

110.H Frühe Kostensicherheit -Verfahren zur Ermittlung des Kostenrahmens von Hochbaumaßnahmen über 5 Mio. €

Bereits zur Investitionsanmeldung (vgl. [§ 31 LHO](#)) wird eine erste baufachlich begründete Kosteneinschätzung erwartet, die ein möglichst realitätsgerechtes Bild der voraussichtlichen Gesamtkosten wiedergibt. Insbesondere bei komplexen und schwierigen Neubauten oder Umbauten im Bestand und/oder bei Festlegung einer Kostenobergrenze kommt es ohne Vorliegen einer konkreten Bedarfsbeschreibung bei der Festlegung des Kostenrahmens zu erheblichen Kostenrisiken.

Deshalb ist das nachstehend erläuterte Verfahren zur Investitionsanmeldung bei allen Hochbaumaßnahmen der Hauptgruppe 7 (einschl. der bezirklichen Baumaßnahmen) und der Hauptgruppe 8 (u. a. auch der Baumaßnahmen der Hochschulen und der Charité) mit voraussichtlichen Gesamtkosten über 5 Mio. € und einem Baubeginn ab 2012 anzuwenden. Das Vorgehen bei vereinfachten Verfahren nach [III 130 \(Regelverfahren einer investiven Maßnahme - Ergänzende Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO Berlin\)](#) bleibt unberührt.

Verfahrensübersicht

Bei der Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden von der Projektidee bis zur Verwertung werden folgende Phasen unterschieden:

vor der Aufnahme in die Investitionsplanung - neues Verfahren -:

- A Nutzungsspezifische Bedarfsformulierung (Zielsetzung)
- B Erste Kosteneinschätzung

nach der Aufnahme in die Investitionsplanung - Regelverfahren gemäß [AV zu § 24 LHO](#) -:

- C Aufstellung des Bedarfsprogramms
- D Bauplanung (Vorplanungs- / Bauplanungsunterlagen)
- E Baudurchführung

gefolgt von den Phasen

- F Nutzung
- G Verwertung

Die Gesamtverantwortung und Federführung für die Phasen A bis C liegt unverändert bei der jeweils zuständigen Fachverwaltung. Sie wird dabei in baufachlicher Hinsicht von der jeweils zuständigen Baudienststelle unterstützt. Die Verantwortung für die Bewertung und Testierung der Ergebnisse aus der Phase der ersten Kosteneinschätzung (B) obliegt der für die Prüfung zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), Technische Prüfinstanz.

Nach Einstellung in die Investitionsplanung des Landes erfolgt die weitere Projektentwicklung nach dem Regelverfahren gemäß der ergänzenden Ausführungsvorschriften zu [AV zu § 24 LHO](#).

Für die termin- und sachgerechte Abwicklung in den Vorbereitungsphasen einer Baumaßnahme ist das enge Zusammenwirken von Bedarfsträger / zuständiger Fachverwaltung (ggf. Nutzer) und der für das Bauen zuständigen Senatsverwaltung sowie der Baudienststelle notwendig.

A Phase der nutzungsspezifischen Bedarfsformulierung

(Anmeldung zur Aufnahme in die Liste der prioritär zu verfolgenden Hochbaumaßnahmen)

Die fachlich zuständige Senatsverwaltung / der Bedarfsträger
(ggf. gemeinsam mit dem Nutzer)

1. klärt den fachlichen Bedarf,
2. benennt für die Hochbaumaßnahme die baulich-räumlichen Anforderungen,
3. entwickelt das Raumprogramm mit den wesentlichen Funktionszusammenhängen unter Benennung der nutzerspezifischen Erfordernisse,
4. erstellt für jede Hochbaumaßnahme eine Vorlage, in der die Notwendigkeit der Maßnahme begründet und die Aufnahme in die Liste der prioritär zu verfolgenden Maßnahmen beantragt wird (siehe [III 101.H \(Schema zur Vorbereitung, Planung und Durchführung von Hochbaumaßnahmen mit Darstellung der Risiken in Hinblick auf die Kostenplanung\)](#)).

Sofern eine Senatsverwaltung mehr als eine Vorlage je Stichtag einbringt, ist eine Prioritätenreihung unbedingt erforderlich.

Die Vorlage ist - ggf. mit einer Prioritätenreihung - rechtzeitig zu den Stichtagen 31.05. und 31.10. eines jeden Jahres der für das Bauen zuständigen Senatsverwaltung im Original und per E-Mail zuzuleiten. Die für das Bauen zuständige Senatsverwaltung bringt die eingegangenen Vorlagen der Fachverwaltungen ohne vorherige inhaltliche Befassung und auch ohne baufachliche Bewertung der einzelnen Hochbaumaßnahmen einschließlich der fachlichen Prioritätenreihung in Form einer Sammelvorlage in den Senat ein (siehe [III 111.H \(Muster für die Vorlage zur Aufnahme in die Liste für die frühe Kostensicherheit\)](#)).

Der Senat entscheidet auf dieser Basis, welche Hochbaumaßnahmen für eine zukünftige Anmeldung zur Aufnahme in die Investitionsplanung durch die Fachverwaltung weiterentwickelt werden sollen.

Den Bezirksamtern wird empfohlen die dargestellten Modifikationen (Stichtag, Kosteneinordnung nach Raster) ebenfalls anzuwenden.

Hochbaumaßnahmen, die die Zustimmung durch Senatsbeschluss / Bezirksamtsbeschluss erhalten haben, werden von der für das Bauen zuständigen Senatsverwaltung in eine zentrale Maßnahmenliste aufgenommen und damit in die Phase der ersten Kosteneinschätzung (B) überführt. Die für den Senatsbeschluss / Bezirksamtsbeschluss erarbeiteten Unterlagen sind der für das Bauen zuständigen Senatsverwaltung zu übergeben.

B Phase der ersten Kosteneinschätzung

Nach Aufnahme in die zentrale Maßnahmenliste wird durch die für das Bauen zuständige Senatsverwaltung die systematische Bewertung der Einzelprojekte hinsichtlich Standort und Baukosten eingeleitet.

Je nach Komplexität des einzelnen Vorhabens (z. B. Neubau oder Umbau) entscheidet die für das Bauen zuständige Senatsverwaltung im Benehmen mit der Fachverwaltung / dem Bedarfsträger und der Baudienststelle über den erforderlichen Umfang notwendiger Untersuchungen.

Die Erarbeitung der erforderlichen Untersuchungen organisiert und beauftragt in der Regel die Baudienststelle.

Sofern der Maßnahmeträger/Bedarfsträger bzw. die Baudienststelle nachweislich nicht über Eigenmittel für die Untersuchungen verfügt, kann auf Antrag bei der für das Bauen zuständigen Senatsverwaltung die haushaltsmäßige Absicherung aus dem Titel 540 69 – Beteiligung Dritter

zur Erhöhung der Kostensicherheit bei Hochbaumaßnahmen – erfolgen. Die Bewirtschaftung der Ausgaben kann übertragen werden.

Grundlage der ersten Kosteneinschätzung sind i. d. R. Richtwerte, Referenzobjekte, Erfahrungen und die Ergebnisse der Einzeluntersuchungen. Da zu dieser frühen Phase noch keine konkreten Gebäudeplanungen gehören, basieren Kostenaussagen überwiegend auf entwurfsunabhängigen, übertragbaren Kostenparametern und sind noch mit gewissen Risiken behaftet.

Es wird eine grundsätzliche Richtungsentscheidung für eine bauliche Vorzugsvariante getroffen und Fragen der Standort- und Stadtentwicklung, ökologische Gesichtspunkte und baupolitische Präferenzen in die wirtschaftliche Betrachtung der Baumaßnahme einbezogen. Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, bei Projekten mit besonderen Anforderungen zusätzlich einen Ideenwettbewerb (Städtebau, Bestandsnutzung u. ä.) oder ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen.

Erkannte Risiken, die noch unwägbare Kostenauswirkungen haben können (z. B. Boden, Substanz, Schadstoffe), werden in die Untersuchungen - in wirtschaftlich vertretbarem Maße - einbezogen.

Im Ergebnis wird auch der Standort für das Projekt festgelegt.

Die – von der technischen Prüfinstanz für Hochbaumaßnahmen (SenSBW, Abt. VI) testierte – erste Kosteneinschätzung bildet eine wesentliche Grundlage für die – ausführlicher darzustellenden – Erläuterungsberichte zur Anmeldung für die Investitionsplanung¹.

Sie enthält auch eine Bewertung ggf. verbleibender Kostenrisiken und gibt Hinweise auf erforderliche vertiefende Untersuchungen zur weiteren Risikoeingrenzung und Kostendifferenzierung im Rahmen der Erstellung des Bedarfsprogramms.

Die Hochbaumaßnahmen der Hauptgruppen 7 und 8, die in der Zuständigkeit der für das Bauen zuständigen Senatsverwaltung liegen, werden unter Berücksichtigung ressortbezogener Dringlichkeitsfolgen in die Anmeldung zur Investitionsplanung des Einzelplans 12, Kapitel 1250 – Hochbau – aufgenommen und der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung zugeleitet.

Für die übrigen Baumaßnahmen der Hauptverwaltung und die Baumaßnahmen der Bezirke, die nicht in der Zuständigkeit der für das Bauen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt werden (sondern in der Zuständigkeit anderer Baudienststellen), erfolgt die Anmeldung zur Investitionsplanung durch den Bedarfsträger direkt an die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung.

Der Senat entscheidet dann auf der Grundlage der Vorlage der für Finanzen zuständige Senatsverwaltung zum Entwurf der jeweiligen Investitionsplanung über die Aufnahme der Baumaßnahmen.

Nach Aufnahme in die Investitionsplanung ist die Baumaßnahme entsprechend dem Regelverfahren nach den ergänzenden Ausführungsvorschriften zur [AV zu § 24 LHO](#) in den weiteren vorgegebenen Planungsschritten zu verifizieren.

Die für die Bezirksverwaltungen bestehenden Regelungen gelten unverändert weiter.

Notwendig werdende externe Leistungen für die Erstellung des Bedarfsprogramms können - in Übereinstimmung mit der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung - künftig aus dem Titel 540 40 finanziert werden.

¹ In Erläuterungsberichten gem. [Nr. 4.4 AV zu § 31 LHO](#) sind insbesondere der Grundstücksbedarf, die Grundstückssituation, die geschätzten Kosten einschl. Grunderwerbskosten, Bauverwaltungskosten, Finanzierungsanteile Dritter und die Auswirkungen auf künftige Haushaltspläne nach Inbetriebnahme anzugeben. Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind als Bestandteil der Erläuterungsberichte beizufügen.

III 110.H

(Frühe Kostensicherheit)

Nach der Aufnahme in die Investitionsplanung sind die spezifischen Entwicklungen des Projekts und die verbleibenden Risiken durch die Planungs- und Baubegleitenden Ausschüsse (PBA/BBA), in denen die Bedarfsträger, Fachverwaltung, technische Prüfinstanz, Baudienststelle und ggf. externe Planer vertreten sind, regelmäßig zu bewerten, zu steuern und zu minimieren.