Baubestandsdokumentation und abschließende Vermessungen

1. Die Baudienststelle hat nach Fertigstellung der von ihr durchgeführten Baumaßnahmen die Baubestandsdokumentation zu veranlassen. Die Baubestandsdokumentation ist die einheitliche Grundlage für die Nutzung, die Durchführung von zukünftigen Bauaufgaben, Bauunterhaltungsmaßnahmen und von sonstigen baufachlichen Beurteilungen.

   Es ist Aufgabe und Verpflichtung des Bedarfsträgers bzw. der verwaltenden Dienststelle alle – während der gesamten Nutzungsphase der Bauwerke und baulichen Anlagen durchgeführten – baulichen Veränderungen in der Baubestandsdokumentation nachzuweisen.

   Änderungen sind zeitnah einzupflegen, damit die Baubestandsdokumentation mit den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen übereinstimmt.

   Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind diese in die digitale Baubestandsdokumentation einzupflegen, soweit nicht wirtschaftliche Gründe dagegen sprechen. Sofern noch keine digitale Baubestandsdokumentation vorliegt, sind die vorhandenen Bestandsunterlagen weiterzuführen. Die Baubestandsdokumentation besteht aus einem beschreibenden und einem darstellenden Teil (Bestandspläne). Die Bestandspläne sind im Landesbezugssystem auf der Basis der ALK zu führen.

   In der Regel sind für die Fertigung der Bestandspläne die Lagepläne und Ausführungszeichnungen, die der Ausführung zugrunde gelegen haben, zu verwenden und entsprechend anzupassen.

   Angaben aus Bauunterlagen dürfen nur nach vorheriger Feststellung ihrer Übereinstimmung mit der Örtlichkeit übernommen werden.

2. Baubestandspläne sind Darstellungen der tatsächlich ausgeführten baulichen Anlagen. Wichtige Längen-, Breiten- und Höhenangaben können in den Baubestandsplänen nachgewiesen werden. Grundstücksgrenzen, Naturdenkmale, Wasserstände oberirdischer Gewässer oder des Grundwassers sind nachzuweisen.

   Angaben über

   - den Verfasser des Bauentwurfs,
   - die wesentlichen Baustoffe,
   - die Konstruktion,
   - die Herstellungszeiten der baulichen Anlagen,
   - im Boden verbliebene Bauwerksreste oder Baugrubenumschließungen,

- sonstige wichtige Verhältnisse (z. B. besondere Einrichtungen, Anlagen anderer)

sind in dem beschreibenden Teil der Baubestandsdokumentation aufzunehmen. Zusätzlich sind die Lieferscheine und Deckblätter nach Anlage 7 und 8 der ErsatzbaustoffV inklusive einer Verortung im Bauwerk zu den Unterlagen zu nehmen.

Für die Darstellung und die Kennzeichnung auf den Bestandsplänen sind die geltenden Vorschriften und Normen maßgebend. Die Bestandspläne müssen die Bezeichnungen der baulichen Anlagen (soweit festgelegt, auch die Bauwerksnummer) und die Aufschrift „Bestandsplan“ tragen.

Eine digitale Kopie der Bestandspläne oder, wenn diese nicht vorliegen, eine analoge Kopie der Bestandspläne, aus denen sich Grundriss und Höhenlage ergeben, ist der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle des Bezirks zuzuleiten.

3. Inhalt der Baubestandsdokumentation bei Hochbaumaßnahmen

3.1 Gebäude

Zur Erhebung der betriebsnotwendigen Daten, die zur Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften des Landes Berlin erforderlich sind, ist das Pflichtenheft für die Bauwerksdokumentation *(Link im Intranet der Berliner Verwaltung)* zu beachten. Ergänzend sind der Bauwerksdokumentation beizufügen:

- Eintragung der zentralen Betriebstechnik in den Baubestandszeichnungen
- Baugenehmigung mit geprüfter Statik, sowie sonstige Genehmigungen im Einzelfall,
- festgestellte Kosten (Formblätter VI 131.H F(Nachweis der entstandenen Kosten) und III 1313.H F (Planungs- und Kostendaten)),
- Brandschutzkonzept (Kurzbeschreibung),
- Brandschutzpläne (Grundrisse, Schnitte mit Darstellung der Fluchtwege, der Brandabschnitte und aller Einrichtungen für den vorbeugenden Brandschutz).

3.2 Außenanlagen

Bestandspläne bzw. zeichnerische Darstellung mit:

- Nutzungs-, Verwaltungseinheiten, Schutzbauten und Schutzgebiete/-bereiche,
- Grenzen des Baugrundstücks,
- Bauliche Anlagen mit Höhenkoordinaten der Oberkanten Erdgeschossfußboden, Nutzung, Geschosszahl und Dachform,

- festgestellte Kosten (Formblätter VI 131.H F (Nachweis der entstandenen Kosten) und III 1313.H F (Planungs- und Kostendaten)),
- Freianlagen,
- Einfriedungen,
- Verkehrsanlagen,
- Ver- und Entsorgungsanlagen sowie weitere Technische Anlagen,
- Bestandsplan Brandschutz,
- Umweltbewertung.

3.3 Technische Anlagen

- Technische Zeichnungen, Bedienungs-, Wartungs- und Prüfunterlagen für:
- Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen,
- Wärmeversorgungsanlagen,
- Lufttechnische Anlagen,
- Starkstromanlagen,
- Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen,
- Förderanlagen,
- nutzungsspezifische Anlagen,
- Anlagen der Gebäudeautomation,
- festgestellte Kosten (Formblätter VI 131.H F (Nachweis der entstandenen Kosten) und III 1313.H F (Planungs- und Kostendaten)).

4. Inhalt der Baubestandsdokumentation bei Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerken

4.1 Straßenbau

- Bestandsplan im Maßstab 1:500 oder 1:250, der folgende Angaben enthalten soll:
- Höhenordinaten im Abstand von maximal 30 m in der Achsrichtung; in besonderen Fällen können weitere Höhenordinaten gefordert werden, z.B. in Fahrbahnachse an Straßenabläufen
- alle zur Darstellung der Entwässerungssituation notwendigen Ordinaten, z.B. Abläufe, Hochpunkte, usw.
- Abstände und Höhen der Straßenabläufe

- Höhenordinaten der Bordsteinkanten und der Gleise sowie Art der Straßenbefestigung,
- Alle an der Oberfläche erkennbaren Ein- und Aufbauten
- Art der Oberflächenbefestigung (Konstruktion)

4.2 Verkehrssignalanlagen

- Bestandsplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung der Kabelführung

4.3 Brücken- und Ingenieurbau

- Bestandsübersichtszeichnungen nach Abschnitt 1.7 ZTV-K als Anlage 13 des Bauwerksbuches (Anhang B, DIN 1076),
- Bestandszeichnung nach Abschnitt 4.2 DIN 1076 und den dazu erlassenen Ausführungsvorschriften

4.4 Landschaftsbau

- Darstellung aller ausgeführten Baumaßnahmen
  - im Maßstab 1:200 oder 1:250. Bearbeitungsgrenzen, sämtliche Flächendarstellungen, bauliche Anlagen, Einbauten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Einfriedungen sind darzustellen.
- Alle Flächen, Längen und Stücke sind im xls-Format aufzulisten;
  - Die Daten müssen für das Grünflächeninformationssystem (GRIS) als dxf- oder Shape- Datei aufbereitet werden;
  - Erfassung der Objekte mit Flächen-, Linien- und Punktelementen nach Anlagearten und Pflegeeinheiten entsprechend dem fachlichen Objektschlüsselkatalog.

4.5 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.

4.6 Abschließende Liegenschaftsvermessungen sind, soweit noch erforderlich, von den zuständigen behördlichen Vermessungsstellen oder von Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren durchzuführen. Liegenschaftsvermessungen, die der Abgrenzung von Rechten am Baugrundstück sowie der Vermessung der neu errichteten baulichen Anlagen dienen, sind spätestens zum Zeitpunkt der Übergabe vorzunehmen (siehe II 260 – Vermessungstechnische Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen Berlins).