

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0637/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: L III	Federführung: Fachbereich III	Datum: 06.11.2023

Projektsteuerung bei größeren Baumaßnahmen der Gemeinde Niedernhausen

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Bei den Bauprojekten
 - Umgestaltung Bahnhofsumfeld
 - Planung und Erschließung Baugebiet „Frankfurter Straße II“

wird der Gemeindevorstand beauftragt, Leistungen zur Projektsteuerung auszuschreiben und an ein geeignetes Büro zu vergeben.
2. Bei den übrigen größeren Bauprojekten der kommenden Jahre „Sanierung Waldschwimmbad“ „Neubau Sportheim Niederseelbach“ und „Neubau Feuerwehrhaus Königshofen“ wird hingegen von einer Projektsteuerung abgesehen.

Reimann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 5470 (Bahnhofsumfeld), 5110 und 5410 (Frankfurter Straße II)
Sachkonto / I-Nr.: I-Nr. I-Nr. 5470.311 bzw. 511001/6120000 und 5410.357
Auftrags-Nr.: ---

Die erforderlichen Mittel müssen in den Folgejahren zusätzlich finanziert werden. Für die Maßnahme Bahnhofsumfeld sind im Haushaltsentwurf 2024 260 T€ eingestellt. Hier sind die anteiligen Kosten der der Projektsteuerung zunächst abgedeckt. Für das Projekt Frankfurter Straße sind die Kosten 2024 in den Budgets zu erwirtschaften und ab 2025 neu

zu veranschlagen.

Sachverhalt:

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.06.2017 entscheidet bei Großprojekten mit einer Baukostensumme über ca. 1,0 Mio. Euro netto die Gemeindevertretung im Einzelfall, ob ein Projektsteuerer beauftragt werden soll.

Zu den allgemeinen Aufgaben und Honorierung der Projektsteuerung wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Vorlage **GV/0088/2021-2026** verwiesen.

Einem mit der Projektsteuerung größerer Baumaßnahmen beauftragten Büro obliegen eine Vielzahl an Aufgaben, insbesondere im Koordinations- und Dokumentationsbereich. Um eine doppelte Beauftragung zwischen Architektur-/Ingenieurbüro und Projektsteuerung zu vermeiden, bedarf es jedoch bei jedem Bauprojekt einer sorgfältigen Analyse, welche Leistungen konkret erforderlich sind. So ist eine der Kernaufgaben jedes Architekten, eine Koordination der am Bau Beteiligten, insbesondere der Fachingenieure und Sonderfachleute vorzunehmen und Zeit- und Kostenpläne hinsichtlich ihrer Einhaltung bzw. Fortschreibung zu prüfen. Bei Bauvorhaben, die nicht mit einer sehr hohen Komplexität verbunden sind, bietet eine Projektsteuerung kaum Vorteile, da die am Bau Beteiligten, insbesondere die beauftragten Ingenieur- und Architekturbüros sowie der zuständige Fachdienst der Gemeindeverwaltung als Bauherrenvertretung im Rahmen ihres Zuständigkeitsbereiches die mit der Steuerung eines Bauvorhabens anfallenden Aufgaben gut bewältigen können.

Bei Bauaufgaben hingegen, die über das übliche Maß von kommunalen Baumaßnahmen, gemessen an den Kosten, hinausgehen wie z.B. die Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes oder die Erschließung des Baugebietes Frankfurter Str. II ist eine übergreifende und neutrale Koordinierungsinstanz zur Entlastung der Verwaltung und zur Sicherstellung von Zeit- und Kostenplänen und der geforderten Qualität sicherlich hilfreich und zielführend. Bei der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes kommt ein sehr hoher Abstimmungsaufwand mit der Deutschen Bahn, RMV, RTV und Fördermittelstellen hinzu.

Es ist aber andererseits zu beachten, dass alleine die Ausschreibung und Vergabe der Projektsteuerung selbst bereits einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand verursacht.

Die Kosten der Projektsteuerung sind in ihrer Höhe nicht unerheblich. Die Honorarsumme ist grundsätzlich frei verhandelbar, allerdings bietet auch hier die AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.), Schriftenreihe Heft Nr. 9, ähnlich wie die HOAI einen guten Anhaltspunkt für die Honorierung der Leistungen.

Demnach würde beim Projekt „**Umgestaltung Bahnhofsumfeld**“ bei Beauftragung aller Leistungen der Projektsteuerung ein Honorar von ca. 220.000 Euro brutto entstehen. Da jedoch erfahrungsgemäß nicht alle Leistungen in Anspruch genommen werden müssen und zudem über das Honorar verhandelt werden darf, kann von einem tatsächlichen Honorar von **ca. 110.000 Euro brutto** ausgegangen werden.

Die grob geschätzten Kosten der Projektsteuerung für die Maßnahmen der Projektsteuerung im „**Baugebiet Frankfurter Straße II**“ betragen ca. 300.000 brutto (alle Leistungen), der tatsächliche Auftragswert **ca. 200.000 €**

Hier wird die Verwaltung mit Beratung durch die Zentrale Vergabeberatungsstelle Taunusstein eine detaillierte Ausschreibung erstellen.

Bei den übrigen größeren Bauprojekten der nächsten Jahre

- Neubau Feuerwehrgerätehaus Königshofen
- Neubau Sportheim Niederseelbach

wird eingeschätzt, dass der finanzielle Aufwand und der Verwaltungsaufwand in keinem sinnvollen Verhältnis zum Mehrwert durch eine Projektsteuerung stehen. Beim Projekt „Sanierung Waldschwimmbad“ bestehen zwar hohe Baukosten, jedoch hat sich zum einen das beauftragte Ingenieurbüro protec als sehr leistungsfähig erwiesen. Zum anderen ist die Aufgabe räumlich klar begrenzt und die Komplexität der Planungsaufgabe relativ gering.

Es wird diesbezüglich von einem Involvieren eines entsprechend spezialisierten Büros abgeraten.

Grein
Fachbereichsleiter III

Anlagen:

Keine