

Evangelischer Verwaltungsverband Mettmann-Niederberg	Immobilienmanagement EVMN Projektsteuerung	B-4613-02-W Seite: 1 von 4 Rev.: 01.02 Gültig ab: 01.09.2026
--	---	--

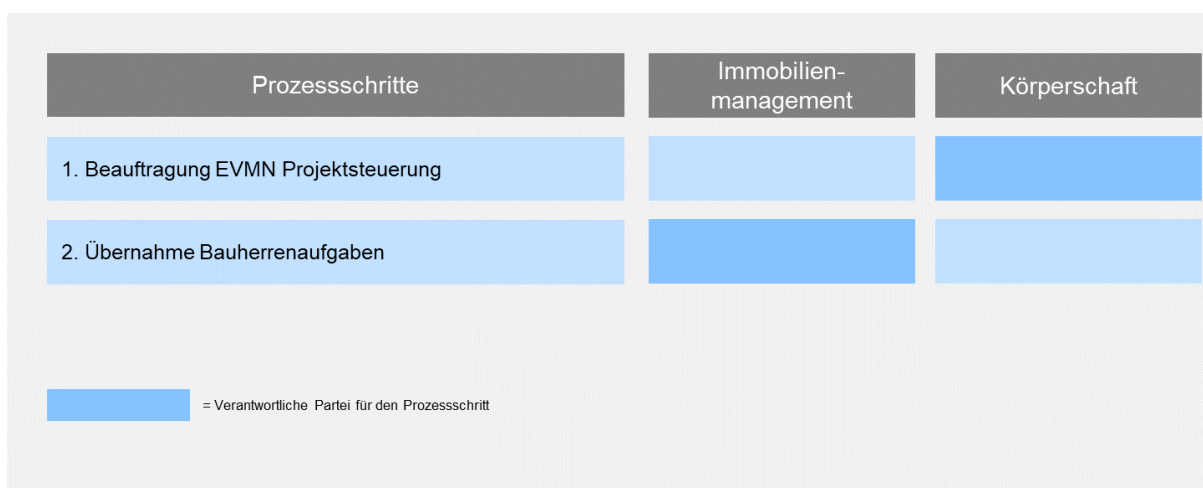
Zweck und Geltungsbereich des Prozesses

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 baulicher Maßnahmen in Ihrer Funktion als Bauherr bei Neubau, Umbau- oder Erweiterungsbauten, als Wahlaufgabe.

Er gilt für die oben genannten Körperschaften und den Verband.

Für diesen Prozess ist die Abteilung Immobilienmanagement des Ev. Verwaltungsverbandes Mettmann-Niederberg verantwortlich. Die fachliche Zuständigkeit liegt im Sachgebiet Entwicklung

Prozessbeschreibung – Überblick



Prozessbeschreibung

Vorbemerkung

Die Körperschaften und der Verband verabreden eine eindeutige und verbindliche Kommunikation miteinander. Hierfür benennen die beiden Beteiligten jeweils eine Person. Seitens der Abteilung ist dies vorrangig die jeweilige Sachgebietsleitung, seitens der Körperschaft die Baukirchmeister.

Die Projektsteuerung durch die Abteilung umfasst im Sinne dieser Prozessbeschreibung die Organisation, Koordination, Steuerung und Überwachung einer baulichen Maßnahme im Auftrag der Körperschaft. Die Abteilung unterstützt die Körperschaft bei der Wahrnehmung ihrer Bauherrenaufgaben und wirkt darauf hin, dass die vereinbarten Projektziele, in Bezug

Evangelischer Verwaltungsverband Mettmann-Niederberg	Immobilienmanagement EVMN Projektsteuerung	B-4613-02-W Seite: 2 von 4 Rev.: 01.02 Gültig ab: 01.09.2026
--	---	--

auf Kosten, Termine und Qualität erreicht werden. Sie gewährleistet Transparenz im gesamten Projektverlauf, ohne die Entscheidungsbefugnisse der Körperschaft zu übernehmen und ist das Bindeglied zwischen der Körperschaft und dem Architekten.

Die Körperschaft benennt bis zu drei Vertreter des Bauherrn (Bauteam) und überträgt ihnen die erforderlichen Entscheidungsbefugnisse. Das Bauteam entscheidet im vereinbarten Kosten- und Terminrahmen und begleitet das Projekt durch die regelmäßige Teilnahme an den Jour-fixe-Terminen. Das Bauteam berichtet regelmäßig in den zuständigen Gremien (z.B. Presbyterium oder Bauausschuss).

Können Fördermittel in Anspruch genommen werden, übernimmt die Abteilung deren Beantragung und Abwicklung in Abstimmung mit dem Leitungsorgan (siehe Prozess B-4111-01-S).

Sofern es sich um ein Renditeobjekt handelt und die Maßnahme eine Mietwertanpassung ermöglicht, werden die für die weitere Bearbeitung erforderlichen Unterlagen an das Sachgebiet Kaufmännisches Gebäudemanagement weitergeleitet. Das weitere Verfahren zur Prüfung und Umsetzung der Mietwertanpassung richtet sich nach Prozess B-442-01-S.

Kostenbeteiligung

Die EVMN Projektsteuerung ist eine Wahlleistung und geht über die Leistungen der Prozessbeschreibung B-4613-01-S Projektmanagement hinaus. Eine Beauftragung der Wahlleistung ist ab einem Bauvolumen von 250.000 Euro möglich. Die Begleitung von Baumaßnahmen bis zu einem Bauvolumen von 250.000 Euro ist in den jährlichen Verwaltungskostenumlagen enthalten.

Das Honorar für die Leistung der Projektsteuerung wird auf Grundlage der Honorartafel der AHO-Schriftenreihe Nr. 9 berechnet. Auf das so ermittelte Honorar wird ein Nachlass von 20 % gewährt. Soweit Mehrwertsteuer anfällt, ist diese zusätzlich zu entrichten.

1. Beauftragung EVMN Projektsteuerung

Das Leitungsorgan der Körperschaft beschließt die Beauftragung der Abteilung mit der Projektsteuerung der baulichen Maßnahme.

2. Übernahme Bauherrenaufgaben

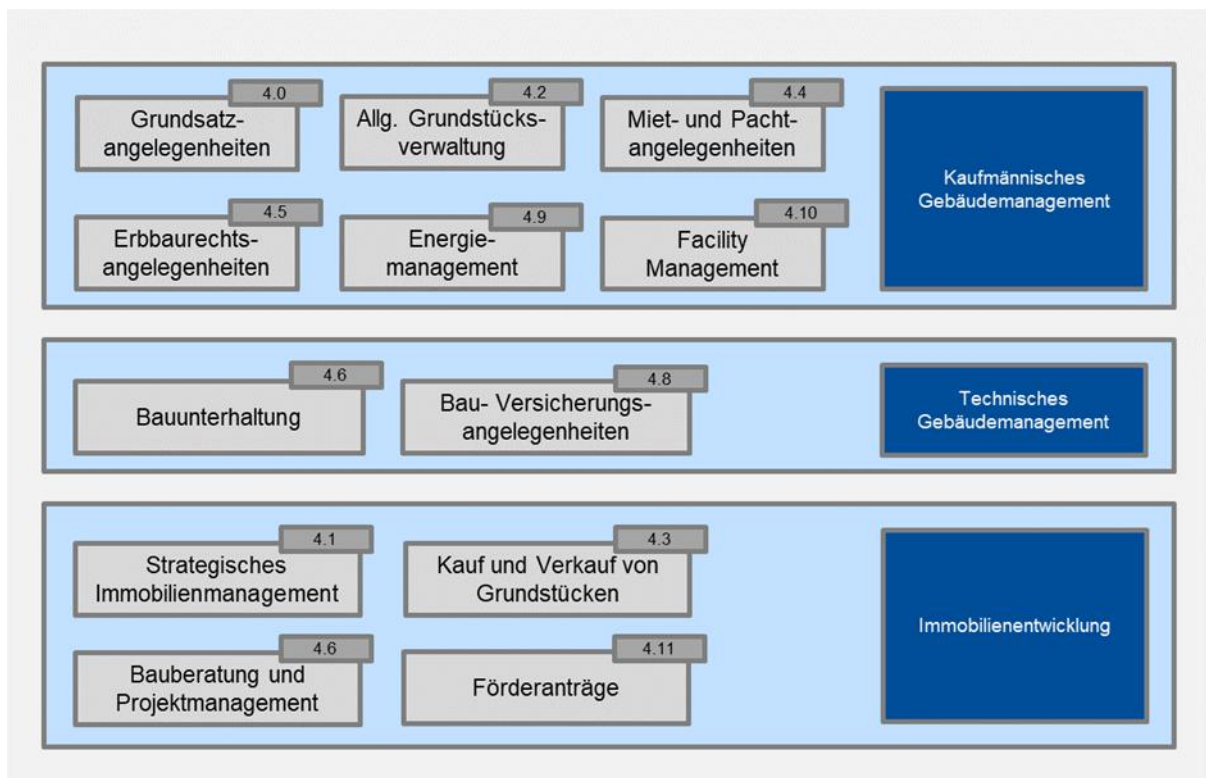
Die Abteilung ist die zentrale Ansprech- und Koordinationsstelle für alle Projektbeteiligten und bündelt die Kommunikation. Sie begleitet alle Projektphasen, von der Projektvorbereitung über Planung, Ausführungsvorbereitung und Bauausführung bis hin zum Projektabschluss. Die Projektsteuerung wird entsprechend dem Leistungsbild der AHO-Schriftenreihe Nr. 9 „Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft“ erbracht.

Evangelischer Verwaltungsverband Mettmann-Niederberg	Immobilienmanagement EVMN Projektsteuerung	B-4613-02-W Seite: 3 von 4 Rev.: 01.02 Gültig ab: 01.09.2026
--	---	--

Zur Entlastung der Bauherrenschaft übernimmt die Abteilung die Kosten- und Terminsteuerung, koordiniert die Zusammenarbeit aller Beteiligten und sorgt durch Berichte und Dokumentation für einen transparenten Projektablauf. Sie überwacht die Kosten, prüft Rechnungen, unterstützt die Finanzierung durch die Beantragung und Abwicklung von Fördermitteln, bewertet Planungsergebnisse, erstellt bei Bedarf Beschlussvorlagen für die Körperschaft sowie Verträge und prüft Vertragsänderungen und Versicherungsfragen.

Anlagen

Prozesslandkarte Abteilung Immobilienmanagement



Evangelischer Verwaltungsverband Mettmann-Niederberg	Immobilienmanagement EVMN Projektsteuerung	B-4613-02-W Seite: 4 von 4 Rev.: 01.02 Gültig ab: 01.09.2026
--	---	--

Prozessübersicht 4.6 EVMN Projektsteuerung

Nummer	Prozessübersicht
B-4613-02-W	EVMN Projektsteuerung - Aufgaben der Projektsteuerung

In dieser Prozessbeschreibung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermaßen auf alle Geschlechter.