



LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Rahmenvertrag

**Nationaltheater Mannheim (NTM)
Sanierung Spielhaus**

Vergabenummer: NTM-01.03.361

**Baubetriebliche Sachverständigentätigkeit sowie baubetriebliches
Vertrags- und Nachtragsmanagement inkl. Bauzeitnachträgen
Zeitraum 2026-2029 (mit Option bis 2030)**



1. Leistung des Auftragnehmers (AN) allgemein

Im hiesigen Vergabeverfahren sollen baubetriebliche Sachverständigen- und Beratungsleistungen für die Bewertung von bautechnischen und bauzeitlichen Aspekten und deren Auswirkungen auf Bauzeit, Schadensersatz, Vergütung und Entschädigung vergeben werden, u.a. die Beratung des Auftraggebers (AG) zu ausgewählten technischen und bauzeitlichen Nachträgen aus und im Zusammenhang mit den Bauverträgen zur Sanierung des Spielhauses des NTM, als eine vom Bund und Land-BW mit 120 Mio. € geförderte und zu prüfende Zuwendungsbaumaßnahme.

Aufgabe ist es, neben der Prüfung technischer Nachträge eingetretene Verzögerungen der vertraglichen Leistungen, Störungen, Auswirkungen aus technischen Nachtragsleistungen sowie sonstige bauzeitlich potenziell relevante Forderungen des AN zu untersuchen, auszuwerten und dem AG gemeinsam mit den juristischen Vertretungen des NTM strategische Wege des Umgangs mit den jeweiligen Sachverhalten aufzuzeigen.

Dazu zählt nach entsprechendem Abruf auch die Beratung, welche Auswirkungen bei Verzögerungen aus Planer- und Bauverträgen potenziell vorausschauend auch zeitliche Auswirkungen auf die weiteren Bauleistungen haben können und wie damit lösungsorientiert von AG-Seite umzugehen ist.

Der AN übernimmt bei Bedarf und auf entsprechende Beauftragung hin auch die Begutachtung, Bewertung und Erarbeitung von Gegensteuerungsmaßnahmen bei drohenden oder bereits eingetretenen Verzögerungen im Bauablauf der hier umfassten Baumaßnahmen.

Dabei werden sowohl die Ursachen der Verzögerungen analysiert als auch deren Auswirkungen auf nachfolgende oder parallele Bauaktivitäten im gesamten Spielhaus vom AN zu bewerten sein.

Auf dieser Grundlage erarbeitet der AN praxisgerechte Gegensteuerungsmaßnahmen, die geeignet sind, Verzögerungsfolgen zu minimieren.

Darüber hinaus umfasst die Leistung die Untersuchung der Folgewirkungen auf weitere Bauabläufe sowie die Betrachtung der Auswirkungen auf die termingerechte Fertigstellung des Spielhauses.

Ziel ist es, eine belastbare Entscheidungsgrundlage für Auftraggeber und sonstige Projektbeteiligte zu schaffen, um technische, organisatorische und wirtschaftliche Risiken frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen eine sichere Bau- und Betriebsorganisation sicherzustellen.

Das nachfolgende Leistungsbild umfasst die Aufgabenstellung des AN in konkreter Form.



2. Leistung des AN konkret

2.1 Sachnachträge

Bewertung der generellen Anspruchsgrundlage, der Prüfbarkeit, Begründetheit und Plausibilität von **Sachnachträgen** unter Berücksichtigung der vertraglichen Grundlagen des jeweiligen Planungs- oder Bauvertrages und der insoweit erteilten Hinweise und Vorgaben des AG, dabei insbesondere:

- Formale Prüfung der eingereichten Nachtragsunterlagen.
- Prüfung der Nachtragsforderung dem Grunde nach in Zusammenarbeit mit der Objektüberwachung und der Projektsteuerung.
- Prüfung der genannten Anspruchsgrundlage und Auswirkungen auf Folgekosten.
- Prüfung der Nachtragsforderung der Höhe nach anhand eines Abgleichs der Nachtragskalkulation mit der vorzulegenden Urkalkulation oder der geltend gemachten Anspruchshöhe durch Aufstellen von Vergleichskalkulationen oder Vergleichsrechnungen sowie anhand sonstiger Prüfkriterien wie Gemeinkostenüber- / unterdeckung zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit.
- Aufstellen von Ergebnisprotokollen.
- Erfassen, Zusammenstellen und Dokumentieren von Gegenforderungen.
- Ermittlung, technische Begründung und Quantifizierung von Gegenforderungen (Gegenclaims) gegenüber dem Verursacher von Störungen oder Nachtragsforderungen.
- Mitwirkung bei der Geltendmachung von Gegenforderungen.
- Vorbereiten und Durchführung von Verhandlungen mit dem AN.
- Erstellen der revisionssicheren Dokumentation/Gutachten.
- Teilnahme an Besprechungen.
- Eigenständige Erstellung von Nachforderungen (anspruchsbegründende Nachweise, Kalkulationsgrundlagen etc.) gegenüber den jeweiligen Bauunternehmen,
- Eigenständige Einholung der benötigten Zuarbeit der Bauüberwachung, der Projektsteuerung und den technischen Projektverantwortlichen,
- Teilnahme an Abstimmungsterminen mit der internen als auch externen Rechtsberatung,
- Teilnahme an Abstimmungsterminen mit der Gesamtprojektleitung und anderen Projektbeteiligten zur Erläuterung der Prüfung der Höhe nach.
- Mitwirken an Entscheidungsvorlagen gegenüber Gesamtprojektleitung.



2.2 Bauzeitliche Nachträge

- Betreiben eines baubetrieblichen / bauzeitbezogenen Nachtragsmanagements nach den einschlägigen Richtlinien bzw. Vorgaben des Auftraggebers und Maßgaben der Zuwendungsgeber.
- Termingerechte schriftliche Bewertung von Behinderungs- und Mehrkostenanzeigen.
- Soll-Ist-Vergleich und Gegenüberstellung der Bauausführung.
- Prüfung von Störungssachverhalten in Planungs- und Ausführungsphasen.
- Prüfung von Mehrkostenforderungen aus dem veränderten Bauablauf unter Berücksichtigung von Sachnachträgen / getätigten Anordnungen in der Planungs- und Ausführungsphase.
- Prüfung von Sachnachträgen auf potenziell bauzeitliche Auswirkungen und Folgen.
- Erbringung einer dokumentierten Plausibilitätsprüfung von Terminplänen/Bauablaufplänen Dritter (AN/AG).
- Erbringung einer dokumentierten Prüfung der Arbeitsergebnisse Dritter in technischer Hinsicht sowie in Bezug auf die vertragsgemäße Erfüllung.
- Einholung von Gutachten und Stellungnahmen bei weiteren Experten nach Zustimmung des AG.
- Teilnahme an regelmäßigen Terminen mit den Projektleitern des jeweilig betroffenen. Planungs- und / oder Bauverträgen.
- Übergreifende Analyse und Bewertung der Schnittstellen zwischen einzelnen Projektabschnitten sowie den hierzu abgeschlossenen Verträgen, jeweils nach vorheriger Kommunikation und Abstimmung mit dem Auftraggeber.
- Erarbeiten von zielgerichteten Gegensteuerungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer termingerechten Teil- und Gesamteinbetriebnahme (IBN) – nach Bedarf gemeinsam mit der OÜ und der Projektsteuerung.
- Frühzeitige Identifikation von potenziellen Risiken für Terminverzögerungen, insbesondere Entwicklung geeigneter Gegensteuerungsmaßnahmen nach vorheriger Abstimmung mit dem AG.
- Bewertung der Wirksamkeit dieser Gegensteuerungsmaßnahmen und frühzeitige Reaktion bei etwaigem Verbesserungspotential,
- schriftliche Darlegung von Handlungsempfehlungen für den Auftraggeber.
- Teilnahme an Abstimmungs-/ Verhandlungsterminen mit den jeweils betroffenen Gewerken gemeinsam mit dem AG.
-

2.3 Ausgleichsberechnungen

- Durchführen von BGK-Ausgleichsberechnungen im Rahmen der Schlussrechnungsprüfung.