

Lastenheft – Projektsteuerung Modernisierung IHK-Gebäude

Inhalt

Lastenheft – Projektsteuerung Modernisierung IHK-Gebäude	1
1. Einleitung und Hintergrund	2
2. Projektbeschreibung	2
2.1 Zielsetzung des Gesamtprojekts.....	2
2.2 Rahmenbedingungen	3
3. Gegenstand der Leistung.....	3
4. Anforderungen an den Projektsteuerer.....	3
4.1 Fachliche Qualifikationen	3
4.2 Methodische Kompetenzen	4
4.3 Besondere Anforderungen	4
5. Erwartete Zusammenarbeit	4
6. Zeitliche Planung.....	4
7. Vergabeunterlagen / Verfahren.....	5
8. Leistungsbild Projektsteuerung.....	5
Gliederung nach AHO Phasen	5
Projektstufe 1 – Projektvorbereitung.....	5
Projektstufe 2 – Planung.....	6
Projektstufe 3 – Ausführungsvorbereitung	6
Projektstufe 4 – Ausführung	7
Projektstufe 5 – Projektabschluss.....	7
9. Bewertungsmatrix.....	8

1. Einleitung und Hintergrund

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) beabsichtigt die umfassende Modernisierung ihres Büro- und Geschäftsgebäudes mit angeschlossener Tiefgarage bis zum Jahr 2029. Die Maßnahme wird im laufenden Betrieb umgesetzt und umfasst energetische, technische und gestalterische Modernisierungen.

Zur erfolgreichen Umsetzung wird ein erfahrener Projektsteuerer gesucht.

2. Projektbeschreibung

2.1 Zielsetzung des Gesamtprojekts

Zweck des Projekts ist die umfassende und zukunftsorientierte Modernisierung des IHK-Gebäudes sowie der dazugehörigen Tiefgarage bis zum Jahr 2029 im laufenden Betrieb. Ziel ist, die energetische Gesamtbilanz des Gebäudes signifikant zu verbessern und damit einen langfristigen Beitrag zur CO₂-Reduktion der IHK zu leisten.

Die Maßnahme gliedert sich in folgende übergeordnete Zielbereiche:

1. **Energetische Effizienz und Nachhaltigkeit**
 - a. Erreichung optimaler Energieeffizienz in Anlehnung an die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für öffentliche Einrichtungen.
 - b. Einsatz erneuerbarer Energien mit Blick auf die aktuellen technischen Entwicklungen im Bereich. Bisher angedacht z.B. Photovoltaik.
 - c. Integration ressourcenschonender Technologien und Smart-Building-Konzepte (Gebäudeleittechnik, IoT-Anwendungen).
 - d. Verbesserung der gebäudeinternen (IT-)Infrastruktur zur Unterstützung moderner Arbeitsformen.
2. **Einhaltung und Weiterentwicklung baulicher Standards**
 - a. Sicherstellung der baurechtlichen Anforderungen an öffentliche Gebäude inkl. Barrierefreiheit.
 - b. Verbesserung von Brandschutz und Gebäudesicherheit, Berücksichtigung möglicher Anforderungen/Bedarfe aus Zivil-/Katastrophenschutz.
3. **Funktionale und gestalterische Aufwertung**
 - a. Anpassung der Innenarchitektur an moderne, flexible Arbeits- und Nutzungskonzepte.
 - b. Attraktivitätssteigerung für Mitarbeitende (z. B. agile Arbeitsplätze, moderne Kommunikationstechnik).
 - c. Verbesserung der Besucherinfrastruktur durch optimierte Besucherführung und moderne Seminar-/Eventflächen.

4. Kontinuierliche Nutzung während der Bauzeit
 - a. Realisierung der Maßnahmen in zeitlich abgestimmten Bauphasen zur Sicherstellung des laufenden Gebäudebetriebs

2.2 Rahmenbedingungen

- Durchführung bei laufendem Betrieb
- Umsetzung in mehreren zeitlich abgestimmten Bauphasen
- Rückstellungen für Gebäudemodernisierung vorhanden
- Geplante Fertigstellung: bis Ende 2029

3. Gegenstand der Leistung

Der Projektsteuerer übernimmt die unabhängige Beratung und Steuerung im Sinne der AHO-Schriftenreihe Nr. 9 „Projektsteuerung in der Bau- und Immobilienwirtschaft“. Die Leistung umfasst insbesondere:

- Projektorganisation und -strukturierung
- Zieldefinition und Fortschreibung
- Termin-, Kosten- und Qualitätssteuerung
- Steuerung der energetischen Zielerreichung
- Risikomanagement
- Ausschreibung und Vergabevorbereitung von Fachplanern und weiteren Projektbeteiligten
- Schnittstellenkoordination
- Begleitung der Planung und Ausführung (Bauherrenseite)
- Steuerung der Beteiligung und Beratung der Entscheidungsgremien

4. Anforderungen an den Projektsteuerer

4.1 Fachliche Qualifikationen

- Nachweisbare Erfahrung in der Projektsteuerung bei öffentlichen Bauherren
- Erfahrung in der Steuerung von Modernisierungsprojekten bei laufendem Betrieb
- Kenntnisse der einschlägigen gesetzlichen Grundlagen
- Kenntnisse und nachgewiesene Erfahrung im Bereich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz (z. B. GEG, DGNB, BNB, KfW-Standards)

4.2 Methodische Kompetenzen

- Erfahrung in der Nutzung digitaler Werkzeuge zur Projektkommunikation und Steuerung
- Fähigkeit zur Erstellung strukturierter Entscheidungs- und Gremienvorlagen
- Erfahrung im Umgang mit heterogenen Stakeholdergruppen

4.3 Besondere Anforderungen

- Nachweis über mindestens 2 vergleichbare Projekte (Referenzen)
- Bereitschaft zur engen Zusammenarbeit mit IHK-internen Ansprechpartnern sowie einem ehrenamtlichen Expertenrat

5. Erwartete Zusammenarbeit

Steuerungsmodell mit regelmäßigen Statusmeetings

- Jour fixe: 1- bis 2-wöchentliche Abstimmungsgespräche mit Bauherrenseite
- Monatlicher Fortschrittsbericht mit Darstellung von Budget, Zeitplan, Risiken
- Präsentation im Expertenrat / Präsidium an strategischen Entscheidungsmeilensteinen und bei Informationsbedarf
- Nutzung eines gemeinsamen Projektkommunikationstools (MS Teams) und gemeinsamer Dokumentation (Sharepoint)
- Enge Zusammenarbeit bei der Entscheidungsvorbereitung für das Präsidium
- Für Entscheidungsfindung notwendige Workshops zu Zielen, Meilensteinen und konkreten Entscheidungsfragen nach Bedarf
- Projektsteuerer erhält Teilverantwortung für Projektfortschritt inkl. Ausschreibung von Leistungen, Koordination externer Gutachter/Fachplaner, Gewerke
- Projektsteuerer unterstützt das Energie-Controlling durch geeignete Berichtswerkzeuge und stellt die Erreichung definierter Effizienzziele transparent dar
- Ergebnisorientierte Steuerung über Meilensteinpläne mit klar definierten Zielterminen
- Berichtswesen auf wesentliche Steuerungskennzahlen fokussiert

6. Zeitliche Planung

- Ausschreibung Projektsteuerung: 02.05.2025 bis 30.06.2025
- Zuschlagserteilung: bis voraussichtlich 30.07.2025
- Beginn Leistung: Q3/2025
- Fertigstellung Gesamtprojekt: voraussichtlich Ende 2029

7. Vergabeunterlagen / Verfahren

- Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gem. § 12 UVgO¹
- Auswahl anhand wirtschaftlichster Angebotsbewertung (Qualität, Preis, Projektteam, Nachhaltigkeit)
- Vertragsgrundlage: BGB, HOAI², ggf EVB-IT,
- Angestrebt wird ein Projektsteuerungsvertrag auf werkvertraglicher Basis

8. Leistungsbild Projektsteuerung

Gliederung nach AHO³ Phasen

1. Projektvorbereitung
2. Planung
3. Ausführungsvorbereitung
4. Ausführung
5. Projektabschluss

Projektstufe 1 – Projektvorbereitung

Handlungsbereich A: Organisation, Information, Koordination und Dokumentation

- Aufbau der Projektstruktur inkl. Entscheidungsgremien (z. B. Präsidium, Expertenrat)
- Einrichtung eines zentralen Projektkommunikationssystems (z. B. SharePoint, Teams)
- Mitwirkung bei der Auswahl und Beauftragung externer Gutachter, Architekten und Fachplaner
- Erstellung und Fortschreibung des Projektstrukturplans

Handlungsbereich B: Qualitäten und Quantitäten

- Analyse und Abgleich vorhandener Gutachten und Planunterlagen
- Mitwirkung bei der Erarbeitung des funktionalen Raum- und Nutzungskonzepts
- Definition von Qualitäten (z. B. DGNB-Zielprofil) in Abstimmung mit IHK

Handlungsbereich C: Kosten und Finanzierung

- Aufstellung der Projektgesamtkosten inkl. Reserven
- Finanzierungsabgleich mit Rücklagenbildung und jährlicher Haushaltsplanung

¹ Siehe: <https://www.vergabevorschriften.de/uvgo/12> (zuletzt: 22.04.2025)

² Siehe <https://www.hoai.de/> (zuletzt 22.04.2025)

³ [Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. \(AHO\)](#), www.aho.de (zuletzt 22.04.2025)

- Mitwirkung bei der Fördermittelidentifikation (z. B. energetische Sanierung)

Handlungsbereich D: Termine und Kapazitäten

- Entwicklung eines Rahmenterminplans (2025–2029) mit Bauphasenmodell
- Koordination von Bauabläufen unter Berücksichtigung laufenden Betriebs

Projektstufe 2 – Planung

A: Organisation etc.

- Koordination und Steuerung der Planungsbeteiligten (Architektur, TGA, Bauphysik etc.)
- Organisation von regelmäßigen Planungsrunden mit allen Beteiligten

B: Qualitäten und Quantitäten

- Sicherstellung der Umsetzung der Zielvorgaben (barrierefrei, digital, smart)
- Prüfung und Fortschreibung von Raum- und Ausstattungsstandards

C: Kosten

- Prüfung und Bewertung der Kostenberechnungen der Fachplaner
- Aufbau eines projektbegleitenden Kostencontrollings inkl. Kostenprognosen

D: Termine

- Fortschreibung des Terminplans unter Berücksichtigung Planungsfortschritt
- Definition von Meilensteinen für Gremienentscheidungen

Projektstufe 3 – Ausführungsvorbereitung

A: Organisation etc.

- Erstellung der Vergabestrategie für Fachlose
- Mitwirkung bei der Ausschreibung und Auswahl der ausführenden Firmen

B: Qualitäten und Quantitäten

- Mitwirkung bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse
- Prüfung der Plausibilität der Leistungsbeschreibungen

C: Kosten

- Angebotsauswertung und Kostenvergleich
- Mitwirkung bei Vergabeverhandlungen inkl. Unterbreitung von Vergabevorschlägen

D: Termine

- Detailabstimmung der Bauzeiten mit Nutzungsanforderungen

- Integration von Sperrzeiten und Rücksichtnahme auf Veranstaltungsbetrieb

Projektstufe 4 – Ausführung

A: Organisation etc.

- Überwachung der Bauabläufe im Sinne der Zielvorgaben
- Kommunikation zwischen Nutzervertretung (z. B. IHK-Fachabteilungen) und Bauleitung

B: Qualitäten und Quantitäten

- Sicherstellung der qualitätsgerechten Umsetzung gemäß Planung
- Dokumentation von Änderungen und Nachträgen

C: Kosten

- Laufende Überwachung der Baukosten, Frühwarnsystem bei Abweichungen
- Prüfung von Nachträgen und Kostenfortschreibung

D: Termine

- Steuerung des Bauablaufs, Soll-Ist-Vergleich, Maßnahmen bei Abweichung
- Steuerung von Übergaben und Freigaben je Bauabschnitt

Projektstufe 5 – Projektabschluss

A: Organisation etc.

- Organisation der Inbetriebnahme, der Abnahme- sowie der Übergabeprozesse
- Vorbereitung von Präsentationen für Vollversammlung/Präsidium, Öffentlichkeit

B: Qualitäten und Quantitäten

- Unterstützung bei Abschlussdokumentation, digitale Bestandsunterlagen
- Evaluation der Zielerreichung (z. B. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz)

C: Kosten

- Mitwirkung bei der Kostenfeststellung (Kostenanschlag, Abschlusskosten)
- Erstellung der Schlussbilanz des Projekts

D: Termine

- Abnahmeprotokolle und Mängelmanagement bis zur vollständigen Abnahme und Mängelbearbeitung
- Rückblickende Terminbewertung und Lessons Learned

9. Bewertungsmatrix

Kriterium	Beschreibung	Max. Punkte	Gewichtung (%)	Anbieter 1		Anbieter 2		Anbieter 3	
				Erreichte Punkte	Gewichtete Punkte	Erreichte Punkte	Gewichtete Punkte	Erreichte Punkte	Gewichtete Punkte
1. Preis	Angebotsnettopreis (Honorartabelle oder Pauschale, inkl. Nebenkosten)	10	30%	1	0,00	1	0,00	1	0,00
2. Qualität der Leistungserbringung					0,00		0,00		0,00
2.1 Projektverständnis	Darstellung des Projektziels, Risiken, besonderer Herausforderungen	10	10%	3	0,00	3	0,00	3	0,00
2.2 Methodik der Projektsteuerung	Beschreibung der Steuerungsansätze, Meilensteinplanung, IT-Werkzeuge	10	10%	4	0,00	4	0,00	4	0,00
2.3 Organisation der Zusammenarbeit	Vorschläge zur Kommunikation, Einbindung der IHK-Gremien, Reporting	10	10%	5	0,01	5	0,01	5	0,01
3. Projektteam					0,00		0,00		0,00
3.1 Qualifikation Projektleitung	Nachweise, Referenzen, Zertifikate, Erfahrung im öffentlichen Bauwesen	10	10%	7	0,01	7	0,01	7	0,01
3.2 Teamstruktur und Zuständigkeiten	Klarheit der Verantwortlichkeiten, Verfügbarkeit, Erfahrungsschwerpunkte	10	10%	8	0,01	8	0,01	8	0,01
4. Nachhaltigkeit und Innovation					0,00		0,00		0,00
4.1 Erfahrung mit nachhaltigem Bauen	Referenzen zu DGNB, BNB, energetischer Sanierung o.ä.	10	10%	10	0,01	10	0,01	10	0,01
4.2 Innovationsbezug	Einsatz innovativer Steuerungstools, Ideen für Smart Building, Prozessinnovation	10	10%	10	0,01	10	0,01	10	0,01
Gesamt		100	100%	48	0,05	48	0,05	48	0,05

10. Anhänge

- 1) Genehmigungspläne, aktueller Stand
- 2) Brandschutzkonzept
- 3) Massenermittlung
- 4) Grundrisse und Fassadenpläne