

An die
Damen und Herren
des Bau- und Umweltausschusses

Informationsvorlage

zu TOP I. 6. der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.05.07

Einführung eines Bauinvestitionscontrollings für Hochbaumaßnahmen

1. Ausgangslage

Unter größeren Hochbaumaßnahmen werden nachfolgend Neubauprojekte, Umbauten und Erweiterungen ab einer Bausumme von 250.000 € definiert. Bisher erfolgte die Aufnahme derartiger Projekte in die Haushaltsplanung nur selten strukturiert und nachvollziehbar. Vielmehr wurden Projekte meist ohne ausreichende Zieldefinition initiiert (durch Politik, Verwaltungsvorstand, Fachbereiche). Die Folge dessen war die Bindung umfangreicher Personalressourcen für Planung, Kostenschätzung, Zeichnungserstellung, Beschreibung des Projektes. Zumeist mussten Projekte in einer Vielzahl von Varianten untersucht und diskutiert werden, ohne dass überhaupt ein konkreter Bedarf beschrieben und die Unabweisbarkeit der Maßnahme festgestellt war.

Sobald dann der Bauprozess einmal in Gang gekommen ist, erfolgt eine Information der politischen Entscheidungsträger nur noch, sofern wesentliche Auftragüberschreitungen notwendig werden und bei der Übergabe des Projekts an den zukünftigen Nutzer. So ist es nicht verwunderlich, dass die politischen Gremien in der Vergangenheit dieses undurchsichtige Verfahren bemängelt haben, da Informationen nur sporadisch erfolgten.

Ein strukturierter Planungsprozess hat auch insofern Bedeutung, als nach § 14 GemHVO nur Projekte im Haushaltsplan veranschlagt werden dürfen, die ein gewisses Planungsstadium einschl. Kostenschätzung und Folgekostenberechnung aufweisen.

Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend ein Vorschlag zur Einführung eines Baucontrollings für größere Hochbaumaßnahmen unterbreitet. Der dargestellte Ablauf ist durch den Service Immobilien gemeinsam mit dem Rechnungsprüfungsamt erarbeitet worden. Die einzelnen Controllingphasen gestatten die gezielte Steuerung von Projekten durch die Entscheidungsträger und gewährleisten ein transparentes nachvollziehbares Verfahren zur Entstehung von einzelnen Projekten.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 03.05.07 mit der Angelegenheit befasst und kleinere Ergänzungswünsche vorgetragen, die in der hier vorgelegten Fassung bereits eingearbeitet sind (siehe jeweilige ** - Markierung).

2. Bauinvestitionscontrolling

Die Stadt Meerbusch führt ein Bauinvestitionscontrolling (BIC) gem. nachfolgender Regelung ein. Der Geltungsbereich für die Neuregelung erstreckt sich auf alle Bauvorhaben im Hochbaubereich (Neubau, Umbau, Erweiterung) mit einer Wertgrenze ab 250.000 € (einschl. Umsatzsteuer).

2.1 Ziele

Ziel des BIC ist die Schaffung einer durchgängigen Verantwortlichkeit für jedes Bauvorhaben durch die Benennung eines Projektleiters beim Service Immobilien sowie eines entsprechenden Koordinators beim jeweiligen Fachbereich. Der grundlegende Gedanke der neuen Konzeption ist auch die Stärkung der frühesten Projektphase (Projektinitiierung) mit dem Ziel eines möglichst ressourcenschonenden Personal- und Sachkosteneinsatzes. Dies bedingt eine möglichst frühe verwaltungsinterne Entscheidung über die Möglichkeit der Verwirklichung eines Vorhabens. Damit soll vermieden werden, dass Personal- und Sachkosten für Planungen verwendet werden, die kaum Aussicht auf eine Realisierung haben. Durch die nachfolgend beschriebene Projektphase wird gewährleistet, dass Entscheidungen zum frühestmöglichen Zeitpunkt auf fundierten Grundlagen ermöglicht werden und dass die politischen Gremien besser in den Planungs- und Bauablauf integriert werden können.

2.2 Projektphasen

Phase 1: Projektdefinition / Bedarfsprüfung

1.1	Bedarfsanmeldung <i>Künftiger Nutzer</i>	Bedarfsanmeldung an SFi - Nachweis der Notwendigkeit - Raum- u. Funktionsprogramm
1.2	Projekterfassung <i>SFi</i>	Entgegennahme der Bedarfsanmeldung durch SFi: - Führung einer Projektliste - Aufbereitung der Unterlagen
1.3	Bedarfsprüfung und -feststellung <i>Ltr. SIm und Ltr. Fachbereich</i>	Entwicklung eines Entscheidungsvorschlages bzgl. der Notwendigkeit und Dringlichkeit des Projektes für den Bürgermeister/Vorstand ** ggf. unter Angabe eines Kostenrahmens.
1.4	Entscheidung <i>Bürgermeister, VV</i>	Entscheidung auf der Grundlage der Beratungsergebnisse über die - Priorität - Erteilung des Auftrages zur Vorplanung - ggf. Bereitstellung von Planungsmitteln - Festlegung Raum- und Funktionsprogramm - Festlegung des Konstruktions-, ggf. des Ausbaustandards
1.5**	Information <i>Fachausschuss</i>	Information über das Projekt und den Projektumfang

Phase 2: Baubeschluss (Ausführungsplanung)

2.1	Durchführung der Grundlagenermittlung /Vorplanung <i>Slm</i>	Slm führt gem. HOAI die Grundlagenermittlung und die Vorplanung durch einschl. Grobbeschreibung, erste Folgekostenberechnung § 14 GemH-VO
2.2	Prüfung der Grundlagenermittlung/Vorplanung <i>Konferenz (Slm; Fachbereich)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Beratung über die Vorentwürfe/Planungsalternativen unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten - trifft eine Empfehlung für die Aufnahme in den Haushaltsplan - gibt den Empfehlungsbeschluss dem Bürgermeister zur Kenntnis
2.3	Mittelanmeldung <i>Fachbereich</i>	Der Fachbereich (der später das Objekt nutzende Bereich) meldet entsprechend dem Empfehlungsbeschluss der Konferenz die Maßnahme zum Haushaltsplan an. Ggf. Anbringung eines Sperrvermerks.
2.4	Planung <i>Slm</i>	Slm erstellt nach Aufnahme des Projektes in den HH-Plan die Entwurfsplanung einschl. Baubeschreibung, und Kostenschätzung (im Dialog mit künftigem Nutzer).
2.5	Freigabe Planung <i>VV</i>	Vorprüfung der Entwurfsplanung und Freigabebeschluss.
2.6	Durchführungsbeschluss a) Fachausschuss b) Bau- und Umweltausschuss <i>Slm</i>	<p>Erstellung der Sitzungsvorlagen, Erläuterung der Planungsziele, der Entwurfsplanung und der Kosten, Fortschreibung der Folgekostenberechnung.</p> <p>Baubeschluss durch Fach- und Bau- und Umweltausschuss (ggf. Aufhebung eines bestehenden Sperrvermerks)</p>
2.7	Durchführung <i>Slm</i>	Slm erstellt die Genehmigungs- und Ausführungsplanung und ggf. ein Raumbuch und erstellt die Ausschreibungen. Auf Basis der Ausschreibungen ist ein Kostenanschlag zu fertigen.
2.8	Prüfung Ausführungsplanung <i>Slm / Fachbereich Fachausschuss Bau- u. Umweltausschuss</i>	Bei Abweichungen von der Entwurfsplanung, die im Ergebnis den Haushaltsplan beeinflussen, wird der VV informiert. Dieser trifft eine Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise. Ggf. sind Planungsänderungen vorzunehmen und/oder Fach- und Bau- u. Umweltausschuss zu beteiligen.

Phase 3: Projekterstellung und Erfolgskontrolle

3.1	Ausschreibung <i>Slm</i>	Versand der Ausschreibungsunterlagen, Fortschreibung der Kosten nach durchgeführten Submissionen.
3.2	Baubeginn <i>Slm</i>	Baubeginn erst, sofern mind. 60 % der Gesamtbaukosten submittiert sind und hierzu in Summe keine wesentlichen Abweichungen gegenüber dem Kostenanschlag entstanden sind.
3.3	Steuerung und Überwachung des Objekts <i>Slm</i>	Slm steuert und überwacht die Baumaßnahme. Bei sich abzeichnenden wesentlichen Mehr- / Minderkosten der Gesamtbaumaßnahme während der Ausführung informiert Slm den VV ** und den Bauausschuss.
3.4	Berichtswesen und Erfolgskontrolle <i>Slm</i>	Slm erstellt die Mittelverwendungsnachweise. Das neue Objekt ist in die Anlagenbuchhaltung zu überführen.
3.5	Erfolgsanalyse <i>Slm</i>	Analyse von Abweichungen und Auffälligkeiten.
3.6	Entscheidung über Erfolgsanalyse <i>Bau- u. Umweltausschuss</i>	Dem Bau- u. Umweltausschuss ist über das Ergebnis der Baumaßnahme zu informieren.

3. Umsetzung

Die Anwendung des zuvor beschriebenen Ablaufs für ein Bauinvestitionscontrolling schafft ein transparentes Verfahren zur Steuerung größerer Hochbauprojekte. Ich beabsichtige daher, das Bauinvestitionscontrolling als Geschäftsordnung zum 01.06.2007 in Kraft zu setzen.

Dieter Spindler