



MDir Günther Hoffmann
Leiter der Abteilung Bauwesen, Bau
wirtschaft und Bundesbauten

HAUSANSCHRIFT
Invalidenstraße 44
10115 Berlin

POSTANSCHRIFT
11030 Berlin

TEL +49 (0)30 18-300-7000
FAX +49 (0)30 18-300-7099

Ref-B10@bmvbs.bund.de
@bmvbs.bund.de
www.bmvbs.de

Ministerium für Finanzen und Wirtschaft
Baden-Württemberg

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern

Ministerium der Finanzen des Landes
Brandenburg

Die Senatorin für Finanzen
der Freien Hansestadt Bremen

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
der Freien und Hansestadt Hamburg
Amt für Bauordnung und Hochbau

Hessisches Ministerium der Finanzen

Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern

Niedersächsisches Finanzministerium

Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen

Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz

Ministerium der Finanzen des Saarlandes

Sächsisches Staatsministerium der Finanzen





Seite 2 von 10

Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt

Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

nachrichtlich:

Oberste Bundesbehörden (ohne BMF und BMVg)

Bundesministerium der Finanzen

- Referat II B 4
- Referat Z A 3
- Referat VIII A 1
- Referat VIII A 4

Bundesministerium der Verteidigung

- Referat WV III 5

Deutscher Bundestag

Bundespräsidialamt

Bundeskanzleramt

Bundesrat

Bundesverfassungsgericht

Bundesrechnungshof

Bundesagentur für Arbeit

Bauabteilung der Max-Planck-Gesellschaft

Deutsche Bundesbank

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Oberfinanzdirektion Karlsruhe

- Bundesbau Baden-Württemberg - Betriebsleitung





Seite 3 von 10

Landesbaudirektion an der
Autobahndirektion Nordbayern

Brandenburgischer Landesbetrieb für
Liegenschaften und Bauen - BLB
- Zentralbereich Baumanagement Bund

Die Senatorin für Finanzen
der Freien Hansestadt Bremen
- Geschäftsbereich Bundesbau

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
der Freien und Hansestadt Hamburg
Amt für Bauordnung und Hochbau
- Bundesbauabteilung

Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main
- Landeszentralabteilung Lz

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg Vorpommern
- Abteilung Bundesbau

Oberfinanzdirektion Niedersachsen
- Abteilung 3 - Bau und Liegenschaften

Oberfinanzdirektion Münster
- Bauabteilung

Oberfinanzdirektion Koblenz
- Abteilung Bundesbau

Ministerium der Finanzen des Saarlandes
- Referat D/6 Bundesbau

Landesamt für Steuern und Finanzen
Sachsen
- Abteilung Bundesbau und Sonderaufgaben

Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt
- Abteilung Staatliches Liegenschafts- und Baumanagement
Referate 55 und 56





Seite 4 von 10

Amt für Bundesbau - AfB
beim Finanzministerium Schleswig-Holstein

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
- Referat 35 Bundesbau

**Betreff: Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des
Bundes (RBBau); Neufassung Abschnitte E und F der RBBau**

Bezug: Erlass BMVBS vom 19.10.2010 - B 10 - 8111.1/0 -
Aktenzeichen: B 10 - 8111.1/0
Datum: Berlin, 15.12.2011
Seite 4 von 10

Anlagen: Abschnitte E und F der RBBau

Nach den Erfahrungen mit dem im Jahre 2001 eingeführten neuen Verfahren zur baufachlichen Genehmigung und haushaltmäßigen Anerkennung Großer Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in einer Entscheidungsunterlage-Bau und auf der Grundlage der Ergebnisse einer bundesweiten Erhebung des Bundesrechnungshofes (BRH) auf Auswirkungen und Zielerreichung des geänderten Veranschlagungsverfahrens wurden die Abschnitte E und F der RBBau neu gefasst.

Der RBBau-Arbeitskreis hat unter Mitwirkung des BRH, des Bundesministeriums der Finanzen, des Bundesministeriums der Verteidigung und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bei der abschließenden Überarbeitung die auf Grund des Bezugserrlasses eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

Das Ziel der Überarbeitung der Richtlinien bestand darin,

- das Veranschlagungsverfahren klarer als bisher zu strukturieren,
- die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten der Beteiligten, u.a. die der Maßnahmenträger, klar zu benennen, insbesondere die erforderliche baufachliche Mitwirkung der Bauverwaltung und die Zuständigkeiten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,



Seite 5 von 10

- den neuen Veranschlagungsgrundsätzen Geltung zu verschaffen, zu denen die lebenszyklusorientierte Optimierung der Kosten, die Betrachtung der Gesamtwirtschaftlichkeit von Investitionen unter Berücksichtigung der Folgekosten und der Nachhaltigkeit sowie die Berücksichtigung von Risikokosten bereits in der Variantenuntersuchung gehören.

Abschnitt E

Zu Ziff. 2 – Aufstellung der Entscheidungsunterlage-Bau

Der Schwerpunkt der Novellierung des Abschnitts E bezieht sich auf die Phase der Erstellung der Entscheidungsunterlage-Bau (ES-Bau).

Die Aufstellung einer Entscheidungsunterlage-Bau (ES-Bau) vollzieht sich in den folgenden drei Schritten:

1. Bedarfsplanung

Zuständig für die Bedarfsplanung ist der Nutzer. Für die erforderlichen baufachlichen Beratungs- und Unterstützungsleistungen hat der Nutzer unter Beteiligung des Maßnahmenträgers die Bauverwaltung in Anspruch zu nehmen.

Die Bedarfsplanung dient der Feststellung, ob und in welchem Umfang ein konkreter Unterbringungs- oder Baubedarf besteht. Die Durchführung einer vollständigen und abschließenden Bedarfsplanung führt im Ergebnis zur verbindlichen Feststellung der quantitativen und qualitativen Nutzerforderungen. Sie ist zwingende Voraussetzung sowohl für die nachfolgende Variantenuntersuchung als auch für die spätere termin- und kostensichere Projektabwicklung.

Näheres ist dem Abschnitt E zu entnehmen.

2. Variantenuntersuchung zur Bedarfsdeckung

Zuständig für die Durchführung der Variantenuntersuchung ist der Maßnahmenträger. Dieser Begriff ist neu in die RBBau aufgenommen worden. Der Maßnahmenträger ist derjenige, der die Kosten einer Baumaßnahme in seinem Haushalts- oder Wirtschaftsplan veranschlagt.





Seite 6 von 10

Maßnahmenträgerin im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement des Bundes (ELM) ist die BImA. Bei Baumaßnahmen in Liegenschaften des BMVg mit dem Hauptbedarfsträger Territoriale Wehrverwaltung („nicht-militärische Baumaßnahmen“) ist die BImA ebenfalls Maßnahmenträgerin. Bei Baumaßnahmen in Liegenschaften des BMVg mit anderen Hauptbedarfsträgern („militärische Baumaßnahmen“) ist BMVg Maßnahmenträger. Außerhalb des ELM können im Ausnahmefall auch Oberste Bundesbehörden Maßnahmenträger sein. In diesen Fällen wird den Maßnahmenträgern aber empfohlen, den vorhandenen Sachverstand der BImA zu nutzen und die Variantenuntersuchungen dort durchführen zu lassen. Zumindest ist die BImA jedoch angemessen einzubinden. Die Letztentscheidung über die Art der Bedarfsdeckung verbleibt in jedem Fall bei der Obersten Instanz des Nutzers (vgl. E 2.2.2.8 RBBau). Die Verfassungsorgane sind Maßnahmenträger für ihre Baumaßnahmen.

Der Begriff des Bedarfsträgers findet im militärischen Infrastrukturverfahren auch weiterhin seine Verwendung (vgl. Abschnitt L 1 der RBBau).

Auf der Grundlage und unter Beachtung der Ergebnisse der gebilligten Bedarfsplanung ist zu untersuchen, auf welche Art und Weise der Bedarf wirtschaftlich vorteilhaft gedeckt werden kann. Als Beschaffungsvarianten kommen grundsätzlich in Betracht:

- Anmietung von Immobilien, einschließlich ggf. erforderlicher Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen,
- Kauf vorhandener Anlagen, einschließlich ggf. erforderlicher Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen,
- Leasing oder Mietkauf,
- Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten als Eigenbaumaßnahmen,
- Öffentlich-Private-Partnerschaften.

Zu der Variante der Anmietung gehört entweder die Nutzung einer Bestandsimmobilie aus dem Gebäudeportfolio der BImA oder die Anmietung einer Immobilie im Eigentum Dritter mit oder ohne bauliche Anpassungsmaßnahmen.

Für die erforderlichen baufachlichen Beratungs- und Unterstützungsleistungen hat der Maßnahmenträger die Bauverwaltung in Anspruch zu nehmen. Im Einvernehmen mit dem BMVBS kann





Seite 7 von 10

die BImA in Ausnahmefällen hiervon durch Beauftragung eines Dritten abweichen (z.B. bei nicht nur kurzfristigen Kapazitätsengpässen der zuständigen Bauverwaltung, die innerhalb der Bundesbauverwaltung nicht aufgefangen werden können, oder in vergleichbaren Fällen).

Die Bauverwaltung hat den Public Sector Comparator (PSC) als Referenzwert für den Vergleich mit einer ÖPP-Variante zu ermitteln.

Im novellierten Abschnitt E wird zur Durchführung der Variantenuntersuchung auf den Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes“ verwiesen. Dieser Leitfaden baut auf der mit Erlass vom 14. Februar 2011 - B 10 - 8111.1/0 - bekanntgegebenen Arbeitsanleitung „Einführung in Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“ des BMF auf und wird sie hinsichtlich der Anforderungen an Hochbaumaßnahmen des Bundes konkretisieren.

Der Leitfaden befindet sich noch in Bearbeitung und wird voraussichtlich im nächsten Jahr als Arbeitshilfe zur Verfügung stehen. Entsprechende Schulungsveranstaltungen werden vorbereitet. Insbesondere Ziff. 1.3 Abschnitt F steht deshalb unter dem Vorbehalt einer weiteren Präzisierung.

Bis zur Einführung des Leitfadens bitte ich, die Variantenuntersuchungen und Ihre Mitwirkung daran nach herkömmlicher Art durchzuführen und zu dokumentieren.

Näheres ist dem Abschnitt E zu entnehmen.

3. Qualifizierung zur ES-Bau

Erweist sich im Ergebnis der Variantenuntersuchung eine Eigenbaulösung als die vorteilhafteste, sind auf Veranlassung des Maßnahmenträgers die bis dahin erstellten Unterlagen (Bedarfsplanung und Variantenuntersuchung zur Bedarfsdeckung) zu einer ES-Bau zu komplettieren (Qualifizierung zur ES-Bau).

Für diese Aufgabe ist die Bauverwaltung zuständig.

Unter der Qualifizierung zu einer haushaltsbegründenden Bauunterlage im Sinne des § 24 BHO ist die Komplettierung der Unterlagen in dem Umfang zu verstehen, wie er im Abschnitt F der



Seite 8 von 10

RBBau beschrieben ist. Es handelt sich hierbei in der Regel um die Ergebnisse der noch ausstehenden Leistungen für die Grundlagenermittlung und Vorplanung der betroffenen Leistungsbilder der HOAI einschließlich ggf. erforderlicher Besonderer Leistungen.

Planungsleistungen im Rahmen der Erstellung der ES-Bau sind, sofern überhaupt erforderlich, auf das im Einzelfall nach den Erfordernissen einer verlässlichen Kostenermittlung notwendige Maß zu beschränken.

Weiteres ist dem Abschnitt E zu entnehmen.

Zu Ziff. 3 – Aufstellung der Entwurfsunterlage-Bau

Zuständig für die Aufstellung der EW-Bau ist die Bauverwaltung.

Die EW-Bau beinhaltet die Entwurfsplanung, in die die Ergebnisse der Vor-, Genehmigungs- und, soweit in besonderen Fällen erforderlich, von Teilen der Ausführungsplanung einfließen. Bei der Aufstellung der EW-Bau sind die materiellen Festlegungen der baufachlich genehmigten und haushaltsmäßig anerkannten ES-Bau bindend. Der Grundsatz der kostenorientierten Planung ist zu beachten, was bedeutet, dass die Kostenobergrenze aus der ES-Bau mit der EW-Bau grundsätzlich einzuhalten ist.

Die EW-Bau wird Bestandteil der Unterlagen nach § 24 BHO.

Weiteres ist dem Abschnitt E zu entnehmen.

Zu Ziff. 4 – Ausführungsplanung

Sobald während der Ausführungsplanung erkennbar wird, dass die Kostenobergrenze der ES-Bau nicht eingehalten werden kann oder materiell von der ES-Bau abgewichen werden soll, ist nach Abschnitt E Ziff. 5.3 zu verfahren. Damit wird nicht nur zum Ausdruck gebracht, dass die Unterlagen der ES-Bau grundsätzlich bindend sind, sondern auch, dass die Kosten in allen Leistungsphasen der HOAI, insbesondere auch während der Ausführungsplanung und bei der Aufstellung der Leistungsverzeichnisse, kontrolliert und gesteuert werden müssen mit dem Ziel der Einhaltung des Kostenziels.



Seite 9 von 10

Zu Ziff. 5 – Nachträge zur EW-Bau

Die RBBau stellen nunmehr klar, dass nur Nachträge zur EW-Bau möglich sind. Die Voraussetzungen für die Erforderlichkeit von Nachträgen sind unter E Ziff. 5 beschrieben. Ein Nachtrag zur EW-Bau ist differenziert nach folgenden Ursachen zu gliedern:

- quantitative oder qualitative Änderungen / Ergänzungen der Bedarfsanforderung durch den Maßnahmenträger,
- allgemeine Lohn- und Stoffpreissteigerungen,
- baufachlich bedingte Planungsänderungen oder nicht vorhergesehene Ausführungsmehraufwendungen.

Zu Ziff. 6 – Prüfen und Genehmigen von baufachlichen Unterlagen der ES-Bau

Die Regelungen sind im Wesentlichen unverändert geblieben.

Zu Ziff. 7 – Weitere Mitwirkung des Maßnahmenträgers

Die Regelungen sind im Wesentlichen redaktionell überarbeitet worden. Aussagen über die Schutzbedürftigkeit der baulichen Anlage gemäß RiSBau und die damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahme müssen im Rahmen der Bedarfspannung, ggf. mit Unterstützung durch die Bauverwaltung getroffen werden (vgl. E 1.11).

Abschnitt F

Der Abschnitt F wurde insgesamt neu gegliedert. Das nunmehr klarer strukturierte Verfahren zur Aufstellung der ES-Bau findet seine Entsprechung in der Übersicht über die zu einer ES-Bau gehörenden Unterlagen.

Die Bauverwaltung hat darauf hinzuwirken, dass der Nutzer im Rahmen seiner Bedarfspannung auch Aussagen zu den Anforderungen an die Barrierefreiheit macht.



Seite 10 von 10

Neu aufgenommen bzw. erstmals konkret beschrieben sind die Unterlagen der Variantenuntersuchung zur Bedarfsdeckung. Da sich der Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes“ zur Zeit noch in Bearbeitung befindet, steht der Umfang der Dokumentation unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer späteren Anpassung.

Weiterhin wurden bei den Unterlagen der EW-Bau (Ziff. 2) und der Ausführungsplanung (Ziff. 3) einige Aktualisierungen vorgenommen, z.B. durch Entfall von Bezugnahmen auf nicht mehr aktuelle technische Regelwerke und DIN-Normen.

Im Anhang zu Abschnitt F befindet sich eine Synopse mit einer Gegenüberstellung der Nummernfolge der alten und neuen Fassung. Dies ist vorerst insbesondere für Verweise auf Abschnitt F – zum Beispiel – bei den Anhängen 9 bis 15 RBBau relevant und bis auf weiteres zu beachten.

Ich führe hiermit die Neufassungen der Abschnitte E und F der RBBau ein und bitte, ab sofort danach zu verfahren.

Bis zur Herausgabe einer nächsten Austauschlieferung bitte ich, die neu gefassten Abschnitte E und F gegen die alten Fassungen in den RBBau auszutauschen.

Der Erlass ergeht im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium der Verteidigung.

Im Auftrag

Günther Hoffmann