



Sachbearbeitung	Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt/BM 3		
Datum	19.05.2010		
Geschäftszeichen	C3-Na		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.06.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 245/10

---

Betreff: Abwicklung und Organisation von Hochbauvorhaben

Anlagen: Anlage 1 Todsünden kommunaler Bauplanung  
Anlage 2 Projektphasen

**Antrag:**

1. Vom Vorschlag zur künftigen Abwicklung und Organisation der Hochbauprojekte wird Kenntnis genommen.
2. Über die Neufassung der Dienstanweisungen für die Planung und Durchführung von Hochbauvorhaben sowie tiefbautechnischen und landschaftsgärtnerischen Maßnahmen wird bis zum März 2011 berichtet.

Wetzig  
Bürgermeister

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1, BM 3, GM, OB, RPA, ZS/F	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Anlass, Ausgangslage

Anlässlich der Entwicklung der Baukosten für die Erweiterung der Sporthallen in der Bezirkssportanlage am Oberen Kuhberg hatte die Verwaltung zugesagt, die Organisation und die Abwicklung von Hochbauprojekten zu überprüfen und ggf. neu zu ordnen (s. Sitzung FBA am 23.09.2008, Niederschrift § 269, GD-Nr. 322/08).

Maßgeblich für den Ablauf der Hochbauprojekte sind derzeit die

- Dienstanweisung für die Planung und Durchführung von Hochbauvorhaben vom 05.06.1984
- Grundsätze für die Kostenplanung und Kostenkontrolle bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei der Durchführung von Bauvorhaben.

In einer verwaltungsinternen Arbeitsgruppe wurde Vorschläge zu Optimierung der Organisation von Hochbauprojekten erarbeitet.

### 2. Ziele

Ziele für das **Projektmanagement** bei Investitionsmaßnahmen sind: :

- Unterstützung für die Zielerreichung bei Projekten und deren Umsetzung (Qualitäten, Kosten, Termine und Ressourceneinsatz).
- Adäquate Entscheidungsgrundlagen für den Gemeinderat/Ausschüsse schaffen
- Kostensicherheit und Transparenz bei Kostenänderungen gewährleisten
- Strukturierter Ablauf mit Meilensteinen für notwendige zeitnahe Beschlüsse durch Gemeinderat/Ausschüsse sichern
- Detaillierte und transparente Darstellung der jeweiligen Aufgaben/Inhalte der einzelnen Projektphase und Meilensteine
- Organisation mit klaren Aufgaben und Verantwortung der Projektbeteiligten
- Sicherstellung des Informationsflusses zwischen den Projektbeteiligten

Um zu veranschaulichen, welche Klippen innerhalb eines Investitionsprojektes zu umschiffen sind, wurden von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) in ihrem Bericht Nr. 3/2008 - "Bauinvestitionscontrolling - Baukosten einhalten und wirtschaftlich bauen" die "**Acht Todsünden kommunaler Bauplanung**" aufgelistet, die immer wieder Ursache für die Probleme im kommunalen Bauen sind (s. Anlage 1)

### 3. Änderungs-/Anpassungsbedarf

Die og. Dienstanweisungen sind bereits ein geeignetes Hilfsmittel für die optimale Begleitung und Abwicklung von Baumaßnahmen. Sie fordern und ermöglichen das systematische und strukturierte Vorgehen von der Bedarfsfeststellung bis zur Fertigstellung des Projektes. Ihre Ablaufstrukturen schaffen auch den Rahmen für transparente Kostenermittlungen und -prognosen und unterstützen die notwendigen Steuerungsentscheidungen.

Trotzdem ist von der Verwaltung vorgesehen, die Dienstanweisung zu ändern, um sie zum einen an die geänderte Aufbaustruktur und Geschäftsverteilung der Verwaltung anzupassen und zum anderen, den Erfahrungen bei ihrer Anwendung Rechnung zu tragen.

Dies gilt insbesondere bei der **Gewährleistung der Kostensicherheit und der Transparenz bei**

## Kostenänderungen

- Bereits bei der **Bedarfsfeststellung** und der **Entwicklung des Bauprogrammes** als wesentliche Grundlage für die bauliche Umsetzung ist die **angemessene Kostenermittlung zur Definition des Kostenrahmens** notwendig. Sie ist im Regelfall auch die Grundlage für die Anmeldung der Haushaltsmittel. Dies wird in dieser Phase nicht immer ausreichend beachtet.

Schon mit der Bedarfsermittlung und der darauf aufbauenden Projektdefinition werden die Grundlagen für die späteren Investitions- und Folgekosten gelegt. Zu diesem Zeitpunkt bestehen noch die besten Möglichkeiten, die Kosten zu beeinflussen. Diese Möglichkeit sinkt im weiteren Projektfortschritt. Dies gilt nicht nur für die Investitionskosten, sondern im besonderen Maße auch für die Folgekosten. Eine **wichtige Funktion** kommt deshalb den **Vorbereitungsphasen** zu. Ziel muss es dabei sein, zeit- und kostenintensive Planungsänderungen im Verlauf der Projekte zu vermeiden. Sie führen in der Regel zu nachträglichen Kostensteigerungen.

- Die vom Gemeinderat mit dem **Baubeschluss genehmigte Kosten** weisen vielmals noch erhebliche Risiken auf, die zu späteren Kostenfortschreibungen führen.

Für den Baubeschluss muss die größtmögliche Kostensicherheit als Entscheidungsgrundlage gewährleistet werden. Dies ist mit der Kostenberechnung nach der DIN 276-1 auf der Grundlage der Entwurfsplanung nicht gesichert. Notwendig ist deshalb bei der Bauentscheidung eine **erweiterte Kostenberechnung** auf Grundlage der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

## 4. Änderungen des Ablaufschemas

Die Arbeitsgruppe hat in mehreren Sitzungen Vorschläge für die künftige Gestaltung des Prozesses für die Abwicklung der Hochbaumaßnahmen erarbeitet. Das vorgeschlagene neue Ablaufschema ist in der Anlage 2 dargestellt. Es bildet einen strukturierten Rahmen ab, in dem die Planungs- Durchführungsprozesse transparent gestaltet werden sowie sach- und zeitgerecht die notwendigen politischen Steuerungsentscheidungen platziert sind.

Die wesentlichen Änderungen sind:

- Die Festlegung von **5 formalen Projektphasen** - bisher sind es 8 Projektphasen
- Die Definition eines **Vorprojektes** mit dem Nutzungs-/Raum- und Bauprogramm als Grundlage für die bauliche Umsetzung (Planung und Bau) mit **Kostenrahmen**
- Die Zusammenfassung der bisherigen getrennten Phasen Vorentwurfs und Entwurfsplanung zu einer **Projektdefinition** mit **Kostenberechnung**
- Die Definition der **Projektdurchführung** mit Bauvorbereitung und Bauausführung. In dieser Phase wird der **Bauentscheid mit einer vertieften Kostenermittlung** vorbereitet. Die Kostenermittlung erfolgt hier auf der Grundlage der Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie bepreisten Leistungsverzeichnissen für die Ausschreibung der Bauleistungen.

Vorgesehen ist, das Ablaufschema für alle **Bauprojekte mit einer Investitionssumme ab 1 Mio. € (Netto) als Regelablauf** festzulegen. Für Routineprojekte (< 1 Mio. € netto) kann der gesonderte Projektbeschluss entfallen. Hier können Projekt- und Baubeschluss zusammengefasst werden.

Für **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** ohne wesentliche Planungsleistungen können die Vorprojekt- und Projektbeschlüsse entfallen. Die Bauentscheidung wird mit dem Baubeschluss gefasst.

## 5. Verknüpfung zur Haushalts- und Finanzplanung

Die DA enthalten auch die Regelungen zum Haushaltsverfahren. Demnach können in der

- **Finanzplanung** Vorhaben aufgenommen werden, wenn ein vorläufiges Bauprogramm mit Kostenrahmen oder Kostenschätzung vorliegt.
- **Haushaltsplanung** Projektmittel veranschlagt werden, wenn zumindest die Vorplanung nach der HOAI und die Kostenschätzung nach DIN 276 vorliegen.

Diese Regelungen stehen grundsätzlich nicht zur Disposition. Sie sind nach Gemeindehaushaltsverordnung rechtlich vorgeschrieben und sachlich für eine verlässliche und sachgerechte Planung zwingend notwendig.

## 6. Weiteres Vorgehen

Vorgesehen ist, abweichend von den noch bestehenden Regelungen, sofort den Ablauf der Bauvorhaben gemäß dem neuen Ablaufschema mit den dort vorgesehenen gemeinderätlichen Beschlüssen zu vollziehen.

Das geänderte Ablaufschema soll auch auf die tiefbautechnischen und gartenbautechnischen Investitionsprojekt übertragen werden.

Bei der weiteren Bearbeitung der Dienstanweisungen werden auch die Verknüpfungen zu der Finanz- und Haushaltsplanung sowie Regelungen für das verbessertes Bauinvestitionscontrolling eingebunden.