

Anlage 4.3: Leistungsbeschreibung _Projektsteuerung

AHO Heft Nr. 9 Projektmanagement in der Bau- und Immobilienwirtschaft - Standards für Leistungen und Vergütung ; Stand Mai 2025

Grundleistungen über alle Projektstufen	Lieferobjekte	Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers
A Organisation		
1 Mitwirken bei der Klärung der Rahmenbedingungen für das Gesamtprojekt inkl. Stakeholderumfeld	Dokumentation der geklärten Rahmenbedingungen (z.B. auf der Grundlage einer Projektumfeldanalyse)	Informieren über Einflussfaktoren auf das Gesamtprojekt, Beantwortung des Fragenkatalogs aus der Projektumfeldanalyse
2 Überprüfen der Projektziele und Mitwirken bei der Auflösung von Zielkonflikten	Dokumentation der Überprüfungsmaßnahmen, Entscheidungsvorschläge bei Zielkonflikten	Informieren hinsichtlich der Projektziele und Entscheiden über Projektzielanpassungen
3 Analysieren und Bewerten der Einhaltung der Projektziele	Dokumentation der Kontrollen (z.B. mittels Statusberichten), Entscheidungsvorschläge bei Abweichungen	Entscheidung über Vorschläge bei Abweichungen
4 Aufstellen und Fortschreiben der Projektstrukturplanung	Fortgeschriebene Projektstrukturplanung mit Teilprojekten und Arbeitspaketen	Informieren über die vollständigen projektorganisationsrelevanten Informationen
5 Aufstellen und Fortschreiben der Schnittstellen für die Koordinations- und Integrationsprozesse der Objekt und Fachplanung	Dokumentation der Schnittstellen und Prozesse (z.B. Schnittstellenliste, Prozessbeschreibungen) und ihrer Fortschreibung	Informieren über die Vorgaben zu gewünschten Schnittstellen für die Koordinierungs- und Integrationsprozesse der Objekt und Fachplanungen
6 Aufstellen, Umsetzen und Steuern der Kommunikationsstruktur	Dokumentation der Kommunikationsstruktur mit Vorgaben für das Besprechungs- und Berichtswesen sowie der Prozesse für den Informationsaustausch, Dokumentation der Umsetzungs- und der Steuerungsmaßnahmen (z.B. Statusberichte)	Informieren über Vorgaben zur gewünschten Kommunikationsstruktur, Entscheidungen über die Kommunikationsstruktur
7 Aufstellen, Umsetzen und Steuern der Entscheidungs- und Änderungsmanagements	Dokumentation der Vorgaben und Prozesse für Entscheidungen und Änderungen (z.B. Entscheidungsvorlagen und -listen, Projektänderungsanträge und -listen), Dokumentation der Umsetzungs- und Steuerungsmaßnahmen	Informieren über Vorgaben zu gewünschten Prozessen für Entscheidungen und Änderungen sowie Festlegen der dafür erforderlichen auftraggeberseitigen Zuständigkeiten und Befugnisse bei Entscheidungen, Entscheidungen über Entscheidungsvorlagen und Projektänderungsanträge
8 Mitwirken beim Risikomanagement	Dokumentation der Vorgaben und Prozesse für das Risikomanagement, Dokumentation der Aufstellungen (z.B. Risikoliste)	Informieren über Vorgaben zum gewünschten Risikomanagement, Entscheidung über Vorgaben und Prozesse für das Risikomanagement, Entscheidungen über Ergebnisse der Aufstellungen
9 Aufstellen, Umsetzen und Fortschreiben der Organisationsvorgaben für die Aufbau- und Ablauforganisation	Dokumentation der Vorgaben und Prozesse sowie deren Umsetzungsmaßnahmen für die Organisation der Projektrealisierung (Projekthandbuch) mit Fortschreibung	Informieren über die gewünschten Organisationsvorgaben für die Projektrealisierung, Entscheidungen über die Aufbau- und Ablauforganisation und deren Fortschreibung
10 Mitwirken bei der Herbeiführung der behördlichen Genehmigungen	Dokumentation der Abstimmung zu den planungs- baurechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Zuständigkeiten, Schnittstellen und Prozesse für die behördlichen Genehmigungen und deren Auflagen	Informieren über planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen aus der Projektentwicklung
11 Mitwirken bei der systematischen Zusammenstellung der Projektdokumentation	Dokumentation der Vorgaben für die Struktur der Projektdokumentation und der stichprobenhaften Kontrolle von deren Umsetzung	Informieren über die gewünschten Vorgaben zur Projektdokumentation, Entscheidungen über die Struktur der Projektdokumentation

Grundleistungen über alle Projektstufen	Lieferobjekte	Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers
B Qualitäten		
1 Überprüfen der Qualitätsziele und Mitwirken bei Zielanpassungen	Dokumentation der Überprüfung (z.B. Überprüfung der Bedarfsplanung inkl. Nachhaltigkeitsziele), Entscheidungsvorschläge für Anpassungen	Informieren über die Qualitätsziele und Entscheiden bei Zielanpassungen
2 Mitwirken bei der Klärung der Grundstücks- und Standortfrage mit Erfassung logisch relevanter Standort- und Rahmenbedingungen	Dokumentation der geklärten Grundstücks- und Standortfragen und Erfassen logistisch relevanter Standort- und Rahmenbedingungen	Vollmachten für die Beschaffung von Informationen über Grundstücks- und Standortfragen erteilen
3 Überprüfung der Ergebnisdokumentation der Planungsbeteiligten zum Abschluss der jeweiligen Leistungsphasen der Planung	Dokumentation der Überprüfung (z.B. Ergebnisberichte) von Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung, Entscheidungsvorschläge bei Abweichung	Entscheidung über Planungsergebnisse und Vorschläge bei Abweichungen
4 Überprüfen der von den Planungsmitgliedern erstellten Leistungsbeschreibungen, Angebotsauswertungen und Vergabevorschlägen	Dokumentation der Überprüfung (z.B. Ergebnisberichte) von Leistungsbeschreibung, Angebotsauswertungen und Vergabevorschläge, Entscheidungsvorschläge bei Abweichungen	Entscheidung über Vorschläge bei Abweichungen
5 Analysieren, Bewerten und Steuern der Leistungen der Planungsmitgliedern, insbesondere der Koordinations- und Integrationsleistungen des Objektplaners	Dokumentation der Kontrollen und Steuerungsmaßnahmen (z.B. Korrespondenz, Protokolle, Berichte), Entscheidungsvorschläge bei Abweichungen	Entscheidung über Vorschläge bei Abweichungen
6 Überprüfen des Farb- und Materialkonzepts und Mitwirken bei der Bemusterungsplanung, Steuern der Bemusterung	Dokumentation der Überprüfung (z.B. Ergebnisberichte) des Farb- und Materialkonzeptes und der Vorgaben und Prozesse für die Bemusterungsplanung, Dokumentation der Steuerungsmaßnahmen, Entscheidungsvorschläge bei Abweichungen	Informieren über Vorgaben zum Farb- und Materialkonzept, Entscheidung über Vorschläge bei Abweichungen, Entscheidung zum Farb- und Materialkonzept bei Bemusterung
7 Analysieren, Bewerten und Steuern der Objektüberwachungen / Bauüberleitung	Dokumentation der Kontrollen (z.B. Korrespondenz, Protokolle, Berichte) bei Abweichungen(z.B.	Entscheidung über Vorschläge bei Abweichungen
8 Mitwirken bei der Planung und Durchführung der Abnahmen und Inbetriebnahmen der Bauleistungen sowie der Übergabe des Objekts	Dokumentation der Abstimmungen zur Planung und Durchführung der Abnahme, Inbetriebnahme und Übergabe; Dokumentation der Überprüfung der Abnahmeempfehlungen der Bauleistungen (z.B. Vermerk)	Informieren über Vorgaben zu Abnahme, Inbetriebnahme und Übergabe des Objektes, Abnahmeentscheidungen
9 Mitwirken bei den Abnahmen der Planungsleistungen	Abnahmeempfehlungen für die Planungsleistungen	Informieren über Vorgaben zur Abnahme der Planungsleistungen, Abnahmeentscheidungen
C Kosten		
1 Überprüfen der Kostenziele und Mitwirken bei Zielanpassungen	Dokumentation der Überprüfung (z.B. Ergebnisbericht) mit Entscheidungsvorschlägen. Dokumentation der Gesamtkosten (z.B. Kostenrahmen, Kosteneinschätzung)	Informieren über das Kostenziel und Entscheiden bei Zielanpassung, Freigabe der Gesamtkosten
2 Aufstellen, Umsetzen und Fortschreiben der Kostenüberwachung inkl. Abschluss	Dokumentation der Vorgaben und Prozesse zur Kostenüberwachung mit Fortschreibung, Dokumentation der Umsetzungsmaßnahmen (z.B. Kostenberichte)	Informieren über Vorgaben zu den gewünschten Prozessen der Kostenüberwachung, Entscheidungen über die Prozesse der Kostenüberwachung
3 Prüfen der Rechnungen der zu steuernden Projektbeteiligten (nicht der bauausführenden Unternehmen)	Dokumentation der Prüfung (z.B. Prüfvermerk) mit Empfehlung zur Freigabe, Änderung oder Ablehnung der geprüften Rechnungen	Fristgerechte Zahlung geprüfter Rechnungen, Informieren bei Abweichung von den Empfehlungen

Grundleistungen über alle Projektstufen	Lieferobjekte	Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers
4 Überprüfen der Kostenermittlungen, -vergleiche und Kostenkontrolle der Objekt- und Fachplaner	Dokumentation der Überprüfung der Kostenermittlungen, -vergleiche und Kostenkontrollen (z.B. Ergebnisberichte), Entscheidungsvorschläge bei Abweichungen	Entscheidung über Vorschläge bei Abweichungen
5 Kostensteuerung zur Einhaltung der Kostenziele und Mitwirkung bei Zielanpassungen	Dokumentation der Steuerungsmaßnahmen (z.B. Korrespondenz, Protokolle, Berichte) Entscheidungsvorschläge bei Abweichungen	Entscheidung über Vorschläge bei Abweichungen
6 Aufstellen, Umsetzen und Fortschreiben der Mittelabflussplanung	Fortgeschriebene Mittelabflussplanung	Informieren über die gewünschten Vorgaben zur Mittelabflussplanung (z.B. zeitlich begrenzte Haushaltsmittel), Entscheidung über die Mittelabflussplanung
7 Überprüfen der Rechnungsprüfung der Objektüberwachungen und Örtlichen Bauüberwachungen	Dokumentation der Überprüfungen (z. B. Vermerk) mit Empfehlungen zur Freigabe, Änderung oder Ablehnung zu den durch die Objektüberwachungen und örtlichen Bauüberwachungen geprüften Rechnungen	Fristgerechte Zahlung auf Basis der Prüfvermerke und überprüften Rechnungen, Information bei Abweichung von den Empfehlungen
8 Mitwirken bei der Freigabe von Vorauszahlungs- und Vertragserfüllungssicherheiten	Dokumentation mit Empfehlung zur Freigabe, Änderungen oder Ablehnung	Informieren bei Abweichung von den Empfehlungen

D Termine

1 Überprüfen der Terminziele und Mitwirken bei Zielanpassungen	Dokumentation der Überprüfung, Entscheidungsvorschläge für Anpassungen, Erstellen eines Terminrahmens	Informieren über das Terminziel und Entscheiden bei Zielanpassungen
2 Aufstellen, Fortschreiben und Umsetzen der Steuerungsterminplanung	Steuerungsterminpläne (z.B. Planung, Ausschreibungen und Vergaben, Ausführung, Abnahmen und Inbetriebnahmen)	Informieren über Vorgaben zur Terminplanung und Entscheidung zum Terminrahmen
3 Überprüfen der Terminplanungs- und Bauablauf der an der Planung fachlich Beteiligten	Ergebnisberichte zur Überprüfung der Terminplanungen, Empfehlungen bei Abweichungen	Entscheidung über Vorschläge bei Abweichungen
4 Terminsteuerung zur Einhaltung der Terminziele und Mitwirkung bei Zielanpassungen	Statusberichte mit Darstellung der Steuerungsmaßnahmen (z.B. Soll-Ist-Analysen), Entscheidungsvorschläge bei Abweichungen	Entscheidungen über Vorschläge bei abweichungen, Informieren über neue oder geänderte Terminziele

E Verträge

1 Mitwirken bei der Erstellung einer Vergabestruktur für das Gesamtprojekt	Dokumentation der abgestimmten Vergabe- und Vertragsstruktur für das Gesamtprojekt und deren Fortschreibung	Informieren über Einflussfaktoren auf das Gesamtprojekt, Entscheidung über Vergabe- und Vertragsstruktur
2 Aufstellen der Leistungsanforderungen für die an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter und Sonderfachleute	Leistungsbilder und Zusammenstellungen von sonstigen Vorgaben zu Leistungsumfang und Leistungszielen inkl. Vertragsterminen und Kapazitätsanforderungen	Informieren über Vorgaben zur Leistungsvorderungen, Entscheidungen über vorgeschlagene Leistungsanforderungen
3 Mitwirken bei den Beschaffungen der Leistungen der an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter und Sonderfachleute	Abgestimmte Vergabebekanntmachungen / Angebotsaufforderungen, zusammengestellte Vergabeunterlagen, Dokumentation der Verhandlung, Prüfung und Wertung von Angeboten, Vergabeempfehlung	Führen von Verhandlungen, Entscheiden über Einholung von Angeboten und Beauftragungen
4 Mitwirken bei der Erstellung eines Versicherungskonzeptes für das Gesamtprojekt und Mitwirken an dessen Umsetzung	Dokumentation der Abstimmungen zum Versicherungskonzept, Dokumentation der organisatorischen Hinweise zur Abwicklung von Versicherungsfällen	Einschaltung eines geeigneten Versicherungsexperten und Veranlassung der Erstellung des Versicherungskonzeptes und organisatorischer Vorgaben für die abwicklung von Versicherungsfällen, Informieren über bestehende Versicherungsstrukturen, Entscheidung über die Bewertung von Risiken und angemessene Deckungssummen, Entscheiden über das Versicherungskonzept

Grundleistungen über alle Projektstufen	Lieferobjekte	Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers
5 Mitwirken bei der Durchsetzung von Vertragspflichten gegenüber den Beteiligten ggf. unter Einbeziehung der Rechtsberatung	z.B. Korrespondenz, Protokolle, Berichte, Entscheidungsvorschläge	Durchsetzen der Vertragspflichten gegenüber den Projektbeteiligten
6 Prüfen der Nachträge der an der Planung fachlich Beteiligten sowie der Gutachter und Sonderfachleute	Dokumentation der Prüfung (z.B. Vermerk), Empfehlungen zur Freigabe, Änderung oder Ablehnung	Umsetzen der Empfehlung, Informieren bei Abweichung von den Empfehlungen
7 Überprüfen der Vergabeunterlagen für die Vergabeeinheiten der Bauleistungen und auf Vollständigkeit und Plausibilität sowie Bestätigen der Versandfertigkeit	Dokumentation der Überprüfung (z.B. Ergebnisbericht)	Umsetzen der Empfehlung, Informieren bei Abweichung von den Empfehlungen
8 Mitwirken bei den Beschaffungen der Bauleistungen	Dokumentation der Abstimmungen zu den Dokumenten der Vergabeverfahren, der Verhandlungen, Prüfungen und Wertungen von Angeboten, Vergabeempfehlung	Beistellung von Leistungen Lph 6 und 7 HOAI, Führen von Verhandlungen, Entscheidung über Einholung von Angeboten und Beauftragungen
9 Überprüfen der Nachtragsprüfungen der Objektüberwachungen und Örtlichen Bauüberwachungen sowie Mitwirken bei der Beauftragung	Dokumentation der Überprüfung (z.B. Vermerk), Empfehlungen zur Freigabe, Änderung oder Ablehnung	Umsetzen der Empfehlung, Informieren bei Abweichung von Empfehlungen
10 Überprüfen der Auflistung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche	Dokumentation der Überprüfung (z.B. Ergebnisbericht), Entscheidungsvorschläge bei abweichungen	Entscheidung über Vorschläge bei Abweichungen