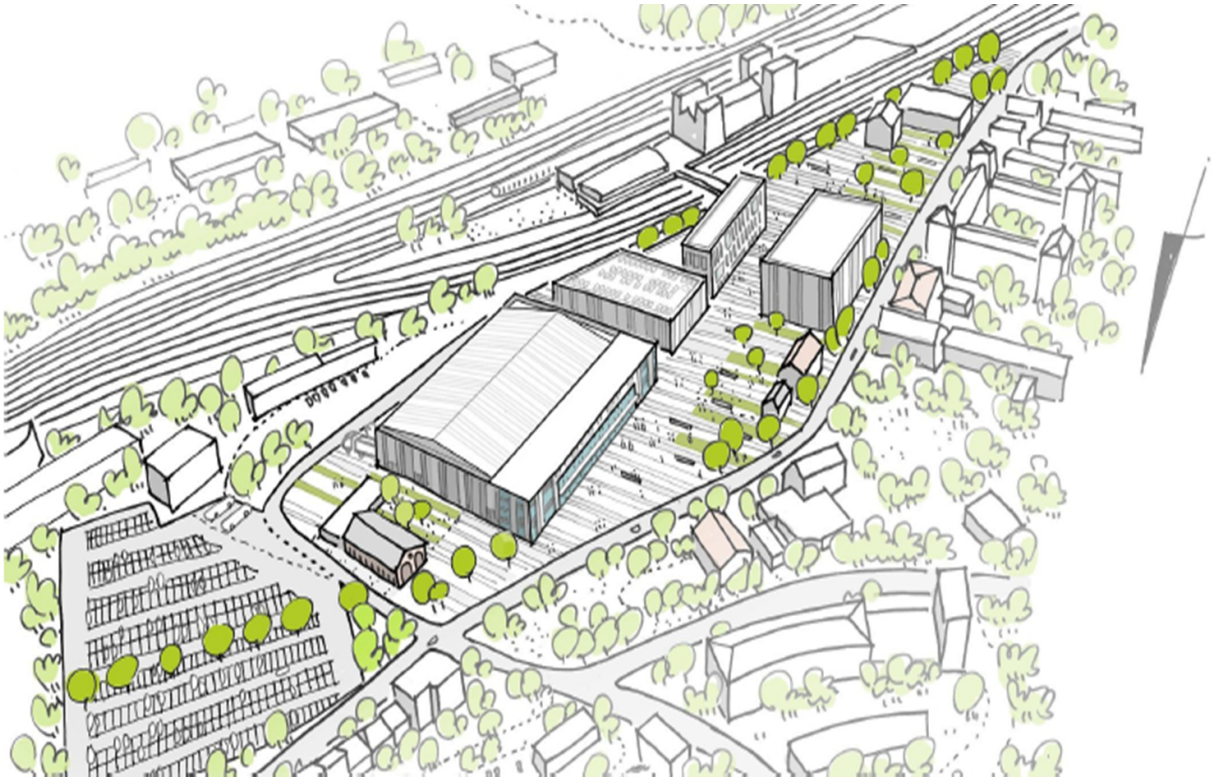
BEVENUE



Grundlagenstudie
Multifunktionsarena Minden

Modul 6 von 7: Design-/Baukonzept/Projektmanagement

Stand: Winter 2017/18

Auftraggeber:

Stadt Minden
Stadtentwicklung
Zentraler Steuerungsdienst
Kleiner Domhof 17

Ausführung:

Bevenue GmbH
Beratung für Veranstaltungsstätten
Nordendstraße 62
80801 München

www.bevenue.de

HINWEIS

Das vorliegende Modul ist Bestandteil der Gesamtstudie.
Es ist stets im Gesamtkontext zu lesen und zu verstehen,
denn es befinden sich darin Querverweise zu Ausarbeitungen in den anderen, zu dieser Studie zählenden Modulen.

VORBEMERKUNGEN

Die vorliegende Studie wurde durch die Stadt Minden am 14. September 2017 auf Grundlage des Angebotes der BEVENUE GmbH vom 16. August 2017 sowie dem Verhandlungsgespräch am 29. August 2017 beauftragt.

Diese Studie wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Zahlen und Angaben wurden auf der Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Informationen sowie allgemein zugänglichen Informationen aus Drittquellen, wie bspw. dem Internet, Publikationen der Stadt Minden, Pressemitteilungen lokaler Zeitungen sowie der einbezogenen Ämter und Fachabteilungen unter der Annahme der Validität und Zuverlässigkeit dieser Informationen ermittelt, jedoch unter Ablehnung jeglicher Haftung.

Wie bei auf Marktdaten basierenden Untersuchungen üblich, gelten die Feststellungen nur für eine begrenzte Zeit. Danach sind sie den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Dieses Dokument dient ausschließlich der Information der Auftraggeber der Studie und darf weiteren Personen nur durch den Auftraggeber zugänglich gemacht werden.

Die vorliegenden Informationen sind streng vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt.

Bevenue GmbH

Minden/München im Herbst 2017

ÜBER BEVENUE

BEVENUE ist ein spezialisiertes Beratungsunternehmen im Bereich Publikums- und Veranstaltungsimmobilien (Englisch: 'venues'), wie Stadthallen, Tagungs-/Kongresszentren, Kulturzentren, Multifunktionshallen, Messen, Theater und Hotels.

Ausgehend von der Expertise bei organisatorischen, wirtschaftlichen und technischen Fragestellungen zu veranstaltungsbezogenen Immobilienprojekten und Betrieben öffentlicher und privater Auftraggeber berät BEVENUE Kunden bei der Entwicklung von Konzepten und Strategien für die Optimierung bereits bestehender, wie auch beim Bau und Betrieb neuer Veranstaltungsimmobilien. Dabei reicht das Leistungsspektrum von Markt-/Bedarfs- und Wettbewerbsanalysen sowie Raumkonzepten über Businesspläne und Vermarktungskonzepte bis hin zu Personal-, Investoren- und Betreibersuchen. Als Partner des EVVC (Europäischer Verband der Veranstaltungs-Centren) sowie der Volleyball Bundesliga ist BEVENUE seit langen Jahren ‚Sparringspartner' der Branche für Themenstellungen und Projekte in diesem spezialisierten Tätigkeitsfeld.

INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNGEN 2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS 4
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 4
1 DESIGN-/BAUKONZEPT 5
1.1 Lageplan 5
1.2 Generelles 7
1.3 Erdgeschoss Handball/Sport 7
1.4 Erdgeschoss Küchenbereich 8
1.5 Erdgeschoss Konferenz/Konzert 8
1.6 1. Obergeschoss Handball/Sport 8
1.7 1. Obergeschoss Konferenz/Konzert 8
1.8 2. Obergeschoss Handball 8
1.9 2. Obergeschoss Konferenz/Konzert 9
1.10 Ausstattungsliste (KG 600) 9
1.11 Zusammenfassung/Fazit 9
2 PROJEKTMANAGEMENT 10
2.1 Projektmanagementleistungen nach AHO 10
2.2 Organisation des Projektmanagement in Minden 11
2.2.1 Projektstufe 1: Projektvorbereitung 11
2.2.1.1 Exkurs: Wahl des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens nach VOB 13
2.2.2 Projektstufe 2: Planung 14
2.2.3 Projektstufe 3: Ausführungsvorbereitung 14
2.2.4 Projektstufe 4: Ausführung 14
2.2.5 Projektstufe 5: Projektabschluss 14
2.3 Architektenleistungen 15
2.3.1 Projektmanagement in der HOAI 16
2.4 Projektrahmenplan 16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Lageplan mit Zugangsbereichen 7
Abbildung 2 Spielfeldgrößen brutto/netto für Handball, Volleyball und Basketball 8
Abbildung 3 Gegenüberstellung Projektstufen nach AHO (grün) und Leistungsphasen nach HOAI (blau) 11
Abbildung 4 Schematischer Ablauf eines kombinierten Verfahrens „Planen, Bauen und Betreiben“ 13
Abbildung 5 Die 9 Leistungsphasen der HOAI 16

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG ..... Auftraggber
AHO ..... Honorarordnung für Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft
BQA ..... Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsbeschreibung
EG ..... Erdgeschoss
EVVC ..... Europäischer Verband der Veranstaltungs-Centren e.V.
GWD ..... Grün-WEiß Dankersen-Minden/GWD Minden
HOAI ..... Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
KG ..... Kostengruppe
LPH ..... Leistungsphase/n
OG ..... Obergeschoss
ÖPNV ..... Öffentlicher Personennahverkehr
TGA ..... Technische Gebäudeausstattung
VIP ..... Very Important Person
VOB ..... Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

1 DESIGN-/BAUKONZEPT

Die zur Überprüfung und Kommentierung überlassenen Pläne aus der „Systemplanung einer multifunktionalen Veranstaltungs- und Kongressarena Minden-Lübbecke“ mit dem Stand Februar/Juli 2017 wurden in Zusammenarbeit des Architekturbüros HPP Architekten GmbH, DBS Ingenieure GmbH, ASSMANN Beraten + Planen AG und S.E.M. Sport- und Event-Marketing GmbH erstellt. Dabei zeichnet die Arbeitsgemeinschaft ein hochqualifiziertes Know-How von vielseitige Erfahrungen im Bereich der Veranstaltungsstätten aus und kann auf unzählige Referenzen verweisen.

Dementsprechend handelt es sich bei den vorliegenden Unterlagen/dem Konzept insgesamt um eine hochwertige Qualität der Planung mit bereits einer großen Detailtiefe.

Eine verkehrstechnische Betrachtung der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung des Verkehrsgutachtens der Fa. SHP Ingenieure (Hannover) wurde im Rahmen dieser Studie nicht vorgenommen.

Zu den Planungsunterlagen

Unter Berücksichtigung der definierten Nutzungsanforderungen für die neue Arena als Heimspielstätte des Handball-Bundesligisten GWD Minden sowie als Spielort von Konzert- und Eventveranstaltungen, Kongressen und Tagungen wurde eine Überprüfung der Planung im Hinblick auf ihre Funktionalität vorgenommen.

1.1 LAGEPLAN

Im Lageplan der neuen Arena sind Stellplätze u. a. für Behinderte, VIPs, Behörden, Produktionsfahrzeuge etc. nicht speziell ausgewiesen. Diese lassen sich lediglich aus den Grundrissplänen der Erdgeschossebene ableiten. Gleiches gilt für separate Zugänge von Künstlern/Sportlern, VIPs, Presse etc. Nachfolgend hierzu folgende Anmerkungen:

- Anlieferung/Werkhof:
  - Dieser dürfte sich an der dem Publikumszugang/Foyer gegenüberliegenden Ostseite der Halle befinden.
  - Er sollte ausreichend Stellflächen für Produktionstrucks und anderweitige Produktionsfahrzeuge aufweisen.
  - Vor dem Hintergrund möglicher Emmissionsproblematiken sollte eine Einhausung dieses Bereichs geprüft werden.
- Zugang für Sportler/Künstler/Veranstalter:
  - Dieser ist an der nordwestlichen Seite der Arena vorgesehen. Um ein kreuzen mit anderen Gewerken wie Gastronomie (Küchenbereich) und Hallenpersonal (Büros) zu vermeiden, sollte dieser evtl. an die nordöstliche Hallenseite verlegt werden, zumal u. a. der Müllraum unmittelbar angrenzend zum Küchenbereich geplant und vorzusehen ist.
  - In unmittelbarer Nähe zum Künstlereingang sollte sich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Teambusse/Künstlerbusse/Nightliner, Produktions-Pkws etc. befinden.
  - Die Stellplätze sollten von öffentlichem Publikumsverkehr getrennt und nicht zugänglich sein.
  - Für Nightliner sollten Stromanschlüsse im Außenbereich vorgehalten werden.

- Zugang Hallenpersonal/Dienstleister:
    - Da u. a. die Betreiberbüros in dem benachbarten Gebäude geplant sind, sollten sich die entsprechend benötigten Pkw-Stellplätze ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden. Der Arenazugang könnte sich anstelle des geplanten Künstler-/Sportler-Zugangs an der nordwestlichen Hallenseite befinden.
- Zugang Küchenlogistik/Gastronomie:
    - Dieser dürfte sich unmittelbar neben dem Zugang für Hallenpersonal/Dienstleister ebenfalls an der nordwestlichen Hallenseite befinden, da in unmittelbarer Nähe der Küchenbereich geplant ist.
- Publikumsparkplätze:
    - Die Publikumsparkplätze befinden sich nordöstlich hinter der Arena. Es sollte bei der Planung insbesondere darauf geachtet werden, dass sich der Besucherverkehr nicht mit den vorgenannten Parkflächen kreuzt sondern außen um diese herumgeführt wird.
    - Zudem ist im Rahmen eines separaten Verkehrsgutachten der Verkehrsfluss im Gesamtquartier zu Stoßzeiten zu prüfen.
- Stellplätze für Behinderte/Rollstuhlfahrer und Hallenzugang:
    - Die gemäß behördlichen Vorgaben vorzusehenden Stellplätze für Rollstuhlfahrer und Personen mit Behinderungen sollten sich so nah wie möglich an der Halle befinden und der Zugang zur Halle ebenerdig und ohne Hindernisse erfolgen können.
- VIP-Zugang:
    - Der Zugang für VIP-Gäste könnte sich an der Westseite der Arena neben den öffentlichen Publikumszugängen befinden, sollte jedoch einen separaten Zugang für diese Gäste gewährleisten.
    - Für diesen Fall müßten die zugehörigen Pkw-Stellplätze in dem zu planenden Parkhaus untergebracht werden.
- Zugang für Presse und Medien:
    - Der Zugang für Presse- und Medienmitarbeiter könnte sich neben dem VIP-Zugang befinden. Allerdings wäre bei der weiteren Planung darauf zu achten, dass dieser Zugang dennoch von den VIP-Gästen getrennt ist.
    - Stellplätze für die Medienvertreter sollten sich wenn möglich ebenfalls so nah wie möglich zum Zugang befinden.
    - Idealerweise kann der ausgewiesene Stellplatz für Nightliner (Tourneebusse) alternativ für TV-Übertragungswagen und Fahrzeuge für Satelliten-Uplinks genutzt werden.
- Stellplätze für Behörden:
    - Für Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr, Polizei, Ordnungsamt und ggf. anderen Behörden, sowie Rettungswagen (Sanitäter/Erste Hilfe) ist ebenfalls eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen vorzusehen.

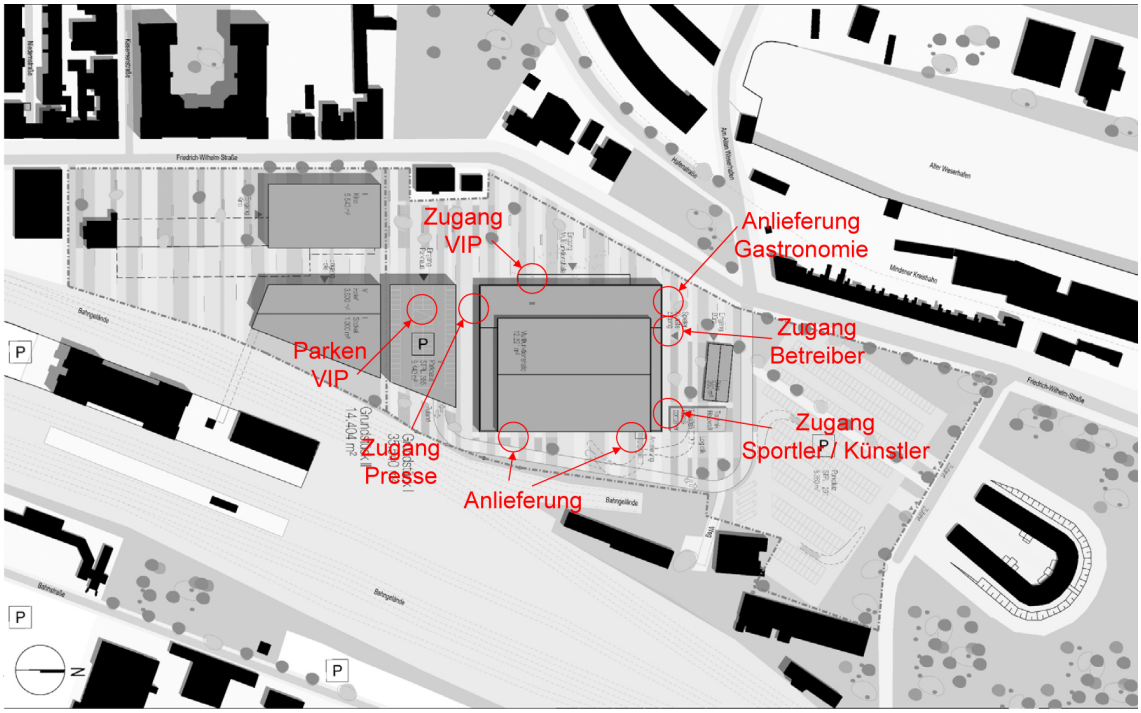


Abbildung 1 Lageplan mit Zugangsbereichen

1.2 GENERELLES

- Es fehlen grundsätzlich Personal-Umkleide- und Aufenthaltsräume für:
  - Reinigung
  - Gebäudetechnik
  - Ordnungsdienst/Sicherheit
  - Gastronomie/Catering/Küche
  - Hostessen
- Büros für den Arena-Betreiber sind in dem an die Halle angrenzenden Bestandsgebäude geplant. In der Arena selbst sind hierfür keinerlei Räume berücksichtigt.
- Die Bruttogeschossfläche der Arena variiert in den Plänen zwischen 11.221 m² und 12.221 m². Dies wäre noch einmal zu überprüfen.

1.3 ERDGESCHOSS HANDBALL/SPORT

- Die getrennt voneinander zu planenden Zugangssituationen für Spieler/Künstler, Catering/ Gastronomie, Hallenpersonal/Dienstleister, VIPs, Presse ist nochmals zu prüfen (siehe vorhergehende Ausführungen).
- Der Abstand der ersten Sitzreihe der mobilen Publikumstribüne zum Spielfeldrand (Handball) sollte geprüft werden. Dieser erscheint als zu groß.
- Evtl. sollten die Mobiltribünen in ihrer Ausführung so geplant werden, dass eine optimale Spielfeldsituation für eine Basketball-Variante geplant wird, da dieses Spielfeld die kleinste Fläche der 3 Hallensportarten Handball, Volleyball und Basketball darstellt.

	Handball (EHF)	Volleyball (CEV)	Basketball (FIBA)
Spielfeld (L x B)	40 m x 20 m	18 m x 9 m	28 m x 15 m
Brutto-Spielfeld (L x B) Fläche	50 m x 28 m 1.400 m²	35 m x 26 m 910 m²	32 m x 19 m 608 m²

Abbildung 2 Spielfeldgrößen brutto/netto für Handball, Volleyball und Basketball

1.4 ERDGESCHOSS KÜCHENBEREICH

- Die Fläche des Küchenbereichs sollte je nach Gastronomiekonzept geprüft werden. Es sind keine Kücheneinrichtungen in den Baukosten berücksichtigt.
- Die Position des Müllraums sollte aus logistischen Gründen nochmals geprüft werden.

1.5 ERDGESCHOSS KONFERENZ/KONZERT

Ergänzend zum Plan EG Handball/Sport:

- Der Zugang für Teilnehmer/Besucher erfolgt vom Foyer aus mittig in den Arenainnenraum.
- Die Haupt-Bühnenposition ist an den Backstagebereich angrenzend auf der Nordseite der Arena geplant.

1.6 1. OBERGESCHOSS HANDBALL/SPORT

- Das Lager 22 m² und die Pentry 40 m² sollten in ihren Positionen getauscht werden.
- In dem 400 m² großen Pool/Clubraum könnten je nach Berechnungsschlüssel zwischen 200 VIPs (2 m²/Gast) und 285 VIPs (1,4 m²/Gast) untergebracht werden. Dies richtet sich letztendlich nach dem Hospitalitykonzept und der hierfür benötigten Fläche (mehr Fläche pro Gast bei gesetztem Essen, weniger Fläche pro Gast bei Buffet und z. B. Stehtischen).
- Da die GWD mehr als 285 VIP-Gäste bei ihren Handballspielen einplant, könnten die beiden Räume Seminar/Catering mit 120 m² und 153 m² als zusätzliche Clubräume/Business-Lounges genutzt werden und je nach Hospitalitykonzept hier weitere VIP-Gäste untergebracht werden (120 m² = 60 – 85 Gäste und 153 m² = 75 – 109 Gäste).

1.7 1. OBERGESCHOSS KONFERENZ/KONZERT

Ergänzend zum Plan 1. OG Handball/Sport:

- Wofür sind die 4 Büroräume geplant? Als Veranstalterbüros bei Konferenzen und Tagungen und als Produktionsbüros bei Konzerten und Events?

1.8 2. OBERGESCHOSS HANDBALL

- Das mittig geplante Medien/TV-Studio sollte man evtl. eher als Position für Hallenregie (Audio, Video, Licht und evtl. zusätzlich Haustechnik) vorsehen.
- Den Regieraum sollte man für Feuerwehr, Ordnungsdienst und evtl. Sanitäter vorsehen.
- Die Logenbereiche links und rechts vom Medien/TV-Studio könnten als zusätzliche Hospitality-Flächen für die GWD genutzt werden. Für das Tagungs- und Konferenzgeschäft wären diese Flächen nach unserer Einschätzung nicht erforderlich. Hier dürften die ausgewiesenen Flächen auf Ebene 01 auskömmlich sein.

- Der Raum Seminar/Catering (120 m²) könnte als Pressearbeitsbereich dienen, da anderenorts keine vorgesehen sind.
- Die Fanbar (153 m²) ist sicher abhängig vom Gastronomiekonzept. Für das Tagungs- und Konferenzgeschäft ist dieser Raum nach unserer Einschätzung nicht erforderlich.
- Rollstuhlfahrerplätze sind ausschließlich auf der Spielfeldebene (Erdgeschoss) und im 2. Obergeschoss vorgesehen. Der Weg zum Fahrstuhl wäre lang. Wie ist die Evakuierung im Brandfall geplant (Aufzugnutzung nicht erlaubt)?

1.9 2. OBERGESCHOSS KONFERENZ/KONZERT

Ergänzend zum Plan 2. OG Handball/Sport:

- Im Plan 2. OG Kopfbühne Konzert ist bei einer Gesamtkapazität von 5.000 Besuchern geplant, dass die unteren acht (8) Tribünenreihen eingeschoben werden, um eine entsprechend große Innenraumfläche für stehendes Publikum zu schaffen (laut Versammlungsstättenverordnung kann mit 2 Besuchern pro m² gerechnet werden).
- Dies würde bei einer angenommenen Höhe pro Sitzreihe von 40 cm (= 2 Treppenstufen) bei 8 eingeschobenen Sitzreihen eine Höhe von 3,20 m für die Reihe 9 bedeuten. Dies erscheint für diese Konzertvariante eher ungeeignet.
- Ebenso würden in diesem Bereich in Teilen die geplanten Business-Seats auf den Tribünen wegfallen.

1.10 AUSSTATTUNGSLISTE (KG 600)

- Die Ausstattungsliste umfasst neben dem kompletten Equipment für Handballspiele die Ausstattung aller weiteren Funktionsräume einschließlich der Business-Clubs. Es ist also eine komplett ausgestattete, für den Betreiber spielfertige Arena in den Baukosten berücksichtigt, was grundsätzlich als positiv zu bewerten ist.
- Einzige Ausnahme bildet wie zuvor erwähnt die Ausstattung der Küchenbereiche mit Geräten. Die Ausstattung ist von einem Gastronomiekonzept abhängig.

1.11 ZUSAMMENFASSUNG/FAZIT

- *Grundsätzlich ist die vorliegende Planung bereits qualitativ und quantitativ hochwertig und sehr detailliert ausgeführt.*
- *Nicht berücksichtigt sind Umkleideräume für Dienstleistungspersonal.*
- *Bezogen auf das Konferenz- und Tagungsgeschäft könnten die Logenflächen im 2. Obergeschoss entfallen.*
- *Angesichts der relativ hohen Anforderungen der GWD für benötigte Hospitality-Flächen wären vorgenannte Logenflächen im 2. Obergeschoss ggf. erforderlich.*
- *Die Problematik der Business-Seats bei Konzertveranstaltungen/eingefahrenen Tribünen ist zu prüfen.*
- *Die Planung umfasst bei den Baukosten (KG 600) weitestgehend eine Vollausstattung der Arena.*

2 PROJEKTMANAGEMENT

Bei einer Weiterführung des Arenaprojekts nach einem positiven Gremienbeschluss stehen wichtige Entscheidungen an, die seitens des Bauherrn (Stadt Minden) zu treffen sind. Dies sind insbesondere

a) die Organisation des Projektmanagements

b) die Wahl des Vergabeverfahrens

c) und die Beauftragung von Architekten- und Ingenieurleistungen.

Die notwendige Projektorganisation, die Wahl des Vergabeverfahrens und die Beauftragung der Architekten- und Ingenieurleistungen werden in diesem Modul in den nachfolgenden Kapiteln im Einzelnen erörtert.

Zunächst einmal ist es notwendig, dass die Stadt Minden als Bauherr der neuen Multifunktionsarena prüft, ob sie über ausreichende organisatorische Kapazitäten und die erforderlichen Strukturen verfügt, um die vor ihr liegenden komplexen Aufgaben über den gesamten Planungs- und Realisierungsprozess hinweg zu bewältigen. Neben den „personellen Ressourcen“ ist dabei für dieses ambitionierte Projekt auch ein branchenspezifisches Wissen über Funktionalität und Betrieb von Veranstaltungsstätten dringend erforderlich.

Um die komplexen Aufgabenstellungen in einem i. d. R. eng bemessenen Zeitplan zügig, effizient und effektiv abarbeiten zu können, empfiehlt es sich, durch die Stadt Minden für die Dauer des „Arena-Entwicklungsprojekts“ eine professionelle „Projektabteilung auf Zeit“ mit den zu delegierbaren Aufgaben einzurichten oder aber, sollten stadtintern hierfür keine Kapazitäten abgestellt werden können, diese Leistungen extern zu beauftragen. Die zentralen Leistungen des Projektmanagers umfassen in erster Linie die Überwachung von Terminen, das Kostencontrolling und das Qualitätsmanagement über den gesamten Entwicklungszeitraum.

Die Aufgaben und der Umfang der Leistungen des Projektmanagements unterscheiden sich in den einzelnen Projektphasen. Bevor diese für das Mindener Arenaprojekt im Einzelnen grob dargestellt werden, lohnt sich eine kurze Erläuterung des Projektmanagements nach Definition der AHO, die für Bauherren eine strukturierte Grundlage für die Organisation eines eigenen Projektmanagements darstellt.

2.1 PROJEKTMANAGEMENTLEISTUNGEN NACH AHO

Die Leistungsphasen für Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft gliedern sich in fünf (5) Projektstufen.

Jede dieser fünf (5) Projektstufen

- Stufe 1: Projektvorbereitung (Grundlagenermittlung)
- Stufe 2: Planung (Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung)
- Stufe 3: Ausführungsvorbereitung (Ausführungsplanung, Vorbereiten/Mitwirken Vergabe)
- Stufe 4: Ausführung (Objektüberwachung)
- Stufe 5: Projektabschluss (Objektbetreuung und Dokumentation)

die sich von den neun (9) Leistungsphasen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) unterscheiden, weist in der Leistungsstruktur jeweils folgende fünf (5) Handlungsbereiche des Projektmanagements auf:

- A Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
- B Qualitäten und Quantitäten
- C Kosten und Finanzierung

- D Termine, Kapazitäten und Logistik
- E Verträge und Versicherungen

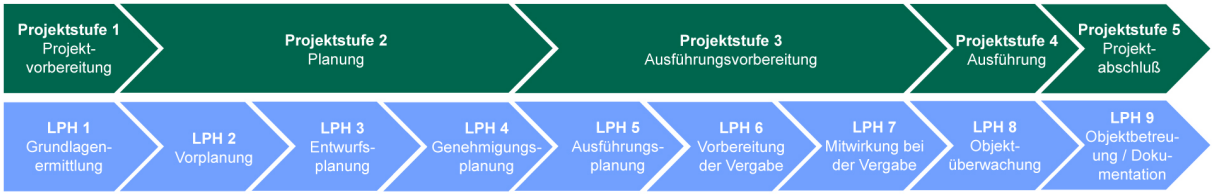


Abbildung 3 Gegenüberstellung Projektstufen nach AHO (grün) und Leistungsphasen nach HOAI (blau)

Seit der Ausgabe 2009 kennt die HOAI das Leistungsbild des Projektmanagements (in der Bauwirtschaft wird als Synonym auch häufig von der Projektsteuerung gesprochen) nicht mehr, da sich die bis dahin in §31 geregelte Abgrenzung des Projektmanagements von den anderen Leistungsbildern als nicht ausreichend erwies. Seitdem wird sie als „Besondere Leistung" bewertet (während die HOAI für die Honorare der „Grundleistungen“ verbindliche Vorgaben macht, können die Honorare für die „Besonderen Leistungen" zwischen den Vertragsparteien frei vereinbart werden).

Ersatzweise wurde die Honorarordnung für „Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft" (kurz AHO 2009) durch den AHO e.V. (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.) erarbeitet, der auch die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (kurz HOAI) verantwortet. Dadurch ist sichergestellt, dass eine klare Aufgabenteilung und Schnittstellendefinition in der Zusammenarbeit zwischen Projektmanagement und Architekten gegeben ist, keine Leistungen vergessen werden und auch keine Leistungen doppelt beauftragt sind. Die AHO ist damit der allgemein anerkannte Standard für Projektmanagementleistungen.

2.2 ORGANISATION DES PROJEKTMANAGEMENT IN MINDEN

Aus der Erfahrung anderer, vergleichbarer Projekte wäre es auch in Minden denkbar und vorstellbar, an der AHO orientierend die Projektmanagementleistungen für jede der 5 Projektstufen getrennt voneinander zu betrachten und anzugehen (ggfs. zu vergeben), da sie sich in ihren Leistungsbildern zum Teil sehr voneinander unterscheiden.

2.2.1 Projektstufe 1: Projektvorbereitung

In Vorbereitung der weiteren anstehenden Aufgabenstellungen müssen im Falle einer Projektfortführung für das Projekt in Minden unter Führung des Projektteams im Vorfeld weiterer Schritte u. a. folgende Themen weiter konkretisiert und bearbeitet werden, da sie u. a. die Grundlage für die anstehenden und erforderlichen Ausschreibungsverfahren darstellen:

- Prüfung, Aufstellung und/oder Fortführung des Flächennutzungsplanes
- Prüfung, Aufstellung und Fortführung des Bebauungsplanes
- Prüfung, Bewertung Situation Altlasten Projektareal (u. a. Altlastenentsorgung, Schadstoff- und Kampfmitteluntersuchung, Gebäudeabbrüche)
- Fortschreibung des Verkehrskonzepts unter Einbindung des ÖPNV und Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Prüfung, Bewertung Situation Emissionsschutz (Lärmschutz z. B. für angrenzende Wohngebiete)
- Prüfung, Bewertung Situation Umweltschutz (Flora & Fauna)
- Prüfung, Bewertung und/oder Aufstellung Stellplatzkonzept (Stellplatznachweis)

- Prüfung, Bewertung Situation Art der Besitzgesellschaft auf Grundlage des Finanzierungskonzeptes
- Entscheidung über Betreibermodell
- Entscheidung über Art des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens nach VOB/A

Während viele der vorgenannten Aufgaben durch die zuständigen städtischen/kommunalen Ämter und Behörden erarbeitet werden, sind für andere Themen wiederum i. d. R. externe Spezialisten erforderlich, die zur weiteren Ausarbeitung herangezogen werden müssen.

So dürfte erfahrungsgemäß für die Fortschreibung des Verkehrskonzepts unter Einbindung des ÖPNV und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ein ***externes Verkehrsplanungs- und Ingenieurbüro*** involviert werden.

Bei der Erarbeitung des Finanzierungskonzepts als Grundlage der zu gründenden Besitzgesellschaft ist u. a. für die steuerrechtliche Prüfung die Zuarbeit einer ***Kanzlei für Finanz- und Steuerrecht*** erforderlich. Zu deren Aufgaben gehört ebenso die finanz- und steuerrechtliche Prüfung der zu gründenden Betriebsgesellschaft.

Für die vergaberechtliche Betreuung des Verfahrens empfiehlt sich die Begleitung durch eine ***Rechtskanzlei*** mit branchenspezifischem Wissen im europaweiten Vergaberecht.

Um die notwendigen Ausschreibungen inhaltlich erarbeiten zu können, ist es erforderlich, dass durch das Projektteam der Stadt Minden folgende Fragen in diesem Zusammenhang frühzeitig entschieden werden:

- Art des Ausschreibungs-/Vergabeverfahrens nach VOB/Teil A
- Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs ja/nein
- Ausschreibung für die Suche eines Bieters für Finanzierung, Planung, Bau und Betrieb („Komplettpaket“) ja/nein

  oder
- Ausschreibung für die Suche eines Planers/Architekten ja/nein
- Ausschreibung für die Suche eines externen Investors ja/nein
- Ausschreibung für die Suche eines privatwirtschaftlichen Betreibers ja/nein
- Ausschreibung für die Suche eines Generalunternehmers für den Bau ja/nein *oder*
- Ausschreibung des Baus in gewerkebezogenen Einzellosen ja/nein

2.2.1.1 Exkurs: Wahl des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens nach VOB

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ist für Bauaufträge der öffentlichen Hand verpflichtend und enthält in Teil A Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen durch den öffentlichen Auftraggeber (abgekürzt VOB/A). Die öffentliche Hand ist verpflichtet, Bauleistungen für Projekte oberhalb der Schwellenwerte aus der Vergabeverordnung gemäß den Bestimmungen der VOB/A zu vergeben.

Für das Arenaprojekt in Minden kommen nach unserer Einschätzung grundsätzlich zwei Vergabeverfahren in Frage.

(1) Offenes Verfahren: Einstufiges Vergabeverfahren

In einer Öffentlichen Ausschreibung (ab Erreichen der Schwellenwerte Offenes Verfahren genannt) werden Bauleistungen im vorgeschriebenen Verfahren nach öffentlicher Aufforderung einer unbeschränkten Zahl von Unternehmen zur Einreichung von Angeboten vergeben. Hierbei fallen die Eignungsprüfung und die Bewertung der Angebote zeitlich zusammen. In solchen Verfahren schränkt der Auftraggeber im Vorfeld der eigentlichen Angebotsabgabe den Bieterkreis nicht ein.

(2) Nicht-offenes Verfahren: Zweistufiges Vergabeverfahren

Bei der Beschränkten Ausschreibung (ab Erreichen der Schwellenwerte Nicht-offenes Verfahren genannt) werden Bauleistungen im vorgeschriebenen Verfahren nach Aufforderung einer beschränkten Zahl von Unternehmen zur Einreichung von Angeboten vergeben, gegebenenfalls nach öffentlicher Aufforderung, Teilnahmeanträge zu stellen.

Bei der Anwendung des zweistufigen Vergabeverfahrens wird die Vergabe in zwei zeitlich voneinander getrennten Stufen, dem Auswahlverfahren und dem anschließenden Zuschlagsverfahren, durchgeführt.

In der ersten Stufe wird bereits vor der Aufforderung zur Abgabe eines Angebots der Kreis der möglichen Bieter durch einen Öffentlichen Teilnahmewettbewerb (Präqualifikation) eingeschränkt.

Die zweite Verfahrensstufe umfasst die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots, die Einreichung desselben durch die zuvor ausgewählten Bieter und letztlich die Angebotsprüfung und Zuschlagserteilung durch den Auftraggeber.

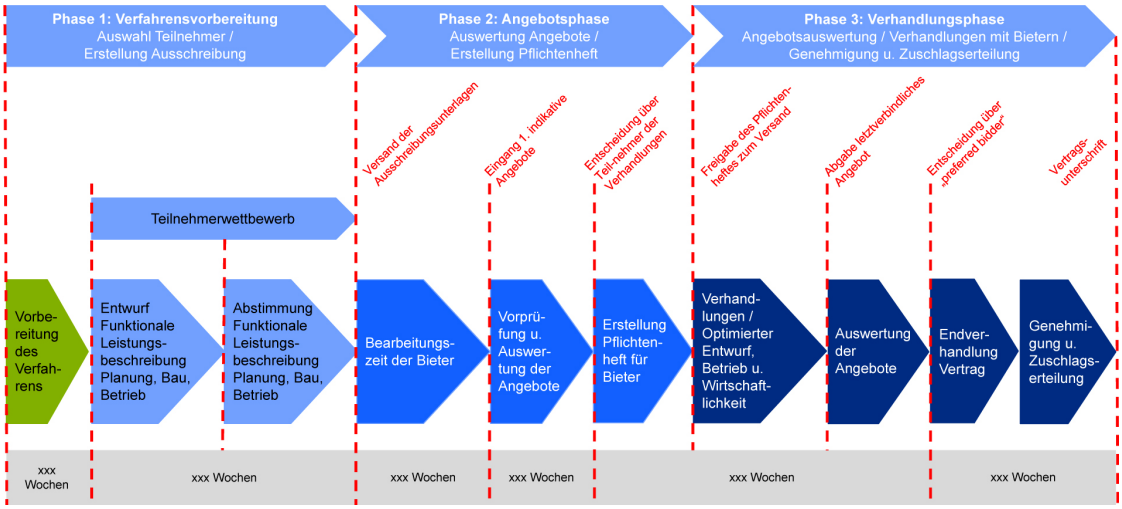


Abbildung 4 Schematischer Ablauf eines kombinierten Verfahrens „Planen, Bauen und Betreiben"

Zusammenfassung/Empfehlung für Minden:

- *Für das Arenaprojekt in Minden empfehlen wir die Wahl des Zweistufigen Vergabeverfahrens mit einem vorgelagerten Öffentlichen Teilnehmerwettbewerb (Präqualifikation), da es sich bei diesem Projekt um den Neubau einer Spezialimmobilie (Veranstaltungsstätte) handelt, für die es nur eine ausgewiesene Anzahl an auf diesen Markt spezialisierter Fachunternehmen gibt.*

2.2.2 Projektstufe 2: Planung

Nach Abschluss des Vergabeverfahrens und erfolgter Beauftragung z. B. eines Architektur-/Planungsbüros durch die Stadt Minden als Bauherr ist es in der Projektstufe 2 in erster Linie die Aufgabe des Projektmanagements, den Prozess des ausführenden Architekten bei der Ausführung von Vorplanung mit Kostenschätzung, Entwurfsplanung mit Kostenberechnung und Genehmigungsplanung (gemäß Leistungsphasen 2-4 HOAI) zu überwachen und u. a. bei der Einholung von entsprechenden Genehmigungen sowie der Ermittlung von Kosten zu unterstützen. Dabei hat das Projektmanagement vor allem vereinbarte Termine, definierte Qualitäten und Quantitäten, Kosten und beschlossene Funktions- und Planungsziele im Blick zu halten.

2.2.3 Projektstufe 3: Ausführungsvorbereitung

Bei der Projektstufe 3 handelt es sich in erster Linie um die Überwachung und Steuerung der nach der erteilten Baugenehmigung gemäß HOAI zu erstellenden Ausführungsplanung (LPH 5). Hinzu kommt die Vorbereitung der Vergabe, einschließlich Ermitteln der Mengen und das Aufstellen von Leistungsverzeichnissen (LPH 6) sowie die Mitwirkung bei der Vergabe inklusive Kostenanschlag (LPH 7). Je nach Inhalt des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens können dabei die Leistungsphasen 6 und 7 bereits mit dem Verhandlungsverfahren geleistet worden sein.

2.2.4 Projektstufe 4: Ausführung

Wesentliche Bestandteile des Leistungsumfangs der Projektsteuerung der Stadt Minden sind die übergeordnete Steuerung, die Dokumentation und das Berichtswesen sowie ein Claim-Management für die bauliche Abwicklung des Projekts gemäß Leistungsphase 8 HOAI. Die ständige Überwachung und Steuerung der Planungsprozesse und das im Blick halten von wirtschaftlichen, funktionalen und nutzungsspezifischen Parametern zählen ebenso zum Leistungsbild, wie ein stringentes projektbegleitendes Controlling zur Einhaltung von Kosten, Terminen und Qualitäten.

Eine der wesentlichen Anforderungen an das städtische Projektmanagement bzw. die handelnden Personen und Dienstleister ist ein solides Basiswissen in Baurecht, Ökonomie und Ökologie verbunden mit routiniertem Handling der eingesetzten Steuerungsinstrumente. Auch sind Souveränität im Umgang mit Architekten, Behörden, Projekt- und Baubeteiligten unerlässlich, weshalb insbesondere für diese Projektstufe besondere Erfahrungen und Qualifikationen erforderlich sind.

2.2.5 Projektstufe 5: Projektabschluss

Mit dem Projektabschluss (gemäß Objektbetreuung und Dokumentation LPH 9 HOAI) erfolgt in erster Linie die Unterstützung der Stadt Minden bei der Zusammenstellung der Dokumentation, der erforderlichen Abnahmen und Unterweisungen durch das Projektmanagement-Team und die Übergabe des Objekts an den Betreiber. Ebenso zählt hierzu die Überwachung der Abarbeitung von Mängeln.

Zusammenfassung/Empfehlung für Minden:

- *2-stufiges Vergabeverfahren (Auswahlverfahren und anschließendes Zuschlagsverfahren)*
- *Verhandlungsverfahren nach VOB/A (Spielräume für den Auslober)*

- *Realisierungspartner bringt sein Know-How bereits ab LPH 2 in das Verfahren ein*
- *„Entwurf mit Preisschild“ (frühe „Kosten-und Terminsicherheit“)*
- *In der Regel 4-8 indikative Angebote*
- *Projektindividuelle Definition der Schwerpunkte (Städtebau/Architektur/Preis/TGA/Funktionalität etc.) über Bewertungskriterien*
- *Integration eines „2-Umschlag-Verfahrens“ möglich (Planerischer Angebotsteil/Wirtschaftlicher Teil)*
- *Vorteilhaft bei festgelegten Ausstattungsmerkmalen (frühe Definition in der Ausschreibung – wenig Änderungen)*
- *Leistungen nach HOAI LPH 1, 6 und 7 werden bereits mit dem Verhandlungsverfahren geleistet*
- *Beschränkter Einfluss auf die Planung/Ausschreibung/Nachunternehmervergabe*
- *Bauherr übernimmt Controllingaufgaben in der Ausführungsphase (geringere Personalbindung)*
- *juristische Verfahrensbegleitung notwendig*
- *Beschränkte Ausschreibung*

2.3 ARCHITEKTENLEISTUNGEN

Für die Stadt Minden als öffentlicher Auftraggeber und Bauherr der neu zu errichtenden Multifunktionsarena ist die von der Bundesregierung herausgegebene Verdingungsordnung Bau (VOB) ebenso rechtsverbindlich, wie die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), die der Berechnung der Entgelte für Leistungen der Architekten und Ingenieure in der Bauwirtschaft dient, soweit sie durch Leistungsbilder oder andere Bestimmungen in der HOAI erfasst werden.

Im Falle eines nicht-öffentlichen Bauvorhabens z. B. durch Privatinvestoren wäre die HOAI zwar nicht bindend, sollte bei der Planung und Umsetzung des Projekts dennoch ebenso eine weitgehende Anwendung finden.

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) definiert die vom Architekt oder Ingenieur zu erbringenden Planungsleistungen bei der Realisierung eines Projekts von der ersten Idee bis zur Fertigstellung in einem in sich geschlossenen Arbeitspaket, das dem Bauherrn in Rechnung gestellt wird. Es wird dabei zwischen „Grundleistungen", für deren Honorare die HOAI verbindliche Vorgaben macht und den „Besonderen Leistungen", deren Honorar frei zwischen den Vertragsparteien vereinbart wird, unterschieden.

Die HOAI gliedert sich in neun (9) Leistungsphasen.

- Phase 1: Grundlagenermittlung
- Phase 2: Vorplanung mit Kostenschätzung
- Phase 3: Entwurfsplanung und Kostenberechnung
- Phase 4: Genehmigungsplanung
- Phase 5: Ausführungsplanung
- Phase 6: Vorbereitung der Vergabe, einschließlich Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen (LV)
- Phase 7: Mitwirkung bei der Vergabe inklusive Kostenanschlag
- Phase 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation
- Phase 9: Objektbetreuung und Dokumentation

Abbildung 5 Die 9 Leistungsphasen der HOAI

2.3.1 Projektmanagement in der HOAI

Auch wenn mit der Kostenschätzung und der Terminplanung indirekt typische Aufgaben des Projektmanagements explizit benannt sind, kennt die HOAI seit der Ausgabe 2009 das Leistungsbild des Projektmanagements nicht mehr (siehe hierzu Pkt. 2.1 Projektmanagementleistungen nach AHO).

Die Beauftragung eines eigenen Projektmanagements wird häufig von Bauherrn in der Planung vernachlässigt, in einem ersten Projektbudget kalkulatorisch als eigene Kostenposition oft nicht berücksichtigt und gern auch von beauftragten Architektur- und Ingenieurbüros als zusätzliche „besondere Leistung“ angeboten und abgerechnet. Dass dies dem Controlling u. a. von Terminen, Qualitäten, Quantitäten und Kosten der durch den beauftragten Architekten zu erbringenden Leistungen widerspricht ist selbsterklärend.

Zusammenfassung/Empfehlung für Minden:

- *Die Einrichtung bzw. optional externe Beauftragung eines Projektmanagements wird für das komplexe Hallenprojekt in Minden für notwendig erachtet.*
- *Eine Ausschreibung der Architektenleistungen nach HOAI ist erforderlich.*
- *Je nach Inhalt der Ausschreibung/Vergabe nach VOB/A können die Leistungsphasen 1, 6 und 7 HOAI entfallen.*

2.4 PROJEKTRAHMENPLAN

Der vorgelegte Projektrahmenplan der Multifunktionshalle Minden (Stand 05. Dezember 2017) enthält weitestgehend alle für dieses Projekt notwendigen Planungsschritte. Auch die Aufteilung in die unterschiedlichen Projektgruppen, die für die verschiedenen Aufgaben verantwortlich zeichnen, ist sinnvoll strukturiert.

Folgende Konkretisierungen und Ergänzungen sollten sowohl in der weiteren terminlichen als auch inhaltlichen Ausarbeitung berücksichtigt werden:

1. Ausschreibung Betreiber

   Im Falle einer Entscheidung, den Betrieb der Multifunktionsarena an einen privatwirtschaftlichen Betreiber zu vergeben, empfiehlt es sich, die entsprechende Betreibersuche per Ausschreibung so früh wie möglich im Projekt durchzuführen. Nach einer Beauftragung könnte der Betreiber frühzeitig in den Planungs- und Bauprozess eingebunden und u. a. spezielle betriebliche Anforderungen bei der weiteren Ausführung berücksichtigt werden.

2. Zweistufiges Vergabeverfahren hat zeitliche Auswirkungen auf den Terminplan

   Das von Bevenue empfohlene zweistufige Vergabeverfahren (nach VOB/A) setzt je nach Umfang der auszuschreibenden Leistungen und Inhalte einen entsprechenden zeitlichen Rahmen voraus.

   So ist bereits im ersten Verfahrensschritt mit dem öffentlichen Teilnehmerwettbewerb, an dessen Ende die Auswahl der für den zweiten Verfahrensschritt ausgewählten Teilnehmer steht, ein notwendiger Zeitaufwand erforderlich.

   Die Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen einschließlich Planung, Leistungsverzeichnissen, Vertragsunterlagen usw. erfordert je nach Leistungsumfang und -inhalt ebenfalls einen entsprechenden zeitlichen Aufwand.

   Versand der Ausschreibungsunterlagen, die Angebotsbearbeitung durch die Bieter, Auswertung der Angebote, Verhandlung und Vergabe erfordern ebenfalls weiteren zeitlichen Aufwand.

   Nach unserer Einschätzung dürfte solch ein Vergabeverfahren zwischen 6 und 12 Monaten beanspruchen.

3. Bauphase

   In den uns vorliegenden Planungs- und Bauunterlagen wird von einer 24-monatigen Bauzeit ausgegangen. In dem Projektrahmenplan sind hingegen 19 Monate angenommen. Grundsätzlich liegt eine Bauzeit von 18 bis 24 Monaten für ein Multifunktionsarenaprojekt in dieser Größenordnung je nach Qualität der vor Baubeginn ausgeführten Planungen absolut im Bereich des Realistischen.

Zusammenfassung/Empfehlung für Minden:

- *Private Betreibersuche frühzeitig ausschreiben*
- *Zweistufiges Vergabeverfahren erfordert zwischen 6 und 12 Monaten*
- *Bauphase zwischen 18 und 24 Monaten*