

Anlage
zur Gemeinsamen Bekanntmachung
des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr
und des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat
vom 5. Dezember 2019

Richtlinien für die Durchführung von
Hochbauaufgaben des Freistaates Bayern

(RLBau 2020)

Inhaltsverzeichnis

- A Organisation und Haushalt**
 - 1 Geltungsbereich
 - 2 Staatliche Bauverwaltung
 - 3 Bauherr
 - 4 Nutzende Verwaltung und Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle
 - 5 Immobilien Freistaat Bayern
 - 6 Dritte
 - 7 Eingliederung der Bauausgaben in den Haushaltsplan
 - 8 Bewirtschaftung der Haushaltsmittel

- B Projektentwicklung**
 - 1 Große Baumaßnahmen
 - 2 Kleine Baumaßnahmen

- C Bauunterhalt**
 - 1 Bauunterhaltsbedarf
 - 2 Anforderung der Ausgabemittel
 - 3 Zuweisung der Ausgabemittel
 - 4 Bauausführung Bauunterhalt

- D Kleine Baumaßnahmen**
 - 1 Baubedarf Kleine Baumaßnahmen
 - 2 Bauunterlagen und Anforderung der Haushaltsmittel
 - 3 Zuweisung der Haushaltsmittel
 - 4 Bauausführung Kleine Baumaßnahmen

- E Große Baumaßnahmen**
 - 1 Änderungsmanagement
 - 2 Projektunterlage und Projektplanung
 - 3 Projektdurchführung
 - 4 Zuweisung der Haushaltsmittel

- F Bauübergabe und technisches Gebäudemanagement**
 - 1 Bauübergabe
 - 2 Technisches Gebäudemanagement

- G Rechnungslegung**
 - 1 Zuständigkeiten und Termine
 - 2 Einzelrechnung
 - 3 Aufbewahrungsfristen

Hinweis

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowohl die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Die nachstehend gewählten männlichen Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für weitere Geschlechter.

Abschnitt A – Organisation und Haushalt

1 Geltungsbereich

Die Richtlinie für die Durchführung von Hochbauaufgaben des Freistaates Bayern (RLBau) gilt für den staatlichen Hochbau in Bayern. Sonderverfahren werden für den Einzelfall vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Bauministerium) in Abstimmung mit dem Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Finanzministerium) und den Staatsministerien geregelt.

2 Staatliche Bauverwaltung

2.1 Geschäftsbereich

Die unter die Begriffe Wohnen und Bau gefassten staatlichen Aufgaben (insbesondere Wohnungsbau, Städtebau, Staatlicher Hochbau sowie Straßen-, Brücken- und Wegebau) sind dem Geschäftsbereich des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr¹ zugeordnet.

2.2 Aufgaben

Aufgabe der staatlichen Bauverwaltung ist es, den Baubedarf der gesamten Staatsverwaltung zu decken. Sie wirkt bei der Projektentwicklung mit, nimmt den Bauunterhalt wahr und wickelt staatliche Baumaßnahmen ab.

Dabei koordiniert sie deren Durchführung und nimmt die Projektverantwortung und Projektleitung durch Projektmanagement wahr und sieht sich den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens verpflichtet. Sie kann hierbei in allen Projektphasen freiberuflich tätige Architekten und Ingenieure beteiligen.

Dabei bleibt sie jedoch unbeschadet der Verantwortung der freiberuflich Tätigen für die ordnungsgemäße Erfüllung der Bauaufgaben insgesamt verantwortlich.

2.3 Zuständigkeiten

In der Oberstufe nimmt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die Aufgaben des staatlichen Hochbaus wahr, bei Baumaßnahmen im Bereich der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen das Finanzministerium.

In der RLBau wird die Oberstufe einheitlich Bauministerium genannt, weil sie für die überwiegende Zahl der Fälle zuständig ist.

Das Controlling am Bauministerium ist an geeigneter Stelle einzubinden.

In der Mittelstufe nehmen die Regierungen die Aufgaben des staatlichen Hochbaus wahr, bei Baumaßnahmen der Bayerischen Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen² diese selbst.

In der RLBau wird einheitlich der Begriff Regierung verwendet.

¹ Verordnung über die Geschäftsverteilung der Bayerischen Staatsregierung – StRGVV (BayRS 1102-2-S).

² Die Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen (BSV) nimmt für den eigenen Wirkungsbereich (Kapitel 06 16 innerhalb des Einzelplans 06) die Funktion der fachaufsichtlich zuständigen Behörde der Mittelstufe wahr; das Staatsministerium der Finanzen und für Heimat ist hier Behörde der Oberstufe. Neben der liegenschafts- und haushaltsrechtlichen Zuständigkeit besteht für diesen Bereich aufgrund der Gemeinsamen Bekanntmachung von StMI, StMUK und StMF (GemBek vom 24. März 1975) auch die Zuständigkeit in denkmalpflegerischer bzw. denkmalrechtlicher Hinsicht. Die BSV stimmt alle Bauvorhaben, die gem. Art. 73 BayBO der Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange bedürfen oder generell denkmalpflegerische Aspekte beinhalten, direkt mit diesem ab. Die Auswahl freiberuflich Tätiger für Bauunterhalt, Kleine und Große Baumaßnahmen (Abschnitte C, D und E) sowie die Durchführung von VgV-Verfahren sind mit der BSV im Benehmen abzustimmen.

In der Unterstufe nehmen die Staatlichen Bauämter³ die Aufgaben des staatlichen Hochbaus wahr. In der RL Bau wird einheitlich der Begriff Bauamt verwendet.

3 Bauherr

Bauherr ist der Freistaat Bayern, vertreten durch die jeweils zuständige oberste Staatsbehörde als Bedarfsträger⁴. In der RL Bau wird für die oberste Staatsbehörde einheitlich der Begriff Staatsministerium verwendet.

Die Staatsministerien bedienen sich, sofern nicht durch Gesetz eine Wahlmöglichkeit eingeräumt wird, in allen Angelegenheiten des staatlichen Hochbaus der staatlichen Bauverwaltung⁵; diese vertritt den Bauherrn nach außen.

4 Nutzende Verwaltung und Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle

Nutzende Verwaltung ist das Staatsministerium mit den ihm nachgeordneten Dienststellen. Diese nutzt die Liegenschaften des staatlichen Immobilienbestands (besonderes Grundvermögen) entsprechend ihrem Verwaltungszweck (nutzende Dienststelle) und bewirtschaftet sie⁶.

Bauliche Anlagen können von mehreren Dienststellen gleichzeitig genutzt werden. Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle (GbD) ist jeweils die allein nutzende oder diejenige Dienststelle mit dem größten Nutzflächenanteil⁷.

5 Immobilien Freistaat Bayern

Die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) verwaltet mit Ausnahme einzelner Immobilienbestände, die sich für eine wirtschaftliche oder nutzerbezogene Optimierung nicht eignen⁸, ressortübergreifend den staatlichen Immobilienbestand. Sie ist zuständig für den Erwerb, die Veräußerung und die Belastung unbeweglichen Vermögens, für Miet-, Pacht- und sonstige Vereinbarungen zur Nutzungsüberlassung im staatlichen Immobilienbestand und für das ressortübergreifende Flächenmanagement. Jegliche Maßnahmen zur Bedarfsdeckung und/oder zur Optimierung der Flächennutzung sind auf der Grundlage einer begründeten Empfehlung der Immobilien Freistaat Bayern vorzunehmen⁹. Für Immobilien des Epl. 13 ist sie Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle und nimmt nur dafür die Vertretung des Bauherrn wahr.

³ Die Amtsbezirke und Amtssitze der Bauämter sind durch die Verordnung über die Organisation der staatlichen Behörden für das Bau- und Wohnungswesen (OrgBauWoV) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 626, BayRS 200-25-1-I) in der jeweils gültigen Fassung festgelegt (siehe Datenbank BAYERN-RECHT).

⁴ Im Bereich des Epl. 01 ist der Landtag Bedarfsträger; im Bereich des Epl. 02 kann sowohl die Staatskanzlei als auch das Staatsministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien Bedarfsträger sein. Im Bereich des Epl. 11 ist der Oberste Rechnungshof Bedarfsträger.

⁵ Art. 1 des Gesetzes über die behördliche Organisation des Bauwesens, des Wohnungswesens und der Wasserwirtschaft (BayRS 200-25-I) und § 4 StRGVV (mit Wirkung vom 22.03.2018).

⁶ VV Nr. 3.2 zu Art. 64 BayHO.

⁷ Bei staatseigenen kirchlichen Gebäuden wird die Funktion der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle durch das zuständige Staatliche Bauamt wahrgenommen.

⁸ Nach Art. 2 Abs 2 Gesetz über die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY-Gesetz – IMBYG) fallen nicht unter das Flächenmanagement der Immobilien Freistaat Bayern:

1. öffentliche Straßen nach Art. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) in der Baulast des Freistaates Bayern mit ihren Bestandteilen nach Art. 2 Nr. 1 bis 3 BayStrWG einschließlich der Grundstücke für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. Art. 8 Abs. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit der Bayerischen Kompensationsverordnung,
2. Gewässer, soweit sie von der Wasserwirtschaftsverwaltung verwaltet werden,
3. Nationalparke gemäß § 24 Abs. 1 BNatSchG
4. Forstvermögen, soweit es von der Bayerischen Staatsforsten bewirtschaftet wird,
5. die Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen,
6. staatseigene Liegenschaften, die auf Grund von Konkordaten oder besonderen Verträgen einer Religionsgemeinschaft oder einem kirchlichen Orden zur Nutzung überlassen sind, soweit sie im Ressortbereich des Staatsministeriums für Unterricht und Kultus verwaltet werden,
7. der umwehrte Bereich der Justizvollzugsanstalten und des Maßregelvollzugs.

⁹ VV 3.3.5 zu Art. 64 BayHO; Ausnahmen siehe Abschnitt B.

6 Dritte

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben können sich einzelne rechtlich selbstständige Bedarfsträger (u. a. Hochschulen¹⁰ in ihrer Eigenschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts und Universitätskliniken¹¹) der staatlichen Bauverwaltung bedienen. Schalten diese im Rahmen von Verwaltungsvereinbarungen die staatliche Bauverwaltung ein, ist die RLBau anzuwenden.

7 Eingliederung der Bauausgaben in den Haushaltsplan

Im Haushaltsplan des Freistaates Bayern werden die Ausgaben zur Deckung des Baubedarfs im Geschäftsbereich jedes Staatsministeriums nach dem Bayerischen Gruppierungsplan¹² veranschlagt.

7.1 Hauptgruppe 5 – Sächliche Verwaltungsausgaben und Ausgaben für den Schuldendienst

Titel 517 01 / 517 31

Bewirtschaftung der Grundstücke, Gebäude und Räume

Titel 519 ...

Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen (Bauunterhalt)

Bei Kliniken, für die ein Wirtschaftsplan aufgestellt ist, erfolgt die Bewirtschaftung bei dem im Haushaltsplan festgelegten Titel der Gruppe 682.

7.2 Hauptgruppe 7 – Baumaßnahmen

Titel 701 ...

Kleine Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit Gesamtkosten¹³ bis einschließlich 3.000.000 Euro ohne Grunderwerb (Kleine Baumaßnahmen)

Mehrere gleichartige, aus gleichem Anlass oder aus technischen Gründen gleichzeitig auszuführende Baumaßnahmen eines Einzelplans auf demselben oder einem benachbarten Grundstück sind zu einer Baumaßnahme zusammenzufassen; ihre Eingliederung richtet sich allein nach den Gesamtkosten.

Die Ausgabemittel sind übertragbar¹⁴.

Bei Kliniken, für die ein Wirtschaftsplan aufgestellt ist, erfolgt die Bewirtschaftung bei dem im Haushaltsplan festgelegten Titel der Gruppe 891.

Titel 710 ... - 749 ...

Große Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit Gesamtkosten über 3.000.000 Euro ohne Grunderwerb (Große Baumaßnahmen)¹⁵

Eine Baumaßnahme kann auch mehrere Neu-, Um- und Erweiterungsbauten und die Instandsetzung vorhandener Gebäude und Anlagen auf demselben oder einem benachbarten Grundstück umfassen; sie ist einheitlich zu bezeichnen. Wird für mehrere Verwaltungen ein gemeinsames Dienstgebäude (Ämtergebäude) errichtet, sind die Kosten nur in einem Einzelplan zu veranschlagen. Die Ausgabemittel sind übertragbar. Sie bleiben im Allgemeinen bis zu zwei Jahre über das Haushaltsjahr hinaus, in dem das Bauwerk in sei-

¹⁰ Art. 5 Abs. 5 BayHSchG.

¹¹ Art. 5 Abs. 4 BayUniKlinG.

¹² Verwaltungsvorschriften zur Haushaltssystematik des Freistaates Bayern (VV-BayHS), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat vom 2. März 2016 (FMBl S.39, ber. S. 146) zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 2. Januar 2017 (FMBl S. 38).

¹³ ermittelt nach DIN 276-1:2008-12 (ohne Kostengruppen 100, 252, 611, 612, 760 und 775) einschl. Umsatzsteuer.

¹⁴ Art. 19 BayHO.

¹⁵ Anlage S zum Haushaltsplan.

nen wesentlichen Teilen in Gebrauch genommen wurde, verfügbar.

Ausgaben für Planungen – Kap. 09 03 Tit. 748 01

Dem Bauamt können aus diesem Titel vorläufig Haushaltsmittel zugewiesen werden, wenn Ausgaben zur Ausarbeitung von Unterlagen für eine Große Baumaßnahme anfallen und für diese noch keine Haushaltsstelle im Haushaltsplan vorgesehen ist.

Die Zuweisung von Haushaltsmitteln unter diesem Titel erfolgt durch das Bauministerium, sobald die Zustimmung des Finanzministeriums vorliegt¹⁶.

8 Bewirtschaftung der Haushaltsmittel

8.1 Grundsatz

Maßnahmen des Bauunterhalts sowie Kleine und Große Baumaßnahmen dürfen nur unter Berücksichtigung der Haushaltsgrundsätze, insbesondere der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit¹⁷, durchgeführt werden.

8.2 Zuweisung der Haushaltsmittel

Die Zuweisung der Haushaltsmittel (Ausgabemittel und Verpflichtungsermächtigungen) zur Bewirtschaftung durch das Bauamt erfolgt über die jeweilige Verwaltungsorganisation des Staatsministeriums oder durch das Staatsministerium selbst¹⁸.

8.3 Bewirtschaftungs- und Anordnungsbefugnis

Mit der Zuweisung der Haushaltsmittel wird gleichzeitig die Befugnis übertragen, im Rahmen der Haushaltsmittel Verpflichtungen einzugehen, die zu Einnahmen oder Ausgaben führen. Die zuweisende Dienststelle kann über die verteilten Haushaltsmittel nicht mehr verfügen.¹⁹

Die Bewirtschaftungsbefugnis schließt die Befugnis ein, Annahme- und Auszahlungsanordnungen zu erteilen.²⁰

8.4 Haushaltsüberwachungslisten

Die Haushaltsüberwachungslisten über die Ausgaben (HÜL-A), Einnahmen (HÜL-E) und Verpflichtungsermächtigungen (HÜL-VE)²¹ für Baumaßnahmen sind mit Hilfe der eingeführten DV-Programme zu führen.

Werden die Ausgabemittel für den Bauunterhalt nicht vom Bauamt bewirtschaftet, so ist die Mittel bewirtschaftende Behörde zur Haushaltsmittelüberwachung verpflichtet.

¹⁶ OBBS IIZ4-0730-001/13 vom 22.04.2013.

¹⁷ Art. 7 BayHO.

¹⁸ VV Nr. 1.2, 1.3 und 1.4 zu Art. 34 BayHO.

¹⁹ VV Nr. 2.1 zu Art. 34 BayHO.

²⁰ VV Nr. 2.2 zu Art. 34 BayHO.

²¹ VV Nr. 6, 7 und 8 zu Art. 34 BayHO.

Abschnitt B – Projektentwicklung

Im Rahmen der Projektentwicklung definiert die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle unter Beteiligung der nutzenden Dienststelle und des Staatsministeriums ihren Flächen-, Qualitäten- und Funktionsbedarf oder ihren Bedarf zur Beseitigung von technischen und funktionalen Eignungsdefiziten baulicher Anlagen.

Das Fundament einer kosten- und termingerechten Projektrealisierung ist die rechtzeitige und verbindliche Bedarfsplanung²² des Nutzers. Um über die Gesamtlaufzeit eines Bauprojektes eine Kosten- und Terminalsicherheit zu erreichen, sind die konkreten projektbezogenen Anforderungen aus Bauherrn- bzw. Nutzersicht vor Planungsbeginn abschließend zu ermitteln, einer kritischen Bedarfsprüfung zu unterziehen und verbindlich festzulegen.

Die grundlegende Entscheidung über die wirtschaftlichste Deckung des Flächenbedarfs einer nutzenden Verwaltung unter Abwägung alternativer Unterbringungsmöglichkeiten ist das Ziel des von der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) durchzuführenden Flächenmanagements. Dieses führt zu einer begründeten Empfehlung der Immobilien Freistaat Bayern,²³ die die Bedarfsdeckung durch Große (Abschnitt E) oder Kleine Baumaßnahmen (Abschnitt D) vorsehen kann.

Nach Abschluss der Bedarfsplanung ist vor dem eigentlichen Planungsprozess eine umfassende Grundlagenermittlung, insbesondere in Form von Grundleistungen und Besonderen Leistungen nach HOAI, erforderlich. Hierdurch wird die Planung zuverlässiger und Planungs- sowie Ausführungsänderungen während der Projektdurchführung werden vermieden. Die dafür notwendigen Haushaltsmittel und der dafür notwendige Zeitraum sind vom Staatsministerium einzuplanen.

1 Große Baumaßnahmen

1.1 Flächenmanagement

Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle (GbD) meldet unter Beteiligung der nutzenden Dienststelle ihren Flächen-, Qualitäten- und Funktionsbedarf sowie etwaige Bedarfsangaben zum Standort beim Staatsministerium an.

Beabsichtigt das Staatsministerium oder die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle zur Ermittlung und Beschreibung des Bedarfs (Bedarfsplanung), freiberuflich Tätige einzuschalten, unterstützt das Bauamt bei der Vertragsanbahnung. Auftraggeber sind das Staatsministerium oder die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle.

Das Staatsministerium benennt einen verantwortlichen Ansprechpartner für alle Fragen zum Projekt (Baubeauftragter). Das Staatsministerium kann die Benennung eines Baubeauftragten auf die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle übertragen.

Als Flächenbedarf gelten auch Umbaumaßnahmen, die ohne Flächenmehrung den Umfang von mindestens 70 v. H. der Kosten eines vergleichbaren Neubaus erreichen.

Als Grundlage für das Flächenmanagement erstellt die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle eine Bedarfsbeschreibung²⁴, bestehend aus:

- dem Muster Personalplan,
- dem Muster Bedarf Flächen und Qualitäten²⁵ mit den erforderlichen ergänzenden Angaben zu Raumfunktionen, Betriebsabläufen, speziellen Nutzungen einzelner Räume und dergleichen und den erforderlichen ergänzenden Angaben zu besonderen bau-

²² Anforderungen gemäß DIN 18205:2016-11.

²³ VV 3.3.5 zu Art. 64 BayHO.

²⁴ VV 3.3.2 und 3.3.4 zu Art. 64 BayHO.

²⁵ Im Blatt 2 zum Muster Bedarf Flächen und Qualitäten sind die urheberrechtlich geschützten Kataloge Nutzungscodes und NC-Raumanforderungen der Informationsstelle Wirtschaftliches Bauen (IWB) für die Anwendung RBK Module hinterlegt. Die Verwendung der Auswahlanwendung ist grundsätzlich nur der Bauverwaltung und den Verwaltungen der Staatsministerien gestattet. Die Auswahlanwendung oder Auszüge dürfen nur dann an Dritte weitergegeben werden, wenn diese sich vertraglich zum ausschließlich projektbezogenen Gebrauch und der Unterlassung einer Weitergabe verpflichtet haben.

technischen Anforderungen, Standardfestlegungen, Anforderungen an die Barrierefreiheit und dergleichen.

- den erforderlichen ergänzenden Angaben zum Standort.

Das Bauamt unterstützt die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle bei der Bedarfsbeschreibung, ermittelt die Gesamtkosten eines Neu-, Um- und Erweiterungsbaus überschlüssig (Muster Kosten), stimmt diesen Kostenrahmen mit der Regierung und dem Bauministerium ab und berät die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle hinsichtlich des notwendigen Betriebspersonals für technische Anlagen.

Das Staatsministerium erklärt sein grundsätzliches Einverständnis zur oben genannten Bedarfsbeschreibung. Dies gilt auch bei Vorhaben von Universitätskliniken.

Danach beauftragt die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle oder der Baubeauftragte die Immobilien Freistaat Bayern mit der Durchführung des Flächenmanagements.

Die Immobilien Freistaat Bayern stellt den Flächenbedarf zur oben genannten Bedarfsbeschreibung im Einvernehmen mit der Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle fest^{22, 26}. Sie überprüft unter Mithilfe des Bauamts die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung durch verfügbare Flächen im staatlichen Immobilienbestand (staatseigene und bereits angemietete oder anderweitig überlassene fremde Flächen), Anmietung, Ankauf oder Neu-, Um- und Erweiterungsbauten. Das Bauamt legt dazu nach förmlicher Anfrage durch die Immobilien Freistaat Bayern ein oder mehrere baufachliche Gutachten mit fortgeschriebenem Kostenrahmen (Muster Kosten) und Angaben zur Terminplanung vor. Grundsätzlich soll das Bauamt auch Stellung zu den Baunutzungskosten nehmen. Das Bauamt stimmt seine Angaben vor Weiterleitung an die Immobilien Freistaat Bayern mit der Regierung und dem Bauministerium ab. Es kann im Einvernehmen mit der Immobilien Freistaat Bayern freiberuflich Tätige einschalten. Die hieraus entstehenden Kosten tragen das Staatsministerium oder die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle. Die Immobilien Freistaat Bayern informiert hierzu die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle. Diese veranlasst die Zuweisung der Haushaltsmittel an das Bauamt, bevor ein Auftrag erteilt werden kann.

Die Immobilien Freistaat Bayern gibt gegenüber der Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle nach Wirtschaftlichkeitsprüfung und Abwägung der möglichen Alternativen eine begründete Empfehlung zur Bedarfsdeckung^{23, 27}.

1.2 Projektantrag nach vorgeschaltetem Flächenmanagement

Sieht die Empfehlung der Immobilien Freistaat Bayern für die Bedarfsdeckung eine Große Baumaßnahme vor, legt die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle einen Projektantrag vor. Dieser besteht aus

- der Bedarfsbeschreibung mit Einverständnis des Staatsministeriums
- den durch die Immobilien Freistaat Bayern im Einvernehmen mit der Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle festgestellten Flächenbedarf zur Bedarfsdeckung,
- der Empfehlung der Immobilien Freistaat Bayern zur Bedarfsdeckung,
- dem durch das Bauamt fortgeschriebenen Kostenrahmen (Muster Kosten) und
- dem durch das Bauamt erstellten baufachlichen Gutachten mit baufachlicher Empfehlung hinsichtlich des Durcharbeitungsgrads der Projektunterlage.

Folgt das Staatsministerium im Rahmen der Genehmigung des Projektantrags der Empfehlung der Immobilien Freistaat Bayern, veranlasst es bei einer Baumaßnahme mit vo-

²⁶ Kann zwischen der Regionalvertretung der Immobilien Freistaat Bayern und dem Ansprechpartner der nutzenden Verwaltung das erforderliche Einvernehmen nicht hergestellt werden, so wird die Geschäftsführung der Immobilien Freistaat Bayern mit dem Ansprechpartner der nutzenden Verwaltung einen vertieften Einigungsversuch unternehmen (vertieftes Konsensverfahren). Kann das Einvernehmen dabei nicht erzielt werden, ist das Einvernehmen auf Ministerialebene herzustellen (Eskalationsverfahren).

²⁷ Kann zwischen der Regionalvertretung der Immobilien Freistaat Bayern und dem Ansprechpartner der nutzenden Verwaltung kein Einvernehmen über die Empfehlung zur Bedarfsdeckung hergestellt werden, findet ein vertieftes Konsensverfahren statt. Führt dies nicht zum Erfolg, ersetzt die Entscheidung der Projektkommission ein Eskalationsverfahren.

raussichtlichen Gesamtkosten bis einschließlich 5.000.000 Euro²⁸ die Aufstellung einer Projektunterlage nach Abschnitt E durch die Bauverwaltung.

Das Staatsministerium darf die Erstellung der Projektunterlage erst veranlassen, wenn die Grundstücksfragen geklärt sind.

Bei geeigneten Baumaßnahmen wird die Durchführung eines Planungswettbewerbs geprüft.

Folgt das Staatsministerium nicht der Empfehlung der Immobilien Freistaat Bayern oder liegen im Falle einer Baumaßnahme die voraussichtlichen Gesamtkosten über 5.000.000 Euro²⁸, beteiligt das Staatsministerium eine Projektkommission. Die Projektkommission besteht aus Vertretern des Staatsministeriums, des Finanzministeriums und des Bauministeriums.

Die Projektkommission entscheidet unter Federführung des Staatsministeriums über die Art der Bedarfsdeckung. Stimmt die Projektkommission der Bedarfsdeckung durch eine Baumaßnahme zu, hat sie auch über den Projektantrag zu entscheiden. Der im Einvernehmen gefasste Beschluss der Projektkommission soll grundsätzlich die Genehmigung des Projektantrags sowie die Zustimmung zur Erteilung des Planungsauftrags für die Erstellung der Projektunterlage enthalten und damit die Projektentwicklung abschließen. Die Zustimmung kann auch im Umlaufverfahren eingeholt werden.

1.3 Projektantrag ohne vorgeschaltetes Flächenmanagement

Für Umbaumaßnahmen ohne Flächenmehrung, deren Kosten weniger als 70 v. H. der Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen, sowie für alle Baumaßnahmen in Liegenschaften, die grundsätzlich nicht dem Flächenmanagement der Immobilien Freistaat Bayern unterliegen²³, ist eine Beteiligung der Immobilien Freistaat Bayern nicht erforderlich.

Das Bauamt legt der Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle – soweit erforderlich – ein baufachliches Gutachten über das vorgeschlagene Grundstück mit einem fortgeschriebenen Kostenrahmen (Muster Kosten) und Angaben zur Terminplanung vor. Grundsätzlich soll das Bauamt auch Stellung zu den Baunutzungskosten nehmen. Zu diesem Zweck kann es je nach Aufgabenstellung freiberuflich Tätige einschalten. Die Bereitstellung der Haushaltsmittel dafür ist vor Beauftragung zwischen dem Staatsministerium und dem Bauamt zu klären (Abschnitt A 7.2). Das Bauamt stimmt seine Angaben vor Weiterleitung mit der Regierung und dem Bauministerium ab.

Die Bedarfsbeschreibung und das baufachliche Gutachten einschließlich des fortgeschriebenen Kostenrahmens bilden zusammen mit dem Grundstücksvorschlag den Projektantrag.

Bei Bedarfsdeckung durch eine Baumaßnahme mit voraussichtlichen Gesamtkosten¹³ bis einschließlich 5.000.000 Euro²⁸ genehmigt das Staatsministerium den Projektantrag und veranlasst beim Bauministerium die Aufstellung einer Projektunterlage; dieses erteilt dem Bauamt den Planungsauftrag.

Das Staatsministerium darf die Erstellung der Projektunterlage erst veranlassen, wenn die Grundstücksfragen geklärt sind. Bei geeigneten Baumaßnahmen wird die Durchführung eines Planungswettbewerbs geprüft.

Bei Maßnahmen mit voraussichtlichen Gesamtkosten über 5.000.000 Euro beteiligt das Staatsministerium eine Projektkommission (Abschnitt B 1.2), die über die Baumaßnahme entscheidet. Der im Einvernehmen gefasste Beschluss der Projektkommission soll grundsätzlich die Genehmigung des Projektantrags sowie die Zustimmung zur Erteilung des Planungsauftrags für die Erstellung der Projektunterlage enthalten und die Projektentwicklung abschließen. Die Zustimmung kann auch im Umlaufverfahren eingeholt werden.

²⁸ Für Große Baumaßnahmen des Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst gilt gemäß 5.13.3 HvR die Wertgrenze von 10.000.000 Euro.

2 Kleine Baumaßnahmen

Bei Kleinen Baumaßnahmen zur Schaffung einer zusätzlichen Fläche²⁹ von mehr als insgesamt 250 qm, die in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang innerhalb von drei Jahren erfolgen soll, beteiligt die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle die Immobilien Freistaat Bayern. Auf die Durchführung des Flächenmanagements sind die Regelungen unter Abschnitt 1.1 anzuwenden; bei Kleinen Baumaßnahmen entfällt jedoch die Beteiligung des Bauministeriums.

Sieht die aufgrund des Flächenmanagements abgegebene Empfehlung der Immobilien Freistaat Bayern eine Kleine Baumaßnahme vor, stellt die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle eine Bedarfsanmeldung (Abschnitt D 1.2) unter Beteiligung des Bauamts auf.

²⁹ entspricht NUF 1 - 6 nach DIN 277-1:2016-001.

Abschnitt C – Bauunterhalt (Gruppe 519 und 682 BayGPI)

Zum Bauunterhalt gehören alle Maßnahmen, die der Instandhaltung und Instandsetzung der baulichen Anlagen und der Außenanlagen mit dem Ziel der Gewährleistung der Gebrauchsfähigkeit für die bestehende Nutzung dienen, darüber hinaus jedoch keine wesentlichen Wertsteigerungen oder eine Standardhebung zur Folge haben. Darüber hinaus Wert steigernde bauliche Veränderungen und Ergänzungen ab einer Grenze von mehr als 100.000 Euro pro Liegenschaft und Jahr gelten hingegen nicht als Bauunterhalt.

1 Bauunterhaltsbedarf

1.1 Feststellung des Bauunterhaltsbedarfs

Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle (GbD) und das Bauamt stellen unter Beteiligung der nutzenden Dienststelle den Umfang der notwendigen Bauunterhaltsmaßnahmen (Bauunterhaltsbedarf) gemeinsam fest; das Bauamt schätzt hierzu die Kosten. Bei Miet- und Pachtverhältnissen wird eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung der Bauunterhaltsmaßnahme so weit als möglich vermieden. Bei sich in Einzelfällen abzeichnenden Verpflichtungen ist durch die Immobilien Freistaat Bayern rechtzeitig vor Vertragsabschluss die Einbindung des Bauamts über die Regierung zu veranlassen³⁰. Der Bauunterhaltsbedarf wird nach Erfordernis bei einer Ortsbegehung ermittelt. Das Bauamt kann freiberuflich Tätige hinzuziehen. Der Bauunterhaltsbedarf wird jährlich für das nächste und das darauffolgende Jahr ermittelt bzw. fortgeschrieben; in begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.

Bei der Feststellung des Bauunterhaltsbedarfs ist vorrangig den Erfordernissen der Sicherheit von Personen (u. a. Standsicherheit, vorbeugender Brandschutz), der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften, des Substanzerhalts und der Energieeinsparung Rechnung zu tragen.

In den Geschäftsbereichen der Staatsministerien für Unterricht und Kultus sowie für Wissenschaft und Kunst werden die nach Abschnitt C den Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle obliegenden Aufgaben durch die Bauämter wahrgenommen. Bei den Aufgaben nach den Abschnitten C 2 und C 3 treten die Regierungen an die Stelle derjenigen Dienststellen, die den Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle vorgesetzt bzw. den Staatsministerien unmittelbar nachgeordnet sind. Diese Regelungen gelten jedoch nicht für den Bereich der Universitäten und Hochschulen.

Bei Kliniken geht die Verantwortung für Maßnahmen des Bauunterhalts auf diese über¹¹; sie können die Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Maßnahmen durch die staatliche Bauverwaltung oder durch Dritte erbringen lassen.

1.2 Muster Bauunterhalt Bedarf

Der Bauunterhaltsbedarf (Muster Bauunterhalt Bedarf) ist für jede Liegenschaft getrennt und nach Haushaltsjahren gegliedert aufzustellen. Die beabsichtigten Bauunterhaltsarbeiten sind ausreichend zu erläutern und nach ihrer Dringlichkeit zu ordnen. Ihre Notwendigkeit ist kurz zu begründen. Maßnahmen, die eine wirtschaftliche Einheit bilden oder aus technischen Gründen gleichzeitig auszuführen sind, sind unter einer laufenden Nummer zu erfassen.

Die jeweiligen Zuständigkeiten der Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle und des Bauamts sind voneinander abzugrenzen. Das Bauamt veranlasst sämtliche Bauunterhaltsmaßnahmen, für die insbesondere bau-, vergabe- oder arbeitsschutzrechtliche, ingenieur-

³⁰ OBBS IIA1-4200-3-2, 22.11.2017 (Zusammenarbeit von Bauverwaltung und Immobilien Freistaat Bayern bei Anmietungen) und Schreiben der Immobilien Freistaat Bayern vom 20.11.2017 (10/30-1999-BY/Mietobjekte-Bauverwaltung) mit Ablaufbeschreibung.

technische oder gestalterische Kenntnisse erforderlich sind. Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle kann unter Mitwirkung des Bauamts nur solche Bauunterhaltsarbeiten durchführen lassen, die keinen baufachlichen und baurechtlichen Sachverstand erfordern. Das Bauamt ist darüber vor Einleitung des Vergabeverfahrens in Kenntnis zu setzen. Auf die Besonderheiten der Liegenschaften des allgemeinen Grundvermögens ist Rücksicht zu nehmen. Daneben kann die nutzende Dienststelle im Einvernehmen mit dem Bauamt Eigenleistungen erbringen. Im Baubedarfsnachweis sind für diesen Fall lediglich die Material- und Gerätekosten zu berücksichtigen.

2 Anforderung der Ausgabemittel

Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle fordert die Ausgabemittel durch die Übersendung einer Ausfertigung des Musters Bauunterhalt Bedarf nach Möglichkeit bis zum 1. November für das folgende Haushaltsjahr bei der vorgesetzten Dienststelle an.

Diese unterrichtet das Staatsministerium, wenn die Ausgabemittelanforderungen erheblich von den globalen Zuweisungen des Vorjahres abweichen.

3 Zuweisung der Ausgabemittel

Das Staatsministerium weist die Ausgabemittel der unmittelbar nachgeordneten Dienststelle global nach Möglichkeit bis zum 1. März zu. Diese verteilt die Ausgabemittel entsprechend der jeweiligen Zuständigkeit möglichst in je einer Zuweisung an das Bauamt oder die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle zur selbstständigen Bewirtschaftung.

Werden die Ausgabemittel für den Bauunterhalt im Rahmen der dezentralen Budgetverantwortung bewirtschaftet, sollen sie global im Rahmen des Budgets möglichst frühzeitig im Haushaltsjahr ohne Bildung von Rücklagen zugewiesen werden³¹.

Im Einzelfall kommt auch eine Zuweisung der Ausgabemittel über die budgetbewirtschaftende Behörde an die Bauämter in Betracht.

Ausgabemittel, die voraussichtlich bis zum Ablauf des Haushaltsjahres nicht benötigt werden, sind der zuweisenden Dienststelle unverzüglich zum Einzug zurückzumelden. Das Bauamt teilt der Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle bzw. der Mittel bewirtschaftenden Behörde auf Anforderung am Jahresende den Ausgabenstand mit.

4 Bauausführung Bauunterhalt

4.1 Vergabe und Abrechnung der Bauleistungen

Das Bauamt stimmt die Ausführung der Bauunterhaltsarbeiten, insbesondere die Ausführungszeit, mit der Grundbesitz bewirtschaftenden und der nutzenden Dienststelle ab. Die Bauunterhaltsarbeiten sind im Rahmen der zugewiesenen Ausgabemittel so rechtzeitig zu vergeben, dass sie noch vor Ablauf des Haushaltsjahres abgerechnet werden können.

Für Arbeiten, die aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen zu Beginn eines Haushaltsjahres auszuführen sind, dürfen bis zu 50 v. H. der Bauunterhaltsmittel des laufenden Jahres zu Lasten des neuen Haushaltsjahres, jedoch nicht mehr als 50 v. H. der zu erwartenden Mittelzuweisung, vergeben werden; in Einzelfällen ist dies rechtzeitig mit der zuweisenden Dienststelle abzustimmen.

Rechnungen über Bauunterhaltsarbeiten, die die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle beauftragt, sind durch diese gemäß BayHO festzustellen³².

Für die Bewirtschaftung der Ausgaben zur Bauunterhaltung des Allgemeinen Grundvermögens gelten besondere Bestimmungen des Finanzministeriums (Sonderregelung)³³.

³¹ VV Nr. 1.6 zu Art. 34 BayHO in Verbindung mit Nr. 11.7 HvR in der jeweils gültigen Fassung.

³² Art. 70 ff. BayHO.

³³ VV Nr. 1.2 zu Art. 64 BayHO.

4.2 Unvorhergesehene Bauunterhaltsarbeiten (Sofortmaßnahmen)

Notwendige Sofortmaßnahmen, insbesondere zur Abwendung von Gefahren für Leben und Gesundheit, sind unter Einhaltung des durch die Notlage gebotenen Maßes mit den verfügbaren Mitteln vorrangig durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, beantragt die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle unverzüglich die erforderliche Ausgabemittelverstärkung (Muster Bauunterhalt Bedarf)³⁴.

³⁴ Art. 116 BayHO und VV zu Art. 116 BayHO.

Abschnitt D – Kleine Baumaßnahmen (Gruppe 701 und 891 BayGPI)

Alle Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit Gesamtkosten¹³ bis einschließlich 3.000.000 Euro, mit denen neue bauliche Anlagen geschaffen werden oder eine Liegenschaft in ihrem Bestand geändert wird, sind Kleine Baumaßnahmen. Davon ausgenommen sind neben Bauunterhaltsmaßnahmen auch Wert steigernde bauliche Veränderungen und Ergänzungen bis zu einer Grenze von einschließlich 100.000 Euro pro Liegenschaft und Jahr, die ebenfalls als Bauunterhalt gelten.

1 Kleine Baumaßnahmen Bedarf

1.1 Feststellung des Baubedarfs

Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle (GbD) stellt unter Beteiligung des Bauamts und der nutzenden Dienststelle den Bedarf an dringend notwendigen Kleinen Baumaßnahmen fest, der bei der nächsten Haushaltsaufstellung berücksichtigt werden soll.

Große Baumaßnahmen dürfen dabei nicht in mehrere Einzelmaßnahmen mit Gesamtkosten bis einschließlich 3.000.000 Euro aufgeteilt werden.

Bei Kleinen Baumaßnahmen zur Schaffung einer zusätzlichen Fläche²⁹ von mehr als insgesamt 250 qm, die in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang innerhalb von drei Jahren erfolgen soll, ist vor Aufstellung der Baubedarfsanmeldung (Abschnitt D 1.2) das in Abschnitt B 2 beschriebene Verfahren zum Flächenmanagement durchzuführen.

In gemieteten oder gepachteten Liegenschaften sind grundsätzlich keine Kleinen Baumaßnahmen durchzuführen. Wenn in Ausnahmefällen davon abgewichen werden soll, ist in der Baubedarfsanmeldung das Rechtsverhältnis darzulegen, aufgrund dessen der Staat die Baumaßnahme durchführt. Ferner ist anzugeben, wie lange das Miet- oder Pachtverhältnis noch läuft und wie bei seiner Beendigung die Wert erhöhenden Investitionen abgelöst werden sollen. Die Immobilien Freistaat Bayern ist hierüber durch die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle zu informieren bzw. frühzeitig für gegebenenfalls erforderliche Verhandlungen zur Vertragsanpassung (Nachtrag) einzubinden. In den Geschäftsbereichen der Staatsministerien für Unterricht und Kultus sowie für Wissenschaft und Kunst werden die nach Abschnitt D 1 den Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststellen obliegenden Aufgaben durch die Bauämter wahrgenommen. Bei den Aufgaben nach den Abschnitten D 1.2, D 2 und D 3 treten die Regierungen an die Stelle derjenigen Dienststellen, die den Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststellen vorgesetzt bzw. den Staatsministerien unmittelbar nachgeordnet sind. Diese Regelungen gelten jedoch nicht für den Bereich der Universitäten und Hochschulen. Bei Kliniken geht die Verantwortung für Kleine Baumaßnahmen auf diese über¹¹; sie können die Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Maßnahmen durch die staatliche Bauverwaltung oder durch Dritte erbringen lassen.

1.2 Kleine Baumaßnahmen Bedarf

Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle stellt einen Bedarf für Kleine Baumaßnahmen (Muster Kleine Baumaßnahmen Bedarf) auf. Dabei sind die Maßnahmen, die im nächsten Haushaltsplan veranschlagt werden sollen, mit Dringlichkeitsstufe I und diejenigen, die im darauffolgenden veranschlagt werden sollen, mit Dringlichkeitsstufe II zu bezeichnen. Der Kostenrahmen der einzelnen Maßnahmen ist der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle hierfür vom Bauamt mitzuteilen. Bauunterlagen sind zu diesem Zeitpunkt nicht erforderlich.

Die nutzende Verwaltung kann im Einvernehmen mit dem Bauamt Eigenleistungen erbringen. In der Bedarfsanmeldung Kleine Baumaßnahmen sind für diesen Fall lediglich die Material- und Gerätekosten zu berücksichtigen.

Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle übersendet die Bedarfsanmeldung für Kleine Baumaßnahmen an ihre vorgesetzte Behörde, die diese beurteilt, falls erforderlich de-

ren Dringlichkeitsstufen abändert und sie an das Staatsministerium weiterleitet.

2 Bauunterlagen und Anforderung der Haushaltsmittel

2.1 Bauunterlagen

Das Staatsministerium teilt der ihm unmittelbar nachgeordneten Dienststelle nach Abschluss der Haushaltsverhandlungen anhand der vorliegenden Bedarfsanmeldung Kleine Bau-maßnahmen mit, in welcher Höhe Ausgabemittel voraussichtlich bereitgestellt und welche Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Daraufhin veranlasst das Staatsministerium oder die ihm unmittelbar nachgeordnete Dienststelle bei der Regierung die Aufstellung der erforderlichen Bauunterlagen. Diese erteilt dem Bauamt den Planungsauftrag. Mit der Planung sind alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen verbindlich abzuklären und gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse einzuholen.

Das Bauamt bestimmt in Abstimmung mit der Regierung Art und Umfang der Bauunterlagen nach den Erfordernissen des Einzelfalls. Zur Erstellung der Bauunterlagen kann es freiberuflich Tätige einschalten. Die Bereitstellung der Haushaltsmittel dafür ist vor Beauftragung zwischen dem Staatsministerium und dem Bauamt zu klären (Abschnitt A 7.2). Die Regierung kann sich eine Vorstellung der Unterlagen vor Weitergabe an die nutzende und die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle vorbehalten. Das Bauamt holt das Einverständnis der nutzenden und der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle zu den Bauunterlagen ein.

2.2 Anforderung der Haushaltsmittel

Das Bauamt teilt der Regierung und der Dienststelle, die die Aufstellung der Bauunterlagen veranlasst hat, die Gesamtkosten der Baumaßnahme mit. Diese meldet die Gesamtkosten je Baumaßnahme dem Staatsministerium weiter und fordert damit die Haushaltsmittel an.

3 Zuweisung der Haushaltsmittel

Das Staatsministerium weist der unmittelbar nachgeordneten Dienststelle die Haushaltsmittel zu. Diese verteilt die Haushaltsmittel an die Bauämter zur Bewirtschaftung. Bei Ausführung von Bauleistungen durch staatliche Betriebe und Justizvollzugsanstalten sind diesen die Haushaltsmittel für die Materialbeschaffung direkt zuzuweisen.

Ausgabemittel, die voraussichtlich bis zum Ablauf des Haushaltsjahres nicht benötigt werden, sind der zuweisenden Dienststelle unverzüglich zum Einzug zurückzumelden.

4 Bauausführung Kleine Baumaßnahmen

4.1 Baudurchführung

Das Bauamt führt die Kleinen Baumaßnahmen in eigener Zuständigkeit durch.

Mit der Baudurchführung darf erst begonnen werden, wenn die Ausführungsplanung in wesentlichen Teilen abgeschlossen ist, die Verfügbarkeit des Grundstücks rechtlich gesichert ist und alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllt sind. Beginn und voraussichtliche Ausführungszeit der Baumaßnahme sind im Einvernehmen mit der nutzenden und Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle festzulegen.

4.2 Kostenmehrung

Werden während der Bauausführung zusätzliche Ausgaben unvermeidbar, teilt das Bauamt der Dienststelle, die die Aufstellung der Bauunterlagen veranlasst hat, die neuen Gesamtkosten mit einer eingehenden Begründung mit. Diese unterrichtet hierüber das

Staatsministerium. Nach Genehmigung durch das Staatsministerium ist gemäß Abschnitt D 3 zu verfahren.

Erhöhen sich die Gesamtkosten über den Betrag von 3.000.000 Euro, so ist die Baumaßnahme bei dem jeweiligen Titel der Gruppe 701 weiterzuführen, wenn die Kostengrenze von 3.000.000 Euro im Einzelfall um nicht mehr als 20 v. H. überschritten wird.

Ergeben sich darüber hinaus gehende Kostensteigerungen, sind die dann anfallenden Kosten nach Einwilligung des Finanzministeriums³⁵ außerplanmäßig bei den Ausgaben für Große Baumaßnahmen (Titel 710 bis 749, Abschnitt E) nachzuweisen.

Die im laufenden Haushaltsjahr bis zu diesem Zeitpunkt bei Titel 701 nachgewiesenen Ausgaben sind entsprechend umzubuchen. In früheren Haushaltsjahren geleistete Ausgaben verbleiben bei Titel 701. In den Anträgen auf Einwilligung zu außerplanmäßigen Ausgaben sind diese früheren Zahlungen aufzuführen.

³⁵ Art. 37 Abs. 1 BayHO.

Abschnitt E – Große Baumaßnahmen (Gruppe 710 – 749 BayGPI)

Alle Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit Gesamtkosten über 3.000.000 Euro, mit denen neue bauliche Anlagen geschaffen werden oder eine Liegenschaft in ihrem Bestand geändert wird, sind Große Baumaßnahmen.

1 Änderungsmanagement

Das Änderungsmanagement ist ab dem genehmigten Projektantrag durchzuführen (vgl. Abschnitt B 1). Während der Projektdurchführung ist dabei zusätzlich zu prüfen, ob Änderungen einen haushaltrechtlichen Nachtrag erforderlich machen (vgl. Abschnitt E 3.2).

1.1 Änderungsmanagement bis zur Projektgenehmigung

Änderungen am Bedarf oder baufachlicher Art sind grundsätzlich zu vermeiden. Sind Änderungen jedoch unabdingbar und ins Gewicht fallend, so werden sie im Änderungsmanagement durch Änderungsanträge strukturiert erfasst und den verantwortlichen Stellen zugeordnet.

Ob Änderungen ins Gewicht fallend sind, entscheidet das Bauamt – im Bedarfsfall ist die Regierung zu beteiligen.

Im Änderungsverfahren bewertet das Bauamt, gegebenenfalls mit Unterstützung der freiberuflich Tätigen, die Auswirkungen der Änderungen auf Kosten und Termine. Auf das Eintreten ausgewiesener besonderer Risiken oder neuer besonderer Risiken ist hinzuweisen.

Ins Gewicht fallende Änderungen am Bedarf werden von der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle (GbD) in Abstimmung mit der nutzenden Dienststelle mit einem Änderungsantrag beantragt. Die Genehmigung erfolgt durch das Staatsministerium (gegebenenfalls ist eine Mittelbehörde zu beteiligen). Das Bauministerium, die Regierung sowie das Bauamt werden hierüber unterrichtet.

Ins Gewicht fallende Änderungen baufachlicher Art werden vom Bauamt mit einem Änderungsantrag über die Regierung beantragt. Die Genehmigung erfolgt durch das Bauministerium. Das Staatsministerium sowie die Regierung erhalten einen Abdruck.

Abhängig vom Änderungsgrund haben das Staatsministerium oder das Bauministerium über die Änderung unverzüglich zu entscheiden, so dass keine Verzögerungen in den Projektphasen entstehen.

1.2 Änderungsmanagement nach Projektgenehmigung

Änderungen am Bedarf sind grundsätzlich nicht möglich. Sind baufachliche Änderungen unabdingbar und ins Gewicht fallend, so werden sie im Änderungsmanagement durch Änderungsantrag strukturiert erfasst.

Ob Änderungen ins Gewicht fallend sind, entscheidet das Bauamt – im Bedarfsfall ist die Regierung zu beteiligen.

Im Änderungsverfahren bewertet das Bauamt, gegebenenfalls mit Unterstützung der freiberuflich Tätigen, die Auswirkungen der Änderungen auf Kosten und Termine. Auf das Eintreten ausgewiesener besonderer Risiken oder neuer besonderer Risiken ist hinzuweisen.

Ins Gewicht fallende Änderungen baufachlicher Art werden vom Bauamt mit einem Änderungsantrag über die Regierung beantragt. Die Genehmigung erfolgt durch das Bauministerium. Das Staatsministerium sowie die Regierung erhalten einen Abdruck.

Im Ausnahmefall erforderliche Änderungen am Bedarf werden von der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle in Abstimmung mit der nutzenden Dienststelle mit einem Änderungsantrag beantragt. Die Genehmigung erfolgt durch das Staatsministerium (gegebenen-

falls ist eine Mittelbehörde zu beteiligen). Das Bauministerium, die Regierung sowie das Bauamt werden hierüber unterrichtet. Der Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfrage wird gemäß Abschnitt E 3.2 befasst.

Abhängig vom Änderungsgrund haben das Staatsministerium oder das Bauministerium über die Änderung unverzüglich zu entscheiden, so dass keine Verzögerungen in den Projektphasen entstehen.

Auf die Prüfung zur Erfordernis eines haushaltrechtlichen Nachtrags wird entsprechend verwiesen (vgl. Abschnitt E 3.2).

2 Projektunterlage (PU) und Projektplanung (PP)

Soweit die Maßnahme wegen Fehlens der in Art. 24 Abs.1 BayHO genannten Unterlagen als gesperrt oder als Planungstitel bezeichnet ist, ist die Projektunterlage die Voraussetzung dafür, dass der Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen die Projektfreigabe zur weiteren Planung der Baumaßnahme erteilt.

Mit Freigabe der Projektunterlage durch den Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen wird das Staatsministerium ermächtigt, die Projektplanung zu beauftragen.

2.1 Projektunterlage (PU)

Auf Grundlage des genehmigten und damit verbindlichen Projektantrags (Abschnitt B 1) erteilt das Bauministerium auf Veranlassung des Staatsministeriums den Auftrag zur Erstellung der Projektunterlage an das Bauamt mit Angabe des Vorlagetermins. Das Staatsministerium, das Finanzministerium und die Regierung erhalten einen Abdruck des Auftrags zur Erstellung der Projektunterlage.

Das Bauamt erstellt die Projektunterlage auf Grundlage des genehmigten Projektantrags.

Die Projektunterlage beinhaltet grundsätzlich eine Vorplanung und Unterlagen nach Art. 24 Abs.1 BayHO. Letztere umfassen insbesondere Pläne, Kostenermittlungen und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung, die Kosten der Baumaßnahme, des Grunderwerbs (nachrichtlich), der Einrichtungen und die vorgesehene Finanzierung mit einem Grobterminplan hervorgehen. Öffentlich-rechtliche Anforderungen sind vorzuklären. Das Bauamt stimmt die Projektunterlage mit der Regierung ab.

Im Rahmen der Ermittlung der Gesamtkosten³⁶ sind zusätzlich die zu erwartenden indexbedingten Baukostensteigerungen auszuweisen. Die prognostische Fortschreibung der Baukosten³⁷ (Indexierung) berechnet sich dabei gemäß dem durchschnittlichen, statistischen, amtlichen Index³⁸ der letzten drei Jahre zum Zeitpunkt der Aufstellung der Projektunterlage auf die gesamte Zeitspanne zwischen Projektfreigabe (vgl. Abschnitt E 2.2) bis zum Baubeginn sowie anteilig auf 30 % der Zeitspanne zwischen Baubeginn und Baufertigstellung.

Im Rahmen der Ermittlung der Gesamtkosten sind die besonderen, auf den Einzelfall bezogenen projektspezifischen Risiken, die trotz einer gewissenhaften und ordnungsgemäßen Planung und Kostenermittlung nicht auszuschließen sind, mit möglichen Auswirkungen auf die Gesamtkosten im Muster Kosten auszuweisen. Im Erläuterungsbericht werden diese besonderen Risiken beschrieben und begründet; es sollen dabei geeignete Maßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung, Überwälzung (erlaubte Kostenverlagerung) und Steuerung aufgezeigt werden.

Die besonderen Risikokosten dürfen maximal 20 % der indexierten Baukosten betragen. In begründeten Ausnahmefällen können, mit Genehmigung des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen, auch höhere Risikokosten angesetzt werden; hierauf ist der Aus-

³⁶ Für Maßnahmen nach Abschnitt E (Große Baumaßnahmen) entspricht der Begriff der Gesamtkosten Art. 17 Abs. 2 BayHO; dies beinhaltet die Baukosten nach DIN 276-1:2008-12 (ohne Kostengruppen 100, 252, 611, 612, 760 und 775) einschl. Umsatzsteuer sowie Indexkosten und besondere Risikokosten.

³⁷ Für Maßnahmen nach Abschnitt E (Große Baumaßnahmen) ist der Begriff der Baukosten gleichzusetzen mit den Gesamtkosten nach DIN 276-1:2008-12 (ohne Kostengruppen 100, 252, 611, 612, 760 und 775) einschl. Umsatzsteuer.

³⁸ ermittelt nach dem jeweils aktuellen Baupreisindex des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth.

schuss für Staatshaushalt und Finanzfragen im Zuge der Projektfreigabe (vgl. Abschnitt E 2.2) besonders hinzuweisen.

Die Berücksichtigung der Ungenauigkeiten der Kostenermittlung hat abhängig von der jeweils erreichten Planungstiefe und zugehörigen Kostenermittlungsstufe zu erfolgen. Der Zuschlagssatz für besondere Risikokosten ist entsprechend dem Planungsfortschritt abzuschmelzen, sodass besondere Risikokosten in der Regel bis Leistungsphase 2 mit maximal 20 %, bis Leistungsphase 3 mit maximal 15 % und ab Leistungsphase 5 mit maximal 10 % der indexierten Baukosten ausgewiesen werden (Kostenvarianz). Diese Werte gelten als Richtgröße und können eine die projektspezifischen Randbedingungen berücksichtigende Einschätzung nicht ersetzen. Abweichungen sind zu begründen.

Die Projektunterlage umfasst insbesondere:

- **die Vorplanung**
- **den Erläuterungsbericht (Muster Erläuterungsbericht)**
- **eine Kostenaussage zu den Gesamtkosten³⁶, bestehend aus den Baukosten³⁷, der Indexierung und den besonderen Risikokosten auf Basis einer Kostenschätzung (Muster Kosten)**
- **den Rahmenterminplan mit Angaben zum Haushaltsmittelbedarf (Finanzplan).**

In begründeten Fällen, zum Beispiel bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, soll die Projektunterlage mit einem vertieften Durcharbeitungsgrad bis zur Entwurfs- bzw. Genehmigungs- oder Ausführungsplanung / Vorbereitung der Vergabe mit zugehöriger Kostenermittlung erstellt werden (vgl. Abschnitt E 2.3).

Bei geeigneten Baumaßnahmen veranlasst das Bauministerium in Abstimmung mit dem Staatsministerium und dem Finanzministerium die Auslobung eines Planungswettbewerbs³⁹ im Zuge der Aufstellung der Projektunterlage. Wirtschaftliche Aspekte – wie zum Beispiel ein vorgegebener Kostenrahmen – sind vom Preisgericht zu berücksichtigen.

Soweit Zweck und Bedeutung der Baumaßnahme dies rechtfertigen, sind bis zu 2 v. H. der Kosten der Bauwerke – Baukonstruktionen⁴⁰ zweckgebunden für Aufträge an bildende Künstler vorzusehen. Die Organisation des Auswahlverfahrens sowie die Beauftragung obliegen der staatlichen Bauverwaltung.

Die nutzende Verwaltung kann im Einvernehmen mit dem Bauamt Eigenleistungen erbringen. Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle benennt unter Beteiligung des Bauamts die Kosten für die von ihr zu beschaffende Ausstattung und die Kosten für die Auslagerung von Nutzungen während der Bauzeit.⁴¹

Die nutzende Dienststelle und die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle erklären abschließend und bindend ihr Einverständnis mit der fertiggestellten Projektunterlage, indem sie die Pläne und den Erläuterungsbericht unterschreiben.

2.2 Baufachliche Genehmigung, Projektfreigabe

Das Bauamt übersendet die Projektunterlage an die Regierung. Diese erstellt den Vorlagebericht und leitet ihn zusammen mit der Projektunterlage an das Bauministerium zur baufachlichen Genehmigung weiter.

Das Bauministerium teilt nach baufachlicher Prüfung die festgestellten Gesamtkosten (Kostenaussage) dem Staatsministerium mit. Die Projektunterlage wird zusammen mit einem baufachlichen Genehmigungsschreiben an das Staatsministerium übermittelt.

Ergänzt durch eine Bedarfserläuterung legt das Staatsministerium in Abstimmung mit dem Finanzministerium die Projektunterlage dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags zur Projektfreigabe vor und begründet diese.

³⁹ nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) i. d. F. vom 31. Januar 2013.

⁴⁰ ermittelt nach DIN 276-1:2008-12 (Kostengruppe 300) einschl. Umsatzsteuer.

⁴¹ ermittelt nach DIN 276-1:2008-12 (Kostengruppe 611 und 612 sowie 252) einschl. Umsatzsteuer.

Dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags obliegt die Freigabe des Projekts und der damit verbundenen Gesamtkosten.

Die in der Projektunterlage ausgewiesenen Indexkosten und besonderen Risikokosten sind Teil der Projektfreigabe.

Diese Projektfreigabe ermöglicht die Fortsetzungen der Planungen. Die haushaltsrechtliche Genehmigung nach Art. 24 BayHO erfolgt erst mit Vorlage der Projektplanung (vgl. Abschnitt E 2.4).

2.3 Projektplanung (PP)

Nach der Projektfreigabe veranlasst das Staatsministerium unter Rückgabe der Projektunterlage den Auftrag zur Projektplanung. Das Bauministerium erteilt dem Bauamt den Auftrag über die Regierung. Das Staatsministerium und das Finanzministerium erhalten einen Abdruck. Die Projektplanung beinhaltet grundsätzlich die Planung und Unterlagen nach Art. 54 Abs.1 BayHO (ausführliche Entwurfszeichnungen und Kostenberechnungen).

Mit der Projektplanung sind alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen verbindlich abzuklären und gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse einzuholen. Das Bauamt stimmt die Projektplanung mit der Regierung ab. Das Bauministerium wird dabei über die Inhalte und Ergebnisse der abgeschlossenen Projektplanungsphasen der Entwurfsplanung und der Genehmigungsplanung unterrichtet.

Im Rahmen der Ermittlung der Gesamtkosten ist die prognostische Fortschreibung der Gesamtkosten (Indexierung) zu aktualisieren. Sie berechnet sich dabei gemäß dem durchschnittlichen, statistischen, amtlichen Index³⁸ der letzten drei Jahre zum Zeitpunkt der Aufstellung der Projektplanung auf die gesamte Zeitspanne zwischen Projektgenehmigung (vgl. Abschnitt E 2.4) bis zum Baubeginn sowie anteilig auf 30 % der Zeitspanne zwischen Baubeginn und Baufertigstellung.

Im Rahmen der Ermittlung der Gesamtkosten sind die besonderen, auf den Einzelfall bezogenen projektspezifischen Risiken zu aktualisieren, die trotz einer gewissenhaften und ordnungsgemäßen Planung und Kostenermittlung nicht auszuschließen sind. Im Erläuterungsbericht werden diese besonderen Risiken beschrieben und begründet; es sollen dabei geeignete Maßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung, Überwälzung und Steuerung (erlaubte Kostenverlagerung) aufgezeigt werden.

Der Zuschlagssatz für besondere Risikokosten ist entsprechend dem Planungsfortschritt abzuschmelzen, sodass besondere Risikokosten in der Regel ab Leistungsphase 5 mit maximal 10 % der indexierten Gesamtkosten ausgewiesen werden (Kostenvarianz). Diese Werte gelten als Richtgröße und können eine die projektspezifischen Randbedingungen berücksichtigende Einschätzung nicht ersetzen. Abweichungen sind zu begründen.

Die nutzende Dienststelle und die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle erklären ihr Einverständnis mit der Entwurfsplanung, indem sie die Entwurfspläne unterschreiben und erklären abschließend und bindend ihr Einverständnis mit der Projektplanung, indem sie den Erläuterungsbericht unterschreiben.

Die Projektplanung umfasst ergänzend zur freigegebenen Projektunterlage:

- **die Entwurfsplanung,**
- **den Erläuterungsbericht mit Angabe der energetischen Kenndaten und Ermittlung der Baunutzungskosten (Muster Erläuterungsbericht),**
- **die Genehmigungsplanung,**
- **die maßgebliche Ausführungsplanung,**
- **eine aktualisierte Kostenaussage zu den Gesamtkosten³⁶, bestehend aus den Baukosten³⁷, der Indexierung und den besonderen Risikokosten auf Basis einer Kostenberechnung bzw. der bepreisten Leistungsverzeichnisse (Muster Kosten),**
- **den Terminplan mit Angaben zum Haushaltsmittelbedarf (Finanzplan).**

Das Bauamt stellt fest, ob die Kostenaussage und die wesentliche Umsetzung der Bedarfs-

deckung gemäß Projektunterlage im Rahmen der Projektplanung eingehalten wird und zeigt die Fertigstellung der für die Kostensicherheit maßgeblichen Teile der Projektplanung der Regierung an. Diese beurteilt, ob die Kostenaussage und die wesentliche Umsetzung der Bedarfsdeckung der vorgelegten Projektplanung im Verlauf der Projektdurchführung voraussichtlich eingehalten werden kann und informiert das Bauministerium über das Ergebnis.

2.4 Haushaltsrechtliche Genehmigung, Projektgenehmigung

Das Staatsministerium veranlasst die Vorlage der Projektplanung zur haushaltsrechtlichen Projektgenehmigung. Die Änderungen der Gesamtkosten und bzw. oder Änderungen von Sperrvermerken stellen eine Änderung des Haushaltsplans dar und werden daher durch das Finanzministerium auf Veranlassung des Staatsministeriums beim Bayerischen Landtag bzw. dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen vorgelegt. Diesem obliegt die haushaltsrechtliche Genehmigung.

Die in der Projektplanung ausgewiesenen Indexkosten und besonderen Risikokosten sind Teil der haushaltsrechtlichen Projektgenehmigung und der zugehörigen Gesamtkosten; dabei sind die besonderen Risikokosten gegenseitig deckungsfähig.

Der Planungstitel im Haushaltsplan – Anlage S wird mit der haushaltsrechtlichen Genehmigung in einen Bautitel umgewandelt.⁴²

2.4.1 Kostenaussage und die Umsetzung der Bedarfsdeckung gemäß Projektunterlage (PU) eingehalten

Das Bauministerium bestätigt die Einhaltung der Kostenaussage und der Umsetzung der Bedarfsdeckung gemäß Projektunterlage und setzt unter Berücksichtigung der erfolgten Beurteilung durch die Regierung die Gesamtkosten der Projektplanung fest. Staatsministerium und Finanzministerium werden hierüber unterrichtet.

Das Finanzministerium erstellt auf Grundlage der Bestätigung der Kostenaussage und der Umsetzung der Bedarfsdeckung gemäß Projektunterlage sowie der Festsetzung eine Übersicht und legt diese, soweit eine Vorlage an den Bayerischen Landtag im Rahmen der Haushaltsaufstellung nicht möglich ist, dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayerischen Landtags zur Genehmigung vor.

2.4.2 Kostenaussage oder die Umsetzung der Bedarfsdeckung gemäß Projektunterlage (PU) nicht eingehalten

Wird die Kostenaussage oder die Umsetzung der Bedarfsdeckung gemäß Projektunterlage nicht eingehalten, sind für die Projektgenehmigung der Projektplanung zusätzliche Begründungen erforderlich.

Änderungen am Bedarf und deren Auswirkungen auf Kosten und Termine sind hierbei stets durch das Staatsministerium vor dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen zu begründen.

Das Bauministerium setzt die Gesamtkosten der Projektplanung fest.

Die zusätzlichen Begründungen und die neu festgesetzten Gesamtkosten sind auf Initiative des Staatsministeriums, soweit eine Vorlage an den Bayerischen Landtag im Rahmen der Haushaltsaufstellung nicht möglich ist, dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen zur Genehmigung vorzulegen. Der Planungstitel im Haushaltsplan – Anlage S wird mit der haushaltsrechtlichen Genehmigung in einen Bautitel umgewandelt.

2.4.3 Verfahren nach haushaltsrechtlicher Genehmigung der Projektplanung

Das Bauministerium erhält nach haushaltsrechtlicher Genehmigung vom Finanzministerium sowie vom Staatsministerium die Unterlagen gemäß Abschnitt E 2.4.1 oder 2.4.2 zurück

⁴² Nr. 6.2 DBestHG.

und leitet diese an das Bauamt weiter. Die Regierung erhält einen Abdruck.

Mit erfolgter haushaltsrechtlicher Genehmigung ist die Projektplanung grundsätzlich bindend. Jede wesentliche oder kostenwirksame Abweichung setzt die Genehmigung eines Nachtrags voraus (vgl. Abschnitt E 3.2).

Einsparungen dürfen nicht für wesentliche Abweichungen von der genehmigten Projektplanung verwendet werden (vgl. Abschnitt E 3.2).

Der Kostenansatz der Indexkosten darf ausschließlich für eingetretene indexbedingte Baukostensteigerungen und der Kostenansatz für besondere Risikokosten darf ausschließlich für eingetretene besondere Risiken aufgewendet werden (vgl. Abschnitt E 3.1).

3 Projektdurchführung (PD)

Nach der haushaltsrechtlichen Genehmigung erteilt das Bauministerium auf Veranlassung des Staatsministeriums über die Regierung dem Bauamt den Auftrag zur Projektdurchführung. Das Staatsministerium und das Finanzministerium erhalten einen Abdruck.

Die Projektdurchführung darf erst begonnen werden, wenn die Verfügbarkeit des Grundstücks rechtlich gesichert ist und alle öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllt sind.

Die ersten Ausschreibungen sollen Gewerke von erheblichem Wert umfassen. In besonderen Fällen können nach Abstimmung mit der Regierung die Ausschreibungen auch sukzessive erfolgen. Durch Vergleich der Ausschreibungsergebnisse mit den zugehörigen Kostenansätzen der Projektplanung ist die voraussichtliche Einhaltung der genehmigten Gesamtkosten zu beurteilen.

Die Projektdurchführung beginnt mit dem Abschluss des ersten Bauvertrags.

Das Bauamt teilt den Baubeginn der Grundbesitz bewirtschaftenden sowie der nutzenden Dienststelle, dem Bauministerium, dem Staatsministerium, dem Finanzministerium und der Regierung⁴³ mit.

Die nutzende Dienststelle und die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle sind nicht berechtigt, in die Projektdurchführung einzugreifen. Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle soll das Bauamt bei der Auswahl der Ausstattung beteiligen.

3.1 Freigabe von Indexkosten und besonderen Risikokosten

Bei Eintreten von im Muster Kosten der Projektplanung ausgewiesenen und damit haushaltsrechtlich genehmigten indexbedingten Baukostensteigerungen während der Projektdurchführung beantragt das Bauamt über die Regierung die Freigabe von Indexkosten beim Bauministerium.

Bei Eintreten von im Muster Kosten der Projektplanung ausgewiesenen und damit haushaltsrechtlich genehmigten besonderen Risiken während der Projektdurchführung beantragt das Bauamt über die Regierung die Freigabe von besonderen Risikokosten beim Bauministerium.

Das Finanzministerium und das Staatsministerium erhalten einen Abdruck der baufachlichen Genehmigung und Festsetzung. Sobald der Bedarf an zusätzlichen Haushaltsmitteln eintritt, beantragt das Bauamt bei der nach Abschnitt A 8.2 zuständigen Stelle die Zuweisung. Das Bauministerium wird hierüber unterrichtet.

3.2 Haushaltsrechtlicher Nachtrag

Die Aufstellung eines haushaltsrechtlichen Nachtrags während der Projektdurchführung wird erforderlich, wenn wesentlich von der genehmigten Projektplanung abgewichen werden soll – baukonstruktive Abweichungen – oder wenn zusätzliche, unabweisbare Ausgaben, die unter Berücksichtigung von bereits erzielten oder möglichen Einsparungen zu ei-

⁴³ Art. 68 Abs. 7 BayBO.

ner Erhöhung der genehmigten Gesamtkosten führen, zu veranschlagen sind – kostenwirksame Abweichungen.

Eine wesentliche – baukonstruktive – Abweichung von der genehmigten Projektplanung liegt vor, wenn aus fachlichen Gründen die Grundlagen von Entwurf, konstruktivem Aufbau, Gestaltung oder technischen Anlagen geändert werden sollen. Wesentlich abgewichen wird insbesondere auch bei Änderungen am Bedarf. Eine wesentliche Änderung kann demnach auch ohne Überschreitung der genehmigten Gesamtkosten vorliegen.

Sobald die Notwendigkeit eines Nachtrags im Rahmen des Änderungsmanagements (Abschnitt E 1) erkennbar wird, stimmt sich das Bauamt mit den vorgesetzten Dienststellen ab. Zudem ist das Staatsministerium zu informieren.

Die Aufstellung, Prüfung, fachliche Genehmigung und Festsetzung sowie die haushaltsrechtliche Genehmigung von Nachträgen richten sich nach dem unter Abschnitt E 2.4.2 beschriebenen Verfahren.

Durch die Notwendigkeit eines Nachtrags im Falle einer kostenwirksamen Abweichung wird die Fortführung der Projektdurchführung nur gehindert, wenn die Gesamtkostenerhöhung erheblich ist; unabhängig vom Nachtragsgrund (baukonstruktive oder kostenwirksame Abweichung) gilt dies nicht für die Fortführung derjenigen genehmigten Teile der Projektplanung bzw. der Baumaßnahme, auf die die Entscheidung über den Nachtrag keine Auswirkungen haben kann.

- Eine Gesamtkostenerhöhung ist dann erheblich, wenn sie zu einer Überschreitung der genehmigten Gesamtkosten um mehr als 10 % führt.
- Beträgt die Gesamtkostenerhöhung mehr als 3,5 Mio. € ist diese immer erheblich.

Bei der Anwendung der Erheblichkeitsgrenze sind die seit der letzten haushaltsrechtlichen Genehmigung eingetretenen, nicht erheblichen Gesamtkostenerhöhungen mit zu berücksichtigen. Gesamtkostenerhöhungen, die ausschließlich auf Lohn- und Stoffpreissteigerungen beruhen, auch wenn sich diese über der Baupreisindexentwicklung bewegen, hindern die Weiterführung der Projektdurchführung auch dann nicht, wenn sie erheblich sind. Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Nachtrags (Muster Kosten NTR) bleibt davon unberührt.

4 Zuweisung der Haushaltsmittel

Ausgaben dürfen erst erfolgen und Verpflichtungen nur dann eingegangen werden, wenn die dafür benötigten Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Auf Anforderung des Bauamts weist das Staatsministerium diesem über seine unmittelbar nachgeordnete Dienststelle die Haushaltsmittel zur Bewirtschaftung zu. Ausgabemittel, die voraussichtlich bis zum Schluss des Haushaltsjahres nicht benötigt werden, sind der zuweisenden Dienststelle unverzüglich zum Einzug zurückzumelden.

Abschnitt F – Bauübergabe und technisches Gebäudemanagement

1 Bauübergabe

1.1 Fertigstellung und Bauübergabe

Das Bauamt übergibt die fertiggestellte bauliche Anlage förmlich an die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle (GbD). Damit geht die Verantwortung für die bauliche Anlage auf diese über. Die Übergabe hat stattzufinden, sobald das Bauwerk/die bauliche Anlage genutzt werden kann. Es ist zulässig, bauliche Anlagen abschnittsweise zu übergeben. Restarbeiten von untergeordneter Bedeutung und die Beseitigung unwesentlicher Mängel können auch nach erfolgter Übergabe durchgeführt werden.

Die Verantwortung geht ebenfalls auf die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle über, wenn diese das Bauwerk bzw. die bauliche Anlage nutzt, ohne dass eine förmliche Übergabe stattgefunden hat; es sei denn, Bauverwaltung und Staatministerium bzw. Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle haben sich schriftlich in anderer Weise vereinbart.

Bei Großen Baumaßnahmen teilt das Bauamt nach erfolgter Übergabe die Fertigstellung dem Bauministerium, dem Staatsministerium und dem Finanzministerium mit. Bei Kleinen Baumaßnahmen unterrichtet das Bauamt nach erfolgter Übergabe die Dienststelle, die die Aufstellung der Bauunterlage veranlasst hat.

1.2 Übergabeunterlagen

Nach gemeinsamer Begehung der baulichen Anlage und Einweisung des Betriebspersonals in die technischen Anlagen fertigt das Bauamt eine Niederschrift über die Bauübergabe (Muster Übergabe) an.

Der Niederschrift sind als Anlagen beizufügen:

- ein Satz fortgeschriebener Ausführungspläne
- Engergiebedarfsausweis (auf Grundlage der tatsächlichen Bauausführung)
- Schalt- und Leitungspläne technischer Anlagen, die für die Inbetriebnahme der baulichen Anlage notwendig sind
- ein Geräteverzeichnis mit Bedienungs- und Instandhaltungsanleitungen des Anlagenherstellers
- sämtliche Prüfbücher und Abnahmebescheinigungen mit öffentlich-rechtlicher Wirkung einschließlich einer Aufstellung über alle Anlagen, die einer Überwachungspflicht unterliegen oder für die eine Überwachung oder Prüfung notwendig oder zu empfehlen ist
- eine Übersicht über die dem Bauamt im Zusammenhang mit der Baumaßnahme bekannt gewordenen Auflagen, Rechte und Pflichten, insbesondere auch über bereits entrichtete Erschließungs- und Anschlussbeiträge
- eine Dokumentation der Unterlagen zu Objekten der Kunst am Bau
- die für den Betrieb einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften sowie die Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage⁴⁴
- eine Übersicht der in den Bauverträgen festgelegten Fristen für die Wahrnehmung von Mängelansprüchen

Zwei Ausfertigungen der Niederschrift mit Anlagen verbleiben beim Bauamt, von denen eine den sonstigen Rechnungsunterlagen (Abschnitt G 2.3) beizufügen ist. Die Grundbe-

⁴⁴ § 3 Abs. 2 Nr. 3 BaustellV.

sitz bewirtschaftende Dienststelle erhält eine Ausfertigung der Niederschrift ohne Anlagen.

Der Abschluss der in der Niederschrift vermerkten Restarbeiten ist der nutzenden und der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle in einem abschließenden Schreiben anzuzeigen.

1.3 Baubestandsunterlagen

Für die übergebenen baulichen Anlagen sind insbesondere die folgenden Bestandsunterlagen anzufertigen:

- Lageplan mit Angaben zur Erschließung und zu Ver- und Entsorgungsanlagen
- Baupläne aller Geschosse als Grundrisse sowie Schnitte und Ansichten
- Baupläne aller technischen Anlagen
- der Objektbogen (Muster Objektbogen)
- Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV)⁴⁵

Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle erhält eine Ausfertigung der Bestandspläne in digitaler Form und als Papiausdruck.

Das Bauamt nimmt alle fertiggestellten baulichen Anlagen in die Fachdatenbank Hochbau auf und dokumentiert die Maßnahmen in den PLAKODA-Gebäudedatenblättern (Planungs- und Kostendaten von Bauwerken).

1.4 Verjährungsfrist für die Wahrnehmung von Mängelansprüchen

Rechtzeitig vor Ablauf der Verjährungsfrist für die Wahrnehmung von Mängelansprüchen begehrt das Bauamt die baulichen Anlagen zusammen mit der nutzenden und der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle. Hierüber ist eine Niederschrift anzufertigen, in der festgestellte Mängel zu vermerken sind. Das Bauamt veranlasst die Beseitigung der Mängel unverzüglich. Sollten während der Verjährungsfrist Mängel auftreten, unterrichten die nutzende und die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle das Bauamt unverzüglich darüber.

2 Technisches Gebäudemanagement

2.1 Betriebsführung

Die Betriebsführung ist Aufgabe der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle. Diese betreibt die technischen Anlagen nach den Grundsätzen der Sicherheit, der technischen Zuverlässigkeit, der Wirtschaftlichkeit sowie des Umweltschutzes.

Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle führt eine Betriebsdatei über die technischen Anlagen, die alle Angaben zu deren Überprüfung und Betriebsweise enthält, wie z. B. Bestands- und Leistungsdaten, Inspektionen und Wartungen, Instandsetzungen einschl. deren Kosten oder vorgeschriebene und durchgeführte Prüfungen. Diese Datei ist der Bauverwaltung zur Verfügung zu stellen.

Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle wartet die technischen Anlagen mit eigenem Betriebspersonal oder schließt entsprechende Wartungsverträge ab. Inspektion und Wartung sind regelmäßig durchzuführen. Bei der Inspektion sollen durch Überprüfung von Beschaffenheit und Funktion der technischen Anlagen notwendige Instandsetzungsarbeiten frühzeitig erkannt werden. Entsprechend der Aufstellung des Bauamtes (Abschnitt F 1.2) veranlasst die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle die erforderlichen wiederkehrenden Prüfungen der technischen Anlagen.

⁴⁵ Energieeinsparverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

2.2 Verbrauchskontrolle und Baunutzungskosten

Die Grundbesitz bewirtschaftende Dienststelle führt fortlaufende Aufzeichnungen über den Verbrauch von Wärme, Kühlenergie, Strom und Wasser sowie über die weiteren Baunutzungskosten (Muster Erläuterungsbericht BNK). Diese Daten sowie die Energielieferverträge sind der Bauverwaltung⁴⁶ bis spätestens zum 30. Juni des darauf folgenden Jahres zur Auswertung vorzulegen.

Die Regierungen beraten die Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststellen bei der Energiebeschaffung und beim Abschluss von Energielieferverträgen.

Auf Grundlage der gesammelten und ausgewerteten Ergebnisse entscheidet das Bauamt mit der Leitstelle für Energie und Medien an der Landesbaudirektion Bayern und in Abstimmung mit der Grundbesitz bewirtschaftenden Dienststelle, ob weiter gehende Vorschläge für bauliche und betriebliche Maßnahmen, die zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und zur Einsparung von Energie führen können, ausgearbeitet werden sollen.

⁴⁶ Leitstelle für Energie und Medien an der LBD.

Abschnitt G – Rechnungslegung

Die Rechnungslegung hat den Zweck, alle Einnahmen und Ausgaben für die Haushaltsrechnung und Rechnungsprüfung darzulegen.

1 Zuständigkeiten und Termine

Die Rechnungslegung erfolgt gemeinsam durch das Bauamt und die jeweils zuständige Kasse. Das Bauamt hat hierzu nach Fertigstellung und Abrechnung der Bauunterhalts- und Baumaßnahmen nach den Abschnitten C, D und E die begründenden Unterlagen zu den Kassenanordnungen (Abschnitt G 2.2) und die sonstigen Rechnungsunterlagen (Abschnitt G 2.3), jeweils getrennt voneinander, bereitzuhalten⁴⁷.

Für Große Baumaßnahmen (Abschnitt E) teilt das Bauamt die Fertigstellung der Baumaßnahme dem Obersten Rechnungshof unverzüglich mit. Sollte sich die Ausführungszeit über mehr als zwei Haushaltsjahre erstrecken, bestimmt der Bayerische Oberste Rechnungshof die Rechnungslegung nach Abschluss der Baumaßnahme⁴⁷. In besonderen Fällen kann er bestimmen, ob und für welchen Zeitraum und für welche Bauabschnitte eine Zwischenrechnung zu legen ist. Die beteiligten Bauämter und Kassen werden hiervon verständigt. Der Zeitpunkt der Zwischenrechnung wird grundsätzlich auf den Abschluss des Haushaltsjahres gelegt.

Die o. g. Unterlagen müssen für Baumaßnahmen mit einem Kostenaufwand bis einschließlich 3.000.000 Euro spätestens sechs Monate nach Abrechnung und mit einem Kostenaufwand über 3.000.000 Euro spätestens zehn Monate nach Abrechnung zusammengestellt sein⁴⁷. Werden die Haushaltsmittel nicht vom Bauamt bewirtschaftet, richtet sich die Rechnungslegung nach den für die zuständigen Stellen geltenden Vorschriften.

2 Einzelrechnung

Die Einzelrechnung besteht aus den Rechnungslegungsbüchern und den Rechnungsbelegen. Sie wird ergänzt durch die sonstigen Rechnungsunterlagen⁴⁷.

2.1 Rechnungslegungsbücher

Die Rechnungslegungsbücher werden von der Kasse geführt⁴⁷.

2.2 Rechnungsbelege⁴⁸

Die Rechnungsbelege bestehen aus den Kassenanordnungen und den begründenden Unterlagen im Original. Diese umfassen im Einzelnen:

- Abschlags- und Schlussrechnungen
- Vergabe- und Vertragsunterlagen
- Berechnungsunterlagen für die Kostenansätze
- Nachweis über den Verbrauch der Baustoffe, soweit Lieferung und Ausführung getrennt verrechnet werden
- Abnahmebescheinigung und gegebenenfalls die Vermerke über die Mängelbeseitigung
- Prüfzeugnisse über die Untersuchung von Baustoffen und/oder Bauteilen
- Unternehmererklärungen nach EnEV

⁴⁷ Art. 80 BayHO und VV zu Art. 80 BayHO.

⁴⁸ Art. 75 BayHO und VV zu Art. 75 BayHO.

Die begründenden Unterlagen sind vom Bauamt aufzubewahren. Sie sind für Große und Kleine Baumaßnahmen sowie für den Bauunterhalt, gegebenenfalls getrennt nach den einzelnen Bauwerken und den Schlussrechnungen zugeordnet, abzulegen und sicher aufzubewahren.

Soweit die Beträge bei den Finanzbuchhaltungen der Universitätskliniken gebucht werden, sind die begründenden Unterlagen den Kassenanordnungen beizufügen und dort aufzubewahren.

2.3 Sonstige Rechnungsunterlagen

Zu den sonstigen Rechnungsunterlagen gehören:

- die baufachlich genehmigte Projektunterlage (Abschnitt E 2.1)
- die haushaltsrechtlich genehmigte Projektplanung (Abschnitt E 2.3) mit Nachträgen (Abschnitt E 3.2)
- die Projektfreigabe
- Unterlagen zum Verfahren nach Art. 73 BayBO
- die Zuweisungen von Ausgabemitteln und Verpflichtungsermächtigungen
- die Haushaltsüberwachungslisten, wenn die Kassenanordnungen vom Bauamt erteilt werden
- die Niederschrift über die Übergabe (Muster Übergabe)
- bei Wohnungsbauten eine Wohnflächenberechnung nach WoFIV⁴⁹
- die Angaben über die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken
- der Objektbogen (Muster Objektbogen) mit den entsprechenden Berechnungen
- das Bautagebuch

3 Aufbewahrungsfristen

Die begründenden Unterlagen zu den Kassenanordnungen (Abschnitt G 2.2) sind sechs Jahre sicher aufzubewahren. Die sonstigen Rechnungsunterlagen (Abschnitt G 2.3) sind für Bauunterhaltsmaßnahmen und Kleine Baumaßnahmen sechs Jahre, für Große Baumaßnahmen längerfristig aufzubewahren⁵⁰.

Darüber hinaus sind alle Unterlagen, die für den Betrieb technischer Anlagen, zur Durchführung des Bauunterhalts oder zur späteren Feststellung von Schadensursachen benötigt werden, längerfristig aufzubewahren⁵¹.

Nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen sind nicht mehr benötigte Unterlagen unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bayerischen Staatsregierung auszusondern. Für längerfristig aufzubewahrende Unterlagen ist der Aufbewahrungsbedarf regelmäßig zu überprüfen⁵¹.

⁴⁹ Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346).

⁵⁰ VV zu Art. 71 BayHO.

⁵¹ Aussonderungsbekanntmachung – Aussond-Bek vom 19. November 1991 (AllIMBI S. 884, StAnz Nr. 48), geändert durch Bekanntmachung vom 6. November 2001 (AllIMBI S. 658, StAnz Nr. 46).