



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 631/12

**Federführung:**

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft  
Dezernat III

**Sachbearbeitung:**

Weißer, Mathias  
Barnert, Gabriele  
Nitzsche, Robert

**Datum:**

13.12.2012

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	13.12.2012	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Maßnahmen zur verbesserten Entscheidungsgrundlage von Hochbauprojekten  
PROJEKTFAHRPLAN

**Bezug SEK:** -

**Bezug:** Vorl.-Nr. 601/12 Maßnahmen zur verbesserten Entscheidungsgrundlage von Hochbauprojekten  
Vorl.-Nr. 391/12 Maßnahmen zur verbesserten Entscheidungsgrundlage von Hochbauprojekten  
Interfraktioneller Antrag Nr. 440/12  
Mitteilungsvorlage Nr. 318/12  
Zusätzliche Personalkapazitäten Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft – Abteilung Hochbau  
Beschlussvorlage Nr. 247/11 und 405/11  
Maßnahmen zur verbesserten Kostensicherheit von Hochbauprojekten

**Anlagen:** PROJEKTFAHRPLAN Stand 13.12.2012

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Projektabläufe für Hochbaumaßnahmen entsprechend des beigefügten Projektfahrplans (siehe Anlage) neu zu strukturieren. Es werden feste Kontrollinstanzen (internes und externes Controlling) in einen geregelten Planungsverlauf eingebaut.

Der Finanzierungsbedarf von Projekten wird erst nach Abschluss von erbrachten Leistungsphasen gemäß HOAI in die Finanz- und Haushaltsplanung aufgenommen. Unberührt bleibt hiervon die Veranschlagung von Planungsraten.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### **Ausgangslage**

Unter dem Druck schneller Bedarfbefriedigung, insbesondere in den Bereichen Kinderbetreuung und Schulentwicklung, sind in den letzten Jahren - ohne ausreichende Planungsgrundlage - vorläufige Investitionskosten prognostiziert und kommuniziert worden.

Die im Planungsverlauf gewonnenen Erkenntnisse - wie der tatsächliche Raumbedarf oder die baulichen Begebenheiten - führen gegenüber der frühen vorläufigen Kostenannahme häufig zu einem höheren Investitionsbedarf.

Je nach Größe und Komplexität von Bauvorhaben ist für die Gesamtabwicklung mit Zeitspannen von mindestens 5 Jahren zu rechnen. Von der Idee bis zum konkreten Planungsbeginn eines Bauvorhabens vergehen nicht selten zwei Jahre und mehr.

Die Planungsphase dauert mindestens ein Jahr, die Bauzeit ist ebenfalls mit mindestens einem Jahr zu bemessen. In diesem Zeitraum ändern sich die Rahmenbedingungen. Hinzu kommt, dass die Abrechnung der Projekte nach Inbetriebnahme weitere sechs bis zwölf Monate in Anspruch nimmt.

Die stark schwankende Konjunktur erschwert sowohl die Prognosen der finanziellen Einnahmen der Stadt als auch die Kalkulation von Bauprojekten. Eine zuverlässige mittelfristige Haushaltsplanung ist dadurch immer schwerer zu erstellen.

Kurzfristig eingeforderte Kostenermittlungen ohne Planungsgrundlage können weder dem Bedarf nach solider Ressourcenplanung noch dem gewünschtem Ziel nach Budgetsicherheit in Bauprojekten gerecht werden.

### **Projektfahrplan**

Um auf Seiten der Bauinvestitionen zu verlässlicheren Planungen zu gelangen, ist eine entsprechende Planungstiefe mit Kostenermittlung notwendig.

Der Einfluss auf die Baukosten nimmt im Projektverlauf stetig ab. Ist der Zeitrahmen für die frühen Projektphasen ausreichend bemessen, sind Planungsspielräume z.B. zur Prüfung von Alternativen gegeben.

Die Grundlage für mehr Sicherheit ist ein koordinierter Projektablauf.

Daher wurde ein optimaler Planungsablauf in dem **PROJEKTFAHRPLAN** (siehe Anlage) graphisch dargestellt.

Die wesentlichen Merkmale sind eine klare **Bedarfsentscheidung** vor Planungsbeginn, festgelegte **Kontrollinstanzen**, sowie die Definition mit welcher Planungstiefe der **Finanzierungsbedarf** in die mittelfristige Finanz- und Haushaltsplanung eingeht.

Der Projektfahrplan dient zur Definition der einzelnen Projektschritte. Über die Darstellung mit Hilfe eines Zeitstrahls kann sehr anschaulich aufgezeigt werden in welcher Stufe sich ein Projekt befindet und welche Planungstiefe und Kontrolle einer Entscheidung zugrunde zu legen ist.

### **Projektstufe I**

Der genaue Bedarf ist vor dem eigentlichen Planungsbeginn zu klären. Hier gilt es, die unterschiedlichen Ziele und Interessen abzugleichen und die anstehenden Aufgaben unter Berücksichtigung der Ressourcen zu priorisieren.

Wenn der Bedarf in Abwägung der Aufgaben und Ressourcen anerkannt ist, wird ein Raumprogramm erstellt. Als Grundlage eines Raumprogramms dienen die Standardvorgaben (z.B. KVJS; Modellbau Raumprogramm für Schulen). Abweichungen sind zu begründen und bei Bedarf extern zu prüfen. Anschließend erfolgt der Raumprogrammabschluss durch die Gremien.

*Im Zusammenhang mit dem Raumprogrammbeschluss trifft der zuständige Ausschuss die Entscheidung, über die Art des Planungsverfahrens nach Vorschlag der Verwaltung.*

- *Planungsauftrag Verwaltung*
- *Honoraranfragen bzw. VOF- Verfahren*
- *Durchführung einer Mehrfachbeauftragung*
- *Durchführung eines Wettbewerbs*

### **Projektstufe II**

In der Planungsphase II wird die Umsetzung des Raumprogramms bezogen auf Standort und baulichem Aufwand auf Machbarkeit, gegebenenfalls in Varianten geprüft.

*In der Regel erfolgt dies durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft. Die Grundlagenermittlung LPH1 Architektur ist hiermit erbracht und die Aufgabenstellung für Dritte klar definiert.*

Das Ergebnis wird als Grundlage zur Vergabe von weiteren Planungsleistungen den Gremien zum Beschluss vorgelegt.

### **Projektstufe III**

Die Projektstufe III beinhaltet die Planung bis zur *Entwurfsplanung* (Leistungsphase 1-3).

Nach Abschluss der Vorplanung (Leistungsphase 2) liegt eine Kostenschätzung vor. *Die Vorentwurfsplanung wird als mündlicher Bericht im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt vorgestellt.*

Die Schätzkosten werden in die mittelfristige Finanzplanung eingestellt.

Nach der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) liegt eine Kostenberechnung und damit die Voraussetzung für die Aufnahme des Projekts in den Haushaltsplan vor (§ 10 Abs. 3 GemHVO).

Nach der Kontrolle auf Wirtschaftlichkeit und entsprechender Optimierung wird der *Entwurfs- und Baubeschluss* mit Kostenberechnung in die Gremien eingebracht.

### **Projektstufe IV**

Nach dem Entwurfsbeschluss wird in regelmäßigen Abständen mit INKAS über den Termin- und Kostenverlauf berichtet.

*Die Stufe IV umfasst die Planungsleistungen LPH 4 bis 7 (Genehmigungsplanung, Werkplanung sowie Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe.*

Das erste Ausschreibungspaket umfasst in der Regel die Rohbauarbeiten sowie alle Hüll- und Technikgewerke.

### **Projektstufe V**

Die Stufe der Bauausführung wird mit Hilfe von INKAS gesteuert, die regelmäßige Berichterstattung erfolgt bis zur Abrechnung eines Projektes.

### **Unterschriften:**

**Mathias Weißer**

**Verteiler: DI, DII, DIII, R05, FB 10, FB 14, FB 20**