260 Vermessungstechnische Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen Berlins

1. Vorbereiten der Baumaßnahme

1.1. Geoportal Berlin

Einen zentralen Zugang zu Karten und anderen raumbezogenen Daten, Diensten und Anwendungen bietet das Geoportal Berlin. Es wird ein umfangreicher Geodatenkatalog zu Karten, Plänen und anderen Daten mit Raumbezug aus Berlin und Brandenburg angeboten. Hier kann räumlich, (über Adressen) und inhaltlich (nach Schlagworten) gesucht werden.

Am Bildschirm können Karten angesehen, überlagert und mit Sachdaten verknüpft werden. Über die Dossierfunktion können schnell viele Informationen für Grundstücke abgerufen werden. Ein Export von Karten als pdf-Datei ist möglich.

Intranet: http://fbintra.senstadt.verwalt-berlin.de/fb/index.jsp

Internet: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/

1.2. Wertverhältnisse der Grundstücke

Als Information zu den Wertverhältnissen unbebauter Grundstücke kann z. B. der Bodenrichtwert herangezogen werden. Dieser wird jährlich durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ermittelt und veröffentlicht. Neben dem gedruckten Bodenrichtwert-Atlas und der CD-ROM können die Bodenrichtwerte auch online abgerufen werden.

Im Intranet der Berliner Verwaltung: http://fbintra.senstadt.verwalt-berlin.de/fb/index.jsp

Im Internet (kostenpflichtig): http://www.gutachterausschuss-berlin.de

1.3 Amtlicher Lageplan

Bei baulichen Anlagen, bei deren Errichtung die Bauordnung Berlin anzuwenden ist, ist ein Lageplan von einer Vermessungsstelle Teil der Bauvorlagen. Er dient zur Beurteilung der Einwirkung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Bei geringfügigen Vorhaben, bei denen ein Verstoß nach § 6 BauOBln (Abstandsflächen, Abstände) nicht zu befürchten ist. kann die Bauaufsichtsbehörde auf den Lageplan verzichten.

1.4 Lage- und Höhenplan

Bei baulichen Anlagen, bei deren Errichtung die Bauordnung Berlin nicht anzuwenden ist, gehört es zu den Leistungen des Auftraggebers, die für die Planung und Ausführung erforderlichen Entscheidungsgrundlagen (Lage- und Höhenpläne einschließlich der Wahl eines projektbezogenen Referenzsystems) sowie sonstigen Unterlagen für das Baugrundstück, soweit der AN sie für seine Leistung benötigt, bereitzustellen.

Ein Lage- und Höhenplan soll im Maßstab 1:250 gefertigt werden und hat folgendes nachzuweisen:

- liegenschaftsrechtlichen Gegebenheiten,
- Höhenordinaten an den Gefällebruchpunkten bzw. Gefällebruchkanten höchstens im Abstand von 30 m in der Achsrichtung (profilhaft),
- Inhalt der vorhandenen Verkehrsflächen (Straßenentwässerung, Borde, Befestigungsarten, Straßen- und Verkehrszeichen),
- oberirdischer Teil von Leitungen,
- nachbarschaftliche Bebauung,
- Topographie, Nutzungsarten, Bewuchs, Bau-, Garten- und Bodendenkmale
- Gleisanlagen, Ingenieurbauwerke
- Himmelsausrichtung.

Je nach Art der Bauaufgabe sind folgende Punkte zu prüfen: öffentlich rechtliche Festsetzungen, unterirdischer Teil von Leitungen, etwa störende Anlagen, Beeinträchtigung durch unterirdische Hohlräume (Zivilschutz o.ä.).

1.5 Duldung durch Eigentümer

Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte haben zur Vorbereitung der Planung die notwendigen Vermessungen einschließlich der Anbringung von Markierungszeichen durch die Straßenbaubehörde oder von ihr Beauftragter zu dulden. Die Absicht, solche Arbeiten auszuführen, ist dem Eigentümer, Besitzer oder sonstigen Nutzungsberechtigten mindestens zwei Wochen vorher durch die Straßenbaubehörde oder deren Beauftragte bekannt zu geben.

2. Vergabe von hoheitlichen Vermessungsleistungen

Hoheitliche Vermessungsleistungen sind von einer Vermessungsstelle nach § 2 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin anzufertigen. Die Kosten für diese Leistungen entstehen nach der Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Vermessungswesen (Vermessungsgebührenordnung vom 22. August 2005 (GVBl. S. 449), geändert durch Verordnung vom 4. März 2008 (GVBl. S. 62, 92)) - bzw. nach der Verordnung über die Vergütung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI Vergütungsordnung - ÖbVIVergO) in der Fassung vom 18. September 1993 (GVBl. S. 412), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Juli 2009 (GVBl. S. 394).

Zu den hoheitlichen Leistungen gehören:

- Feststellung der Grundstücks- bzw. Flurstücksgrenzen,
- Zerlegung von Flurstücken als Vorbereitung der Grundstücksbildung,
- Erstellung eines amtlichen Lageplanes für den Bauantrag,
- Gebäudeabsteckung, bzw. Lage- und Höhenbescheinigung, soweit im Rahmen der Bauüberwachung gefordert
- Nutzungsberechnung einschließlich Ermittlung der notwendigen Abstandsflächen,
- Gebäudevermessung zur Übernahme in das Liegenschaftskataster
- Schlussvermessung zur Bildung neuer Grenzen, soweit nicht bereits als Zerlegungsvermessung erfolgt.

Bei der Vergabe dieser Leistungen darf kein Preiswettbewerb stattfinden.

Lage- und Höhenpläne sowie Bestandspläne, bei denen die liegenschaftsrechtlichen Gegebenheiten dargestellt werden, sind von einer Vermessungsstelle nach §2 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin anzufertigen.

3. Vermessungen zur Bauausführung

3.1. Absteckung

(1) Vor Baubeginn einer baulichen Anlage müssen die Grundrissfläche bzw. die Hauptachsen abgesteckt und die Höhenlage festgelegt sein. Die Bauaufsicht kann die Absteckung durch eine Vermessungsstelle fordern.

(2) Das Leistungsbild Bauvermessung ist nach der Regelung in § 3 Nr.2 VOB/B Sache des Auftraggebers des Bauvertrages. Die Leistung darf nicht dem Auftragnehmer des Bauvertrages übertragen werden.

(3) Die vermarkten Absteckpunkte sowie die Festpunkte sind dem Auftragnehmer mit den zugehörenden Unterlagen gegen schriftliche Bestätigung (Datumsangabe) örtlich zu übergeben.

(4) Die Sicherung der übergebenen Punkte fällt in den Verantwortungsbereich des Auftragnehmers des Bauvertrages. Auch wenn dieser für die Erhaltung der übernommenen Vermarkung während der Bauarbeiten verantwortlich ist, hat der Auftraggeber fortlaufend mit auf die Unversehrtheit dieser Punkte zu achten.

(5) Das Leistungsbild Bauvermessung, das über die Regelung in § 3 Nr.2 VOB/B hinausgeht, entspricht der Regelung in Abschnitt 4.1.3 ATV DIN 18299 VOB/C und ist Sache des Auftragnehmers des Bauvertrages.

3.2. Lage- und Höhenbescheinigung

Die Bauaufsichtbehörde kann bei einer baulichen Anlage, bei deren Errichtung die Bauordnung Berlin anzuwenden ist, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüfen. Dazu ist eine Bescheinigung darüber zu erbringen, dass das Bauwerk nach Lage und Höhe der Baugenehmigung entsprechend errichtet wurde bzw. dass die Abstandsflächen eingehalten wurden. Diese ist von einer Vermessungsstelle nach § 2 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin zu bescheinigen. Dies erfolgt in aller Regel gleich nach Anlegen des Kellermauerwerks und noch vor dem Aufbringen der Kellerdecke.

4. Abschlussarbeiten

Vermessung im Rahmen des Grunderwerbs und der Bebauung

Sind auf Grund eines Vertrages, einer Erklärung oder aus anderen Gründen Grenzen neu zu bilden, fallen Grenzen weg, wird ein Grundstück bebaut oder baulich verändert, so haben die Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Eintragung von Veränderungen in die Verzeichnis und Flurkarte erforderlichen Unterlagen auf ihre Kosten anzufertigen und der zuständigen Behörde von einer Vermessungsstelle nach §2 des Gesetzes über das Vermessungswesen in Berlin einzureichen zu lassen. Diese Verpflichtungen werden von der Baudienststelle wahrgenommen.

4.1. Bestandsplan

- Bei einer baulichen Anlage, bei deren Errichtung die Bauordnung Berlin nicht anzuwenden ist, ist auf Basis des aktualisierten Lage- und Höhenplanes ein Bestandsplan im Maßstab 1:250 mit folgendem Inhalt zu fertigen:
- Darstellungen der tatsächlich ausgeführten baulichen Anlagen
- Straßenabläufe, Befestigungs- und Nutzungsarten, Bordsteinkanten und Gleisanlagen, Topographie, Bewuchs
- Höhenordinaten an den Gefällebruchpunkten bzw. Gefällebruchkanten, höchstens im Abstand von 30 m in der Achsrichtung (profilhaft), in besonderen Fällen können weitere Höhenordinaten gefordert werden
- liegenschaftsrechtlichen Gegebenheiten
- Ingenieurbauwerke incl. der Lichtraumprofile und Konstruktionsunterkanten
- Himmelsausrichtung.

4.2. Vermessungstechnisches Kontrollprogramm

Zur technischen Überwachung und Prüfung der Stand- und Verkehrssicherheit von Brücken, Tunneln und Durchlässen und sonstigen Ingenieurbauwerken im Zuge von Straßen und Wegen ist mit deren Fertigstellung durch die Erstellung eines Bolzeneinbauplanes und den Einbau von Bolzen ein Vermessungstechnisches Kontrollprogramm einzuleiten und die Nullmessung durchzuführen.