Landratsamt Ebersberg

Kreishochbau und Liegenschaften

Beschaffungsvarianten zur Realisierung der Schulneubauten Gymnasium Poing und Berufsschulzentrum Ebersberg München-Land

LSV am 17.09.2019 Top 4

- Wegen der anstehenden im Masterplan festgelegten Schulneubauten soll frühzeitig in den Kreisgremien festgelegt werden, nach welcher Beschaffungsvariante das Gymnasium Poing und das Berufsschulzentrum Ebersberg München-Land errichtet und betrieben werden.

Wie die Neubaumaßnahmen der beiden Schulen umgesetzt werden, ist dem Landkreis grundsätzlich freigestellt. In Frage kommt im Wesentlichen die konventionelle Eigenbauvariante oder die öffentliche private Partnerschaft (ÖPP/PPP).

Daraus ergibt sich folgende Fragestellung:

Sollen die Neubauten konventionell als Eigenbau oder als PPP-Projekte realisiert werden, oder gibt es noch andere Möglichkeiten?

Bereits bei den vorausgegangenen Entscheidungen für die PPP-Projekte Gymnasium Kirchseeon (Kreisausschuss 26.09.2005) und Realschule Poing (Kreistag am 27.07.2009) wurden die Vor- und Nachteile beider Realisierungsvarianten ausführlich beraten und dafür entschieden.

Die bisherigen PPP-Proiekte im Überblick:

Gymnasium Kirchseeon mit Zweifachturnhalle	Realschule Poing mit Dreifachturnhalle und Kooperationsräumen
Schülerzahl: 850	Schülerzahl: 580
Vertragsunterzeichnung am 02.05.2007	Vertragsunterzeichnung am 21.04.2011
Spatenstich am 17.07.2007	Spatenstich am 14.07.2011
Inbetriebnahme am 31.07.2008	Inbetriebnahme am 01.09.2012
Baukosten: 19,5 Mio. €	Baukosten: 21,6 Mio. €
Betrieb: 14,0 Mio. €	Betrieb: 9,5 Mio. €
Gesamtkosten: 33,5 Mio. €	Gesamtkosten: 31,1 Mio. €
Kostenvorteil 11%	Kostenvorteil 12%

• Definition von PPP oder ÖPP

Mit dem Begriff „Public Private Partnership – PPP“ (synonym auch „Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP)“) werden jene Formen der Zusammenarbeit von Verwaltungen, Gremien oder Unternehmen der öffentlichen Hand mit der privaten Wirtschaft gekennzeichnet, die Aufgaben zum Gegenstand haben, die in der Zuständigkeit von Kommunen, der Länder oder des Bundes bzw. deren nachgeordneten Einrichtungen liegen und Gegenstand der wirtschaftlichen Betätigung oder der Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben sind. ➡

Ein vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Verfügung gestellter Leitfaden Nr. 1 und dessen Tool zum PPP-Projekteignungstest kann bereits jetzt die grundsätzliche Eignung als PPP-Modell bestätigen.

https://www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen/ppp/index.php

„Im Rahmen der Überarbeitung dieses Leitfadens wurde daher entschieden, den Kommunen anstelle des bisherigen, mehr an Kostendaten orientierten PPP-Projekteignungstestes ein neues Verfahren anzubieten, das wesentlich stärker auf die qualitativen Kriterien eines möglichen PPP-Projektes eingeht, gleichwohl aber als Eignungsprüfung in einer sehr frühen Phase zu vergleichbar belastbaren Ergebnissen und Aussagen führt. „

PPP-Kritikpunkte und Einwände zur Wirtschaftlichkeit

► Wirtschaftlichkeitsvorteile zweifelhaft	► Maßstab offenlegen + Evaluierung ;Bundeseinheitlichen Leitfaden (FMK) "Wirtschaftlichkeitsuntersucheungen bei PPP-Projekten
► Gewinnstreben des Privaten, Risiko von Nachforderungen, Preisdumping	► Ausgewogene Risikoverteilung vorsehen, Einbindung Steuerungskreis aus den Fraktionen (wird Klarheit bringen)
► Höhere Finanzierungskonditionen als bei öffentlichem Zins	► Finanzierung erfolgt durch den Landkreis
► Wirtschaftlichkeit + Vertragswerk intransparent	► Vertragsmuster + Wirtschaftlichkeit offen legen
► Langfristige Bindung	► Sicherheit, aber nicht alle Projekte sind PPP geeignet
► Konkursrisiko	► Gibt es in jeder Realisierungsvarinate
► Wir können uns PPP nicht leisten	► Nachhaltigkeit rechnet sich
► Hohe Transaktionskosten	► Auch die Eigenrealisierung verursacht Nebenkosten z. B. Planer/ Projektsteuerung /VW
► Höhere Betriebskosten	►bieherige Vergleiche mit unseren Schulen belegen das Gegenteil (s. Tabelle!) ⇨
► Beschränkung des demokratischen Entscheidungsprozesses	► Steuerungsinstrumente auch bei PPP einsetzen z. B. Steuerungkreis aus den Fraktionen,
► PPP ist nur was für die Großen Firmen	► mittelstandsfreundliche Wirkung der PPP-Projekte Gym. Kirchseeon und RS Poing ist klar belegt (siehe Grafiken) ⇨

Jedes Verfahren beinhaltet Vorteile sowie Nachteile. Die wesentlichen Vor- und Nachteile werden nachfolgend aufgeführt:

Nachteile des PPP-Verfahrens:

- Großer Aufwand der Vertragsgestaltung, Lange Vorlaufzeit bis zur Vergabe,
- bereits mit der Ausschreibung zu einem PPP-Verfahren muss genau festgelegt werden, welche Leistung, sowohl beim Bau als auch späteren Betrieb, der zukünftige Partner zu erbringen hat. Spätere Wünsche/Änderungen führen auch hier zu Mehrkosten.
- Funktionalausschreibung: die äußere Gestaltung fließt in die Entscheidung ein, ist aber nur einer von vielen Punkten und kann kein Ausschlusskriterium sein. Wer das insgesamt beste Ergebnis erzielt, muss den Zuschlag erhalten.
- Kann die Wirtschaftlichkeit nicht nachgewiesen werden, verliert der Landkreis ca. 1 Jahr Planungszeit (Fortsetzung muss dann konventionell sein)
- Der Landkreis muss für 20-25 Jahre ein festes Budget für den Betrieb der Schule zur Verfügung stellen (ist daran vertraglich gebunden).
- Transaktionskosten (Kosten für die Suche nach einem geeigneten Vertragspartner, Vertragsgestaltung, Vertragsverhandlungen, Wirtschaftlichkeitsvergleich, Überwachung und Kontrolle der Vertragsvereinbarung).
- Bisher gibt es in Bayern noch wenig Erfahrung mit PPP-Projekten, deren Vertragslaufzeit abgelaufen ist und das Objekt dem AG übergeben wurde.
- Risiko der Insolvenz mit der Gefahr von Folgekosten
- Kosten für Nach- und Neuverhandlungen (Transaktionskosten) im Falle von Erweiterungen
- genaue Kenntnis der komplexen Vertragskonditionen auf wenige Mitarbeiter verteilt; i.d.R. sehr lange Vertragslaufzeiten

Vorteile des PPP-Verfahrens:

- es darf nur verwirklicht werden, wenn es wirtschaftlicher als konventionell ist. Wird die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen (nach dem sog. FMK-Leitfaden (Finanzministerkonferenz 2006), dies wird durch die Regierung von Oberbayern überprüft, hat der Landkreis damit gegenüber dem konventionellen Verfahren gespart.

- Lebenszyklusorientierende Betrachtungsweise durch die Vergabe von Planung, Bau und Betrieb; Anreize für die PPP-Firma zum Arbeiten im Lebenszyklusansatz: z.B. Planung von Bauteilen unter Berücksichtigung ihrer Kosten und der vereinbarten Qualitäten im Betrieb auf Basis einer im Wettbewerb erstellten bauteilspezifischen Instandhaltungskalkulation.

- nur ein VgV-Verfahren notwendig

- zum Zeitpunkt des Zuschlages (=vor Baubeginn) hat der Landkreis bereits Kostensicherheit (= größter Vorteil des Verfahrens).

- bei PPP besteht eine gute Aussicht auf ein günstiges Preis-/Leistungsverhältnis bei den Baukosten. So betrugen die Baukosten bei unserem PPP-Schulprojekt Kirchseeon 1.588 € / m2 BGF, bei Poing waren es 1.481 / m2 BGF, diese Werte liegen deutlich unter den BKI-Vergleichsdaten für Schulen i.H.v. 1.944 € / m2 BGF ohne Ausstattung bzw. 2.012 € / m2 BGF mit Ausstattung (-18 bis -24%).
  Diese Einsparungen geben Raum zur Finanzierung der Transaktionskosten und vergleichsweise höheren Instandhaltungskosten im Idealfall ohne Mehrbelastung oder sogar zu günstigeren Lebenszykluskosten im Vergleich zur konventionellen Realisierung

- die Bauzeit ist bei PPP deutlich kürzer: die durchschnittliche Bauzeit bei konventionellen Schulen liegt nach BKI-Kennwerten bei 26 Monaten, bei unserem PPP-Schulprojekt Poing betrug sie 17 Monate, bei Kirchseeon 16 Monate (- 35%/-38%).

- **zu Vorteile des PPP-Verfahrens:**

  - die Sicherheit, dass der Fertigstellungstermin eingehalten wird, ist gegenüber einem konventionellen Verfahren deutlich größer.

  - Zufriedenheit beim Nutzer (siehe Nutzerbefragung beim Gymnasium Kirchseeon und Realschule Poing – (siehe Anlage 5a und 5b). Die Nutzer profitieren von den vereinbarten Reaktions- und Behebungszeiten und dem Rücklagenkonto zum schnellen Mittelabruf bei Abweichungen vom vereinbarten Qualitätsstandard.

  - kein zusätzlicher Personalaufwand/Stellenmehrung für den Landkreis (z. B. Hausmeister, Techniker) bzw. Entlastung von sonst notwendigen Verwaltungskapazitäten für die beiden neuen Schulen; der Personalbedarf in der Bauverwaltung bei PPP (für Projektentwicklung/Controlling) ist um ein Vielfaches niedriger als der Personalbedarf bei einer konventionellen Baumaßnahme.

  - Kostensicherheit für die Haushaltsplanung durch langfristig kalkulierbare Entgeltzahlungen

  - das Rücklagenkonto sichert den schnellen und unbürokratischen Mittelabruf bei Instandsetzungsbedarf; das sog. fiktive Rücklagenkonto bietet die Möglichkeit, die Haushaltsbelastung auf den tatsächlichen Instandhaltungsbedarf zu begrenzen. Dadurch wird das Entstehen von Instandhaltungsstaus, Bauschäden und verkürzten Nutzungsdauern durch unterlassene Instandhaltung vermieden.

  - Qualitätsstandard über die gesamte Vertragslaufzeit; Sicherung der in den Service levels festgelegten Qualitäten durch Reaktions- und Behebungsfristen, bei Nichteinhaltung drohen der PPP-Firma Entgeltkürzungen, sie hat daher ein Eigeninteresse an einem reibungslosen Betriebsablauf.

Neben den eigenen Erfahrungen gibt es auch weitere Untersuchungen, die sich mit der Realisierungsvariante PPP befasst haben:

- Im September 2016 veröffentlich der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium der Finanzen ein Gutachten zu den Chancen und Risiken Öffentlich-Privater Partnerschaften (liegt als Tischvorlage vor).
- Das Institut für Demoskopie Allensbach veröffentlichte 2012 eine Studie über die Zufriedenheit mit ÖPP-Projekten im Schulbereich aus Sicht von Auftraggebern, Schulleitern und Elternvertretern. Im Ergebnis dieser repräsentativen Umfrage bei 39 Auftraggebern, 103 Schulleitern und 31 Elternvertretern werden die positiven Umfragen vom Gymnasium Kirchseeon und der Realschule Poing bestätigt. Die überwältigende Mehrheit der Auftraggeber und Schulleiter lässt keine Zweifel daran, dass PPP-Projekte ein praktikables, vorteilhaftes Modell für Kommunen sind, um ihre Projekte zu realisieren und ihre Aufgaben möglichst effizient wahrzunehmen.
- Erfahrungsbericht der Rechnungshöfe des Bundes und der Länder vom 14.09.2011. Die Zusammenfassung des gemeinsamen Erfahrungsberichtes ist als **Anlage 4 der SiVo** beigelegt. Der komplette Bericht liegt als Tischvorlage vor.
- TU Braunschweig: Schriftliche Stellungnahme zur Öffentlichen Anhörung des Haushaltsausschusses zum Antrag "Öffentliches Vermögen erhalten, ehrlich bilanzieren, richtig investieren", BT-Drucksache 18/11188 vom 20.04 2017. (s. Tischvorlage)

.

Neben den eigenen Erfahrungen gibt es auch weitere Untersuchungen, die sich mit der Realisierungsvariante PPP befasst haben:

Im Übrigen steht in Kürze eine Studie der Hochschule Mainz zur Veröffentlichung an, an der wir mit unseren beiden **PPP-Schulen in Kirchseeon und Poing** ebenfalls teilgenommen haben: Die Studie untersucht die Wirtschaftlichkeit von Bau und Instandhaltung bei 880 konventionellen Schulen und 50 PPP-Schulprojekten (von bundesweit 43 Kommunen) und kommt zu sehr positiven PPP-Ergebnissen bei den Aspekten Baukosten, Bauzeit und Instandhaltung. Hier wird auch auf die PPP-Kritik der Rechnungshöfe bzw. Medien eingegangen. Die Untersuchung soll im November in Berlin auf einer Fachtagung veröffentlicht werden.

Stichwort „Handling Fee“ was steckt dahinter?

Weitere Realisierungsvarianten:

Eine Realisierung der Neubauprojekte durch einen Generalunternehmer **GU** bzw. eines Generalübernehmers **GÜ**

Auf die Leistung gibt es nach VOB eine 4-jährige Gewährleitungszeit und danach trägt der Landkreis das volle Risiko.

Vorteile:

- Bauherr hat nur einen Ansprechpartner
- Nur ein VgV-Verfahren notwendig
- Koordinationspflicht beim GU/GÜ/TÜ-Geringere zeitliche Belastung für die Verwaltung/Techniker
- Projektkosten vor Auftragsvergabe bekannt
- Zeitliches Risiko bis zu Inbetriebnahme geringer als bei Eigenrealisierung

Nachteile:

- wie beim einem PPP-Verfahren muss vor der Vergabe genau festgelegt werden, welche Leistung der GU/GÜ/TÜ zu übernehmen hat.
- ein Generalübernehmer (GÜ) übernimmt keinerlei bauliche Eigenleistung und vergibt ausnahmslos an Dritte und führt keine Teile hiervon selbst aus. Ein GÜ verfügt über keine Bauarbeiter und keine Handwerkerkapazitäten.
- der Totalübernehmer (TÜ) unterscheidet sich vom Generalübernehmer dadurch, dass er zusätzlich auch Planungsleistungen erbringt
- Gefahr der Minderqualität in der Ausführung und der Konzeption der Planung wird als sehr groß angesehen (der Lebenszyklus eines Gebäudes wir kaum beachtet)
- Höhere Preise durch GU/GÜ/TÜ-Zuschlag (kann eventuell durch bessere Konditionen ausgeglichen werden)
- Erheblich Risiko für Nachträge und dadurch Kostenmehrungen
- Erhebliches Risiko bei einer Insolvenz – es gerät sofort die gesamte Ausführung in Gefahr
- Kontrollinstanz des Architekten als Experte und Unterstützer des Bauherrn fehlt. Kontrolle erfolgt durch firmeneigene Bauleiter, die sich „selbst“ kontrollieren. Der firmeneigene Bauleiter wird im Sinne des Unternehmens arbeiten. Eine objektive und unabhängige Objektüberwachung ist hier nicht zu erwarten.

zu Nachteilen:

- Haftungsfragen sind für den Bauherrn nicht geklärt
- Nicht mittelstandsfreundlich. Das Handwerk kommt beim Bauvorhaben nicht zum Zuge und auch später auf viele Jahre nicht bei den Wartungsarbeiten
- im Falle einer Insolvenz des GU / GÜ muss die fertiggestellte Leistung von der vereinbarten Gesamtleistung abgegrenzt werden und die Abrechnung des Auftragnehmers oder seines Insolvenzverwalters ist einer Prüfung zu unterziehen. Für den Auftraggeber ein sehr aufwändiges Prozedere
- Die Beauftragung eines GU/GÜ oder TÜ bedarf der Prüfung, ob eine FAG-Förderung überhaupt möglich ist. Bisher wurde dies von den Förderbehörden sehr kritisch gesehen und auch ausgeschlossen (Stand 2017). Letztmals teilte die Förderbehörde auf Nachfrage mit, dass eine Vergabe an einen General-/Totalübernehmer nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen ist und in bestimmten Einzelfällen zugelassen wird. Die VOB-Stelle weist jedoch darauf hin, dass jeder Einzelfall durch den AG auch im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung eigenverantwortlich zu prüfen ist. Das Risiko, dass später Fördermittel zurückgefordert werden bleibt weiterhin bestehen (Aussage RA Osseforth vom April 2018).

- Vor- und Nachteile der **Eigenabwicklung** mit Einzelvergabe eingegangen werden:

Nachteile:

- es ist entsprechendes Personal und –kosten für den Bau und Betrieb bereitzustellen, z. B. zwei Hausmeister
- zusätzlich weitere Arbeitsbelastung für die Liegenschaftsverwaltung
- (z. B. fehlt für die zahlreichen Vergaben eine zentrale Vergabestelle)
- das zeitliches Risiko für die Umsetzung ist hoch
- Kostenrisiko ist gegenüber einem PPP-Verfahren höher. Beim Start der Planung liegt lediglich ein Kostenrahmen vor. Diese konkretisieren sich erst im weiteren Verfahrens-ablauf. Die tatsächlichen Kosten der Maßnahme sind erst mit der Endabrechnung aller Gewerke bekannt.
- Aufgrund der vielen Planungs- und Baubeteiligte ist das Insolvenz- und Prozessrisiko hoch. Allerdings nicht so gravierend wie bei GU/GÜ, da sich bei der Vergabe von Einzelgewerken ein Nachfolgeunternehmer i. d. R. wesentlich schneller findet, zumal bei ordnungsgemäß durchgeführter Ausschreibung ja auch die Angebote des zweit- und drittgünstigsten Bieters noch vorhanden sind.

Vorteile:

- Große Mitbestimmung bei Qualität durch die Gremien sowie Verwaltung
- Mitbestimmung bei der Vertragsgestaltung- und abwicklung. Die Vertragsinhalte sind gleichbleibend (Standard VOB-Verträge) und somit ist ein Wechsel bei den Technikern unproblematisch.
- alle Zügel in der Hand
- ausgewogene Wertungsmatrix durch Preis, Funktionalität und Qualität.
- Keine langfristige Bindung auf einen Vertragspartner
- Einfacheres (sicheres) Förderverfahren (für alle Beteiligten leichter umzusetzen)
- Insolvenzrisiko besser verteilt wie auf einen Partner bezogen

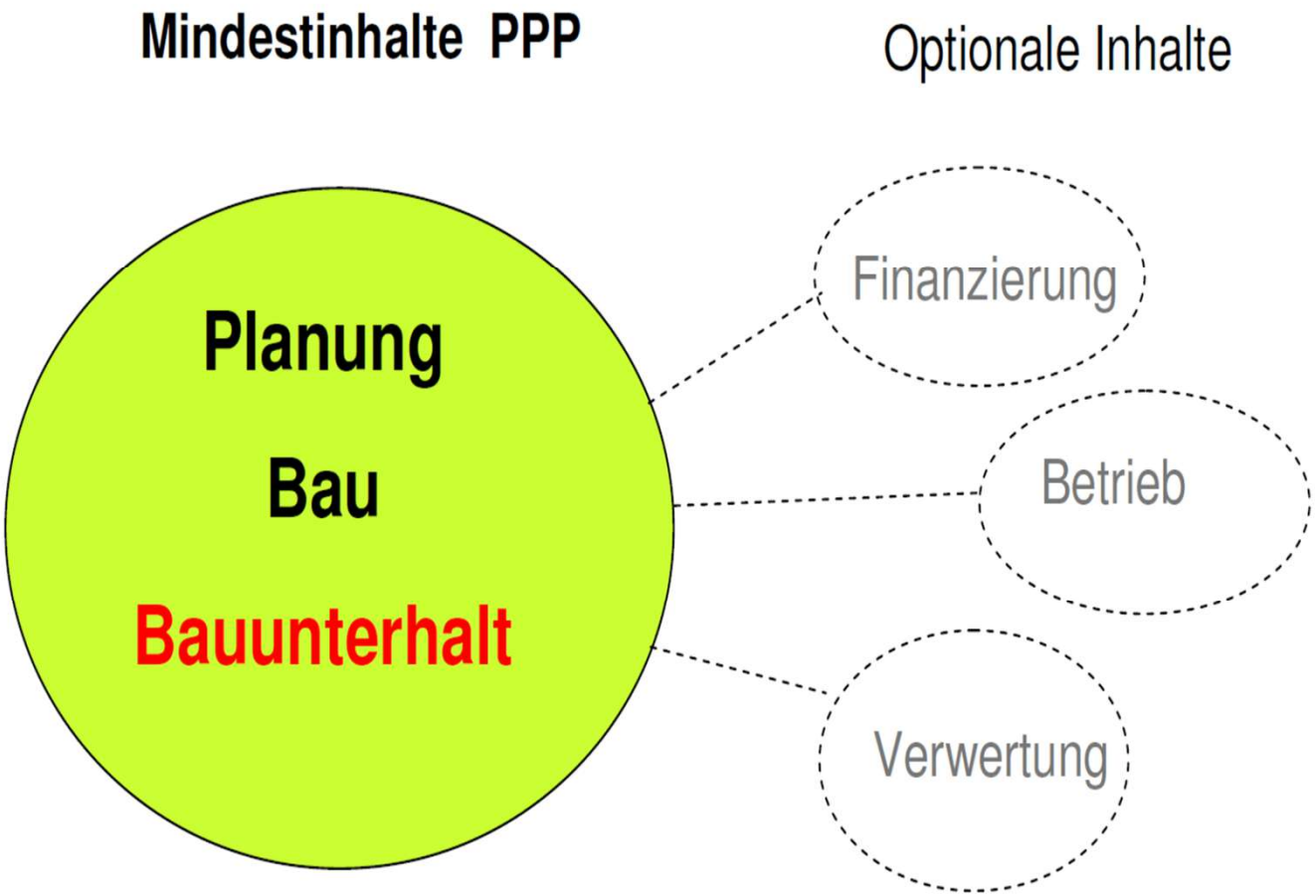
- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

• II. Beschlussvorschlag:

Dem LSV Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

1. **Die vorgetragenen Informationen zur Realisierung der Schulneubauten werden zur Beratung an die Fraktionen verwiesen.**

2. **Das Thema kommt in der Sitzung des LSV-Ausschusses am 15.10.2019 erneut auf die Tagesordnung.**


Mindestinhalte PPP
Optionale Inhalte
Planung
Bau
Bauunterhalt
Finanzierung
Betrieb
Verwertung

Nachfolgende Tabelle zeigt die Bewirtschaftungskosten 2015-2018 von der Realschule Mark Schwaben im Vergleich mit der Realschule Poing (PPP-Schule) bezogen auf die Bruttogeschoßfläche (BGF).

Die Kosten der RR Poing (PPP) steigen aufgrund der vereinbarten Preisindexanpassung an, während die Koste der RS Mark Schwaben einer Schwankungsbreite unterliegen. Jedoch ist keine gravierende Abweichung zw. den Schulen feststellbar!

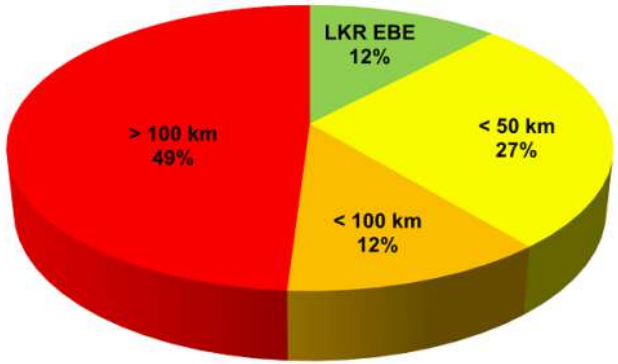
	Realschule Markt Schwaben				Realschule Poing *			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
BW -S	121.041,99 €	191.394,39 €	199.069,43 €	172.112,24 €	319.368,00 €	337.416,00 €	341.138,04 €	360.591,31 €
anteilig PK -S (HM)	45.102,63 €	46.483,45 €	48.587,99 €	50.112,26 €	- €	- €	- €	- €
Gesamtkosten	166.144,62 €	237.877,84 €	247.657,42 €	222.224,50 €	319.368,00 €	337.416,00 €	341.138,04 €	360.591,31 €
BGF m²	7158	7158	7158	7158	11800	11800	11800	11800
€/m² BGF	**23,21 €**	**33,23 €**	**34,60 €**	**31,05 €**	**27,07 €**	**28,59 €**	**28,91 €**	**30,56 €**

*) die HM-Kosten sind in den BW-Kosten enthalten.

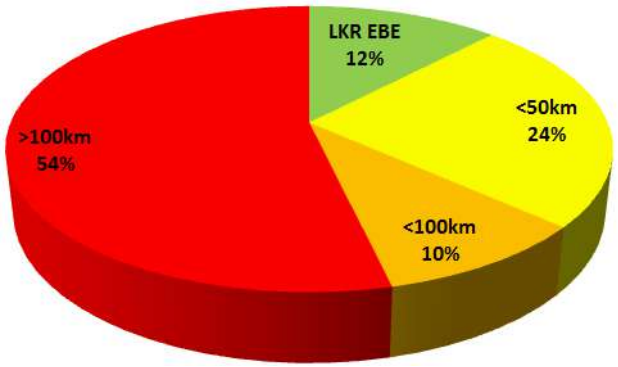
Wohin gehen die Aufträge bei einem PPP-Projekt in der Errichtungsphase?

- Vergleich: konventionelle Errichtung – PPP
- Dominik-Brunner-Realschule Poing, Neubau als PPP mit rd. 21,6 Mio. € Errichtungskosten
- Lena-Christ-Realschule Markt Schwaben, Generalsanierung, konventionell mit einem Investitionsvolumen von rd. 14,6 Mio. €

Aufträge nach regionaler Zuordnung in Prozent



Dominik-Brunner-Realschule Poing



Lena-Christ-Realschule Markt Schwaben

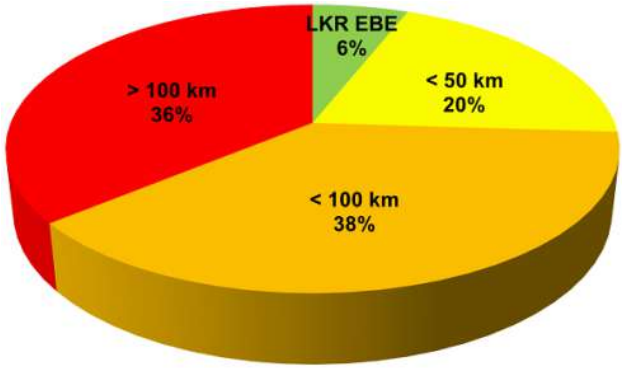
LANDKREIS EBERSBERG

Landratsamt Ebersberg

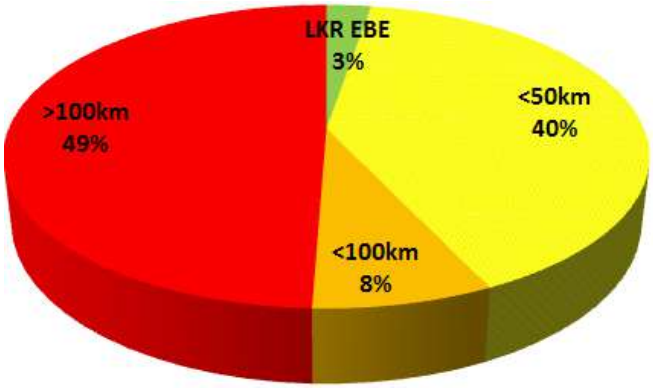
Wohin gehen die Aufträge bei einem PPP-Projekt in der Errichtungsphase?

- Vergleich: konventionelle Errichtung – PPP
- Dominik-Brunner-Realschule Poing, Neubau als PPP mit rd. 21,6 Mio. € Errichtungskosten
- Lena-Christ-Realschule Markt Schwaben, Generalsanierung konventionell mit einem Investitionsvolumen von rd. 14,6 Mio. €

Aufträge nach regionaler Zuordnung im Auftragsvolumen (Euro)



Dominik-Brunner-Realschule Poing

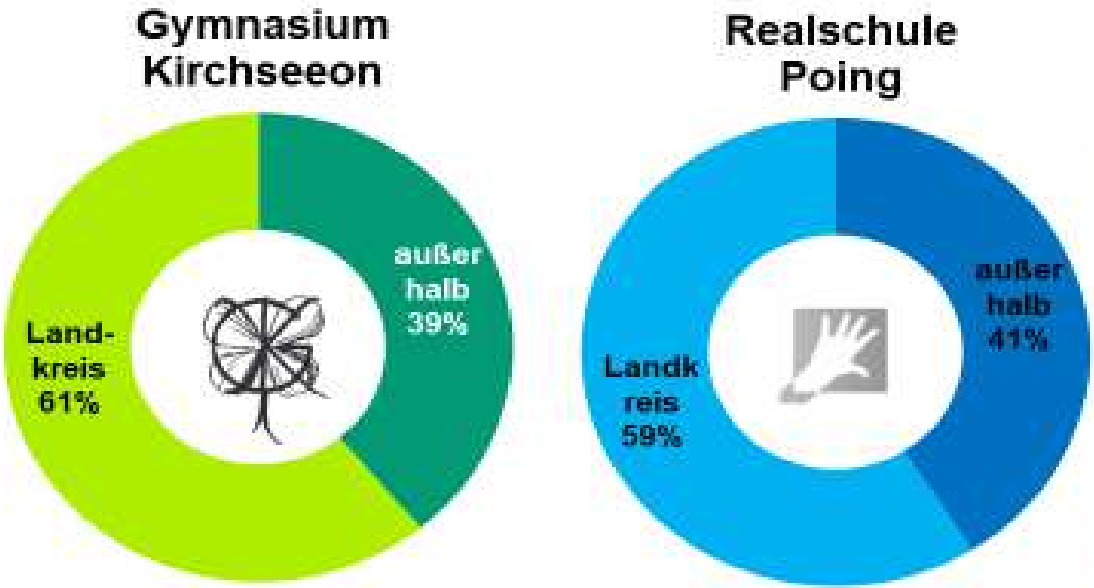


Lena-Christ-Realschule Markt Schwaben

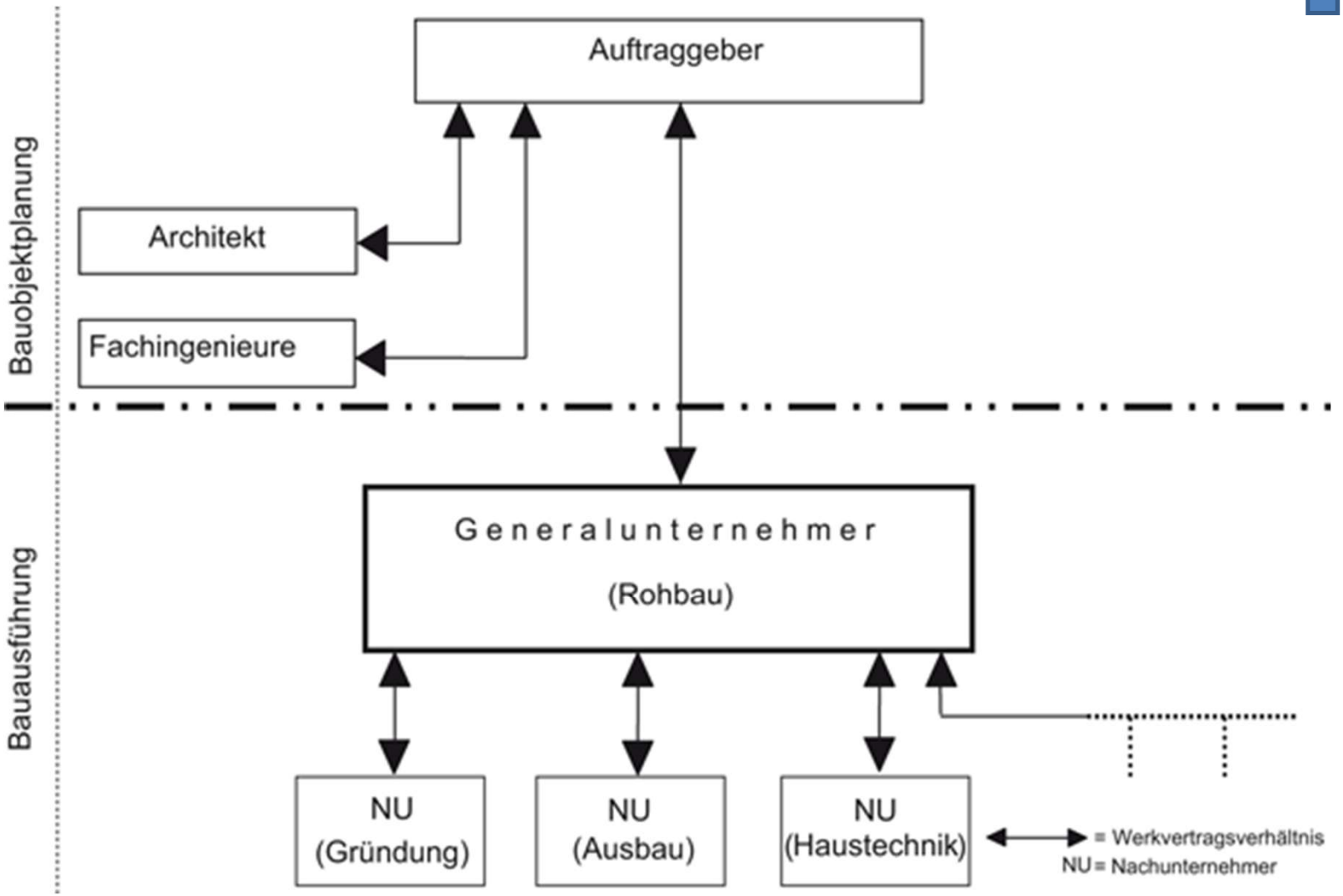
Beispiel Auftragnehmer

Woher kommen die Auftragnehmer während der Betriebsphase?

Landratsamt Ebersberg



Folie 10


Auftraggeber
Bauobjektplanung
Architekt
Fachingenieure
Bauausführung
Generalunternehmer
(Rohbau)
NU
(Gründung)
NU
(Ausbau)
NU
(Haustechnik)
= Werkvertragsverhältnis
NU = Nachunternehmer

• Generalunternehmer

Einem Generalunternehmer werden vom Auftraggeber die Bauleistungen aller Gewerbezweige für ein Bauwerk übertragen. Dabei hat er ggf. auch Teile der Ausführungsplanung zu erbringen. In diesem Fall spricht man von einem »qualifizierten Generalunternehmer«. Häufig übernimmt der Generalunternehmer eine Kosten- und Termingarantie unter Vereinbarung einer Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung.

Er führt wesentliche Teile der Bauleistungen selbst aus, z.B. die Rohbauarbeiten. Die übrigen Bauleistungen vergibt er an Nachunternehmer.

• Generalübernehmer

Der Generalübernehmer unterscheidet sich vom Generalunternehmer dadurch, dass er die Ausführung der Bauleistungen aller Gewerbezweige für ein Bauwerk übernimmt, jedoch selbst keinerlei Bauleistungen im eigenen Betrieb ausführt. Generalübernehmer haben für den Auftraggeber den Nachteil, dass ihr Betriebsvermögen durch das Fehlen eines eigenen Baubetriebes meistens niedriger ist als das eines Generalunternehmers.

Handlingsfee

Mit der Handlingsfee in Höhe von …….. % werden pauschal die Leistungen abgegolten, die ansonsten von den Mitarbeitern in den entsprechenden Sachgebieten erbracht werden.

- Erfassung und Klärung von Zusatzleistungen/Wünsche Nutzer/AG
- Beratung über mögliche Ausführungsalternativen
- Klärung Details u. Besonderheiten a. Grundlage d. Örtlichkeiten sowie Konkretisierung der Zusatzleistungen um eine Ausschreibung zu erstellen
- Angebote von Nachunternehmern anfordern inkl. notwendiger Ortstermine. Bei komplexen Vorhaben sind mehrere Einzelgewerke betroffen, sodass mehrere Angebote eingeholt und später auch mehrere Nachunternehmer koordiniert werden müssen
- Auswertung/Preisspiegel erstellen
- Entscheidungsvorschlag an Auftraggeber erstellen
- Koordinierung der Umsetzung, Ortstermine zur Umsetzung, Bauleitung
- Koordination und Abnahme der Leistung mit Nachunternehmer und Landkreis
- Ggf. Mängelbeseitigung gem. Abnahmeprotokoll
- Abrechnung der Leistung mit Nachunternehmer und Landkreis
- Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen und Terminen
- Aufnahme der Unterlagen in die Projektdokumentation, ggf. Anpassung der Bestandsunterlagen (Pläne)