Nutzerspezifische Bedarfsermittlung/Bestimmung der Zielsetzung der Hochbaumaßnahme

Bereits zur Investitionsanmeldung (vgl. § 31 LHO) sind durch den Bedarfsträger (in der Regel der Nutzer) unter frühzeitiger Beteiligung der Baudienststelle die wesentlichen Informationen zur geplanten Hochbaumaßnahme zusammenzustellen, um nach Aufnahme dieser Maßnahme in das Investitionsprogramm einen zügigen Verlauf der Bauvorbereitung zu gewährleisten. Hierbei steht eine möglichst vollständige und eindeutige Bedarfsbeschreibung und Bedarfsfestlegung sowie eine Kostenaussage (erste Kosteneinschätzung) auf der Grundlage von Orientierungswerten/Kennwerten (z.B. RBK, PLAKODA) und/oder Vergleichsobjekten (BKI) im Vordergrund. Die zusammengestellten Unterlagen sind dem Erläuterungsbericht zum Investitionsprogramm (III 121 F) als Anlage beizufügen oder auf Anforderung nachzureichen. Die Anlagen sind verbindliche Grundlage für die Fortschreibung der Maßnahme nach Aufnahme in das Investitionsprogramm.

Nach Ermittlung des fachlichen Bedarfs und zu Beginn der Aufstellung des Erläuterungsberichts (III 121 F) lädt die Fachverwaltung/der Bedarfsträger alle an der Vorbereitung der Maßnahme Beteiligten zu einem Auftaktgespräch ein (siehe Checkliste zum Auftaktgespräch für neue Investitionsmaßnahmen). Dies sind in der Regel der Nutzer, die Baudienststelle sowie die Oberste Bautechnische Prüfinstanz in der für Bauen zuständigen Senatsverwaltung, sofern die Baudienststelle nicht gemäß Nr. 2.2.1 III 130 selbst prüft. Das Auftaktgespräch dient der Erläuterung und Klärung des Verfahrens, insbesondere der Festlegung von Zuständigkeiten/Verantwortlichkeiten (gemäß gesetzlicher Vorgaben oder Rahmenvereinbarungen), der Finanzierung (z.B. haushalterische Einordnung der Maßnahme) sowie der Inhalte des Erläuterungsberichts zum Investitionsprogramm. Die Inhalte des Auftaktgesprächs werden mit Hilfe der Checkliste schriftlich dokumentiert. Das weitere gemeinsame Vorgehen wird darin verbindlich festgelegt.

Grundlagen für die Erstellung des Erläuterungsberichts (siehe III 121 F):

Der Bedarfsträger/Nutzer

1. ermittelt den fachlichen Bedarf und legt ihn fest
2. entwickelt das Raum- und Funktionsprogramm mit den wesentlichen Funktionszusammenhängen unter Benennung der nutzerspezifischen Erfordernisse
3. benennt für die Hochbaumaßnahme die baulichen Anforderungen an die Räume und deren Ausstattung
4. erstellt für jede Hochbaumaßnahme einen Aktenvermerk, der die Notwendigkeit der Maßnahme gemäß § 6 LHO begründet

5. legt die Entscheidung zur präferierten Umsetzungsvariante des Bedarfes dar, die auf der Grundlage einer angemessenen ersten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit Variantenuntersuchung gemäß Nr. 2.1 AV § 7 LHO in Verbindung mit dem „Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“ Teil B Pkt. 4 (siehe Anhang 2 ABau) getroffen wurde
6. benennt und bewertet alle kostenbeeinflussenden Aspekte und Risiken der Maßnahme und stellt auf dieser Grundlage eine Kosteneinschätzung auf, um die Kostensicherheit in dieser frühen Phase zu erhöhen

Sollte bereits eine Entscheidung für ein Baugrundstück getroffen worden sein, sind besondere grundstücks- oder entwurfsspezifische Aspekte der Maßnahme abzufragen und zu benennen (III 121 F), sofern diese nicht bereits vorliegen. Vertiefende Untersuchungen erfolgen in der Regel mit der anschließenden Aufstellung des Bedarfsprogramms.

Bei der Erstellung des Erläuterungsberichts ist die Baudienststelle hinzuzuziehen. Sie unterstützt den Bedarfsträger/die Bedarfsträgerin in den vorgenannten Punkten in baufachlichen Belangen. Die Baudienststelle bestätigt die Plausibilität des Erläuterungsberichts und der dazugehörenden Anlagen in baufachlicher Hinsicht.

Der Erläuterungsbericht mit seinen fachlichen und baufachlich Inhalten bildet die Grundlage zur Anmeldung der Maßnahme für das Investitionsprogramm (siehe III 120. H).

<u>Maßnahmen, die eine vertiefte Risikobewertung erfordern</u>

Zeichnen sich im Aufstellungsprozess der Unterlagen zur Anmeldung für das Investitionsprogramm (III 121 F) erhebliche Risiken ab, die in ihrem Umfang schwer einschätzbar sind und die somit maßgebliche Auswirkungen auf die Maßnahme haben können, sind zu deren Klärung im Einzelfall tiefergehende Untersuchungen durchzuführen.

Der Umfang der durchzuführenden Untersuchungen richtet sich nach den Erfordernissen der Maßnahme und liegt im Ermessen des Bedarfsträgers in Abstimmung mit der Baudienststelle. Notwendig werdende externe Leistungen für die Erstellung der Unterlagen sind aus dem Dienstleistungstitel 54010 (Aufträge eher allgemeiner Art) oder aus dem Titel für thematische Untersuchungen 52609 (Aufträge eher spezieller Art) des jeweiligen Fachressorts/Bedarfsträgers zu finanzieren.