

1. Leistungsbeschreibung

1.1 Auftraggeberin und Projektorganisation

Die Stadt Elmshorn ist alleinige Auftraggeberin der ausgeschriebenen Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen.

Das Gewerbegebiet wird interkommunal gemeinsam mit der Kommune Kölln Reiesiek entwickelt. Die Einbindung der interkommunalen Projektpartnerin erfolgt nach Maßgabe der bestehenden interkommunalen Vereinbarung sowie der durch die Stadt Elmshorn festgelegten Projektorganisation.

Die Entscheidungs- und Weisungsbefugnis verbleibt bei der Stadt Elmshorn beziehungsweise bei den zuständigen Organen und Beschäftigten der Stadt Elmshorn.

Der Auftragnehmer besitzt gegenüber der interkommunalen Projektpartnerin, dem Generalplaner, Fachplanern, Bauunternehmen, Versorgungsträgern, Straßenbaulastträgern und Behörden keine rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht, sofern die Stadt Elmshorn nicht im Einzelfall schriftlich eine Vollmacht erteilt.

1.2 Ausgangslage

Die Stadt Elmshorn entwickelt gemeinsam mit der Kommune Kölln Reiesiek das interkommunale Gewerbegebiet Bokhorst (GEBO).

Der Bebauungsplan befindet sich kurz vor dem Entwurfsbeschluss geplant im Q1/2027 parallel in beiden Kommunen. Die Grundstücke stehen im Eigentum der beteiligten Kommunen.

Ein Generalplaner für die gesamte Erschließung ist bereits beauftragt. Die Vorlage der Entwurfsplanung und Kostenberechnung nach HOAI-Leistungsphase 3 ist für Juni 2027 vorgesehen.

Die derzeit geschätzten Erschließungskosten betragen rund 15 Mio. € netto. Das Projekt soll bis spätestens zum 31. Dezember 2031 fertiggestellt, abgenommen und zur Nutzung übergeben sein.

Die Stadt Elmshorn ist auf Bauherrenseite personell begrenzt aufgestellt. Sie benötigt deshalb eine externe Projektsteuerung mit erweiterten Projektmanagement- und Bauherrenunterstützungsleistungen.

1.3 Besondere Projektrisiken und Schnittstellen

Der Auftragnehmer berücksichtigt insbesondere folgende Rahmenbedingungen:

- Entwässerungs- und wasserwirtschaftliche Fragestellungen;
- bereits beauftragter Generalplaner;
- interkommunale Abstimmungs- und Entscheidungsprozesse;
- Umbau eines Kreisverkehrs im Bereich einer Landesstraße mit Autobahnanbindung;
- Abstimmungen mit zuständigen Straßenbaulastträgern und Genehmigungsbehörden;

- Abstimmung mit den Trägern der Medienversorgung des Gewerbegebiets im Bereich bzw. unterhalb der Autobahn;
- Schnittstellen zwischen Verkehrsplanung, Entwässerung, Versorgung, Leitungstrassen, Bauphasen und Verkehrsführung;
- geplanter Fertigstellungstermin 2031.

1.4 Ziel der Beauftragung

Ziel der Beauftragung ist die unabhängige, wirtschaftliche und termingerechte Steuerung der Erschließung des Gewerbegebiets Bokhorst.

Der Auftragnehmer unterstützt die Stadt Elmshorn als operative Bauherrenunterstützung. Er übernimmt insbesondere:

- Klärung der Aufgabenstellung, Erstellung und Koordinierung des Programms für das Gesamtprojekt
- Klärung der Voraussetzungen für den Einsatz von Planern und anderen zu bestimmenden Projektbeteiligten
- Aufstellung und Überwachung von Organisations-, Termin- und Zahlungsplänen
- Steuerung der Planungs-, Genehmigungs-, Vergabe- und Bauprozesse;
- Koordinierung und Kontrolle der Projektbeteiligten, insbesondere Steuerung des Generalplaners
- Kosten-, Termin-, Risiko-, Qualitäts- und Vertragssteuerung;
- Koordinierung der Entwässerungs-, Verkehrs-, Straßen-, Autobahn- und Versorgungsschnittstellen
- Laufende Information des Auftraggebers über die Projektabwicklung und rechtzeitiges Herbeiführen von Entscheidungen des Auftraggebers;
- Vor- und Nachbereitung von planungsbezogenen Sitzungen
- Vorbereitung und Betreuung der Beteiligung von Planungsbetroffenen
- Ausarbeiten von Leistungskatalogen für Leistungen Dritter
- Mitwirken bei Vergabeverfahren für Leistungen Dritter (Angebotseinholung, -auswertung und Vergabevorschlag)
- Prüfen und Bewerten von Leistungen Dritter
- Fortschreibung der Planungsziele und Klärung von Zielkonflikten
- Koordinierung und Kontrolle der Bearbeitung von Finanzierungs-, Förderungs- und Genehmigungsverfahren
- Aufbau eines belastbaren Berichtswesens;

1.4.1 Schnittstellenabgrenzung

Die Projektsteuerung übernimmt keine originären Planungs-, Fachplanungs-, Bauüberwachungs-, Rechtsberatungs- oder rechtsgeschäftlichen Vertretungsleistungen des Generalplaners, von Fachplanern oder sonstigen Projektbeteiligten. Sie hat deren vertrags-, termin-, kosten- und qualitätsgerechte Leistungserbringung jedoch aus Bauherrensicht nachzuhalten, Abweichungen frühzeitig aufzuzeigen und geeignete Steuerungsmaßnahmen vorzuschlagen und vorzubereiten.

Beispiel/Schnittstellenmatrix

Aufgabe	Stadt Elmshorn	Projektsteuerung	Generalplaner/Fachplaner
Projektziele / wesentliche Entscheidungen	entscheidet/freigibt	bereitet vor, bewertet Folgen, dokumentiert	liefert fachliche Grundlagen
Technische Planung	keine Planung	steuert, plausibilisiert auf Managementebene	erstellt und koordiniert fachlich
Planungs- und Liefertermine	gibt Termine frei	führt Gesamtterminplan, Soll-Ist, eskaliert bei Bedarf	liefert und hält Detailtermine ein
Kostenplanung	Budgetentscheidung	Plausibilisierung, Prognose, Abweichungsanalyse	erstellt Kostenberechnung/-fortschreibung
Genehmigungen	Bauherrenentscheidungen	koordiniert und verfolgt Status/Fristen	erstellt fachliche Anträge/Unterlagen
Nachträge	entscheidet	Register, Plausibilisierung, Kosten-/Terminfolgen	fachlich/technische Prüfung
Beschlussvorlagen	beschließt	bereitet entscheidungsreif vor	liefert erforderliche Grundlagen

Leistungen:

Die Leistungen orientieren sich an den Grundsätzen des AHO-Hefts Nr. 9, 6. Auflage 2025, soweit die nachfolgende projektspezifische Leistungsbeschreibung keine Konkretisierungen, Ergänzungen oder Abweichungen vorsieht. Maßgeblich für den vertraglich geschuldeten Leistungsumfang ist die vorliegende Leistungsbeschreibung.

1.5 Leistungsstufe 1 – Grundbeauftragung

Die Leistungsstufe 1 wird mit Zuschlag beauftragt.

1.5.1 Projektübernahme und Projekt-Check

Der Auftragnehmer übernimmt die vorhandenen Unterlagen und verschafft sich einen vollständigen Überblick über das Projekt.

Zu prüfen und zu strukturieren sind insbesondere:

- Projektziele hinsichtlich Funktion, Qualität, Kosten, Termine, Genehmigungsfähigkeit und abschnittsweiser Realisierbarkeit erfassen, dokumentieren und fortschreiben.
- Planungsergebnisse auf Vollständigkeit, Widerspruchsfreiheit der Schnittstellen und Entscheidungsreife prüfen
- Planungsfreigaben strukturieren und dokumentieren; offene Prüfanmerkungen bis zur Erledigung nachverfolgen.
- Wesentliche Planungsvarianten und Änderungen hinsichtlich Kosten-, Termin-, Genehmigungs-, Betriebs- und Schnittstellenfolgen bewerten und Entscheidungsvorlagen erstellen.
- Vertragsanalyse Generalplaner, einschließlich Nachträge und Leistungsabgrenzung;
- Soll Ist Leistungsstand des Generalplaners;
- Fachgutachten und Fachbeiträge;
- Entwässerungskonzept und bisherige Behördenabstimmungen;
- Planungsstand Kreisverkehr und Landesstraße;
- Informationen zur Autobahnanbindung;
- Versorgungskonzept und Leitungsplanung;
- Bestandspläne und Anforderungen für die Leitungsführung im Bereich bzw. unterhalb der Autobahn;
- Abstimmungen mit Straßenbaulastträgern, Behörden und Versorgungsträgern;
- interkommunale Vereinbarungen;
- vorhandene Beschlüsse und Entscheidungsvorlagen.

Der Auftragnehmer legt spätestens acht Wochen nach Zuschlag einen Projektübernahme- und Projekt-Check-Bericht vor.

Der Bericht enthält mindestens:

- Bewertung des Projektstands mit Ampelbewertung;
- Bewertung Planungsreife der Erschließungsplanung;
- Bewertung der Kosten- und Terminbelastbarkeit;

- Prüfung der Vertrags- und Leistungsschnittstellen zum Generalplaner;
- Darstellung des kritischen Pfads;
 - Risikoanalyse;
 - Bewertung des Entwässerungsrisikos;
 - Bewertung der Risiken zu Kreisverkehr, Landesstraße, Autobahn und Versorgung;
- Vorschlag für Bauabschnitts- und Vergabestrategie;
- Liste der notwendigen Entscheidungen; offene Freigaben, Änderungen/Nachträge und Entscheidungslücken
- Maßnahmenplan mit Zuständigkeiten und Fristen.
- Dokumentation der Organisation (Projektbeteiligtenliste, Projektorganisation, Berichtswesen, Besprechungswesen, Kosten- und Terminsteuerung) und
- ein Rahmenterminplan bis Ende 2031.

1.5.2 Projektorganisation und Projektmanagement

Der Auftragnehmer prüft, validiert und optimiert gemeinsam mit der Stadt Elmshorn die bereits bestehende Projektorganisation.

Ziel ist es, die vorhandenen Strukturen, Rollen, Entscheidungswege und Kommunikationsformate auf ihre Eignung für die weitere Planung, Genehmigung, Vergabe und Realisierung des Gewerbegebiets zu überprüfen und – soweit erforderlich und möglich – zielgerichtet nachzusteuern.

Die Leistungen umfassen insbesondere:

- Sichtung und Bewertung der bestehenden Projektorganisation einschließlich der vorhandenen Gremien, Rollen und Zuständigkeiten;
- Validierung und Fortschreibung des bestehenden Projektorganigramms;
- Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Rollen-, Aufgaben- und Zuständigkeitsmatrix;
- Prüfung und gegebenenfalls Konkretisierung der Entscheidungs- und Freigabewege;
- Erstellung und Nachhalten einer Verbindlichen Entscheidungs- und Eskalationsmatrix; für Kosten-, Termin-, Genehmigungs- und Risikothemen;
- Prüfung der Anzahl, der Zusammensetzung, Aufgabenstellung und Taktung der vorhandenen Steuerungs- und Lenkungsunden;
- Vorbereitung, Moderation und Protokollierung der Projektsteuerungsrunden;
- Validierung und Fortschreibung der Maßnahmen-, Entscheidungs- und Risikoliste;
- Prüfung der vorhandenen digitalen Projektablage und gegebenenfalls Entwicklung von Optimierungsvorschlägen für Datenraum, Ablagestruktur, Versionierung und Zugriffsrechte;

- Vorbereitung und Dokumentation der erforderlichen Abstimmungen mit der interkommunalen Projektpartnerin;
- Dokumentation von Zustimmung, Entscheidungen, offenen Punkten und Eskalationen.

Abgabeprodukt:

Der Auftragnehmer legt spätestens acht Wochen nach Beauftragung einen Vorschlag zur Validierung und gegebenenfalls erforderlichen Nachsteuerung der Projektorganisation vor. Dieser enthält mindestens eine Darstellung des Ist-Zustands, erkannte Optimierungsbedarfe, konkrete Maßnahmen, Zuständigkeiten und einen Umsetzungszeitplan.

1.5.3 Steuerung des Generalplaners

Der Auftragnehmer gleicht den tatsächlichen Leistungsstand des Generalplaners regelmäßig mit dem vertraglich geschuldeten Leistungsstand sowie dem abgestimmten Planungs- und Lieferterminplan ab und zeigt Rückstände, Folgewirkungen und erforderliche Gegenmaßnahmen unverzüglich auf.

Die Leistungen umfassen:

- Soll-Ist-Abgleich gegen Vertrag und Lieferterminplan
- Nachverfolgung der geschuldeten Planungsstände;
- Rückstandsidentifikation - Nachverfolgung offener Punkte;
- Prüfung der Vollständigkeit der Planungsunterlagen;
- Prüfung der Entscheidungsreife der LPH-3-Unterlagen;
- Plausibilitätsprüfung der Kostenberechnung;
- Koordinierung der Planungsfreigaben;
- Dokumentation von Leistungsänderungen;
- Unterstützung bei der Bewertung von Nachträgen;
- Vorbereitung von Handlungsoptionen bei Kosten-, Termin- oder Qualitätsabweichungen.
- Vorbereitung von Fristsetzungen und Eskalationsoptionen.

1.5.4 Kostensteuerung

Der Auftragnehmer übernimmt die Kostensteuerung für das Gesamtprojekt.

Die Leistungen umfassen:

- Aufbau einer Kostenstruktur;
- Prüfung der Kostenberechnung des Generalplaners;
- Soll-Ist-Vergleiche;

- Endkostenprognose und Ursachenklassifizierung von Kostenabweichungen
- Risikovorsorge getrennt ausweisen
- Fortschreibung eines Risikobudgets;
- Darstellung von Kostenänderungen;
- Darstellung der Kosten nach Bauabschnitten;
- Darstellung der Kosten nach kommunaler Zuordnung, soweit erforderlich;
- Unterstützung bei Haushaltsanmeldungen;
- Unterstützung bei Mittelabflussplanung;
- Vorbereitung von Entscheidungsvorlagen bei Budgetabweichungen.

Bei erkennbaren Kostensteigerungen sind konkrete Gegensteuerungsmaßnahmen vorzulegen.

1.5.5 Terminsteuerung

Der Auftragnehmer erstellt und führt einen integrierten Gesamtterminplan bis zum 31. Dezember 2031.

Der Gesamtterminplan umfasst mindestens:

- Meilenstein-Trendanalyse
- Bebauungsplanverfahren mit paralleler F-Plan-Änderung;
- Entwurfsplanung und Kostenberechnung für die Erschließung;
- Entwässerungsplanung und wasserwirtschaftliche Genehmigungen;
- Planung und Ausführung des Kreisverkehrsumbaus;
- Integration der Abhängigkeiten von Genehmigungen und Gremienzustimmungen;
- Ausführungsplanung;
- Vergabeverfahren;
- Bauabschnitte;
- Bauausführung;
- Abnahmen und Übergabe.
- Widmungsverfahren für den öffentlichen Straßenverkehr

Der Auftragnehmer identifiziert den kritischen Pfad und legt bei Terminabweichungen konkrete Vorschläge für Gegenmaßnahmen vor.

1.5.5.1 Risiko und Entscheidungsmanagement

Der Auftragnehmer hat erforderliche Entscheidungen so rechtzeitig anzukündigen und entscheidungsreif vorzubereiten, dass der Gesamtterminplan nicht durch Verzögerungen auf Auftraggeberseite beeinträchtigt wird.

- Projektweites Risikoregister mit Risiko, Ursache, Eintrittswahrscheinlichkeit, Kosten-/Termin-/Qualitätswirkung, Verantwortlichkeit, Maßnahme und Fälligkeit aufbauen und mindestens monatlich fortschreiben.
- Wesentliche Risiken nicht nur dokumentieren, sondern konkrete Vermeidungs-, Minderungs- oder Vorsorgemaßnahmen vorschlagen und deren Umsetzung verfolgen.
- Fortlaufende Entscheidungsliste mit Gegenstand, Entscheidungsträger, erforderlichen Grundlagen, spätestem Entscheidungstermin, Folgen einer Verzögerung und Status führen.
- Entscheidungen so rechtzeitig ankündigen und entscheidungsreif vorbereiten, dass vermeidbare Verzögerungen auf Auftraggeberseite verhindert werden.

1.5.6 Entwässerungs- und wasserwirtschaftliche Steuerung

Die Entwässerung wird als eigenständiger Schwerpunkt der Projektsteuerung behandelt.

Der Auftragnehmer übernimmt:

- Aufbau und Führung eines Entwässerungs-Risikoregisters;
- Steuerung eines verbindlichen Terminplans für Fachplanung, Untersuchungen, Behördenabstimmungen und Genehmigungen;
- Koordinierung der Beteiligten, insbesondere Generalplaner, Wasserbehörde, Unterhaltungsverbände, Versorgungsträger und weiterer Fachstellen;
- Nachverfolgung offener Fragen;
- Vorbereitung von Varianten- und Wirtschaftlichkeitsentscheidungen;
- Eskalation bei Risiken für Genehmigungsfähigkeit, Kosten oder Termine;
- Erstellung eines Entwässerungsstatusberichts.

1.5.7 Steuerung Kreisverkehr, Landesstraße und Autobahnanbindung

Der Auftragnehmer übernimmt die Steuerung der Schnittstellen zwischen der Erschließung des Gewerbegebiets, dem Umbau des Kreisverkehrs, der Landesstraße und der Autobahnanbindung.

Die Leistungen umfassen:

- Aufbau und Fortschreibung einer Schnittstellenmatrix;
- Identifikation und Koordinierung der Straßenbaulastträger, Genehmigungsstellen und Autobahn Beteiligten;

- Erstellung eines Terminplans für Planung, Abstimmungen, Genehmigungen, Vergaben und Bauausführung;
- Nachverfolgung der Voraussetzungen für den Umbau des Kreisverkehrs;
- Koordinierung von Verkehrsplanung, Entwässerung, Leitungstrassen, Bauphasen und Verkehrsführung;
- Nachverfolgung erforderlicher Zustimmungen, Gestattungen und Vereinbarungen;
- Vorbereitung von Varianten- und Entscheidungsvorlagen;
- Bewertung der Auswirkungen von Änderungen auf Kosten, Termine und Risiken;
- Eskalation bei Risiken für Verkehrsfreigabe, Bauablauf oder Endtermin.

1.5.8 Versorgung im Bereich bzw. unterhalb der Autobahn

Der Auftragnehmer übernimmt die Projektmanagement- und Steuerungsleistungen für die Versorgung des Gewerbegebiets im Bereich beziehungsweise unterhalb der Autobahn.

Die technische Planung und Genehmigungsplanung sind nicht Gegenstand dieses Vertrags, soweit sie dem Generalplaner oder Fachplanern übertragen sind.

Die Projektsteuerung übernimmt:

- Koordinierung der Versorgungsträger;
- Führung einer Leitungs- und Schnittstellenmatrix;
- Nachverfolgung technischer Anforderungen und Bestandsunterlagen;
- Steuerung der Genehmigungs- und Abstimmungsprozesse;
- Termin- und Risikosteuerung;
- Koordinierung der Schnittstellen zu Kreisverkehr, Landesstraße, Autobahn, Entwässerung und Bauabschnitten;
- Nachverfolgung notwendiger Gestattungen, Leitungsrechte und Kreuzungsvereinbarungen;
- Vorbereitung erforderlicher Entscheidungen;
- Berichterstattung zu Kosten-, Termin- und Genehmigungsrisiken.

1.5.9 Verbindliches Berichtswesen

Der Auftragnehmer legt während der aktiven Projektbearbeitung grundsätzlich monatlich, bei wesentlichen Abweichungen unverzüglich, einen konsistenten Projektstatusbericht vor. Dieser enthält mindestens:

- Projektstatusbericht und Gesamtampel
- Kostenstatus und Endkostenprognose

- Terminstatus einschließlich kritischem Pfad und Meilensteinprognose
- Planungs- und Lieferstatus des Generalplaners
- Qualitäts-/Freigabestatus
- Genehmigungsstatus
- Vergabe- und Auftragsstatus
- Risiko-, Änderungs-/Nachtrags- und Entscheidungsliste
- Maßnahmenliste mit Verantwortlichkeiten und Fristen
- Status Entwässerung/Wasserwirtschaft
- Status Kreisverkehr/Landesstrasse/Autobahn
- Status Versorgung/Leitungen
- konkreter Handlungs- und Entscheidungsbedarf der Auftraggeberin

1.5.10 Mindestanforderungen an digitale Projektführung

- Einheitliche Ablage-, Benennungs- und Versionierungsregeln für steuerungsrelevante Unterlagen anwenden.
- Register und Berichte so führen, dass Bearbeitungsstand, Verantwortlichkeit, Historie und Fälligkeit nachvollziehbar sind.
- Offene Punkte aus Besprechungen innerhalb eines vereinbarten Zeitfensters dokumentieren und bis zur Erledigung nachhalten.

2. Mitwirkung der Auftraggeberin

- Termingerechtes Treffen der erforderlichen Entscheidungen sowohl hinsichtlich Funktion, Konstruktion, Standard und Gestaltung als auch hinsichtlich Organisation, Qualität, Kosten, Terminen sowie Verträgen und Versicherungen
- Herbeiführen der erforderlichen Genehmigungen, Einwilligungen und Erlaubnisse im Hinblick auf die Genehmigungsreife
- Führen aller Verhandlungen mit projektbezogener vertragsrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Bindungswirkung für den Auftraggeber

3. Weitere Leistungsstufen

3.1 Leistungsstufe 2 – Ausführungs- und Vergabevorbereitung

Die Stadt Elmshorn wird die Leistungsstufe 2 nach Projektbeschluss (LPH 3) beauftragen.

Die Leistungen umfassen:

- Fortschreibung der Projektorganisation;
 - Fortschreibung von Kosten-, Termin- und Risikosteuerung;
 - Steuerung der Genehmigungs- und Freigabeprozesse;
 - Fortschreibung der Entwässerungs-, Verkehrs- und Leitungsrisiken;
 - Erstellung und Fortschreibung eines Vergabefahrplans;
 - Vorschlag für Vergabe- und Bauabschnitte;
 - Koordinierung der Herstellung der Vergabereife;
 - Abstimmung zwischen Generalplaner, Vergabestelle und der Projektleitung;
 - Kontrolle der rechtzeitigen Bereitstellung von Plänen, Leistungsverzeichnissen und Vergabeunterlagen sowie Überprüfung auf Plausibilität;
 - Vorbereitung von Vergabeentscheidungen;
 - Aufbau eines Nachtrags- -Managements;
 - Vor- und Nachbereitung von planungsbezogenen Sitzungen.
-

3.2 Leistungsstufe 3 – Bauphase

Die Stadt Elmshorn wird die Leistungsstufe 3 nach Projektbeschluss (LPH 3) beauftragen.

Die Leistungen umfassen:

- Baustellencontrolling;
 - Fortschreibung der Kosten-, Termin- und Risikoberichte;
 - Auswertung der Berichte der örtlichen Bauüberwachung;
 - Steuerung der Schnittstellen zwischen Gewerbegebiet, Kreisverkehr, Landesstraße, Autobahn, Leitungsquerungen und Entwässerung;
 - Führung eines Nachtragsmanagements
 - Unterstützung beim Konflikt- und Eskalationsmanagement;
 - Vorbereitung von Entscheidungen bei Bauzeit- oder Kostenabweichungen;
 - Steuerung von Verkehrsführungs- und Bauablauftrisiken;
-

3.3 Leistungsstufe 4 – Option: Abnahmen, Übergabe und Projektabschluss

Die Stadt Elmshorn wird die Leistungsstufe 4 nach Projektbeschluss (LPH 3) beauftragen.

Die Leistungen umfassen:

- Koordinierung der Abnahmen;
- Nachverfolgung von Mängeln und Restleistungen;
- Sicherstellung vollständiger Bestands-, Revisions- und Abrechnungsunterlagen;
- Unterstützung bei der Übergabe der Erschließungsanlagen;
- Kosten- und Terminabschluss;
- Prüfung der Vollständigkeit der Projektunterlagen;
- Projektabschlussbericht mit Soll-Ist-Vergleich.