



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

020/25

Status: öffentlich

Antrag der CDU-Fraktion zur Prüfung eines Projektsteuerers

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: 06.02.2025
-------------------	------------------------------

Beratungsfolge: <small>Datum der Sitzung</small>	<small>Gremium</small>
19.02.2025	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt der Verwaltung zu, dass zum jetzigen Zeitpunkt der Einsatz eines Projektsteuerers nicht mehr zielführend ist. Deshalb empfiehlt die Verwaltung gemeinsam mit dem Büro sutter³ auf bewährter Weise ohne einer externen Projektsteuerung weiterzuarbeiten.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 20. November 2024, beauftragte die CDU-Fraktion in der Gemeinderatssitzung die Eruiierung der Vorteilhaftigkeit einer Beauftragung eines Projektsteuers für das bevorstehende Projekt der Rathaussanierung.

Aus dem Schreiben geht klar hervor, dass es sich nicht um ein Misstrauen gegenüber der Verwaltung oder des Planungsbüros handelt, sondern dass durch ein Projektmanagement der vorgelegte Zeitplan und der gesetzte Kostenrahmen garantiert werden soll.

Hierzu nimmt die Verwaltung sachlich Stellung:

Bei Projekten im mehrstelligen Millionenbereich kommt immer öfters das Thema Projektmanagement auf den Plan. Negative Beispiele wie Stuttgart 21, der Berliner Flughafen oder die Elbphilharmonie haben gezeigt, wie Projekte zeitlich und finanziell aus dem Ruder laufen können. Ein ordentliches Projektmanagement sollte rechtzeitig steuerlich eingreifen und frühzeitiges Handeln erkennen.

Wie ein Projektmanagement abzulaufen hat, regelt die DIN 69900. Die Probleme bei einem Bauprojekt sind meistens ähnlich gelagert:

- politisch fiskalische Vorgaben
- unzureichende Auftragsklärungen
- nicht vollständige Vor-, Entwurfs- und Ausführungsplanungen
- überzogene Nutzererwartungen
- über optimierte Gebäudetechnik
- nur auf Kostenoptimierung gerichtete Vergabeverfahren
- unzureichende Rollen und Aufgabenklärungen
- unzureichende Personalressourcen
- fehlende Risikoabschätzung

Die Rahmenabsteckung eines Projekts muss grundsätzlich im Vorfeld unter denselben Meilensteinen stattfinden:

- a. Zielvorgaben
- b. zeitliche, finanzielle, personelle oder andere Begrenzungen
- c. Abgrenzung gegenüber anderen Vorhaben
- d. projektspezifische Organisation

Welche Aufgaben hat ein Projektsteuerung im Vorfeld wahrzunehmen?

- Festlegung und Abstimmung der Projektziele mit allen Beteiligten
- Bedarfsplanung (was wird alles als Raum und Ausstattung benötigt)
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie
- Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Festlegung der Aufgaben des Bauherrn

Bereits hier wird klar erkennbar, wo die Schwerpunkte einer Projektsteuerung liegen. Diese beginnen sehr früh, bzw. bereits vor dem Projekt. Die Entwicklung der Kosten finden immer in den ersten fünf Leistungsphasen statt.

020/25

In der **Leistungsphase eins (LPH 1)** werden die internen und externen Verantwortlichkeiten zugeordnet. Welche Teams werden gebildet und wie erfolgt die Kommunikation. Des Weiteren muss ein Kommunikationsverantwortlicher (das „Gesicht“ des Projekts) festgelegt werden.

In der **Leistungsphase zwei (LPH 2)** erfolgt die Stakeholder- und Themenanalyse im Dialog. Auf eine Kommune reduziert bedeutet das vereinfacht gesagt die Abstimmung im Gemeinderat. Ziel Informationen, Konsultation und Mitgestaltung diskutieren und klären, sowie die Führung einer Diskussion zur alternativen zur Zielerreichung.

Die **Leistungsphase drei (LPH 3)** hat als alleiniges Ziel, die konkrete Ausgestaltung von Varianten zu entwickeln.

Die **Leistungsphase vier (LPH 4 - Genehmigungsplanung)** soll die Rechtssicherheit für das Projekt herbeiführen. Hier ist auch eine verständliche Sprache in Diskussion mit der Öffentlichkeit zu wählen.

In der **Leistungsphase fünf (LPH 5)** soll mit der Ausführungsplanung und der Kostenberechnung in Bildern gearbeitet werden, Pläne sollen übersichtlich visualisiert sein, über Informationskanäle wie Webseite oder Social-Media sollen die Informationen ausgeweitet werden und die ersten Bürger, Anwohner und Nachbarschaftsdialoge können auf dieser Basis stattfinden.

Bevor die restlichen Leistungsphasen im Projektmanagement näher beschrieben werden, erfolgt hier eine Zäsur, um die oben genannten Punkte auf das bestehende Projekt der Rathaussanierung zu spiegeln.

Die oben genannten Aufgaben wie Festlegung Projektziele Erstellung einer Bedarfsplanung, einer Machbarkeitsstudie, sowie die Durchführung einer Wirtschaftlichkeit wurden durch Herrn Willi Sutter in Person wahrgenommen. Das Büro Sutter ³ hat uns bereits in der VgV Verhandlung mitgeteilt, dass er Sutter das Projekt begleiten wird. Somit wurde bereits von Beginn an, eine Projektsteuerung mit eingebunden, ohne dass diese speziell vergütet werden musste. Ebenfalls wurden alle weiteren Punkte wie in der DIN vorgegeben abgearbeitet.

In den **Leistungsphasen sechs und sieben (LPH 6 + 7)** primär die fachplanenden Büros, sowie die Vergabestelle der Verwaltung gefragt. Hier geht es um rein technische Fragen wie z.B. wie erfolgt die Auswahl der Bieter? Können Unternehmen aus der Region zum Zuge kommen? usw.

Die **Leistungsphase acht (LPH 8)** steht ganz unter dem Zeichen des Baubetriebs. Hier geht es primär darum die Baustelle für die Öffentlichkeit positiv erlebbar zu machen, oder Ausgleichsmaßnahme für Nachteil im Zuge der Bau Logistik zur Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzungen zu führen. Sprich, die Überwachung des Bauzeitplans.

Ergänzend die **Leistungsphase neun (LPH 9)** welche die Überwachung der Dokumentation und Öffentlichkeit wirksame Termine wie eine Eröffnungsfeier zu

020/25

organisieren gibt.

Bei genauer Betrachtung wird somit deutlich, dass der große Mehrwert einer Projektsteuerung im Beginn eines Projekts liegt. Da wir uns mit unserem Projekt bereits in den Leistungsphasen sechs und sieben bewegen, wird der Projektsteuerung nicht mehr allzu viel Einfluss darauf haben, wie sich die Kosten bei der Baumaßnahme entwickeln. Denn auch der Projektsteuerung kann nicht hinter die verschlossenen Wände sehen und Maßnahmen vermeiden, die dadurch unnötige Kosten produzieren.

Hinzu kommt, dass eine Projektsteuerung in der Regel ein Honorar von 3-5 % der Bausumme kostet. Bei diesem Projekt sprechen wir daher von mindestens 900.000 €. Diese Kosten müssen durch die Projektsteuerung erst einmal eingearbeitet.

Deshalb empfiehlt die Verwaltung gemeinsam mit dem Büro sutter³ auf bewährter Weise ohne eine externe Projektsteuerung weiterzuarbeiten.

.....

.....

Anlagen:

.....