



Projekt LOOP – Seewassertrasse Cottbuser Ost-
see

Ausschreibung Projektsteuerung

Leistungsbeschreibung

I. Einleitung

Der AG beabsichtigt die Errichtung einer Infrastruktur zur Seewasserentnahme, -transport und -rückführung mit Zu- und Rücklaufleitungen als Ringleitung für die Energiebereitstellung sowohl für Kühl- als auch für Heizzwecke zwischen dem östlichen Gewerbe- und Industrie-zentrum der Stadt Cottbus und dem rund 3 km entfernten Ostsee (im Vertrag auch „Seewassertrasse LOOP“, nur „LOOP“ oder „Projekt“ genannt). Die Seewassertrasse LOOP bildet somit die Grundlage für die Versorgung der Stadt Cottbus mit Fernwärme aus regenerative Energie oder Abwärme. An LOOP können sich mehrere Nutzer anschließen. Mit der Seewassertrasse LOOP wird die Stadt Cottbus über eine Grundlage für nachhaltige Energiesysteme verfügen, die es ihr ermöglicht, die Klimaziele zu erreichen. Die wesentlichen Grundzüge des Projekts sind in Anlage V P 2 (Projektbeschreibung) dargestellt. Die Anlage V P 2 wird fortlaufend aktualisiert.

Zunächst ist eine Seewassertrasse zu errichten, wodurch Netzanschlussnehmer, u. a. am Standort HKW eine Seewasserwärmepumpe, Zugang zum Medium Seewasser erhalten sollen. Das Projekt LOOP wird in Form eines Stufenvertrages an einen Generalplaner vergeben. Die Projektsteuerung für das ganze Projekt übernimmt der AN.

Vorliegend ist eine Pauschalvergütung vorgesehen. Eine Benennung von anrechenbaren Kosten zum Zwecke der Honorarermittlung ist somit nicht erforderlich.

II. Allgemeine Tätigkeitsbeschreibung

Der **AN** (nachfolgend zum Teil auch „Projektsteuerer“ genannt) übernimmt im Projekt „LOOP“ Projektmanagementleistungen für die SWC (im Folgenden auch „**AG**“). Die Tätigkeit der Projektsteuerung richtet sich dabei nach dem Leistungsbild „Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft“ gemäß Heft 9 der AHO-Fachkommission und orientiert sich an den Projektstufen 2 (Planung), 3 (Ausführungsvorbereitung), 4 (Ausführung) und 5 (Projektabschluss).

Das Aufstellen, Abstimmen und Fortschreiben der Rahmenbedingungen und Vorgaben des jeweiligen Projekts im Sinne des Leistungsbildes beinhaltet für das zugrundeliegende Projekt die Kontrolle (Überprüfen und Soll/Ist-Vergleich) sowie die Steuerung (Abweichungsanalyse, Anpassen, Aktualisieren). Mitwirken im Sinne des Leistungsbildes heißt stets, dass der beauftragte Projektsteuerer die genannten Teilleistungen in Zusammenarbeit mit den anderen Projektbeteiligten inhaltlich abschließend zusammenfasst und dem AG zur Entscheidung vorlegt. Dabei ist die Vor-Ort-Präsenz des Projektsteuerers über den Projektzeitraum unabdingbar. Der Auftragnehmer muss so oft vor Ort sein, wie dies erforderlich ist. Die Vor-Ort-Präsenz ist vom jeweiligen Projektfortschritt abhängig. In der Projektstufe 2 ist die Anwesenheit vor Ort nach Bedarf einzuplanen, in der Projektstufe 3 ist regelmäßig ein Tag pro Woche ausreichend. In der Zeit der Bauausführung ist grundsätzlich von einer Präsenz im Durchschnitt über die Projektlaufzeit von 2-3 Arbeitstagen auszugehen (reine Orientierung, die nicht für die Kalkulation des Auftragnehmers verbindlich ist). Dem AN werden über den Projektzeitraum Räumlichkeiten für ein Projektbüro am Standort der Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH zur Verfügung gestellt, die der AN auf eigene Kosten ausstattet.

Die Hauptaufgaben des Projektsteuerers umfassen insbesondere:

- Koordination der internen und externen Projektbeteiligten,
- Koordinierung der ausführenden Gewerke und deren Aufgaben innerhalb der einzelnen Bauabschnitte sowie im Gesamtprojekt,
- Übergeordnete Terminplanung und -kontrolle,
- Erstellung einer Kostenübersicht zum Gesamtprojekt und Fortschreibung dieser nach Projektfortschritt,
- Dokumentation der Baumaßnahmen und aller damit verbundenen Ereignisse zur Vorlage beim Fördermittelgeber und AG (Fördermittelmanagement),
- Überwachung der Einhaltung von Vertragspflichten der Projektbeteiligten,
- Organisation, Führung und Protokollieren von Besprechungen aller Art wie z.B. Status-/Abstimmungs-/Baugespräche,
- Unterstützung bei der Inbetriebnahme/Abnahme der einzelnen Bauabschnitte,
- Überwachung der bauzeitlichen sicherheitstechnischen Maßnahmen, z.B. Verkehrssicherung, Arbeitsschutzmaßnahmen,
- Feststellung, Bewertung (technisch und wirtschaftlich sowie hinsichtlich Auswirkungen auf zeitlichen Gesamtbauablauf) und Anzeige von Mängeln ggü. ausführenden Gewerken und AG sowie Veranlassung und Überwachung der Mängelbeseitigung,
- Unterstützung bei der Erstellung bzw. Überprüfung von Fachunterlagen (z.B. Mengengerüste, Montageplanung u.a.).

In allen Projektstufen hat der AN die Schnittstellen zu anderen laufenden oder sich im Planungsstadium befindlichen Baumaßnahmen zu beachten, soweit er von diesen Kenntnis hat. Die AG erwartet, dass die ausgeschriebenen Leistungen in enger Abstimmung ausgeführt werden. Dafür ist ein Konzept mit avisierten Beratungsterminen und Kommunikationswegen vorzulegen.

Die Grundleistungen und Besonderen Leistungen orientieren sich an AHO Heft 9 - Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft - Standards für Leistungen und Vergütung (Stand: Mai 2025), AHO Heft 19 - Ergänzende Leistungsbilder im Projektmanagement für die Bau- und Immobilienwirtschaft (Stand: Januar 2018) und Fördermittelmanagement – Eine besondere Leistung der Projektsteuerung, erarbeitet im Rahmen der Fachgruppe Infrastruktur im DVP e. V. (Stand: 2022).

III. Leistungen der Projektstufe 2

1. In der Projektstufe 2 (Planung) sind nachfolgende Grundleistungen und Besondere Leistungen im Projekt zu erbringen. Diese Leistungen sind im **Pauschalhonorar** zu kalkulieren und sind mit diesem abgegolten:

Grundleistungen	
A	Organisation
1	Umsetzen und Steuern der Kommunikationsstruktur
4	Mitwirken bei der Herbeiführung der behördlichen Genehmigungen
B	Qualitäten
3	Überprüfen der Ergebnisdokumentation der Planungsbeteiligten zum Abschluss der jeweiligen Leistungsphasen der Planung
C	Kosten
1	Überprüfen der Kostenschätzungen und -berechnungen, -vergleiche und Kostenkontrollen der Objekt- und Fachplaner
3	Umsetzen und Fortschreiben der Mittelabflussplanung
4	Prüfen der Rechnungen der zu steuernden Projektbeteiligten (nicht der bauausführenden Unternehmen)
5	Umsetzen und Fortschreiben der Kostenüberwachung
D	Termine
1	Umsetzen und Fortschreiben der Steuerungsterminplanung
2	Überprüfen der Terminplanungen der Projektbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf
3	Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele und Mitwirken bei Zielanpassungen
Besondere Leistungen	
A	Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
1	Mitwirken bei den Gesprächen mit dem/den Fördermittelgeber/n unter vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber (je nach Förderprogramm)
2	Erstellen und Abstimmen des Statusberichtes Fördermittel
C	Kosten und Finanzierung
1	Vorbereiten des bedarfs- und richtlinienkonformen Abrufs bewilligter Fördermittel
2	Fortschreiben der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) einschließlich Kostencontrolling auf der Grundlage des Zuwendungsbescheides in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber
3	Mitwirken bei der elektronischen Begleitinformation sowie dem E-Monitoring und der jährlichen Ausgabenplanung (Mittelabflussplanung) gegenüber dem/den Fördermittelgeber/n in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber
D	Termine, Kapazitäten, Logistik
1	Fortschreiben des Vergabeterminplans
2	Aufstellen und Abstimmen des Rahmenterminplans zur Sicherstellung der Finanzierung
	Risikomanagement
1	Abstimmen der Risikomanagementpolitik mit dem Auftraggeber
2	Abstimmen der Risikostrategie mit dem Auftraggeber, d.h. der allgemeinen Handlungsstrategien bei erkannten Risiken
3	Vorschlagen und Abstimmen der Verantwortlichkeiten, Aufgaben, Kommunikation und Dokumentation im Projekt-Risikomanagement-Prozess
4	Entwickeln und Abstimmen der Methodik und der Instrumente für das Projekt-Risikomanagement
5	Analysieren der Risikostruktur und Ableitung von Kenngrößen zur Festlegung von Risikobudgets
6	Erstellen eines Leitfadens für alle Projektbeteiligten zur Mitwirkung beim Risikomanagement, insbesondere mit einem Hinweis auf beide Bedeutungen von Risiko als „Gefahr“ und als „Chance“ und der Aufgabe, auch beim Erkennen von Chancen mitzuwirken
8	Fortschreiben der Dokumentation des Risikomanagementsystems
9	Kontinuierliches Analysieren des Projekts auf Basis der definierten Risikomanagementmethoden auf Veränderungen in den Risikofeldern, der Risikoausprägung, der Risikobewertung bzw. Klassifizierung, der Quantifizierung, den möglichen Folgewirkungen und konkreten Maßnahmen zur Gegensteuerung unter Mitwirkung der Beteiligten

10	Abstimmen der Maßnahmen mit dem Auftraggeber
11	Überwachen des Prozesses Risikomanagement und Überprüfen der Umsetzung der Maßnahmen
12	Regelmäßiges Informieren und Abstimmen mit dem Auftraggeber (Berichtswesen)

IV. Leistungen der Projektstufe 3

2. In der Projektstufe 3 (Ausführungsvorbereitung) sind nachfolgende Grundleistungen und Besondere Leistungen im Projekt zu erbringen. Diese Leistungen sind im **Pauschalhonorar** zu kalkulieren und sind mit diesem abgegolten:

Grundleistungen	
A	Organisation
1	Umsetzen und Steuern der Kommunikationsstruktur
2	Umsetzen und Steuern des Entscheidungs- und Änderungsmanagements
3	Mitwirken beim Risikomanagement
4	Mitwirken bei der Herbeiführung der behördlichen Genehmigungen
5	Umsetzen und Fortschreiben der Organisationsvorgaben (Aufbau- und Ablauforganisation) im Projekt
6	Analysieren und Bewerten der Einhaltung der Projektziele und der Schnittstellen für die Koordinations- und Integrationsprozesse der Objekt- und Fachplanungen
B	Qualitäten
1	Analysieren, Bewerten und Steuern der Leistungen der Planungsbeteiligten, insbesondere der Koordinations- und Integrationsleistungen des Objektplaners
3	Überprüfen der grundlegenden Planungsergebnisse der Projektbeteiligten
4	Überprüfen der von den Planungsbeteiligten erstellten Leistungsbeschreibungen, Angebotsauswertungen und Vergabevorschläge
C	Kosten
1	Überprüfen der Kostenvergleiche und -kontrollen der Objekt- und Fachplaner
2	Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele und Mitwirken bei Zielanpassungen
3	Prüfen der Rechnungen der zu steuernden Projektbeteiligten (nicht der bauausführenden Unternehmen)
4	Umsetzen und Fortschreiben der Mittelabflussplanung
5	Umsetzen und Fortschreiben der Kostenüberwachung
D	Termine
1	Umsetzen und Fortschreiben der Steuerungsterminplanung
2	Überprüfen der Terminplanungen der Projektbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf
3	Aufstellen eines Steuerungsterminplanes für die Vorbereitung und Durchführung der Abnahmen und Inbetriebnahmen
4	Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele und Mitwirken bei Zielanpassungen
E	Verträge
1	Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten ggf. unter Einbeziehung der Rechtsberatung
4	Mitwirken bei der Beschaffung der Bauleistungen
5	Prüfen von Vergütungsnachträgen der an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter
Besondere Leistungen	
A	Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
1	Mitwirken bei den Gesprächen mit dem/den Fördermittelgeber/n unter vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber (je nach Förderprogramm)
2	Erstellen und Abstimmen des Statusberichtes Fördermittel
4	Mitwirken bei der Erstellung von Änderungs- bzw. Umwidmungsanträgen
C	Kosten und Finanzierung
1	Vorbereiten des bedarfs- und richtlinienkonformen Abrufs bewilligter Fördermittel
2	Fortschreiben der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) einschließlich Kostencontrolling auf der Grundlage des Zuwendungsbescheides in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber
3	Mitwirken bei der elektronischen Begleitinformation sowie dem E-Monitoring und der jährlichen Ausgabenplanung (Mittelabflussplanung) gegenüber dem/den Fördermittelgeber/n in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber

D	Termine, Kapazitäten, Logistik
1	Fortschreiben des Vergabeterminplans
2	Aufstellen und Abstimmen des Rahmenterminplans zur Sicherstellung der Finanzierung
	Risikomanagement
1	Abstimmen der Risikomanagementpolitik mit dem Auftraggeber
2	Abstimmen der Risikostrategie mit dem Auftraggeber, d.h. der allgemeinen Handlungsstrategien bei erkannten Risiken
3	Vorschlagen und Abstimmen der Verantwortlichkeiten, Aufgaben, Kommunikation und Dokumentation im Projekt-Risikomanagement-Prozess
4	Entwickeln und Abstimmen der Methodik und der Instrumente für das Projekt-Risikomanagement
5	Analysieren der Risikostruktur und Ableitung von Kenngrößen zur Festlegung von Risikobudgets
6	Erstellen eines Leitfadens für alle Projektbeteiligten zur Mitwirkung beim Risikomanagement, insbesondere mit einem Hinweis auf beide Bedeutungen von Risiko als „Gefahr“ und als „Chance“ und der Aufgabe, auch beim Erkennen von Chancen mitzuwirken
7	Vorschlagen und Abstimmen von Vertragsbedingungen zur Mitwirkung der zu beauftragenden Planer, ausführenden Firmen und Sonderfachleute beim Risikomanagement
8	Fortschreiben der Dokumentation des Risikomanagementsystems
9	Kontinuierliches Analysieren des Projekts auf Basis der definierten Risikomanagementmethoden auf Veränderungen in den Risikofeldern, der Risikoausprägung, der Risikobewertung bzw. Klassifizierung, der Quantifizierung, den möglichen Folgewirkungen und konkreten Maßnahmen zur Gegensteuerung unter Mitwirkung der Beteiligten
10	Abstimmen der Maßnahmen mit dem Auftraggeber
11	Überwachen des Prozesses Risikomanagement und Überprüfen der Umsetzung der Maßnahmen
12	Regelmäßiges Informieren und Abstimmen mit dem Auftraggeber (Berichtswesen)

V. Leistungen der Projektstufe 4

3. In der Projektstufe 4 (Ausführung) sind nachfolgende Grundleistungen und Besondere Leistungen im Projekt zu erbringen. Diese Leistungen sind im **Pauschalhonorar** zu kalkulieren und sind mit diesem abgegolten:

Grundleistungen	
A	Organisation
1	Umsetzen und Steuern der Kommunikationsstruktur
2	Umsetzen und Steuern des Entscheidungs- und Änderungsmanagements
3	Mitwirken beim Risikomanagement
4	Mitwirken bei der Herbeiführung behördlicher Genehmigungen
5	Umsetzen und Fortschreiben der Organisationsvorgaben (Aufbau- und Ablauforganisation)
6	Analysieren und Bewerten der Einhaltung der Projektziele und der Schnittstellen für die Koordinations- und Integrationsprozesse der Objekt- und Fachplanungen
B	Qualitäten
1	Analysieren, Bewerten und Steuern der Leistungen der Planungsbeteiligten, insbesondere der Koordinations- und Integrationsleistungen des Objektplaners
2	Steuern der Bemusterungen
3	Analysieren, Bewerten und Steuern der Leistungen der Objektüberwachungen/Bauoberleitungen
4	Mitwirken bei der Planung und Durchführung der Abnahmen und Inbetriebnahmen der Bauleistungen
C	Kosten
1	Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele und Mitwirken bei Zielanpassungen
4	Umsetzen und Fortschreiben der Mittelabflussplanung
5	Umsetzen und Fortschreiben der Kostenüberwachung
D	Termine
1	Fortschreiben und Umsetzen der Steuerungsterminplanung
2	Überprüfen der Terminplanungen der Projektbeteiligten für den Planungs- und Bauablauf
3	Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele und Mitwirken bei Zielanpassungen
E	Verträge
1	Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten ggf. unter Einbeziehung der Rechtsberatung
2	Überprüfen der Nachtragsprüfungen der Objektüberwachungen und Örtlichen Bauüberwachungen sowie Mitwirken bei der Beauftragung
3	Prüfen von Vergütungsnachträgen der an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter
4	Überprüfen der Auflistung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
Besondere Leistungen	
A	Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
1	Mitwirken bei den Gesprächen mit dem/den Fördermittelgeber/n unter vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber
2	Erstellen und Abstimmen des Statusberichtes Fördermittel
4	Mitwirken bei der Erstellung von Änderungs- bzw. Umwidmungsanträgen
C	Kosten und Finanzierung
1	Vorbereiten des bedarfs- und richtlinienkonformen Abrufs bewilligter Fördermittel
2	Fortschreiben der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) einschließlich Kostencontrolling auf der Grundlage des Zuwendungsbescheides in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber
3	Mitwirken bei der elektronischen Begleitinformation sowie dem E-Monitoring und der jährlichen Ausgabenplanung (Mittelabflussplanung) gegenüber dem/den Fördermittelgeber/n in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber
D	Termine, Kapazitäten, Logistik
1	Fortschreiben des Vergabeterminplans
2	Aufstellen und Abstimmen des Rahmenterminplans zur Sicherstellung der Finanzierung

	<i>Risikomanagement</i>
1	Fortschreiben der Dokumentation des Risikomanagementsystems
2	Kontinuierliches Analysieren des Projekts auf Basis der definierten Risikomanagementmethoden auf Veränderungen in den Risikofeldern, der Risikoausprägung, der Risikobewertung bzw. Klassifizierung, der Quantifizierung, den möglichen Folgewirkungen und konkreten Maßnahmen zur Gegensteuerung unter Mitwirkung der Beteiligten
3	Abstimmen der Maßnahmen mit dem Auftraggeber
4	Überwachen des Prozesses Risikomanagement und Überprüfen der Umsetzung der Maßnahmen
5	Regelmäßiges Informieren und Abstimmen mit dem Auftraggeber (Berichtswesen)

VI. Leistungen der Projektstufe 5

- In der Projektstufe 5 (Projektabschluss) sind folgende Grundleistungen und Besondere Leistungen im Projekt zu erbringen. Diese Leistungen sind im **Pauschalhonorar** zu kalkulieren und sind mit diesem abgegolten:

Grundleistungen	
A	Organisation
1	Mitwirken bei der systematischen Zusammenstellung der Projektdokumentation
2	Umsetzen und Steuern der Kommunikationsstruktur
3	Umsetzen und Steuern des Entscheidungs- und Änderungsmanagements
4	Mitwirken beim Risikomanagement
B	Qualitäten
1	Mitwirken bei der Planung und Durchführung der Übergabe des Projekts
2	Mitwirken bei den Abnahmen der Planungsleistungen
C	Kosten
1	Überprüfen der Kostenfeststellungen der Objekt- und Fachplaner
4	Mitwirken bei der Freigabe von Vorauszahlungs- und Vertragserfüllungssicherheiten
5	Abschluss der Kostenüberwachung
D	Termine
1	Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele und Mitwirken bei Zielanpassungen
Besondere Leistungen	
A	Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
1	Mitwirken bei den Gesprächen mit dem/den Fördermittelgeber/n unter vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber
2	Erstellen und Abstimmen der Abschlussdokumentation bzw. der -dokumentationen
C	Kosten und Finanzierung
2	Unterstützen bei der Erstellung von ggf. erforderlichen Ergänzungsanträgen nach Abschluss des Projektes zur Vorlage bei dem/den Fördermittelgeber/n
	Risikomanagement
1	Abschließen der Dokumentation
2	Erstellen eines Abschlussberichts

VII. Besondere Leistungen als Nachweisleistungen

Darüber hinaus sind in der Projektstufe 5 die folgenden **Besonderen Leistung als Nachweisleistungen** mit Vergütung über den angebotenen Stundensatz des Projektsteuerers zu erbringen, soweit der AG diese benötigt und gesondert beauftragt werden:

Besondere Leistungen	
AA	Organisatorische und baufachliche Unterstützung bei außergerichtlichen und gerichtlichen Streitigkeiten mit Projektbeteiligten
BB	Abschließende Aktualisierung der Baunutzungskosten
CC	Koordinieren der versicherungsrelevanten Schadensabwicklung