# Verfahren für Bauunterhaltungsmaßnahmen

## 1. Verantwortlichkeiten

1.1. Zur Bauunterhaltung sind die Baubehörden und Baudienststellen verpflichtet, soweit nicht diese Pflicht einem Dritten auferlegt ist oder eine Sonderregelung besteht.

1.2. Die Bauunterhaltspflicht beginnt mit dem Tag der Übernahme von baulichen Anlagen.

1.3. Im Zuge der Bauunterhaltungsarbeiten können kleine bauliche Änderungen oder Ergänzungen bis zu 5.000 € Kosten im Einzelfall je Objekt auf der Grundlage von Rahmenverträgen von der nutzenden Dienststelle beauftragt werden, wenn dadurch die Anlage in ihrer Substanz nicht wesentlich verändert wird. Es ist jedoch unzulässig, größere Maßnahmen in mehrere Einzelmaßnahmen mit Kosten bis zu 5.000 € zu unterteilen (vgl. Nr. 13.12 Abs. 2 HtR – Haushaltstechnische Richtlinien).

1.4. Die Gebäude verwaltenden Dienststellen Berlins haben im Rahmen der baulichen Unterhaltung die Handlungsempfehlungen der Bauministerkonferenz „Hinweise für die Überprüfung der Standsicherheit von baulichen Anlagen durch den Eigentümer/Verfügungsberechtigten“ anzuwenden. Die wichtigsten Daten und Konstruktionszeichnungen sind vorzuhalten und alle tragwerksrelevanten Änderungen und Instandsetzungen sowie alle Überprüfungen z.B. in ein Bauwerks-/Objektbuch einzutragen.

## 2. Haushaltstechnische Vorbereitung von Unterhaltungsmaßnahmen

2.1. Der Finanzierungsbedarf für Bauunterhaltungsmaßnahmen wird jährlich im Rahmen von Begehungen (siehe Nr. 4) ermittelt.

2.2. Die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung ermittelt die geplante Mittelzuweisung für die Bauunterhaltung als Grundlage für die Veranschlagung im Haushaltsplanentwurf unter Beachtung der Mittelanforderung (siehe Nr. 5), des Berechnungsverfahrens der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) sowie in Abhängigkeit zu den Finanzierungsmöglichkeiten.

Die Grundlage für die Zumessung der Bauunterhaltungsmittel der Bezirke wird bei Maßnahmen des Hochbaues einschließlich des Landschaftsbaues von der Senatsverwaltung für Finanzen zentral ermittelt und den Bezirken mitgeteilt. Ausgangswert für die Zumessung bei der Hochbauunterhaltung sind die von den

Bezirken an die für Finanzen zuständige Senatsverwaltung zu meldenden Bauwerte, die zentral in einer Bauwertbestandsliste verwaltet werden.

2.3. Die Ausgaben für die Bauunterhaltung werden im Einzelplan der Verwaltung veranschlagt, der die Bauunterhaltung obliegt.

## 3. Objektdatei

3.1. Die im Zuständigkeitsbereich der Baubehörden und Baudienststellen befindlichen Liegenschaften sind in einer Objektdatei zu erfassen und zu pflegen. Diese Objektdatei hat das Bestandsverzeichnis des Landes Berlins als Grundlage. In dieser sind neben den Stammdaten einer Liegenschaft auch Daten zur Dokumentation und Unterstützung der Leistungen eines strukturierten Gebäudemanagements entsprechend DIN 32736 aufzunehmen und fortzuschreiben. Sofern einzelne Liegenschaften nicht im Bestandsverzeichnis des Landes Berlins enthalten sind, ist die Objektdatei auf der Basis des Pflichtenheftes für das Bestandsverzeichnis zu erstellen.

## 4. Feststellung des Baubedarfs – Baubegehung

4.1. Baubegehung

Zur gegenwartsnahen Feststellung der notwendigen Bauunterhaltungsarbeiten sind alle Liegenschaften in der Regel jährlich zu begehen. Es genügen dafür auch Abstände von zwei Jahren, wenn in dieser Zeit nur routinemäßige Bauunterhaltung notwendig wird.

Wird bei der Baubegehung erkannt, dass die Nutzung öffentlich-rechtlichen Bestimmungen widerspricht, ist dies der nutzenden Verwaltung mitzuteilen.

Bei der Baubegehung sind auch die Erfordernisse des vorbeugenden Brandschutzes für bauliche Anlagen zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Durchführung regelmäßiger Brandsicherheitsschauen im Sinne der Betriebs-Verordnung (BetrV) bleibt davon unberührt.

An der Baubegehung zur Feststellung der Bauunterhaltungsarbeiten haben teilzunehmen:

- die zuständige Baudienststelle
- die für Facility Management zu,ständige Dienststelle,
- die nutzende Dienststelle und – soweit notwendig –
- Sonderfachleute.

Die zuständige Baudienststelle vereinbart rechtzeitig mit den Beteiligten den Termin zur Begehung.

Verwiesen wird auch auf 1.4.

4.2. Baubedarfsnachweisung (BBN) Formblatt III 151.H F

Anlässlich der Baubegehung fertigen die für Facility Management zuständige Dienststelle und die zuständige Baudienststelle je Liegenschaft eine gemeinsame BBN an. In diese Entwürfe haben die Dienststellen jeweils nur die Bauunterhaltungsarbeiten aufzunehmen, die sie selbst durchführen lassen.

4.3. Dringlichkeitsstufen

Bei der Baubegehung sind die Dringlichkeitsstufen für die Bauunterhaltungsarbeiten von den Vertretern der beteiligten Dienststellen gemeinsam festzulegen und in der BBN zu vermerken.

Die Dringlichkeit der Arbeiten ist wie folgt zu stufen:

**Dringlichkeit A** - notwendige Maßnahmen, die ausgeführt werden müssen,

**Dringlichkeit B** - notwendige Maßnahmen, die langfristig ausgeführt werden müssen

**Dringlichkeit C** - alle übrigen Maßnahmen.

**Dringlichkeitsstufe A** umfasst alle notwendigen Maßnahmen

- zur Weiterführung laufender und bereits beauftragter Arbeiten
- zur Erfüllung rechtlicher Anforderungen oder verbindlichen Auflagen von Ordnungsbehörden sowie auf Grund von sonstigen vertraglichen Verpflichtungen
- zur Vermeidung von (Teil-)Nutzungsausschlüssen oder Nutzungsbeschränkungen auf Grund gravierender Substanzschäden
- Schadstoffbegehungen
- bei Nutzerwechsel und bei turnusmäßig notwendigen Renovierungen (z.B. in Küchenbereichen)
- auf Grund kurz- und mittelfristig geänderter Nutzungsanforderungen oder nutzungsspezifischer Auflagen.

**Dringlichkeitsstufe B** umfasst alle notwendigen Maßnahmen

- zur langfristigen Substanz- und Werterhaltung der baulichen Anlage
- für technische Standardanpassungen, zur Gewährleistung eines zeitgemäßen Funktionsablaufs des Dienstbetriebes

- auf Grund langfristig absehbarer Änderungen der Nutzungsanforderungen oder nutzungsspezifischer Auflagen.

**Dringlichkeitsstufe C** umfasst alle sonstigen Maßnahmen

- die aus verwaltungsübergeordneten Aspekten von besonderer Bedeutung durchgeführt werden sollen
- die baufachlich nicht dringend, dennoch Wunsch des Nutzers sind.

Soweit von der festgelegten Dringlichkeitsstufe abgewichen werden soll, ist dies zu begründen und zu dokumentieren.

## 5. Mittelanforderung

Die zuständige Baudienststelle fertigt auf der Grundlage der BBN für ihren Geschäftsbereich die Mittelanforderung und übermittelt diese an für Finanzen zuständige Senatsverwaltung.

## 6. Ausführung der Arbeiten

6.1. Die Arbeiten sind der Dringlichkeit nach auszuführen, soweit Ausgabemittel bereitgestellt sind.

6.2. Die Ausführungszeit der Arbeiten ist im Einvernehmen mit der nutzenden Dienststelle zu bestimmen.

6.3. Die Bauunterhaltungsarbeiten sind bedarfsgerecht so rechtzeitig vorzubereiten, durchzuführen und abzurechnen, dass nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit insgesamt die dafür vorgesehenen Mittel des entsprechenden Titels zum Ende des Haushaltsjahres verausgabt werden.

Für Arbeiten, die nicht in einem Haushaltsjahr abgerechnet werden, können nicht abgerechnete Aufträge zu Lasten entsprechend zur Verfügung stehender Verpflichtungsermächtigungen gebucht werden. Stehen keine oder in der Höhe nicht ausreichende Verpflichtungsermächtigungen zur Verfügung, ist dies mit dem Beauftragten für den Haushalt zu klären.

6.4. Die Fertigstellung von Bauunterhaltungsarbeiten größeren Umfangs soll der für Facility Management zuständigen Dienststelle schriftlich angezeigt werden.

Hierbei sind die Verjährungsfristen für die Mängelbeseitigungsansprüche der Bauunterhaltungsarbeiten der für Facility Management zuständigen Dienststelle mitzuteilen. Notwendige Fortschreibungen von Bestandszeichnungen und dem Bestandsverzeichnis sind vorzunehmen.

## 7. Außerplanmäßige Unterhaltungsmaßnahmen

Außerplanmäßige Unterhaltungsmaßnahmen sind durch Umschichtung der zugewiesenen Bauunterhaltungsmittel zu finanzieren.

Die Regelungen des § 37 LHO sind dabei zu beachten.

## 8. Verfahren für bauliche Maßnahmen mit investiv wirkender Wertsteigerung

Liegen bei einer Bauunterhaltungsmaßnahme des Landes im Hochbaubereich die Voraussetzungen für eine investive Veranschlagung nach Nr. 13.12 Abs. 3 HtR vor (z.B. bei mit investiver Wertsteigerung verbundenen baulichen Maßnahmen zur Anpassung der bestehenden Substanz an geltende Vorschriften und Standards mit Gesamtkosten der Maßnahme von mehr als 1,5 Mio. € ), so sind hierfür Planungsunterlagen nach den Regelungen der Nr. 2.2.1 oder Nr. 2.2.2 III 130 (Ergänzende Ausführungsvorschriften zu den AV § 24 LHO) aufzustellen, zu prüfen, anzuerkennen und freizugeben. Unabhängig von der Höhe der Gesamtkosten werden diese Maßnahmen nicht durch die Oberste Bautechnische Prüfinstanz geprüft. Die Verantwortung der zuständigen Stellen für die Prüfung, Anerkennung und Freigabe der Maßnahmen bleibt unberührt.

Wird für eine Bauunterhaltungsmaßnahme gleichzeitig die bauliche Umsetzung eines Raum-, Funktions- und Ausstattungsprogramms erforderlich, in der Regel aufgrund eines Umbauanteils und/oder eines Erweiterungsbaus, handelt es sich, unabhängig vom hierauf anfallenden Kostenanteil, stets um eine Baumaßnahme im Sinne von Nr. 1.1 AV § 24 LHO. Es sind – je nach Höhe der Gesamtkosten - Planungsunterlagen nach dem Regelverfahren gemäß Nr. 2.1 III 130 oder nach den Vereinfachten Verfahren gemäß Nr. 2.2.1 oder Nr. 2.2.2 III 130 aufzustellen. Bei einem Kostenanteil der Um- und/oder Erweiterungsbaumaßnahme von mehr als 10 Mio. € erfolgt die Prüfung durch die Oberste Bautechnische Prüfinstanz (siehe auch Merkblatt zum Mehr-Augen-Prinzip mit Anlagen). Im Übrigen erfolgt die Prüfung durch die Baudienststelle. In Zweifelsfällen entscheidet die Oberste Bautechnische Prüfinstanz über die verfahrenstechnische Einstufung.

Entwickelt sich eine Bauunterhaltungsmaßnahme im Planungsprozess zu einer Baumaßnahme (vergleiche hierzu auch Nr. 1.1 AV § 24 LHO), so sind ab Kenntnis von diesem Sachverhalt Planungsunterlagen nach III 130 aufzustellen. Das weitere Verfahren ist mit den für die Prüfung jeweils zuständigen Stellen und bei Fragen zur Veranschlagung mit der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen.

## 9. Ermittlung der Werte für die bauliche Unterhaltung

9.1. Der Wert von öffentlichen Hochbauten umfasst die Herstellungs- oder Anschaffungskosten aller baulichen und technischen Anlagen des unbeweglichen Vermögens.

Zur Ermittlung des Ausgabenbedarfs für die bauliche Unterhaltung sind spezifische Belange, wie unterschiedliche Abnutzung von Gebäudeteilen, Technikanteile nach Nutzung, Renovierungszeiträume, Altersstruktur und Wartung zu berücksichtigen.

9.2. Neue oder veränderte Werte sind – auch wenn sie aus Unterhaltungsmaßnahmen entstanden sind – von den Baudienststellen über die für den Haushalt zuständigen Stellen der für Finanzen zuständige Senatsverwaltung mitzuteilen.