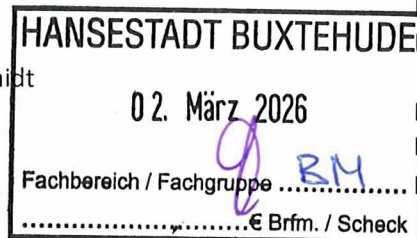


- Ratsmitglieder + NR ABG
- BM, 1, 2, 3, 10, 20, 32, 40, 51, 65
- 3/65 z.w.V. - zum ABG

CDU-Fraktion im Rat der Hansestadt Buxtehude • Bahnhofstraße 7 • 21614 Buxtehude

Hansestadt Buxtehude

Frau Bürgermeisterin Oldenburg-Schmidt
Bahnhofstraße 7
21614 Buxtehude



**CDU der Hansestadt Buxtehude
Die Stadtratsfraktion**

Olaf Riesterer
Bahnhofstr 7
21614 Buxtehude

Mobil: 0049 (0) 171 – 3016903
E-Mail: riesterer4@gmail.com

Buxtehude, den 27.02.2026

Antrag auf Umsetzung von Totalunternehmerverfahren für zukünftige städtischen Hochbaumaßnahmen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

wir befinden uns in einer sehr angespannten Haushaltslage und haben eingeschränkte personelle Kapazitäten in der Fachgruppe. Gleichzeitig ist in den kommenden Jahren dringend die Sanierungen unserer Grundschulen und ggf. auch ein Neubau erforderlich. Auch weitere Projekte wie z. B. Feuerwehrgerätehäuser müssen realisiert werden. Leider kam es bei den letzten größeren Baumaßnahmen immer wieder zu Verzögerungen und erheblichen Kostensteigerungen. Einen wesentlichen Grund dafür sehen wir im Verfahren der Abwicklung. Zu nennen sind hier baubegleitende Planung, Einzelvergabe von Gewerken und dem damit verbundenen Risiko der terminlichen und technischen Koordination der Leistungen.

Ein TU (Totalunternehmer) kann hier einfach freier und schneller agieren. Die Schnittstelle Planer zur Hansestadt Buxtehude und weiter zu den diversen Auftragnehmern reduziert sich deutlich. Probleme hinsichtlich Qualität, Termin und Kosten sind ausschließlich durch den TU zu klären.

Wir **beantragen** daher, dass die Fachausschüsse und der Rat für zukünftige Hochbaumaßnahmen z.B. Feuerwehrhäuser, Grundschulen, Sanierung der Grundschulen wie folgt beschließen:

Sanierung der vorhandenen Hochbauten und ggf. Neubauten im Totalunternehmerverfahren, d.h. die Gesamtabwicklung der Bauvorhaben inklusive Gesamtplanung, Bauantragsstellung und anschließender Bauausführung laufen über den Totalunternehmer.

Nur so können wir nach unserer Meinung die vorhandenen städtischen Ressourcen (Personal und Kosten) am effizientesten einsetzen, um unsere zukünftigen Bauprojekte im Budget und Zeitplan zu halten.

Bei weiteren Fragen stehen wir für Erläuterungen gerne jederzeit zur Verfügung.

(P.S. für Interessierte: Hinweis zur Info-Veranstaltung der Hochschule 21 am 23. April 2025, um 17:00 Uhr zu dem Thema)

Mit freundlichen Grüßen

Heinrich Bröhan

Olaf Riesterer

Thomas Ringhoff

Anlage: möglicher Verfahrensablauf TU

Anlage : Ablauf eines möglichen Totalunternehmerverfahrens:

1. Verfahren

Für die Sanierung der vorhandenen Hochbauten und ggf. den Neubau eines Hochbaus wird ein Totalunternehmerverfahren durchgeführt mit folgendem Ablauf:

1.1 Bedarfsplanung

Die derzeit laufenden Arbeiten für z.B. die Masterplanerstellung werden abgeschlossen und sind Grundlage für die Fortführung des Verfahrens.

1.2 Teilnahmewettbewerb durchführen

Der Teilnahmewettbewerb dient der Auswahl von geeigneten Firmen für das anschließende Ausschreibungsverfahren. Dafür werden von den sich bewerbenden Firmen Präqualifikationsunterlagen und Leistungsnachweise eingefordert. Für den Teilnahmewettbewerb wird den Bewerbern eine Baubeschreibung zur Verfügung gestellt, die den beabsichtigten Leistungsumfang als Information beschreibt.

1.3 Ausschreibung und Vergabe im TU – Verfahren

Die nach dem Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerber erhalten die Ausschreibungsunterlagen. Die Ausschreibung der geplanten Leistung erfolgt auf der Grundlage einer Funktionalausschreibung sowie Bestandsunterlagen und sonstigen bereits bestehenden Dokumenten. Die zukünftigen Anforderungen an die Schulen müssen zu diesem Zeitpunkt verbindlich definiert sein. Die Bieter sind verpflichtet, den Angebotsumfang örtlich zu prüfen. Auf dieser Grundlage ermitteln die Bieter einen Pauschalpreis. Nach Eingang der Angebote erfolgen Aufklärungsgespräche für die abschließende Bewertung der Angebote. Es erfolgt die Beauftragung des günstigsten Bieters als TU für alle Schulen. Das Verfahren wird durch die Kanzlei geleitet.

1.4 Abwicklung

Die Abwicklung des gesamten Projektes erfolgt unter Führung der auftraggeberseitigen Projektsteuerung und dem beauftragten TU.

Im Bauvertrag werden vor Auftragserteilung alle notwendigen Regelungen, insbesondere für die zu erbringende Planungsleistung, Vergütungsregelungen sowie Mehr- und Minderkostenregelungen und die Terminplanung festgelegt.

Mit Auftragserteilung beginnt der TU mit der Planung für die Erlangung der Baugenehmigung und der anschließenden Ausführungsplanung für die spätere Ausführung.

Die Kanzlei und auch das Planungsbüro begleiten das Projekt bis zu diesem Zeitpunkt nur noch zur Klärung ggf. auftretender Unstimmigkeiten.

2. Projektbeteiligte

2.1 Technisches Controlling

Das Technische Controlling erfolgt grundsätzlich durch die Hansestadt Buxtehude mit einem von der Stadt beauftragten dafür geeignetem Büro.

2.2 Vergaberechtliche Begleitung

Die vergaberechtliche Begleitung erfolgt durch eine für diese Verfahren qualifizierte Kanzlei. Beauftragung durch die Stadt.

2.3 Funktionalausschreibung

Für die Erstellung der Funktionalausschreibung für alle zu sanierenden bzw. ggf. die neu zu errichtende Schule ist ein für diese Aufgabe qualifiziertes Büro zu beauftragen. Beauftragung durch die Stadt.

2.4 Totalunternehmer

Nach Abschluss des unter Pkt. 1.3 beschriebenen Verfahrens ist ein Totalunternehmer festgelegt. Dieser ist alleiniger Ansprechpartner für die Stadt.