

Datum: 20.05.2014
Telefon: 089 233-24326
Telefax: 089 233-20328
Frau

r@muenchen.de

Anlage 2
Kommunalreferat
Immobilienmanagement
Kultur und Soziales

Bauprojektmanagement
7.1 Teilprozess WP5 Bauprojektmanagement-größer 500.000 Euro
Konkretisierung der Prozesse für die Praxis

I. Protokoll 12.05.2014

Teilnehmer:
Baureferat H2:
Stadtjugendamt KJF: -
Kommunalreferat KS: -

In dem heutigen Gespräch wurde o.g. Prozess konkretisiert und es wurden folgende Festlegungen getroffen:

Lfd. Nr. im visio Prozess	Beschreibung	Zuständigkeit
13	<p>Der Grundsatzbeschluss wird künftig in der Regel ohne detailliertes NBP erstellt. Im Antrag des Referenten sind folgende Formulierungen zu verwenden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Verwaltung wird beauftragt das NBP zu erarbeiten.2. Das Vorhaben ist gemäß den Hochbaurichtlinien abzuwickeln.3. Das Kommunalreferat wird beauftragt den Projektauftrag herbeizuführen <p>Das Trägerauswahlverfahren sollte nach dem Grundsatzbeschluss möglichst zügig in die Wege geleitet werden um den Träger frühest möglich an den Planungen zu beteiligen.</p>	Sozialreferat
14	<p>Das NBP wird vom Sozialreferat mit Unterstützung des KR und Beratung durch das BauR erarbeitet. Die Herbeiführung der verwaltungsinterne Genehmigung mit Erteilung des Vorplanungsauftrages erfolgt durch das KR.</p>	Sozialreferat KR
16	<p>Vorplanung erarbeiten LPH 2: Das Baureferat lädt ca. 1x monatlich zu Planungsrunden ein. Es nehmen teil: Baureferat KR als Bauherr, Sozialreferat (die Beteiligung ist in dieser Phase unbedingt erforderlich) Träger soweit dieser bereits feststeht</p>	BAU

19	Förderung Grundsätzliche Klärung der Fördermöglichkeiten für bauliche Maßnahmen sowie von Fördermöglichkeiten durch externen Stellen (z.B. Bayerischer Jugendring)	BauR und KR
21	Planungskonzept zustimmen Dem Planungskonzept, das Grundlage für den Projektauftrag ist sowie den ermittelten Kosten ist vom KR und vom Sozialreferat schriftliche zuzustimmen. Vom Baureferat gibt es hierfür ein entsprechendes Formular.	BauR
23	Herbeiführung des Projektauftrages im Stadtrat	KR
30	Einreichen des Förderantrages für den BJR bei der Stadtkämmerei Das Stadtjugendamt sammelt alle erforderlichen Unterlagen und reicht sie bei der Kämmerei ein	Sozialreferat
32	Entwurfs- und Genehmigungsplanung LPH3: Diese erfolgt vorrangig zwischen Planer und Baureferat Bei konkretem Klärungsbedarf erfolgt eine Einladung zum Bauherrn-Jour-Fix durch das Baureferat (ca. alle 2 Monate) Es nehmen teil: KR, BauR, SozRef, Träger Änderungen gegenüber der Vorplanung erfolgen schriftlich durch Projektänderungsantrag.	BauR
35	Erteilung der verwaltungsinternen Projektgenehmigung Die Einholung der erforderlichen Unterschriften erfolgt durch das KR in folgender Reihenfolge: KR, SozRef; BauR; Stadtkämmerei Es sind 4 Originale zu fertigen damit jedes Referat eine Originalversion erhalten kann.	KR
41	Ausführungsplanung erfolgt vorrangig durch Planer und Baureferat. Bei konkretem Klärungsbedarf (z.B. Bemusterung) erfolgt eine Einladung zu einem Bauherrn-Jour-Fix durch das Baureferat (ca 14-tägig). Es nehmen teil: KR, BauR, SozRef, Träger Änderungen gegenüber der Vorplanung erfolgen schriftliche durch Projektänderungsantrag	BauR
51	Durchführung der Baumaßnahme: liegt in der Verantwortung des Baureferates regelmäßiger Sachstandsbericht an das KR Es erfolgen keine Änderungen auf Wunsch des Trägers vor Ort	BauR

Die hier festgelegten Planungs- und Bauabläufe sollen den Trägern im Rahmen einer Sondersitzung der Fachcharge vorgestellt werden. Die Koordination des Termins übernimmt S-II-KJF.

Die Abläufe bei Teileigentumserwerb und bei Anmietungen werden in einem nächsten Termin am 10.07.2014 besprochen und konkretisiert.

Für derzeit aktuell anstehende Anmietvorhaben werden die entsprechenden Standards vom Baureferat zusammengestellt und dem Sozialreferat und dem KR übermittelt. Unterstützung bei der Erstellung des NBP erfolgt durch das KR.

II. Abdruck von I.

an das Sozialreferat S-II-KJF

an das Baureferat H2

jeweils mit der Bitte um Weiterleitung an die zuständigen Stellen



7.1 Teilprozess WP5 Bauprojektmanagement – größer 500.000€

Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger							
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u r e f	D i e n s t l e i s t e r K o m m	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R , D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r
<p>Grundsätzlich gelten im Detail (Muster-Dokumente, Verfahren z.B. MIP-Anmeldung) für die entsprechenden Schritte in diesem Teilprozess die Richtlinien für Hochbauprojekte über 0,5 Mio. €, bei denen die Stadt Bauherrin ist. Maßnahmen des Verwaltungshaushaltes, insbesondere des Bauunterhaltes, sind nicht in diesem Prozess beschrieben.</p>									
1	<p>Nutzerspezifische Bedarfsplanung abklären und Untersuchungsauftrag erarbeiten</p> <p>Bei Investiven Maßnahmen im Bestand (auch bei <u>Sanierungen</u>, Auslöser der Maßnahme ist der Gebäudezustand) muss ein <u>möglicher Bedarf des Nutzers</u> (Bedarfsanmeldung des Nutzers/Mieters) abgeklärt werden, um zu vermeiden, dass erst nach bzw. während einer Sanierung ein nutzungsbedingter Bedarf festgestellt wird und eine Projektänderung in der laufenden Baumaßnahme oder nach Abschluss ein nochmaliger Eingriff im Gebäude erforderlich wird. Mit dem <u>Untersuchungsauftrag</u> wird dieser <u>Bedarf intern genehmigt</u> wenn dieser einem festgelegten Standard entspricht, ansonsten ist eine Genehmigung des Mieters (z. B. <u>Grundsatzbeschluss im Mieterausschuss herbei zu führen.</u>)</p> <p><u>Hier hinein gehören (s. auch Hochbaurichtlinien):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsbegründung - Bedarfsdarstellung (Mängelbehebung) - Zeitliche Dringlichkeit (durch Vermieter) darstellen 	V/D	M						M



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m R	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
	(evtl. zur Beschleunigung des Verfahrens) - Kosten der Untersuchungen									
2	Projekt-/Flächenentwicklung erforderlich?	V/D								
3	WP4 Projekt-/Flächenentwicklung									
4	Untersuchungsauftrag erteilen . Genehmigung der Bedarfsanmeldung. Der Prozess kann aus einer technischen Einschätzung z.B. durch den Prozess WP18 TP Instandsetzung (z.B. Gebäude-zustandsbericht) ausgelöst werden. Die Kosten für die Maßnahme überschreiten 25 % der Neubaukosten (wird in WP 18 geprüft). Ggf. kann es aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit (Feststellung durch Vermieter) zur Beschleunigung des Verfahrens kommen – evtl. Stadtratsbeschluss notwendig. Diskussion 18.11.2010	V/D	M			M			M	
5	Konzeptplanung Paralleles erarbeiten des Vorentwurfes durch den technischen Dienstleister und eines Betreiberkonzeptes (Mitwirkung Bau insbes. Wartungsstrategie) durch den Vermieter.	M	M			M			M	
6	Untersuchung durchführen Projektuntersuchung mit dem Ziel den technischen Gebäudezustand und die Nutzeranforderungen zu	M	V/D	M						



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m R	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
	<p>ermitteln:</p> <p>Technische Bestandsaufnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brandschutz - Statik (Gründung, tragende Konstruktionsteile, Decken, Dach) - Schadstoffe - Funktionale Änderungen - Energetischer Sanierungsbedarf - Technische Ausrüstung (Elektro, HLS, Maschinenbau) - Denkmalschutz - etc., je nach Bedarf <p>Funktionale Bestandsaufnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art und Umfang der Nutzung - Mängel bzgl. Größe, Zuschnitt, Anzahl Zuordnung sowie funktionaler Eignung der Räume - Grundstück <p>Planungskonzept auf Grundlage der Untersuchung entwickelt; Vorentwurf nach Leistungsphase 2 HOAI mit qualifizierter Kostenschätzung.</p>									



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m R	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
	Ergebnis wird im Dokument Nutzerbedarfsprogramm (NBP) festgehalten. Bei gravierenden Mängeln in der Gebäudesubstanz können kurzfristige Maßnahmen u.U. vorgezogen werden.									
7	Einrichtung vorgeben Bisher zu diesem Zeitpunkt nicht immer klar aber sinnvoll.	M	M							V/D
8	Ersteinrichtungskosten schätzen Lose Möblierung und teilweise bewegliches Anlagevermögen wird vom Nutzer (und evtl. Vermieter - RBS) ermittelt. Die Kosten teilt der Vermieter dem technischen Dienstleister mit.	M	M							V/D
9	Förderungsmöglichkeiten klären	V/D								
10	Betreiberkonzept erarbeiten Dies wird parallel erarbeitet. Das Betreiberkonzept ist Teil der Vorplanung. Inhalte unklar, müssen noch fest gelegt werden.	V/D	M	M						M
11	Festlegung Neu-, Um- oder Erweiterungsbau entgegennehmen Im Vorprozess Flächen-/Projektentwicklung ist die Entscheidung für ein Neu/Um- oder Erweiterungsbau gefallen.	V/D	M							M



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger							
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m m	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r
	Die aus dem Vorprozess zusammen gestellten Unterlagen werden empfangen (wer empfängt welche Unterlagen?).								
12	AiB erstellen Neu Vorgang bisher nicht beschrieben und AiB wird durch Vermieter und nicht mehr vom Nutzer beantragt.	M				V/D			
13	Abstimmung in den Referaten und Vorplanungsauftrag erarbeiten Bedarf ist in einem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm (NBP). Alle funktionalen und räumlichen Anforderungen sind vom Vermieter und dem Nutzer abschließend und vollständig zu definieren. Gegebenenfalls ist zur Bedarfsgenehmigung ein Grundsatzbeschluss im Mieterausschuss herbeizuführen (s. Hochbaurichtlinien)	V/D	M			M		(M)	
14	Nutzungsvereinbarung erteilen Verwaltungsinterne Abstimmung und vorläufige Genehmigung des NBP (endgültig durch Stadtratsbefassung im Vermieterausschuss widerspricht ev. Genehmigung des Bedarfs im Mieterausschuss). Diskussion 18.11.2010 Ggf. kann es aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit (Feststellung durch Vermieter) zur Beschleunigung des	V/D	M			M			M



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m R	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
	Verfahrens kommen – evtl. Stadtratsbeschluss notwendig.									
15	<p>Konzeptplanung</p> <p>Paralleles erarbeiten des Vorentwurfes durch den technischen Dienstleister und eines Betreiberkonzeptes (Mitwirkung Bau insbes. Wartungsstrategie) durch den Vermieter.</p>	M	V/ D			M				
16	<p>Vorplanung erarbeiten</p> <p>Unter Berücksichtigung aller geltenden Richtlinien ist die <u>Vorplanung</u> nach LPH 2 HOAI zu <u>erarbeiten</u>. Dies ist zwingend erforderlich.</p> <p>Darstellung der <u>planerischen Umsetzung des Nutzerbedarfsprogrammes (Raumprogrammnachweis)</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung im Lageplan im Maßstab 1:1000 - Grundrisse, Ansichten und Schnitten im Maßstab 1:200 - Erstellung einer qualifizierten Kostenschätzung nach DIN 276 <p>Untersuchung alternativer Lösungsmöglichkeiten. Erstellung eines Erläuterungsberichtes in Form eines Projekthandbuches für den Nachweis der Umsetzbarkeit der Nutzungskonzeption auf dem vorgesehen Grundstück = Dokumentation in Form der Projektdaten und dem Projekthandbuch (PHB – Anlage zum Beschluss).</p>	M	V/ D			M				



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m R	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D i R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
17	Einrichtung vorgeben Neue Forderung zu diesem frühen Zeitpunkt.	M	M							V/D
18	Ersteinrichtungskosten schätzen Lose Möblierung und teilweise bewegliches Anlagevermögen wird vom Nutzer (und evtl. Vermieter - RBS) ermittelt. Die Kosten teilt der Vermieter dem technischen Dienstleister mit.	M	M							V/D
19	Förderungsmöglichkeit klären	V/D								
20	Betreiberkonzept erarbeiten Vorgang bisher nicht vorgesehen/beschrieben. Unter Berücksichtigung der Vorplanung bzw. in enger Abstimmung mit dem BauRef wird das Betreiberkonzept entwickelt. Bei der Entwicklung ist auf eine Optimierung der Nutzungskosten in der Betriebsphase hinzuwirken. Dies wird parallel erarbeitet. Das Betreiberkonzept ist Teil der Vorplanung. Das Betreiberkonzept wird kostenmäßig bewertet. Inhalte unklar, müssen noch festgelegt werden.	V/D	M	M	M					M
21	Planungskonzept zustimmen <i>Forum?</i> <i>+ Träger</i>									V/D
22	Maßnahme umsetzen?	V/D	M			M				M



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger							
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m R	V e r g a b e s t e l l e	S. K A	P O R , D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r
	Entscheidet der Vermieter, dass die Gesamtmaßnahme nicht oder nicht sofort erfolgt, sind gemeinsam alternative (vorgezogene) Maßnahmen zu erarbeiten, die den dringenden sicherheitstechnischen Bedarf bereinigen.								
23	<p>Projektauftrag und MIP Änderung vorbereiten Als Grundlage für die Erstellung des Projektauftrages ist das Dokument Muster 4 der Hochbaurichtlinien. Die aufgelisteten Punkte sind hierbei zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgabenstellung - Projektstand - Planung (Vorplanungsunterlagen sowie Projekthandbuch) - Kosten (Kostenschätzung gemäß DIN 276) - Finanzierung - Betreiberkonzept inkl. aller Folgekosten <p>MIP Änderung ergänzen/aktualisieren. Ggf. kann es aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit (Feststellung durch Vermieter) zur Beschleunigung des Verfahrens kommen – evtl. Stadtratsbeschluss notwendig.</p>	KA + KJHA Textbaubträge				⇒ MIP Änderung			
		V/D	M		M			M	
24	Nutzungsüberlassung abschließen <i>↳ Zeitpunkt</i>	V/D						M	



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m R	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
25	Projektauftrag erteilen Genehmigung erfolgt durch den Stadtrat. <i>KREIJHA</i>							<input checked="" type="checkbox"/>		
26	MIP Fortschreibung genehmigen Aufnahme der Maßnahme in die MIP wird veranlasst.							<input checked="" type="checkbox"/>		
27	MIP fortschreiben Die Maßnahme wird mit allen relevanten Eckdaten in das MIP aufgenommen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
28	Aufsichtliches Verfahren erforderlich? Prüfung ob ein fachaufsichtliches Verfahren eingehalten werden muss, um evtl. Fördermittel zu erhalten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>	
29	Fachaufsichtliche Genehmigung einholen Die fachaufsichtliche Genehmigung wird gemäß den gesetzlichen Regelungen eingeholt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>	
30	Einreichen des Förderantrages unterstützen Sammeln und Zusammenfassen aller erforderlichen Förderunterlagen; Weitergabe an die Stadtkämmerei.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
31	Förderantrag erarbeiten und einreichen Unter Beachtung der relevanten Fristen und Formvorgaben sowie den Förderbedingungen wird der Förderantrag erarbeitet und eingereicht.					<input checked="" type="checkbox"/>				
32	Entwurfs- und Genehmigungsplanung erarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K O M R	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
	<p>Nach Maßgabe des Projektauftrages werden alle Grundleistungen der LPH 3 HOAI erbracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lageplan M 1:1000 - Entwurf M 1:100 - Kostenberechnung nach DIN 276 - Betreiberkonzept wird fortgeschrieben - Einrichtungskonzept <p>Abgleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung Termin und Mittelbedarfsplanung.</p> <p>Erarbeitung der Genehmigungsplanung nach Leistungsphase 4 HOAI. Dokumentation der Ergebnisse in den Projektdaten.</p>									
33	<p>Projektgenehmigung vorbereiten und an den Vermieter weiterleiten Genehmigungsrelevante Dokumente zusammenstellen sowie Klärung des Umfangs der einzureichenden Dokumente. Durchführung von Klärungsgesprächen mit den beteiligten Referaten. Weiterleiten der benötigten Unterlagen an den Vermieter.</p>	V/D	M			M			M	
34	<p>Projektkostenobergrenze eingehalten? Bei der Einhaltung der Projektobergrenze erteilt der Vermieter die Freigabe. Bei einer Überschreitung der Projektkostenobergrenze wird</p>	V/D								



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger							
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m m	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R t a l D i r	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r
	die Projektgenehmigung durch den Stadtrat erteilt Diskussion 18.11.2010								
35	Projektgenehmigung intern erteilen Auf Basis der vorhandenen Entscheidungskriterien wird die Freigabe zum Projekt durch den Vermieter genehmigt (bislang Mieter/Nutzer, Stadtkämmerei, Baureferat).	V/D	V/D			V/D			
36	Projektgenehmigung erteilen Auf Basis der vorhandenen Entscheidungskriterien bei einer Projektänderung (Kostenüberschreitung und/oder wesentliche Änderungen bei Qualitäten) erteilt der Stadtrat die Projektgenehmigung.					E			
37	Projekt im Haushalt veranschlagen	I	M			V/D			
38	Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung Erarbeiten der Genehmigungsplanung und Abstimmung mit Behörden bereits vor der Projektgenehmigung. Vorgang bisher nicht beschrieben in HBRL.								
39	Genehmigungsplanung einreichen Der Bauantrag und die dafür notwendige Genehmigungsplanung bzw. zusammengestellte Unterlagen (wie z.B. Planungsunterlagen, Betriebsbeschreibungen, Berechnungen etc.) werden bei den Behörden eingereicht.	M	V/D						



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m m	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
40	Baugenehmigung empfangen Die Baugenehmigung wird entgegengenommen. Vermieter und Mieter werden informiert.	I	V/D							I
41	Ausführungsplanung und Ausführung vorbereiten Grundlage für die spätere Bauausführung sind die Grundleistungen der Leistungsphasen 5 und 6 HOAI Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe (Einschließlich Abstimmung Grobterminplan).	M	V/D							M
42	Fachaufsichtliche Genehmigung und Zustimmung zum Vorzeitigen Baubeginn liegen vor? Bis die Zustimmung und Genehmigung vorliegen, kann das Vergabeverfahren durchgeführt aber noch kein Auftrag an die Firmen erteilt werden. Um eine Verzögerung des Projektes zu vermeiden, soll durch den Vermieter mit den Aufsichtsbehörden die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn (d.h. bis zur Genehmigung des Förderantrags) erwirkt werden.	V/D	M							M
43	Fachaufsichtliche Genehmigung und wenn notwendig Zustimmung zum vorzeitigen (förderunschädlichen) Baubeginn mit Aufsichtsbehörde verhandeln Auch bei einer Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.	V/D	I			M				
44	Auswirkung auf die Planung? Die durchzuführende Prüfung beinhaltet die Frage, ob Änderungen der Planung vorgenommen werden müssen,	V/D	M			M				M



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m R	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
	um die Genehmigung bzw. die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn zu erhalten.									
45	Planung und Förderantrag überarbeiten Die bisher vorliegenden Arbeitsergebnisse und Förderanträge werden überarbeitet.	V/D	M			M				M
46	Ausschreibung und Vergabeverfahren nach VOB durchführen Zusammenstellen der Vergabe- und Vertragsunterlagen unter Berücksichtigung der Ausführungsplanung Erstellung/ der LV's. Überprüfung ob europaweit ausgeschrieben werden muss (Wertgrenzen beachten (VOB/VOLVOF). Angebote einholen durch Vergabestelle des Baureferates. Kostenanschlag nach DIN 276, dem Kostenanschlag liegen möglichst Firmenangebote zu Grunde, i.d.R. 60 % der Bauwerkskosten (Kostengruppe 3.0 und 4.0) Zustimmung zur Erstausschreibung durch die Stadtkämmerei. Dokumentation und Fortschreiben der Projektdaten.	I	V/D			I				
47	Ausführungsgenehmigung vorbereiten Der Vermieter, das Baureferat, die Stadtkämmerei und das Mieterreferat stimmen die Beschlussvorlage ab.	V/D	M			M				M
48	Ausführungsgenehmigung erteilen Durch einen Stadtratsbeschluss wird die Ausführungsgenehmigung erteilt.								E	
49	Bauleistungen vergeben		V/							



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m m	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
	Baureferatsinterner Prozess - wird nicht weiter beschreiben. Auftrag >2,5 Mio € Bauausschuss >0,5 Mio € Unterangebot Bauausschuss		D							
50	Nutzer/Vermieter Voraussetzungen erfüllen/ abschließen Spätestens hier sind alle (Vor)maßnahmen des Vermieters/ Mieters abgeschlossen, die für den Baubeginn notwendig sind (Umzüge, Räumung, etc.).	D	V						D	
51	Bauprojekt beginnen/durchführen Baureferatsinterner Prozess - wird nicht weiter beschrieben. Laufende Information an die Vermieter und Mieter – siehe jeweiliges Organisationshandbuch.	M	V/ D						M	
52	Überwachung der Bauleistungen und Betreiber-leistungen vorbereiten									
53	Betreiberleistungen vorbereiten/beschaffen	V/D	M	M						
54	Vereinbarte Bauleistung überwachen Baureferatsinterner Prozess - wird nicht weiter beschrieben.		V/ D							M
55	Technische Einweisung durchführen Umsetzung der neuen DA Übergabe - Formblatt	M	V/ D	M					M	



Nr.	Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
		V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m R	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
	Die Durchführung von technischen Einweisungen soll sicherstellen, dass ein bestmöglicher auf die Anforderungen des Vermieters und Mieters ausgerichteter Betrieb unter den Rahmenbedingungen Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit/Energieeffizienz realisiert wird.									
56	Technische Abnahme durchführen Abnahme der Firmenleistungen nach VOB Baureferats Interner Prozess wird nicht weiter beschrieben.	I	V/ D							I
57	Übergabe durchführen Das Objekt wird vom Baureferat in die Verantwortung des Vermieters als Betreiber übergeben. In einem Übergabeprotokoll (inklusive Mängelliste) wird die Übergabe des Gebäudes vom Baureferat an den Vermieter dokumentiert. Neue Dienstanweisung - derzeit in Abstimmung.	M	V/ D	M						I
58	Ersteinrichtung durchführen	M	M							V/ D
59	Schlussrechnung abwickeln Kostenfeststellung nach DIN 276. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird eine Schlussrechnung zur endgültigen Sachstandklärung des Bauvorhabens benötigt.	I	V/ D							I



Nr. Aktivität	Verantwortlichkeit/ Empfänger								
	V e r m i e t e r	D i e n s t l e i s t e r B a u R e f	D i e n s t l e i s t e r K o m R	V e r g a b e s t e l l e	S K A	P O R D I R	S t a d t r a t	N u t z e r / M i e t e r	S o n s t i g e
60	AIB schließen und auf fertige Anlage abrechnen		V/D	M					
61	Verwendungsnachweis erstellen und bei Förderbehörde einreichen		I	M		V/D		M	
	Objekt in Betrieb nehmen Die Vorbereitung des Bauwerk-/Gebäudebetriebs hat zum Ziel, eine Nutzung ohne Abweichungen vom Normal- oder Standardbetrieb zu garantieren. Gerade anspruchsvolle Gebäudenutzungs- und insbesondere Energiekonzepte benötigen für eine optimale Leistung bei minimalem Energie- und Ressourceneinsatz anfangs eine kompetente Einregulierung und Begleitung.								