

Kriterien zur Auswahl von Dienstleistern am Beispiel „Leistungen der Projektsteuerung“ ergänzt um Leistungen von Bauunternehmen und Handwerkern

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Warum sollte ein Projektsteuerer überhaupt ins Projekt geholt werden?	2
1.2	Zu welchem Zeitpunkt sollte ein Projektsteuerer ins Projekt geholt werden?	2
1.3	Wie findet ein Bauherr das beste Projektsteuerungsunternehmen, oder besser den besten Projektleiter?	3
1.4	Sind nur Großbüros in der Lage, große Projekte zu lenken und zu leiten?	3
2	Vergabe von Dienstleistungen bei öffentlichen und privaten Auftraggebern	4
	Flussdiagramm zum VOF-Vergabeprozess und Beispiele für Bewertungskriterien.....	5
	Flussdiagramm zum VOF-Vergabeprozess und Beispiele für Bewertungskriterien – Fortsetzung	6
3	Projektsteuerungsunternehmen, Projektsteuerungsleistungen beurteilen	7
3.1	Bewertung von Projektsteuerungsunternehmen vor Vertragsabschluss	7
3.2	Bewertung von Projektsteuerungsleistungen Leistungen für die Überleitung ins Facility Management nach Projektabschluss	8
3.3	Bewertung der Leistungen des Projektsteuerers nach Projektabschluss	8
4	Prüfkriterien für die Bewerbungsphase	9
4.1	Unternehmung allgemein.....	9
4.2	Projektleiter	9
4.3	Prüfung der technischen Qualität.....	9
4.4	Risiken (schwierig nachprüfbar).....	9
5	Beispiele	10
5.1	Technik der Nutzwertanalyse.....	10
5.2	Interpretation der Liste „Präqualifikation Projektsteuerer“	11
	Literatur	26

1 Einleitung

Der über Jahrhunderte allmählich zunehmende Komplexitätszuwachs ist bei Investitionsvorhaben in den letzten 25 Jahren geradezu dramatisch gewachsen.

Dieser Komplexitätszuwachs, aber auch die Konzentration von institutionellen Auftraggebern auf ihre eigentlichen Kernaufgaben, hat dazu geführt, Projektsteuerer mit der Wahrnehmung von delegierbaren Auftraggeberaufgaben zu betrauen. Aufgabe der Projektsteuerung ist, die Ziele des Auftraggebers zu erreichen.

1.1 Warum sollte ein Projektsteuerer überhaupt ins Projekt geholt werden?

1. bei komplexen bis hochkomplexen Projekten
2. wenn der Auftraggeber keine Leitungsressourcen (Projektleitung/Projektsteuerung) für sein Projekt zur Verfügung stellen kann/will
3. vorausschauend, wenn zu befürchten ist, dass der Objektplaner seinen Verpflichtungen nach HOAI:2013 in Hinsicht Kosten, Terminen und Dokumentation nicht nachkommen wird
4. wenn ein Projekt Spezialwissen verlangt, das sich nur wenige Personen angeeignet haben

Einen Projektsteuerer für ein „Kleinprojekt“ (hierzu rechnet der Verfasser: einfache Einfamilien- sowie Reihenhäuser und Garagen, Straßen und Wege bei Infrastrukturmaßnahmen etc.) zu engagieren, hieße – auch vor dem Hintergrund HOAI:2013 – Eulen nach Athen tragen.

1.2 Zu welchem Zeitpunkt sollte ein Projektsteuerer ins Projekt geholt werden?

So früh wie möglich, jede zeitliche Verzögerung ist ein Fehler, d.h. wenn sich die Pläne für den Bau einer Immobilie konkretisiert haben und möglichst noch bevor ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben und entschieden ist; bzw. vor Beauftragung einer Bedarfsplanung.

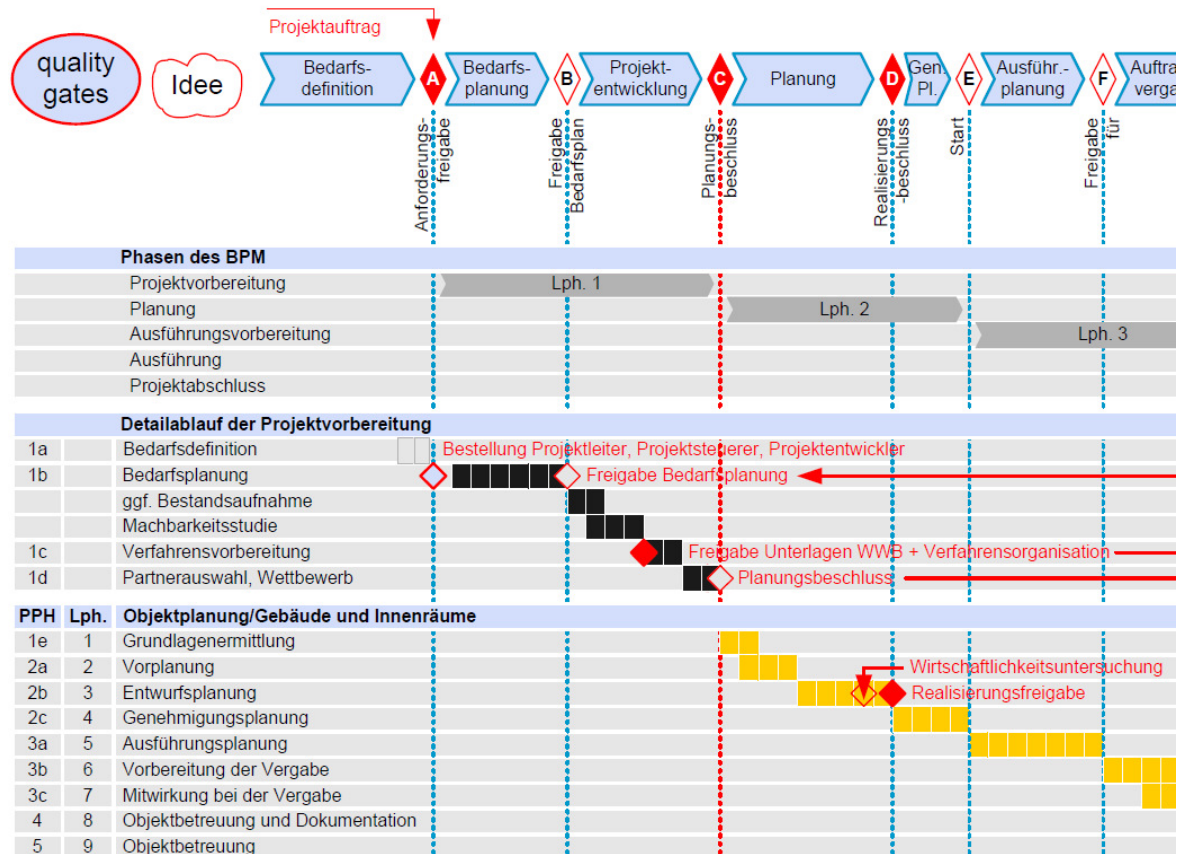


Abb. 1: Zeitstrukturmodell nach H. Lechner (Ausschnitt)

Im fortgeschrittenen Stadium des Projektes, d.h. bei zu später Beauftragung, kann auch ein versierter Projektsteuerer das Ruder eines in Schiefelage geratenen Projekts nicht mehr herumreißen.

1.3 Wie findet ein Bauherr das beste Projektsteuerungsunternehmen, oder besser den besten Projektleiter?

Projektsteuerung ist in erster Linie eine geistige Leistung.

Projektsteuerungsunternehmen sind soziale Organisationen, deren Image sich aus abgelaufenen Projekten speist. Dieses Image wird – abgesehen von freiberuflichen Einzelunternehmern – aber nicht allein durch die Leistungsfähigkeit der Führungspersönlichkeiten, sondern durch die Mitarbeiter bestimmt.

Wenn Organisationen Mitarbeiter suchen, dann fast ausschließlich Spitzenkräfte – so ist es in Annoncen nachzulesen. Rösel schreibt in seinem Buch „Baumanagement“: *Die vollständige Aufzählung aller wünschenswerten menschlichen guten Qualitätsmerkmale ergäbe das Abbild eines heroischen Übermenschen, wie ihn die Wirklichkeit nicht hergibt.* Die Erfahrung lehrt, dass Unternehmen oft eine bunte Mischung verschieden qualifizierter Mitarbeiter beschäftigen, sowohl Spitzenkräfte als auch solche, die eher durchschnittlich sind. Der Autor wagt deshalb die Behauptung, dass es den passgenauen Projektsteuerer für ein spezielles Projekt, das **Maximum** an Qualifikation also, nicht gibt. Wenn wir ein **Optimum** an Qualifikation erreichen, ist das schon ein besonderer Erfolg.

Zur Qualifikation eines Projektmanagers schreibt Eschenbruch in **Kontextuelles Projektmanagement**: *Der erfolgreiche Projektmanager muss somit auf dem „Klavier“ der Projektmanagementmethoden und Handlungswerkzeuge spielen können. Er muss offen sein für die jederzeitige Infragestellung des bisherigen Projektablaufes, sich interdisziplinär unterstützen und seinen Betrachtungswinkel erweitern lassen, um kontextuell die jeweils beste Reaktionsmöglichkeit auf Soll-/Ist-Abweichungen zu finden und ein Projekt auch unter ungewöhnlichen Randbedingungen zum Erfolg zu führen.*

Der Erfolg bei der Steuerung eines zu steuernden Projektes hängt ab vom **Unternehmen** selber und dessen Führungskräften sowie von der **Qualifikation der Mitarbeiter**.

Die hard facts eines Unternehmens können abgefragt und mit den hard facts von Wettbewerbern verglichen werden (Anlage: Präqualifikation).

Die soft facts abzufragen gestaltet sich weitaus schwieriger, das sind Eigenschaften der Mitarbeiter die das Projekt später führen sollen.

Ein mechanistisches abfragen nach Ausbildung, Prüfungserfolgen und erworbenen Zertifikaten des vorgesehenen Projektleiters genügt nicht. Hier zählen vor allem soft facts und hier wiederum Bildung und Sozialkompetenz. Eschenbruch schreibt in „Das Projekt als Konstrukt“: *Ohne den Einsatz erfahrener Projektbeteiligter scheitern noch so gut vorbereitete Projekte.* Auftraggeber gehen deshalb mehr und mehr dazu über, Interviews mit den vorgesehenen Projektleitern zu veranstalten. Die dauern in der Regel eine bis zwei Stunden. Die Frage ist nur: Kann man in dieser kurzen Zeit einen Menschen kennenlernen, um seine künftigen Leistungen bei der Projektführung einschätzen zu können? Und was ist, wenn der Interviewte später – aus welchen Gründen auch immer – nicht zur Verfügung steht?

Eine damit zusammenhängende Frage ist:

1.4 Sind nur Großbüros in der Lage, große Projekte zu lenken und zu leiten?

Bei der Ausschreibung von Projektmanagementleistungen nach der EG-Dienstleistungsrichtlinie werden Großbüros, die hier auf 50 und mehr Mitarbeiter eingegrenzt werden sollen, allgemein bevorzugt. Sie scheinen kleineren Büros überlegen zu sein. Das kann beim Studium der Bewerbungsbedingungen für Leistungen in Europa im „Europäischen Amtsblatt“ nachgelesen werden. Da hier fast täglich Ausschreibungen veröffentlicht werden, ist die Nachverfolgung zeitaufwendig und mühsam. Büros, die an solchen Projekten Interesse haben, abonnieren einen Onlinedienst (z.B. competitionline), der die Ausschreibungen aufbereitet zur Verfügung stellt.

Für Großbüros spricht, dass bei Ausfall eines Projektleiters der ohne weiteres (hoffentlich!) ersetzt werden kann. Backoffice, technische Hilfsmittel (EDV-Unterstützung etc.) und laufende Schulung sind ein weiteres Positivargument.

Für mittlere und kleinere Büros spricht die oft sehr enge Bindung zwischen Büroinhaber und Mitarbeitern (geringe Fluktuation).

Der Autor hat mit nur ca. fünf Mitarbeitern ein anspruchsvolles Milliardenprojekt für die Deutsche Bahn AG mit 26 über die Republik verteilten Einzelprojekten sehr erfolgreich geleitet. Unterstützt wurde er dabei von drei renommierten Projektsteuerungsbüros, für deren Qualifizierung Spitzenleistungen in Hinsicht Termin-, Kosten- und Einkaufsmanagement maßgebend waren. An dem Gesamtprojekt waren 108 Architektur- und Ingenieurbüros als Objektplaner beteiligt.

2 Vergabe von Dienstleistungen bei öffentlichen und privaten Auftraggebern

Vergaberichtlinien sind von der Europäischen Union, der Bundesrepublik Deutschland sowie den 16 Bundesländern erlassen worden. Die einzelnen Gesetze und Verordnungen können unter <http://www.vergabe24.de/wissen/vergaberecht/gesetze-und-verordnungen.html> nachgelesen werden.

Das Vergaberecht der Bundesrepublik Deutschland enthält Regeln über die Vergabe öffentlicher Aufträge durch öffentliche und (in gewissen Fällen) private Auftraggeber.

Vergaberecht, das auch als öffentliches Auftrags-, Beschaffungs-, Verdingungswesen bezeichnet wird, umfasst die Gesamtheit der Regeln und Vorschriften, die ein Träger öffentlicher Gewalt bei der Beschaffung von sachlichen Mitteln und Leistungen, die er zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt, zu beachten hat. Es umfasst ebenso Rechts- und Verfahrensregeln, nach denen Bieter Rechtsschutz wegen der Verletzung der Verfahrensregeln beim vorgenannten Einkauf der Leistungen suchen können. Diese Beschaffung vollzieht sich grundsätzlich in Formen des Privatrechts durch den Abschluss von zivilrechtlichen Verträgen, sogenannten fiskalischen Hilfsgeschäften. Aufträge für die öffentliche Hand müssen sich an der Verordnung 30/53 und den Leitsätzen für die Preisermittlung auf Grund von Selbstkosten orientieren. Grundlage hierfür ist § 2 des Preisgesetzes.¹

Für die Vergabe von Projektsteuerungs- und Objektplanerleistungen ist die **Vergabeordnung für freiberufliche Dienstleistungen** (VOF) bindend. Sie regelt das Vergabeverfahren für freiberufliche Leistungen wie die der Architekten, Ingenieure und Rechtsanwälte. Sie gilt nur oberhalb der EU-Schwellenwerte.

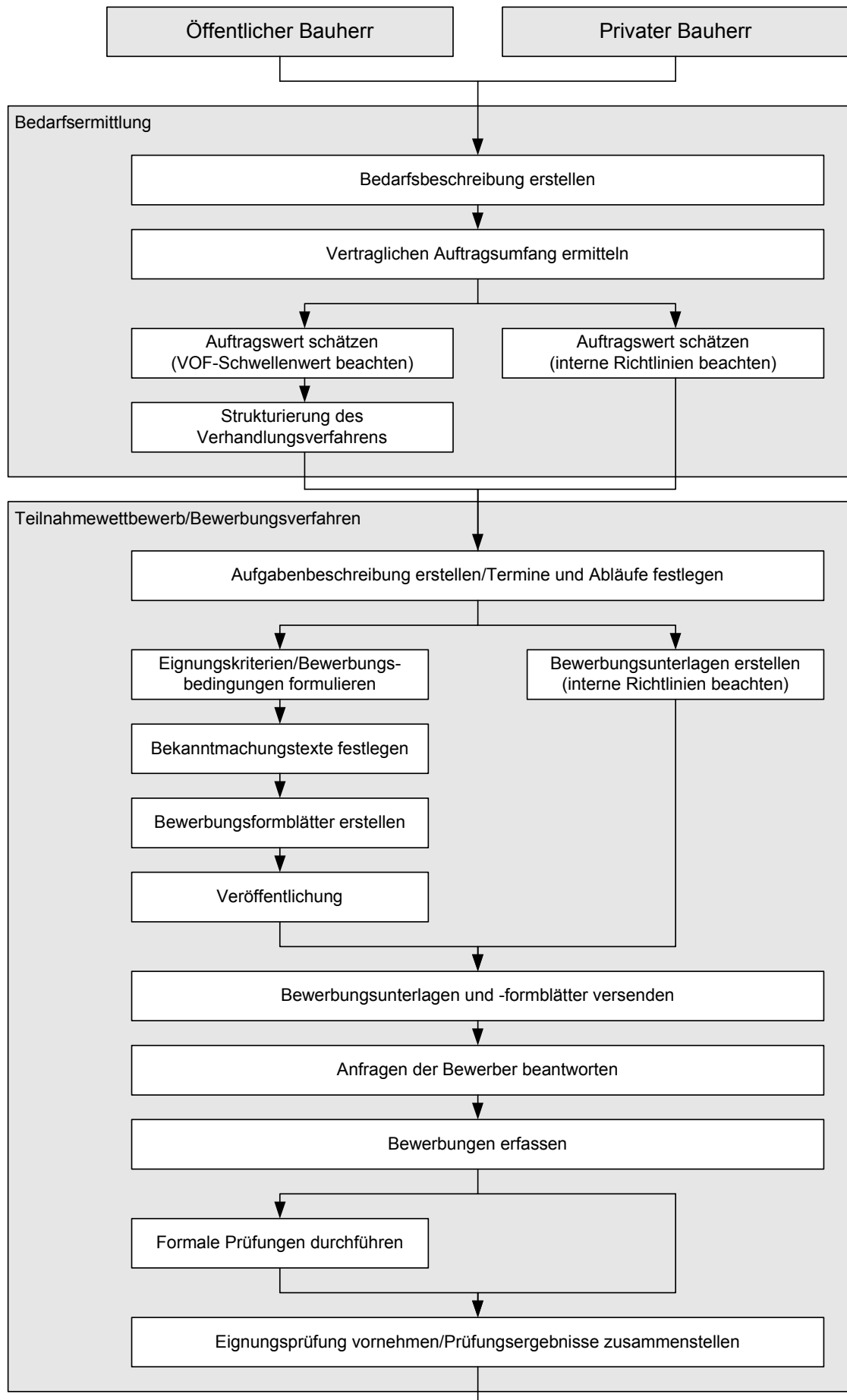
Für die Präqualifikation bieten private Organisationen Hilfe (kostenpflichtig!) an.

Im AHO Heft 9 „Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft“ wird im Kommentarteil unter Ziff. 5 ein **Leitfaden zur Beauftragung von Leistungen der Projektsteuerung** vorgestellt. Der Text kann dort nachgelesen werden.

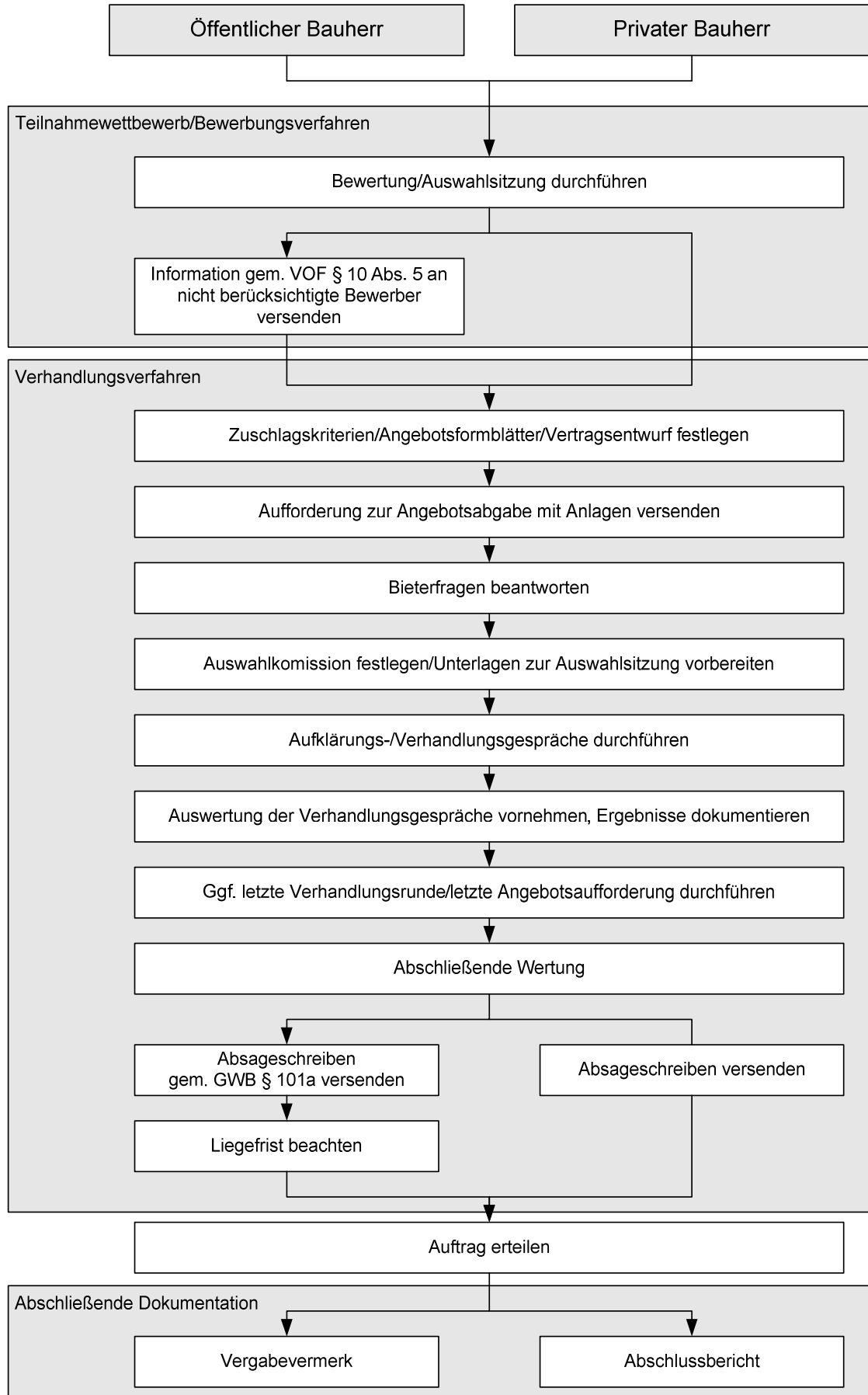
Der Prozessablauf unterscheidet zwischen öffentlichen und privaten Auftraggebern (bei denen evtl. interne Vergabevorschriften zu beachten sind) nur unwesentlich.

¹ [http://de.wikipedia.org/wiki/Vergaberecht_%28Deutschland%](http://de.wikipedia.org/wiki/Vergaberecht_%28Deutschland%29) - 20.10.2014

Flussdiagramm zum VOF-Vergabeprozess und Beispiele für Bewertungskriterien



Flussdiagramm zum VOF-Vergabeprozess und Beispiele für Bewertungskriterien – Fortsetzung



Die Frage: Wie finde ich den für mein Projekt besten Projektsteuerer? Kann endgültig nicht beantwortet werden. Bekanntheit im Markt, persönliche Bekanntschaften oder Empfehlungen können helfen, sind aber keine allgemeinverbindliche Lösung. Eine – wenn auch suboptimale – Lösung ist, Prüfkriterien festzulegen, die eine einigermaßen gerechte Beurteilung des Unternehmens sowie des späteren Projektleiters zulässt.

Es wird immer ein Kompromiss sein.

3 Projektsteuerungsunternehmen, Projektsteuerungsleistungen beurteilen

Aus der Sicht des Auftraggebers (Kunden) – und nur sie ist für die folgende Betrachtung interessant – kommen für die Beurteilung von Dienstleistungen drei Zeitpunkte infrage:

1. **Das Unternehmen vor Vertragsabschluss**
Um zwischen verschiedenen Dienstleistern für ein aktuelles Projekt auszuwählen
2. **Leistungen mit Sicht auf die gesamte Projektdurchlaufzeit**
Als Vergleich der Leistungsfähigkeit verschiedener Dienstleister (z.B. wenn ein institutioneller Investor mehrere Dienstleister der gleichen Branche beschäftigt)
3. **Leistungen für die Überleitung ins Facility Management nach Projektabschluss**
Als Gesamtergebnis der Bemühungen des Dienstleisters (z.B. für neue Aufträge)

Im Folgenden werden Bewertungsmaßstäbe vorgeschlagen, die auf die drei o.g. Phasen Rücksicht nehmen.

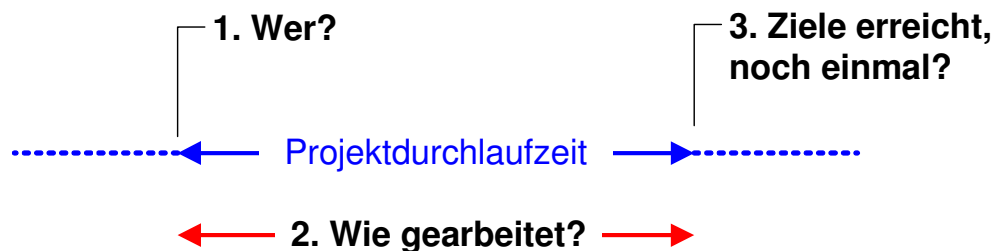


Abb. 2: Messen und Bewerten von Dienstleistungsleistungen zu verschiedenen Zeitpunkten des Projektdurchlaufs

Als Methode zur Messung und Bewertung von Projektsteuerungsleistungen bietet sich die **Nutzwertanalyse** an. Sie hat allerdings den Nachteil der subjektiven Auswahl der Kriterien, deren Bewertung, und die Bewertung des Erfüllungsgrades. Es muss deshalb versucht werden, über die Bewertungskriterien Konsens zu erzielen mit allen Beteiligten.

Der Verfasser ist sich darüber im Klaren, dass im Rahmen dieses Beitrages das Thema nur angerissen und nicht erschöpfend behandelt werden kann. Die Materie ist außerordentlich komplex und bedarf der wissenschaftlichen Untermauerung.

Im Folgenden werden Bewertungsmaßstäbe zur Diskussion gestellt, die auf die drei vorgeschlagenen Phasen Rücksicht nehmen.

3.1 Bewertung von Projektsteuerungsunternehmen vor Vertragsabschluss

Zweck und Ziel ist die Auswahl zwischen verschiedenen Projektsteuerern für ein aktuelles Projekt.

Für die Bewertung eines Projektsteuerers werden als Auswahlkriterien folgende Messgrößen vorgeschlagen, die durch Fragebogen/Bewertungsskala – analog einer Nutzwertanalyse – ermittelt werden (siehe **Fragebogen zum Unternehmen**).

Der gezeigte oder ähnliche Beurteilungsbögen werden von Generalplanern beim Zukauf von Subunternehmerleistungen genutzt (nach DIN ISO 9001 zertifizierte Generalplaner sind dazu verpflichtet), können aber ebenso gut von Bauherrenorganisationen für die vergleichende Auswahl von Projektsteuerern oder Planern eingesetzt werden.

3.2 Bewertung von Projektsteuerungsleistungen Leistungen für die Überleitung ins Facility Management nach Projektabschluss

Zweck und Ziel ist die Messung des Gesamtergebnisses der Bemühungen des Projektsteuerers, d.h. Zielerreichung der Messgrößen: Kosten, Zeit und Qualität als Abweichungsanalyse.

Der direkte Vergleich der prognostizierten Kosten mit den tatsächlich abgerechneten ist eine leichte Übung, wenn gegenüber den vereinbarten Zielen keine Änderungen eingetreten sind. Das ist jedoch meist nicht der Fall. Eine Vereinbarung der Beteiligten über die Bewertung von Änderungen und Störungen im Projekt (Konfigurationsmanagement) ist hier wichtiger Bestandteil des Vergleiches. Beim Vergleich der Termine verhält es sich ähnlich.

Schwierig dürfte es werden beim Vergleich der Qualitätsziele mit dem Erfüllungsgrad derselben. Ein Qualitätsplan, mit einvernehmlich festgelegten Input- und Output-Dokumenten und deren Bewertung, kann hier helfen.

Vertragserfüllung

Das vereinbarte Leistungsbild bei der Vergabe von Projektsteuerungsleistungen und seine Erfüllung ist eine geeignete Messgröße für die Messung und Bewertung von Projektsteuerungsleistungen.

Dagegenhalten könnte man: es kommt nicht darauf an, wie man eine Schlacht schlägt, sondern dass man sie gewinnt! Die in dem Leistungsbild des deutschen AHO beschriebenen Tätigkeiten, Methoden und Werkzeuge haben sich in der Praxis soweit durchgesetzt, dass man von Standards sprechen kann. Ein Nachteil ist der hohe Detaillierungsgrad des Leistungsbildes und damit Unübersichtlichkeit. Der Verfasser hat deshalb eine Auswahl der, nach seiner Meinung, wichtigsten Tätigkeiten, Methoden und Werkzeuge getroffen, um eine Beurteilung übersichtlicher zu gestalten.

Teamführung durch den Projektleiter

Während es bei Planungsleistungen auf Entwurfs- und Konstruktionswissen ankommt, sind bei Projektsteuerungsleistungen vor allen anderen Dingen Methodik, Führungs- und Moderationseigenschaften gefragt. Der Projektleiter, sein Wissen, aber auch seine Charaktereigenschaften sind für den Projekterfolg von ausschlaggebender Bedeutung.

Zur Beurteilung von Projektsteuerungsleistungen gehört deshalb unverzichtbar auch die Beurteilung des Projektleiters (und seines Teams).

3.3 Bewertung der Leistungen des Projektsteuerers nach Projektabschluss

Ziel und Zweck ist die Bewertung der Leistungen des Projektsteuerers nach dem das Projekt abgeschlossen wurde, als Qualitätsausweis für neue Projekte.

Überleitung ins Facility-Management

Haben am Ende des Projektes Kosten, Zeit und Qualität im Mittelpunkt gestanden, so sind es jetzt Erhalt, Unterhalt und Betrieb; nicht zu vergessen evtl. Umnutzung und schlussendlich auch Rückbau (Abbruch ist zum Unwort geworden).

Die nun erforderlichen Daten werden i.d.R. während der Bauzeit gewonnen und müssen dokumentiert vorliegen. Während Dokumentation der Planer Geschichtsschreibung ist, muss Dokumentation beim Projektsteuerer auch in die Zukunft wirken.

Bewertung von sonstigen Unternehmen

Bisher ist nur von Projektsteuerungsunternehmen die Rede. Die vorgeschlagenen Verfahren können aber auch für die Beurteilung von Bauunternehmen und Handwerkern, zum Beispiel für den Aufbau einer Lieferantenkartei, angewandt werden.

4 Prüfkriterien für die Bewerbungsphase

Nachfolgend werden Prüfkriterien angeboten, die aber je nach Projektart und den speziellen Projekterfordernissen variieren können.

Das wichtigste Element im Projekt ist die das Projekt leitende Person. Sie ist aber auch der größte Unsicherheitsfaktor.

4.1 Unternehmung allgemein

- 3.1.1 Handelsregisterauszug
- 3.1.2 Betriebsgröße
- 3.1.3 Anzahl der Mitarbeiter und deren Qualifikation
- 3.1.4 Unternehmensform
- 3.1.5 Referenzen
- 3.1.6 Versicherungen und deren Inanspruchnahme in der Vergangenheit

4.2 Projektleiter

- 3.2.1 Selbstauskunft
- 3.2.2 Interview
- 3.2.3 Referenzen über geleitete Projekte
- 3.2.4 Recherche in Sozialen Netzen (Facebook etc.)

4.3 Prüfung der technischen Qualität

- 3.3.1 Büroausstattung/EDV
- 3.3.2 Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001 (wird es auch gelebt?)
- 3.3.3 Besondere Qualitätsnachweise/Zertifikate

4.4 Risiken (schwierig nachprüfbar)

- 3.4.1 Zahlungsfähigkeit/Bankauskünfte/Steuer/Sozialversicherung etc.
- 3.4.2 zu viele Aufträge für zu wenige Mitarbeiter (Weitergabe an Subunternehmer etc.)
- 3.4.3 zu kleine Teams projektbezogen (Freelancer)
- 3.4.4 Fluktuation der Mitarbeiter (Ausgleich durch Freelancer)
- 3.4.5 Ungleichgewichtige Zusammensetzung des Teams (Projektleitung - Projektsteuerung – führender Fachplaner – übrige Fachplaner (z.B. TGA) und Gutachter

5 Beispiele

Mit Hilfe der vorgestellten Präqualifikationsverfahren kann die Leistungsfähigkeit von Projektsteuerungsunternehmen, vor (ohne Ziffer 5) und nach Vertragserfüllung, ganz gut beurteilt werden; nicht zu vergessen die Anwendung eines vorhandenen Qualitäts-Management-Systems sowie die Leistungen des eingesetzten Projektleiters.

Die Technik der Nutzwertanalyse ist ein geeignetes Managementwerkzeug dafür. Parameter der Auswahlkriterien, Gewichtung, Erfüllungsgrad und Benotung des Erfüllungsgrades werden vorher einvernehmlich festgelegt, wobei dem Konfigurationsmanagement (fortlaufende Dokumentation der Änderungen).

Der Ablauf ist wie folgt:

- Selbstauskunft der ausgewählten Unternehmen (soweit möglich) zu:
 - 1 Betriebsstruktur
 - 2 Qualifikation des Unternehmens und
 - 3 des Projektleiters
 - 4 Haftung und Haftungsbeschränkungen**für die Bieterliste bis zur Angebotseröffnung**

- 5 Ausführung von Leistungen unter Qualitätsgesichtspunkten (wenn nötig, bei anderen Unternehmen erfragen)
Prozess begleitend
- Bewertung nach Erfüllungsgrad
- Entscheidung
- Dokumentation

5.1 Technik der Nutzwertanalyse

1. **Schritt: Kriterienermittlung**
Alle für die Entscheidung bedeutsamen Kriterien werden einvernehmlich festgelegt.
2. **Schritt: Kriteriengewichtung**
Alle relevanten Kriterien werden im Wirkzusammenhang gewichtet.
3. **Schritt: Erfüllungsgrad**
Der Erfüllungsgrad der einzelnen Alternativen wird festgestellt (Selbstauskunft / eigene Feststellungen)
4. **Schritt: Benotung**
Der Erfüllungsgrad der Beurteilungskriterien wird in den folgenden Beispielen auf einer Punkteskala wie folgt bewertet.
sehr gut = 5
gut = 4
befriedigend = 3
ausreichend = 2
mangelhaft = 1
ungenügend = 0
5. **Schritt: Nutzwartermittlung**
Durch Multiplikation von Gewichtung mit der Bewertung des Erfüllungsgrades sowie Addition der Ergebnisse wird der Nutzwert auf einer Skala von 0 bis 500 Punkten ermittelt.

5.2 Interpretation der Liste „Präqualifikation Projektsteuerer“

Die Antworten in den anhängenden Tabellen können durch Befragen der zu beurteilenden Personen und Institutionen, oder auch durch eigene Bewertung gegeben werden. Der Nutzwert und die Rangfolge werden dann mathematisch ermittelt.

Die ausgefüllte Liste „Bewertung der Unterlagen und Maßnahmen zu Beginn der Bewirtschaftung“ ist ein zur Veranschaulichung ausgeführtes Beispiel.

Für die Beurteilungskriterien werden insgesamt 100 Gewichtungspunkte vergeben. Die erreichbare Idealnote würde dann $100 \times 5 = 500$ Punkte betragen. Die schlechteste Note wäre demnach $100 \times 0 = 0$ Punkte.

Für die Beurteilungskriterien bis zur **Bieterliste** werden in dem folgenden Beispiel 60 Gewichtungspunkte vergeben. Die erreichbare Idealnote würde dann 300 Punkte betragen.

Für die Beurteilung nach Abschluss der Arbeiten werden weitere 40 Gewichtungspunkte vergeben. Die erreichbare Idealnote würde für diesen Teil 200 Punkte und damit insgesamt 500 Punkte (schlechteste Punktezahl = 0) betragen.

Die Beurteilung des Erfüllungsgrades ist subjektiv. Hier kann Diskussionsbedarf entstehen. Auch unterschiedliche Meinungen werden aber nicht zu völlig konträren Beurteilungen führen.

Präqualifikation Projektsteuerer

1	Bürostruktur	
1.1	Selbständig geführtes Büro (Inhaberbüro)	
1.2	Bieter-/Partnerschaften als - BGB-Gesellschaften - GmbH	
1.3	Titel / Name / Anschrift der - Inhaber - Gesellschafter - Verantwortlichen - Geschäftsführer - Handlungsbevollmächtigte	
1.4	Handelsregistereintragung	
1.5	Organigramm und Verantwortungsmatrix - Darstellung der Bürostruktur - Darstellung der Verantwortung zur Qualitätssicherung	

Ziffer	Beurteilungskriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
2	Qualifikation des Büros				
2.1	Qualifikation des Inhabers oder Geschäftsführers - Studienabschluss? - Berufsbezeichnung? - weitergehende Qualifikation (Zweit- oder Zusatzstudium/Seminare etc)? - Sprachen (wenn im Projekt nötig)? - Praxisjahre?	5			
2.2	Qualitäts-Management-System (QMS) nach DIN ISO - zertifiziert nach DIN ISO 9001? - QMS, dokumentiert, aber ohne Zertifizierung? - internes dokumentiertes Projekt-Management-System? - kein System?	8			
2.3	Zugehörigkeit zu Organisationen und Kammern? - Deutscher Verband der Projektsteuerer (DVP)? - Ingenieurkammer (mit Bezeichnung, Anschrift)?	5			
2.4	Zulassung als Sachverständiger - Angabe, ob öffentlich bestellt und für welches Fachgebiet vereidigt? - Anschrift der Bestellungsorganisation? - Angabe des Bestellungsgebietes?	2			
2.5	Referenzen im Hinblick auf die Projektanforderungen - Referenzliste?	5			
2.6	Öffentliche Anerkennungen - Preise/Anerkennungen/Belobigungen? - Wettbewerbserfolge? - Veröffentlichungen? - Vorträge?	5			
		30			

30

Präqualifikation Projektsteuerer

Ziffer	Beurteilungskriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
3	Qualifikation und Zuständigkeiten der Projektleiter Name/Vorname/Studienabschluss/ Berufsbezeichnung/ weitergehende Qualifikationen?	20			
3.1	- Qualifikation der Projektleiter besonders des vorgesehenen Projektleiters für das aktuelle Projekt				
	- Hat der vorgesehene Projektleiter Projekte mit mindestens gleich hoher Komplexität erfolgreich durchgeführt?				
	- Sprachen in Schrift und Wort Anzahl der Praxisjahre (nur bei Auslandsprojekten)?				
	- Kammerzugehörigkeit?				
	- Verbandszugehörigkeit(en)?				
		20			
4	Haftung				
4.1	Höhe der Haftpflichtversicherung	4			
	- Personenschäden?				
	- Sachschäden?				
	- Versicherungsnachweis vorgelegt?				
4.2	Dauer der Gewährleistung	2			
	- nach BGB?				
4.3	Haftungskapital	2			
	- unter Angabe der Einlagen (Geldeinlage/Sacheinlage)?				
4.4	Schadenshäufigkeit	2			
	- Nachweis des Schadensfreiheitszeitraumes?				
		10			
5	Personal und Mittel				
5.1	Anzahl und Qualifikation der Mitarbeiter	20			
	- fest angestellte Mitarbeiter?				
	- freie Mitarbeiter?				
	- technisch-wirtschaftliche Mitarbeiter?				
	- kaufmännische Mitarbeiter?				
5.2	Sind wichtige Fachliteratur/Gesetze/Verordnungen/Erlasse/Normen vorhanden?	10			
	- Bibliothek?				
	- Hand- und Präsenzbibliothek bei Mitarbeitern?				
	- Anschluss an Informationssysteme?				
5.3	Technische Ausstattung?	10			
	- EDV/CAD – Hardware?				
	- Software?				
	- kaufmännisch/Infos?				
	- CAD?				
	- Projektkommunikationssystem?				
	- Kostenplanungssoftware?				
	- Terminplanungssoftware?				
Summe		40			
Insgesamt		100			

Bewertung eines Qualitäts-Management-Systems

1	Bürostruktur	
1.1	Selbständig geführtes Büro (Inhaber-büro)	
1.2	Bieter-/Partnerschaften als - BGB-Gesellschaften - GmbH	
1.3	Titel / Name / Anschrift der - Inhaber - Gesellschafter - Verantwortlichen - Geschäftsführer - Handlungsbevollmächtigte	
1.4	Handelsregistereintragung	
1.5	Organigramm und Verantwortungs-matrix - Darstellung der Bürostruktur - Darstellung der Verantwortung zur Qualitätssicherung	

Ziffer	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
2	Qualitäts - Politik	10			
2.1	Wie wurden im Unternehmen festge- legt und vermittelt: - Qualität, Qualitäts-Lenkung?				
2.2	- Qualitäts-Management?				
2.3	- Welche Ergebnisse wurden erzielt?				
3	Qualitäts - Organisation	10			
3.1	- Waren Umfang und Rahmen der Verantwortlichkeit und Autorität fest gelegt?				
3.2	- Wie wurde die Zusammenarbeit des Teams gefördert?				
3.3	- Wie wurde die Q.-Steuerung ausgeführt?				
4	Qualitätsschulung und Wissens- transfer	10			
4.1	- Wie wurde QM geschult? (Sowohl workshops als auch Tagesarbeit)				
4.2	- Inwieweit wurde QM verstanden und angewendet?				
4.3	- Waren Qualitäts-Zirkel aktiv?				
5	Qualitäts - Information	10			
5.1	- Wie wurden Qualitätsinformationen gesammelt und verteilt?				
5.2	- Wie schnell wurden Q.-Informationen übermittelt, analysiert und in Anweisungen umgesetzt?				
6	Qualitäts - Analyse	10			
6.1	- Wurden kritische Qualitäts-Probleme erkannt, sowohl außerhalb als auch innerhalb des Unternehmens?				
6.2	- Wurden darüber Statistiken geführt?				

Bewertung eines Qualitäts-Management-Systems

Ziffer	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
7	Qualitäts - Normung	10			
7.1	- Wurden Entwicklung, Überarbeitung und Löschung von Standards (Änderungsdienst) überprüft?				
8	Qualitäts - Management System	10			
8.1	- Wurden Prozeduren zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der Qualität regelmäßig überprüft?				
8.2	- Wer war dafür verantwortlich?				
8.3	- Gibt es Checklisten usw.?				
9	Qualitäts - Sicherung	10			
9.1	- Werden alle Vorgänge des Qualitäts-Managements ständig überprüft, einschl. des QM-Systems selber?				
10	Auswirkungen / Effekte	10			
10.1	- Welche Effekte werden erzielt, bei der Qualität von Produkten und Dienstleistungen, durch die Einführung des QM-Systems?				
10.2	- Sind die Endergebnisse von guter Qualität?				
10.3	- Wo wurden Verbesserungen erzielt? Wurde das gesamte Unternehmen besser hinsichtlich Denkweise und Einstellung der Mitarbeiter und Vorgesetzten?				
10.4	- Erhöht sich Einsatzbereitschaft und Motivation der Mitarbeiter?				
11	Zukünftige Planung	10			
11.1	- Sind Stärken und Schwächen der gegenwärtigen Situation klar erkannt worden?				
11.2	- Ist die Zukunft von QM geplant?				
11.3	- Wird sie sich auch fortsetzen und entwickeln?				
Insgesamt		100			

Beurteilung eines durchgeführten Projekt-Managements (Beispiel)

1	Bürostruktur	
1.1	Selbständig geführtes Büro (Inhaberbüro)	
1.2	Bieter-/Partnerschaften als - BGB-Gesellschaften - GmbH	
1.3	Titel / Name / Anschrift der - Inhaber - Gesellschafter - Verantwortlichen - Geschäftsführer - Handlungsbevollmächtigte	
1.4	Handelsregistereintragung	
1.5	Organigramm und Verantwortungsmatrix - Darstellung der Bürostruktur - Darstellung der Verantwortung zur Qualitätssicherung	

Ziffer	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
2	Organisation, Information, Koordination und Dokumentation				
2.1	Projektbeteiligtenliste aufgestellt und laufend fortgeschrieben?	2	ja	5	10
2.2	Entscheidungsmanagement initiiert und laufend angewandt?	4	Entscheidungsmanagement initiiert, aber nicht immer laufend angewandt.	2	8
2.3	Änderungsmanagement initiiert und laufend angewandt?	6	ja	5	30
2.4	Projektorganisation / Organigramm (Leitung und Verantwortung) aufgest.?	1	ja	5	5
2.5	Periodische Koordinationssitzungen (lt. Sitzungskal.) laufend durchgeführt?	10	ja	5	50
2.6	Protokolle zweifelsfrei und verständlich mit Angabe der Verantwortlichkeit und Termin?	4	Protokolle immer zweifelsfrei und verständlich. Angabe der Verantwortlichkeit nicht immer eindeutig	4	16
2.7	Offenepunktliste nachgeführt?	2	nein, aber dafür gleichwertige Erledigung in den jour fixe Protokollen	5	10
2.8	Laufende Dokumentation der Planerergebnisse in Berichten an AG?	3	Dokumentation der Planerergebnisse lückenhaft	1	3
2.9	Objektkennzahlen / Dokumentation der Planer kontrolliert und fortgeschrieben?	2	Objektkennzahlen / Dokumentation der Planer lückenhaft	2	4
2.10	Chronik der wesentlichen Projekt Ereignisse aufgestellt und laufend fortgeschrieben?	2	Chronik der wesentlichen Projektergebnisse lückenhaft	1	2

36

138

Beurteilung eines durchgeführten Projekt-Managements (Beispiel)

Ziffer	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
3	Quantitäten + Qualitäten				
3.1	Sind die Leistungsverzeichnisse (stichprobenartig) auf Richtigkeit der Mengen und Verständlichkeit der Texte überprüft worden?	2	<i>Ja, durch Prüfberichte nachgewiesen.</i>	5	10
3.2	Wie hoch war (wertmäßig) der prozentuale Anteil der Nachträge an den Vergabesummen?	3	<i>Unter 5%</i>	5	15

5

25

Ziffer	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
4	Termine				
4.1	Koordinationsterminplan auf der Grundlage des Baustellenablaufes aufgestellt und fortgeschrieben?	6	<i>ja</i>	5	30
4.2	Planung der Planung für Architekt und Fachplaner?	3	<i>ja</i>	5	15
4.3	Terminierung der Ausschreibung und Ausführung?	2	<i>ja</i>	5	10
4.3	Periodische Fortschrittskontrolle auf der Baustelle durchgeführt?	3	<i>ja</i>	5	15

14

70

Ziffer	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
5	Kosten				
5.1	Kostenmanagement eingeführt, fortgeschrieben und dokumentiert?	3	<i>ja</i>	5	15
5.2	Berichtsbereitschaft über die Höhe der voraussichtlichen Abrechnung?	3	<i>nicht in allen Fällen</i>	3	9
5.3	Kostenziele - unter Berücksichtigung aller Änderungen (Konfiguration) - eingehalten?	12	<i>mit geringen Abweichungen</i>	4	48

18

72

Ziffer	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
6	Verträge				
6.1	Verträge des AG mit Planern überwacht mit Abweichungsanalyse und evtl. Maßnahmenkatalog?	4	<i>ja, durch Berichte belegt</i>	5	20
6.2	Ist Streit verkündet worden?	8	<i>nein</i>	5	40
6.3	Verträge des AG mit Bauunternehmungen und Lieferanten überwacht mit evtl. Maßnahmenkatalog?	4	<i>ja, durch Berichte belegt</i>	5	20
6.4	Ist Streit verkündet worden?	8	<i>nein</i>	5	40
6.5	Pflichtenhefte auf Grundlage der Verträge der Planer / Fachplaner aufgestellt und überwacht?	3	<i>ja</i>	5	15

Summe 27
Insgesamt 100

135
440

Insgesamt wurden 440 von 500 möglichen Punkten erzielt!

Leistungsfähigkeit des Projektleiters

1	Bürostruktur	
1.1	Selbständig geführtes Büro (Inhaber-büro)	
1.2	Bieter-/Partnerschaften als - BGB-Gesellschaften - GmbH	
1.3	Titel / Name / Anschrift der - Inhaber - Gesellschafter - Verantwortlichen - Geschäftsführer - Handlungsbevollmächtigte	
1.4	Handelsregistereintragung	
1.5	Organigramm und Verantwortungs-matrix - Darstellung der Bürostruktur - Darstellung der Verantwortung zur Qualitätssicherung	

Ziff.	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
2	Denken	8			
2.1	- Sachlich richtiges Durchdenken von Einzelheiten und Zusammenhängen?				
2.2	- Vermeidung unangebrachter Verallgemeinerungen?				
2.3	- Zustimmung erst nach Überprüfung?				
2.4	- Vermögen zur realistischen Einschätzung?				
3	Kreativität	8			
3.1	- Einfallsreichtum und Phantasie?				
3.2	- Originelle Anschauungen?				
3.3	- Neue Ideen zur Verbesserung?				
4	Ausdruck	8			
4.1	- Eindeutiger Ausdruck in Wort und Schrift?				
4.2	- Kurze, genaue, einleuchtende Darstellung?				
4.3	- Taktvolle Umschreibung peinlicher Sachverhalte?				
4.4	- Treffende Argumentation?				
5	Kontakt	10			
5.1	- Bereitschaft zur Begegnung mit anderen Personen, auch Fremden?				
5.2	- Zuhören können?				
5.2	- Gesprächsbereitschaft?				
5.2	- Team motivieren können?				
5.3	- richtige Ansprache von Mitarbeitern?				
6	Durchsetzung	10			
6.1	- Geschicklichkeit in der Durchsetzung von Ideen und Verfolgung von Zielen?				
6.2	- Sicheres Auftreten und überzeugende Argumentation?				

Leistungsfähigkeit des Projektleiters

Ziff.	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
7	Einsatz?	8			
7.1	- Einsatzbereitschaft, vor allem über das übliche Maß hinaus?				
7.2	- Hohe Leistungsbereitschaft?				
8	Verantwortung	7			
8.1	- Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung?				
8.2	- Bewusstsein für Verantwortung				
9	Initiative	8			
9.1	- Drang zur selbständigen Lösung von Aufgaben				
9.2	- Drang zur Übernahme neuer Aufgaben				
10	Sorgfalt	10			
10.1	- Sorgfältige, gründliche Erledigung aller Aufgaben, auch in den Einzelheiten				
10.2	- Ausgewogene und treffende Formulierungen				
11	Belastbarkeit	8			
11.1	- Arbeitsfähigkeit unter starken Belastungen				
11.2	- Ausdauer				
11.3	- Standfestigkeit, auch bei Misserfolgen?				
12	Toleranz	7			
12.1	- Toleranz gegenüber religiösen und weltanschaulichen Einstellungen anderer?				
13	Urteilsfähigkeit	8			
13.1	- Sicheres Urteilsvermögen in sachlichen und persönlichen Angelegenheiten?				
Insgesamt		100			

Bewertung der Unterlagen und Maßnahmen zu Beginn der Bewirtschaftung (Beispiel)

1	Bürostruktur	
1.1	Selbständig geführtes Büro (Inhaberbüro)	
1.2	Bieter-/Partnerschaften als	
	- BGB-Gesellschaften - GmbH	
1.3	Titel / Name / Anschrift der	
	- Inhaber	
	- Gesellschafter	
	- Verantwortlichen	
	- Geschäftsführer	
	- Handlungsbevollmächtigte	
1.4	Handelsregistereintragung	
1.5	Organigramm und Verantwortungsmatrix	
	- Darstellung der Bürostruktur	
	- Darstellung der Verantwortung zur Qualitätssicherung	

Ziffer	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
1	Gebäudebestand CAD - Zeichnungen und Raumbuch				
1.1	Wurden Zeichnungen, Berechnungen und Beschreibungen im Hinblick auf den späteren Betrieb und Unterhalt strukturiert?	3	<i>nein, die Struktur entspricht denen der Bauzeichnungen des Architekten und der Ingenieure</i>	1	3
1.2	Liegen sämtliche Grundrisse/Ansichten/Schnitte der Planer in digitalisierter Form vor? - Bau - Installationen - Freianlagen	6	<i>ja</i>	5	30
1.3	Beschreibung und Ausmaße sämtlicher Einzelräume im Raumbuch erfasst?	2	<i>ja</i>	5	10
	Raumbuch mit den Zeichnungen verknüpft?	2	<i>nein</i>	0	0
1.4	Alle Unterlagen mit der Örtlichkeit verglichen?	3	<i>ja</i>	5	15
1.5	Kostendatensammlung zusammengestellt und für Fortschreibung dokumentiert?	3	<i>ja</i>	5	15
1.6	Gewährleistungsablaufzeiten dokumentiert?	1	<i>ja</i>	5	5
		20			78

Bewertung der Unterlagen und Maßnahmen zu Beginn der Bewirtschaftung (Beispiel)

Ziffer	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Note
2	Standort				
2.1	Standortbeschreibung vorhanden?	1	<i>nein</i>	0	0
2.2	Lageplan vorhanden?	1	<i>ja</i>	5	5
2.3	Generalbebauungsplan vorh.?	1	<i>nein</i>	0	0
2.4	Betriebswirtschaftliche Daten zusammengestellt und für Fortschreibung dokumentiert?	3	<i>lückenhaft, sie müssen ergänzt werden</i>	2	6
2.5	Flächenstatistik dokumentiert?	1	<i>nein</i>	0	0
2.6	Eigentumsverhältnisse dokumentiert?	1	<i>ja</i>	5	5
2.7	Baurechte dokumentiert?	1	<i>ja</i>	5	5
2.8	Baukartei/Gebäudenutzung (Übersicht) dokumentiert?	1	<i>nein</i>	0	0
2.9	Ver- und Entsorgungstrassen dokumentiert?	2	<i>ja</i>	5	5
2.10	Gebäudealter (bei Altbausubstanz) dokumentiert?	1	<i>nicht relevant</i>	0	0
2.11	Gebäudeabtragungen dokumentiert?	1	<i>nicht relevant</i>	0	0
2.12	Dachkartei für laufende Inspektionen dokumentiert?	1	<i>nein</i>	0	0
		15			26
3	Neubau/Anbau/Umbau/Nutzungsänderung				
3.1	Möglichkeiten geplant und dokumentiert?	10	<i>nein</i>	0	0
		10			0
4	Unterhaltung eparaturen				
4.1	Wartungs- und Pflegeanleitungen für: Energie- und Medienleitungen sowie Apparate?	2	<i>lückenhaft, muß zum Teil nachgearbeitet werden</i>	2	4
4.1.1	Dächer und Oberlichte?	2	<i>nein</i>	0	0
4.1.2	Fassaden?	2	<i>nein</i>	0	0
4.1.3	Innenräume/Fenster/Türen/Tore?	2	<i>liegt vor für kraftbetätigte Tore</i>	3	6
4.1.4	Außenanlagen/Straßen/Wege/Grünflächen	2	<i>nein</i>	0	0
		10			10
5	Betriebskostenminimierung				
5.01	Sind die Grundlagenberechnungen und Beschreibungen dokumentiert für: Heizkosten/Kühlkosten?	2	<i>nein</i>	0	0
5.02	Elt.-Energie einschl. Beleuchtung?	2	<i>nein</i>	0	0
5.03	Energien/Lüftung/Preßluft etc.?	2	<i>nein</i>	0	0
5.04	Stadtwasser/Werkswasser?	2	<i>nein</i>	0	0
5.05	Kanäle und Leitungen außen?	1	<i>nein</i>	0	0
5.06	Dächer einschl. Oberlichter?	1	<i>nein</i>	0	0
5.07	Fassaden einschl. Fenster?	2	<i>nein</i>	0	0
5.08	Türen und Tore?	1	<i>nein</i>	0	0
5.09	Fußböden einschl. Grubenabdeck.?	1	<i>nein</i>	0	0
5.10	Innenwände einschl. Anstriche?	1	<i>nein</i>	0	0
5.11	Apparate und Maschinen/Motore?	2	<i>nein</i>	0	0
5.12	Verfahrenstechniken?	2	<i>nein</i>	0	0
5.13	Straßen/Wege/Grünanlagen?	1	<i>nein</i>	0	0
		20			0

Bewertung der Unterlagen und Maßnahmen zu Beginn der Bewirtschaftung (Beispiel)

Ziffer	Kriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 1 - 5	Ges. Note
6	Teil 6 Schutz/Sicherheit				
6.1	Intrusion/Katastrophenschutz/Feuer dokumentiert:	1	<i>Dokumentiert ist Feuerschutz</i>	3	3
6.1.1	Grenzsicherung/Überwachung?				
6.1.2	Bauten- und Anlagensicherung?	1	<i>nein</i>	5	5
6.1.3	Elektro- und Medienleitungssicherung?	1	<i>nein</i>	5	5
6.2	Werkschutz:	1	<i>nein</i>	5	5
6.2.1	Personen- und Objektschutz, z.B. vor Sabotage- und Terroranschlägen?				
6.2.2	Produktschutz, z.B. vor Industriespionage?	1	<i>nein</i>	5	5
6.3	Umweltschutz?	1	<i>nein</i>	5	5
6.4	Brandschutz:	1	<i>ja</i>	1	1
6.4.1	I-Melder + Meldelinien?				
6.4.2	Handfeuerlöscher?	1	<i>ja</i>	1	1
6.4.3	Automatische Löschanlagen?	1	<i>ja</i>	1	1
6.4.4	Türen / Tore / Brandschotte?	1	<i>ja</i>	1	1
		10			32
7	Kennzeichnung				
7.1	Kennzeichnung von Gebäuden und Räumen dokumentiert?	1	<i>ja</i>	1	1
7.2	Kennzeichnung von Anlagenteilen dokumentiert?	1	<i>ja</i>	1	1
7.3	Kennzeichnung von Wegen/ Notausgängen/Gefahren dokumentiert?	1	<i>ja</i>	1	1
7.4	Kennzeichnung von Medienleitungen dokumentiert?	1	<i>ungenügend, muß in größerem Umfang nachgearbeitet werden</i>	4	4
7.5	Kennzeichnung von Sicherheitseinrichtungen dokumentiert?	1	<i>ja</i>	1	1
		5			8
8	Grundstücksdaten / Grundstücksmanagement				
8.1	Stadtplan?	1	<i>ja</i>	1	1
8.2	Baunutzungsplan?	2	<i>ja</i>	1	2
8.3	Katasterplan mit Nachbarn?	2	<i>ja</i>	1	2
8.4	Lageplan?	2	<i>ja</i>	1	2
8.5	Grundbuchauszüge?	1	<i>nein</i>	5	5
8.6	Entwicklung der benachbarten Baulandpreise?	2	<i>nein</i>	5	10
		10			22
Insgesamt		100			176

Erreicht wurden 176 von 500 möglichen (Best-) Punkten.
Schlechteste Note ist eine Punktzahl von 0.
Eine mittlere Punktzahl wäre demnach: 250.
176 Punkte liegen unter dem Durchschnitt.

Präqualifikation Ausführungsunternehmen/Selbstauskunft

Auftraggeber:	
Projekt/Objekt:	
Letzte Aktualisierung:	

Maßnahme/Art der Arbeiten/Leistungen:

1	Bürostruktur	
1.1	Selbständig geführtes Büro (Inhaberbüro)	
1.2	Bieter-/Partnerschaften als	
	- BGB-Gesellschaften	
	- GmbH	
1.3	Titel / Name / Anschrift der	
	- Inhaber	
	- Gesellschafter	
	- Verantwortlichen	
	- Geschäftsführer	
	- Handlungsbevollmächtigte	
1.4	Handelsregistereintragung	
1.5	Organigramm und Verantwortungsmatrix	
	- Darstellung der Bürostruktur	
	- Darstellung der Verantwortung zur Qualitätssicherung	

2	Qualifikation des Unternehmens	Selbstauskunft
2.1	Qualitäts-Management-System (QMS) nach DIN ISO	
	- zertifiziert nach DIN ISO 9001?	
	- QMS, dokumentiert, aber ohne Zertifizierung?	
	- internes dokumentiertes Projekt-Management-System?	
	- kein System?	
2.2	Qualifikation des Projektleiters	
	Hat der Projektleiter Projekte mit mindestens gleich hoher Komplexität erfolgreich durchgeführt?	
	- Sprachen in Schrift und Wort (nur bei Auslandsprojekten)?	
	- Anzahl der Praxisjahre?	
2.3	Anzahl und Qualifikation der Mitarbeiter	
	- Technische, kaufmännische Mitarbeiter?	
	- Gewerbliche Mitarbeiter?	
2.4	Technische Ausstattung	
	- EDV/CAD - Hardware?	
	- Kostenplanungssoftware?	
	- Terminplanungssoftware?	
2.5	Gemittelter Umsatz der letzten 3 Jahre?	
2.6	Referenzen?	

3	Haftung	Selbstauskunft
3.1	Höhe der Haftpflichtversicherung	
	- Personenschäden?	
	- Sachschäden?	
	- Anschrift des Versicherers?	
3.2	Haftungskapital	
	- Einlagen? (Geldeinlage / Sacheinlage)?	
3.3	Schadenshäufigkeit	
	- Nachweis des Schadensfreiheitszeitraumes?	

Bearbeitet von: Aktualisiert am: Aktualisiert von:

Präqualifikation Ausführungsunternehmen/Auswertung

Auftraggeber:	
Projekt / Objekt:	
Letzte Aktualisierung:	

Maßnahme/Art der Arbeiten/Leistungen:

1	Bürostruktur	
1.1	Selbständig geführtes Büro (Inhaberbüro)	
1.2	Bieter-/Partnerschaften als	
	- BGB-Gesellschaften	
	- GmbH	
1.3	Titel / Name / Anschrift der	
	- Inhaber	
	- Gesellschafter	
	- Verantwortlichen	
	- Geschäftsführer	
	- Handlungsbevollmächtigte	
1.4	Handelsregistereintragung	
1.5	Organigramm und Verantwortungsmatrix	
	- Darstellung der Bürostruktur	
	- Darstellung der Verantwortung zur Qualitätssicherung	

Ziffer	Beurteilungskriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Pkt.
2	Qualifikation des Unternehmens				
2.1	Qualitäts-Management-System (QMS) nach DIN ISO	2			
	- zertifiziert nach DIN ISO 9001?				
	- QMS, dokumentiert, aber ohne Zertifizierung?				
	- internes dokumentiertes Projekt-Management-System?				
	- kein System?				
2.2	Qualifikation des Projektleiters?	8			
	- Hat der Projektleiter Projekte mit mindestens gleich hoher Komplexität erfolgreich durchgeführt?				
	- Sprachen in Schrift und Wort (nur bei Auslandsprojekten)?				
	- Anzahl der Praxisjahre				
2.3	Anzahl und Qualifikation der Mitarbeiter	8			
	- Technische, kaufmännische Mitarbeiter?				
	- Gewerbliche Mitarbeiter				
2.4	Technische Ausstattung	8			
	- EDV/CAD - Hardware?				
	- Kostenplanungssoftware?				
	- Terminplanungssoftware?				
2.5	Gemittelter Umsatz letzte 3 Jahre?	6			
2.6	Referenzen?	8			
Summe Qualifikation		40			

Präqualifikation Ausführungsunternehmen/Auswertung

Ziffer	Beurteilungskriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 0 - 5	Ges. Pkt.
3	Haftung				
3.1	Höhe der Haftpflichtversicherung	20			
	- Personenschäden?				
	- Sachschäden?				
3.2	- Anschrift des Versicherers?				
	Haftungskapital	15			
3.3	- unter Angabe der Einlagen (Geld- einlage / Sacheinlage)?				
	Schadenshäufigkeit	5			
- Nachweis des Schadensfreiheitszeit- raumes?					

Summe Haftung

20

Summe Qualifikation + Haftung

60

....., den

Bearbeitet von:

Ziffer	Beurteilungskriterien	Gew.	Erfüllungsgrad	Note 1-5	Ges. Pkt.
4	Arbeitsausführung				
4.1	Leistungspünktlichkeit	10			
	- vertragsgerechter Baubeginn?				
	- vertragsgerechtes Bauende?				
	- mahnungsfreie Terminerfüllung?				
4.2	Qualität der Arbeit	15			
	- Ausgeführte Arbeiten ohne Nachbesserungen?				
	- Ordnungsgemäße Schuttbeseitigung und Räumung der Baust.?				
	- Unternehmen verfügt über hinreichende Ausstattung zur Vertragserfüllung?				
4.3	Vertragsgerechtes Verhalten	5			
	- Einhaltung der Vorbemerkungen zum LV?				
	- Bereitstellung von Personal?				
	- Verwendung der zugesagten Materialien, Fabrikate, etc.?				
4.4	Abrechnung / Rechnungslegung	5			
	- Korrekte Aufmaße?				
	- Korrekte Rechnungslegung?				
4.5	Arbeitssicherheit und Umweltschutz	5			
	- Arbeitssicherheitsrichtlinien werden eingehalten?				
	- Umweltschutzrichtlinien werden ein- gehalten?				

Summe Arbeitsausführung

40

Insgesamt

100

erzielte Gesamtpunktezahl

sehr gut = 500 / ungenügend = 0 Punkte

Unternehmen ist zu empfehlen weil:

Unternehmen ist nicht zu empfehlen weil:

....., den

Bearbeitet von:

Aktualisiert am:

Aktualisiert von:

Literatur

- /1/ Nr. 9, der Schriftenreihe des AHO:
Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Bundesanzeiger Verlag Berlin, 4. vollständig überarbeitete Auflage, Mai 2014
- /2/ Nr. 19 der Schriftenreihe des AHO:
Neue Leistungsbilder zum Projektmanagement
- /3/ Nr. 21 der Schriftenreihe des AHO:
Interdisziplinäre Leistungen zur Wertoptimierung von Bestandsimmobilien
Bundesanzeiger Verlag,
- /4/ Diederichs, Claus Jürgen: Immobilienmanagement im Lebenszyklus, Springer Verlag Berlin Heidelberg, 2006
- /5/ Diederichs, Claus J.: 10 Gebote erfolgreichen Bauprojektmanagements, in Zeitreise der Planungs- und Bauökonomie, Festschrift zum 60. Geburtstag von Wolfdietrich Kalusche, BKI Verlag 2013
- /6/ Eschenbruch, Klaus: Projektmanagement und Projektsteuerung für die Immobilien und Bauwirtschaft, Werner Verlag, 3. Auflage 2009
- /7/ Girmscheid, Gerhard; Busch, Thorsten A.: Projektrisikomanagement in der Bauwirtschaft, Beuth Verlag GmbH Berlin Wien Zürich, 2. Auflage
- /8/ Kluge, Florian: Projektmanagement in Praxis und Lehre der (Landschafts)Architektur
<http://darwin.bth.rwth-aachen.de/opus3/volltexte/2008/2442/>
- /9 / Preuß, Norbert: Projektmanagement von Immobilienprojekten,
Springer Verlag, 2011
- /10/ Rösel, Wolfgang: Baumanagement, Grundlagen – Technik – Praxis,
Springer Verlag 4. Auflage 1999
- /11/ Volkmann, Walter: Projektabwicklung für Architekten und Ingenieure
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, ISBN Nr. 3-8028-0464-3
(zweite Auflage Jan. 2003)