschätzte Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze, sonstige Freiflächen und Außenanlagen,
- Hinweise auf Erfüllung sonstiger zu beachtender Anforderungen, z.B. Erschließung, UVPs, Arbeits- und Gesundheitsschutz (ArbStättV, UVV'en, städt. Regelungen u.a.),
- Hinweise auf barrierefreies Bauen,

- erste Kostenaussagen (Grobe Kostenschätzung aufgrund von Kennwerten, Hinweise auf Unvorhersehbares z.B. bei geplanten Umbauten, prognostizierte Baupreissteigerungen, Kosten für Interimslösungen und für die Ausstattung)
- erste Aussagen über Folgelasten, Finanzierungsmöglichkeiten, evtl. Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
- Rahmenterminplan
- Projektorganisation (z.B. Projektsteuerung mit / ohne externen Projektsteuerer)
- Projektart und Abwicklungsstrategie
- ggf. Hinweis, dass es sich bei dem Bauprojekt um ein Routineprojekt gemäß Ziff. 1.5 handelt
- Auswirkungen auf den Personalbedarf/Stellenplan.

Der Vorprojektbeschluss gibt alle erforderlichen Planungen für die Vor- und Entwurfsplanungsphase frei. Dies sind die HOAI-Leistungsphasen 2 (Vorplanung) und 3 (Entwurfsplanung).

**Mit dem Vorprojektbeschluss geht die verantwortliche Projektleitung auf das Hochbauamt , vertreten durch den Projektleiter, über.**

## 6. Vor- und Entwurfsplanungsphase

Ziel dieser Phase ist, mit ausreichender Planungs-, Kosten- und Terminalsicherheit den Projektbeschluss zu erreichen.

### 6.1 Das Fachamt

- trifft Aussagen über die beantragten Finanzierungs- und Fördermittel
- wirkt bei erforderlichen Klärungen mit, sorgt ggf. bei Nutzern für Entscheidungen

### 6.2 Der Projektleiter des Hochbauamts

- übernimmt die Projektleitung und ggf. Projektsteuerung für die HOAI-Leistungsphasen 2 (Vorplanung) und 3 (Entwurfsplanung), bei Routineprojekten bis 7 (Mitwirkung bei der Vergabe)
- beruft ggf. die Lenkungsgruppe ein
- erarbeitet die Beschlussvorlage für den Projektbeschluss unter Mitwirkung des Fachamts

### 6.3 Der Projektbeschluss

entfällt bei Routineprojekten gemäß Ziff. 1.5 und i.d.R. bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß Ziff. 1.6.

Die Beschlussvorlage wird vom Hochbauamt unter Mitwirkung des Fachamts erarbeitet und vom Referat T eingebracht.



Die Beschlussvorlage muß beinhalten:

- die Ergebnisse der HOAI-Leistungsphasen 2 (Vorplanung) und 3 (Entwurfsplanung)
- die Ergebnisse der Kostenberechnung

Der Projektbeschluss gibt die Bauvorbereitungsphase frei. Das sind die HOAI-Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung), 5 (Ausführungsplanung), 6 (Vorbereitung der Vergabe) und 7 (Mitwirkung bei der Vergabe).

## **7. Bauvorbereitungsphase**

Ziel dieser Phase ist es, eine gesicherte Grundlage für den Baubeschluss zu erhalten.

### **7.1 Das Fachamt**

- beschafft die erforderlichen Finanzierungs- und Fördermittel,
- wirkt bei erforderlichen Klärungen mit, sorgt ggf. bei Nutzern für Entscheidungen,
- meldet unter Mitwirkung des Hochbauamts Bauprojekte zur Aufnahme in den Haushalt und die Finanzplanung an.

### **7.2 Der Projektleiter des Hochbauamts**

- übernimmt die Projektleitung und ggf. die Projektsteuerung ab der HOAI-Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung),
- pflegt das Kosten- und Terminmanagement,
- erarbeitet die Beschlussvorlage für den Baubeschluss unter Mitwirkung des Fachamts,
- betreibt ggf. ein Änderungsmanagement zur Dokumentation und Zuordnung von Änderungen,
- bereitet bei wesentlichen Änderungen (z.B. Programmerweiterungen mit zugehörigen Kostenerhöhungen) eine erneute Vorprojekt- und Projektbeschlussvorlage vor.

### **7.3 Baubeschluss**

Die Beschlussvorlage wird vom Hochbauamt unter Mitwirkung des Fachamts erarbeitet und von Referat T eingebracht. Bei der Entscheidung über die Ausführung von Bauvorhaben müssen die für das laufende Haushaltsjahr erforderlichen Haushaltsmittel und ggf. Verpflichtungsermächtigungen im Zeitpunkt der Bauentscheidung bereitstehen und die in den Folgejahren benötigten Mittel in der Finanzplanung enthalten sein.

Die Beschlussvorlage muss beinhalten:

- die Ergebnisse der HOAI-Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung), 5 (Ausführungsplanung), 6 (Vorbereitung der Vergabe) und Teilen von 7 (Mitwirkung bei der Vergabe, wobei min. 60% der Submissionsergebnisse geprüft vorliegen sollen),
- die Ergebnisse des Kostenanschlags,
- Folgelastenberechnung (Folgeeinnahmen und Folgeausgaben sowie kalkulatorische Erlöse und Kosten)
- bei Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben die Ergebnisse der Kostenberechnung.

Der Baubeschluss gibt die Ausführungsphase frei. Das sind die HOAI-Leistungsphasen 8 (Objektüberwachung) und 9 (Objektbetreuung und Dokumentation).

## **8. Ausführungsphase**

Ziel dieser Phase ist es, das Bauprojekt im vorgegebenen Qualitäts- und Kostenrahmen termingerecht fertig zu stellen.

8.1 Das Fachamt wirkt bei erforderlichen Klärungen mit.

8.2 Der Projektleiter des Hochbauamts

- übernimmt die Projektleitung und ggf. die Projektsteuerung der restlichen HOAI-Leistungsphasen,
- ist insbesondere verantwortlich für das Kosten-, Termin-, Änderungs-, Konflikt- und Nachtragsmanagement,
- ist verantwortlich für alle Abnahmen,
- bereitet bei wesentlichen Änderungen (z.B. Programmerweiterungen mit zugehörigen Kostenerhöhungen) eine Änderung des Baubeschlusses vor,
- bereitet bei Kostenerhöhungen > 5% bzw. 500.000 € gegenüber dem Baubeschluss eine Vorlage zur Neufestsetzung der Kosten vor,
- erarbeitet die Beschlussvorlage für den Kostenfeststellungsbeschluss.

8.3 Kostenfeststellungsbeschluss

Die Beschlussvorlage für die Kostenfeststellung wird vom Projektleiter des Hochbauamts unter Mitwirkung des Fachamts erarbeitet und von Referat T eingebracht.

12 Monate nach Baufertigstellung müssen grundsätzlich 90% der Schlussrechnungen abgerechnet sein. Für die restlichen 10% führt der Projektleiter des Hochbauamts eine Risikobewertung für einen vorläufigen Kostenfeststellungsbeschluss durch. Der endgültige Projektabschluss soll spätestens 2 Jahre nach dem Fertigstellungstermin erfolgen.

Ein erneuter Kostenfeststellungsbeschluss ist nur erforderlich, wenn die Risikobewertung überschritten ist.

## **9. Beratungsfolge und Wertgrenzen**

Die Beratungsfolge mit den Wertgrenzen zu Beschlüssen sind aus Anlage 3 ersichtlich.

## **10. Inkrafttreten**

Die „Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau“ ersetzen den bisherigen Hochbauerlass vom 19.10.1994 (Rundschreiben Nr. 025/1994) mit Ergänzung vom 23.08.1995 (Rundschreiben Nr. 013/1995). Sie treten mit Wirkung vom 20.5.2005 in Kraft.

Den  
GZ.: OB 6410

Dr. Schuster

Anlage I: Tabelle Projektablauf

Anlage II: Tabelle Zuständigkeiten Bedarfsanmeldung

Anlage III: Wertgrenzen und Beratungsfolge

Anlage IV: Grundsätze für die Planungsreife von Hochbauvorhaben

**Anlage I**  
zur Richtlinie für das Projektmanagement im Hochbau

**Projekttablauf**

<b>Projekttablauf</b>		Gemeinderat / Ausschüsse	Referate / BIC	ggf. Lenkungsgruppe	Projektleitung HBA	Fachamt	ggf. ext. Projektsteuerung
<b>Projektphasen</b>	<b>Beschlüsse</b>						
<b>Bedarfsanmeldung</b>						<b>D</b>	
	<b>Bedarfsprüfung und Priorisierung</b>		<b>E</b>				
<b>Vorprojektphase</b>					<b>M</b>	<b>D</b>	
	<b>Vorprojektbeschluss</b>	<b>E</b>		<b>M</b>	<b>M</b>	<b>D</b>	
<b>Vor- u. Entwurfsplanung</b> Lph. 1 – 3 HOAI				<b>K</b>	<b>D</b>	<b>M</b>	<b>M</b>
	<b>Projektbeschluss</b>	<b>E</b>		<b>M</b>	<b>D</b>	<b>M</b>	
<b>ggf. Änderungsmanagement</b>				<b>K</b>	<b>D</b>	<b>M</b>	<b>M</b>
	<b>ggf. erneuter Projektbeschluss</b>	<b>E</b>		<b>M</b>	<b>D</b>	<b>M</b>	
<b>Bauvorbereitungsphase</b> Lph. 4 – 7a HOAI *)				<b>K</b>	<b>D</b>	<b>M</b>	<b>M</b>
	<b>Baubeschluss</b>	<b>E</b>		<b>M</b>	<b>D</b>	<b>M</b>	
<b>Ausführungsphase</b> Lph. 7b – 9 HOAI				<b>K</b>	<b>D</b>	<b>M</b>	<b>M</b>
	<b>Kostenfeststellungsbeschluss</b>	<b>E</b>			<b>D</b>		

\*) Lph. 7a HOAI = i.d.R > 60 % der Submissionsergebnisse liegen vor

**Legende:**

*D = Durchführung*

*E=Entscheidung*

*K = Kontrolle*

*M = Mitwirkung*

**Anlage II**  
zur Richtlinie für das Projektmanagement im Hochbau

**Zuständigkeiten Bedarfsanmeldung**

Zuständigkeiten Bedarfsanmeldung / Vorprojektphase		BIC	HBA / Projektleitung	Fachamt	GFA
<b>Legende:</b> D = Durchführung E = Entscheidung M = Mitwirkung					
<b>1.</b>	<b>Bedarfsanmeldung</b>				
	1.1 Bedarf definieren (Bevölkerungsentwickl., Bauwerkszustand o.ä.)			D	
	1.2 Übergeordnete Projektziele festlegen			D	
	1.3 Verantwortlichen für Erstellung der Bedarfsanmeldung festlegen			D	
	1.4 Erforderliche Nutzungsbereiche und Hauptnutzflächen feststellen			D	
	1.5 Funktionale Zusammenhänge definieren			D	
	1.6 Standort klären (Grundstück, Bestandsgebäude o.ä.)			D	
	1.7 Qualitäten vorgeben			D	
	1.8 Bedarfsanmeldung einreichen			D	
<b>2.</b>	<b>Priorisierung der Bedarfsanmeldungen</b>				
	2.1 Bedarfsanmeldungen prüfen, bewerten und priorisieren	E			
	2.2 Wirtschaftlichkeit prüfen	E			
	2.3 Freigabe	E			
<b>3.</b>	<b>Vorprojektphase</b>				
	3.1 Projektleiter festlegen		E		
	3.2 Verantwortlicher des Fachamts festlegen			E	
	3.3 Raumprogramm nach DIN 277 zusammenstellen		M	D	
	3.4 Funktionale Zusammenhänge überprüfen / verabschieden		M	D/E	
	3.5 Qualitäten überprüfen / verabschieden		M	D/E	
	3.6 Finanzielle Rahmenbedingungen ermitteln				
	Finanzierungsmöglichkeiten		M	D	
	Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (evtl.)		M	D	
	Kosten für Interimslösungen (Anmietung)			D	
	Kosten für Ausstattung		M	D	
	Kosten für Aussenanlagen (durch Garten- und Friedhofsamt)		M		D
	Betriebs- und Personalkosten			D	
	Grobe Kostenschätzung auf Grundlage Standort / Raumprogramm / Qualitäten		D	M	
	3.7 Abwicklungsstrategie, Projektart und Projektorganisation festlegen		D	M	
	3.8 Entscheidung Einschaltung externer Projektsteuerer, Berater		E		
	3.9 Entscheidung Einschaltung externer Planer (Architekten, Faching.), Aussenanlagen durch Garten- und Friedhofsamt		E		E
	3.10 Terminkonzept erarbeiten (Rahmenterminplan)		D	M	M
	3.11 Politische Vertretung des Projekts			D	
	3.12 Beschlussvorlage, Vorprojektbeschluss erwirken (gem. Unterzeichn.)		M	D	M

## Wertgrenzen und Beratungsfolge

### 1. Wertgrenzen für die Beteiligung gemeindeätlicher Gremien im Hochbau

Entscheidungen	Wertgrenze
Neubau, Umbau, Verbesserung und Erweiterung von Hochbauvorhaben <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch beschließende Ausschüsse ab</li> <li>• durch Gemeinderat ab</li> </ul>	1.000.000 Euro 5.000.000 Euro
Architekten-, Ingenieur- und Gutachteraufträge durch UTA ab einem Honorarvolumen von	250.000 Euro
Baufträge ab (Vergaben für Hochbauten nach VOB/VOL) durch UTA ab	1.000.000 Euro

### 2. Beratungsfolge durch gemeinderätliche Gremien (einschließlich Bezirksbeiräte)

<b>I. Vorprojektbeschluss</b> <sup>1</sup>
1. Bezirksbeirat
2. Fachausschuss
3. Ausschuss für Umwelt und Technik
4. Verwaltungsausschuss
<b>II. Projektbeschluss</b> <sup>1,2</sup>
(5. Bezirksbeirat) sofern wesentliche Abweichungen vom Raumprogramm
6. Ausschuss für Umwelt und Technik
7. Fachausschuss
<b>III. Baubeschluss</b>
8. Ausschuss für Umwelt und Technik
9. Fachausschuss
10. Verwaltungsausschuss
(11. Gemeinderat ab 5 Mio. Euro)
<b>IV. Kostenfeststellungsbeschluss</b>
12. Verwaltungsausschuss

1) Bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ohne wesentliche Planungsleistungen entfallen i.d.R. der Vorprojekt- und der Projektbeschluss. Die Entscheidung wird mit dem Baubeschluss getroffen

2) Bei Routineprojekten (i.d.R. Projekte < 2 Mio. € Gesamtbaukosten) entfällt der Projektbeschluss. Die nächste Entscheidung wird mit dem Baubeschluss getroffen

## **Anlage IV zur Richtlinie für das Pro- jektmanagement im Hoch- bau**

### **Grundsätze für die Planungsreife von Hochbauvorhaben**

#### **Voraussetzungen für die Aufnahme von Vorhaben in den Haushalt und die Finanz- planung:**

##### **1. Voraussetzungen für die Aufnahme in den Haushaltsplan:**

Ein Hochbauvorhaben mit Gesamtkosten ab 1 Mio. EUR darf nur dann in den Haushaltsplan aufgenommen werden, wenn bis zum 1. Oktober vor dem nächsten Planjahr (bei einem Doppelhaushalt: den nächsten beiden Planjahren) folgende Voraussetzungen und Unterlagen vorliegen:

- Förmlicher Vorprojektbeschluss mit Raumprogrammvorgaben und förmlicher Projektbeschluss, soweit nach Ziffer 1.5 und Ziffer 1.6 der Richtlinie erforderlich
- mindestens Planung bis Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung),
- Kostenberechnung nach DIN 276,
- Erläuterungen,
- Bauzeitplan,
- Angaben über die voraussichtlichen Jahresraten (Mittelabfluss),
- Angaben über Fördermittel von Dritten und dem voraussichtlichen kassenmäßigen Eingang in den einzelnen Jahren,
- Folgelastenberechnung (Folgeeinnahmen und Folgeausgaben sowie kalkulatorische Erlöse und Kosten)
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen bis zum geplanten Baubeginn vorliegen (insbesondere Bebauungsplan und gfls. Planfeststellung),
- Grundstück muss bis zum geplanten Baubeginn gesichert sein.

Bauvorhaben mit Gesamtkosten von weniger als 1 Mio. EUR Gesamtkosten sowie Bauvorhaben mit besonders begründeter Dringlichkeit können ausnahmsweise in den Haushaltsplan aufgenommen werden, wenn bis zum 1. Oktober vor dem nächsten Planjahr (bei einem Doppelhaushalt: den nächsten beiden Planjahren) mindestens die Planung bis Leistungsphase 2 HOAI (Vorplanung), eine Kostenschätzung nach DIN 276 und die sonstigen genannten Voraussetzungen vorliegen.

## **2. Voraussetzungen für die Aufnahme in die Finanzplanung:**

Ein Hochbauvorhaben mit Gesamtkosten ab 1 Mio. EUR darf grundsätzlich nur dann in die Finanzplanung aufgenommen werden, wenn bis zum 1. Oktober vor dem nächsten Planjahr (bei einem Doppelhaushalt: den nächsten beiden Planjahren) folgende Voraussetzungen und Unterlagen vorliegen:

- Förmlicher Vorprojektbeschluss mit Raumprogrammvorgaben muss gefasst sein, soweit nach Ziffer 1.5 und Ziffer 1.6 der Richtlinie erforderlich,
- Kostenschätzung nach DIN 276,
- Standortfrage geklärt,
- Grundstück muss bis zum geplanten Baubeginn gesichert sein,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen bis zum geplanten Baubeginn vorliegen (insbesondere Bebauungsplan und gfls. Planfeststellung),
- Folgelastenvorschau bzw. Folgelastenberechnung (Folgeeinnahmen und Folgeausgaben sowie kalkulatorische Erlöse und Kosten auf der Basis von Erfahrungswerten).



## **Satzung zur Änderung der Hauptsatzung**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat am ..... aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg folgende Satzung zur Änderung der Hauptsatzung beschlossen:

### **§ 1**

Die Hauptsatzung vom 01. Januar 1978 (Amtsblatt Stuttgart vom 16. Februar 1978, zuletzt geändert am 16. Dezember 2004 (Amtsblatt Stuttgart vom 23. Dezember 2004) wird wie folgt geändert:

#### **1. § 3 Abs. 1 Nr. 26 (Zuständigkeit des Gemeinderats im Einzelnen)**

Buchstabe a) wird wie folgt gefasst:

„Ausführung von Vorhaben des Hochbaus (Baubeschluss), wenn die Gesamtkosten des Bauvorhabens 5 Mio. Euro übersteigen,“

Es wird neu eingefügt Buchstabe b):

„Ausführung von Vorhaben des Tiefbaus (Baubeschluss) und Anerkennung der Schlussabrechnung (Abrechnungsbeschluss), wenn die Gesamtkosten des Bauvorhabens 2 Mio. Euro übersteigen,“

Der bisherige Buchstabe b) wird Buchstabe c).

#### **2. § 7 Abs. 5 (Geschäftskreis des Verwaltungsausschusses)**

wird nach Satz 1 wie folgt ergänzt:

„Der Verwaltungsausschuss entscheidet über die Anerkennung der Schlussabrechnung (Kostenfeststellungsbeschluss), wenn die tatsächlichen Gesamtkosten bei Vorhaben des Hochbaus 1.000.000 € übersteigen.“

### **3. § 7 Abs. 6 (Geschäftskreis des Verwaltungsausschusses)**

Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Bei der Planung und Ausführung von Hochbauvorhaben ist der Verwaltungsausschuss bei der Beschlussfassung über den Vorprojektbeschluss sowie den Baubeschluss zu beteiligen.“

### **4. § 9 Abs. 3 (Geschäftskreis für Umwelt und Technik)**

die Ziffern 4 und 5 werden wie folgt gefasst:

„4. über die Ausführung eines Vorhabens des Hochbaus, wenn die tatsächlichen Gesamtkosten voraussichtlich 5 Mio. Euro nicht übersteigen;

5. über die Ausführung eines Vorhabens des Tiefbaus sowie über die Anerkennung der Kostenfeststellung (Schlussabrechnung), wenn die tatsächlichen Gesamtkosten voraussichtlich 2 Mio. Euro nicht übersteigen;“

Die bisherige Ziffer 5 wird Ziffer 6.

### **5. § 18 Ziffer 11 (Übertragung von Aufgaben des Gemeinderats auf den Oberbürgermeister)**

wird wie folgt gefasst:

„Entscheidungen bei Neubau, Umbau, Verbesserung und Erweiterung von Hochbauten bis zu einem Wert von 1.000.000 Euro;“

## **§ 2**

Die Änderungssatzung tritt zum 20. Mai 2005 in Kraft.

## **Anpassung der Zuständigkeitsordnung**

Die Zuständigkeitsordnung wird wie folgt geändert:

**Zuständig:**

### **„§ 52 Hochbauamt (Amt 65)**

(1) Entscheidungen bei Neubau, Umbau, Verbesserung und Erweiterung von Hochbauten über

1. die Aufstellung des Raumprogramms, wenn die Gesamtkosten voraussichtlich nicht übersteigen  
500.000 Euro .....

Amt im Einvernehmen mit  
Hochbauamt

1.000.000 Euro .....

Referat im Einvernehmen mit  
Referat T

2. die Erteilung von Architekten-, Ingenieur- und Gutachteraufträgen bei einem Honorar  
bis 125.000 Euro .....  
bis 250.000 Euro .....

Hochbauamt  
Referat T

3. die Ausführung, wenn die Gesamtkosten voraussichtlich nicht übersteigen  
500.000 Euro .....

Amt im Einvernehmen mit  
Hochbauamt

1.000.000 Euro .....

Referat im Einvernehmen mit  
Referat T

4. die künstlerische Gestaltung durch Plastiken und ähnlichen Schmucks bei Kosten des Schmucks  
bis 39.000 Euro .....

Referat T im Einvernehmen mit  
Oberbürgermeister

5. die Kostenfeststellung, wenn die Gesamtkosten nicht übersteigen  
500.000 Euro .....

Hochbauamt im Einvernehmen mit  
Amt

1.000.000 Euro .....

Referat T im Einvernehmen mit  
Referat WFB

**Zuständig:**

(2) Entscheidung über die Bauunterhaltung, wenn der voraussichtliche Aufwand nicht übersteigt

260.000 Euro .....

Amt im Einvernehmen mit Hochbauamt

640.000 Euro.....

Fachreferat im Einvernehmen mit Referat T

(3) Entscheidung über die Vergabe von Lieferungen und Leistungen für Hochbauten bis zu einer Vergabesumme von

500.000 Euro.....

Hochbauamt

1.000.000 Euro .....

Referat T“

Die Änderungen treten zum 20. Mai 2005 in Kraft.