

**Bieterinformation Projektsteuerung GEBO
Stadt Elmshorn
Amt für Projektentwicklung**

**Bieterinformation
Vergabeverfahren Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen
Erschließung des interkommunalen Gewerbegebiets Bokhorst (GEBO)
Stand: 19.10.2026**

1. Gegenstand des Vergabeverfahrens

Die Stadt Elmshorn schreibt Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen einschließlich erweiterter Bauherrenunterstützung für die Erschließung des interkommunalen Gewerbegebiets Bokhorst (GEBO) aus.

Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich aus der Leistungsbeschreibung sowie dem Vertragsentwurf. Beide Unterlagen sind Bestandteil der Vergabeunterlagen.

Die Leistungen orientieren sich an den Grundsätzen des AHO-Hefts Nr. 9, 6. Auflage 2025. Maßgeblich für den geschuldeten Leistungsumfang ist die projektspezifische Leistungsbeschreibung.

2. Auftraggeberin und Projektorganisation

Auftraggeberin ist ausschließlich die Stadt Elmshorn.

Das Gewerbegebiet wird interkommunal gemeinsam mit der Kommune Kölln-Reisiek entwickelt. Die Einbindung der interkommunalen Projektpartnerin erfolgt nach Maßgabe der bestehenden interkommunalen Vereinbarung sowie der durch die Stadt Elmshorn festgelegten Projektorganisation (siehe Kapitel 5 der Information Generalplaner).

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

Die Projektsteuerung 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.

3. Projekt und Ausgangslage

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

Der Bebauungsplan befindet sich kurz vor dem Entwurfsbeschluss. Dieser ist im ersten Quartal 2027 parallel in beiden Kommunen vorgesehen. 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.

4. Leistungsumfang

Mit Zuschlag wird die Leistungsstufe 1 – Grundbeauftragung – beauftragt. Diese umfasst insbesondere:

- Projektübernahme und Projekt-Check;
- Prüfung, Validierung und Optimierung der Projektorganisation;
- Steuerung des Generalplaners aus Bauherrensicht;
- Kosten-, Termin-, Risiko-, Qualitäts- und Entscheidungsmanagement;
- Steuerung der Entwässerungs- und wasserwirtschaftlichen Belange;
- Steuerung der Schnittstellen zu Kreisverkehr, Landesstraße und Autobahnanbindung;
- Steuerung der Versorgung und Leitungsführung, insbesondere im Bereich beziehungsweise unterhalb der Autobahn;
- Aufbau und Führung eines belastbaren Berichtswesens;
- digitale Projektführung und Datenhaltung im bestehenden Projektraum.

Die Leistungsstufen 2 bis 4 sind nach Projektbeschluss (LPH 3) vorgesehen und werden zunächst nicht beauftragt:

- Leistungsstufe 2: Ausführungs- und Vergabevorbereitung inkl. Überprüfung auf Plausibilität;
- Leistungsstufe 3: Bauphase;
- Leistungsstufe 4: Abnahmen, Übergabe und Projektabschluss.

Die Stadt Elmshorn kann die optionalen Leistungsstufen jeweils einzeln oder gemeinsam schriftlich beauftragen. Ein Anspruch auf Beauftragung besteht nicht.

5. Besondere Projektrisiken und Schnittstellen

Der Auftragnehmer hat insbesondere folgende Rahmenbedingungen in seiner Projektorganisation, Methodik und Leistungserbringung zu berücksichtigen:

- 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 beziehungsweise unterhalb der Autobahn;
- Schnittstellen zwischen Verkehrsplanung, Entwässerung, Versorgung, Leitungstrassen, Bauphasen und Verkehrsführung;
- Einhaltung des vorgesehenen Fertigstellungstermins im Jahr 2031.

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 sowie geeignete Steuerungsmaßnahmen vorzuschlagen und vorzubereiten.

6. Bestehender Projektraum und digitale Projektführung

Für das Projekt besteht bereits ein digitaler Projektraum. Der Generalplaner verfügt zudem über eine Ablage-, Benennungs- und Versionierungsrichtlinie.

Die Projektsteuerung hat diese vorhandenen Strukturen zu Projektbeginn zu prüfen und gemeinsam mit der Auftraggeberin sowie dem Generalplaner bedarfsgerecht zu optimieren, zu ergänzen und nachzuschärfen. Ziel ist eine einheitliche, nachvollziehbare und für die Auftraggeberin jederzeit zugängliche digitale Projektakte.

Eine eigenständige neue Projektplattform oder Parallelablage darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin eingerichtet oder genutzt werden. Sie darf den bestehenden Projektraum nicht ersetzen.

Die von der Projektsteuerung erstellten Berichte, Register, Protokolle und sonstigen Steuerungsunterlagen sind vollständig, aktuell und in einem bearbeitbaren Format im bestehenden Projektraum abzulegen.

7. Angebotsunterlagen und Präsentation

Dem Angebot sind neben der Bieterkalkulation die in den Vergabeunterlagen geforderten Nachweise, Erklärungen und Konzepte beizufügen.

Alle Bietenden, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden, werden dadurch auch zur Präsentation aufgefordert. Dem Angebot ist insbesondere eine Präsentation mit maximal 20 Seiten beizufügen. In dieser sind die Kompetenzen und Erfahrungen sowie die Methodik und Herangehensweise anhand der bekannt gemachten Qualitätskriterien darzustellen.

Bestandteil der Präsentation	Zeitraumen
Kompetenz und Erfahrung	maximal 15 Minuten
Methodik und Herangehensweise	maximal 30 Minuten

Die Präsentationen dienen der Erläuterung und Bewertung der mit dem Angebot eingereichten Konzepte. Für die Präsentation ist die mit dem Angebot abgegebene Präsentation zu verwenden.

Die Einzelheiten der Eignungs- und Zuschlagskriterien, der Gewichtungen sowie der Bewertungsmethode ergeben sich aus den jeweiligen Vergabeunterlagen und Wertungsformularen.



8. Vorbefassung der Firma THOST Projektmanagement GmbH

Die Firma THOST Projektmanagement GmbH hat die Stadt Elmshorn im Vergabeverfahren zur Generalplanung für die Erschließung des Gewerbegebiets Bokhorst maßgeblich fachlich unterstützt.

Die Unterstützung bezog sich insbesondere auf die Erarbeitung und Strukturierung des Leistungsbildes für die Generalplanung, die Erstellung der Vergabeunterlagen für die Generalplanung sowie die Unterstützung bei der Angebotsprüfung, Angebotswertung und Durchführung der Verhandlungsgespräche.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Ausschreibung der Projektsteuerungsleistungen hat die Firma THOST Projektmanagement GmbH Grundlagen zur Abgrenzung der Projektsteuerungsleistungen gegenüber der seinerzeit noch nicht vergebenen Generalplanung beige-steuert.

Die Firma THOST Projektmanagement GmbH war ab Juli 2025 nicht mehr mit der Bearbeitung von Unterlagen oder sonstigen Themen im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren für die Projektsteuerung befasst.

Die Stadt Elmshorn stellt sicher, dass alle für die Angebotsbearbeitung maßgeblichen Informationen und Unterlagen allen interessierten Unternehmen in gleicher Weise zur Verfügung stehen. Dadurch wird sichergestellt, dass aus der Vorbefassung kein Informationsvorsprung im Vergabeverfahren entsteht.

Sämtliche Bieterfragen und Antworten, die für die Angebotsbearbeitung von Bedeutung sind, werden allen am Verfahren Beteiligten in gleicher Weise über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt.

9. Vergabeverfahren

Die Vergabe erfolgt im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß §§ 17 ff. VgV.

Aufgrund der Komplexität der Leistung, der Vielzahl der Schnittstellen und der besonderen Bedeutung qualitativer Aspekte wird die Leistung im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb vergeben.

Geeignete Bewerberinnen und Bewerber werden anhand der festgelegten Eignungskriterien ausgewählt und zur Abgabe eines Erstangebots aufgefordert. Es werden drei bis fünf geeignete Teilnehmerinnen und Teilnehmer zur Angebotsabgabe und Präsentation aufgefordert.

Die Stadt Elmshorn behält sich vor, den Zuschlag bereits auf Grundlage der Erstangebote einschließlich der Präsentationen zu erteilen. Die Präsentationen sind in der 5. Kalenderwoche 2027 geplant. Eine Verhandlung oder Angebotsüberarbeitung ist nicht vorgesehen, sofern die Erstangebote den Anforderungen entsprechen.

Die Zuschlagsentscheidung erfolgt auf Grundlage des besten Preis-Leistungs-Verhältnisses. Die Qualitätskriterien werden mit insgesamt 70 Prozent und das Honorarangebot mit insgesamt 30 Prozent gewichtet. Die Einzelgewichtungen ergeben sich aus den Vergabeunterlagen.

Bei Punktgleichheit erfolgt die Auswahl durch Losentscheid.



Hinweis: Maßgeblich sind ausschließlich die über die Vergabeplattform bereitgestellten Vergabeunterlagen einschließlich etwaiger Bieterfragen und Bieterantworten.

Anlagen:

Information Generalplaner

Entwurf Vertrag Generalplaner