

Zweck und Geltungsbereich des Prozesses

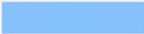
Dieser Prozess beschreibt das Zusammenwirken des Ev. Verwaltungsverbandes Mettmann-Niederberg (in der Folge ‚Verband‘ genannt mit den Kirchengemeinden der beiden Kirchenkreise Düsseldorf-Mettmann und Niederberg sowie der beiden Kirchenkreise selbst (in der Folge jeweils ‚Körperschaft‘ genannt) bei der Steuerung komplexer Baumaßnahmen in Ihrer Funktion als Bauherr bei Neubau, Umbau- oder Erweiterungsbauten.

Er gilt für die oben genannten Körperschaften und den Verband.

Für diesen Prozess ist die Abteilung Immobilienmanagement (in der Folge ‚Abteilung‘ genannt) des Verbandes verantwortlich.

Prozessbeschreibung – Überblick

Prozessschritte	Immobilien- management	Körperschaft
1. Bauherrenaufgaben		
2. Projektsteuerung		
3. Beschlüsse		
4. Kostenbeteiligung		

 = Verantwortliche Partei für den Prozessschritt

Evangelischer Verwaltungsverband Mettmann-Niederberg	Immobilienmanagement Aufgaben der Projektsteuerung	B-4613-02-S Seite: 2 von 6 Rev.: 01.00 Gültig ab: 01.10.2025
--	---	--

Prozessbeschreibung

Vorbemerkung

Projektsteuerung im Sinne dieser Prozessbeschreibung bedeutet, dass der Projektsteuerer die Kirchengemeinde bei der Organisation, Koordination und Überwachung des Bauprojekts oder der komplexen Baumaßnahme unterstützt, ohne selbst die bauvertraglichen Pflichten des Bauherrn gegenüber den Planern und ausführenden Unternehmen zu übernehmen.

Die Projektsteuerung verfolgt das Ziel, die Einhaltung der vereinbarten Projektziele in Bezug auf Kosten, Termine und Qualitäten sicherzustellen. Sie gewährleistet Transparenz im gesamten Projektverlauf, indem der Bauherr und alle Beteiligten kontinuierlich informiert werden. Durch ein strukturiertes Controlling werden Abweichungen frühzeitig erkannt und geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet. Darüber hinaus entlastet die Projektsteuerung die Kirchengemeinde organisatorisch und administrativ, ohne dessen Entscheidungsbefugnisse zu übernehmen.

Unter einem Bauprojekt oder einer komplexen Baumaßnahme wird eine bauliche Aktivität verstanden, die ein Auftragsvolumen von 10.000,00 Euro übersteigt, eine qualifizierte Betreuung vor Ort bzw. Abnahme der Abteilung verlangt oder aufgrund ihrer Komplexität die Beteiligung mehrerer Gewerke erfordert.

Bei allen Bauprojekten oder komplexen Baumaßnahmen, die aufgrund der geltenden Wertgrenzen einen formellen Beschluss erforderlich machen (Presbyterium oder KSV), wird die entsprechende Beschlussvorlage durch die Abteilung erstellt. Sofern Bauprojekte und komplexe Baumaßnahmen einer kirchenaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, wird dieser Ablauf federführend durch die Abteilung begleitet. Die kirchenaufsichtliche Genehmigung für Architekten- und Projektsteuerungsverträge wird durch die Abteilung eingeholt.

Sofern es sich um Bauprojekte oder komplexe Baumaßnahmen handelt, bei denen Fördermittel beantragt werden können, erfolgt dies auch durch die Abteilung in Abstimmung mit dem Leitungsorgan (siehe Prozess B-4111-01-S).

Der Prozess beschreibt die Steuerung von Bauprojekten und komplexer Baumaßnahmen

1. Bauherrenaufgaben

Die Aufgaben des Bauherrn bei der Durchführung eines Bauprojekts oder einer komplexen Baumaßnahme umfassen eine Vielzahl zentraler Verantwortlichkeiten.

Zunächst definiert der Bauherr die Baumaßnahme, beschreibt die Zielsetzung, die mit dieser Baumaßnahme erreicht werden soll und legt den Kostenrahmen sowie den Terminrahmen fest.

Das Presbyterium benennt zwei bis maximal drei Vertreter, die die Maßnahme begleiten. Sie werden seitens des Leitungsorgans mit Prokura bezüglich des Bauvorhabens ausgestattet. Im Rahmen eines Bauprojekts bedeutet die Erteilung von Prokura, dass diese Personen be-

Evangelischer Verwaltungsverband Mettmann-Niederberg	Immobilienmanagement Aufgaben der Projektsteuerung	B - 4 6 1 3 - 0 2 - S Seite: 3 von 6 Rev.: 01.00 Gültig ab: 01.10.2025
--	---	--

vollmächtigt sind, für den Bauherrn Entscheidungen zu treffen, die für den Ablauf des Projekts erforderlich sind – insbesondere bei Vertragsunterzeichnungen, Vergabeentscheidungen und in Abstimmungen mit Planern, Firmen und Behörden.

Zu den wesentlichen Aufgaben gehören zudem die aktive Beteiligung an der Planung sowie die Freigabe der Planungen. Die Vertreter des Bauherrn treten als Vertragspartner für Architekten, Fachplaner, ausführende Firmen und Projektsteuerer auf. Die Vertreter des Bauherrn treffen die Vergabeentscheidungen, nehmen regelmäßig an Bauherren-Jour-fix-Terminen teil und sind in Bemusterungen eingebunden. Darüber hinaus verantwortet das Team des Bauherrn die Abnahmen, die Berichterstattung in den zuständigen Gremien wie dem Presbyterium oder Bauausschüssen sowie die Verhandlungsführung mit Behörden.

2. Projektsteuerung

Die Projektsteuerung übernimmt eine zentrale Rolle bei der erfolgreichen Realisierung von Bauprojekten und stellt sicher, dass alle vereinbarten Projektziele hinsichtlich Kosten, Terminen und Qualitäten eingehalten werden. Die Aufgaben der Projektsteuerung von Bauprojekten werden gemäß dem Leistungsbild der AHO-Schriftenreihe Heft Nr. 9 „Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft“ erbracht.

Die AHO definiert die Aufgaben der Projektsteuerung in fünf Handlungsbereichen:

1. Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
 - Umsetzung der Kommunikationsstruktur einschließlich eines Projektkommunikationssystems
 - Mitwirken beim Risiko- und Änderungsmanagement
 - Mitwirken und Kontrolle der Einhaltung der Projektziele
 - Dokumentation des Projektverlaufs und der Entscheidungen
2. Qualitäten und Quantitäten
 - Analysieren, Bewerten und Steuern der Leistungen der Planungsbeteiligten
 - Überprüfung der Ergebnisdokumentationen der Planungsbeteiligten
3. Kosten und Finanzierung
 - Mitwirken bei der Erstellung des Kostenrahmens
 - Überprüfung der Kostenschätzung und Kostenberechnung
 - Einrichtung einer projektspezifischen Kostenverfolgung
 - Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele
 - Prüfung und Anweisung der Rechnungen aller Planungsbeteiligten, außer von bauausführenden Unternehmen
 - Planung von Mittelbedarf und Mittelabfluss
 - Überprüfung der Kostenkontrolle der Planer
 - Mitwirkung bei Förderanträgen und Sicherstellung der Einhaltung relevanter Richtlinien
4. Termine, Kapazitäten und Logistik
 - Erstellung und Pflege des Terminrahmens
 - Mitwirkung bei logistisch relevanten Standort- und Rahmenbedingungen

Evangelischer Verwaltungsverband Mettmann-Niederberg	Immobilienmanagement Aufgaben der Projektsteuerung	B-4613-02-S Seite: 4 von 6 Rev.: 01.00 Gültig ab: 01.10.2025
--	---	--

- Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele
 - Steuerung der Inbetriebnahme
5. Verträge und Versicherungen
- Mitwirkung bei der Vertragsgestaltung
 - Mitwirkung bei Vergabeverhandlungen
 - Mitwirken bei Umsetzung des Versicherungskonzeptes
 - Überprüfung von Vertragsunterlagen auf Vollständigkeit und Plausibilität
 - Prüfung und Freigabevorschläge zu Vergütungsnachträgen von Planungsbeteiligten
 - Mitwirken bei der rechtsgeschäftlichen Abnahme der Planungsleistungen

Die Projektsteuerung begleitet alle Projektphasen – von der Projektvorbereitung über Planung, Ausführungsvorbereitung und Bauausführung bis hin zum Projektabschluss – und stellt sicher, dass die Ziele des Bauherrn unter Berücksichtigung von Kosten, Terminen, Qualität und rechtlichen Vorgaben erreicht werden.

Je nach Größe und Komplexität des Projektes wird der Aufgabenumfang und die Dokumentationsstiefe angepasst.

In jedem Fall wird seitens des EVMN sichergestellt, dass durch die Projektsteuerung die vereinbarten Projektziele in Bezug auf Kosten, Termine und Qualitäten eingehalten werden. Die Projektsteuerung gewährleistet Transparenz im gesamten Projektverlauf, indem sie den Auftraggeber und alle Beteiligten kontinuierlich informiert und einen vollständigen Überblick über den aktuellen Stand, die nächsten Schritte sowie mögliche Risiken schafft. Durch ein strukturiertes Controlling werden Abweichungen frühzeitig erkannt, sodass geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können, um den Projekterfolg nicht zu gefährden. Gleichzeitig entlastet die Projektsteuerung den Auftraggeber organisatorisch und administrativ, ohne dessen Entscheidungsbefugnisse zu übernehmen. Der EVMN koordiniert und steuert die Prozesse so, dass alle Projektbeteiligten effizient zusammenarbeiten und die Projektziele zuverlässig erreicht werden.

3. Beschlüsse

Im Rahmen von Bauprojekten oder komplexen Baumaßnahmen sind laufend Entscheidungen zu treffen und Beschlüsse zu fassen. Bei der Beschlussfassung ist darauf zu achten, dass der Bauprozess befördert wird.

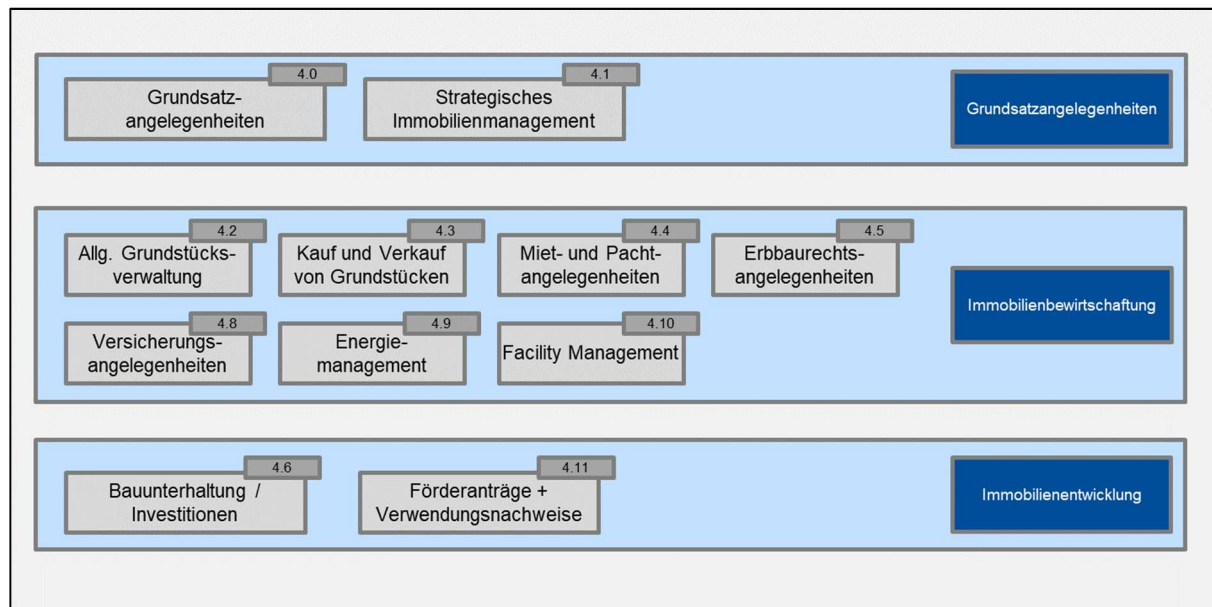
Beschlussvorlagen werden durch die Abteilung erstellt.

4. Kostenbeteiligung

Die Projektsteuerung von Bauprojekten oder komplexen Baumaßnahmen bis zu einem Bauvolumen von 250.000 Euro sind in den jährlichen Verwaltungskostenumlagen enthalten. Darüberhinausgehende Beträge sind gemäß der AHO Honorartabelle zu vergüten. Es findet ein Abschlag in Höhe von 20% auf das berechnete Honorar statt. Im Falle einer Mehrwertsteuerpflicht des EVMN ist zusätzlich die Mehrwertsteuer zu entrichten.

Anlagen

Prozesslandkarte Abteilung Immobilienmanagement



Prozessübersicht 4.6 Bauunterhaltung / Investition

Nummer	Prozessübersicht
B-461a-01-S	Beratung der Leitungsorgane in ihrer Bauherrenfunktion
B-461b-01-S	Beratung der Leitungsorgane bei der Zusammenarbeit mit Externen
B-462-01-S	Fachliche Begleitung von Baubegehungen
B-462-02-W	Fachliche Durchführung von Baubegehungen
B-463-01-S	Vergabe von Leistungen der Bauunterhaltung
B-464-01-S	Steuerung von extern vergebenen Maßnahmen der Bauunterhaltung
B-465-01-W	Begleitung, Überwachung und Abnahme von Bauunterhaltungs-/Investitionsmaßnahmen
B-466-01-W	Abschluss von Wartungs- und Prüfungsverträgen

Nummer	Prozessübersicht
B-467-01-S	Überwachung von Wartungs- und Prüfverträgen
B-468-01-S	Information und Beratung bei Fragen der Betreiber-Verantwortung
B-4610-01-W	Teilnahme an Begehungen z.B. Brandschutz, Arbeitssicherheit
B-4611-01-S	Feststellung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit von Rechnungen im Rahmen von Bauunterhaltungsmaßnahmen
B-4613-01-S	Betreuung von Architekten- und Ingenieurbüros bei Neubau, Um- oder Erweiterungsbauten
B-4613-02-S	Aufgaben der Projektsteuerung