Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Neue RBBau

Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes

Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Anfang 2022 gemeinsam von Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und Bundesministerium der Finanzen (BMF) neu aufgesetzten Reform Bundesbau sind die Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) komplett neu gefasst worden und als Neue RBBau zum 1. Oktober 2022 in Kraft getreten. Mit dieser Publikation wird die Neue RBBau in einem anschaulichen Format vorgelegt. Mit der Neufassung der Richtlinien werden die Prozesse deutlich vereinfacht und beschleunigt. Verantwortlichkeiten werden konzentriert und Schnittstellen abgebaut. Im Mittelpunkt steht der Erfolg der Bauprojekte.

Gemeinsam mit der Aufgabenübertragung der Organleihe vom BMWSB auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum 1. August 2022 und dem Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus (in Kraft getreten zum 1. Januar 2023) sind die wesentlichen Grundlagen zur Umsetzung der neuen Reform Bundesbau geschaffen. In diesem Zuge wurde die Verantwortung sowohl der BImA als auch des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) gestärkt.

Nun gilt es, das neue Regelwerk in die Praxis zu überführen. Die Reform Bundesbau kann nur zum Erfolg führen, wenn mit Blick auf die gemeinsame Zielsetzung der Beschleunigung und Verbesserung des Bundesbaus die neuen Rollen engagiert angenommen, die Instrumente genutzt und die veränderten Abläufe gelebt werden. Hierzu möchten wir alle Beteiligten ganz ausdrücklich ermuntern.

Daneben werden die weiteren Umsetzungsschritte angegangen. Die vorgesehene Evaluierung Mitte 2024 wird Raum geben, die Erfahrungen mit der Neuen RBBau auszuwerten und erforderlichenfalls Anpassungen vorzunehmen.

Wir freuen uns, gemeinsam mit Ihnen die neue Reform Bundesbau weiter umzusetzen und zu gestalten – mit dem Ziel, die großen Herausforderungen im Bundesbau erfolgreich zu bewältigen.

Dr. Rolf Bösinger

Staatssekretär des
Bundesministeriums für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen

Werner Gatzer

Staatssekretär im
Bundesministerium der Finanzen

Inhalt

Inhalt 3

Präambel 5

A Bauaufgaben und Organisation 6
1. Bauaufgaben 6
2. Geltungsbereich 6
3. Verantwortlichkeiten 6
   - 3.1 Eigentümer 6
   - 3.2 Bauherr 7
   - 3.3 Nutzer 7
   - 3.4 Betreiber 7
   - 3.5 Bauverwaltungen 8
     - 3.5.1 Fachaufsicht in den Bauverwaltungen 8
     - 3.5.2 Baudurchführung in den Bauverwaltungen 8
   - 3.6 Bundesministerium der Finanzen 8
   - 3.7 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 9
4. Aufgaben 9
   - 4.1 Bauherrenaufgaben 9
   - 4.2 Aufgaben der Bauverwaltungen 9
5. Bauprogrammplanung 10
6. Organleihe, Andienungsgebot und Beauftragung von Bauaufgaben 11

B Finanzierung der Bauaufgaben des Bundes 12
1. Bauaufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) 12
   - 1.1 Finanzierung von Bauaufgaben 12
   - 1.2 Refinanzierung von Bauaufgaben durch den Nutzer 12
2. Bauaufgaben des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) 13
3. Bauaufgaben des zivilen Auslandsbaus 13
4. Bauaufgaben weiterer Bundesbehörden und Einrichtungen 14
5. Haushaltsbegründende Unterlage (HBU) 14

C Bedarfsplanung, Verfahren 15
1. Bedarfsauslösende Gründe 15
2. Liegenschafts- und Gebäudebegehung 15
3. Sofortmaßnahmen 16
4. Bedarfsplanung 16
   - 4.1 Bedarfsplanung Nutzer 16
   - 4.2 Bedarfsplanung Bauherr, Eigentümer, Betreiber 17
   - 4.3 Gemeinsame Bedarfsplanung 17
   - 4.4 Unterlagen zur nutzerinduzierten Bedarfsplanung 17
5. Variantenuntersuchung (VU) und andere Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) 18
   - 5.1 Variantenuntersuchung 18
   - 5.2 Andere Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen 18
   - 5.3 Ergebnis der Variantenuntersuchung 18

6. Verfahren 19
7. Auftrag zur Planung und Durchführung der Bauaufgabe 19
8. Projektkostenziel 20

D Einfache Baumaßnahmen 21
1. Aufstellung der Einfachen Bauunterlage (EBU) 21
2. Qualitätssicherung EBU 21
3. Einverständnis der Beteiligten 21
4. Ausführung 21

E Bauprojekte 22
1. Verantwortlichkeiten im Bauprojekt (Projektgovernance) 22
2. Initiale Projektunterlage (IPU) 22
   2.1 Aufstellung der IPU 22
   2.2 Unterlagen zur IPU 22
   2.3 Qualitätssicherung IPU 23
3. Finale Projektunterlage (FPU) 23
   3.1 Unterlagen zur FPU 24
   3.2 Prüfung und baufachliche Genehmigung der FPU 24
   3.3 Änderungen 24
4. Aufgabenpakete 25

F Bauübergabe und Dokumentation 26
1. Bauübergabe 26
2. Baudokumentation 26
3. Bestandsdokumentation 26

G Übergangsregelungen, Inkrafttreten 27
1. Ausführungsbestimmungen 27
2. Übergangsregelungen 27
   2.1 RBBau 27
   2.2 Änderungen, Überprüfung 27

Abkürzungsverzeichnis 28

Anhang 29
Ablaufdiagramme

Präambel

Wir bauen und erhalten die Gebäude, die unser Staat braucht, damit er seine Aufgaben für seine Bürgerinnen und Bürger erfüllen kann. Die Bediensteten des Bundes sollen gute, moderne Arbeitsbedingungen vorfinden, sich in den Gebäuden wohlfühlen und die Wertschätzung ihres Arbeitgebers und Dienstherrn erfahren. Nicht zuletzt ist eine moderne Infrastruktur Grundlage für die Attraktivität des Bundes als Arbeitgeber.

Jede Dienstliegenschaft ist eine Visitenkarte der Bundesrepublik Deutschland.
Unsere Neubauten spiegeln das baukulturelle Selbstverständnis unseres demokratischen Gemeinwesens wider. Mit den Zeugnissen der Vergangenheit gehen wir sensibel und bewusst um.
Wir bauen für die Zukunft und streben einen Gebäudebestand an, der kein CO_2 emittiert und der barrierefrei allen Menschen zugänglich ist. Mit knappen Ressourcen gehen wir sparsam um.

Der Projekterfolg steht im Mittelpunkt. Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten, Verfahren und Genehmigungen werden daran ausgerichtet, dass der Bund gemeinsam mit den Bauverwaltungen der Länder Bauaufgaben bedarfsgerecht, zügig und zu angemessenen Kosten erledigen kann. Klare Rollen als Eigentümer, Bauherr, Nutzer, Betreiber und Bauverwaltung sind wichtig. Wir respektieren gegenseitig die Kompetenzen und Fähigkeiten, die jeder Beteiligte mitbringt, um seinen Beitrag zu leisten. Der gemeinsame Projekterfolg ist uns dabei wichtiger als die Abgrenzung. Vertrauen, Zusammenarbeit und Transparenz sind der Schlüssel zum Erfolg. Gemeinsame digitale Werkzeuge unterstützen dies.

Bau- und Projektunterlagen dienen in erster Linie dem Projekt selbst, indem sie für Klarheit und für das gemeinsame Verständnis über die Planungs- und Bauaufgabe sorgen. Damit sind sie auch eine gute Grundlage für die erforderlichen Genehmigungsverfahren.
Entscheidungen fallen in den Gremien des Projekts. Bauherr, Nutzer und Bauverwaltung besetzen die Rollen und Ebenen bei der Projektdurchführung mit Vertretern, die entscheiden können und entscheiden dürfen. Alle sind den gemeinsam vereinbarten Zielen verpflichtet.

Die Planungs- und Bauaufgaben und die dazu erforderlichen Aktivitäten werden sorgfältig geplant und im Hinblick auf Termine, Kosten und Risiken aktiv gesteuert mit dem Ziel, Nachträge und Fehler zu vermeiden und Risiken zu minimieren. Ungeachtet bester Vorbereitung sind Änderungen manchmal unvermeidlich, werden Fehler gemacht und treten Risiken ein. Offenheit und Transparenz sind der beste Weg, damit umzugehen, und sind Garant für ein Klima, in dem niemand fürchtet, einen Fehler offenzulegen, um dessen Folgen im Projekt auf ein Minimum zu reduzieren.

Mit einer sorgfältigen Projektvorbereitung, einer engen Zusammenarbeit und qualifizierten, zuverlässigen und entscheidungsbefugten Vertretern ist der Bund ein attraktiver Auftraggeber am Markt für Planungs- und Bauleistungen.

Gemeinsam erfüllen Bund und Länder mit ihren Auftragnehmern die Bauaufgaben des Bundes.

A Bauaufgaben und Organisation

1. Bauaufgaben

Bauaufgaben des Bundes im Sinne dieser Richtlinie sind alle baulichen Angelegenheiten im dienstlich genutzten Gebäude- und Liegenschaftsbestand des Bundes einschließlich der Verfassungsorgane, die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie die dafür erforderlichen Grundsatzaufgaben.

Alle Bauaufgaben berücksichtigen den gesamten Lebenszyklus mit einer ganzheitlichen und integralen Planung. Die übergeordneten baukulturellen und baupolitischen Ziele und Vorgaben des Bundes sind umzusetzen. Für alle Bauaufgaben gilt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Die Aufgaben des Betriebs sind zu berücksichtigen, um die baulichen Voraussetzungen für einen bestimmungsgemäßen und rechtmäßigen Betrieb sicherzustellen. Die Voraussetzungen für die digitale Zusammenarbeit sowie einheitliche Standards für den Austausch von Daten und Dokumenten werden geschaffen.

2. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für die Bauaufgaben des Bundes nach Abschnitt A.1.

Hiervon ausgenommen sind Bauaufgaben:

- im Rahmen der Unterbringung deutscher Kräfte bei Einsätzen im Sinne des Parlamentsbeteiligungsgesetzes und anerkannten Missionen der Bundeswehr im Ausland
- im Ausland im Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg)
- der Gaststreitkräfte

Für Bauaufgaben im Interesse des Bundes kann die Gültigkeit dieser Richtlinie vereinbart werden.

Zuwendungsbaumaßnahmen des Bundes werden nach der RZ-Bau durchgeführt.

Diese Richtlinie gilt auch für alle Baumaßnahmen zur Eigenunterbringung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

3. Verantwortlichkeiten

Im Bundesbau sind unterschiedliche Verantwortungen wahrzunehmen, die sich aus den Rollen der Beteiligten ergeben. Diese werden im Folgenden festgelegt.

3.1 Eigentümer

Die Behörde oder Einrichtung, die Eigentümer ist, formuliert ihre eigentümerinitiierte Bedarfsplanung.

3.2 Bauherr

Der Bauherr verantwortet die Bauaufgabe und ist in der Regel die Behörde oder Einrichtung, die die Ausgaben zur Deckung des Unterbringungs- oder Baubedarfs verwaltet. Er steuert und überwacht die Umsetzung seiner Belange im Gesamtprozess und trägt die Gesamtverantwortung für die Bauaufgabe.

Im Rahmen dieser Richtlinie nehmen die BImA, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) sowie das BMVg die Bauherrenaufgaben für ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereich wahr.

Für die Bauangelegenheiten der Bundesrepublik Deutschland im Ausland, die nicht im Geschäftsbereich des BMVg liegen (ziviler Auslandsbau), nimmt das Auswärtige Amt (AA) mit seinem Geschäftsbereich die Bauherrenaufgaben wahr.

Für die im Gesetz über die Errichtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BABauRaumOG) geregelten Bereiche nimmt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) als Bauherr oder als Bauherrenvertretung die Bauherrenaufgaben unmittelbar wahr und ist für diese die zuständige Bauverwaltung.

3.3 Nutzer

Nutzer ist die Dienststelle, die bauliche Anlagen und Liegenschaften zur Nutzung zugewiesen bekommt oder Bedarf an der Bereitstellung hat. Er ist verantwortlich für seinen Teil der Bedarfsplanung und gibt das Ziel vor, das mit der Bauaufgabe erreicht werden soll. Dabei macht er Angaben zur Funktionalität, Quantität und Qualität.

Die jeweiligen Geschäftsbereiche können bestimmen, durch welche Stellen die Interessen des Nutzers in den jeweiligen Verfahrensschritten wahrgenommen werden und wie die oberste Instanz des Nutzers (OIN) im Verfahren einzubinden ist.

3.4 Betreiber

Betreiber ist die Dienststelle oder Einrichtung, die für den ordnungsgemäßen Betrieb von baulichen Anlagen und Liegenschaften sowie die Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen verantwortlich ist. Er formuliert seine betreiberspezifische Bedarfsplanung analog des Nutzers und erarbeitet im Rahmen von Bauaufgaben die aus betrieblicher Sicht notwendigen Vorgaben für die bauliche Planung und Umsetzung.

Der Betreiber kann durch seine Fachaufsicht führende Ebene vertreten werden.

3.5 Bauverwaltungen

Bauverwaltungen sind das BBR sowie die im Rahmen der Organleihe beliehenen Behörden oder Einrichtungen der Länder.

Die Bauverwaltungen sind als fachkundige Vertreter der öffentlichen Hand für die wirtschaftliche, recht- und zweckmäßige Erfüllung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden Bauaufgaben des Bundes verantwortlich. Dementsprechend haben sie die ihnen übertragenen Aufgaben wahrzunehmen. Sie führen Leistungen selbst aus oder vergeben Leistungen an freiberuflich Tätige. Hierbei bleiben sie – unbeschadet der Verantwortung der freiberuflich Tätigen für die ihnen übertragenen Leistungen – für die ordnungsgemäße Erledigung der Bauaufgaben verantwortlich.

Die Bauverwaltungen verantworten gemeinsam mit den Bauherren entsprechend ihrer jeweiligen Rolle den Projekterfolg.

3.5.1 Fachaufsicht in den Bauverwaltungen

Die Bauverwaltungen übernehmen in jeweils eigener organisatorischer Verantwortung die Fachaufsicht (Fachaufsicht führende Ebene, kurz: FfE) über ihre baudurchführenden Ebenen (BdE).

Die Aufgaben der FfE, insbesondere die Prüfung, Genehmigung und Festsetzung der Bauunterlagen für die Aufnahme von Bauaufgaben in den Wirtschaftsplan der BImA bzw. für die Veranschlagung im Haushaltsplan des Bundes, müssen organisatorisch getrennt von der BdE durchgeführt werden.

3.5.2 Baudurchführung in den Bauverwaltungen

Die BdE ist für die operative Umsetzung der Bauaufgaben zuständig. Diese Zuständigkeit umfasst die jeweils beauftragten Bauherrenaufgaben sowie vollumfänglich die Leistungen, die für die Planung und Ausführung von Bauaufgaben erforderlich sind.

3.6 Bundesministerium der Finanzen

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) ist zuständig für

- die Billigung des Bedarfs nach Abschnitt C.4.1,
- die Veranschlagung von Bauprojekten im Bundeshaushalt, soweit sie aus diesem finanziert werden, und
- die Veranschlagung der Miete im Bundeshaushalt bei Baumaßnahmen der BImA im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement (ELM).

3.7 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) ist zuständig für

- die übergeordneten baupolitischen und baukulturellen Vorgaben und Standardsetzungen für den Bundesbau (u. a. Leitfaden Nachhaltiges Bauen mit Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen, Leitfaden „Kunst am Bau", Energie- und Nachhaltigkeitsfestlegungen) nach Abschnitt A.1.

4. Aufgaben

4.1 Bauherrenaufgaben

Bauherrenaufgaben sind insbesondere:

- Entscheidungen über die Durchführung der Bauaufgabe
- Vorgabe des Ziels, das mit der Bauaufgabe erreicht werden soll, auf Grundlage der Angaben des Nutzers
- Schaffung der Voraussetzungen für die Durchführung der Bauaufgabe
- Vorgaben zu Qualitäten, Kosten und Terminen
- Beauftragung der Bauaufgabe
- ganzheitliche Betrachtung und projektübergreifende Steuerung aller Bauaufgaben

Weitere Bauherrenaufgaben sind bei entsprechender Beauftragung der Bauaufgabe von den Bauverwaltungen wahrzunehmen. Das sind insbesondere:

- Abschluss von Vereinbarungen mit rechtlichen und finanziellen Auswirkungen
- Überwachung der Leistungserfüllung
- Verhandlungen mit Behörden
- Ausgabenverwaltung
- rechtsgeschäftliche Abnahme und Übergabe
- Zahlbarmachung von Rechnungen
- Wahrung von Rechtsansprüchen

4.2 Aufgaben der Bauverwaltungen

Aufgaben der Bauverwaltungen sind die Leitung, Steuerung und Durchführung von Bauaufgaben unter Beachtung gesetzlicher Schutzaufgaben und baufachlicher Richtlinien.

Dies beinhaltet insbesondere das verantwortliche Projektmanagement. Ergänzende Aufgaben sind insbesondere:

- Unterstützung bei der Bedarfsplanung
- Durchführung von Wettbewerben
- Einholen der nach öffentlich-rechtlichen oder sonstigen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen oder die Durchführung der Kenntnisgabe

Dabei können sie Aufgaben auf freiberuflich Tätige übertragen.

Darüber hinaus schafft die Bauverwaltung mit der Erfüllung projektübergreifender Aufgaben die Voraussetzungen dafür, dass die Bauaufgaben gemäß den geltenden Vorschriften wirtschaftlich, gestalterisch, funktionell und technisch einwandfrei sowie in jeder Hinsicht ordnungsgemäß nach einheitlichen Grundsätzen und unter Berücksichtigung von eingeführten Leitfäden, Handbüchern und Arbeitshilfen durchgeführt und betriebsbereit an den Bauherrn / den Betreiber übergeben werden können. Projektübergreifende Aufgaben sind insbesondere:

- Mitwirkung bei Aufstellung und Fortschreibung von Regelwerken
- Mitwirkung bei einer einheitlichen Erfassung und Auswertung aller aus der Durchführung der Bauaufgaben gewonnenen Erkenntnisse
- sonstige baufachliche Verwaltungs- und Beratungstätigkeiten

5. Bauprogrammplanung

Die Bauherren stellen in Abstimmung mit den jeweiligen Nutzern für den jeweiligen Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung, mindestens für fünf Jahre, eine Planung aller zu erledigenden Bauaufgaben auf (mittelfristige Bauprogrammplanung). Bauprojekte nach Abschnitt E sind einzeln und mit einer überschlägigen Einschätzung zu Zeit und Kosten zu benennen. Einfache Baumaßnahmen nach Abschnitt D sind nach Anzahl der Einzelmaßnahmen und dem Bauvolumen nach Jahren zu benennen. Die bedarfsauslösenden Gründe sind jeweils mit aufzuführen. Sofern bereits Erkenntnisse über die mittelfristige Bauprogrammplanung hinaus vorliegen, sind diese mit aufzunehmen. Für den zivilen Auslandsbau erfolgt die Bauprogrammplanung des AA mit dem BBR.

Sofern es dem Bauherrn nicht möglich ist, eine Bauaufgabe für die Aufnahme in die Bauprogrammplanung hinreichend einzuschätzen, kann ein entsprechender Untersuchungsauftrag an die Bauverwaltung erteilt werden.

Die mittelfristige Bauprogrammplanung wird jährlich zwischen den Bauherren und der Bauverwaltung bis zum 30. September abgestimmt. Über die Umsetzung der in den jeweiligen Bauprogrammplanungen dargestellten Bauaufgaben, in denen überschlägige Einschätzungen zu Zeiten und Kosten enthalten sind, treffen die Bauherren – im Einvernehmen mit dem Nutzer – mit den zuständigen Bauverwaltungen eine für die folgenden zwei Jahre verbindliche Leistungsvereinbarung (verbindliche Bauprogrammplanung). Die verbindlichen Bauprogrammplanungen stehen unter Haushaltsvorbehalt und geben den Rahmen vor, in dem die Bauherren die Bauverwaltung mit den einzelnen Bauaufgaben beauftragen.

Werden auf einer Liegenschaft Bauaufgaben von mehr als einem Bauherrn geplant, so haben die Bauherren die von ihnen geplanten Bauaufgaben miteinander abzustimmen.

Unvorhergesehene Bauaufgaben, die nicht in der verbindlichen Bauprogrammplanung enthalten sind, sind unter den Beteiligten abzustimmen.

6. Organleihe, Andienungsgebot und Beauftragung von Bauaufgaben

Bei der Durchführung der Bauaufgaben bedienen sich die Bauherren der Bauverwaltungen des Bundes und der Länder. Die Bauverwaltungen der Länder werden hierzu im Wege der Organleihe und gemäß den dazu geschlossenen Verwaltungsvereinbarungen tätig. Das BBR wird für Bauaufgaben der BImA auf Grundlage der dazu geschlossenen Vereinbarung auf Basis einer IST-Kostenerstattung tätig.

Bei Bauaufgaben der BImA bietet die BImA der jeweils zuständigen Bauverwaltung auf der Grundlage der Vereinbarungen über die jeweils verbindliche Bauprogrammplanung an, sie mit der Durchführung einer Bauaufgabe zu beauftragen (Andienungsgebot). Die FfE bestätigt den Auftrag innerhalb von sechs Wochen und vereinbart Zeitraum und Art der Erledigung.

Unvorhergesehene Bauaufgaben, die nicht in der verbindlichen Bauprogrammplanung enthalten sind, bietet die BImA zunächst der jeweils zuständigen Bauverwaltung zur Beauftragung an. Die FfE bestätigt den Auftrag innerhalb einer angemessenen Frist und vereinbart Zeitraum und Art der Erledigung.

Sieht sich die Bauverwaltung nicht in der Lage eine Bauaufgabe zu erledigen oder übersteigt der Zeithorizont die Notwendigkeiten der BImA, kann die BImA die Bauaufgabe selbst erledigen, andere Bauverwaltungen oder Dritte damit beauftragen.

Für bestimmte Bauaufgaben können die BImA und die zuständige Bauverwaltung vereinbaren, dass diese von der BImA selbst erledigt werden. Sofern die BImA Dritte mit der Durchführung von Bauaufgaben beauftragt, ist die Geltung dieser Richtlinie vertraglich vorzusehen.

Gleiches (Absätze 2. bis 5.) gilt im zivilen Auslandsbau zwischen dem Bauherrn AA und der zuständigen Bauverwaltung BBR. Bauaufgaben nach Abschnitt D erledigt das AA mit seinem Geschäftsbereich selbst, kann aber auch eine Bauverwaltung oder Dritte damit beauftragen.

Das Andienungsgebot mit Möglichkeit der Ablehnung durch die Bauverwaltung besteht bei Beauftragungen aus dem Geschäftsbereich des BMVg nicht.

Bei Bauaufgaben anderer Bauherren im Geltungsbereich dieser Richtlinie werden die Bauaufgaben unmittelbar an die zuständige Bauverwaltung beauftragt. Eine Erstattung der Kosten der Bauverwaltung ist für Bauaufgaben Dritter vorzusehen.

B Finanzierung der Bauaufgaben des Bundes

1. Bauaufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

1.1 Finanzierung von Bauaufgaben

Bauaufgaben der BImA werden aus dem Wirtschaftsplan der BImA finanziert.

Einfache Baumaßnahmen nach Abschnitt D werden aus den in der Regel global geplanten Positionen des Wirtschaftsplans finanziert.

Bauprojekte nach Abschnitt E werden auf der Grundlage der qualitätsgesicherten Initialen Projektunterlage (IPU) in den Wirtschaftsplan der BImA aufgenommen. Damit werden zugleich die Planungsmittel freigegeben. Die Freigabe der Baumittel erfolgt auf der Grundlage der geprüften Finalen Projektunterlage (FPU).

Die Genehmigung und Freigabe richtet sich nach den Wirtschaftsführungsbestimmungen und Zeichnungsbefugnissen der BImA.

1.2 Refinanzierung von Bauaufgaben durch den Nutzer

Ist eine Refinanzierung der Bauaufgabe durch den Nutzer vorgesehen, so hat der Nutzer mit dem ersten Auftrag (z. B. zur Unterstützung bei der Bedarfsplanung) gegenüber der BImA die Refinanzierung zuzusagen. Die Zusage steht unter Haushaltsvorbehalt (Initiale Refinanzierungszusage).

Alle notwendigen angefallenen Kosten (z. B. Kosten der Bedarfsplanung, Aufwand Variantenuntersuchung, Gutachten, Kosten für Bescheide, Planungskosten) hat der Nutzer zu erstatten bzw. zu refinanzieren, unabhängig von der Durchführung der Bauaufgabe.

Mit der Zustimmung des Nutzers zur Einfachen Bauunterlage (EBU) der Einfachen Baumaßnahme bzw. FPU bei Bauprojekten hat er die Refinanzierung verbindlich zuzusagen (Finale Refinanzierungszusage). Die Refinanzierung erfolgt in der Regel durch die Mietzahlung nach Abschluss der Maßnahme. Die Refinanzierungszusage muss auch die Anpassung der Miete bei Kostensteigerungen umfassen.

Für das Ausbringen der entsprechenden haushaltsrechtlichen Ermächtigung für die Mietzahlungen ist die oberste Instanz des Nutzers zuständig. In der Regel erfolgt dies im Haushaltsverfahren in Form einer Verpflichtungsermächtigung für 30 Jahre ab Nutzungsbeginn im Einzelplan der obersten Instanz des Nutzers.

Mit der baulichen Umsetzung der Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die verbindliche Refinanzierungszusage des Nutzers vorliegt.

2. Bauaufgaben des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg)

Militärische Bauaufgaben werden im Einzelplan 14 des Bundeshaushaltsplans zusammengefasst veranschlagt, soweit diese in der Zuständigkeit des BMVg durchgeführt werden.

Das BMVg legt dem BMF dazu im Haushaltsverfahren eine Liste der einzelnen Bauprojekte einschließlich deren Finanzbedarfe als zusammengefasste Unterlage zur sachgerechten Finanzplanung und Haushaltsaufstellung vor.

Für Bauprojekte nach Abschnitt E, die erstmalig aufgenommen werden, ist eine haushaltsbegründende Unterlage nach Abschnitt B.5 vorzulegen, auf deren Grundlage das BMF nach § 28 Bundeshaushaltsordnung (BHO) über die Aufnahme des Bauprojektes in den Entwurf des Bundeshaushaltes entscheidet.

Die Bauaufgaben im Geschäftsbereich des BMVg werden in der jährlich fortgeschriebenen Investitionsgesamtplanung des BMVg abgebildet. Diese richtet sich nach den im jeweiligen Haushalt sowie im entsprechenden Finanzplan vorgesehenen Haushaltsmitteln.

Durch das BMVg erfolgt die Zuweisung von Haushaltsmitteln zur Bewirtschaftung grundsätzlich nach Vorliegen der Unterlagen gemäß § 24 Abs. 1 BHO sowie deren Prüfung und Festsetzung.

3. Bauaufgaben des zivilen Auslandsbaus

Bauaufgaben des zivilen Auslandsbaus werden im Einzelplan 05 des Bundeshaushaltsplans zusammengefasst veranschlagt.

Das AA legt dem BMF dazu im Haushaltsverfahren eine Liste der einzelnen Bauprojekte einschließlich deren Finanzbedarfe als zusammengefasste Unterlage zur sachgerechten Finanzplanung und Haushaltsaufstellung vor.

Für Bauprojekte nach Abschnitt E, die erstmalig aufgenommen werden, ist eine haushaltsbegründende Unterlage nach Abschnitt B.5 vorzulegen, auf deren Grundlage das BMF nach § 28 BHO über die Aufnahme des Bauprojektes in den Entwurf des Bundeshaushaltes entscheidet.

Durch das AA erfolgt die Zuweisung von Haushaltsmitteln zur Bewirtschaftung grundsätzlich nach Vorliegen der Unterlagen gemäß § 24 Abs. 1 BHO sowie deren Prüfung und Festsetzung.

4. Bauaufgaben weiterer Bundesbehörden und Einrichtungen

Zivile Bauaufgaben von Bundesbehörden und Einrichtungen, die nicht dem ELM angehören, werden im jeweiligen Einzelplan des Bundeshaushalts veranschlagt.

Die Bauherren legen dem BMF für Bauprojekte nach Abschnitt E im Haushaltsverfahren eine haushaltsbegründende Unterlage nach Abschnitt B.5 vor, auf deren Grundlage das BMF nach § 28 BHO über die Aufnahme des Bauprojektes in den Entwurf des Bundeshaushaltes entscheidet.

Planungsmittel können im Vorfeld gesondert veranschlagt werden.

Durch die für den jeweiligen Einzelplan zuständigen Stellen erfolgt die Zuweisung von Haushaltsmitteln nach Vorliegen der Unterlagen gemäß § 24 Abs. 1 BHO sowie deren Prüfung und Festsetzung an die mittelbewirtschaftende Stelle.

5. Haushaltsbegründende Unterlage (HBU)

Für ein aus dem Bundeshaushalt finanziertes Bauprojekt nach Abschnitt E ist auf der Grundlage der FPU vom Bauherrn dem BMF eine zusammenfassende haushaltsbegründende Unterlage vorzulegen, die das BMF nach § 28 Abs. 1 BHO prüft. Über die Aufhebung von Sperren nach § 24 Abs. 3 BHO entscheidet das BMF (§ 36 BHO).

Diese enthält folgende Angaben:

1. Zusammenfassung mit Kurzbeschreibung der Bauaufgabe, den wesentlichen baufachlichen Kenngrößen, der Aufteilung der Kosten auf Jahresscheiben und Titel, eine Übersicht der Termine und die Priorität der Bauaufgabe
2. Bedarf mit den bedarfsauslösenden Gründen (C.1), der Bedarfsbeschreibung einschließlich Kennzahlen (Nutzungsfläche (NUF), Arbeitsplätze, besondere Bedarfe wie Garagen, Werkstätten, Labore, Unterkunftsgebäude etc.) sowie der Bestätigung der Übereinstimmung der Planung mit der gebilligten Bedarfsplanung
3. Ergebnis der Varianten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (mit Kurzbeschreibung der betrachteten Varianten)
4. Beschreibung der Bauaufgabe einschließlich baufachlicher Kenngrößen (Nutzungsfläche, BGF (Brutto-Grundfläche), BRI (Brutto-Rauminhalt), GFZ (Geschossflächenzahl)), Grundstück (Lageplan) und besonderer Rahmenbedingungen (Altlasten, Baurecht, Erschließung, Bestand, Denkmalschutz, Naturschutz etc.)
5. Verfahrensstand mit Ergebnis des baufachlichen Prüfberichts zur FPU und Bestätigung der FfE, dass die Anforderungen nach § 24 BHO erfüllt sind
6. Kosten und Termine mit Rahmenterminplan, Bau- und Baunebenkosten, Stand der Kostenermittlung, prognostizierte Baukostensteigerungen, Risikokosten sowie den geplanten Mittelabfluss (Jahresscheiben) und die Folgekosten (Nutzungs- und Betriebskosten)
7. Projektbeteiligte (Bauherr, zuständige Bauverwaltung / Realisierungsträger, Betreiber, Eigentümer) mit Bestätigung der erfolgten Prüfung durch Fachstellen (insbesondere bei Bauaufgaben im Geschäftsbereich des BMVg)
8. Gesamtbewertung mit Bestätigung der Wirtschaftlichkeit durch den Bauherrn und dem Einverständnis der nutzenden Verwaltung

C Bedarfsplanung, Verfahren

1. Bedarfsauslösende Gründe

Bedarfsauslösende Gründe für die Durchführung von Bauaufgaben sind insbesondere:

- neue, zusätzliche sowie qualitativ oder quantitativ veränderte Bedarfe des Nutzers (Nutzerbedarf)
- Bedarfe des Eigentümers
- Bedarfe des Betreibers
- Substanzerhalt, Werterhalt und Modernisierung
- Sicherstellung der Betreiberverantwortung und Verkehrssicherheit
- gesetzliche Vorgaben und Wahrung rechtlicher Pflichten wie energetische Sanierung, erneuerbare Energien, Denkmalschutz oder Kontaminationsbearbeitung
- Umsetzung politischer Ziele der Bundesregierung wie Klimaschutz, Landes- und Bündnisverteidigung
- immobilienwirtschaftliche Gründe (wie z. B. Leerstandsvermeidung, Wertsteigerung)

Zur Aufnahme von Bauaufgaben in die mittelfristige Bauprogrammplanung werden zunächst deren bedarfsauslösende Gründe dargelegt und nachvollziehbar dokumentiert. Dabei ist es nicht nur möglich, sondern angestrebt, dass eine Bauaufgabe mehr als einem Zweck dient.

2. Liegenschafts- und Gebäudebegehung

Zur regelmäßigen Feststellung des anstehenden Baubedarfs sind alle Liegenschaften jährlich vom Eigentümer und dem Bauherrn gesamtheitlich zu betrachten. Hierfür haben sie zu einer Begehung einzuladen, an der auch der Betreiber und die Bauverwaltung teilnehmen. Abweichungen von der Jährlichkeit sind zu dokumentieren.

Zur gesamtheitlichen Betrachtung sind weitere anstehende Begehungen (z. B. Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen des Bundes (RÜV), Starkregencheck) mit der Begehung zusammenzufassen.

Wird bei einer Begehung erkannt, dass Nutzung oder Bauzustand rechtlichen Bestimmungen widersprechen, ist auf Veranlassung des Betreibers durch die Bauverwaltung eine am Gefahrenpotential orientierte schriftliche Handlungsempfehlung mit entsprechendem Zeitrahmen für die Umsetzung abzugeben. Der Betreiber trägt dafür Sorge, dass die Nutzung bis zur Herstellung eines rechtmäßigen Zustands angepasst wird.

Anlässlich der Liegenschafts- und Gebäudebetrachtung sind durch die Beteiligten alle Bauaufgaben zu dokumentieren, die in den kommenden fünf Jahren auf der Liegenschaft durchgeführt werden. Diese bilden neben liegenschaftsbezogenen Nutzungs- und Ausbaukonzepten eine Grundlage für die mittelfristige Bauprogrammplanung.

Das AA legt für die zivilen Auslandsliegenschaften abweichende Regelungen fest.

Ziel der Begehung ist die Erarbeitung einer liegenschaftsbezogenen Baubedarfsdokumentation (BBD), in der auch die Bauaufgaben dem jeweiligen Bauherrn zugeordnet werden.

3. Sofortmaßnahmen

Sofortmaßnahmen sind Bauaufgaben zur unaufschiebbaren Gefahrenabwehr, die aufgrund einer akuten Gefahr für Leib und Leben oder um weiteren oder höheren Schaden zu vermeiden unverzüglich zu veranlassen und zu beauftragen sind.

Sie können vom Betreiber oder vom Bauherrn beauftragt werden.

Die Bauaufgaben aus Sofortmaßnahmen sind nachrichtlich in die Bauprogrammplanung aufzunehmen.

4. Bedarfsplanung

4.1 Bedarfsplanung Nutzer

Für Bauaufgaben, die durch einen neuen, zusätzlichen sowie qualitativ oder quantitativ veränderten Nutzerbedarf ausgelöst werden, ist zunächst vom Nutzer eine Bedarfsplanung aufzustellen, die der Art der Bedarfsdeckung nicht vorgreifen darf.

Der Nutzer informiert den Bauherrn darüber, ob er Beratungsleistungen der Bauverwaltung in Anspruch nehmen möchte. In diesem Fall beauftragt der Bauherr die Bauverwaltung. Die Bauverwaltung unterstützt den Nutzer, der Nutzer bleibt jedoch verantwortlich. Die Bedarfsplanung des Nutzers bedarf der Billigung durch die oberste Instanz des Nutzers. Die oberste Instanz des Nutzers legt für Bauprojekte über sechs Millionen Euro die Bedarfsplanung, insbesondere zu Raum- und Flächenbedarfen, dem BMF zur Billigung vor, sofern der Planung nicht ein standardisierter Bedarf zugrunde liegt oder bereits gebilligte Bedarfe nicht nur unwesentlich geändert werden.

Die Bedarfsplanung des Nutzers ist um einen möglichen betreiberspezifischen Bedarf des Bauherrn, des Eigentümers oder des Betreibers zu ergänzen.

Der Nutzer übergibt eine neutrale, vollständige, verbindlich abgestimmte und gebilligte Bedarfsplanung dem Bauherrn.

Die Bedarfsplanung ist für die weitere Planung bindend.

4.2 Bedarfsplanung Bauherr, Eigentümer, Betreiber

Für bedarfsauslösende Gründe, die nicht vom Nutzer veranlasst sind bzw. darüber hinausgehen, hat der Bauherr bzw. der Eigentümer eine Bedarfsplanung aufzustellen. Dabei sind mindestens die qualitativen und quantitativen Anforderungen des Bauherrn sowie in Abstimmung mit dem Eigentümer und dem Betreiber die betrieblichen Anforderungen zu beschreiben.

Für baufachliche Beratungsleistungen kann der Bauherr die Bauverwaltung beauftragen.

Die Bedarfsplanung ist für die weitere Planung bindend.

4.3 Gemeinsame Bedarfsplanung

Die Bedarfsplanungen sind in einer gemeinsamen Unterlage durch den Bauherrn zusammenzufügen. Dabei sind mögliche Zielkonflikte aufzulösen.

Bei schutzbedürftigen Bauaufgaben ist nach den „Richtlinien für Sicherheitsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RiSBau)“ zu verfahren. Die Schutzbedürftigkeit legt der Bauherr in Abstimmung mit dem Nutzer im Rahmen der Bedarfsplanung fest und macht ggf. die notwendigen Angaben.

4.4 Unterlagen zur nutzerinduzierten Bedarfsplanung

Die Unterlagen zur nutzerinduzierten Bedarfsplanung bestehen mindestens aus:

- Erläuterung der bedarfsauslösenden Gründe mit Angaben zur derzeitigen Unterbringungssituation inkl. Belegungsplan, Aufgabenzuwachs, Personalzuwachs
- Angaben zur voraussichtlichen Dauer des Bedarfs und zum erforderlichen Nutzungsbeginn
- Beschreibung der Aufgaben und Tätigkeiten des Nutzers / des Betreibers (Nutzungs- bzw. Betriebskonzepte)
- Stellenplan
- Raumbedarfsplan
- Anforderungsraumbuch: Beschreibung der quantitativen und qualitativen Bedarfsanforderungen an Räume und Raumgruppen
- Anforderungen des Nutzers z. B. an Baugrundstück, Erschließung, Außenanlagen
- Anforderungen an Baudokumentation, Bestandsdokumentation, Geheimschutz, Sabotageschutz, materielle Sicherheit

5. Variantenuntersuchung (VU) und andere Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU)

5.1 Variantenuntersuchung

Auf der Grundlage der gebilligten Bedarfsplanung gem. Abschnitt C.4 ist vom Bauherrn zu untersuchen, auf welche Art und Weise der festgestellte Bedarf gedeckt werden kann. Dazu erfolgen die Variantenuntersuchung zur Bedarfsdeckung sowie weitere Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei anderen bedarfsauslösenden Gründen.

Der Bauherr kann die Bauverwaltung mit Beratungsleistungen und baufachlicher Unterstützung beauftragen. Sofern die Bauverwaltung bei der Erstellung der Bedarfsplanung nicht beteiligt war, kann ihr vor Beginn der Variantenuntersuchung Gelegenheit zur Stellungnahme zur Bedarfsplanung gegeben werden.

Als Varianten sind regelmäßig zu untersuchen:

- Anmietung von Immobilien, einschließlich eventuell notwendiger Umbau- oder Erweiterungsbauaufgaben
- Kauf vorhandener baulicher Anlagen, einschließlich eventuell notwendiger Umbau- oder Erweiterungsbauten
- Leasing oder Mietkauf
- Öffentlich-Private Partnerschaft
- Eigenbaulösung

Das Ziel der Variantenuntersuchung besteht darin, in einer vergleichenden Betrachtung und Abwägung die Entscheidung für die zu realisierende Variante der Bedarfsdeckung herbeizuführen. Hierbei kann die Bauverwaltung mit der Kostenermittlung beauftragt werden.

5.2 Andere Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Für Bauaufgaben, die nicht durch den Nutzerbedarf ausgelöst werden und für die somit keine Nutzerbedarfsplanung vorliegt, ist eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung anhand der rechtlichen Vorgaben und angestrebten Ziele vorzunehmen. So sind z. B. die Varianten zu ermitteln, mit denen sich die vorgegebenen Ziele unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben am wirtschaftlichsten erreichen lassen.

Bauaufgaben zur Leerstandsvermeidung oder aus überwiegend immobilienwirtschaftlichen Gründen haben einen positiven Mittel- oder Kapitalrückfluss aufzuweisen.

5.3 Ergebnis der Variantenuntersuchung

Das Ergebnis der Untersuchungen ist mit einer kostenmäßigen, funktionalen und qualitativen Bewertung zu dokumentieren. Die zu erstellenden Unterlagen richten sich nach Art und Umfang der Untersuchungen.

Auf Grundlage des Ergebnisses der Variantenuntersuchung führt der Bauherr die Entscheidung für die zu realisierende Variante der Bedarfsdeckung beim Nutzer herbei.

6. Verfahren

Bauaufgaben werden als

- Einfache Baumaßnahmen nach Abschnitt D oder
- Bauprojekte nach Abschnitt E durchgeführt.

Einfache Baumaßnahmen sind Maßnahmen, die unabhängig von den bedarfsauslösenden Gründen aufgrund ihrer begrenzten Komplexität und des überschaubaren Planungsaufwandes kein Bauprojekt gemäß Abschnitt E sind. Ab zwei Millionen Euro bzw. im zivilen Auslandsbau drei Millionen Euro Gesamtkosten wird die Durchführung als Bauprojekt empfohlen.

Bauprojekte sind Bauaufgaben, die umfangreiche Planungen erfordern und aufgrund ihrer Komplexität als Projekt durchgeführt werden.

Als komplex können neben den Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auch größere Instandsetzungen oder Sanierungen gelten, die von einem unveränderten Nutzerbedarf ausgehen. Bauaufgaben ab sechs Millionen Euro Gesamtkosten sind komplex und als Bauprojekte durchzuführen.

7. Auftrag zur Planung und Durchführung der Bauaufgabe

Der Bauherr legt mit der zuständigen Bauverwaltung einvernehmlich die vorläufige Einordnung als Einfache Baumaßnahme (Abschnitt D) oder als Bauprojekt (Abschnitt E) fest und beauftragt die Bauverwaltung mit der Planung und Durchführung der Bauaufgabe.

Sofern die Bauverwaltung bei der Bedarfsplanung und der Variantenuntersuchung nicht beteiligt wurde, bekommt sie vor Auftragserteilung die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Bedarfsplanung und Variantenuntersuchung.

Eine Überleitung der Verfahren von D nach E und umgekehrt kann zum Zeitpunkt der Vorlage der jeweiligen Bau- und Projektunterlagen erfolgen.

Die festgelegten Ziele und erforderlichen Leistungen einer Bauaufgabe bestimmen das Vergabe- und Vertragskonzept. Dieses ist gemäß den Grundsätzen des Vergaberechts so zu wählen, dass der Erfolg der Baumaßnahmen bzw. der Bauprojekte sichergestellt wird.

Der Bauherr oder der Betreiber können technisch einfache Bauaufgaben selbst ausführen, wenn sie über entsprechend qualifiziertes Personal verfügen oder Dritte mit der Ausführung der Arbeiten beauftragen. Technisch einfache Arbeiten sind insbesondere Instandsetzungen an Fenstern, Installationen sowie einfache Leistungen der Gewerke Maurer-, Putz-, Fliesen- und Malerarbeiten. Verfügen der Bauherr oder der Betreiber über qualifiziertes Personal des gehobenen oder höheren technischen Dienstes, können im Einvernehmen mit der Bauverwaltung auch Arbeiten, die ingenieurtechnische Kenntnisse erfordern, selbst durchgeführt werden.

8. Projektkostenziel

Das Projektkostenziel ist die maßgebliche Steuerungsgröße für die Durchführung der Bauaufgabe. Alle Projektbeteiligten wirken auf die Einhaltung des Projektkostenziels hin.

Das vorläufige Projektkostenziel wird im Fall des Bauprojektes mit der Initialen Projektunterlage (IPU) festgelegt. Das verbindliche Projektkostenziel wird im Fall der Einfachen Baumaßnahme mit der EBU und im Fall des Bauprojektes mit der Finalen Projektunterlage (FPU) festgelegt.

Das jeweilige Projektkostenziel besteht aus:

a. den zum Zeitpunkt der Aufstellung der EBU bzw. der IPU / FPU ermittelten Baukosten (Kostengruppe (KG) 200 bis KG 600)
b. den Baunebenkosten (KG 700)
c. den prognostizierten Baukostensteigerungen
d. den mit sehr hoher Eintrittswahrscheinlichkeit entstehenden projektspezifisch ermittelten und einzeln aufgeführten Risikokosten
e. den weiteren in der EBU bzw. IPU / FPU hinreichend konkret ermittelten und begründeten Risikokosten

Die genannten Bestandteile des Projektkostenziels sind jeweils gesondert anzugeben.

Im Haushaltsverfahren werden die unter a. bis d. genannten Bestandteile des Projektkostenziels veranschlagt.

Die Mittel nach d. werden erst bei Eintritt der Risiken vom Bauherrn freigegeben.

Bei einer Einzelveranschlagung von Bauaufgaben können Risikokosten nach e. mit veranschlagt werden, wenn diese nach § 22 BHO gesperrt werden. Die Freigabe nach § 36 BHO beantragt der Bauherr beim BMF.

Alle Risiken werden in einem Risikoregister dokumentiert, regelmäßig neu u. a. zu Priorität und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet, mit konkreten Risikomaßnahmen und Verantwortlichkeiten hinterlegt und fortlaufend überwacht.

D Einfache Baumaßnahmen

1. Aufstellung der Einfachen Bauunterlage (EBU)

Der Bauherr legt gemeinsam mit der Bauverwaltung Art und Umfang der von der Bauverwaltung zu erstellenden EBU fest. Die EBU ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die EBU enthält in der Regel:

- Beschreibung des Umfangs der Baumaßnahme
- Termine für Baubeginn und Übergabe
- verbindliches Kostenziel
- angemessene Beschreibung des Bedarfs
- angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Ist die BBD bereits aussagekräftig, ist der entsprechende Auszug als EBU ausreichend. Einfache Baumaßnahmen können gebündelt und zusammengefasst umgesetzt werden.

2. Qualitätssicherung der Einfachen Bauunterlage (EBU)

Die EBU ist in einer unabhängigen Qualitätssicherung unter Anwendung des Vier-Augen-Prinzips zu prüfen. Falls diese Prüfung innerhalb der erstellenden Institution erfolgt, ist sicherzustellen, dass Erstellung und Prüfung durch zwei unterschiedliche, voneinander unabhängige Stellen vorgenommen werden. Die Qualitätssicherung ist zu dokumentieren.

Die FfE übt die Fachaufsicht über die interne Qualitätssicherung aus. Sie kann sich dazu berichten lassen, Einsicht in die Dokumente nehmen, Systemprüfungen vornehmen und weitere fachaufsichtliche Maßnahmen ergreifen.

3. Einverständnis der Beteiligten

Nach Qualitätssicherung und Zustimmung des Bauherrn unter Einbindung des Nutzers und ggf. des Eigentümers und des Betreibers zur EBU beginnt die Bauverwaltung mit der weiteren Planung und Ausführung der Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit.

4. Ausführung

Bei sich abzeichnenden Abweichungen von den vereinbarten Terminen und Kostenzielen hat die Bauverwaltung den Bauherrn und dieser den Nutzer unverzüglich zu informieren und Lösungsalternativen vorzuschlagen.

Die Bauverwaltung zeigt Beginn und Ende der Ausführung dem Bauherrn und nachrichtlich dem Nutzer an.

E Bauprojekte

1. Verantwortlichkeiten im Bauprojekt (Projektgovernance)

Im Bauprojekt werden drei Ebenen eingerichtet, die von der Aufstellung der IPU bis zur Durchführung und zum Abschluss der Bauaufgabe zusammenarbeiten:

Lenkungsebene: Die Lenkungsebene legt den Projektrahmen der Bauaufgabe fest und entscheidet bei grundlegenden Veränderungen des Projektrahmens.

Koordinierungsebene: Die Koordinierungsebene überwacht den Projektfortschritt. Sie trifft herausgehobene Entscheidungen im Projektrahmen. Sie informiert und berät die Lenkungsebene.

Projektebene: Die Projektebene ist für die Durchführung der Bauaufgabe gemäß den vereinbarten Projektzielen und für alle operativen Entscheidungen im Projektrahmen verantwortlich. Sie informiert und berät die Koordinierungsebene. Die Projektleitung für die Umsetzung der Bauaufgabe obliegt der Bauverwaltung.

Auf allen drei Ebenen sind der Bauherr, die Bauverwaltung und bei Bedarf der Nutzer jeweils durch eine entscheidungsbefugte Person vertreten.

2. Initiale Projektunterlage (IPU)

2.1 Aufstellung der IPU

Die IPU ist die einzige und vollständige für alle am Projekt Beteiligten verbindliche Beschreibung der Planungsaufgabe als Abschluss der Leistungsphase 1 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die IPU dient in erster Linie dem gemeinsamen Verständnis aller Beteiligten über Inhalt und Umfang der Planungsaufgabe, die erforderlichen Aktivitäten und Maßnahmen, die grobe Terminplanung, den Kostenrahmen und die bestehenden Risiken. Sie wird in den Projektstrukturen federführend durch die Bauverwaltung erarbeitet und abgestimmt.

Die IPU kann auch mehrere Bauaufgaben in einem Aufgabenpaket abbilden.

2.2 Unterlagen zur IPU

Die IPU enthält in der Regel:

- Einleitung und Zusammenfassung der Ergebnisse der bisherigen Festlegungen mit Beschreibung der Planungsaufgabe und Einordnung als Bauprojekt
- Beschreibung der Projektorganisation
- Aktivitätenliste mit Zuordnung der Verantwortlichkeiten und Terminvorgaben
- Beschreibung des quantitativen und qualitativen Bedarfs sowie spezifischer Anforderungen (Bedarfsplanung)

- Ergebnisse der Varianten- bzw. vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (im ELM: voraussichtliche Miete)
- Kostenermittlung auf der Stufe des Kostenrahmens einschließlich vorläufigem Projektkostenziel
- Rahmenterminplan für die Planungs- und Bauaufgabe
- Risikoregister
- Festlegungen zu den Vergabeverfahren inkl. Planungs- und Kunst-am-Bau-Wettbewerben
- Festlegung zur Planungstiefe der FPU
- Angaben zum Grundstück mit Übersichtsplan inkl. Status der Eigentumsverhältnisse
- ggf. Untersuchungen und Gutachten zur Grundlagenermittlung
- Umfang und Inhalt der Baudokumentation und Inbetriebnahme

2.3 Qualitätssicherung IPU

Die unabhängige Qualitätssicherung der IPU ist durch die Prüfinstanz innerhalb der aufstellenden Institution sicherzustellen. Bei Beauftragung der Bauverwaltung ist dies die FfE.

Es sind einheitliche Ergebnisberichte aufzustellen. Diese bewerten in der Regel:

- formale Prüfung der Unterlagen
- Anmerkungen zur Bedarfsplanung
- Plausibilität der Variantenuntersuchung, Kostenermittlung und Terminplanung
- Anmerkungen zur Projektorganisation
- Bestätigung des vorläufigen Projektkostenziels
- Auflagen zum weiteren Projektverlauf

Der Bauherr bestätigt das Ergebnis der Qualitätssicherung unter Einbindung des Nutzers, des Betreibers und des Eigentümers und gibt damit die IPU zur Fortschreibung frei.

3. Finale Projektunterlage (FPU)

Die FPU ist die Fortschreibung der IPU. Sie ist die einzige und vollständige für alle am Projekt Beteiligten verbindliche Beschreibung der Bauaufgabe und dient zugleich dem gemeinsamen Verständnis aller Beteiligten über die geplanten Termin- und Kostenziele sowie bestehende Risiken. Sie soll ein hohes Maß an Termin- und Kostensicherheit herstellen.

Die FPU hat die Anforderungen des § 24 BHO zu erfüllen.

Sie umfasst die Planungstiefe, die für die weitere Veranlassung erforderlich ist. In der Regel sind dies Ergebnisse der Entwurfsplanung und erforderlichenfalls Teile der Genehmigungsplanung. In besonderen Fällen kann es erforderlich werden, Teile der Ausführungsplanung einfließen zu lassen oder im Falle alternativer Vertrags- und Vergabemodelle auf Planungsteile zu verzichten. Hierbei ist die Planungs- und Kostensicherheit durch geeignete Unterlagen sicherzustellen.

3.1 Unterlagen zur FPU

In Fortschreibung der IPU enthält die FPU in der Regel:

- bestätigte IPU
- erforderliche Fortschreibung und Ergänzungen der IPU inkl. Änderungsregister
- Beschreibung der Bauaufgabe
- Projektorganisation für die Durchführung
- Kostenermittlung auf der Stufe der Kostenberechnung
- Terminplan für die Durchführung
- Entwurfsplanung inkl. aller erforderlichen Unterlagen

3.2 Prüfung und baufachliche Genehmigung der FPU

Die unabhängige Prüfung und baufachliche Genehmigung der FPU ist durch die Prüfinstanz innerhalb der aufstellenden Institution bzw. durch die FfE sicherzustellen. Sie bestätigt auch, dass die FPU die Anforderungen von § 24 BHO erfüllt.

Es sind einheitliche Prüfberichte aufzustellen. Diese bewerten in der Regel:

- formale Anforderungen an die Unterlagen
- Entwurfsplanung
- Plausibilität der Kostenermittlung und der Terminplanung
- Wirtschaftlichkeit der Planung
- Projektorganisation
- Übereinstimmung mit dem Nutzungs- bzw. Betreiberkonzept
- architektonisches / städtebauliches Konzept
- Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen
- Festlegung des finalen Projektkostenziels
- Auflagen zum weiteren Projektverlauf

Der Bauherr bestätigt unter Einbindung des Nutzers, des Betreibers und des Eigentümers das Ergebnis der Projektunterlage und gibt damit die weitere Planung und Durchführung frei.

3.3 Änderungen

Alle Änderungen sind im Projekt in ihren Auswirkungen auf Qualitäten, Kosten, Termine und Risiken zu bewerten und im Änderungsregister zu erfassen. Die Einhaltung des Projektkostenziels nach Abschnitt C.8 ist anzustreben.

Nur die Lenkungsebene entscheidet über Änderungen, die den Rahmen des Projektes wesentlich verändern.

Führen die Änderungen einzeln oder in der Summe dazu, dass der auf Grundlage der FPU genehmigte Rahmen nicht eingehalten werden kann, ist eine Entscheidung der Stelle einzuholen, die das Bauprojekt nach Abschnitt B genehmigt bzw. die Haushaltsmittel freigegeben hat. Bei haushaltsfinanzierten Maßnahmen richtet sich die Genehmigung nach den haushaltsrechtlichen Vorschriften.

Das Projekt wird bis zur Entscheidung der zuständigen Stelle nicht unterbrochen, sondern weitergeführt.

4. Aufgabenpakete

Bauaufgaben können zu einem Aufgabenpaket zusammengeführt werden, um aufeinanderfolgende, zusammenhängende oder serielle Bauaufgaben aus einer Hand zu steuern.

Der Bauherr überträgt einer Koordinierungsebene die Programmsteuerung und diese richtet die erforderlichen Projektebenen ein.

Projektunterlagen können ganz oder teilweise für das Aufgabenpaket insgesamt aufgestellt, geprüft und genehmigt werden.

F Bauübergabe und Dokumentation

1. Bauübergabe

Vor Abschluss von Bauaufgaben sowie Übergabe des Bauwerks an den Bauherrn ist die Organisation der Inbetriebnahme in der Projektstruktur sicherzustellen. Die Inbetriebnahmephase ist planungs- und ausführungsbegleitend vorzubereiten. Dazu sind die erforderlichen Abstimmungen und Vereinbarungen mit dem Bauherrn und dem künftigen Betreiber rechtzeitig vorzunehmen.

Die Bauverwaltung übergibt anschließend das Bauwerk dem Bauherrn.

Die Übergabe hat stattzufinden, sobald das Bauwerk zweckentsprechend genutzt und rechtskonform übergeben werden kann; eine abschnittsweise Übergabe ist zulässig. Mit der Übergabe geht das Bauwerk insgesamt bzw. abschnittsweise in die Verantwortung des Bauherrn über.

Die Verantwortung inkl. des Betriebs geht ebenfalls auf den Bauherrn bzw. Betreiber über, wenn der Nutzer das Bauwerk zweckentsprechend nutzt, ohne dass eine förmliche Übergabe stattgefunden hat, es sei denn, Bauverwaltung und Bauherr haben schriftlich anderes vereinbart. Die förmliche Übergabe ist unverzüglich nachzuholen.

Bei der Übergabe ist eine gemeinsame Niederschrift anzufertigen, in welcher etwaige Beanstandungen, zu übergebende und nachzuliefernde Unterlagen zu vermerken sowie Restarbeiten und Mängel aufzulisten sind. Bei abschnittsweisen Übergaben sind mit dem Nutzer Vereinbarungen zu treffen, die eine unzulässige Nutzungsausweitung unterbinden.

Unmittelbar nach Übergabe sind die Planungs- und Kostendaten (PLAKODA) mit Kennwerten entsprechend den Festlegungen in der FPU von der Bauverwaltung zusammenzustellen, in eine zentrale Datenbank zu überführen und allen Bauverwaltungen zur Verfügung zu stellen.

2. Baudokumentation

Die Baudokumentation ist eine vollständige Zusammenstellung der Unterlagen, die im Zuge der Bauaufgabe erstellt werden. Eine vorläufige Baudokumentation (im zivilen Auslandsbau mit den notwendigen Übersetzungen), die zum rechtskonformen und wirtschaftlichen Betrieb notwendig ist, wird spätestens zur Bauübergabe von der BdE geliefert. Die vollständige Baudokumentation ist innerhalb eines Jahres nach Übergabe vorzulegen.

3. Bestandsdokumentation

Die Bestandsdokumentation umfasst die Gebäude- und Liegenschaftsbestandsdokumentationen. Sie ist am Lebenszyklus von Gebäuden und Liegenschaften orientiert und infolgedessen unabhängig von Bauaufgaben entsprechend den einschlägigen baufachlichen Regelungen aktuell zu halten. Sie ist digital zu führen, als Basis der Prozesse des Planens, Bauens und Betreibens.

G Übergangsregelungen, Inkrafttreten

1. Ausführungsbestimmungen

BImA, BMVg, AA und BBR können für ihren jeweiligen Bereich im Rahmen dieses Regelwerks nähere Ausführungsbestimmungen erlassen. Hierbei haben sie sich miteinander abzustimmen, um ein einheitliches Verfahren für die Bauverwaltungen zu gewährleisten.

Das BMVg (militärischer Bau) und das AA (ziviler Auslandsbau) können in ihren Geschäftsbereichen auch baufachliche Vorgaben erlassen.

Haushaltsrelevante Sachverhalte bedürfen der Zustimmung des BMF.

2. Übergangsregelungen

2.1 RBBau

Diese Vorschrift ersetzt die „Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes“ (RBBau, zuletzt herausgegeben als Onlinefassung und am 10.05.2021 durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat aktualisiert) und setzt diese nach einer Übergangszeit mit Ablauf des 30.06.2024 außer Kraft.

In dieser Übergangszeit gelten die bisherigen Regelungen weiter, sofern in dieser Vorschrift keine abweichenden Regeln enthalten sind. Die weitere Überführung hat bis zum 30.06.2024 zu erfolgen. Verantwortlich hierfür sind die BImA und das BBR im Einvernehmen mit BMF, BMWSB, BMVg und AA.

Bauaufgaben, die nach dem 01.10.2022 begonnen werden, sind nach dieser Vorschrift durchzuführen.

Bei Bauaufgaben, die vor dem 01.10.2022 begonnen wurden, können der Bauherr und die Bauverwaltung einvernehmlich festlegen, dass sie nach dieser Vorschrift durchzuführen sind. Als begonnen gelten Bauaufgaben, für die der Auftrag an die Bauverwaltung zur Aufstellung einer ES-Bau bzw. der Auftrag zur Durchführung einer Baumaßnahme vor dem 01.10.2022 erteilt wurde.

2.2 Änderungen, Überprüfung

Die Anwendung der Vorschrift wird bis zum 30.06.2024 durch die BImA und das BBR überprüft. Hierbei sind BMVg und AA einzubinden.

Änderungen dieser Vorschrift können auch über diesen Zeitraum hinaus durch die BImA und das BBR nur im Einvernehmen mit BMF, BMWSB, BMVg und AA vorgenommen werden.

Abkürzungsverzeichnis

AA	Auswärtiges Amt
BABauRaumOG	Gesetz über die Errichtung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung
BAIUDBw	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
BBD	Baubedarfsdokumentation
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BdE	Baudurchführende Ebene
BGF	Brutto-Grundfläche
BHO	Bundeshaushaltsordnung
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMVg	Bundesministerium der Verteidigung
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
BP	Bauprojekt
BRI	Brutto-Rauminhalt
BV	Bauverwaltung
EBM	Einfache Baumaßnahmen
EBU	Einfache Bauunterlage
ELM	Einheitliches Liegenschaftsmanagement des Bundes
FfE	Fachaufsicht führende Ebene
FPU	Finale Projektunterlage
GFZ	Geschossflächenzahl
HBU	Haushaltsbegründende Unterlage
HOAI	Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)
IPU	Initiale Projektunterlage
KG	Kostengruppe
NUF	Nutzungsfläche
OIN	Oberste Instanz des Nutzers
ÖPP	Öffentlich-Private Partnerschaft
PLAKODA	Planungs- und Kostendaten (Kostenplanungsverfahren entwickelt von der Informationsstelle Wirtschaftliches Bauen)
RBBau	Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes
RiSBau	Richtlinien für Sicherheitsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauaufgaben des Bundes
RÜV	Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen des Bundes
VU	Variantenuntersuchung
WU	Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Anhang

Ablaufdiagramme

Auf den nachfolgenden Seiten wird der Regelungsinhalt der Neuen RBBau in Form von Ablaufdiagrammen skizzenhaft dargestellt. Diese geben einen Überblick über die Bauprozesse von der Bedarfsplanung bis zur Übergabe von Einfachen Baumaßnahmen nach Abschnitt D und Bauprojekten nach Abschnitt E.

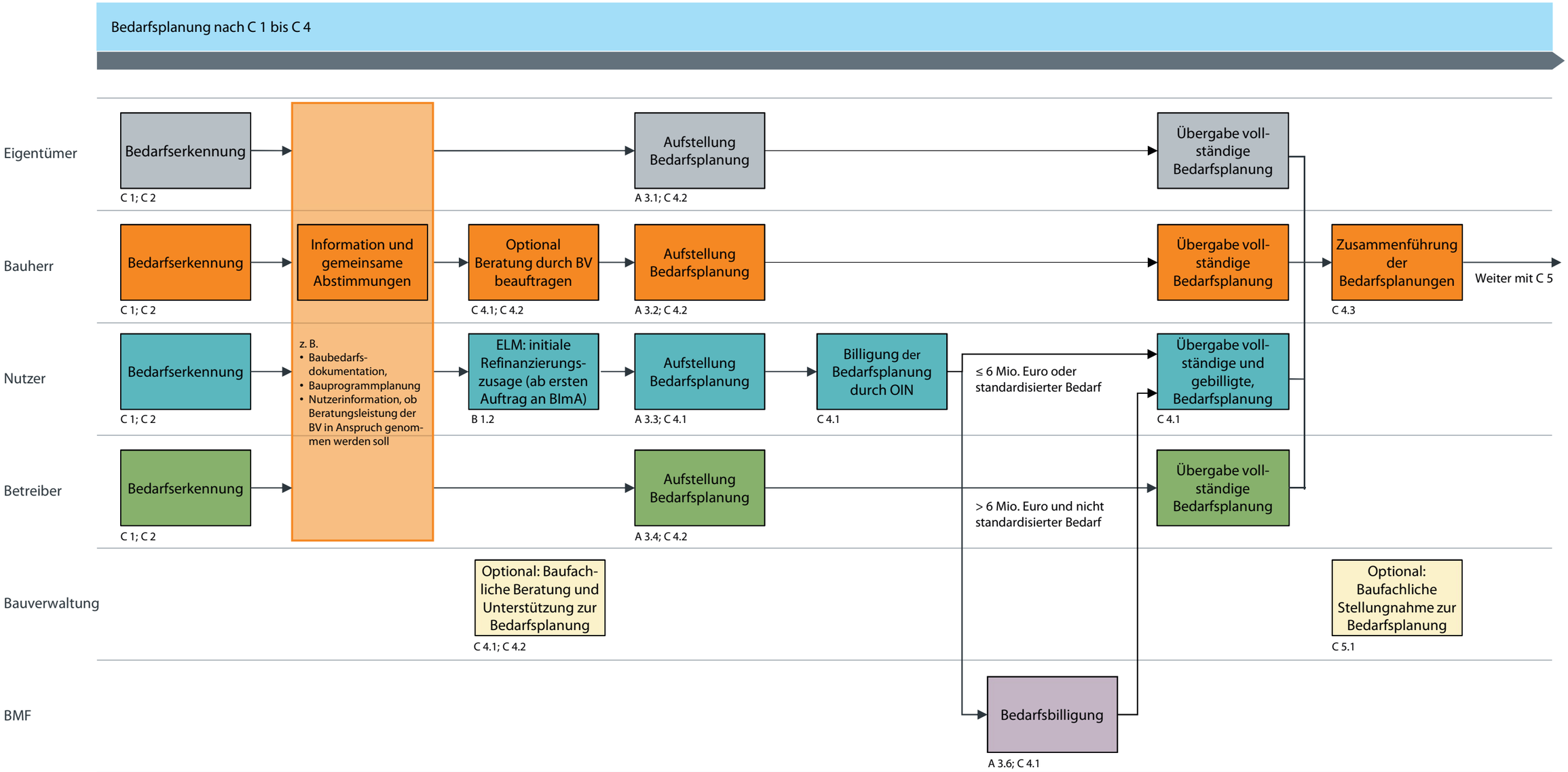
Die Ablaufdiagramme sollen allen am Bundesbau Beteiligten als Hilfestellung dienen, ihre Rollen und Aufgaben sachgerecht wahrzunehmen und zielorientiert zusammenzuarbeiten.

Die Ablaufdiagramme im Einzelnen:

- Von der Bedarfserkennung zur Bedarfsplanung – Einfache Baumaßnahmen und Bauprojekte
- Von der Variantenuntersuchung zur Beauftragung – Einfache Baumaßnahmen und Bauprojekte
- Von den Festlegungen der EBU zur Bauübergabe – Einfache Baumaßnahmen
- Von der Einrichtung der Projektgovernance zur FPU – Bauprojekte
- Von der Erstellung der HBU zur Bauübergabe – Bauprojekte

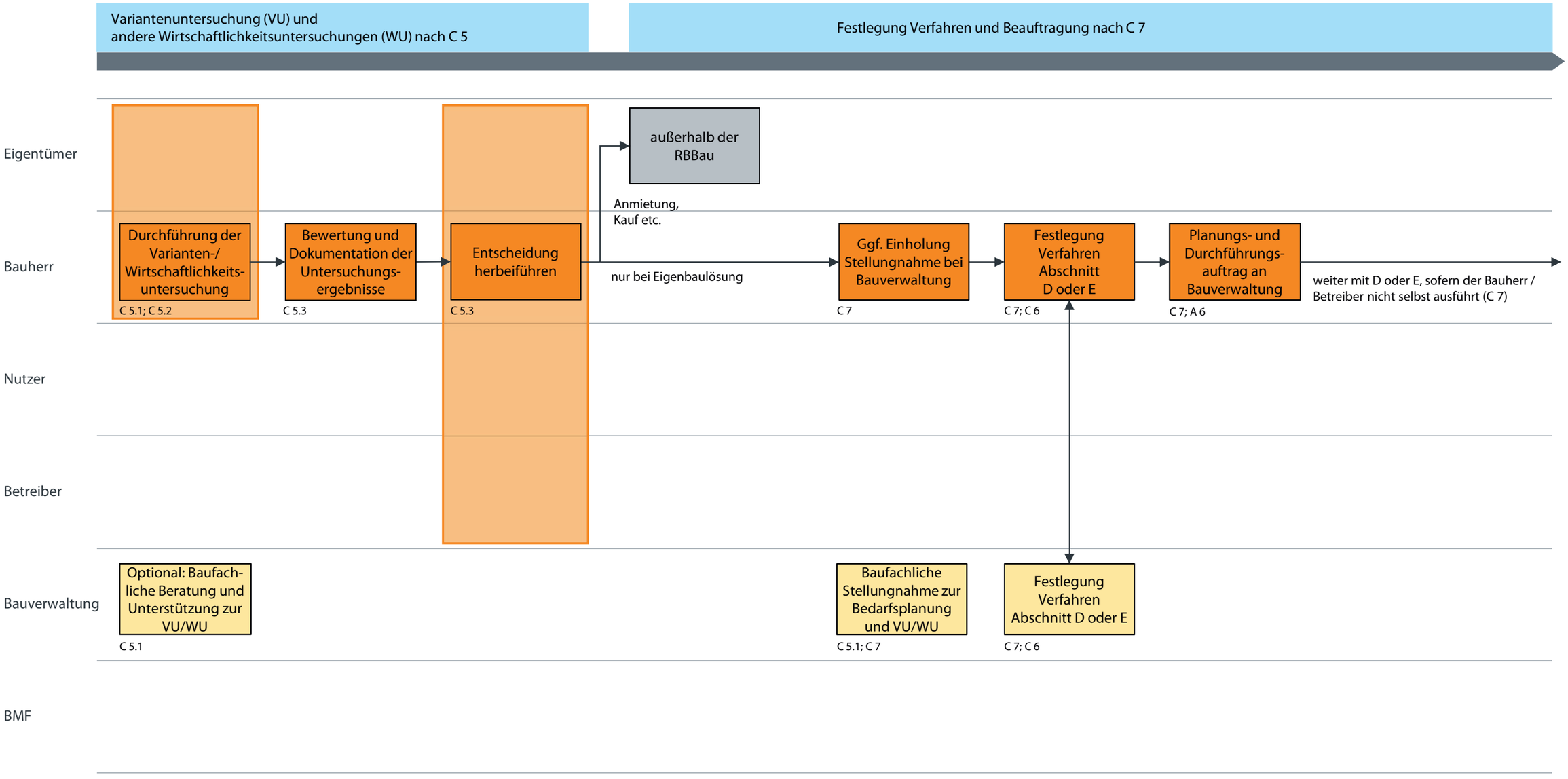
Von der Bedarfserkennung zur Bedarfsplanung

Ablaufdiagramm für Einfache Baumaßnahmen und Bauprojekte



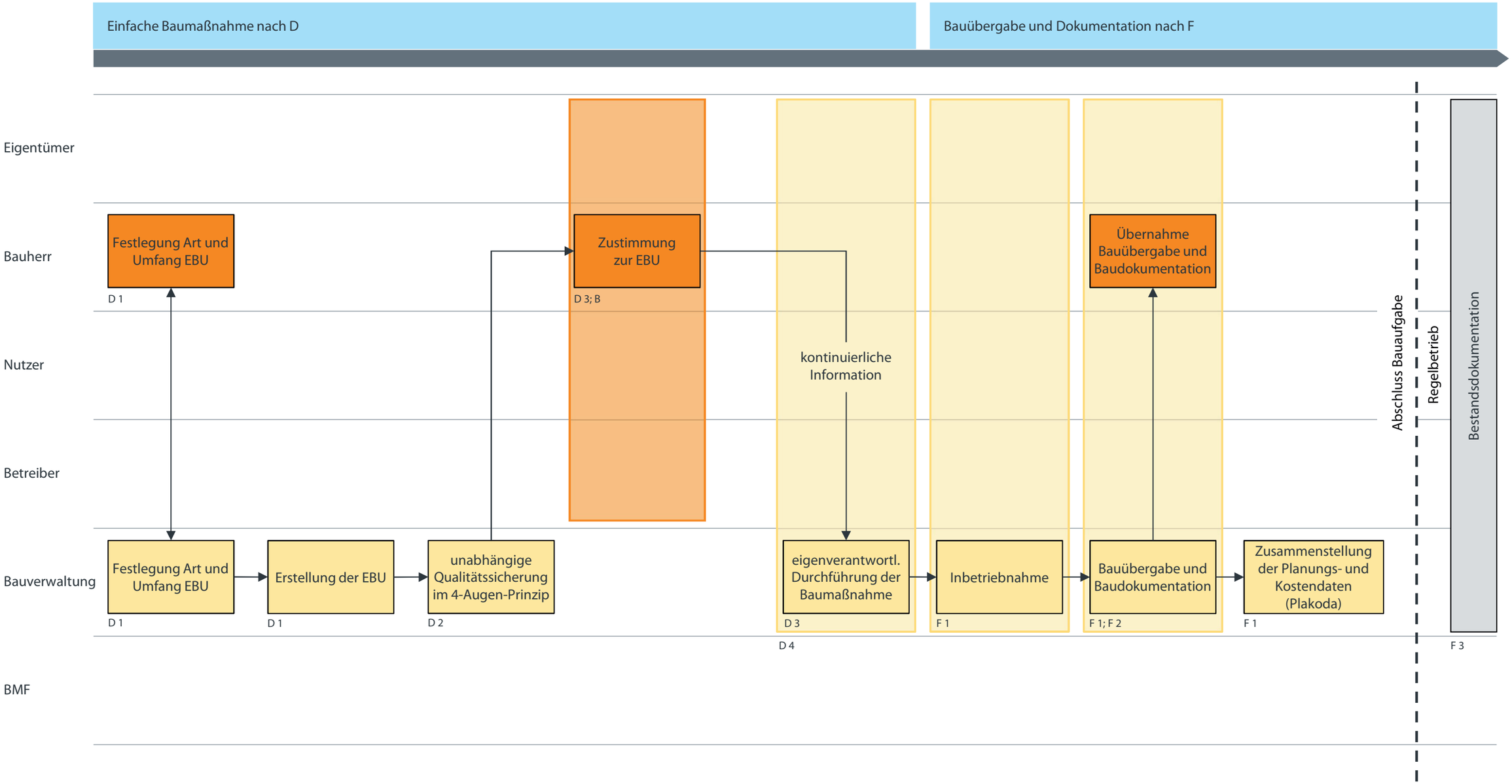
Von der Variantenuntersuchung zur Beauftragung

Ablaufdiagramm für Einfache Baumaßnahmen und Bauprojekte



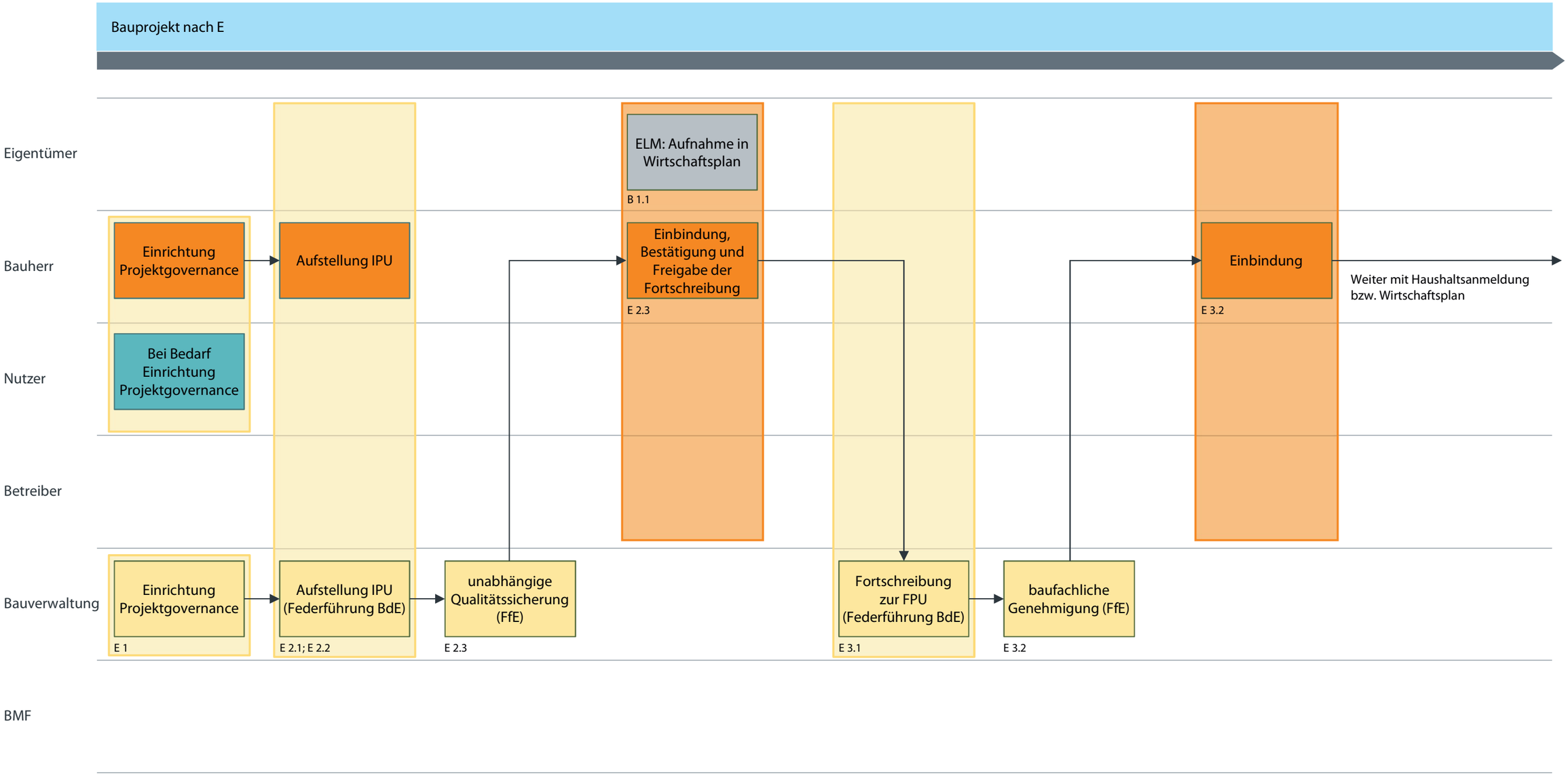
Von den Festlegungen der EBU zur Bauübergabe

Ablaufdiagramm für Einfache Baumaßnahmen



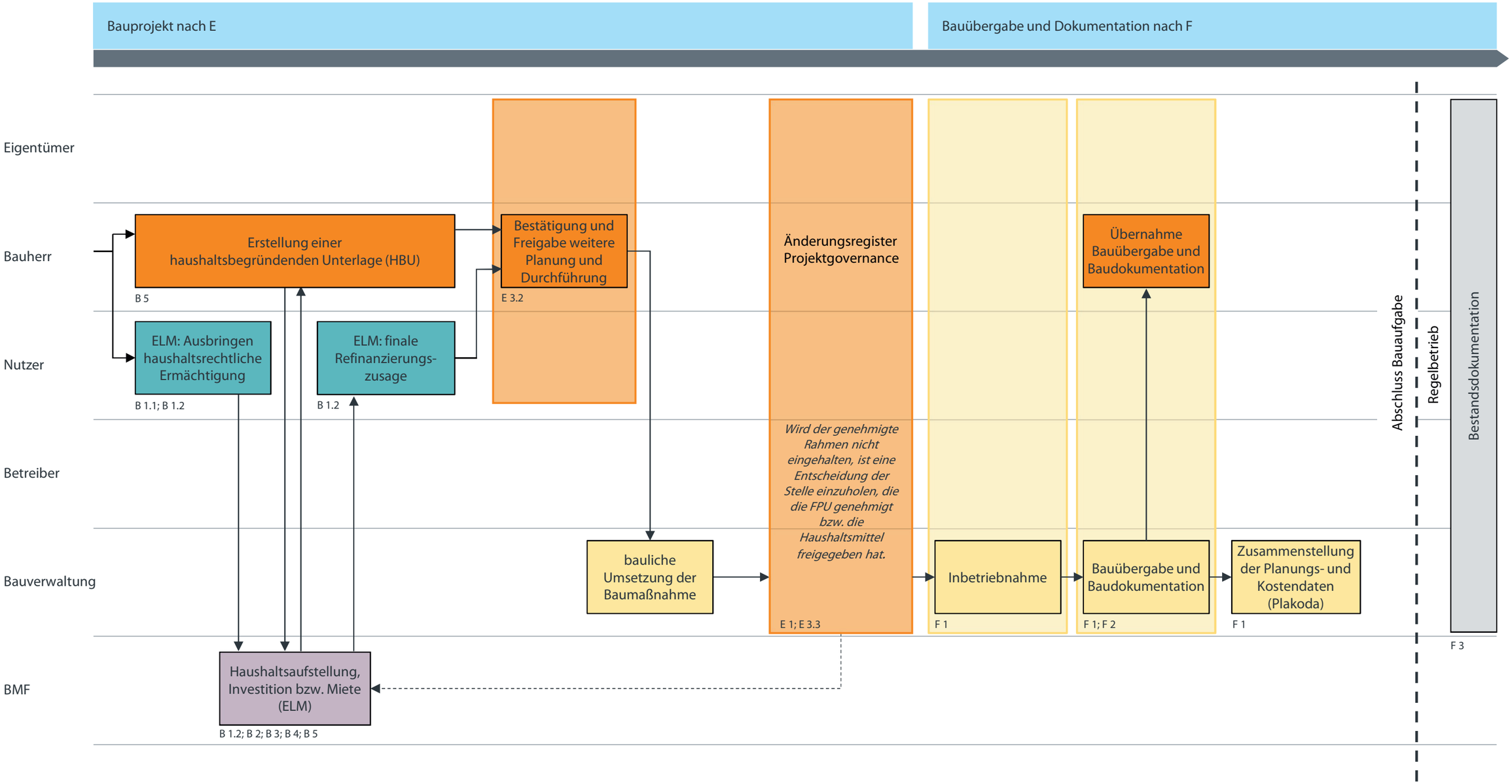
Von der Einrichtung der Projektgovernance zur FPU

Ablaufdiagramm für Bauprojekte



Von der Erstellung der HBU zur Bauübergabe

Ablaufdiagramm für Bauprojekte



Impressum

Herausgeber
Leitung Projekt „Reform Bundesbau“
Dr. Christoph Krupp, Sprecher des Vorstands der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)
Petra Wesseler, Präsidentin des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Am Erarbeitungsprozess für das neue Kernregelwerk unter Leitung der Projektgruppe und in enger Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) und dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) waren das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg), das hier intensive Unterstützung gewährt hat, das Auswärtige Amt (AA) sowie die Bauverwaltungen beteiligt. Die Empfehlungen des Bundesrechnungshofs (BRH) aus der Anhörung gemäß § 103 BHO wurden berücksichtigt. Im Ergebnis der konstruktiven Zusammenarbeit haben BMF und BMWSB gemeinsam mit der „Neuen RBBau“ am 1. Oktober 2022 eine schlanke und effiziente Verfahrensvorschrift für den Bundesbau eingeführt. Sie umfasst mit den Abschnitten A bis G die Kernregelungen.

Gestaltung
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Druck und Herstellung
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn
Gedruckt auf Recyclingpapier

Bildnachweis Grußwort
links: Bundesregierung/Guido Bergmann, rechts: BMF Fotostudio

Stand
Neue RBBau: 01.10.2022
Ablaufdiagramme: 05.04.2023

1. Auflage

© Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 2023

www.bundesimmobilien.de
www.bbr.bund.de
www.bundesbau.de