

Stadtverwaltung Michelstadt

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: VL-141/2026
Zuständigkeit: Eigenbetrieb Bebauen und Verwalten von Liegenschaften eingereicht am: 30.04.2026
Sachbearbeitung: Dominik Pollozek
Verfasser/in: Alexandra Erle
Kostenstelle:
Status: öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Betriebskommission Eigenbetrieb Bebauen und Verwalten von Liegenschaften	06.05.2026	beschließend
Magistrat	06.05.2026	beschließend
Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss	20.05.2026	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	21.05.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	09.06.2026	beschließend

Betreff:

Projektsteuerung für die Sanierung der Odenwaldhalle

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, der Einsetzung einer externen Projektsteuerung für die Sanierung der Odenwaldhalle, mit dem Zusatz

„Die Betriebskommission sorgt für eine regelmäßige und zeitnahe Berichterstattung an den Magistrat, den Bauausschuss, den Haupt- und Finanzausschuss und an die Stadtverordneten“

zuzustimmen.

Die Betriebsleitung wird beauftragt ein Leistungsverzeichnis, entsprechend des in der Begründung beschriebenen Leistungsbilds, für die Ausschreibung der externen Projektsteuerung auszuarbeiten und der Betriebskommission zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Die Sanierung der Odenwaldhalle ist das größte Bauprojekt, dass die Stadt Michelstadt seit vielen Jahren zu verantworten hat. Zeitgleich hat der Eigenbetrieb Bebauen und Verwalten von Liegenschaften eine Vielzahl von weiteren Bau- und Sanierungsvorhaben in Durchführung und Vorbereitung.

In Anbetracht dieser Situation wird die Notwendigkeit einer besonderen Steuerung der Sanierung der Odenwaldhalle mittels einer besonderen Aufbauorganisation gesehen. Dabei wird folgender Ansatz verfolgt.

Das Bau- und Planungsamt bzw. der Eigenbetrieb Bebauen und Verwalten von Liegenschaften tritt bei der Sanierung der Odenwaldhalle als Bauherr auf und benötigt daher entsprechende Steuerungsunterstützung insb. bei der Koordination der Projektbeteiligten inkl. der Bauüberwachung. Diese Aufgaben können durch die Beschäftigten der Stadt Michelstadt wegen den zahlreichen im Baubereich laufenden Projekten nicht im notwendigen Umfang selbst erledigt werden. Entsprechend ist dafür externe Fachexpertise und Arbeitsleistung für den Bauzeitraum in

Form einer externen Projektsteuerung notwendig. Ausweislich der Gespräche mit dem Fördermittelgeber sind neben dem Stadtbaumeister folgende öffentliche Stellen Projektbeteiligte:

- Kreisbauamt (Denkmalschutz) des Odenwaldkreises
- Landesamt für Denkmalschutz
- Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main (Bauabteilung)
- Bundesbeauftragter für Kultur und Medien, Kulturstatsminister

Dazu kommen externe Planer, Baufirmen und weitere Beteiligte. Eine aktive Anwesenheit der Projektsteuerung auf der Baustelle bei der Bauausführung ist zudem eine zentrale Aufgabe der Projektsteuerung.

Daraus resultiert folgendes Leistungsbild für die Projektsteuerung auf den gesamten Projektablauf im Verhältnis zu den zeitlichen Projektstufen. Es handelt sich um eine idealtypische Darstellung. Grundsätzlich kann es bei der Abwicklung von Projekten zu Phasenverschiebungen und damit Überschneidungen kommen. Dementsprechend sind Leistungen aus den einzelnen Stufen ungeachtet der Stufengliederung zu dem Zeitpunkt zu erbringen, in dem sie tatsächlich erforderlich werden.

Projektvorbereitung

A Organisation

- Mitwirken bei der Klärung der Rahmenbedingungen für das Gesamtprojekt inkl. Beteiligtenkreis
- Überprüfen der Projektziele und Mitwirken bei der Auflösung von Zielkonflikten
- Aufstellen und Fortschreiben der Projektstrukturplanung
- Aufstellen und Fortschreiben der Schnittstellen für die Koordinations- und Integrationsprozesse der Objekt- und Fachplanungen
- Aufstellen, Umsetzen und Steuern der Kommunikationsstruktur
- Aufstellen, Umsetzen und Steuern des Entscheidungs- und Änderungsmanagements
- Mitwirken beim Risikomanagement
- Aufstellen, Umsetzen und Fortschreiben der Organisationsvorgaben für die Aufbau- und Ablauforganisation

B Qualitäten

- Überprüfen der Qualitätsziele und Mitwirken bei Zielanpassungen
- Mitwirken bei der Klärung der Grundstücks- und Standortfragen mit Erfassung logistisch relevanter Standort- und Rahmenbedingungen
- Überprüfen der Ergebnisdokumentation der Grundlagenermittlung der Planungsbeteiligten

C Kosten

- Überprüfen der Kostenziele und Mitwirken bei Zielanpassungen
- Aufstellen und Umsetzen der Kostenüberwachung
- Prüfen der Rechnungen der zu steuernden Projektbeteiligten (nicht der bauausführenden Unternehmen)
- Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele
- Aufstellen und Umsetzen der Mittelabflussplanung

D Termine

- Überprüfen der Terminziele und Mitwirken bei Zielanpassungen
- Aufstellen der Steuerungsterminplanung
- Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele

E Verträge

- Mitwirken bei der Erstellung einer Vergabestruktur für das Gesamtprojekt
- Aufstellen der Leistungsanforderungen für die an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter
- Mitwirken bei den Beschaffungen der Leistungen der an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter
- Mitwirken bei der Erstellung eines Versicherungskonzeptes für das Gesamtprojekt und Mitwirken an dessen Umsetzung

- Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten ggf. unter Einbeziehung der Rechtsberatung
- Prüfen von Vergütungsnachträgen der an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter

Grundleistungen

II. Planung

A Organisation

- Umsetzen und Steuern der Kommunikationsstruktur
- Umsetzen und Steuern des Entscheidungs- und Änderungsmanagements
- Mitwirken beim Risikomanagement
- Mitwirken bei der Herbeiführung der behördlichen Genehmigungen
- Umsetzen und Fortschreiben der Organisationsvorgaben für die Aufbau- und Ablauforganisation
- Analysieren und Bewerten der Einhaltung der Projektziele und der Schnittstellen für die Koordinations- und Integrationsprozesse der Objekt- und Fachplanungen

B Qualitäten

- Analysieren, Bewerten und Steuern der Leistungen der Planungsbeteiligten, insbesondere der Koordinations- und Integrationsleistungen des Objektplaners
- Überprüfen des Farb- und Materialkonzepts und Mitwirken bei der Bemusterungsplanung, Steuern der Bemusterungen
- Überprüfen der Ergebnisdokumentation der Planungsbeteiligten zum Abschluss der jeweiligen Leistungsphasen der Planung

C Kosten

- Überprüfen der Kostenschätzungen und -berechnungen, -vergleiche und Kostenkontrollen der Objekt- und Fachplaner
- Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele und Mitwirken bei Ziellanpassungen
- Umsetzen und Fortschreiben der Mittelabflussplanung
- Prüfen der Rechnungen der zu steuernden Projektbeteiligten (nicht der bauausführenden Unternehmen)
- Umsetzen und Fortschreiben der Kostenüberwachung

D Termine

- Umsetzen und Fortschreiben der Steuerungsterminplanung
- Überprüfen der Terminplanungen der Projektbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf
- Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele und Mitwirken bei Ziellanpassungen

E Verträge

- Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten ggf. unter Einbeziehung der Rechtsberatung
- Mitwirken bei der Umsetzung des Versicherungskonzeptes für das Gesamtprojekt
- Prüfen von Vergütungsnachträgen der an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter
- Mitwirken bei der Strukturierung der Vergabeverfahren für die Beschaffungen der Bauleistungen

Grundleistungen

III.

Ausführungsvorbereitung

A Organisation

- Umsetzen und Steuern der Kommunikationsstruktur
- Umsetzen und Steuern des Entscheidungs- und Änderungsmanagements
- Mitwirken beim Risikomanagement
- Mitwirken bei der Herbeiführung der behördlichen Genehmigungen
- Umsetzen und Fortschreiben der Organisationsvorgaben (Aufbau- und Ablauforganisation)
- Analysieren und Bewerten der Einhaltung der Projektziele und der Schnittstellen für die Koordinations- und Integrationsprozesse der Objekt- und Fachplanungen

B Qualitäten

- Analysieren, Bewerten und Steuern der Leistungen der Planungsbeteiligten, insbesondere der Koordinations- und Integrationsleistungen des Objektplaners
- Überprüfen des Farb- und Materialkonzeptes und Mitwirken bei der Bemusterungsplanung, Steuern der Bemusterungen
- Überprüfen der grundlegenden Planungsergebnisse der Projektbeteiligten
- Überprüfen der von den Planungsbeteiligten erstellten Leistungsbeschreibungen, Angebotsauswertungen und Vergabevorschläge

C Kosten

- Überprüfen der Kostenvergleiche und -kontrollen der Objekt- und Fachplaner
- Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele und Mitwirken bei Ziellanpassungen
- Prüfen der Rechnungen der zu steuernden Projektbeteiligten (nicht der bauausführenden Unternehmen)
- Umsetzen und Fortschreiben der Mittelabflussplanung
- Umsetzen und Fortschreiben der Kostenüberwachung

D Termine

- Umsetzen und Fortschreiben der Steuerungsterminplanung
- Überprüfen der Terminplanungen der Projektbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf
- Aufstellen eines Steuerungsterminplanes für die Vorbereitung und Durchführung der Abnahmen und Inbetriebnahmen
- Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele und Mitwirken bei Ziellanpassungen

E Verträge

- Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten ggf. unter Einbeziehung der Rechtsberatung
- Mitwirken bei der Strukturierung der Vergabeverfahren für die Beschaffungen der Bauleistungen
- Überprüfen der Vergabeunterlagen sowie Bestätigen der Versandfertigkeit
- Mitwirken bei den Beschaffungen der Bauleistungen
- Prüfen von Vergütungsnachträgen der an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter

Grundleistungen

IV. Ausführung

A Organisation

- Umsetzen und Steuern der Kommunikationsstruktur
- Umsetzen und Steuern des Entscheidungs- und Änderungsmanagements
- Mitwirken beim Risikomanagement
- Mitwirken bei der Herbeiführung der behördlichen Genehmigungen
- Umsetzen und Fortschreiben der Organisationsvorgaben (Aufbau- und Ablauforganisation)
- Analysieren und Bewerten der Einhaltung der Projektziele und der Schnittstellen für die Koordinations- und Integrationsprozesse der Objekt- und Fachplanungen

B Qualitäten

- Analysieren, Bewerten und Steuern der Leistungen der Planungsbeteiligten, insbesondere der Koordinations- und Integrationsleistungen des Objektplaners
- Steuern der Bemusterungen
- Analysieren, Bewerten und Steuern der Leistungen der Objektüberwachungen/Bauoberleitungen
- Mitwirken bei der Planung und Durchführung der Abnahmen und Inbetriebnahmen der Bauleistungen

C Kosten

- Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele und Mitwirken bei Ziellanpassungen
- Prüfen der Rechnungen der zu steuernden Projektbeteiligten (nicht der bauausführenden Unternehmen)
- Überprüfen der Rechnungsprüfung der Objektüberwachungen und örtlichen Bauüberwachungen
- Umsetzen und Fortschreiben der Mittelabflussplanung
- Umsetzen und Fortschreiben der Kostenüberwachung

D Termine

- Fortschreiben und Umsetzen der Steuerungsterminplanung
- Überprüfen der Terminplanungen der Projektbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf
- Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele und Mitwirken bei Zielanpassungen

E Verträge

- Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten ggf. unter Einbeziehung der Rechtsberatung
- Überprüfen der Nachtragsprüfungen der Objektüberwachungen und Örtlichen Bauüberwachungen sowie Mitwirken bei der Beauftragung
- Prüfen von Vergütungsnachträgen der an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter
- Überprüfen der Auflistung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche

Grundleistungen

V. Projektabschluss

A Organisation

- Mitwirken bei der systematischen Zusammenstellung der Projektdokumentation
- Umsetzen und Steuern der Kommunikationsstruktur
- Umsetzen und Steuern des Entscheidungs- und Änderungsmanagements
- Mitwirken beim Risikomanagement

B Qualitäten

- Mitwirken bei der Planung und Durchführung der Übergabe des Objektes
- Mitwirken bei den Abnahmen der Planungsleistungen

C Kosten

- Überprüfen der Kostenfeststellung, -vergleiche und -kontrollen der Objekt- und Fachplaner
- Prüfen der Rechnungen der zu steuernden Projektbeteiligten (nicht der bauausführenden Unternehmen)
- Überprüfen der Rechnungsprüfung der Objektüberwachungen und örtlichen Bauüberwachungen
- Mitwirken bei der Freigabe von Vorauszahlungs- und Vertragserfüllungssicherheiten
- Abschließen der Kostenüberwachung

D Termine

- Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele und Mitwirken bei Zielanpassungen
- Fortschreiben der Steuerungsterminplanung

E Verträge

- Prüfen von Vergütungsnachträgen der an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter
- Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten ggf. unter Einbeziehung der Rechtsberatung

Beginnend mit der Leistungsphase 3 sollte eine entsprechende externe Projektsteuerung für die Gesamtmaßnahme stufenweise vergeben werden. Dabei muss dringend darauf geachtet werden, dass die Ausschreibung der externen Projektsteuerung Projektrisiken wie Verzögerungen im Projekt mitberücksichtigt.

Die vorgenannten Punkte des Leistungsbildes bilden die Grundlage für das nun zu erstellende Leistungsverzeichnis und die der Ausschreibung vorgelagerten Marktsondierung. Die zu erwartenden Kosten richten sich nach Heft 9 des Ausschusses der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung (AHO). Eine entsprechende Vorlage an die Betriebskommission erfolgt alsdann.

Personalressourcen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine