

## Zukunft GMW - Modul 3.2

08.11.2022

### Informationspaket

für Workshop Alternative Vertragsmodelle  
am 09.11.2022

#### Inhaltsverzeichnis

1. Alternative Beschaffungsvarianten - Wesentliche Aspekte.....	2
2. Alternative Beschaffungsvarianten – Innerstädtische Schnittstellen .....	4
3. Alternative Beschaffungsvarianten – Innerstädtische Initiativen .....	5
4. Fahrplan Alternative Vertragsmodelle.....	6

#### Verfasser

Prof. Dr. Michael Simon  
Lena Weber

## 1. Alternative Beschaffungsvarianten - Wesentliche Aspekte

Zu betrachtende Aspekte im Zuge von alternativen Beschaffungsvarianten

Aspekte	Kurze Erläuterung (max 1-2 Sätze)
Vergabe	Für meinen Bereich sind insbesondere die PPP Modelle Mietkauf und Investorenmodell interessant und wie diese vergaberechtlich umzusetzen sind.
Rollen und Verantwortlichkeiten	<p>Klare Aufgabendefinition und Zuweisung von (Ergebnis-) Verantwortlichkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definition von Arbeitspaketen und Verantwortlichkeiten für alle Beteiligten</li> <li>▪ ZV und RPA: Weg von den Prüfeinheiten hin zu beratenden, leistenden und verantwortenden Einheiten</li> <li>▪ Weg von „So geht es nicht“ hin zu „So geht es“</li> </ul>
Projektorganisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ziel-, Maßnahmen-, Rollen- und Konzeptdefinition,</li> <li>▪ detaillierte Terminplanung mit engmaschiger Terminverfolgung,</li> <li>▪ Projektcontrolling,</li> <li>▪ zuverlässige Bearbeitung der To-Do's,</li> <li>▪ intensive Teamabstimmung,</li> <li>▪ regelmäßige Jour Fixe, realistische Kalkulation der Vorbereitungszeit bis zum Beginn der Erstellung der Vergabeunterlagen.</li> <li>▪ Welche Beschaffungsvarianten sollen betrachtet werden?</li> <li>▪ Wie wirken sich diese auf die Betriebsphase aus?</li> <li>▪ Welche Schnittstellenpartner werden benötigt?</li> <li>▪ Verfügen diese Schnittstellenpartner über die erforderlichen Kompetenzen, Qualifikationen und Ressourcen zur Erfüllung Ihrer Rollen und Aufgaben?</li> </ul>
Externe Expertise	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beauftragung unabhängiger externer Baufach- und Rechtsberater als Prozessbegleiter</li> <li>▪ zur Einbeziehung bautechnischen, vergabe- und vertragsrechtlichen Know-Hows und Erfahrungen (z.B. um Vertrags- und Vergabeunterlagen nicht komplett „neu erfinden“ zu müssen),</li> <li>▪ um über den eigenen Tellerrand "hinaus zu schauen“,</li> <li>▪ um neutrale Meinungen zu erhalten.</li> <li>▪ Lernen an „Best-Practice-Beispielen“ anderer Behörden</li> </ul>
Motivation	<p>Bereitschaft der Beteiligten,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mit Motivation und Innovationsgeist neue Wege zu gehen,</li> <li>▪ gemeinsam ein Ziel zu erreichen,</li> <li>▪ persönliche Interessen den Fachlichkeiten unterzuordnen,</li> <li>▪ Ermessens- und Beurteilungsspielräume bestmöglich zu nutzen,</li> <li>▪ den rechtlichen „150%-Sicherheitsweg“ zu verlassen und die Rechtsprechung zu nutzen, die das Ziel unterstützt und nicht nur diejenige, die das Ziel verhindert</li> </ul>

Aspekte	Kurze Erläuterung (max 1-2 Sätze)
Prozessentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ spezialisiert, innovativ: größere Vielfalt an Beschaffungsvarianten möglich -&gt; erfordert umfassende Entwicklungsphase</li> <li>▪ pragmatisch, „StepByStep“: Zügigere Umsetzung möglich -&gt; Verwendung der bestehenden Prozesse, ggf. mit Anpassung</li> </ul>
Qualitätsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualität muss gewerkeübergreifend eineindeutig beschrieben werden und in der Ausführung gesichert werden</li> <li>▪ Qualitätssicherung durch Vorgaben im Raumbuch, wird der Leistungsbeschreibung beigefügt. Festschreibung der Mindestgrößen der Räume, macht Angebote besser vergleichbar.</li> </ul>
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nach Inbetriebnahme – Wartung und Instandhaltung der technischen Gewerke</li> <li>▪ Können die Erwartungen aus der Politik dem Anspruch gerecht werden? Schneller, billiger, wirtschaftlicher, verlässlicher, ...</li> <li>▪ Wie kann sichergestellt werden, dass ein „günstig“ erstelltes Gebäude nach Übergabe auch für die betriebliche Lebensdauer wirtschaftlich ist?</li> </ul>
Personal	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wie qualifiziert man das Personal auf Seiten des GMW?</li> <li>▪ Die Aufgaben und Arbeitssysteme ändern sich deutlich durch Schwenk Richtung TU, GU, GÜ, ..... Qualifizierung/Schulung</li> </ul>
Leistungsbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf Kundenseite muss eine Verantwortlichkeit aufgebaut werden die unabhängig von der Baulichen Seite das betriebliche Konzept für ein (funktionales) LV so vollständig und verlässlich beschreibt, dass dies für einen Bieter planerisch verstanden und in der Folge kalkuliert werden kann.</li> <li>▪ Eine präzise, ausführliche Beschreibung des zu errichtenden Objektes zu einem frühen Zeitpunkt bleibt unerlässlich</li> <li>▪ Durch den Bauantrag ist der GU an die Planungsvorgaben gebunden und macht die Leistung der Bieter besser vergleichbar.</li> </ul>
Kostensicherheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei GU-Verfahren besteht bereits im frühen Stadium Kostensicherheit</li> <li>▪ Bei GU-Verfahren gibt es für die ausgeschriebene Leistung einen Festpreis, Nachträge sind aber auch einzukalkulieren.</li> </ul>
Steuerung	Die relevante Einflussnahme auf das Projekt durch den Auftraggeber ist sicherzustellen
Erfahrung	GU-Verfahren bei Modulbauten umfassend und seit über 10 Jahren GU-Verfahren bei Sporthallen (3 Objekte) seit 5 Jahren

## 2. Alternative Beschaffungsvarianten – Innerstädtische Schnittstellen (Kategorisierung nach Erfassung)

Nr	Verwaltungseinheit	Ansprechpartner
1	Grundstückswirtschaft	Frau Koch (Ressortleitung)
2	Zentrales Fördermanagement	Herr Schmitz (Abteilungsleitung)
3	Kämmerei	Herr Dölle (Ressortleitung) Frau Kexel Herr Wolf
4	Rechtsamt	Herr Dr. Huffmann (Ressortleitung) Frau Rappen
5	Zentrale Vergabestelle	Herr Radtke (Ressortleitung, nach Submission) Frau Grünebaum (Abteilungsleitung, vor Submission)
6	Rechnungsprüfungsamt	N.N. (Ressortleitung) Herr Nötzel
7	Bauordnungsamt	Herr Braun (Ressortleitung) Herr Walter
8	Stadtentwicklung/Städtebau	Herr Bleck (eigenes Ressort)
9	Haupt- und Personalamt Zentraleinkauf	Herr Telian (Ressortleitung) Herr Zeißler (Abteilungsleitung; Ausschreibungsplattform)
10	Umweltamt	Herr Nobis (Ressortleitung)
11	Außenanlagen	Frau Berendes (Ressortleitung)

### 3. Alternative Beschaffungsvarianten – Innerstädtische Initiativen (Stand August 2022)

Bezeichnung	Teilnehmende/r GMW	Federführung (falls bekannt)
Projektgruppe Schul- und Kita Bau	Bresser, Heinemann, Friese	Marc Schulz (politischer Koordinator OB)
1000 Kita Plätze	Friese	Herr Knecht (Stadtentwicklung)
Vergaberechtliche / Förderrechtliche Arbeitsgruppen	Herr Meidrodt	
Phase 0	PM +X	
Städtischer Vergabebereich	Herr Meidrodt	
Clearinggespräch RPA/GMW	FBL 1+2, Frau Muhss	
Konzeptplanung Zukunft Feuerwehr	keine	
Optimierung Vergabeprozess	Herr Meidrodt	

## 4. Fahrplan Alternative Vertragsmodelle

Entwurf

<b>Nr. Schritt</b>
<b>1 Bedarfsermittlung</b>
1.1 Identifikation potentieller Projekte
1.2 Priorisierung der potentiellen Projekte
1.3 Vorgehensweise zur Projektbündelung
1.4 Projektdefinition und Projektrahmen
<b>2 Vorgehensweise und Projektorganisation</b>
2.1 Entwicklung Maßnahmenplan
2.2 Projektgruppe GU/TU/ÖPP mit zusätzlichen Mitarbeitern innerhalb des GMW
2.3 Projektbeteiligte auf Seiten Stadt Wuppertal
2.4 Einbindung externe Berater
2.5 Entwicklung Team- und Projektstruktur für das Gesamtvorhaben
2.6 Einrichtung von ämterübergreifender Abstimmingsroutine
2.7 Entwicklung Zeitplan
<b>3 Überprüfung der Marktfähigkeit</b>
3.1 Entwicklung Vergabestrategie für GU/TU/ÖPP-Leistungen
3.1 Beurteilung des Bietermarktes
3.2 Beurteilung der rechtlichen Ausgangssituation
3.3 Auswirkungen auf die öffentliche Aufgabenerfüllung
<b>4 Erstellung von Projektgrundlagen</b>
4.1 Erarbeitung und Konkretisierung Bausoll für TU- und GU- Vergaben
4.2 Strukturierung und Optimierung der Projektvorgaben hinsichtlich der Terminziele
4.3 Fundierte Grundlagenermittlung für die GU/TU/ÖPP-Vergabe
4.4 Klärung von Schnittstellen aus Änderungen der Verfahrensweise
4.5 Einrichtung Projektraum
4.6 Leitung und Steuerung der Planungsteams in den GU/TU/ÖPP-Projekten
4.7 Erstellung und Veröffentlichung von funktionalen Leistungsbeschreibungen