


Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – D- 10702 Berlin

An	Bearbeiterin	Hr. Dechène
die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei)	Zeichen	VI B 2
die Verwaltung des Abgeordnetenhauses	Dienstgebäude:	
die Präsidentin des Verfassungsgerichtshofes	Württembergische Str. 6	
die Präsidentin des Rechnungshofes	10707 Berlin-Wilmersdorf	
den Berliner Datenschutzbeauftragten	Zimmer	
die Bezirksämter	Telefon	(030) 90 12 – 8564
die Sonderbehörden	Fax	(030) 90 12 – 8568
die nichtrechtsfähigen Anstalten	intern	(912)
die Krankenhausbetriebe	Datum	20. Mai 2010
die Eigengesellschaften		
die gemischtwirtschaftlichen Unternehmen, an denen Berlin überwiegend beteiligt ist		
die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts		

Rundschreiben SenStadt VI B Nr. 01/2010

Verfahren zur Ermittlung des Kostenrahmens von Hochbaumaßnahmen im Land Berlin

Mit Rundschreiben SenStadt VI B Nr. 01/2009 vom 25. Mai 2009 wurde Ihnen das Verfahren zur Ermittlung des Kostenrahmens von Hochbaumaßnahmen (Stichwort: frühe Kostensicherheit) vor Aufnahme in die Investitionsplanung erläutert.

Nunmehr ist in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen das Verfahren dahingehend modifiziert worden, dass

- die bisher vorgesehene permanente Unterrichtung des Senats durch die Senatsverwaltungen über notwendige neue Hochbaumaßnahmen und die Senatsentscheidung zu deren Überführung in die Phase der ersten Kosteneinschätzung auf zwei Stichtage (31.05. und 31.10.) im Jahr reduziert wird,
- von den Senatsverwaltungen als Bedarfsträger unverbindliche Kosteneinordnungen für jede Hochbaumaßnahme nach folgendem Raster zu treffen sind:
 - a) 5 Mio. € bis unter 10 Mio. €
 - b) 10 Mio. € bis unter 30 Mio. €
 - c) 30 Mio. € bis unter 100 Mio. €
 - d) ab 100 Mio. €



und

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail
poststelle@senstadt.berlin.de

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen:

 3, 7 Fehrbelliner Platz
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin	Kto.Nr. 58-100	BLZ 100 100 10
Berliner Sparkasse	Kto.Nr. 0 990 007 600	BLZ 100 500 00
Berliner Bank	Kto.Nr. 9-919 260 800	BLZ 100 200 00
Bundesbank, Filiale Berlin	Kto.Nr. 10 001 520	BLZ 100 000 00

- die Einbringung dieser Vorlagen zukünftig in Form einer Sammelvorlage durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgt.

Aufgrund der sich daraus ergebenden Änderungen bei dem Verfahrensschritt der „ersten Befassung durch den Senat (Phase A)“ und zur Konkretisierung der jeweiligen Zuständigkeiten in den Phasen A – C wird das Gesamtverfahren noch einmal dargestellt.

Dieses Rundschreiben ersetzt das Rundschreiben SenStadt VI B Nr.1/2009 vom 25. Mai 2009.

Das nachstehend erläuterte Verfahren ist für jede Hochbaumaßnahme der Hauptgruppe 7 (einschl. der bezirklichen Baumaßnahmen) und der Hauptgruppe 8 (u. a. auch der Baumaßnahmen der Hochschulen und der Charité) mit voraussichtlichen Gesamtkosten über 5 Mio. € und sofern sie nicht bereits in der beschlossenen Investitionsplanung 2009 bis 2013 berücksichtigt ist, anzuwenden. Das Vorgehen bei vereinfachten Verfahren nach ABau II Nr. 11 Ziff. 2.1 bis 2.3 bleibt unverändert.

Verfahrensübersicht

Bei der Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden von der Projektidee bis zur Verwertung werden folgende Phasen unterschieden:

vor der Aufnahme in die Investitionsplanung - neues Verfahren - :

- A Nutzungsspezifische Bedarfsformulierung (Zielsetzung)
- B Erste Kosteneinschätzung

nach der Aufnahme in die Investitionsplanung - Regelverfahren gemäß AV § 24 LHO - :

- C Aufstellung des Bedarfsprogramms
- D Bauplanung (Vorplanungs- / Bauplanungsunterlagen)
- E Baudurchführung

gefolgt von den Phasen

- F Nutzung
- G Verwertung

Die Gesamtverantwortung und Federführung für die Phasen A bis C liegt unverändert bei der jeweils zuständigen Fachverwaltung. Sie wird dabei in baufachlicher Hinsicht von der jeweils zuständigen Baudienststelle unterstützt. Die Verantwortung für die Bewertung und Testierung der Ergebnisse aus der Phase der ersten Kosteneinschätzung (B) obliegt der für die Prüfung zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Nach Einstellung in die Investitionsplanung des Landes erfolgt die weitere Projektentwicklung nach dem Regelverfahren gemäß der ergänzenden Ausführungsvorschriften zu AV § 24 LHO.

Für die termin- und sachgerechte Abwicklung in den Vorbereitungsphasen einer Baumaßnahme ist das enge Zusammenwirken von Bedarfsträger/zuständiger Fachverwaltung (ggf. Nutzer) und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Baudienststelle¹ notwendig.

¹ Baudienststellen sind die innerhalb der Behörden für die Vorbereitung und für die Durchführung von Bauaufgaben zuständigen Stellen und Organisationseinheiten (z. B. bei Universitätsbaumaßnahmen die Bauabteilung der jeweiligen Hochschule).

A Phase der nutzungsspezifischen Bedarfsformulierung (Anmeldung zur Aufnahme in die Liste der prioritär zu verfolgenden Hochbaumaßnahmen)

Die fachlich zuständige Senatsverwaltung/der Bedarfsträger
(ggf. gemeinsam mit dem Nutzer)

1. klärt den fachlichen Bedarf,
2. benennt für die Hochbaumaßnahme die baulich-räumlichen Anforderungen,
3. entwickelt das Raumprogramm mit den wesentlichen Funktionszusammenhängen unter Benennung der nutzerspezifischen Erfordernisse,
4. erstellt für jede Hochbaumaßnahme eine Vorlage, in der die Notwendigkeit der Maßnahme begründet und die Aufnahme in die Liste der prioritär zu verfolgenden Maßnahmen beantragt wird (siehe Muster, Anlage 1).

Sofern eine Senatsverwaltung mehr als eine Vorlage je Stichtag einbringt, ist eine Prioritätenreihung unbedingt erforderlich.

Die Vorlage ist - ggf. mit einer Prioritätenreihung - rechtzeitig zu den Stichtagen 31.05. und 31.10. eines jeden Jahres der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VI, im Original und per E-Mail Abt6.Grundsatzangelegenheiten@senstadt.berlin.de zuzuleiten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bringt die eingegangenen Vorlagen der Fachverwaltungen ohne vorherige inhaltliche Befassung und auch ohne baufachliche Bewertung der einzelnen Hochbaumaßnahmen einschließlich der fachlichen Prioritätenreihung in Form einer Sammelvorlage in den Senat ein (siehe Muster, Anlage 2).

Der Senat entscheidet auf dieser Basis, welche Hochbaumaßnahmen für eine zukünftige Anmeldung zur Aufnahme in die Investitionsplanung durch die Fachverwaltung weiterentwickelt werden sollen.

Den Bezirksämtern wird empfohlen die dargestellten Modifikationen (Stichtag, Kosteneinordnung nach Raster) ebenfalls anzuwenden.

Hochbaumaßnahmen, die die Zustimmung durch Senatsbeschluss/Bezirksamtsbeschluss erhalten haben, werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VI, in eine zentrale sogenannte Maßnahmenliste aufgenommen und damit in die Phase der ersten Kosteneinschätzung (B) überführt. Die für den Senatsbeschluss/Bezirksamtsbeschluss erarbeiteten Unterlagen sind der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu übergeben.

B Phase der ersten Kosteneinschätzung

Nach Aufnahme in die sogenannte Maßnahmenliste wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die systematische Bewertung der Einzelprojekte hinsichtlich Standort und Baukosten eingeleitet.

Je nach Komplexität des einzelnen Vorhabens (z. B. Neubau oder Umbau) entscheidet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Benehmen mit der Fachverwaltung/dem Bedarfsträger und der Baudienststelle über den erforderlichen Umfang notwendiger Untersuchungen.

Die Erarbeitung der erforderlichen Untersuchungen organisiert und beauftragt in der Regel die Baudienststelle.

Sofern der Maßnahmeträger/Bedarfsträger bzw. die Baudienststelle nachweislich nicht über Eigenmittel für die Untersuchungen verfügt, kann auf Antrag bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VI, die haushaltsmäßige Absicherung aus dem neuen Titel 540 69 - Beteiligung Dritter zur Erhöhung der Kostensicherheit bei Hochbaumaßnahmen - erfolgen. Die Bewirtschaftung der Ausgaben kann übertragen werden.

Grundlage der ersten Kosteneinschätzung sind i. d. R. Richtwerte, Referenzobjekte, Erfahrungen und die Ergebnisse der Einzeluntersuchungen. Da zu dieser frühen Phase noch keine konkreten Gebäudeplanungen gehören, basieren Kostenaussagen überwiegend auf entwurfsunabhängigen, übertragbaren Kostenparametern und sind noch mit gewissen Risiken behaftet.

Es wird eine grundsätzliche Richtungsentscheidung für eine bauliche Vorzugsvariante getroffen und Fragen der Standort- und Stadtentwicklung, ökologische Gesichtspunkte und baupolitische Präferenzen in die wirtschaftliche Betrachtung der Baumaßnahme einbezogen. Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, bei Projekten mit besonderen Anforderungen zusätzlich einen Ideenwettbewerb (Städtebau, Bestandsnutzung u. Ä.) oder ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen.

Erkannte Risiken, die noch unwägbarere Kostenauswirkungen haben können (z. B. Boden, Substanz, Schadstoffe), werden in die Untersuchungen - in wirtschaftlich vertretbarem Maße - einbezogen.

Im Ergebnis wird auch der Standort für das Projekt festgelegt.

Die – von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VI, testierte - erste Kosteneinschätzung bildet eine wesentliche Grundlage für die - ausführlicher darzustellenden - Erläuterungsberichte zur Anmeldung für die Investitionsplanung².

Sie enthält auch eine Bewertung ggf. verbleibender Kostenrisiken und gibt Hinweise auf erforderliche vertiefende Untersuchungen zur weiteren Risikoeingrenzung und Kostendifferenzierung im Rahmen der Erstellung des Bedarfsprogramms.

Die Hochbaumaßnahmen der Hauptgruppen 7 und 8, die in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen, werden unter Berücksichtigung ressortbezogener Dringlichkeitsfolgen in die Anmeldung zur Investitionsplanung des Einzelplans 12, Kapitel 1250 - Hochbau - aufgenommen und der Senatsverwaltung für Finanzen zugeleitet.

Für die übrigen Baumaßnahmen der Hauptverwaltung und die Baumaßnahmen der Bezirke, die nicht in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführt werden (sondern in der Zuständigkeit anderer Baudienststellen), erfolgt die Anmeldung zur Investitionsplanung durch den Bedarfsträger direkt an die Senatsverwaltung für Finanzen.

Der Senat entscheidet dann auf der Grundlage der Vorlage der Senatsverwaltung für Finanzen zum Entwurf der jeweiligen Investitionsplanung über die Aufnahme der Baumaßnahmen.

Nach Aufnahme in die Investitionsplanung ist die Baumaßnahme entsprechend dem Regelverfahren nach den ergänzenden Ausführungsvorschriften zur AV § 24 LHO in den weiteren vorgegebenen Planungsschritten zu verifizieren.

Die für die Bezirksverwaltungen bestehenden Regelungen gelten unverändert weiter.

Notwendig werdende externe Leistungen für die Erstellung des Bedarfsprogramms können - in Übereinstimmung mit der Senatsverwaltung für Finanzen - künftig aus dem Titel 540 40 finanziert werden.

² In Erläuterungsberichten gem. Nr. 4.4 AV § 31 LHO sind insbesondere der Grundstücksbedarf, die Grundstückssituation, die geschätzten Kosten einschl. Grunderwerbskosten, Bauverwaltungs-kosten, Finanzierungsanteile Dritter und die Auswirkungen auf künftige Haushaltspläne nach Inbetriebnahme anzugeben. Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind als Bestandteil der Erläuterungsberichte beizufügen.

Nach der Aufnahme in die Investitionsplanung sind die spezifischen Entwicklungen des Projektes und die verbleibenden Risiken durch die Planungs- und Baubegleitenden Ausschüsse (PBA/BBA), in denen die Bedarfsträger, Fachverwaltung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und ggf. externe Planer vertreten sind, regelmäßig zu bewerten, zu steuern und zu minimieren.

Die v. g. Regelungen werden in die Allgemeine Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (Anweisung Bau – ABau) übernommen.

Zander