

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – 10707 Berlin

**Nur elektronisch**

An  
die Senatsverwaltungen (einschließlich  
Senatskanzlei)  
die Bezirksämter  
die Verwaltung des Abgeordnetenhauses  
die Präsidentin des Verfassungsgerichtshofes  
die Präsidentin des Rechnungshofes  
die Berliner Beauftragte für Datenschutz und  
Informationsfreiheit

Stellenzeichen

V M 2 Fischer

Tel. +49 30 90139-3346

abau@senstadt.berlin.de

Fehrbelliner Platz 2, 10707 Berlin

VI MH 14 Hoffmann

Tel. +49 30 90139-4257

patrick.hoffmann@senstadt.berlin.de

Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

14. September 2023

**Nachrichtlich:**

Über die jeweilige Fachverwaltung an:

- die Sonderbehörden
- die nichtrechtsfähigen Anstalten
- die Krankenhausbetriebe
- die Eigengesellschaften
- die gemischtwirtschaftlichen Unternehmen,  
an denen Berlin überwiegend beteiligt ist
- die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen  
des öffentlichen Rechts

**Rundschreiben SenStadt VI MH / V M Nr. 01/2023**

**Anwendung der**      **DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen**  
                             **DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau**  
                             **DIN 18960:2020-11 – Nutzungskosten im Hochbau**

Hiermit wird die Ermittlung der Kosten im Bauwesen und Nutzungskosten für Hochbaumaßnahmen im Land Berlin auf die

- DIN 276 – Kosten im Bauwesen – in der Fassung vom Dezember 2018 (DIN 276:2018-12) und die
- DIN 18960 – Nutzungskosten im Hochbau – in der Fassung vom November 2020 (DIN 18960:2020-11) umgestellt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

 barrierefreier Zugang über Fehrbelliner Platz 4

Fahrverbindungen: U-Bahn: U3 und U7 Fehrbelliner Platz; Bus: 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Postbank Berlin, IBAN: DE47100100100000058100, BIC: PBNKDEFF100

Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEBEXX

Bundesbank, Filiale Berlin, IBAN: DE53100000000010001520, BIC: MARKDEF1100

Die Kosten im Bauwesen sind im Bereich der Hochbau- und Landschaftsbaumaßnahmen stets nach DIN 276:2018-12 zu gliedern. Im Bereich der Ingenieur- und Straßenbaumaßnahmen kann bei der Kostenermittlung in Anlehnung an die DIN 276:2018-12 verfahren werden.

Gleichzeitig wird die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken einheitlich für alle Hochbaumaßnahmen Berlins auf die

- DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau - in der Fassung vom August 2021 (DIN 277:2021-08) umgestellt.

## **1. Begründung**

Der Ausschuss für Staatlichen Hochbau (ASH) der Bauministerkonferenz hat in seiner 117. Sitzung vom 25.06.2021 die Einführung der DIN 276:2018-12 beschlossen. Diesem Beschluss sollen der Bund und die Bundesländer perspektivisch nachkommen. Die Einführung der DIN 277:2021-08 und der DIN 18960:2020-11 steht hiermit im fachlichen Zusammenhang. Zugleich beziehen sich sowohl die bereits eingeführte neu programmierte Anwendung PLAKODA WEB als auch die meisten anderen Datenbanken zu Kosten im Bauwesen und ebenso zu Nutzungskosten im Hochbau auf die jeweilige aktuelle Fassung.

## **2. Änderungen im Teil IV der Allgemeinen Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (Anweisung Bau - ABau)**

### 2.1 Hochbau / Landschaftsbau

Beim Abschluss von Verträgen mit freiberuflich Tätigen im Hochbau und im Landschaftsbau ist zu beachten, dass Kostenermittlung und -kontrolle gemäß DIN 276:2018-12 als Leistungspflichten übertragen werden. Zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten und des Honoraranspruchs gemäß HOAI wird ebenfalls die DIN 276:2018-12 zugrunde gelegt.

### 2.2 Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke

Für die Bereiche der Verkehrsanlagen und der Ingenieurbauwerke ist in der Projektvorbereitung eine zweckmäßige Kostenermittlung zu wählen, welche eine Fortschreibung in den folgenden Planungsphasen ermöglicht. Die Kostenermittlung kann auch in Anlehnung an die DIN 276:2018-12 erfolgen. Eine Ausweisung der Kosten nach Kostengruppen der 1. Gliederungsebene nach DIN 276:2018-12 ist u. a. für den Finanzierungsplan in jedem Fall erforderlich (siehe ABau II 140.V-I). Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten und des Honoraranspruchs gemäß HOAI erfolgt auf Grundlage der Sätze 1 und 2 in diesem Absatz.

### 3. Überarbeitete Dokumente

Die für die Umstellung relevanten Richtlinien, Vordrucke und Muster der Allgemeinen Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (Anweisung Bau – ABau) wurden überarbeitet und sind in der Fassung vom Juli 2023 anzuwenden.

| <b>ABau-Richtlinie / -Formular</b>                    | <b>Bezeichnung</b> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Bericht zu Erfolgskontrollen                          | II 111.H F         |
| Bericht zu Erfolgskontrollen – Muster                 | II 1111.H          |
| Kunst am Bau / Kunst im Stadtraum                     | II 130             |
| Qualitäts-, Termin- und Kostenplanung                 | II 140.H           |
| Kostenplanung und -kontrolle                          | II 140.V-I         |
| Planungs- und Kostendaten                             | II 150.H           |
| Nutzungskosten                                        | II 160.H           |
| Baufachliche Gutachten über das Baugrundstück         | II 230             |
| Erläuterungsbericht zur I-Planung                     | III 121 F          |
| Angaben zum Bedarfsprogramm                           | III 1311.H F       |
| Angaben zum Planungsrahmen                            | III 1312.H F       |
| Planungs- und Kostendaten                             | III 1313.H F       |
| Projektbeschreibung                                   | III 1321.H         |
| Kostenschätzung nach DIN 276                          | III 1322.H F       |
| Betriebs- und Instandsetzungskosten nach DIN 18960    | III 1323.H F       |
| Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277             | III 1324.H F       |
| Energiewirtschaftliche Gebäudekennndaten              | III 1325.H F       |
| Sonstige Erläuterungen für die Baumaßnahme            | III 1326 F         |
| Anlage zu den sonstigen Erläuterungen                 | III 1327.H F       |
| Kostenberechnung nach DIN 276                         | III 1331.H F       |
| Einlegeblatt Kostengruppe 300                         | III 1332.H F       |
| Richtlinien zum Bewerberbogen                         | IV 1222EU          |
| Vertragskonzept                                       | IV 400 F           |
| Allgemeine Vertragsbestimmungen (AVB Hochbau)         | IV 401.H F         |
| Vertragsmuster Gebäude und Innenräume                 | IV 410.H F         |
| Vertragsmuster Technische Ausrüstung                  | IV 411.H F         |
| Vertragsmuster Tragwerksplanung                       | IV 412.H F         |
| Vertragsmuster neutral für HOAI-Leistungen (Hochbau)  | IV 420.H F         |
| Vertragsmuster für sonstige freiberufliche Leistungen | IV 421.H F         |

|                                                                      |               |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Vertragsmuster Freianlagen                                           | IV 600 F      |
| Spezifische Leistungspflichten der Gebäudeplanung / Innenraumplanung | IV 4102.H F   |
| Spezifische Leistungspflichten der Technischen Ausrüstung            | IV 4112.H F   |
| Spezifische Leistungspflichten der Tragwerksplanung                  | IV 4122.H F   |
| Spezifische Leistungspflichten für Freianlagen                       | IV 6002.H F   |
| TVB Straßen                                                          | IV 5101.V-I F |
| TVB Brücken                                                          | IV 5111.V-I F |
| Allgemeine Richtlinien Vergabeverfahren                              | V 100.H       |
| Vergabevermerk national                                              | V 111.V-I F   |
| Vergabevermerk Teilnahmewettbewerb                                   | V 1110.V-I F  |
| Richtlinien zu Besonderen Vertragsbedingungen                        | V 214.G       |
| Besondere Vertragsbedingungen                                        | V 214.G F     |
| Bauübergabe                                                          | VI 110        |
| Nachweis der entstandenen Kosten (Richtlinie)                        | VI 130.H      |
| Nachweis der entstandenen Kosten                                     | VI 131.H F    |

#### 4. Anwendung und Übergangsregelungen

Die neue, einheitliche Ermittlung und Gliederung von Kosten im Bauwesen und Nutzungskosten im Hochbau und die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau sowie die unter 3. genannten Richtlinien, Vordrucke und Muster sind ab sofort anzuwenden.

Im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung ist eine Umstellung für bereits begonnene Maßnahmen nicht verpflichtend. Sie sollte in frühen Vorbereitungs- und Planungsstadien in Betracht gezogen werden, wenn dadurch der weitere Projektverlauf effizienter gestaltet werden kann. Es können diesbezüglich einzelfallbezogen Abstimmungen getroffen werden.

Die bisher geltenden Regelungen (Richtlinien und Formulare) der ABau werden zur Weiterführung von begonnenen Maßnahmen zur Verfügung gestellt und sind auf der Internet-Seite der Anweisung Bau (ABau) weiterhin im Archiv abrufbar:

<https://www.berlin.de/sen/sbw/service/rechtsvorschriften/bereich-bauen/anweisung-bau-abau/>

Die Umstellung nach DIN 276:2018-12 erfolgt unabhängig davon, ob die Norm im vorliegenden Rundschreiben bzw. in den geänderten ABau-Dokumenten „datiert“ (mit dem Zusatz „:2018-12“) oder „ohne Datierung“ aufgeführt wird. Für die Normen DIN 277:2021-08 und DIN 18960:2020-11 gilt dies entsprechend.

## 5. Verteilerhinweis

Dieses Rundschreiben wird den obersten Landesbehörden und den Bezirksämtern von Berlin unmittelbar übersandt. Die weitere Verteilung an alle nachgeordneten Einrichtungen, juristischen Personen des öffentlichen oder privaten Rechts und Personengesellschaften bitte ich in eigener Verantwortung zu veranlassen. Darüber hinaus wird das Rundschreiben unter folgenden Links im Internet eingestellt:

<https://www.berlin.de/sen/sbw/service/rundschreiben/vergabe-und-vertragswesen-abau-bauwirtschaft/>

<https://www.berlin.de/sen/sbw/service/rundschreiben/projekte-hochbau-richtwerte-und-standards/>

<https://www.berlin.de/sen/sbw/service/rundschreiben/projekte-tiefbau-richtwerte-und-standards/>

Das Rundschreiben wird zudem durch den Newsletter des RS-Bau <https://ssl.stadtentwicklung.berlin.de/mailman/listinfo.cgi/rs-bau> bekannt gegeben.

Im Auftrag

Réthy und Pohlmann