

Vorlage Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: E 26/0116/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.10.2012 Verfasser: E 26/00								
Steuerung von Bauvorhaben und extern Beauftragten beim Gebäudemanagement									
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 30%;">Kompetenz</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>14.11.2012</td> <td>BAGbM</td> <td>Kenntnisnahme</td> <td></td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz		14.11.2012	BAGbM	Kenntnisnahme	
Datum	Gremium	Kompetenz							
14.11.2012	BAGbM	Kenntnisnahme							

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Im Nachgang zur Sitzung des Betriebsausschusses am 27.08.2012 wurde von einem Ausschuss-Mitglied gegen über dem Fachbereich Rechnungsprüfung die Bitte geäußert zu klären, wie Bauprojekte und extern Beauftragte durch den Betrieb gesteuert werden.

Das Gebäudemanagement vergibt die Planung und Bauleitung bei Neu-, Umbau- und Erweiterungsprojekten an externe Architektur- und Ingenieurbüros und nimmt selbst die Bauherrenaufgaben wahr.

Zu unterscheiden sind:

- die delegierbaren Bauherrenaufgaben; hierzu gehört die Projektsteuerung, und
- die nicht delegierbaren Bauherrenaufgaben; hierzu gehören die verwaltungsspezifischen Tätigkeiten (wie zum Beispiel Vergabestelle, Vorlage Rechnungsprüfung, Rechnungsanweisung, Vertragsmanagement, Ausschussarbeit etc. und die Koordination zwischen den Stellen).

Eigene Planungskapazitäten, die in den 90iger Jahren in einer eigenen Neubauabteilung vorgehalten wurden, sind aus verschiedenen Gründen im Laufe der letzten 20 Jahre abgebaut worden:

- Drastischer Stellenabbau zur Haushaltskonsolidierung (u.a. laut Zielvereinbarung mit OBM und Rat, wobei die überwiegende Zahl der Stellen in diesem Bereich bereits vor Betriebsgründung in 2004 abgebaut wurde)
- Erschließen externen Know hows war und ist gewünscht und über Wettbewerbe auch bei größeren Bauaufgaben akquiriert worden und war darüber hinaus auch ordnungspolitisch erwünscht
- schwankenden Auftragslagen sollte durch externe Beauftragungen flexibler Rechnung getragen werden als durch fest angestelltes eigenes Personal

Das Gebäudemanagement verfügt jedoch über einen festen Stamm an Mitarbeiter/innen, die bei Projekten die Bauherrenaufgaben B delegierbare und nicht delegierbare - wahrnehmen.

Zu den Bauherrenaufgaben gehören u.a.:

- delegierbar:
- Die Abstimmung mit den Nutzern, Klärung der Aufgabenstellung und Mitwirkung bei der Finanzierungsplanung
 - Die Ausrichtung von Wettbewerben und VOF-Verfahren
 - Koordination der Planungsbeteiligten und ihrer Planungsbeiträge und deren Ausführung
 - Steuerung der Termine, Kosten, Qualität: Projektkoordination, Plausibilitätskontrollen

- nicht delegierbar:
- Auswahl und Beauftragung von Planern / Gutachtern
 - Verwaltungstätigkeiten von der Auftragsvergabe mit RPA-Vorlagen, Fraktionsinformation, Rechnungsanweisung bis zum Verwendungsnachweis

Bei kleineren Baumaßnahmen übernehmen Mitarbeiter/innen des Gebäudemanagements die Bauherrenaufgaben in Gänze.

Je nach Größenordnung und Komplexität des Projekts werden Teile dieser Bauherrenaufgaben auf externe Dritte übertragen.

Dies kann insbesondere durch die Beauftragung einer externen Projektsteuerung geschehen. Zu beachten ist hierbei, dass der Projektsteuerer den Bauherren unterstützt, aber in der Regel keine Anordnungen gegenüber den Planungsbeteiligten treffen kann, somit nicht über sie gestellt ist. Bei dem Projekt Nadelfabrik war die Einschaltung eines externen Projektsteuerers beispielsweise ausdrücklicher politischer Wille.

Bei der Vergabe eines Generalplanervertrages obliegt auch dieser Teil der Bauherrenaufgaben einem der Planer, in der Regel dem Architekten. Er ist alleiniger Ansprechpartner des Bauherren und verantwortlich für die Koordination und den Fortschritt des Gesamtprojektes d.h. für sämtliche Planer, deren Planungen und deren Bauleitung. Dies ist insbesondere bei komplexen Baumaßnahmen im Bestand von Vorteil (Koordinationsaufwand). Auch ist zu beachten dass bei den nach EU-Recht einzuhaltenden Schwellen für VOF- Verfahren bei einer Baumaßnahme drei Verfahren zur Auswahl der Planer (Hochbau / Tragwerk / Haustechnik) durchzuführen wären, wobei niemand sicher sein kann, dass die so ermittelten Planer es miteinander können.

Nach Auffassung der Verwaltung spricht vieles für Generalplanerverträge. Hier insbesondere, dass es für den Bauherren einen verantwortlichen Ansprechpartner gibt und im Ernstfall rechtlich dem Gesamtschuldner auch ein Gesamtverantwortlicher für alle Gewerke gegenüber steht.

Man kann einen Generalplaner jedoch nur dann zur Verantwortung ziehen, wenn man vorher nicht selbst aktiv in die Maßnahme eingegriffen hat.

Auch das letzte Mittel B ein Rauswurf des Generalplaners im laufenden Bauvorhaben - ist wenig ratsam und ein stumpfes Schwert, da dies weitere Probleme und Verzögerungen nach sich zieht.

Generalplanerverträge wurden z.B. seinerzeit bei der Realisierung der Dritten Gesamtschule geschlossen: das hat zwar nicht vor Schaden bewahrt, aber letztlich von den finanziellen Folgen freigestellt!

Auf Seiten des Gebäudemanagements werden bei jedem Projekt einer Mitarbeiterin / einem Mitarbeiter die Projektleitung und damit die Gesamtverantwortung für das Projekt gegenüber der Betriebsleitung übertragen (geregelt durch interne Dienstanweisung). Der Projektleitung werden intern Kollegen/innen zugeordnet, die sie fachlich unterstützen (HLSE).

Die eingesetzten Mitarbeiter/innen verfügen über umfangreiche Berufserfahrung und leiten - falls erforderlich - die befristet Eingestellten an. Dieses Modell hat sich in der Vergangenheit bestens bewährt, auf den Erfolg bei der Umsetzung des Konjunkturprogramms II (Umsetzung von rd. 27 Mio. Euro zusätzlicher Mittel innerhalb von 2,5 Jahren) sei verwiesen.

Unter Beibehaltung dieser Flexibilität ist das Gebäudemanagement organisatorisch quantitativ und qualitativ so ausgestattet, dass die Bauvorhaben ordnungsgemäß betreut werden können.

Eine dauerhafte Aufstockung der Stellen im Projektbereich wäre dennoch aufgrund des Arbeitsaufkommens der letzten Jahre und des mittelfristig bereits absehbaren Aufkommens wünschenswert, da eine dauerhaftes Arbeiten `am LimitA wie in den letzten Jahren nicht realistisch und risikobehaftet ist. Eine Weichenstellung in diese Richtung erfolgt bereits aktuell, unter anderem durch Überlegungen zur dauerhaften Übernahme von derzeit befristet eingestelltem Personal.

Neben den aktiv durch den Betrieb beeinflussbaren Faktoren wie eine gute interne Organisation und Quantität und Qualität der internen Projektbetreuer treten in der Praxis kaum oder nicht beeinflussbare Faktoren auf.

So ist zum Beispiel die Qualität der extern Beauftragten letztlich ein bestimmender Faktor für den Erfolg eines Projekts. Risiken ergeben sich insbesondere durch VOF-Verfahren: selbst bei Auswahl eines renommierten Büros muss konstatiert werden, dass auch diese über unterschiedlich qualifiziertes Personal verfügen.

Abschließend sei noch der Hinweis gestattet, dass trotz aller Professionalität der intern und extern Beteiligten insbesondere bei Bauvorhaben im Bestand zu beachten ist, dass erheblich größere Unwägbarkeiten bestehen. Bauvorhaben im Bestand machen jedoch in den letzten Jahren den weitaus größten Teil der städtischen Vorhaben aus.

Ausgabenüberschreitungen resultieren zudem häufig aus der Tatsache, dass Bauvorhaben bzw. deren Ausgaben im städtischen Haushalt nicht indexiert werden und somit - insbesondere wenn sich die Maßnahmen zeitlich nach hinten verschieben und bei mehrjährigen Maßnahmen B die Ansätze nicht mehr auskömmlich sind.

Dennoch können Zeiten, Qualitäten und insbesondere Kosten in der überwiegenden Zahl der Projekte eingehalten werden. Es ist vorgesehen, zu den bisherigen Projekten seit Betriebsgründung in 2004 dem Betriebsausschuss dazu in 2013 im Rahmen einer Vorlage zu berichten.