



# RLBAU

---

Richtlinie für die Durchführung von  
Liegenschafts- und Bauaufgaben des  
Landes Rheinland-Pfalz

Herausgegeben durch das  
Ministerium der Finanzen  
Rheinland-Pfalz

Ausgabe 2021

## **Inhaltsverzeichnis**

**Teil – 1    Richtlinien**

**Teil – 2    Vertragsmuster**

**Teil – 3    Muster und Formulare**

**Teil – 4    Anhänge**

# Teil – 1

## Richtlinien

### **A Grundsätze, Organisation und Aufgaben**

### **B Haushalt und Berichtswesen**

B 1 Haushaltssystematik und Bewirtschaftungsgrundsätze

B 2 Rechnungslegung

B 3 Abtretungen und Pfändungen

B 4 Versicherungen

B 5 Berichterstattung

### **C Grundlagen der Bau- und Immobilienaufgaben**

C 1 Nachhaltigkeit und Klimaschutz

C 2 Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

C 3 Öffentlich - rechtliche Verfahren

C 4 Vergabe freiberuflicher Leistungen

C 5 Planungswettbewerbe

C 6 Vergaberechtliche Optimierung

### **D Bedarfsplanung und Bedarfsdeckung**

D 1 Bedarfsplanung

D 2 Bedarfsdeckung

D 3 Baufachliches Gutachten über Liegenschaften

### **E Planen und Bauen**

E 1 Kleine Baumaßnahmen

E 2 Große Baumaßnahmen

E 3 Bauunterlagen

E 4 Bauausführung

E 5 Bauübergabe und Übergabedokumentation

E 6 Künstlerische Ausgestaltung baulicher Anlagen

E 7 Grundsteinlegungen und Richtfeste

**F     Unterhalten und Betreiben**

F1     Immobilienaufgaben

F 2     Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen

F 3     Aufgaben in der Betriebsphase

F 4     Technisches Gebäudemanagement

F 5     Energiemanagement

F 6     Gebäudeakten und Aufbewahrungspflichten

**G     Ergänzende Regelungen****Glossar**

# **A Grundsätze, Organisation und Aufgaben**

## A Grundsätze, Organisation und Aufgaben

### 1. Grundsätze

Ziel der „Richtlinie für die Durchführung von Liegenschafts- und Bauaufgaben des Landes Rheinland-Pfalz“ (RLBau) ist es, eine wirtschaftliche, nachhaltige und effiziente Aufgabenerledigung unter Beachtung der Grundsätze der Landeshaushaltsordnung (LHO) über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften im landeseigenen Immobilienbestand sicherzustellen.

Mit der RLBau bekennt sich das Land Rheinland-Pfalz zu einer wirtschaftlich nachhaltigen, an ökologischen Grundsätzen orientierten und klimabewussten Wahrnehmung der Immobilien- und Bauaufgaben, mit der auch Ziele wie Barrierefreiheit, Energieoptimierung und Bewahrung historischen Kulturguts einhergehen. Die Erhaltung und Förderung der Baukultur ist wesentliches Anliegen des Landes.

Die RLBau konkretisiert als Verwaltungsvorschrift (VV) die Aufgaben- und Zuständigkeitsverteilung, Verfahrensabläufe und die damit einhergehende Verantwortung der Beteiligten für die ordnungsgemäße Erfüllung der durchzuführenden Maßnahmen. Damit wird ein strukturiertes, zielgerichtetes und einheitliches Verwaltungshandeln bezweckt.

Von den Regelungen der RLBau umfasst sind alle Liegenschaften im Eigentum des Landes, insbesondere die im wirtschaftlichen Eigentum des Landesbetriebs Liegenschafts- und Baubetreuung (Landesbetrieb LBB) befindlichen Liegenschaften.

Von der RLBau erfasst werden alle Baumaßnahmen des Landes, insbesondere

- Baumaßnahmen des Bauhaushaltes des Landes im Einzelplan 12 (Landesbau) und
- Baumaßnahmen des Wirtschaftsplans des Landesbetriebs LBB (LBB-Bau)

sowie Maßnahmen des Betriebs und der Verwaltung von Liegenschaften im landeseigenen Immobilienbestand (Liegenschaftsverwaltung).

Nicht erfasst sind der Bau und die Unterhaltung öffentlicher Straßen nach dem Landesstraßengesetz (LStrG), mit Ausnahme von Hochbaumaßnahmen auf Nebenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 4 LStrG.

Die RLBau ist ein vorrangiges, verwaltungsinternes Regelwerk. Interne Dienstanweisungen, Handbücher oder sonstige Festlegungen sind nachrangig, können die RLBau also nur konkretisieren.

### 2. Organisation

Die Gesamtverantwortung für die Liegenschaftsverwaltung der Landesbehörden und -institutionen sowie für den Staatsbau des Landes obliegt dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium als oberste staatliche Baubehörde.

Das Ministerium der Finanzen ist gemäß der Anordnung über die Geschäftsverteilung der Landesregierung Rheinland-Pfalz für den staatlichen Hochbau zuständig. Die Ausgaben für die

Baumaßnahmen des Landes sind im Einzelplan 12 und dem dazugehörigen Wirtschaftsplan des Landesbetriebs LBB beim Ministerium der Finanzen veranschlagt.

Der staatliche Hochbau, also die Planung, Ausführung und Betreuung der Baumaßnahmen werden grundsätzlich vom Landesbetrieb LBB wahrgenommen. Der Landesbetrieb LBB untersteht als rechtlich unselbstständiges Organ der Landesverwaltung der Dienst- und Fachaufsicht des für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministeriums als oberster Landesbehörde. Die Dienst- und Fachaufsicht über die regionalen Dienststellen (Niederlassungen) und anderen Organisationseinheiten des Landesbetriebs LBB werden von der Zentrale des Landesbetriebs LBB wahrgenommen.

Der Landesbetrieb LBB ist zweckgebunden zuständig für die nach finanzwirtschaftlichen Grundsätzen eigenverantwortliche Beschaffung, Bewirtschaftung und Verwertung der Liegenschaften für die Landesverwaltung und die Erfüllung der Bauaufgaben des Landes. Er hat als wirtschaftlicher Eigentümer die damit verbundenen Rechte und Pflichten wahrzunehmen.

Die nutzende Dienststelle tritt in der Regel als Betreiber auf. Beim Landesbetrieb LBB verbleibt die Aufsichts- und Kontrollpflicht. Die Verantwortung für die bauliche Sicherheit verbleibt in jedem Fall beim Landesbetrieb LBB.

Die Verantwortung des Betreibers umfasst alle Aufgaben und Kompetenzen, die erforderlich sind, um Gefahren und Schäden aus dem Betrieb eines Gebäudes bzw. einer Liegenschaft als Ganzes über die gesamte Nutzungsdauer zu vermeiden. Dies umfasst auch die Verkehrssicherungspflichten. Der Betreiber kann seine Pflichten delegieren.

Für Liegenschaften im landeseigenen Immobilienbestand, die nicht in das wirtschaftliche Eigentum des Landesbetriebs LBB übertragen wurden, gelten die Regelungen der RL Bau analog.

### **3. Zuständigkeiten, Rechte und Pflichten des Landesbetriebs LBB**

Zuständigkeiten sowie Rechte und Pflichten ergeben sich vor allem aus der Organisationsverfügung für den Landesbetrieb LBB, der Erlasslage und der Richtlinie 100 des VHB in der jeweils geltenden Fassung. Die Organisationsverfügung des Landesbetriebs LBB in der jeweils gültigen Fassung ist Bestandteil der RL Bau (Anhang 1).

Bei der Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Landesbetrieb LBB im Rahmen seiner Verantwortung die Einhaltung der haushaltsrechtlichen sowie der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu gewährleisten.

Im Haushaltsrecht insbesondere:

- § 7 LHO Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit
- § 9 LHO Aufgaben des Beauftragten für den Haushalt
- § 24 LHO Grundregeln für die Veranschlagung von Baumaßnahmen
- § 54 LHO Grundregeln für den Beginn von Baumaßnahmen
- § 55 LHO Grundsätze des Wettbewerbs und des einheitlichen Verwaltungshandelns bei der Vergabe
- § 63 LHO Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von Vermögensgegenständen
- § 64 LHO Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken

#### **4. Aufgaben des Landesbetriebs LBB**

- 4.1. Der Landesbetrieb LBB hat den Auftrag, Liegenschaften für die Landesverwaltung gemäß Organisationsverfügung wirtschaftlich zu beschaffen, zu beplanen und zu bebauen, zu bewirtschaften und zu verwerten.
- 4.2. Der Landesbetrieb LBB erbringt nach Auftrag baufachliche Dienstleistungen der Liegenschaftsverwaltung und -entwicklung, des Gebäudebetriebs und des Planens und Bauens für alle Ressortbereiche des Landes sowie andere öffentlich-rechtliche Körperschaften.
- 4.3. Er kann freiberuflich tätige Architekten und Ingenieure sowie weitere Sonderfachleute zur Erledigung seiner Aufgaben beauftragen.
- 4.4. Der Prüfgruppe Z-Bau beim Landesbetrieb LBB obliegt die baufachliche Mitwirkung und Prüfung für Baumaßnahmen Dritter mit Zuwendungen des Landes nach den Baufachlichen Ergänzungsbestimmungen für Zuwendungen (ZBau) und bei Zuwendungen für Baumaßnahmen Dritter mit Beteiligung des Bundes nach den Richtlinien für die Durchführung von Zuwendungsbaumaßnahmen (RZBau).
- 4.5. Der Landesbetrieb LBB erledigt die Aufgaben im Rahmen der ihm zur Verfügung stehenden Ressourcen. Notwendige Priorisierungen erfolgen nach Abstimmung mit dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium.



---

# **B Haushalt und Berichtswesen**

## **B 1 Haushaltssystematik und Bewirtschaftungsgrundsätze**

### **1. Eingliederung in den Landeshaushaltsplan**

Im Landeshaushaltsplan werden alle Einnahmen und Ausgaben für den staatlichen Hochbau sowie die Wohnungsbauförderung des Landes im Einzelplan 12 abgebildet. Dieser Einzelplan enthält alle Einnahmen und Ausgaben und ist in Kapitel gegliedert.

Kapitel 12 20 umfasst Hochbaumaßnahmen des Landes, Bauunterhaltung und allgemeinen Grunderwerb.

Der Wirtschaftsplan des Landesbetriebs LBB weist Erträge und Aufwendungen sowie Einnahmen und Ausgaben gesondert auf und ist Anlage zu Kapitel 12 20.

Die im Einzelplan 12 veranschlagten Baumaßnahmen des Landtags und der Generaldirektion Kulturelles Erbe werden vom Landesbetrieb LBB im Rahmen einer gesonderten Regelung der Erstattungen durch das Land ausgeführt.

Bei den in der RLBAU genannten Wertgrenzen handelt es sich um Bruttobeträge (inkl. Umsatzsteuer).

#### **1.1. Ausgaben im Landesbau**

Kapitel 12 20

- Titel 519 01  
Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen
- Titel 711 01  
Kleine Neu-, Um- und Erweiterungsbauten
- Titel 711 04  
Größere Instandhaltungsarbeiten an landeseigenen Liegenschaften einschließlich energiesparende Maßnahmen sowie Schadstoffsanierungen
- Titel 722 01  
Große Neu-, Um- und Erweiterungsbauten

Weitere im Einzelplan 12 veranschlagte Ausgaben, die für Hochbaumaßnahmen von besonderer Bedeutung sind:

- Titelgruppe 71  
Baunebenkosten für Hochbaumaßnahmen des Landes
- Titel 526 72  
Ausgaben für Architekten- und Ingenieurleistungen – Ausgaben der Ressorts für Vergütungen des Landesbetriebs LBB zur Erbringung baufachlicher Dienstleistungen
- Titel 682 72  
Zuschuss an den Landesbetrieb LBB – als Ersatz für die bisher im Mieter-Vermieter-Modell von den Ressorts gezahlten Nutzungsentgelte

## Kapitel 12 15

- Titel 812 ...  
Erwerb von Geräten, Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenständen sowie sonstigen beweglichen Sachen im Zusammenhang mit Hochschulbaumaßnahmen über 5.000 EUR im Einzelfall einschließlich aller Nebenkosten, soweit die Ausgaben nicht zu den Gesamtbaukosten gehören (vgl. Anhang 2)
- Titel 821 ...  
Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken einschließlich aller Nebenkosten

## 1.2. Ressorthaushalte

Außerhalb des Einzelplans 12 sind die Ausgaben der Ressorts veranschlagt bei:

- Titel 517 01  
Bewirtschaftung der Grundstücke, Gebäude und Räume
- Titel 518 01  
Mieten und Pachten für Grundstücke, Gebäude und Räume
- Titel 519 01  
Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen
- Titel 519 02  
Kleinere hauswirtschaftliche Instandsetzungen und kleinere bauliche Maßnahmen bis zu 10.000 EUR im Einzelfall
- Titel 519 05  
Kleinere hauswirtschaftliche Instandsetzungen, kleinere bauliche Maßnahmen und Schönheitsreparaturen bei Objekten des Landesbetriebs LBB. Einzelmaßnahmen bis zu 10.000 EUR, soweit sie sich ohne besondere technische Fachkunde beurteilen lassen, sind durch die hausverwaltende Dienststelle selbst auszuführen. Sonderregelungen hierzu unter Abschnitt G.

## 1.3. Sonstige Ausgaben

Sofern Ausgaben für bauliche Maßnahmen auch an anderen Stellen des Landeshaushaltsplans zu veranschlagen sind, gelten für sie diese Richtlinien entsprechend.

## 1.4. Einnahmen im Landesbau

Soweit sie im Zusammenhang mit den im Einzelplan 12 veranschlagten Bauausgaben stehen, sind sie den nachfolgend aufgeführten Titeln des Kapitels 12 20 zuzuordnen:

- Titel 119 12 – Einnahmen aus Überzahlungen nach Schluss des Haushaltsjahres – Rückzahlungen aufgrund von Prüfungsmitteilungen und Rückzahlungen überzahlter Beträge nach Schluss des Haushaltsjahres bzw. nach Abschluss der Baumaßnahme
- Titel 119 69 – Vermischte Verwaltungseinnahmen – Erlöse aus der Abgabe von Ausschreibungsunterlagen, Abrechnungszeichnungen und dergleichen sowie anfallende Vertragsstrafen

Titel 132 02 – Erlöse aus der Veräußerung unbrauchbarer oder entbehrlicher Gegenstände – Erlöse aus der Veräußerung von Altbaustoffen, soweit sie nicht von der Ausgabe abzusetzen sind

## **2. Sonstiges**

Für die Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans gilt grundsätzlich das Bruttoprinzip, d.h. Einnahmen und Ausgaben sind getrennt voneinander in voller Höhe im Haushaltsplan zu veranschlagen und mit ihrem vollen Betrag bei dem für sie vorgesehenen Titel zu buchen. Ausnahmen können im Haushaltsplan oder durch allgemeine Verwaltungsvorschriften zugelassen werden (vgl. §§ 15 Abs. 1 und 35 Abs. 1 LHO). Hinsichtlich der allgemein abweichenden Regelungen vom Bruttoprinzip wird auf § 35 der Verwaltungsvorschrift LHO (VV-LHO) verwiesen.

### **2.1. Abweichend vom Bruttoprinzip sind von der Ausgabe abzusetzen:**

Erlöse aus der Veräußerung von Altbaustoffen, soweit sie in der Kostenberechnung der Baumaßnahme genehmigt und bei der Bemessung der Baumittel berücksichtigt wurden.

### **2.2. Abweichend vom Bruttoprinzip sind von der Ausgabe abzusetzen:**

Einnahmen aus Schadensersatzleistungen Dritter, soweit die Ausgaben für die bauliche Wiederinstandsetzung oder Herstellung bei dem Bautitel nachgewiesen werden.

### **2.3. Eine Baumaßnahme ist erst abgeschlossen, wenn alle vertraglichen Verpflichtungen aus Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträgen erfüllt wurden. Dies setzt unter anderem voraus, dass sämtliche Rechtstreitigkeiten abgeschlossen sind oder Verjährung eingetreten ist.**

## **3. Bewirtschaftung der Bauausgaben**

### **3.1. Zuständigkeit**

Die Dienststellen der Ressorts bzw. der Landesbetrieb LBB erhalten die Befugnis zur Bewirtschaftung der Bauausgaben mit der Zuweisung der Haushaltsmittel (vgl. VV-LHO zu § 34 LHO). Bei jeder Behörde, die Einnahmen und Ausgaben bewirtschaftet, ist ein Beauftragter für den Haushalt zu bestellen, soweit der Leiter der Behörde diese Aufgabe nicht selbst wahrnimmt. Der Beauftragte für den Haushalt ist bei allen Maßnahmen von finanzieller Bedeutung zu beteiligen (§ 9 LHO).

### **3.2. Zuweisung der Ausgabemittel**

Die Ausgabemittel für Baumaßnahmen des Einzelplans 12, einschließlich des Wirtschaftsplans des Landesbetriebs LBB, werden den zuständigen Dienststellen von dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium zur selbstständigen Bewirtschaftung zugewiesen (vgl. VV-LHO zu § 34 LHO).

### **3.3. Anordnungsbefugnis für Ausgabemittel**

Mit der Mittelzuweisung hat die zuständige Dienststelle die Anordnungsbefugnis unmittelbar erhalten.

### **3.4. Feststellungsbefugnis für Ausgabemittel**

Bei der Erstellung der Kassenanordnungen und -anweisungen sind insbesondere § 34 LHO sowie die VV-LHO zu §§ 70 bis 80 LHO (Zahlungen, Buchführung und Rechnungslegung) zu beachten.

Die Feststellung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit darf nur von zuständigen Personen ausgeübt werden.

Die Feststellungen können einzeln:

- für die sachliche Feststellung: „Sachlich richtig“,
- für die rechnerische Feststellung: „Rechnerisch richtig“ oder zusammengefasst
- für die sachliche und rechnerische Feststellung: „sachlich und rechnerisch richtig“ abgegeben werden.

### 3.5. Überwachung der Ausgabemittel für Baumaßnahmen im Einzelplan 12

Bei der Bewirtschaftung der Mittel ist wirtschaftlich und sparsam zu verfahren (vgl. § 7 LHO). Über die zugewiesenen Ausgabemittel und Verpflichtungsermächtigungen hinaus, dürfen weder Zahlungen geleistet noch Verpflichtungen eingegangen werden.

Der Landesbetrieb LBB bzw. die zuständige Dienststelle ist verpflichtet, eine projektbezogene Kostenkontrolle und Kostensteuerung mit den entsprechenden IT-Werkzeugen durchzuführen (vgl. Abschnitt E4 unter 3.).

Die anordnende Dienststelle hat für alle Baumaßnahmen einschließlich Bauunterhaltung die in Abschnitt B 2 bezeichnete Rechnungslegung zu führen, sobald ihr Ausgabemittel zur Bewirtschaftung zugewiesen wurden.

### 3.6. Übertragbarkeit von Ausgabemitteln im Landesbau

#### 3.6.1 Bauunterhaltung (Abschnitt F 2)

Gemäß § 6 Abs. 3 des Landeshaushaltsgesetzes (LHG) in der jeweils geltenden Fassung ist eine Übertragbarkeit der Ausgabemittel bei der Bauunterhaltung gegeben.

#### 3.6.2 Baumaßnahmen (Abschnitt E)

Die Ausgaben sind übertragbar (vgl. § 19 LHO). Die zeitliche Bindung regelt sich nach § 45 Abs. 2 LHO. Die Bildung und Inanspruchnahme der Ausgabereste bedarf der Einwilligung des für Finanzen zuständigen Ministeriums (vgl. § 45 Abs. 3 LHO).

## 4. Wirtschaftsplan des Landesbetriebs LBB (LBB-Bau)

Der Landesbetrieb LBB stellt einen Wirtschaftsplan gemäß § 26 LHO auf. Der Wirtschaftsplan umfasst einen Erfolgsplan und einen Finanzplan (vgl. § 26 VV-LHO). Die vorstehenden Regelungen gelten sinngemäß.

Aufwendungen für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen finden sich im Erfolgsplan unter Ziffer 5.a. – Position der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung.

Ausgaben für Investitionen finden sich im Finanzplan unter Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens (vorgesehenes Bauvolumen).

Eine Übersicht stellt die Abwicklung der Bauinvestitionen im Wirtschaftsplan des Landesbetriebs LBB entsprechend Handelsgesetzbuch (HGB) dar. Er ist unterteilt in Große Baumaßnahmen als Einzeltitel und Kleine Baumaßnahmen als Sammeltitel.

Der Landesbetrieb LBB bucht nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung. Er stellt gemäß § 87 LHO einen Jahresabschluss sowie einen Lagebericht in entsprechender Anwendung des § 264 (1) HGB auf.

## B 2 Rechnungslegung

### 1. Grundlagen

1.1. Bei der Rechnungslegung über Baumaßnahmen des Landes einschließlich der Maßnahmen im Wirtschaftsplan des Landesbetriebs LBB ist zu beachten:

- die Landeshaushaltsordnung (LHO), insbesondere §§ 75, 80 und 87 LHO,
- die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Landeshaushaltsordnung (VV-LHO), insbesondere
- die Bestimmungen zu §§ 70 bis 80 VV-LHO sowie der
  - Anlage 4 zu Nr. 4.6.4,
  - Anlage 5 zu Nr. 4.7 (BüdA-HKR) und
  - Anlage 8 zu Nr. 6.1.1.5 (GoBIT-HKR);
- ergänzende Rundschreiben des für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministeriums zur Rechnungslegung über Einnahmen und Ausgaben des Landes,
- bei Maßnahmen des Wirtschaftsplans des Landesbetriebs LBB darüber hinaus die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung sowie die einschlägigen steuer- und handelsrechtlichen Vorschriften.

1.2. Es ist Rechnung zu legen:

1.2.1 jährlich über Ausgaben für

- Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen (Abschnitt F 2)

1.2.2 maßnahmenbezogen für den Zeitraum der Baudurchführung für

- größere Instandhaltungsarbeiten an landeseigenen Liegenschaften einschließlich energiesparender Maßnahmen sowie Schadstoffsanierungen (Abschnitte E und F 2),
- Kleine Baumaßnahmen (Abschnitt E 1),
- Große Baumaßnahmen (Abschnitt E 2).

### 2. Belege und Unterlagen (gemäß VV-LHO Nr. 4.3 zu §§ 70 bis 80 LHO)

Für alle Baumaßnahmen des Landes und im Wirtschaftsplan des Landesbetriebs LBB bestehen die Rechnungslegungsunterlagen aus den

- Rechnungsbelegen gemäß Nr. 2.1. und den
- Prüfungsunterlagen gemäß Nr. 2.2, soweit sie nach Art und Umfang der Maßnahme in Betracht kommen.

2.1. Rechnungsbelege (gemäß Nr. 4.3 VV-LHO zu §§ 70 bis 80 LHO)

Die Rechnungsbelege bestehen aus den Zahlungsanordnungen und den begründenden Unterlagen. Dient eine Unterlage mehreren Rechnungsbelegen als begründende Unterlage, so ist sie dem Hauptbeleg beizufügen. In den weiteren Belegen ist hierauf zu verweisen.

Zu den begründenden Unterlagen gehören:

- Haushaltsüberwachungslisten,
- die Buchungsbelege bzw. Kassenanordnungen zu Abschlags-, Teilschluss- und Schlussrechnungen,
- die zum Nachweis von Art und Umfang der Leistung notwendigen Mengenerrechnungen, Zeichnungen und andere Belege gemäß § 14 VOB/B,
- das Bautagebuch sowie wichtiger Schriftverkehr für die Vertragsabwicklung,
- die Vergabe- und Vertragsunterlagen gemäß den Richtlinien, Formblättern des Vergabehandbuches (VHB) wie:
  - Vergabeunterlagen, bestehend aus den Formblättern gemäß VHB, der Leistungsbeschreibung und ggf. den Anlagen, die der Aufforderung zur Angebotsabgabe dienen,
  - Ergebnisse über die Öffnung der Angebote,
  - Gegenüberstellung der Angebotspreise (Preisspiegel),
  - Prüfung und Wertung der Angebote mit Vergabevermerk (vgl. VOB/A, VgV, UVgO),
  - sofern der Zuschlag nicht auf das Angebot mit dem niedrigsten Preis oder der höchsten Bewertung erteilt wird, die Angebotsunterlagen der vorplatzierten Bieter,
  - Schriftverkehr zur Auftragserteilung/Aufhebung der Ausschreibung und Vergabeabwicklung, das Auftragschreiben und ggf. Nachtragsvereinbarungen, Bestellscheine.

## 2.2. Prüfungsunterlagen

Prüfungsunterlagen bestehen aus:

- der Gebäudeakte gemäß Abschnitt E 5,
- dem Auftrag zur Durchführung der Baumaßnahme,
- den Haushaltsmittelzuweisungen,
- die vollständige HU-Bau und KVM-Bau einschließlich des genehmigenden Schriftverkehrs,
- den Zweitschriften der mit freiberuflich Tätigen geschlossenen Verträge sowie die zugehörigen Rechnungen.

## 3. Zuständigkeiten und Aufbewahrung

Die Aufbewahrungsfristen ergeben sich aus den einschlägigen steuer- und handelsrechtlichen Vorschriften.

- 3.1. Die Rechnungslegung über Bauausgaben (vgl. Nr. 1.2) erfolgt durch die anordnende Stelle und die Kasse gemeinsam.
- 3.2. Die Rechnungslegungsunterlagen sind sicher aufzubewahren und für die Rechnungsprüfung bereitzuhalten.
- 3.3. Die anordnende Stelle hat
  - die Fertigstellung der Rechnungslegungsunterlagen über Baumaßnahmen nach Nr. 1.2.2 unverzüglich dem Rechnungshof Rheinland-Pfalz (Rechnungshof) anzuzeigen,
  - die Rechnungslegungsunterlagen auch nach Abschluss der Rechnungsprüfung aufzubewahren und die Aufbewahrungsbestimmungen (vgl. Anlage 5 zu Nr. 4.7 der VV-LHO zu §§ 70 bis 80 LHO (BüdA-HKR) zu beachten.
- 3.4. Rechnungslegungsunterlagen über Große Baumaßnahmen sind 5 Jahre nach dem Abschluss der Prüfung durch den Rechnungshof bzw. 7 Jahre nach Rechnungslegung aufzubewahren.



Rechnungslegungsunterlagen über Kleine Baumaßnahmen sowie über Maßnahmen der Bauunterhaltung sind 5 Jahre nach Rechnungslegung aufzubewahren.

- 3.5. Der Rechnungshof kann in besonderen Fällen bestimmen, dass über Baumaßnahmen, über die für mehrere Haushaltsjahre im Zusammenhang Rechnung gelegt wird, eine Zwischenrechnung zu legen ist. Der Zeitpunkt einer Zwischenrechnungslegung wird auf den Abschluss eines Haushaltsjahres gelegt.
- 3.6. Die Rechnungslegungsunterlagen sind für Maßnahmen nach Nr. 1.2.1 zum 1. Februar jeden Jahres und für Maßnahmen nach Nr. 1.2.2 spätestens 24 Monate nach Übergabe der Baumaßnahme fertig zu stellen.

Rechnungslegung Maßnahmen nach Nr. 1.2.2:

	Übergabe der Baumaßnahme (Abschnitt B 2 Nr. 3.6 i.V.m. Abschnitt E 5 RLBau)	
	Beginn der 24 Monate Frist bis zur Rechnungslegung	
	Sind nach Ablauf der Frist alle Verträge schlussgerechnet?	
<b>ja</b>		<b>nein</b>
<b>Rechnungslegung</b> (Anzeige bei dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium und dem Rechnungshof)		<b>Zwischenrechnungslegung</b> (Anzeige bei dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium und dem Rechnungshof)
		Nach Schlussrechnung aller Verträge
		<b>Rechnungslegung</b> (Anzeige bei dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium und dem Rechnungshof)

#### 4. Behandlung von Prüfungsmittelungen

- 4.1. Da es sich bei Prüfungen des Rechnungshofs um verwaltungsinterne Verfahren handelt, ist die Weitergabe von Prüfungsmittelungen an Adressaten außerhalb der Verwaltung unzulässig. Zu Prüfungsmittelungen des Rechnungshofs ist dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium zu berichten.
- 4.2. Die anordnende Stelle hat den Auftragnehmern gegenüber die sich aus den Prüfungsmittelungen ergebenden Folgerungen im eigenen Namen und unter eigener Verantwortung nach Maßgabe von Nr. 4.3 zu ziehen. Sie darf sich dabei nicht auf eine Prüfungsmittelung, sondern nur auf den zugrundeliegenden Sachverhalt und die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen berufen.
- 4.3. Rückforderungen können ohne Einverständnis des Auftragnehmers nur durchgesetzt werden, wenn sie auf Gesetz oder Vertrag beruhen. An rechtswirksame Vereinbarungen ist die Verwaltung gebunden, auch wenn die Vereinbarungen für die Verwaltung unvorteilhaft oder unter Nichtbeachtung von Verwaltungsvorschriften abgeschlossen worden sind.

Soweit eine Anspruchsgrundlage nicht besteht, ist in geeigneten Fällen der Versuch zu unternehmen, z.B. die Rückzahlung durch nachträgliche Vereinbarung auf gütlichem Weg zu erreichen.

## **B 3 Abtretungen und Pfändungen**

### **1. Abtretungen**

- 1.1. Mit der Abtretung verliert der bisherige Gläubiger die Befugnis, über die Forderung zu verfügen.
- 1.2. Nach Eingang der schriftlichen oder mündlichen Mitteilung von einer Abtretung ist an den bisherigen Gläubiger keine Zahlung mehr zu veranlassen. Der Landesbetrieb LBB, dem die Abtretungserklärung zugegangen ist, hat sofort die zuständige Kasse anzuweisen, keine Zahlung an den bisherigen Gläubiger mehr zu leisten. An den neuen Gläubiger darf erst gezahlt werden, wenn entweder der bisherige Gläubiger die Abtretung schriftlich angezeigt hat oder eine von dem bisherigen Gläubiger ausgestellte Abtretungsurkunde ausgehändigt ist.
- 1.3. Dem neuen Gläubiger können alle Einwendungen entgegengesetzt werden, die zur Zeit der Abtretung gegen den bisherigen Gläubiger begründet waren.
- 1.4. Insbesondere kann mit einer Forderung, die dem Land gegen den bisherigen Gläubiger zusteht, auch gegenüber dem neuen Gläubiger aufgerechnet werden. Das gilt nur dann nicht, wenn die Forderung erst nach Kenntnis der Abtretung der Gegenforderung erworben wurde oder wenn die Forderung erst nach diesem Zeitpunkt und später als die Gegenforderung fällig geworden ist.
- 1.5. Wenn nichts Anderes vereinbart ist, ist die Abtretung rechtswirksam, ohne dass es einer Zustimmung bedarf. Die vielfach von den Abtretungsempfängern geforderte Anerkennung der Abtretung ist daher insoweit rechtlich bedeutungslos.

Ihr kann jedoch die Bedeutung eines Verzichts auf Einwendungen zukommen. Es besteht daher die Gefahr, dass bei vorbehaltloser Anerkennung der Abtretung in Höhe des abgetretenen Betrages gezahlt werden muss, obwohl dem bisherigen Gläubiger Einwendungen entgegengesetzt werden konnten. Eine entsprechende Erklärung bzw. ein Einwendungsverzicht sollten daher grundsätzlich nicht abgegeben werden.

### **2. Pfändungen**

- 2.1. Durch die Zustellung eines gerichtlichen Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses (§§ 829, 835, 836 ZPO) wird im Wege der Zwangsvollstreckung eine Forderung von dem bisherigen Gläubiger (im Pfändungs- und Überweisungsbeschluss „Schuldner“ genannt) auf einen neuen Gläubiger (im Pfändungs- und Überweisungsbeschluss „Gläubiger“ genannt) überwiesen mit der Maßgabe, dass der bisherige Gläubiger die Verfügungsbefugnis verliert. Eine Zustimmung des Schuldners (im Pfändungs- und Überweisungsbeschluss „Drittschuldner“ genannt) ist nicht notwendig.
- 2.2. Mit Zustellung des Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses ist, soweit die Forderung gepfändet ist, nur noch an die im Beschluss bezeichnete Stelle zu zahlen. Die rechtlichen Auswirkungen der Pfändung und Überweisung entsprechen im Übrigen denen der Abtretung. Das gilt entsprechend für Pfändungsbeschlüsse (Pfändungsverfügungen) des Finanzamtes (§§ 309, 314 AO).

Die Zuständigkeit für die Entgegennahme von Pfändungs- und Überweisungsbeschlüssen bzw. Pfändungsverfügungen bestimmt sich nach der Landesverordnung über die Zuständigkeit zur Vertretung des Landes in gerichtlichen Verfahren im Geschäftsbereich des Ministeriums der Finanzen (Vertretungsordnung Finanzen) vom 18. November 1988 (GVBl., S. 293) Ist danach der Landesbetrieb LBB nicht zuständig, hat er die Annahme zu verweigern.

Der Landesbetrieb LBB, dem der Pfändungs- und Überweisungsbeschluss zugegangen ist, hat sofort die zuständige Kasse anzuweisen, dass keine Zahlung an den bisherigen Gläubiger geleistet wird.

- 2.3. Die Zustellung des Pfändungsbeschlusses enthält regelmäßig die Aufforderung an den Drittschuldner, dem neuen Gläubiger binnen 2 Wochen zu erklären (§ 840 ZPO, § 316 AO):
- ob und inwieweit er die Forderung als begründet anerkenne und Zahlung zu leisten bereit sei,
  - ob und welche Ansprüche andere Personen an die Forderung machen,
  - ob und wegen welcher Ansprüche die Forderung bereits für andere Gläubiger gepfändet sei.
- 2.4. Wenn nicht innerhalb dieser Frist festgestellt werden kann, ob aufrechenbare Forderungen (auch Steuerforderungen des Landes) bestehen, empfiehlt es sich, die Forderung zunächst nur „vorbehaltlich der Geltendmachung etwaiger Gegenansprüche“ anzuerkennen.
- 2.5. Eine fristgerechte Beantwortung ist notwendig, um etwaige Schadensersatzansprüche des neuen Gläubigers auszuschließen. Eine sorgfältige Prüfung vor Abgabe der Erklärung ist notwendig, um die in gleicher Weise wie bei der Abtretung möglichen nachteiligen Rechtsfolgen unzutreffender Mitteilungen zu vermeiden.
- 2.6. Schon vor der Zustellung eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses kann eine Benachrichtigung über eine bevorstehende Forderungspfändung zugestellt werden (Vorphändung) mit der Aufforderung, nicht an den bisherigen Gläubiger (als „Schuldner“ bezeichnet) zu zahlen. Die Vorphändung verbietet die Zahlung an den bisherigen Gläubiger, berechtigt aber nicht zur Zahlung an denjenigen, der die Vorphändung veranlasst hat. Ihre Rechtswirksamkeit ist auf die Dauer von einem Monat, vom Tage der Zustellung abgerechnet, beschränkt (§ 845 ZPO).

### 3. Reihenfolge

- 3.1. Bei Vorliegen mehrerer Abtretungen oder Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse sowie beim Zusammentreffen von Abtretungen mit Pfändungs- und Überweisungsbeschlüssen ist grundsätzlich die zeitliche Reihenfolge in der Weise maßgebend, dass die zeitlich früher erfolgte Abtretung oder der früher zugestellte Pfändungs- und Überweisungsbeschluss (dem eine Vorphändung insoweit gleichgestellt ist) vor später erfolgten Abtretungen und später zugestellten Pfändungen zu befriedigen ist. Bei Pfändungen für mehrere Gläubiger kann, und auf Verlangen eines Gläubigers, dem die Forderung überwiesen wurde, muss unter Anzeige der Sachlage und unter Aushändigung der zugestellten Beschlüsse an das Amtsgericht, dessen Beschluss zuerst zugestellt ist, der geschuldete Betrag bei dem Amtsgericht des Leistungsortes unter Anzeige an die Gläubiger hinterlegt werden (§ 853 ZPO, § 320 AO). Im Hinterlegungsantrag ist der Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu erklären.
- 3.2. Es ist notwendig, den Zeitpunkt des Eingangs einer Abtretungsanzeige oder eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses nach Tag und Uhrzeit auf der Urkunde zu vermerken, da dieser

Zeitpunkt von erheblicher Bedeutung ist. Ferner ist eine Liste über die Abtretungen und Pfändungen anzulegen, aus der die Höhe der abgetretenen bzw. gepfändeten Beträge, die Reihenfolge und die geleisteten Zahlungen zu ersehen sind. Die Pfändungsverfügungen der Vollstreckungsbehörde der Finanzämter, Stadtsteuerämter usw. stehen den Pfändungs- und Überweisungsbeschlüssen der Gerichte gleich.

- 3.3. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird nochmals betont, dass im Gegensatz zu den Pfändungs- und Überweisungsbeschlüssen sich die Rangfolge der Abtretungsgläubiger nach dem Zeitpunkt der Abtretungen richtet, nicht danach, wann die Abtretungsanzeige eingeht.

#### 4. Anweisung

- 4.1. Bei der Anweisung von Zahlungen ist zu beachten, dass nur ein Hinweis etwa in Form „Zahlbar an: .....“ oder „Konto-Nr.: .....“ lediglich die Bedeutung der Angabe eines die Kasse nicht bindenden Zahlungsweges hat und daher nicht ausschließt, dass die Kasse an den bisherigen Gläubiger zahlt. Das Vorliegen einer Abtretung oder Pfändung muss in der Anweisung selbst klar zum Ausdruck gebracht werden, wobei der neue Gläubiger als Empfangsberechtigter zu bezeichnen ist. Zweckmäßig ist folgende Fassung der Anweisung:

- 4.2. Bei Abtretungen

„Die Kasse wird angewiesen, aufgrund der beigefügten Abtretungserklärung  
 der / des ..... vom ..... an .....  
 (bisheriger Gläubiger) (neuer Gläubiger)  
 EUR..... in Worten..... zu zahlen.“

- 4.3. Bei Pfändungen

„Die Kasse wird angewiesen, aufgrund des beigefügten Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses des Amtsgerichts .....  
 vom..... Geschäftszeichen..... an .....  
 (neuer Gläubiger)  
 EUR..... in Worten..... zu zahlen.“

- 4.4. Die Unterlagen für die Abtretung bzw. Pfändung sind der Kassenanweisung als Belege beizufügen.

## **B 4 Versicherungen**

Das Land ist Selbstversicherer. Für Baumaßnahmen des Landes sind deshalb grundsätzlich keine Versicherungsverträge (z.B. für Bauwesen, Feuer, Diebstahl, Haftpflicht, Transport, Wasserschaden, Glas usw.) abzuschließen.

Soweit Liegenschaften fremdvermietet sind und Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung auf den Mieter nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umgelegt werden können, kann das Land Versicherungsverträge abschließen. Dies gilt auch bei einer nur anteiligen Fremdvermietung, wenn eine Versicherung nur für die gesamte Liegenschaft abgeschlossen werden kann und der fremdvermietete Anteil nicht nur von nachrangiger Bedeutung ist.

## **B 5 Berichterstattung**

### **1. Immobilienberichte**

#### 1.1. Liegenschaftsbericht

Der Landesbetrieb LBB erstellt alle zwei Jahre einen Liegenschaftsbericht, aus dem sich die Entwicklung des zugewiesenen Immobilienvermögens ergibt. Das zuständige Ressortministerium teilt dem Landesbetrieb LBB zur Erstellung und Aktualisierung der Liegenschaftsberichte jeweils zum 1. März eines ungeraden Jahres die Flächenbelegung der überlassenen Immobilien sowie die angemieteten Drittliegenschaften mit (Muster B 5).

Der Liegenschaftsbericht ist gegliedert nach Wirtschaftseinheiten und weist die Grundstücke und Gebäude aus. Er soll beispielhafte Aspekte der nachhaltigen Liegenschaftsverwaltung enthalten. Der Liegenschaftsbericht ist dem jeweiligen Ressort sowie dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium vorzulegen.

#### 1.2. Projektbericht (Große Baumaßnahmen)

Der Landesbetrieb LBB berichtet dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium in regelmäßigen Abständen über den Projektstatus, insbesondere über die Kosten- und Terminentwicklung. Die Berichterstattung beginnt mit der Erteilung des Planungs- und Ausführungsauftrages und endet mit Ablauf des Jahres der Rechnungslegung.

Die Berichte sollen zur Information über den Stand der jeweiligen Baumaßnahme dienen. Es sind Informationen zu Kosten, Terminen und Qualitäten einzupflegen.

Daher sollen mit diesen Übersichten keine Anträge oder Berichterstattungen verbunden werden, auf die eine Entscheidung erwartet wird. Derartige Anträge oder Berichte müssen stets gesondert vorgelegt werden.

Der Baubeginn ist dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium mit Einleitung des ersten Vergabeverfahrens anzuzeigen.

Besondere Vorkommnisse von öffentlichem Interesse wie Unfälle, Naturereignisse oder gravierende Schadensereignisse sind unverzüglich nach Bekanntwerden dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium mitzuteilen.

Die Terminierung von feierlichen Veranstaltungen (Spatenstich, Grundsteinlegung, Richtfest, Bauübergabe - vgl. Abschnitt E 7) ist rechtzeitig zwischen dem Ressort, dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium und dem Landesbetrieb LBB abzustimmen.

Über weitere Einzelprojekte von besonderem Interesse kann ebenfalls Bericht erstattet werden.

### **2. Energiebericht**

Der Landesbetrieb LBB erstellt im zweijährigen Turnus einen Energiebericht für die dort ausgewiesenen Liegenschaften des Landes (vgl. Abschnitt F 5).

### **3. Öffentlichkeitsarbeit**

Mediananfragen und der Umgang mit dem Landestransparenzgesetz sind gemäß der jeweils gültigen Regelung der einzelnen Landesinstitutionen zu behandeln.

Die Beantwortung ist ggf. mit dem Ressort und dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium abzustimmen.

Die Federführung der Öffentlichkeitsarbeit bei Baufeiern (vgl. Abschnitt E 7) liegt beim jeweiligen Veranstalter. Anlassbezogene Pressemitteilungen sind mit dem Ressort und dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium abzustimmen.

Informationsbesuche von Abgeordneten oder Vertretern politischer Parteien bei Landesbehörden sind dem jeweils zuständigen Ressort unmittelbar anzuzeigen. Bei Bauangelegenheiten ist das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium zu informieren.

Sechs Wochen vor Europa-, Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sollen keine Informationsbesuche von Abgeordneten und Vertretern von Parteien bei staatlichen Dienststellen stattfinden (vgl. Bekanntmachung der Staatskanzlei vom 21. März 2014, MinBl. 2014, S. 27).

### **4. Statistik und sonstige Berichte**

Daten für Statistiken und Berichte aller Art sind nach jeweiligem Stand der Anforderungen vorzulegen.

#### **4.1. Planungs- und Kostendaten fertiggestellter Bauwerke und Baumaßnahmen**

Für im Rahmen einer Großen Baumaßnahme fertiggestellte Bauwerke sind die Planungs- und Kostendaten zur Aufnahme in die landeseigene Kostendatenbank NUKOSi sowie für die bundesweite Datenbank der Länderbauverwaltungen zu dokumentieren. Dafür sind die Erhebungsfomulare aus dem PLAKODA-Modul „Gebäudedatenblätter“ in elektronischer Form zeitnah an die „Betriebsleitung Vermögen und Bau Baden-Württemberg – Informationsstelle Wirtschaftliches Bauen“, Stefan-Meier-Straße 76 in 79104 Freiburg – (IWB; [www.vbv.baden-wuerttemberg.de](http://www.vbv.baden-wuerttemberg.de)) zu übermitteln.

#### **4.2. Statistik der Bautätigkeit**

Die jeweiligen vom Statistischen Landesamt herausgegebenen Erhebungsvordrucke sind vollständig ausgefüllt an das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz, Mainzer Straße 14 - 16, 56130 Bad Ems, zu senden.

---

# **C Grundlagen der Bau- und Immobilienaufgaben**



## C 1 Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Der Staatliche Hochbau in Rheinland-Pfalz soll der hohen Bedeutung des Klimaschutzes und der Verpflichtung der Öffentlichen Hand zum vorbildlichen Handeln Rechnung tragen.

Für die Liegenschaften und Baumaßnahmen des Landes ist der zentrale Ansatzpunkt zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emission die Nachhaltigkeits- und Energiestrategie des Landesbetriebs LBB, die im Kern auf den folgenden acht Handlungsbereichen aufbaut:

- Nachhaltiges Flächenmanagement,
- Nachhaltiges Bauen und Einsatz von ressourcenschonenden und kreislauffeffizienten Baustoffen,
- Energieeffizientes Bauen und Sanieren,
- Einsatz von regenerativen Energieträgern und Kraft-Wärme-Kopplung,
- Optimierter Gebäudebetrieb,
- Vertragsmanagement,
- Energiemonitoring, Energiecontrolling und Jahresenergiebericht,
- Optimierung der Sanierungsstrategie für den Liegenschaftsbestand unter verstärkter Berücksichtigung der Energieeffizienz.

### 1. Nachhaltiges und klimagerechtes Bauen

Für Landesbaumaßnahmen sind in der Planung und Ausführung die Grundsätze des Nachhaltigen Bauens zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die Gebäude-Klimaneutralitätsrichtlinie des Landesbetriebs LBB ist im Landesbau anzuwenden. Abweichungen in begründeten Ausnahmefällen sind zu dokumentieren.

Bei großen Neubaumaßnahmen des Landes nach Abschnitt E 2 soll eine Zertifizierung gemäß dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundes (BNB) unter anwendungsspezifischen Aspekten vorhandener BNB-Systemvarianten mit dem Ziel des Gütesiegels „Gold“ erfolgen. Für Baumaßnahmen, die nicht dem Anwendungsbereich mindestens eines eingeführten BNB-Moduls unterliegen, gilt eine sinngemäße Anwendung des BNB gemäß dem „Leitfaden Nachhaltiges Bauen“ des Bundes.

Bei den zukünftig fertiggestellten Gebäuden wird durch die Anwendung des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) ein integriertes nachhaltiges und energieeffizientes Gebäudekonzept im Zusammenhang mit lebenszyklusorientierter Planung umgesetzt.

Der Einsatz besonders langlebiger, emissionsarmer, schadstoffarmer Bauprodukte und die Verwendung nachwachsender Rohstoffe und recyclingfähiger Bauteile soll bei den Baumaßnahmen des Landes erfolgen.

Im Rahmen der Planung und Vergabe ist zu prüfen, inwieweit z. B. bei der Leistungsbeschreibung oder der Formulierung von Zuschlagskriterien nachhaltiges Bauen durch den Einsatz nachhaltiger Bauteile oder Bauprodukte gefördert werden kann. Die in § 2 LKrWG genannten (Umwelt)-Aspekte, wie die Langlebigkeit, Reparaturfreundlichkeit, Wiederverwendbarkeit und Recyclingfähigkeit oder soweit sie zueinander in einem Alternativverhältnis stehen, sind dabei zu berücksichtigen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz und der

Grundsatz der produktneutralen Ausschreibung gewahrt, ein ausreichender Wettbewerb gewährleistet wird und keine anderen Rechtsvorschriften der Leistungsbestimmung entgegenstehen.

## **2. Nachhaltiges und klimagerechtes Betreiben**

Ein Gebäude, das regelmäßig auf seine Betriebs- und Nutzungsparameter untersucht wird, soll hinsichtlich der Nutzungs- und Bewirtschaftungsprozesse optimiert werden und auf diese Weise effizienter, umweltfreundlicher und ggf. kostengünstiger betrieben werden. Ziel ist es, die funktionale Qualität und die Nutzerzufriedenheit aufrechtzuerhalten bzw. kontinuierlich zu verbessern. Auf die Abschnitte F 3 – Aufgaben in der Betriebsphase, F 4 – Technisches Gebäudemanagement und F 5 – Energiemanagement wird bezüglich Aufgaben und Zuständigkeiten verwiesen.

## C 2 Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Die Verpflichtung, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten, ergibt sich aus § 7 LHO. Danach sind angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei allen finanzwirtschaftlichen Maßnahmen durchzuführen.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind dabei Hilfsmittel bei der Entscheidung über Beschaffungs-, Standort- und Planungsalternativen und dienen als Nachweis der Wirtschaftlichkeit für die gewählte Lösung.

Bei der Beurteilung von Bedarfsdeckungs- und Planungsalternativen sind verschiedene Lösungsmöglichkeiten zu vergleichen und die Kosten, einschließlich der Folgekosten, auf Lebenszyklusbasis zu untersuchen (vgl. Nr. 2 zu § 7 VV-LHO). Bis zur Einführung landesspezifischer Regelungen findet der „Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen“ des Bundes Anwendung. Mit einer Nutzwertanalyse sind nichtmonetäre Faktoren, insbesondere ökologische Faktoren, zu erfassen.

Die Ergebnisse von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind während der Planung und Durchführung fortzuschreiben und einem Soll-Ist-Vergleich zu unterziehen (Erfolgskontrolle). Die dabei ermittelten Lebenszykluskosten werden in einer Nutzungskostendatenbank geführt und dienen als Grundlage zukünftiger Berechnungen.

Sofern Varianten ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden können, z.B. auf Grund eines zwingend vorgegebenen Standortes, auf Grund von Geheimschutzanforderungen oder besonderen baulichen Anforderungen, ist dies nachvollziehbar zu dokumentieren.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind in Form von angemessenen Kostenvergleichsrechnungen bis hin zu komplexen einzel- und gesamtwirtschaftlichen Vergleichen durchzuführen. Grundsätzlich sind sie nach der Kapitalwertmethode zu berechnen (vgl. Leitfaden LZK-Berechnungen sowie „Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen“ des Bundes).

### 1. Aufbau einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist allgemein in folgende Teilaspekte gegliedert:

- Problemdarstellung und Zielformulierung,
- zu untersuchende Lösungsalternativen,
- Erläuterung und Begründung der Kostenansätze, einschließlich einer Sensitivitätsanalyse und Risikoabschätzung,
- monetäre Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung einer lebenszykluskostenorientierten Kostenoptimierung von Investitions- und Baunutzungskosten,
- nichtmonetäre Aspekte in Form einer Nutzwertanalyse zu qualitativen Aspekten wie ökologische Faktoren, Kriterien des nachhaltigen, umwelt- und klimagerechten Planen, Bauens und Betreibens, Gestaltung, Erschließung und Funktion,
- Ergebnis,
- Empfehlung.

Die Berücksichtigung aller Gliederungspunkte ist abhängig von der Größe des Projektes bzw. der zu untersuchenden Teillösungen. Bei einfachen Maßnahmen können Ergebnisse auch durch Wegfall einzelner Gliederungspunkte erzielt werden.

## 2. Zuständigkeit für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Zuständig für die Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen ist der Landesbetrieb LBB. Für die Phase der Planung und Durchführung kann Abweichendes vereinbart werden (vgl. Abschnitt G).

## 3. Verfahrensstufen

In folgenden Verfahrensstufen sind Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen. Sie sind in Abhängigkeit der Entscheidungsschritte und gestaffelten Informationsdichte aufzustellen. Sie dienen der Optimierung von Planungskonzepten und Bauteilen (Kostengruppen nach DIN 276).

### 3.1. Bedarfsdeckung

Untersuchung der Beschaffungsvarianten zur Bedarfsdeckung (vgl. Abschnitt D 2).

Hierbei sind einzelfallabhängig zu untersuchen:

- Nutzung von Flächen im landeseigenen Immobilienbestand (landeseigene und bereits angemietete bzw. anderweitig überlassene fremde Flächen – sog. Drittanmietungen),
- Anmietung von Immobilien,
- Ankauf vorhandener baulicher Anlagen, einschließlich eventuell notwendiger Umbau- oder Erweiterungsbaumaßnahmen, Neu-, Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen als Eigenbaumaßnahmen des Landes, unter Einbeziehung eines Auslagerungskonzeptes oder Entwicklungskonzeptes einer Liegenschaft, einschließlich der Grundstücksbeschaffung; stehen mehrere Standorte für einen Neubau zur Verfügung, sind diese ebenfalls in einem Standortkonzept im Rahmen der Untersuchung der Beschaffungsvarianten zu betrachten,
- Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen von Bestandsbauten,
- sonstige in Frage kommende Beschaffungsmaßnahmen, wie z.B. Leasing oder Mietkauf.

### 3.2. Eigene Baumaßnahmen des Landes

In der Planungs- und Ausführungsphase sollen Planungsentscheidungen mittels Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen getroffen und entsprechend dokumentiert werden.

- Vorentwurfsplanung  
In der Vorentwurfsphase (entsprechend Leistungsbild LPH 2 der HOAI) sind alle relevanten Lösungsmöglichkeiten und deren Nutzen und Kosten einschließlich projektspezifische Risiko- und Folgekosten sowie projektunspezifische Risikokosten zu ermitteln. Dabei sind alternativ planerische Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen, insbesondere unter der Maßgabe der lebenszyklusorientierten Kostenoptimierung und Nachhaltigkeit.

Die der Entscheidung für eine Planungsalternative zugrundeliegende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist im Erläuterungsbericht zur Kostenvoranmeldung-Bau (KVM-Bau) beizufügen.

- Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung  
Die lebenszyklusorientierte Kostenoptimierung des verfolgten Planungskonzeptes wird in der weiteren Planungsphase bei der Erstellung der Haushaltsunterlage-Bau (HU-Bau) /

Ausführungsunterlage-Bau (AFU-Bau) mittels fortgeführter Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen geprüft und nachgehalten.

Das könnten ggf. auch Untersuchungen zu Baustandards und Ausführungsvarianten, z.B. von Bauteilen und technische Anlagen oder Konstruktionsweisen sein. Hier sind relevante Lösungsmöglichkeiten und deren Nutzen und Kosten einschließlich fortgeschriebene projektspezifische Risiko- und Folgekosten sowie projektunspezifische Risikokosten zu betrachten.

Die der Entscheidung für Ausführungsalternativen zugrundeliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind dem Erläuterungsbericht zur HU-Bau beizufügen.

- Bauausführung

Bei Bedarf sind während der Bauausführung Einzelaspekte einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu unterziehen. Die Entscheidungen sind entsprechend zu dokumentieren.

#### **4. Monitoring**

Nach Abschluss einer Maßnahme sind die Modellannahmen und Modellberechnungen aus der Planungsphase und Bauausführung im Rahmen einer abschließenden Erfolgskontrolle mit den tatsächlichen Kosten (Kostenfeststellung und Nutzungskosten) abzugleichen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Die hieraus abgeleiteten Daten sollen zur Bildung oder der Korrektur von Erfahrungswerten führen und neuen Maßnahmen zugrundegelegt werden.

## C 3 Öffentlich - rechtliche Verfahren

Bauvorhaben des Landes unterliegen allen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften in der jeweils geltenden Fassung.

Bauvorhaben des Landes bedürfen nach § 83 LBauO vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) in der jeweils geltenden Fassung anstelle der Baugenehmigung der Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde, wenn sie unter der Leitung eigener geeigneter Fachkräfte vorbereitet und ausgeführt werden.

Für die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ist der öffentliche Bauherr, im Regelfall vertreten durch den Landesbetrieb LBB, selbst verantwortlich (vgl. § 54 LBauO).

### 1. Geeignete Fachkraft

Geeignete Fachkraft im Sinne § 83 Abs. 1 LBauO ist, wer über die notwendigen baurechtlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügt.

Leitet diese die Vorbereitung und Ausführung des Bauvorhabens, so schließt das nicht aus, dass freiberuflich tätige Architekten und/oder Ingenieure zur Mitarbeit herangezogen werden (vgl. Abschnitt C 4). Die Verantwortlichkeiten sind in den jeweils gültigen Vertragsmustern geregelt.

Die geeignete Fachkraft hat bei der Ausführung der Baumaßnahme die Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Dies gilt auch für die Einhaltung von mit der Zustimmung verbundenen Auflagen und Bedingungen. Der Name der geeigneten Fachkraft, der die Vorbereitung und Ausführung des Bauvorhabens im Sinne von § 83 LBauO obliegt, ist mit dem Antrag auf Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen.

### 2. Bautechnische Nachweise und Prüfung

Die Prüfung des Standsicherheitsnachweises kann sowohl durch Prüfsachverständige für Standsicherheit als auch durch Prüfsachverständige für Baustatik erfolgen. Eine hoheitliche Beauftragung ist hiermit nicht verbunden.

Die Landesverordnung über Prüfsachverständigen und Prüfsachverständige für Baustatik (Prüfng-BaustatikVO), die Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO) sowie die Landesverordnung über Prüfsachverständige für Standsicherheit (PrüfS-StBauVO) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

### 3. Zustimmungsverfahren

- 3.1. Im Zustimmungsverfahren ist die bauaufsichtliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde auf den in § 83 i.V.m. § 66 Abs. 4 LBauO beschriebenen Umfang beschränkt. Danach wird von der Bauaufsichtsbehörde nur die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, örtlicher Bauvorschriften (§ 88 LBauO), § 52 LBauO und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft.

Die geeignete Fachkraft hat vor Aufstellung von Bauunterlagen zu klären, welche baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Einzelfall anzuwenden sind.

Für das Zustimmungsverfahren gelten die §§ 65, 66 Abs. 4 und die §§ 68 bis 74 LBauO entsprechend. Ist beabsichtigt, von bauaufsichtlichen Anforderungen nach § 69 LBauO abzuweichen, so sind die hierfür notwendigen Anträge mit dem Zustimmungsantrag bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellen und zu begründen. Über besondere Anforderungen und Erleichterungen nach § 50 LBauO entscheidet der Landesbetrieb LBB in eigener Verantwortung.

- 3.2. Bei der Vorlage der Haushaltsunterlage-Bau (HU-Bau) an das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium ist, abhängig von der haushaltsrechtlichen Ermächtigung, in der Regel gleichzeitig der Antrag auf Zustimmung nach § 83 LBauO bei der Gemeindeverwaltung einzureichen; § 63 LBauO gilt entsprechend. Die bautechnischen Nachweise brauchen nicht vorgelegt zu werden.

Hat die HU-Bau im Rahmen der baufachlichen Genehmigung Änderungen erfahren, die baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften berühren, so ist die weitere Entwurfsbearbeitung erneut mit den bauaufsichtlich zuständigen Stellen – ggf. auch mit der Gemeinde – zu erörtern. Werden von diesen Bedenken erhoben, so ist dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium zu berichten.

#### **4. Führung der Akten über die bauaufsichtliche Behandlung von Baumaßnahmen**

Für jede Baumaßnahme ist eine Bauaufsichtsakte (vgl. Abschnitt F 6 und Muster F 6) zu führen, die alle Vorgänge über die bauaufsichtliche Behandlung der Baumaßnahme enthalten muss. In dieser Akte sind alle Anträge mit den zugehörigen Unterlagen an die zuständigen Bauaufsichtsbehörden oder anderen Stellen sowie der geführte Schriftwechsel mit diesen und alle Bescheide abzulegen. Diese Akte ist nach Maßgabe von Abschnitt F 6 Nr. 2 aufzubewahren.

## C 4 Vergabe freiberuflicher Leistungen

Der Landesbetrieb LBB kann für die Erledigung seiner Aufgaben freiberuflich tätige Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute (Freiberuflich Tätige - FbT) hinzuziehen, soweit er die erforderlichen Leistungen/ Teilleistungen nicht selbst erbringen kann oder wenn Art und Umfang der Leistungen dies erfordern.

Bei der Vergabe von Leistungen, deren geschätzter Auftragswert ohne Umsatzsteuer den EU-Schwellenwert gemäß § 106 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erreicht oder übersteigt, sind die einschlägigen Bestimmungen der VgV anzuwenden.

Wird der EU-Schwellenwert nicht erreicht, gilt die VV Öffentliches Auftragswesen in Rheinland-Pfalz.

Aufträge dürfen nur an fachkundige und leistungsfähige (geeignete) freiberuflich Tätige vergeben werden. Dies setzt unter anderem voraus, dass sie über ausreichende Erfahrung verfügen und die Gewähr für eine wirtschaftliche Planung und Bauausführung bieten. Die Aufträge sollen gestreut werden.

### 1. Vertragsgestaltung

Der Landesbetrieb LBB legt die vertraglichen Inhalte vor Tätigwerden der Architekten/ Ingenieure auf der Grundlage der HOAI und der Vertragsmuster fest.

Er schließt die Verträge mit freiberuflich Tätigen auf der Grundlage der im Land Rheinland-Pfalz eingeführten Vertragsmuster (vgl. Teil 2) und der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) ab.

Werden freiberuflich Tätige mit der Objektüberwachung beauftragt, soll ihnen auch die Befugnis zur Feststellung der zahlungsbegründenden Unterlagen nach dem Abschnitt B 2 und den Bestimmungen der VV-LHO zu §§ 70 bis 80 der LHO übertragen werden.

Werden Private mit Aufgaben der öffentlichen Verwaltung beauftragt, insbesondere mit Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung, Gutachten sowie staatlichen Überwachungsaufgaben, sind sie nach Maßgabe der Verwaltungsvorschrift Korruptionsprävention in der öffentlichen Verwaltung auf die gewissenhafte Erfüllung der Obliegenheiten zu verpflichten (vgl. Muster C 4). Eine Verpflichtung nach dem Verpflichtungsgesetz ist entbehrlich, wenn der Landesbetrieb LBB bzw. die zuständige Stelle eine Verpflichtung bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorgenommen hat und dies – mit der Einwilligung des Verpflichteten zur Aufnahme in ein Verpflichtungsregister – in diesem dokumentiert ist.

### 2. Überwachung

Der Landesbetrieb LBB hat die ordnungsgemäße Vertragserfüllung durch geeignete Stichproben nach pflichtgemäßem Ermessen zu überwachen. Die Art, der Umfang und das Ergebnis der stichprobenweisen Prüfung sind aktenkundig zu machen. Bei Hinweisen auf eine nicht ordnungsgemäße Vertragserfüllung ist die Kontrolle der Leistungserbringung zu intensivieren. Der Landesbetrieb LBB hat unverzüglich die nach §§ 634 ff. BGB erforderlichen Schritte einzuleiten.



Nur im Einzelfall und in Abstimmung mit dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium kann die Überwachung der Freiberuflich Tätigen an externe Projektsteuerungsbüros mit geeigneter Fachkompetenz übertragen werden. Das Projektmanagement und die Projektleitung verbleiben beim Landesbetrieb LBB.

Die darüber hinaus nach § 83 Abs. 1 LBauO wahrzunehmenden Aufgaben bleiben unberührt.

### 3. Haftung

- 3.1. Freiberuflich Tätige haben Haftpflichtversicherungen mit Deckungssummen für Personenschäden in folgender Staffelung nachzuweisen:

Von der Bauverwaltung geschätzte Gesamtbaukosten in Mio. EUR	Deckungssumme für Personenschäden in Mio. EUR
bis 4	1,5
bis 10	2
über 10	3

- 3.2. Freiberuflich Tätige haben Haftpflichtversicherungen mit Deckungssummen für sonstige Schäden in folgender Staffelung nachzuweisen:

Von der Bauverwaltung geschätzte Gesamtbaukosten in Mio. EUR	Deckungssumme für sonstige Schäden in EUR
bis 0,5	250.000
bis 1,5	500.000
bis 4	1 Mio.
bis 10	2 Mio.
bis 25	3 Mio.
bis 50	5 Mio.

- 3.3. Die genannten Deckungssummen sind als Richtwerte anzusehen und können im Einzelfall auch erhöht oder ermäßigt werden. Die Festlegung ist in der Vergabedokumentation zu begründen.

- 3.4. Bei von der Bauverwaltung geschätzten Gesamtbaukosten von über 50 Mio. Euro bzw. 20 Mio. Euro beim Bauen im Bestand mit wesentlichen Eingriffen in die Konstruktion oder bei besonders risikoträchtigen Baumaßnahmen werden die Versicherungssummen grundsätzlich im Einzelfall festgelegt. Soweit erforderlich ist hierzu unter Hinzuziehung eines Versicherungsberaters eine Risikoanalyse durchzuführen, anhand derer die konkreten Projektrisiken und die Haftungsrisiken für die betreffenden Freiberuflich Tätigen bewertet werden und ein Versicherungskonzept entwickelt wird.

- 3.5. Der Freiberuflich Tätige muss eine Berufshaftpflichtversicherung während der gesamten Vertragszeit unterhalten und nachweisen. Er hat zu gewährleisten, dass zur Deckung eines Schadens aus dem Vertrag Versicherungsschutz in Höhe der im Vertrag genannten Deckungssummen besteht. In jedem Fall ist der Nachweis zu erbringen, dass die Maximierung der Ersatzleistung pro Versicherungsjahr mindestens das Zweifache der Deckungssumme beträgt. Soweit der Freiberuflich Tätige Versicherungsschutz oberhalb der Basisversicherung nachzuweisen hat, besteht die Möglichkeit des Abschlusses einer Objektversicherung oder der Zusatzdeckung durch Abschluss einer zu seiner Basisversicherung hinzutretenden Berufshaftpflicht-Exzedenten-Versicherung.

## C 5 Planungswettbewerbe

Bei Großen oder bedeutenden Baumaßnahmen des Landes können zur Förderung der Baukultur und zur Lösung der Aufgabe, auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes, Wettbewerbe ausgelobt werden.

Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium kann im Benehmen mit dem Ressortministerium mit dem Planungsauftrag die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens verbinden. Ein Initiativrecht des Landesbetriebs LBB bleibt hiervon unberührt. Ansonsten obliegt die Prüfung und Begründung nach § 78 Abs. 2 der VgV, sowie die Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs dem Landesbetrieb LBB.

Für die Durchführung von Wettbewerben auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens finden die „Richtlinien für Planungswettbewerbe“ (RPW) in der jeweils gültigen Fassung und das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) i.V.m. Abschnitt 5 der Vergabeverordnung (VgV) Anwendung.

Folgende Kriterien sollen insbesondere bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten angewendet werden:

- Leitidee,
- Städtebau,
- Architektur, Landschaftsarchitektur, Gestaltung,
- Funktionalität,
- Wirtschaftlichkeit (insbesondere zu Planungs- und Kostenorientierungswerten gemäß Programmkosten nach RBK Neubau bzw. Teil 3 Anlage E 3.6 A1 bis A3),
- Nachhaltigkeit, Klima- und Ressourcenschutz, Energieeffizienz,
- Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen.

## C 6 Vergaberechtliche Optimierung

Der Landesbetrieb LBB prüft zu Beginn einer Baumaßnahme inwieweit

- zur Förderung strategischer Ziele (Qualität, Innovation, soziale oder umweltbezogene Aspekte) oder
- bei besonders terminkritischen Baumaßnahmen (z.B. drohender Fördermittelverfall, fixer Endtermin) oder
- komplexen Baumaßnahmen oder
- bei funktionsorientierter Aufgabenstellung

eine

- Zusammenfassung von Fachlosen bis zur Vergabe an einen, ggf. auch planenden Generalunternehmer erforderlich und/oder
- zielorientierte, also funktionale Leistungsbeschreibung oder Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm teilweise oder insgesamt zweckmäßig ist.

Die Prüfung, inwieweit eine funktionale Leistungsbeschreibung zweckmäßig ist, erfordert eine Abwägung unter Berücksichtigung der § 7c Abs. 1 VOB/A bzw. § 7c EU Abs. 1 VOB/A genannten Kriterien.

Die Prüfung, inwieweit wirtschaftliche oder technische Gründe eine Zusammenfassung von Fachlosen erfordern, setzt eine Abwägung der – im jeweiligen Einzelfall – für und gegen eine Fachlosvergabe sprechenden Belange voraus, als deren Ergebnis die für eine zusammenfassende Vergabe sprechenden technischen und wirtschaftlichen Gründe überwiegen müssen. Der mit einer getrennten Beschaffung stets verbundene Mehraufwand kann das Absehen von einer getrennten Ausschreibung der Leistungen grundsätzlich nicht rechtfertigen. Die Prüfung und das Prüfergebnis sind zu dokumentieren.

Bei Großen Baumaßnahmen nach Abschnitt E 2 ist, soweit bei wesentlichen Gewerken eine Zusammenfassung von Fachlosen geplant ist, dies mit dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium abzustimmen.

In allen anderen Fällen entscheidet der Landesbetrieb LBB grundsätzlich in eigener Verantwortung.

# **D Bedarfsplanung und Bedarfsdeckung**

## D 1 Bedarfsplanung

In der Bedarfsplanung werden die Anforderungen an eine zukünftige Nutzung einer bestehenden, neu zu beschaffenden oder neu zu errichtenden Immobilie ermittelt, abgestimmt und formuliert.

Der Bedarf an eine künftige Unterbringung oder einer baulichen Verbesserung kann durch den Nutzer entstehen. Wenn bauliche Erfordernisse unter Wahrnehmung der Eigentümerfunktion entstanden sind, meldet der Eigentümer den Bedarf an.

Der Bedarf des Nutzers an eine zukünftige Unterbringung ist nach wirtschaftlichen und nachhaltigen Kriterien im Rahmen einer Bedarfsplanung systematisch zu ermitteln und zu formulieren. Das Ressortministerium prüft dabei, ob der quantitative und qualitative Bedarf neu ermittelt werden muss. Dabei sind der Dienstbetrieb und die Anforderungen an Räume und Ausstattung aufeinander abzustimmen und zu optimieren.

### 1. Verfahren

Die Bedarfsplanung umfasst die zwei Verfahrensstufen der Bedarfsanmeldung und des Bedarfsprogramms.

Sofern die voraussichtlichen Gesamtbaukosten den Betrag von 3 Mio. Euro übersteigen (Große Baumaßnahmen – vgl. Abschnitt E 2) bzw. bei einem Flächenmehrbedarf von größer 400 qm Nutzungsfläche (NUF 1-6 nach DIN 277) ist der Bedarf im zweistufigen, im Übrigen grundsätzlich im einstufigen Verfahren zu ermitteln.

Für die Aufstellung der erforderlichen Unterlagen kann das Ressortministerium den Landesbetrieb LBB, unter Kenntnisgabe an das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium, mit einer baufachlichen Dienstleistung beauftragen. (Muster D 1.1 bis 1.4 und anliegende Arbeitshilfe Bedarfsgenehmigung).

Für kleine Baumaßnahmen im Landesbau (vgl. Abschnitt E 1 Nr. 2) gelten abweichende Regelungen.

#### 1.1. Bedarfsanmeldung (einfacher Detaillierungsgrad)

Der Antragssteller stellt die Bedarfsanmeldung der Maßnahme auf und stimmt mit dem zuständigen Ressortministerium ab, für welche Maßnahmen Kostenschätzungen eingeholt werden. Das Ressortministerium erkennt den Bedarf an.

Zur **Bedarfsanmeldung** gehören folgende Unterlagen:

- Muster D 1.1 Deckblatt für Genehmigungs- und Anerkennungsvermerke,
- Muster D 1.2 Inhaltsverzeichnis, hier Nr. 1, mit einer Aufstellung der erforderlichen Unterlagen:
  - einfache Bedarfsbeschreibung und
  - ergänzende Angaben.

Zur Aufstellung der Unterlagen mit ausführlichen Erläuterungen und Beispielen siehe Anlage D 1\_A 1 Arbeitshilfe Bedarfsgenehmigung.

Sofern die voraussichtlichen Gesamtbaukosten den Betrag von 3 Mio. EUR übersteigen (Große Baumaßnahmen - vgl. Abschnitt E 2) bzw. bei einem Flächenmehrbedarf von größer 400 qm Nutzungsfläche (NUF 1- 6 nach DIN 277), ist die anerkannte Bedarfsanmeldung durch das Ressortministerium dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium zur Kenntnis zu geben.

Sofern die voraussichtlichen Gesamtbaukosten den Betrag von 3 Mio. EUR nicht übersteigen (Kleine Baumaßnahmen - vgl. Abschnitt E 1) bzw. bei einem Flächenmehrbedarf bis zu 400 qm Nutzungsfläche (NUF 1- 6 nach DIN 277) stellt das Ressortministerium die umzusetzenden Maßnahmen nach Priorität zusammen und leitet diese dem Landesbetrieb LBB zu.

## 1.2. Bedarfsprogramm (hoher Detaillierungsgrad)

Das Ressortministerium oder sein Beauftragter erstellen nach Anerkennung der Bedarfsanmeldung das vollständige Bedarfsprogramm. Das Bedarfsprogramm bedarf des Anerkennungsvermerks des zuständigen Ressortministeriums.

Das Bedarfsprogramm ist dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium zur Genehmigung zuzuleiten.

Das Bedarfsprogramm schließt mit der Bedarfsgenehmigung ab und ist bindend.

Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium beauftragt anschließend im Regelfall den Landesbetrieb LBB mit der Untersuchung der Beschaffungsvarianten zur Bedarfsdeckung (vgl. Abschnitt D 2).

Zum **Bedarfsprogramm** gehören folgende Unterlagen:

- Muster D 1.1 Deckblatt für Genehmigungs- und Anerkennungsvermerke
- Muster D 1.2 Inhaltsverzeichnis, hier Nr. 2, mit einer Aufstellung der erforderlichen Unterlagen:
  - übergeordnete Erläuterungen zu Zielen,
  - Organisationsplanung,
  - Funktionsprogramm,
  - Stellenplan (Muster D 1.3),
  - Raumbedarfsplan mit Qualitativen Bedarfsanforderungen (Muster D 1.4),
  - ergänzende technische Angaben,
  - weitere ergänzende Angaben (Bedarfsermittlung, Erhebung des IST-Zustandes, besondere fachliche und rechtliche Grundlagen, Planunterlagen, Literatur).

Zur Aufstellung der Unterlagen mit ausführlichen Erläuterungen und Beispielen siehe Anlagen:

- D 1\_A 1 Arbeitshilfe Bedarfsgenehmigung,
- D 1\_A 2 Raumcodes 5 stellige-NC und
- D 1\_A 3 Höchstflächen Geschäftszimmer.

## 2. Planen und Bauen

Die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen basieren auf der anerkannten bzw. genehmigten Bedarfsplanung. Die Anforderungen des Bedarfsprogramms sind kontinuierlich mit den Planungsergebnissen abzugleichen, weiter zu detaillieren und nachvollziehbar zu dokumentieren (Anforderungsmanagement).

### **3. Nachträgliche Änderungen**

Nachträgliche Änderungen durch die nutzende Dienststelle sind ausgeschlossen. Ausnahmen können nur aus zwingenden Gründen über das zuständige Ressortministerium beantragt werden und müssen von diesem anerkannt werden. Bei Bedarfsänderungen während der Planungs- und Bauphase von Großen Baumaßnahmen sowie bei Änderungen, die eine Fläche von mehr als 400 qm Nutzungsfläche (NUF 1-6 nach DIN 277) betreffen, ist zusätzlich die Genehmigung des für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministeriums einzuholen.

### **4. Nutzungsphase**

Art und Umfang der genehmigten Bedarfsplanung sind auch in der Nutzungsphase bindend. Änderungen bedürfen einer neuen Bedarfsfeststellung.

## D 2 Bedarfsdeckung

Der Landesbetrieb LBB bestimmt auf Grundlage der anerkannten bzw. genehmigten Bedarfsplanung die Untersuchung der Bedarfsdeckung. Er untersucht dabei, auf welche Art und Weise der festgestellte Bedarf unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit gemäß § 7 LHO gedeckt werden kann.

### 1. Verfahren

Der Landesbetrieb LBB überprüft die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung durch verfügbare Flächen im landeseigenen Immobilienbestand, Anmietung, Ankauf, Eigenbaumaßnahmen des Landes bzw. durch sonstige Beschaffungsmaßnahmen.

Dazu sind im Rahmen der Bedarfsdeckung folgende Beschaffungsvarianten einzelfallabhängig zu untersuchen:

- Nutzung von Flächen im landeseigenen Immobilienbestand (landeseigene und bereits angemietete bzw. anderweitig überlassene fremde Flächen – sog. Drittanmietungen),
- Anmietung von Immobilien,
- Ankauf vorhandener baulicher Anlagen, einschließlich eventuell notwendiger Umbau- oder Erweiterungsbaumaßnahmen, Neu-, Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen als Eigenbaumaßnahmen des Landes, unter Einbeziehung eines Auslagerungskonzeptes oder Entwicklungskonzeptes einer Liegenschaft, einschließlich der Grundstücksbeschaffung; stehen mehrere Standorte für einen Neubau zur Verfügung, sind diese ebenfalls in einem Standortkonzept im Rahmen der Untersuchung der Beschaffungsvarianten zu betrachten,
- Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen von Bestandsbauten,
- sonstige in Frage kommende Beschaffungsmaßnahmen wie z.B. Leasing oder Mietkauf.

Die Untersuchung der Varianten (vgl. Muster D 2) erfolgt auf Basis der Lebenszykluskosten nach Muster E 3.5. Der Landesbetrieb LBB spricht eine Empfehlung über die zu realisierende Beschaffungsvariante aus. Sofern die zu erwartenden Gesamtbaukosten den Betrag von 3 Mio. Euro übersteigen bzw. bei einer Flächenmehrung von mehr als 400 qm Nutzungsfläche (NUF 1-6 nach DIN 277) entscheidet das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium. In allen anderen Fällen entscheidet das Ressortministerium.

### 2. Baumaßnahmen

Sofern als Ergebnis der Untersuchung der Beschaffungsvarianten Baumaßnahmen erforderlich werden, richtet sich das weitere Verfahren nach Abschnitt E1 (Kleine Baumaßnahmen) oder – sofern die zu erwartenden Gesamtbaukosten den Betrag von 3 Mio. Euro übersteigen oder eine Flächenmehrung von mehr als 400 qm Nutzungsfläche (NUF 1-6 nach DIN 277) vorliegt – nach Abschnitt E 2 (Große Baumaßnahmen).

### 3. Anmietung

Im Fall einer Anmietung schließt das Ressortministerium den Mietvertrag mit dem künftigen Vermieter ab, sofern es diese Aufgabe dem Landesbetrieb LBB nicht übertragen hat (vgl. Abschnitt F 1). Der Landesbetrieb LBB erhält eine Kopie des unterzeichneten Mietvertrags. Der



Landesbetrieb LBB ist berechtigt und verpflichtet, die wirtschaftlichen und sonstigen Interessen des zuständigen Ressortministeriums zu beachten und zu vertreten.

## D 3 Baufachliches Gutachten über Liegenschaften

Baufachliche Gutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sind zu erstellen. Ziel ist es, die Verwendbarkeit des Grundstücks oder seiner Bebauung für zukünftige Nutzungen zu prüfen.

Das baufachliche Gutachten ist vor dem Grunderwerb und insbesondere im Rahmen der Projektvorbereitung oder Grundlagenermittlung erforderlich und grundsätzlich, insbesondere bei Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, Standortuntersuchungen und Machbarkeitsstudien, zu erstellen.

Das baufachliche Gutachten wird im weiteren Planungsverfahren im Erläuterungsbericht zur KVM-Bau und HU-Bau jeweils fortgeschrieben.

Das Gutachten soll in der Regel folgende Punkte behandeln:

### 1. Lage

- 1.1 allgemeine Beschreibung des Grundstücks und einer möglichen vorhandenen Bebauung u.a. Lage, Höhenverhältnisse, Größe (Abmessungen und Fläche), Nutzung, Nachbarschaft und Umgebung, klimatische Verhältnisse, ggf. Hochwassergefährdung

Bei vorhandenen baulichen Anlagen u.a. Art, Nutzung, baulicher Zustand, etwaiger Denkmalwert, grundsätzliches Potential für die zukünftige Verwendung, ggf. Beeinträchtigungen durch weitere Bebauungen.

### 2. Betrachtung der Rechtssituation

- 2.1. Privatrechtliche Bestimmungen

Überprüfung der Grundbucheintragen:

Eigentumsverhältnisse, Rechtsverhältnisse, Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie sonstige Belastungen im Hinblick auf die Bebaubarkeit, werterhöhende oder belastende Rechte

- 2.2. Öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Flächennutzungs- und Bebauungsplanfestlegungen, Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Baubeschränkungen, Erschließungsbeitragspflicht, Schutzgebiete, Denkmalschutz

### 3. Grundstück

- 3.1. Öffentliche Erschließung

Wasser, Abwasser, Energie (Strom, Gas, Fernwärme, Kälte), Kommunikation (Telefon, Daten),

weitere grundstücksbezogene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Verkehrsanlagen und –anbindung, ggf. dazu öffentlich-rechtliche Auflagen

### 3.2. Baugrund

geologische Verhältnisse, Grundwasserverhältnisse, Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes, gegebenenfalls Quellen, Altlastenverdacht, Hanglage, Besonderheiten wie Bergsenkungen, kulturhistorische Funde, Leitungsverläufe und dergleichen; erforderlichenfalls sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen (z.B. einzelfallabhängige Bohrungen, Sondierungen).

## 4. Vorhandene Bebauung

### 4.1. Bestandsaufnahme

Über die vorhandene Bebauung ist eine Bestandsaufnahme als Grundlage für die Kostenermittlung zu erstellen. Die Tiefe der Bestandsaufnahme hängt von einer möglichen Weiterverwendung der vorhandenen Bebauung ab. Aussagen zur Schadstoffbelastung sind dabei stets erforderlich.

### 4.2. Abbruch vorhandener Bebauung

Kann die vorhandene Bebauung ganz oder in Teilen nicht für die zukünftige Nutzung verwendet werden, sind über Volumina die Abrisskosten zu schätzen.

### 4.3. Erhalt und Weiterverwendung vorhandener baulicher Anlagen

Zeigt die vorhandene Bebauung Potential für die künftige Nutzung oder gibt es andere Gründe für den Erhalt (z.B. Denkmalschutz) ist der Detaillierungsgrad der Bestandsaufnahme entsprechend zu wählen.

## 5. Gesamtbeurteilung

Es ist eine zusammenfassende baufachliche und wirtschaftliche Beurteilung der Eignung

- des Grundstücks und
  - ggf. vorhandener baulicher Anlagen
- für die zukünftige Nutzung und einer ggf. vorgesehenen Bebauung, einschließlich späterer Erweiterungsmöglichkeiten,
- mit voraussichtlichen Kosten für
    - zu erwartende Herrichtungsarbeiten (Auswirkungen der Baugrundverhältnisse auf die Gründung und Erschließung),
    - Instandsetzungs- oder Umbauarbeiten,
  - die Höhe der Erschließungsbeiträge und
  - anderer zu erwartender Auflagen und Abgaben zu erstellen.

Es ist eine Empfehlung hinsichtlich des Potentials und eine Kostenberechnung der zu erwartenden Kosten für die zukünftige Nutzung auszusprechen.

## **6. Wertermittlung**

Der Wert des Grundstücks ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

## **7. Ergänzende Unterlagen**

### **7.1. Pläne**

- Übersichtsplan (z.B. Stadtplan, Katasterplan, topographische Karten), aus dem das Grundstück, die Verkehrsanbindungen und die Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Versorgungs- und Entsorgungsnetze ersichtlich sind (Maßstabsbereich 1:1.000 bis 1:10.000),
- Lageplan mit Darstellung des ober- und unterirdischen Bestands, der planungsrechtlichen Festlegungen sowie der Höhen (in der Regel Maßstab 1:500),
- außerdem bei bebauten Grundstücken:  
gebäudebezogene Bestandspläne (Maßstab 1:200 oder 1:100)

### **7.2. Untersuchungen, Gutachten**

- Bestandsaufnahme der Bebauung im erforderlichen Detaillierungsgrad,
- weitere Untersuchungsergebnisse (z.B. Baugrund, Kampfmittel, Altlasten/ Schadstoffe)

## **8. Eingliederung der Ausgaben für Untersuchungen und Gutachten**

8.1. Die Ausgaben für Baugrunduntersuchungen sind aus den Mitteln des gleichen Titels wie für den Grunderwerb zu bestreiten.

8.2. Ausgaben für Baugrunduntersuchungen, die für die Planung oder während der Durchführung einer Baumaßnahme entstehen, sind aus dem jeweiligen Bautitel zu bestreiten bzw. bei Maßnahmen des Wirtschaftsplans des Landesbetriebes LBB den Herstellungskosten des Gebäudes zuzuordnen.

8.3. Soweit Freiberuflich Tätige eingeschaltet werden, sind die Honorare aus dem Baunebenkostentitel zu finanzieren. Leistungen im Zusammenhang mit der Objektplanung (Zuordnung gemäß DIN 276-1) bzw. bei Maßnahmen des Wirtschaftsplans des Landesbetriebes LBB sind den Herstellungskosten des Gebäudes zuzuordnen.

# **E Planen und Bauen**

## E 1 Kleine Baumaßnahmen

Kleine Baumaßnahmen sind Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit Gesamtbaukosten bis 3 Mio. EUR, durch die neue Anlagen geschaffen, bestehende Liegenschaften in ihrer Nutzung oder baulichen Substanz wesentlich verändert werden oder die der erstmaligen Herrichtung einer Liegenschaft infolge neuer Zweckbestimmung dienen.

Hierzu gehören auch Erschließungsbeiträge, soweit sie nicht im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit der Durchführung einer Großen Baumaßnahme stehen und bei den dafür zutreffenden Titeln abgewickelt werden können.

### 1. Grundlagen

- 1.1. Kleine Baumaßnahmen können auf Initiative der hausverwaltenden Dienststelle durch Nutzungsänderungen oder Flächenmehrbedarf oder aufgrund baulicher Erfordernisse unter Wahrnehmung der Eigentümerfunktion entstehen (zur Bedarfsplanung vgl. Abschnitt D 1)
- 1.2. Mehrere gleichartige oder aus gleichem Anlass oder aus technischen Gründen gleichzeitig auszuführende Baumaßnahmen in einem Gebäude oder einer Bauanlage gelten in der Regel als eine Baumaßnahme; die Zuordnung richtet sich dann nach den Gesamtbaukosten aller Maßnahmen.
- 1.3. Im Rahmen der Aufstellung der Bauunterlage sind projektspezifische sowie projektunspezifische Risiken (Baupreisrisiko) in Form einer monetären Risikobewertung zu ermitteln, zu bewerten und in der Bauunterlage getrennt von den Gesamtbaukosten transparent darzustellen. Die Kosten für projektspezifische Risiken sind mit den ermittelten Gesamtbaukosten zu addieren. Übersteigen die danach ermittelten und prognostizierten Kosten die Grenze von 3 Mio. EUR, ist die Baumaßnahme als Große Baumaßnahme (vgl. Abschnitt E 2) auszuführen.
- 1.4. Die Teilung einer Baumaßnahme mit Gesamtbaukosten über 3 Mio. EUR in mehrere Kleine Baumaßnahmen mit Einzelbeträgen unter 3 Mio. EUR ist unzulässig.
- 1.5. Die Regelung der VV Nr. 1.2 zu § 54 LHO, die eine Überschreitung bis zu 15 % in der Bau durchführung zulässt, gilt entsprechend. Danach sind Überschreitungen der Grenze von 3 Mio. EUR des Kostenanteils für investive Maßnahmen ab 450.000 EUR erheblich. Die Baumaßnahme ist dann als Große Baumaßnahme zu behandeln.

### 2. Kleine Baumaßnahmen des Landes (Landesbau)

- 2.1. Die hausverwaltende Dienststelle stellt den Bedarf an Kleinen Baumaßnahmen fest. Hierfür ist die Ausgabenanmeldung-Bau (AA-Bau) unter Verwendung des Musters E 1 von der hausverwaltenden Dienststelle aufzustellen. Dabei sind Art und Umfang des Bauvorhabens im Einzelnen ausführlich zu erläutern, ggf. ist eine Bedarfsplanung nach Abschnitt D 1 aufzustellen. Die erforderlichen Gesamtbaukosten je Einzelmaßnahme sind vom Landesbetrieb LBB zu schätzen und der hausverwaltenden Dienststelle ohne weitere Bauunterlagen unmittelbar mitzuteilen.

Reicht im Einzelfall eine Kostenschätzung für die AA-Bau nicht aus, kann die hausverwaltende Dienststelle bzw. nutzende Dienststelle den Landesbetrieb LBB oder andere geeignete Fachplaner mit der Aufstellung der Bedarfsplanung beauftragen.

Die hausverwaltende Dienststelle legt dem zuständigen Ressortministerium auf dem Dienstweg drei Ausfertigungen der AA-Bau vor. Der Landesbetrieb LBB erhält eine Ausfertigung zu seiner Information.

- 2.2. Das Ressortministerium stellt für seinen Geschäftsbereich anhand der AA-Bau die dringlichen Vorhaben zusammen. Zwei Ausfertigungen der AA-Bau sind dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium vorzulegen.
- 2.3. Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium teilt dem zuständigen Ressortministerium anhand der vorliegenden AA-Bau mit, in welcher Höhe voraussichtlich Ausgabemittel bereitgestellt werden. Es entscheidet im Einvernehmen mit dem Ressort über das im folgenden Haushaltsjahr durchzuführende Bauprogramm.
- 2.4. Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium beauftragt den Landesbetrieb LBB unter Beifügung der AA-Bau mit der Aufstellung der Bauunterlagen und mit der Durchführung der Baumaßnahmen.
- 2.5. Der Landesbetrieb LBB entscheidet in eigener Zuständigkeit über die Finanzierung von begründeten Mehrkosten einer Baumaßnahme ohne Programmausweitung, sofern diese 150.000 EUR je Baumaßnahme nicht übersteigen und die Mehrkosten durch Minderkosten im Rahmen der bei den Titeln der Hauptgruppe 7 insgesamt zugewiesenen Mittel gedeckt werden können. Eine Deckung durch Minderkosten liegt nur dann vor, wenn eine Baumaßnahme mit geringeren Kosten als geschätzt durchgeführt werden kann. Sofern eine Baumaßnahme zurückgestellt wird, liegt eine Deckung durch Minderkosten nicht vor. In diesem Fall ist dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium zu berichten, ob im Einvernehmen mit der nutzenden Dienststelle auf die zurückgestellte Baumaßnahme endgültig verzichtet wird. Danach entscheidet das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium über die Deckung. Die Gesamtbaukosten dürfen den Betrag von 3 Mio. EUR nicht überschreiten.

Entstehende Mehrkosten sind vom Landesbetrieb LBB in jedem Einzelfall mit Angabe der Gründe aktenkundig zu machen.

### **3. Kleine Baumaßnahmen des Landes (LBB-Bau)**

#### **3.1. Bedarfsplanung und Bedarfsdeckung**

Die hausverwaltende Dienststelle oder der Landesbetrieb LBB stellt den Bedarf an Kleinen Baumaßnahmen fest.

Sie oder er stellt – soweit erforderlich – die Bedarfsunterlagen auf (vgl. Abschnitt D 1). Sofern zusätzliche Flächen erforderlich sind, ist eine Untersuchung der Beschaffungsvarianten nach Abschnitt D 2 erforderlich.

#### **3.2. Budgetierung**

Das jeweilige Ressortministerium priorisiert in Abstimmung mit dem Landesbetrieb LBB die umzusetzenden Maßnahmen als Bauprogramm im Rahmen des ihm variabel zur Verfügung gestellten Budgets.

Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium ist über das Bauprogramm in Kenntnis zu setzen.

Die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel für Kleine Baumaßnahmen sind im Wirtschaftsplan des Landesbetriebs LBB pauschal veranschlagt.

#### **4. Bauunterlagen, Planung und Baudurchführung**

Der Landesbetrieb LBB ist für die Planung und Durchführung der Kleinen Baumaßnahmen in eigener Verantwortung zuständig. Zu den Bauunterlagen gehören Pläne, Kostenermittlung und Erläuterungen, aus denen die Art der Ausführung ersichtlich ist. Das Einverständnis der nutzenden Dienststelle zu den kostenbegründenden Bauunterlagen ist einzuholen.

Beginn und voraussichtliche Ausführungszeit der Baumaßnahmen sind im Einvernehmen mit der hausverwaltenden Dienststelle und der nutzenden Dienststelle festzulegen.



## E 2 Große Baumaßnahmen

Große Baumaßnahmen sind Neu-, Um- und Erweiterungsbauten des Landes mit Gesamtbaukosten über 3 Mio. EUR, durch die neue Anlagen geschaffen, bestehende Liegenschaften in ihrer baulichen Substanz wesentlich verändert werden oder die der erstmaligen Herrichtung einer Liegenschaft infolge neuer Zweckbestimmung dienen.

Die Maßnahmen sind in einem Regelverfahren mit folgendem Ablauf durchzuführen.

Regelverfahren	siehe unter Abschnitt
1. Bedarfsplanung	D 1
2. Untersuchung der Beschaffungsvarianten zur Bedarfsdeckung	D 2
3. Kostenvoranmeldung-Bau (KVM-Bau)	E 3
4. Haushaltsunterlage-Bau (HU-Bau)	E 3
5. Ausführungsunterlage-Bau (AFU-Bau)	E 3
6. Bauausführung und Abnahme	E 4
7. Übergabe und Dokumentation	E 5
8. Inbetriebnahme	F 4
9. Gebäudebetriebsphase	F

### 1. Bedarfsplanung

Für große Bauvorhaben wird der Bedarf in einem zweistufigen Verfahren mit Bedarfsanmeldung und Bedarfsprogramm ermittelt. Die Bedarfsplanung erfolgt in der Regel durch den Nutzer (vgl. Abschnitt D 1).

Wenn bauliche Erfordernisse bestehen, kann der Landesbetrieb LBB als wirtschaftlicher Eigentümer eigenständig einen Bedarf nach Regelverfahren anmelden.

### 2. Untersuchung der Beschaffungsvarianten zur Bedarfsdeckung

Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium beauftragt den Landesbetrieb LBB im Regelfall mit der Untersuchung der Beschaffungsvarianten zur Bedarfsdeckung (vgl. Abschnitt D 2).

Auf Grundlage der Bedarfsgenehmigung ist zu untersuchen, auf welche Art und Weise der festgestellte Bedarf wirtschaftlich gedeckt werden kann (Abschnitt C 2).

Auf Grundlage des Untersuchungsergebnisses entscheidet das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium über die zu realisierende Beschaffungsvariante.

Sofern Auslagerungen notwendig sind, sollen mit der nutzenden Dienststelle abgestimmte Interimsmaßnahmen mit Kostenaussagen dargestellt und berücksichtigt werden.

### 3. Kostenvoranmeldung-Bau (KVM-Bau)

Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium beauftragt auf Grundlage der zu realisierenden Beschaffungsvariante und der Bedarfsgenehmigung den Landesbetrieb LBB mit der Aufstellung der KVM-Bau.

Zu diesem Zeitpunkt ist der Betreiber der künftigen baulichen Anlage festzulegen.

Die KVM-Bau soll anhand einer Kostenschätzung einen Überblick über die voraussichtlich entstehenden Kosten geben. Sie ist Grundlage für die zwischen den Ressortministerien und dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium stattfindende Haushaltsvorbesprechung.

### 3.1. Erstellung der KVM-Bau

Die Erstellung der KVM-Bau erfolgt auf der Grundlage des genehmigten Bedarfsprogramms und ggf. des Untersuchungsergebnisses der Beschaffungsvarianten sowie unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit (Abschnitt C 2). Die Nutzungsfläche des genehmigten Raumbedarfsplanes stellt eine Flächenhöchstgrenze dar und darf nicht überschritten werden. Aus planerischen und/oder bautechnischen Gründen darf die Höchstfläche unterschritten werden.

In einer Planungsvorbesprechung zur beauftragten Baumaßnahme wird der Planungsauftrag auf Grundlage des genehmigten Bedarfsprogramms besprochen. Ergeben sich Änderungen oder Anpassungen im Bedarfsprogramm sind diese zur Anerkennung durch das Ressortministerium und zur Genehmigung durch das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium zuzuführen.

Der zu erstellende Umfang der Unterlagen zur KVM-Bau richtet sich nach Abschnitt E 3 und ist den Erfordernissen der Maßnahme anzupassen.

Vor Fertigstellung der Unterlagen zur KVM-Bau sind diese den im Einzelfall erforderlichen Beteiligten (z.B. die nutzende Dienststelle, das jeweilige Ressortministerium, das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium) zur Kommentierung zuzuleiten. In einer Abschlussbesprechung werden die Kommentare und Anmerkungen erörtert und über diese entschieden. Soweit kein Einvernehmen hergestellt werden kann, ist dies im Ergebnisbericht zu dokumentieren.

Der Landesbetrieb LBB erstellt die KVM-Bau in eigener Zuständigkeit und Verantwortung.

Die KVM-Bau bedarf der schriftlichen Einverständniserklärung der nutzenden Dienststelle.

Der Landesbetrieb LBB legt die KVM-Bau dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium vor.

### 3.2. Genehmigung der KVM-Bau

Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium prüft und genehmigt die KVM-Bau. Die KVM-Bau ist für das weitere Planungsverfahren bindend.

## 4. Haushaltsunterlage-Bau (HU-Bau)

Die HU-Bau soll die Art der Ausführung sowie die erforderlichen Ausgaben darstellen. Sie ist nach § 24 LHO Grundlage für die Einstellung der Baumaßnahme in den Haushaltsplan. Für die HU-Bau ist der Preisstand zum Zeitpunkt der Aufstellung durch den Landesbetrieb LBB maßgebend.

Sollte sich der Preisstand zwischen Aufstellung und Genehmigung der HU-Bau wesentlich verändert haben (vgl. VV-LHO Nr. 1.2 zu § 54 LHO), erfolgt eine Fortschreibung durch das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium, das die allgemeine Kostenentwicklung aufgrund von Lohn- und Stoffpreissteigerungen berücksichtigt.

Im Rahmen der Aufstellung der Bauunterlage sind projektspezifische Risiken in Form einer monetären Risikobewertung zu ermitteln, zu bewerten und in der Bauunterlage getrennt von den Gesamtbaukosten transparent darzustellen (Anlage E 3.4\_A 1).

Die Ermittlung der projektunspezifischen Risiken (Baupreisrisiko) erfolgt nachrichtlich.

Die ermittelten projektspezifischen und projektunspezifischen Risiken sind nicht Bestandteil der in der Bauunterlage ermittelten Gesamtbaukosten.

Zur Inanspruchnahme der im Haushaltsplan ausgewiesenen Risikovorsorge/ Kosten für projektspezifische Risiken ist Voraussetzung, dass bei Eintritt des Risikos die dadurch entstehenden Abweichungen durch eine Nachtrags-HU-Bau nach Abschnitt E 2 Nr. 4.3 belegt werden.

Die HU-Bau ist die verbindliche Grundlage für die weitere planerische Bearbeitung. Die HU-Bau muss deshalb die Baumaßnahme aus architektonischer, funktionaler, technischer, städtebaulicher, nachhaltiger, energieeffizienter und ökologischer Sicht so eindeutig beschreiben, dass die Lösung und die zu erwartenden Kosten zuverlässig und zutreffend beurteilt werden können und die Wirtschaftlichkeit der Lösung (Abschnitt C 2) bewertet werden kann.

Ist ein Inbetriebnahmemanagement für die Baumaßnahme erforderlich, ist dieses in der HU-Bau zu beschreiben und die Kosten dafür aufzunehmen.

Bei Beteiligung freiberuflich Tätiger wird auf Abschnitt C 4 verwiesen.

#### 4.1. Erstellung der HU-Bau

Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium beauftragt den Landesbetrieb LBB mit der Aufstellung der HU-Bau auf Grundlage des genehmigten Bedarfsprogramms, der zu realisierenden Beschaffungsvariante und der genehmigten KVM-Bau.

Die Unterlagen zur HU-Bau sind gemäß Abschnitt E 3 aufzustellen.

Im Zuge der Aufstellung der HU-Bau sind neben der bauaufsichtlichen Zustimmung nach § 83 LBauO auch alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Vor Fertigstellung der Unterlagen zur HU-Bau sind diese im Einzelfall den erforderlichen Beteiligten (z.B. die nutzende Dienststelle, das jeweilige Ressortministerium, das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium) zur Kommentierung zuzuleiten.

In einer Abschlussbesprechung werden die Kommentare und Anmerkungen erörtert und über diese entschieden. Soweit kein Einvernehmen hergestellt werden kann, ist dies im Ergebnisbericht zu dokumentieren.

Der Landesbetrieb LBB erstellt die HU-Bau in eigener Zuständigkeit und Verantwortung.

Die HU-Bau wird LBB-intern einer unabhängigen Qualitätssicherung unterzogen.

Die HU-Bau bedarf der schriftlichen Einverständniserklärung der nutzenden Dienststelle.

Der Landesbetrieb LBB legt die HU-Bau dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium vor.

#### 4.2. Genehmigung der HU-Bau

Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium prüft die HU-Bau, erteilt die Genehmigung, setzt die Kosten fest und beauftragt die Ausführungsplanung und Durchführung der Maßnahme. Das Ressortministerium wird über das Ergebnis in Kenntnis gesetzt.

Die genehmigte HU-Bau ist grundsätzlich bindend.

#### 4.3. Nachträge zur genehmigten HU-Bau

Die Aufstellung und Genehmigung eines Nachtrags wird erforderlich, wenn voraussichtlich Mehrkosten gegenüber der genehmigten Kostenberechnung entstehen, wenn erheblich von den Inhalten der genehmigten HU-Bau abgewichen werden soll oder ein unabweisbarer Bedarf entsteht.

Nicht erhebliche Abweichungen bedürfen keiner Genehmigung, wenn sie für die wirtschaftlich und technisch zweckmäßige Herstellung der geplanten Baumaßnahme erforderlich sind und keine Mehrkosten entstehen.

Abweichungen sind erheblich, wenn wesentliche Grundlagen des Entwurfs, des vereinbarten konstruktiven Aufbaus, der Gestaltung oder der technischen Anlagen geändert werden sollen.

Der Nachtrag ist vom Landesbetrieb LBB dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium zur Genehmigung vorzulegen.

In dem Nachtrag sind in den einzelnen Abschnitten der Kostenberechnung nach Muster E 3.4 in Verbindung mit den Baunutzungskosten nach Muster E 3.5 die jeweils zu erwartenden Mehr- und Minderbeträge anzugeben.

Eine ausführliche Begründung ist der Kostenberechnung als Anlage beizufügen. Auf Einsparungsmöglichkeiten ist hinzuweisen. In dem Muster E 3 – Projekt und Planungsdaten – sind jeweils diejenigen Spalten auszufüllen, auf die sich Änderungen auswirken.

Soweit ausschließlich Lohn- oder Stoffpreissteigerungen die Kostenüberschreitung verursachen, genügt als Nachtrag ein vereinfachter Nachweis nach Muster E 3.7. In diesem Fall wird auf die Aufstellung des Musters E 3.4 verzichtet.

#### 4.4. Risikovorsorge

Vor einer Inanspruchnahme von Mitteln aus der Risikovorsorge ist nachzuweisen, dass

- die in der Nachtragsbauunterlage belegten/ veranschlagten Mehrkosten den im Haushaltsplan für die jeweilige Maßnahme ausgewiesenen Risiken ihrer Art nach entsprechen und die projektbezogen ausgewiesene Höhe nicht überschreiten und
- das Budget/ Haushaltssoll im betreffenden Haushaltsjahr zur Deckung der belegten Mehrkosten ausreicht.

Ist die Inanspruchnahme im Sinne von § 54 LHO erheblich, d.h. eine Kostenüberschreitung um mehr als 15% oder mehr als 500.000 EUR, ist die Einwilligung des für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministeriums erforderlich.

Ist die Inanspruchnahme nicht erheblich im Sinne von § 54 LHO, d.h. bei weniger als 15 % oder weniger als 500.000 EUR entscheidet der Landesbetrieb LBB in eigener Zuständigkeit. Zum Ende eines jeden Haushaltsjahres legt der Landesbetrieb LBB dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium eine Auflistung über die Inanspruchnahme der Risikovorsorge vor und aktualisiert im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplans die entsprechenden Haushaltsvoranschläge.

## **5. Ausführungsunterlage-Bau (AFU-Bau)**

Mit der AFU-Bau wird die Planung im Detail festgelegt. Sie ist nach § 54 LHO ferner Grundlage für die Vergabe und Ausführung.

### **5.1. Erstellung der AFU-Bau und Vorbereitung der Vergabe**

Die AFU-Bau ist vom Landesbetrieb LBB auf Grundlage der genehmigten HU-Bau in eigener Zuständigkeit aufzustellen.

Der Landesbetrieb LBB erstellt die Ausführungsplanung und bereitet die Vergabeverfahren vor. Wenn 70% der Bauwerkskosten d.h. Ausführungszeichnungen, Leistungsverzeichnisse und deren Auspreisung bzw. die Hauptgewerke als Kostenanschlag vollständig vorliegen und die festgesetzten Kosten der HU-Bau eingehalten werden, leitet der Landesbetrieb LBB die Vergabeverfahren ein und beginnt mit der Bauausführung.

Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium erhält eine Anzeige über den Beginn der Vergabeverfahren.

## E 3 Bauunterlagen

### 1. Baufachliches Gutachten über Liegenschaften

Das baufachliche Gutachten nach Abschnitt D 3 ist vor dem Grunderwerb und insbesondere im Rahmen der Projektvorbereitung oder Grundlagenermittlung erforderlich und grundsätzlich, insbesondere bei Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, Standortuntersuchungen und Machbarkeitsstudien, zu erstellen.

### 2. Kostenvoranmeldung-Bau (KVM-Bau)

- Verfahren vgl. Abschnitt E 2 –

Die Kostenvoranmeldung-Bau (vgl. Muster E 3.1 Inhaltsverzeichnis) besteht aus:

- dem **Erläuterungsbericht**;  
dieser soll in Anlehnung an Muster E 3.2 und Anlage E 3.2\_A 1 die notwendigen Aussagen zur Beurteilung der Planung enthalten. Darin sind die Erkenntnisse aus dem baufachlichen Gutachten nach Abschnitt D 3 einzufügen und fortzuschreiben. Die Einhaltung der baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen ist darzustellen. Sind während der Bauausführung Auslagerungen oder sonstige Maßnahmen notwendig, sind diese mit ihren Kosten darzustellen;
- in der Regel dem Ergebnis der **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**, darin sind die Baunutzungskosten in Anlehnung an Muster E 3.5 zu integrieren;
- dem **Planungskonzept** einschließlich der Untersuchung alternativer Lösungen und Varianten unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit (Abschnitt C 2); u.a. für das gewählte liegenschafts-/gebäudebezogene Energiekonzept;
- der Nachweis der **Projekt- und Planungsdaten** nach Muster E 3;
- die **Flächenaufstellung** nach Muster E 3.3; die Flächen sind entsprechend DIN 277 zu berechnen;
- der **Kostenschätzung** nach DIN 276 unter Verwendung von Muster E 3.4;  
bei der Kostenschätzung sind die Kosten mittels Kostenkennwerten (vgl. Anlagen E 3.6\_A 1 bis 3) oder auf Basis von Kostenrichtwerten, z.B. mit Hilfe der eingeführten Programmsysteme PLAKODA und RBK (nach Kostenflächenarten) zu ermitteln. Sind keine Richtwertbetrachtung möglich, sind die Kosten über eine Massenermittlung und Bepreisung der Grobelemente zu schätzen.;
- **Übersichtsplan** mit maßstäblicher Eintragung des Grundstücks und des geplanten bzw. betroffenen Bauwerks;
- **Vorplanung** (gemäß HOAI LP 1 und 2);
- **Rahmenterminplan**

Sonstige Unterlagen:

- **Auftragsschreiben** zur Aufstellung der Bauunterlage;  
die erteilte **Bedarfsgenehmigung** (einschließlich Stellen- und Raumbedarfsplan mit qualitativer Bedarfsanforderung) und möglichen nachträglich genehmigten Änderungen

### 3. Haushaltsunterlage-Bau (HU-Bau)

- Verfahren vgl. Abschnitt E 2 –

Die Haushaltsunterlage-Bau (vgl. Muster E 3.1 Inhaltsverzeichnis) besteht aus:

- Fortschreibung des **Erläuterungsberichtes** nach Muster E 3.2 und Anlage E 3.2\_A 1 aus KVM-Bau;  
der Erläuterungsbericht umfasst Aussagen zu allen Kostengruppen. Er ist so aufzustellen, dass eine zweifelsfreie Beurteilung der Planung möglich ist. Die wesentlichen fachspezifischen Zusammenhänge und Bedingungen und die Entscheidung für die jeweils gewählten Lösungen sind zu begründen und nachvollziehbar darzustellen; öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse usw. sind darzustellen
- der Nachweis der **Projekt- und Planungsdaten** nach Muster E 3;
- die **Flächenaufstellung** nach Muster E 3.3; die Flächen sind entsprechend DIN 277 zu berechnen;
- die **Kostenberechnung** nach DIN 276 unter Verwendung von Muster E 3.4;
- der Nachweis der **Nutzungskosten** im Hochbau nach den geltenden gesetzlichen Regelungen unter Verwendung von Muster E 3.5;
- die Fortschreibung von **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung** (z.B. Fassadensystem, Haustechnikvariante) einschließlich der Lebenszykluskostenberechnung (vgl. dazu Abschnitt C 2).

#### 3.1. Kostenberechnung

Eine **Kostenberechnung** der baulichen Anlagen in KG 300 sowie in Teilen in KG 200 und KG 500:

Bei der Ermittlung der Kosten ist eine allgemein anerkannte Kostenermittlungsmethode anzuwenden (Bauteilmethode oder ausführungorientiert nach Leistungsbereichen). Die angewandte Methode ist im Muster E 3.4 anzugeben. Werden mehrere Bauwerke, die verschiedenen Bauwerksgruppen zuzuordnen sind, als eine Baumaßnahme veranschlagt, sind die Kosten getrennt zu ermitteln.

Eine getrennte Veranschlagung ist in der Regel auch bei Baukörpern durchzuführen, die als selbstständige Anlagen gelten.

Eine Kostenberechnung der technischen Anlagen in KG 400 (KG 200, KG 500 in Teilen):

Die Kosten werden auf der Grundlage von Mengenermittlungen nach Bezugseinheiten und Einheitspreisangaben ermittelt. Als Einheitspreise werden Erfahrungswerte aus bereits durchgeführten vergleichbaren Baumaßnahmen herangezogen. Es ist eine Aufgliederung in Teilleistungen vorzunehmen, dass die Angemessenheit der Kosten beurteilt werden kann.

Kostenberechnung KG 200 und KG 500:

Bei Freianlagen sind in der Kostenberechnung zusätzlich die Kosten der Fertigstellungspflege ausweisen.

#### 3.2. Planunterlagen

Die **Planunterlagen** sind nach der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO), nach DIN 1356 und nach VDI 6026 (Dokumentation in der technischen Gebäudeausrüstung) in der jeweils geltenden Fassung aufzustellen.

- Übersichtsplan (z.B. Stadtplan, amtliche topographische Karte im Maßstab 1:25.000 oder sonstige Karte);
- Katasterplan;
- Lageplan - in der Regel M 1:500, in dem die gewählte Lösung für die bauliche Aufgabe, deren Beziehung zum vorhandenen Bestand, ggf. zu weiteren geplanten Baumaßnahmen sowie die Ver- und Entsorgung dargestellt sind;
- Entwurfsplanung Hochbau (gemäß HOAI LP 3 und 4);
- Pläne zur technischen Gebäudeausrüstung gemäß VDI 6026 in der jeweils gültigen Fassung;
- Baupläne zu Ingenieurbauwerken, Freianlagen und allgemeinem Tiefbau nach DIN und sonstigen geltenden Richtlinien und Regelungen in der jeweils gültigen Fassung. Die Höhen sind auf das aktuelle, amtliche Höhen Bezugssystem zu beziehen.

### 3.3. Bauzeiten-/Terminplan, einschließlich die Planung der Planung

### 3.4. Berechnungen und Nachweise

- Nachweise der thermischen Bauphysik in der jeweils geltenden Fassung;
- Nachweis der Erfüllung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz GEG);
- Nachweise über Schall- und Brandschutz;
- Berechnungen, Schemata und sonstige Unterlagen zur technischen Gebäudeausrüstung nach VDI 6026;

Die Tragwerksplanung als Ergebnis der Leistungen und besonderen Leistungen aus den Leistungsphasen 2 (Vorplanung) und 3 (Entwurfsplanung) des § 49 Abs. 1 der HOAI sowie eine Erstaussage der Prüfstatik.

Die HU-Bau ist in elektronischer Form vorzulegen.

In Papierform sind

- die Projekt- und Planungsdaten nach Muster E 3,
- der Erläuterungsbericht nach Muster E 3.2,
- die Flächenermittlung nach Muster E 3.3,
- die Kostenermittlung nach Muster E 3.4 und
- wesentliche Pläne (Grundrisse, Ansichten) in einem angemessenen Format vorzulegen.

Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium kann weitergehende Leistungen zur HU-Bau verlangen.

## 4. Ausführungsunterlage-Bau- (AFU-Bau)

- Verfahren vgl. Abschnitt E 2 –

Das sind diejenigen Teile der Leistungsphasen 5 und 6 bzw. vergleichbarer Leistungsphasen der jeweiligen Fachbereiche der HOAI, die zur vollständigen Darstellung der Ausführungsplanung erforderlich sind. Das sind u.a. vollständige Ausführungszeichnungen, Leistungsverzeichnisse mit Mengenberechnungen, geprüfte Standsicherheitsnachweise mit statischen Berechnungen und zugehörigen Zeichnungen (Leistungen der KG 400 nach VDI 6026).



## 5. Mitwirkung der nutzenden Dienststelle

Die nutzende Dienststelle:

- erstellt die Bedarfsunterlagen;  
dabei sind Forderungen auf Änderung der erteilten Bedarfsgenehmigung (vgl. Abschnitt D 1) während der Aufstellung der HU-Bau nicht möglich. In Ausnahmefällen ist eine Änderung auf dem Dienstweg über das jeweilige Ressortministerium und das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium zu beantragen;
- bestätigt zur KVM-Bau die Wahl des Grundstücks;
- entscheidet über den Betreiber;  
der Landesbetrieb LBB kann Leistungen im Bereich des Facility Managements (Gebäudebetriebs) auf besondere Anforderung der hausverwaltenden Dienststelle erbringen (vgl. Abschnitt F 3);
- erklärt ihr Einverständnis zur KVM-Bau und HU-Bau im Erläuterungsbericht;
- beteiligt sich bei der Ermittlung der in dem Muster E 3.4 zu erfassenden Kosten der Ausstattung (KG 611 und 612), soweit sie vom Landesbetrieb LBB zu beschaffen sind;
- wirkt mit im Rahmen der Betreiberkompetenz bei der technischen und funktionalen Klärung (u.a. mit der Zulieferung von Betriebsbeschreibungen, Wärmelasten der Geräte, Gefährdungsanalysen usw.);
- klärt insbesondere bei hochinstallierten Gebäuden mit dem Landesbetrieb LBB die wichtige Schnittstelle bei Planung, Ausführung und Einbau von Großgeräten. Der Landesbetrieb LBB kann ggf. Leistungen auf besondere Anforderung der hausverwaltenden Dienststelle erbringen;
- wegen der Abgrenzung der haushaltsmäßigen Zuständigkeit zwischen dem Landesbetrieb LBB und der nutzenden Dienststelle bei der Erst- und Ersatzbeschaffung (Instandsetzung) von Geräten und Einrichtungen wird auf Anhang 2 verwiesen;
- stellt die Schätzung der nach der Fertigstellung der Baumaßnahme zu erwartenden jährlichen Haushaltsbelastungen (§ 24 (1) Satz 2 LHO) nach Muster E 3.5 auf;
- beteiligt den Landesbetrieb LBB bei der Beschaffung der Ausstattungsgegenstände, soweit diese einen Einfluss auf die bauseitigen infrastrukturellen Voraussetzungen haben.

## E 4 Bauausführung

### 1. Beginn der Baumaßnahmen

Während der Baumaßnahme übernimmt der Landesbetrieb LBB die Aufgaben des Bauherrn gemäß § 54 LBauO. Die Ausführung einer Baumaßnahme beginnt mit dem Abschluss des ersten Bauvertrages.

- 1.1. Mit dem Bau kann begonnen werden,
  - wenn die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen und der Auftrag zur Durchführung der Baumaßnahme vorliegen und
  - alle öffentlich-rechtlichen Genehmigungen/Zustimmungen erteilt worden sind.
- 1.2. Die ersten Ausschreibungen sollen erst veröffentlicht werden, wenn wenigstens 70 % der Bauwerkskosten als Ausführungszeichnungen und Leistungsverzeichnisse vollständig vorliegen. Diese Ausschreibungen sollen alle Leistungen umfassen, die die Gesamtbaukosten wesentlich bestimmen, um beurteilen zu können, ob die veranschlagten Kosten voraussichtlich einzuhalten sind.
- 1.3. Werden die veranschlagten Kosten (Kostenanschlag) bereits durch die wesentlichen Ausschreibungen überschritten, kann der Landesbetrieb LBB mit der Bauausführung nur dann beginnen, wenn die Überschreitung an anderer Stelle durch Einsparungen ausgeglichen werden kann. Wenn Einsparungen nicht möglich sind, unterrichtet der Landesbetrieb LBB bei einzeln veranschlagten Maßnahmen (Große Baumaßnahmen - Abschnitt E 2) das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium. Dieses entscheidet, ob mit der Bauausführung begonnen werden kann. Der Sachverhalt, einschließlich der finanziellen Auswirkung, ist zu dokumentieren. Für das Aufstellen eines Nachtrages vgl. Abschnitt E 3.
- 1.4. Über den Beginn der Bauarbeiten hat der Landesbetrieb LBB die hausverwaltende Dienststelle das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium und das jeweils zuständige Ressortministerium zu informieren.
- 1.5. Wartungs- und Instandhaltungsverträge, die Teil der Ausschreibung und Wertung waren, sind bereits mit Auftragserteilung zur Errichtung der geplanten Anlage vom zuständigen Betreiber zu unterschreiben.

Diese sind der Übergabedokumentation beizufügen.

### 2. Aufgaben während der Bauausführung

Der Landesbetrieb LBB hat während der Bauausführung im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- er sorgt dafür, dass die genehmigte HU-Bau qualitativ und quantitativ eingehalten wird;
- er ist zur Kostensteuerung und Kostenkontrolle gemäß E 4 Nr. 3 verpflichtet, um sicherzustellen, dass die genehmigten Kosten eingehalten werden;
- er sorgt dafür, dass die Baumaßnahme nach den Vorschriften des öffentlichen Baurechts durchgeführt wird;

- er überwacht die Ausführung im Hinblick auf die Einhaltung aller Auflagen, die aus öffentlich-rechtlichen Genehmigungen/ Zustimmungen ergangen sind;
- er erfüllt seine Verpflichtungen nach VOB/B oder vergleichbaren Regelungen in der jeweils aktuellen Fassung für alle erteilten Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge;
- er sorgt dafür, dass zur Überwachung der Bauausführung eingesetzte Freiberuflich Tätige ihre vertraglichen Verpflichtungen erfüllen (vgl. Abschnitt C 4).

### **3. Kostensteuerung und Kostenkontrolle - Planung, Steuerung und Kontrolle der Ausgaben**

Der Landesbetrieb LBB bzw. die zuständige Dienststelle ist gemäß Abschnitt B1 verpflichtet, eine projektbezogene Kostenkontrolle und Kostensteuerung mit den entsprechenden IT-Werkzeugen durchzuführen.

In der Kostenberechnung während der Bauausführung sind die Kosten detailliert nach auszuscheidenden Leistungsbereichen oder Bauelementen zu gliedern, so dass die Bildung von Kostenkontrolleneinheiten möglich ist. Ziel der Kostenkontrolle während der Bauausführung ist die ständig aktuelle Prognose der Endabrechnungsgesamtkosten.

Dabei ist die Entwicklung der Mengen besonders zu beachten. Bei erkennbarer Überschreitung der Kostengrenze ist nach Abschnitt E 2 Nr. 4.3 zu verfahren

Vor der ersten Ausschreibung ist die Kostenberechnung in vergabeorientierte Kostenkontrolleneinheiten zu gliedern. Bei Ausschreibung ist das Ergebnis der Ausschreibung den in der entsprechenden Kostenkontrolleneinheit ausgewiesenen Beträgen gegenüberzustellen. Die Gesamtübersicht über alle Mehr- oder Minderkosten ist laufend fortzuschreiben.

### **4. Bauschilder**

Für Große Baumaßnahmen sowie im Einzelfall für weitere Maßnahmen mit besonderer Bedeutung, ist auf der Baustelle an geeigneter Stelle ein Bauschild aufzustellen. Für die Gestaltung und Ausrichtung von Bauschildern sind die eingeführten einheitlichen Gestaltungsvorgaben einzuhalten. Abweichungen sind im Einzelfall möglich.

### **5. Kulturhistorische Funde**

Werden bei der Bauausführung auf einem Grundstück Funde von kulturhistorischer, archäologischer oder erdgeschichtlicher Bedeutung gemacht, sind Fund und Fundstelle gemäß §§ 16 ff. Denkmalschutzgesetz (DSchG) bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige bei der Denkmalfachbehörde im unveränderten Zustand zu erhalten und – soweit zumutbar – in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **6. Vermessung baulicher Anlagen**

Für die Vergabe von Vermessungsleistungen an freiberufliche Fachingenieure gilt Abschnitt C 4. Für amtliche Vermessungen sind öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure zu beauftragen.

Die Ausgaben für Vermessungen, die in Verbindung mit dem Grunderwerb entstehen, sind aus dem Grunderwerbstitel zu bestreiten.

Ausgaben für Vermessungen, die für die Planung oder während der Durchführung einer Baumaßnahme entstehen, sind aus dem Titel für Baunebenkosten zu bestreiten.

## **7. Abschluss der Baumaßnahme**

Eine Baumaßnahme ist abgeschlossen, wenn

- alle Abnahmen erfolgt sind,
- die Übergabe an den Nutzer stattgefunden hat,
- die Übergabedokumentation ausgehändigt wurde,
- Gewährleistungsbegehungen durchgeführt und
- etwaige dabei festgestellte Mängel beseitigt wurden.

## E 5 Bauübergabe und Übergabedokumentation

Dieser Abschnitt behandelt den Abschluss der einzelnen Baumaßnahme und die für eine Übergabe erforderliche Dokumentation. Die Gebäudeakte (vgl. Abschnitt F 6) beinhaltet die Dokumente, die dauerhaft vom Immobilieneigentümer aufzubewahren und fortzuschreiben sind. Die Übergabedokumentation kann Teil dieser Gebäudeakte sein.

### 1. Inbetriebnahme

Wurde ein Inbetriebnahmemanagement für die Baumaßnahme vereinbart, sind die technischen Details möglichst frühzeitig mit dem von der nutzenden Dienststelle benannten Ansprechpartner gemäß Abschnitt E 3 Nr. 5 abzustimmen. Die Abstimmung soll spätestens im Rahmen der Ausführungsplanung, mit der hausverwaltenden Dienststelle erfolgen.

### 2. Bauübergabe

- 2.1. Der Landesbetrieb LBB hat das Bauwerk bzw. die bauliche Anlage der hausverwaltenden Dienststelle förmlich zu übergeben. Die Übergabe hat stattzufinden, sobald das Bauwerk bzw. die bauliche Anlage zweckentsprechend genutzt werden kann. Restarbeiten oder nicht direkt erforderliche Folgearbeiten können auch in angemessener Frist nach der Übergabe durchgeführt werden. Eine Teilübergabe ist zulässig.
- 2.2. Mit der (Teil-) Übergabe geht das Bauwerk bzw. die bauliche Anlage insoweit in die Verantwortung der hausverwaltenden Dienststelle über.  
Die Verantwortung geht ebenfalls auf die hausverwaltende Dienststelle über, wenn sie das Bauwerk bzw. die bauliche Anlage zweckentsprechend nutzt, ohne dass eine förmliche Übergabe stattgefunden hat. Die Übergabedokumentation – vorzugsweise in digitaler Form – ist schnellstmöglich nachzuliefern.
- 2.3. Über die Übergabe ist das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium zu informieren.
- 2.4. Nach eingehender Besichtigung der Baumaßnahme ist eine gemeinsame Niederschrift nach Muster E 5 anzufertigen, in der etwaige Beanstandungen, Änderungen oder Ergänzungen, die noch für notwendig erachtet werden, zu vermerken sind.  
In der Niederschrift ist zu vermerken, dass der benannte Betreiber in die Funktion der technischen Anlagen gemäß Abschnitt F 3 eingewiesen wurde. Der Niederschrift ist die Übergabedokumentation – vorzugsweise in digitaler Form – beizufügen.
- 2.5. Eine Ausfertigung der Niederschrift mit Anlagen verbleibt beim Landesbetrieb LBB. Sie ist der Gebäudeakte (vgl. Abschnitt F 6) beizufügen. Die hausverwaltende Dienststelle erhält eine Ausfertigung der Niederschrift mit Anlagen.

### 3. Übergabedokumentation

Der Landesbetrieb LBB erstellt zeitgleich mit der Fertigstellung der von ihr durchgeführten Baumaßnahmen die Übergabedokumentation. Die Übergabedokumentation ist dem Betreiber der baulichen Anlage zu übergeben.

Die Dokumentation (vgl. Muster E 5) enthält u.a. folgende wesentliche Unterlagen:

- systematische Zusammenstellung der zeichnerischen Darstellungen der Baumaßnahme im Sinne der Leistungsphase 5 HOAI fortgeschriebene Ausführungspläne;
- VOB-Abnahmebescheinigungen und Gewährleistungsverzeichnis;
- alle für den Betrieb und die Wartung der technischen Anlagen erforderlichen Unterlagen,
- unterzeichnete Wartungs- und Instandhaltungsverträge; diese sind vom zuständigen Betreiber beizufügen;
- vorbereitete Ver- und Entsorgungsverträge;
- Zusammenstellung der für den Bau einschlägigen Vorschriften für Arbeitsschutz und Unfallverhütung;
- Zweitschriften der Verträge mit Freiberuflich Tätigen;
- Bauaufsichtsakte: alle öffentlich-rechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsbescheide, einschließlich möglicher dauerhafter Auflagen sowie die bautechnischen Nachweise (Abweichungen nach LBauO, Ausnahmen und Befreiungen nach BauGB, Tragwerksplanung und deren Prüfung, Nachweise des Wärmeschutzes, Schallschutzes und Brandschutzes sowie Vorgänge und Auflagen aus dem Baunebenrecht) gemäß LBauO.

#### **4. Abschluss der Baumaßnahme/ Gewährleistungsbegehungen/ Verjährungsfrist für Mängelansprüche**

Spätestens drei Monate vor Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche hat der Landesbetrieb LBB – unter Beteiligung der hausverwaltenden und der nutzenden Dienststelle – die Liegenschaft bzw. bauliche Anlage zu begehen. Treten in der Verjährungsfrist Mängel auf, hat die nutzende Dienststelle den Landesbetrieb LBB unverzüglich zu unterrichten. Damit der Landesbetrieb LBB eine zeitnahe Mangelanzeige erstellen kann, beschreibt die nutzende Dienststelle mit der Anzeige zugleich den Mangel nach der Art der Mangelerscheinung und den Ort des Auftretens.

Über die Gewährleistungsbegehung ist eine Niederschrift anzufertigen; festgestellte Mängel sind darin nach Art der Mangelerscheinung und Ort des Auftretens zu vermerken. Die Mängelbeseitigung ist durch den Landesbetrieb LBB unverzüglich zu veranlassen.

#### **5. Gebäudeakte**

Die Gebäudeakte stellt den dauerhaft zu pflegenden und fortzuschreibenden Teil der Immobiliendokumentation über seinen gesamten Lebenszyklus dar. Die Übergabedokumentation mit der Bauaufsichtsakte wird in die Gebäudeakte überführt. Sie ist beim Eigentümer zu führen (vgl. Abschnitt F 6).

## E 6 Künstlerische Ausgestaltung baulicher Anlagen

Bei Baumaßnahmen des Landes mit Bauwerkskosten von mehr als 700.000 EUR sind Ausgaben für die künstlerische Ausgestaltung zweckgebunden vorzusehen. Hiervon kann in begründeten Ausnahmefällen abgesehen werden, wenn Zweck und Bedeutung der Baumaßnahme eine künstlerische Ausgestaltung nicht rechtfertigen (vgl. Abschnitt E 6 Nr. 3.5).

### 1. Begriffsbestimmung

Für die künstlerische Ausgestaltung im Rahmen der Kunst am Bau können alle Möglichkeiten der bildenden Kunst berücksichtigt werden.

Das Kunstwerk soll ein eigenständiger Beitrag zur Bauaufgabe sein, der einen Bezug zur Architektur und/oder zur Funktion des Bauwerks herstellt, die Integration in die Umgebung beachtet sowie durch künstlerische Qualität und Aussagekraft beeindruckt.

Die künstlerische Ausgestaltung bezieht sich auf das Gebäude bzw. das Baugrundstück. Ausnahmsweise sind im Benehmen mit dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium auch künstlerische Ausgestaltungen möglich, die sich über die Grundstücksgrenze hinaus auf die Umgebung des Bauvorhabens erstrecken, sofern dafür die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen und die räumliche und inhaltliche Beziehung zum Bauvorhaben erkennbar bleibt.

Der Erwerb frei entstandener Kunstwerke, die nach Qualität und Einfüfungsmöglichkeit ausgewählt werden, ist nicht ausgeschlossen.

### 2. Kosten

2.1. Eine künstlerische Ausgestaltung ist ab Bauwerkskosten über 700.000 EUR vorzusehen. Die Mittel dafür sind zweckgebunden und können nicht umgewidmet werden.

2.2. Die Richtsätze für die aufzuwendenden Mittel für die künstlerische Beteiligung (KG 620 und KG 752 der DIN 276, aktuell eingeführte Fassung) sind wie folgt zu ermitteln:  
Bei Bauwerkskosten (brutto) der Kostengruppe KG 300 und 400 der DIN 276, der aktuell eingeführten Fassung.

über	700.000 EUR	2 v.H.	
bis	2 Mio. EUR		
über	2 Mio. EUR	1,5 v.H.	mindestens 40.000 EUR
bis	10 Mio. EUR		höchstens 140.000 EUR
über	10 Mio. EUR	1 v.H.	mindestens 140.000 EUR
			höchstens 250.000 EUR

Die vorgenannten Richtsätze können in begründeten Fällen bis zu 25 v.H. über- oder unterschritten werden.

Die Mittel für die künstlerische Ausgestaltung sollen in einem angemessenen Verhältnis zu den Bauwerkskosten stehen, wobei von einem Bauwerk mit üblichem Technisierungsgrad auszugehen ist.

Als üblich technisiert wird ein Bauwerk angesehen, dessen Kosten der Kostengruppe 400 nicht mehr als einem Drittel der Bauwerkskosten (KG 300 + 400) betragen; bei Bauwerken mit höherem Technisierungsgrad werden die Kosten der KG 400 nur bis zu einem Drittel der Bauwerkskosten in Ansatz gebracht.

Die Mittel für die künstlerische Ausgestaltung können auch angemessene Anteile für Bearbeitungshonorare und Preisgelder enthalten.

Bei der künstlerischen Ausgestaltung von funktionalen Bauteilen soll der Betrag für die normale handwerkliche Leistung als Sowieso-Kosten den Realisierungskosten der künstlerischen Ausgestaltung nach Nr. 2.2. hinzugefügt werden.

- 2.3. Die Kosten für die Durchführung von Wettbewerben, die Vergütung für die Mitglieder der Gremien und für die Beratung durch Kunstsachverständige sind als Nebenkosten in der KG 751 gesondert zu veranschlagen.

Zwischen den Ausgaben für die künstlerische Beteiligung und den Nebenkosten ist ein angemessenes Verhältnis sicher zu stellen

- 2.4. Für die Jurorentätigkeit können bis zu 650 EUR netto je Gremium vergütet werden. Wettbewerbsbezogene Beratungsleistungen sind hierin enthalten.

Für Beratungsleistungen ohne Jurorentätigkeit können bis zu 300 EUR netto vergütet werden. Fahrtkosten werden entsprechend den Regelungen des Landesreisekostengesetzes in der aktuellen Fassung erstattet.

Mitglieder der Gremien oder künstlerische Beraterinnen und Berater erhalten keine Vergütung, wenn sie Bedienstete des Auslobers sind oder ihre Funktion in Wahrnehmung der Interessen ihres Dienstherrn bzw. ihrer Behörde ausüben.

### 3. Verfahren

- 3.1. Zuständig für das gesamte Verfahren ist der Landesbetrieb LBB in Abstimmung mit dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium. Dieses stellt das Einvernehmen für alle Verfahrensschritte mit dem für Kultur zuständigen Ministerium her.

- 3.2. Das Verfahren zur künstlerischen Ausgestaltung soll auf die Findung der bestmöglichen künstlerischen Lösung ausgerichtet sein und der Bedeutung des Bauvorhabens entsprechen, dies betrifft sowohl die Wahl der Art und des Standortes der künstlerischen Ausgestaltung als auch das Vorgehen zur Auswahl der Teilnehmenden. Die Grundsätze der Chancengleichheit und Geschlechtergerechtigkeit sind hierbei zu beachten, ebenso die der Wirtschaftlichkeit und Transparenz.

- 3.3. Im Regelfall ist ein Wettbewerb durchzuführen.

Sonderverfahren sind in begründeten Ausnahmefällen unter Beachtung von Nr. 3.2 möglich. Wenn die Mittel für die künstlerische Ausgestaltung nach Nr. 2 unter 25.000 EUR liegen, ist – nach Absprache mit dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium – eine direkte Vergabe, auch in Form eines Ankaufs möglich.

Vor der direkten Vergabe sowie bei allen nicht offenen Verfahren ist die Auswahl der Teilnehmenden zu dokumentieren und der Berufsverband Bildender Künstlerinnen und Künstler Rheinland-Pfalz im Bundesverband e.V. (BBK RLP) bzw. das Bündnis Kunsthandwerk Rheinland-Pfalz (BKrlp) anzuhören.



3.4. Ein Vorschlag für die künstlerische Ausgestaltung und die Art des Verfahrens ist vom Landesbetrieb LBB unter Beteiligung mindestens eines oder einer anerkannten Kunstsachverständigen und im Benehmen mit der nutzenden Verwaltung und den beteiligten Ministerien zu erarbeiten und mit der HU-Bau vorzulegen.

3.5. Von einer künstlerischen Ausgestaltung kann abgesehen werden, wenn die Baumaßnahme für eine künstlerische Ausgestaltung nicht geeignet ist oder denkmalpflegerischen Auflagen unterliegt oder es sich um eine Bauunterhaltungs-, Umbau- oder Ausbaumaßnahme handelt.

Ein Verzicht auf eine künstlerische Ausgestaltung muss bei dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium mit Begründung beantragt werden. Dieses stellt das Einvernehmen mit dem für Kultur zuständigen Ministerium und dem zuständigen Ressortministerium her.

3.6. Das Verfahren zur Erlangung von Entwürfen für eine künstlerische Ausgestaltung soll zum frühestmöglichen Zeitpunkt – spätestens mit Baubeginn eingeleitet werden.

3.7. Bei der Durchführung von Wettbewerben ist das Muster E 6 nebst Anlagen zugrunde zu legen. Weitere Informationen siehe [www.kunstundbau.rlp.de](http://www.kunstundbau.rlp.de)

Die Wettbewerbsunterlagen sind dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium vorzulegen. Dieses stellt das Einvernehmen mit dem zuständigen Ressortministerium und dem für Kultur zuständigen Ministerium her und beauftragt die Durchführung des Verfahrens.

3.8. Bei der Durchführung von Wettbewerben soll die Beurteilung der Entwürfe durch ein Preisrichtergremium erfolgen. Im Preisrichtergremium sollen mindestens vertreten sein:

- die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser,
- eine Vertretung des Landesbetriebs LBB,
- eine Vertretung des Nutzers,
- ein Mitglied des Berufsverbandes Bildender Künstlerinnen und Künstler Rheinland-Pfalz im Bundesverband e.V. (BBK RLP) bzw. ein Mitglied des Bündnis Kunsthandwerk Rheinland-Pfalz (BKrlp),
- eine oder ein von dem für Kultur zuständigen Ministerium zu benennende bzw. zu benennender Kunstsachverständige oder Kunstsachverständiger,
- ggf. eine oder ein vom für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium zu benennende bzw. zu benennender Kunstsachverständige oder Kunstsachverständiger,
- eine Vertretung des für Kultur zuständigen Ministeriums (Fachjury),
- eine Vertretung des für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministeriums (Fachjury).

Die Fachseite soll immer eine Stimme Mehrheit haben.

Die Entscheidung über die Vertretung der nutzenden Verwaltung obliegt dem jeweils zuständigen Ressortministerium.

Den Vorsitz führt in der Regel die Vertretung des für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministeriums.

3.9. Die Dokumentation ist zeitnah dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium zuzuleiten.

- 3.10 Der Landesbetrieb LBB gewährleistet eine ausreichende und passende Kennzeichnung des Kunstwerkes.

#### **4. Bauunterhalt/ Unterhaltungslast**

- 4.1. Die Kosten der baulichen Unterhaltung der Kunstwerke obliegen der hausverwaltenden Dienststelle. Diese kann den Landesbetrieb LBB beauftragen.
- 4.2. Bei geplanter Standortverlagerung oder Rückbau soll das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium in Kenntnis gesetzt werden. Dabei ist das Urheberrecht zu beachten.

## E 7 Grundsteinlegungen und Richtfeste

Spatenstiche, Grundsteinlegungen, Richtfeste, Einweihungsfeiern sowie sonstige Veranstaltungen sind in der Regel nur bei Großen Baumaßnahmen vorzusehen.

Mit der Aufstellung der HU-Bau soll zwischen dem zuständigen Ressort, dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium und dem Landesbetrieb LBB abgestimmt werden, welche Veranstaltungen durchgeführt werden und wer für welche Veranstaltung verantwortlich zeichnet. Veranstaltungen während der Bauphase – Grundsteinlegungen, Richtfeste – sind in der Regel vom Bauherren, Einweihungen und Spatenstiche in der Regel durch die nutzende Verwaltung durchzuführen.

### 1. Grundsteinlegungen, Richtfeste

Veranstaltungen des Bauherrn

Die Grundsteinlegung bzw. das Richtfest wird vom Landesbetrieb LBB vorbereitet und nach Abstimmung mit dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium durchgeführt. Die Abstimmung beinhaltet Tag, Ort, Ablauf und die Einladungsliste.

Die Kosten sind in die HU-Bau einzustellen. In der Regel wird nur eine Bauherren-Veranstaltung je Maßnahme durchgeführt.

Bei Grundsteinlegungen können in der Regel nur die Ausgaben für eine einfache Veranstaltung sowie für die Beschaffung und den Einbau des Behälters mit Urkunde veranschlagt werden.

Das Richtfest soll dem Handwerksbrauch entsprechen. Besteht eine umfangreiche Baumaßnahme aus mehreren Gebäuden, die in verschiedenen Zeitabschnitten errichtet werden, so können für Richtfeste auch Nebenfeiern im Rahmen der insgesamt genehmigten Ausgaben abgehalten werden.

### 2. Spatenstiche, Einweihungsfeiern

Veranstaltungen der Nutzer

Der Spatenstich wird vom Nutzer in Abstimmung mit ihrem Ressortministerium vorbereitet und durchgeführt. Die Abstimmung beinhaltet Tag, Ort, Ablauf und die Einladungsliste. Das für Landesbau- und Landesliegenschaften zuständige Ministerium ist rechtzeitig in Kenntnis zu setzen. Durchführung und Umfang von Einweihungsfeiern bestimmt das zuständige Ressortministerium.

Bauausgabemittel dürfen für Veranstaltungen des Nutzers nicht in Anspruch genommen werden.

---

# **F Unterhalten und Betreiben**

## F1 Immobilienaufgaben

Die Wahrnehmung von Immobilienaufgaben bedeutet die nach finanzwirtschaftlichen Grundsätzen eigenverantwortliche Beschaffung, Bewirtschaftung und Verwertung der baulichen Infrastruktur für die Landesbehörden auch unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit. Dem Landesbetrieb LBB obliegt die Deckung des Raum- und Flächenbedarfs der Landesbehörden nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durch Bau, Kauf oder Miete im Rahmen eines zentralen Flächenmanagements. Er entwickelt, verwaltet und verwertet die ihm ins wirtschaftliche Eigentum übertragenen Gebäude und Liegenschaften eigenverantwortlich.

Bei allen anderen Liegenschaften des Landes werden diese Aufgaben durch das jeweilige Ressort sowie den Landtag wahrgenommen.

Der aktuelle Stand der Liegenschaftsentwicklung wird im Liegenschaftsbericht abgebildet (vgl. Abschnitt B 5).

### 1. Aufgabenerfüllung

Zur Erfüllung seiner Aufgabe obliegen dem Eigentümer:

	siehe unter Abschnitt
- der Erhalt der Bausubstanz, des Immobilienvermögens und der Funktionalität der Liegenschaften	F 2
- die energetische Optimierung der Gebäude	E ; F 2
- der Betrieb der Liegenschaften und die Energiebeschaffung	F 3 ; F 4
- das Flächenmanagement	D 2; F 1 Nr. 1.1.
- Standortkonzepte	F 1 Nr. 1.2.
- Unterbringungskonzepte	F 1 Nr.1.3
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen	E 5
- An- und Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken	F
- Anmietung von Drittliegenschaften	D 2

#### 1.1. Flächenmanagement

Das Flächenmanagement ist die Grundlage für Bedarfsplanungen und dient der Optimierung der wirtschaftlichen Flächenbereitstellung. Der Landesbetrieb LBB überprüft die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung auf Grundlage genehmigter Bedarfe der nutzenden Verwaltungen durch verfügbare Flächen im landeseigenen Immobilienbestand.

#### 1.2. Standortkonzepte

Der Landesbetrieb LBB erstellt in Abstimmung mit dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium und den jeweiligen Ressortministerien Standortkonzepte von mehreren Landeseinrichtungen an einem Standort. Dabei soll die wirtschaftliche Unterbringung untersucht werden (vgl. Abschnitt C 2). Der Landesbetrieb LBB spricht eine Empfehlung aus.

#### 1.3. Unterbringungskonzepte

Bei festgestellten Leerständen oder Raumreserven stellt der Landesbetrieb LBB in Abstimmung mit dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium und den jeweiligen Ressortministerien Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zur Unterbringung der betreffenden Landeseinrichtungen (vgl. Abschnitt C 2) an. Der Landesbetrieb LBB spricht eine Empfehlung aus.

#### 1.4. An- und Verkauf von Grundstücken

Landeseigene Grundstücke werden von dem jeweils zuständigen Ministerium, den ihm nachgeordneten Dienststellen des Landes, gegebenenfalls von Landesbetrieben und Sondervermögen des Landes oder von den im Auftrag des Landes tätigen Dienststellen anderer Gebietskörperschaften (insbesondere Gemeinden, Gemeindeverbände) verwaltet.

Ihnen obliegt auch die Veräußerung von Grundstücken des Landes an Dritte. Sie bedarf gemäß § 64 LHO der Einwilligung des für Finanzen zuständigen Ministeriums. Diese kann für bestimmte Fallgruppen auch allgemein erteilt werden. Sie gilt generell als erteilt, wenn der volle Wert den Betrag von 100.000 EUR im Einzelfall nicht übersteigt.

Haben Grundstücke erheblichen Wert oder besondere Bedeutung und ist ihre Veräußerung im Haushaltsplan nicht vorgesehen, so dürfen sie gemäß § 64 Abs. 2 LHO nur mit Einwilligung des Landtags veräußert werden.

Ein erheblicher Wert ist gegeben, wenn der volle Wert die im Landshaushaltsgesetz festgelegte Betragsgrenze überschreitet.

Von besonderer Bedeutung sind Grundstücke von erheblichem künstlerischen, geschichtlichen oder kulturellen Wert. Darüber hinaus ist eine besondere Bedeutung dann gegeben, wenn durch die Veräußerung sonstige wichtige Belange berührt werden.

Für zu erwerbende oder zu veräußernde Grundstücke ist eine Wertermittlung aufzustellen, diese soll in der Regel nicht älter als sechs Monate sein.

Bei Wertermittlungen ist die für den Bereich des Bundes jeweils geltende Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entsprechend anzuwenden, soweit nicht für das Land mit Einwilligung des für Finanzen zuständigen Ministeriums Sonderregelungen zugelassen sind.

Für die Bestellung dinglicher Rechte an landeseigenen Grundstücken, die der Einwilligung des für Finanzen zuständigen Ministeriums bedürfen, ist ein dem Grundsatz der wertmäßigen Erhaltung des Landesvermögens entsprechendes angemessenes Entgelt zu fordern.

Die Bestellung von Erbbaurechten an landeseigenen Grundstücken gemäß § 64 Abs. 4 LHO setzt voraus, dass die Grundstücke für Zwecke des Landes dauernd entbehrlich sind. Bei der Veräußerung von Erbbaurechten, die dem Land eingeräumt sind, sind die Vorschriften über die Veräußerung von Grundstücken entsprechend anzuwenden.

Beim Erwerb von Grundstücken können mit Einwilligung des für Finanzen zuständigen Ministeriums Hypotheken, Grund- und Rentenschulden unter Anrechnung auf den Kaufpreis ohne die Voraussetzungen des § 38 Abs. 1 LHO übernommen werden.

Das Nähere regelt die VV-LHO zu § 64 LHO.

## F 2 Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen (Bauunterhaltung)

Das Land muss gewährleisten, dass von seinem Eigentum keine Beeinträchtigungen oder Gefahren ausgehen und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprochen wird. Das Land führt darüber die Aufsicht und organisiert die Aufgabenerledigung – Organisations- und Aufsichtspflicht.

Die Bauunterhaltung dient:

- der Sicherheit der baulichen Anlagen und Liegenschaften,
- dem Substanzerhalt,
- dem Erhalt der Funktionsfähigkeit und
- der Erhaltung von Baukulturgütern.

Dazu gehören die Feststellung und Durchführung der notwendigen Bauunterhaltung und die erforderlichen Prüfungen im Liegenschaftsbestand.

Zu den regelmäßig erforderlichen Prüfungen gehören insbesondere

- die Standsicherheit,
- der Brandschutz,
- die Hygiene (Trinkwasser, Lüftungsanlagen, usw.) und
- der Baumbestand.

Anlassbezogen können Schadstoffbelastungen im Gebäudebestand geprüft werden.

Die hieraus resultierenden Arbeiten sind der Dringlichkeit nach auszuführen. Über ihre Reihenfolge entscheidet der Landesbetrieb LBB; er informiert die hausverwaltende Dienststelle darüber.

Im Zuge der Bauunterhaltung können auch Änderungen oder Ergänzungen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz und bestehender Anlagen entsprechend dem aktuellen baulichen und technischen Standard durchgeführt werden, wenn diese den Bestand nicht grundsätzlich verändern. Bei Änderungen oder Ergänzungen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz und bestehender Anlagen sind die Ziele des nachhaltigen und klimagerechten Bauens zu berücksichtigen (vgl. Abschnitt C 1). Dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Bei der Bauunterhaltung von Baudenkmälern und sonstigen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden ist das Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Die Bauunterhaltungspflicht beginnt mit dem Tag der Übergabe bzw. Teilübergabe von baulichen Anlagen.

### 1. Zuständigkeit

Für die Vorbereitung und Durchführung der Bauunterhaltung ist der Landesbetrieb LBB unter Beteiligung der hausverwaltenden Dienststelle zuständig, soweit nicht eine Sonderregelung besteht (vgl. Abschnitt G).

Zur Aufgabenabgrenzung zwischen Eigentümer und Betreiber (vgl. Abschnitt F 3).

Zur Abgrenzung der haushaltsmäßigen Zuständigkeit zwischen dem Landesbetrieb LBB und der nutzenden Dienststelle bei der Instandhaltung sowie der Erst- und Ersatzbeschaffung von Geräten und Einrichtungen wird auf Anhang 2 und Muster F 3 verwiesen.

## 2. Verfahren

Die Feststellung der notwendigen Bauunterhaltungsarbeiten erfolgt in der Regel bei den jährlichen Baubegehungen (Aufstellung des Baubedarfsnachweises BBN – Muster F 2.1) durch Inaugenscheinnahme. Werden während der jährlichen Baubegehungen Mängel an Bauteilen und Bauelementen festgestellt, hat der Landesbetrieb LBB zu entscheiden, inwieweit weitere Prüfungen zur Feststellung des Bauunterhalts erforderlich sind.

An der Baubegehung sollen teilnehmen:

- die hausverwaltende Dienststelle,
- die nutzende Dienststelle,
- der Landesbetrieb LBB,
- ggf. Sonderfachleute.

Die besonderen Prüfungen der Standsicherheit erfolgen in Anlehnung an die Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen des Bundes (RÜV) gemäß Muster F 2.3.

Darüber hinaus können aufgrund besonderer Ereignisse, z.B. Erdbeben, Hochwasser, oder Einwirkungen, z.B. Schneelasten, zusätzliche Prüfungen erforderlich werden. Die bei früheren Prüfungen gemachten Feststellungen sind zu berücksichtigen.

Die Prüfung des Brandschutzes erfolgt in Anlehnung an die Gefahrenverhütungsschau (GVS) in einem Turnus von 5 Jahren gemäß Muster F 2.4.

Gefährliche Bauzustände sind sofort zu beheben. Gegebenenfalls ist die Nutzung einzuschränken oder zu untersagen.

Die Prüfprotokolle werden der von dem Landesbetrieb LBB zu führenden Gebäudeakte mit Bauaufsichtsakte beigelegt und sind den erneuten Prüfungen zugrunde zu legen. Sie sind gemäß Abschnitt F 6 dauernd aufzubewahren.

Die Prüfung des Baumbestandes wird entsprechend der Richtlinie für die Regelkontrolle zur Prüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen (Baumkontrollrichtlinie) durch zertifizierte Unternehmen durchgeführt. In einem Baumkataster sind die Zustände und Maßnahmen zu dokumentieren.

Die aus den Prüfungen resultierenden notwendigen Maßnahmen sind in den Baubedarfsnachweis (BBN) beim Landesbau (siehe Nr. 3.1) bzw. in die Mittelfristplanung beim LBB-Bau (siehe Nr. 3.2) aufzunehmen.

## 3. Veranschlagung

- 3.1. Bauunterhaltung in den Liegenschaften des Landes - Landesbau –



- 3.1.1 Feststellung des Bauunterhaltungsbedarfs/ Baubegehung  
Der Landesbetrieb LBB fertigt jährlich eine Aufstellung der durchzuführenden Maßnahmen (BBN) nach Muster F 2.1 für jedes einzelne Gebäude einer Liegenschaft des Landes an.
- 3.1.2 Mittelanforderung-Bau (MABau)  
Der Landesbetrieb LBB fertigt für die aus dem Einzelplan 12 zu finanzierenden Maßnahmen eine nach Niederlassungen gegliederte Mittelanforderung-Bau (MABau) nach Muster F 2.2 an. Grundlage für diese Mittelanforderung sind die von den Niederlassungen des Landesbetriebs LBB aufgestellten Baubedarfsnachweise (BBN).  
Die MABau ist spätestens zum 1. Oktober jeden Jahres zusammen mit der BBN dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium zur Bemessung und Zuweisung der Ausgabemittel vorzulegen.
- 3.1.3 Größere Maßnahmen des Bauunterhalts  
Über geplante größere Maßnahmen des Bauunterhalts ab 500.000 EUR ist an das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium zu berichten.  
Bei Gesamtbaukosten über 3 Mio. EUR richtet sich das Verfahren entsprechend Abschnitt E 2.
- 3.2. Bauunterhaltung in den Liegenschaften des Landes - LBB-Bau
- 3.2.1 Feststellung des Bauunterhaltungsbedarfs/ Baubegehung  
Der Landesbetrieb LBB plant in Form einer Mittelfristplanung die Bauunterhaltung systematisch über einen angemessenen Zeitraum je Liegenschaft und Gebäude. Er legt jährlich eine Aufstellung der durchzuführenden Maßnahmen (BBN) für das jeweilige Haushaltsjahr fest. Diese Mittelfristplanung ist jährlich fortzuschreiben.
- 3.2.2 Wirtschaftsplan  
Die zur Verfügung stehenden Mittel für den Bauunterhalt sind im Wirtschaftsplan des Landesbetriebs LBB festgelegt.
- 3.2.3 Größere Maßnahmen des Bauunterhalts  
Über geplante größere Maßnahmen ab 1 Mio. EUR ist an das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium zu berichten.

Stellt der Landesbetrieb LBB in seiner Funktion als wirtschaftlicher Eigentümer eine Vielzahl von erforderlichen einzelnen Bauunterhaltungsmaßnahmen innerhalb eines Gebäudes fest, prüft er, ob eine Kombination der Einzelmaßnahmen insbesondere unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit und einer langfristigen Nutzung des Gebäudes möglich ist.

Die aufzustellenden Bauunterlagen sollen sich an den Unterlagen gemäß Abschnitt E 3 orientieren.

## F 3 Aufgaben in der Betriebsphase

Dieser Abschnitt gilt für die dem Landesbetrieb LBB mittels Organisations- oder Einzelverfügung durch das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium in sein wirtschaftliches Eigentum übertragenen Liegenschaften des Landes.

Für diese übt der Landesbetrieb LBB die Eigentümerfunktion aus. Die Betreiberaufgaben werden von der hausverwaltenden Dienststelle in eigener Verantwortung wahrgenommen.

Der Landesbetrieb LBB kann im Einvernehmen mit der hausverwaltenden Dienststelle über eine gesonderte Vereinbarung den Betrieb der Liegenschaft übernehmen. Die umlagefähigen Kosten entsprechen der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung. In diesen Fällen hat die hausverwaltende Dienststelle an den Landesbetrieb LBB angemessene Vorauszahlungen auf die zu erwartenden Betriebskosten zu entrichten.

Die Abgrenzung der Eigentümer- und Betreiberaufgaben insbesondere für die Unterhaltung sind nachfolgend und im Muster F 3 beschrieben, zu Sonderregelungen (vgl. Abschnitt G).

Bauunterhaltungsmaßnahmen, die besondere technische Fachkunde erfordern, werden in der Regel vom Landesbetrieb LBB durchgeführt, sofern die hausverwaltende Dienststelle nicht über die erforderliche Fachkunde verfügt.

Besondere Fachkunde ist erforderlich bei:

- Eingriffen in das statisch-konstruktive Gefüge von Gebäuden und baulichen Anlagen,
- Eingriffen in die gebäude- und betriebstechnischen Anlagen,
- Baumaßnahmen, die der bauaufsichtlichen Zustimmung nach § 83 LBauO bedürfen,
- Baumaßnahmen, die gestalterische und denkmalpflegerische Belange berühren.

### 1. Aufgaben und Verantwortung des Landesbetriebs LBB in der Eigentümerfunktion

Der Landesbetrieb LBB ist für die bauliche Sicherheit verantwortlich. Stellt der Landesbetrieb LBB bei einer Begehung Mängel fest, die den Betrieb der Liegenschaft betreffen (zum Beispiel beim betrieblichen Brandschutz), informiert er die hausverwaltende Dienststelle.

Bei unmittelbarer Gefahr für Leib und Leben ist der Landesbetrieb LBB berechtigt, Anordnungen zur Gefahrenabwehr zu treffen.

Die Bauunterhaltung der Liegenschaften ist Aufgabe des Landesbetriebs LBB. Die hausverwaltende Dienststelle gewährleistet dazu dem Landesbetrieb LBB und den ausführenden Firmen den erforderlichen Zugang zur Liegenschaft. Aufwendungen, die bei der hausverwaltenden Dienststelle infolge einer Bauunterhaltungsmaßnahme anfallen, hat der Landesbetrieb LBB in angemessenem Umfang zu ersetzen.

Die Erfassung der notwendigen Bauunterhaltungsmaßnahmen erfolgt durch jährliche Begehungen der Objekte (BBN-Begehungen). Ist die Ausführung solcher Arbeiten mit der Räumung von Flächen verbunden und kann dieser Flächenbedarf organisatorisch nicht kompensiert werden, stellt der Landesbetrieb LBB geeignete Ausweichflächen für die Dauer der Maßnahme bereit.

Die regelmäßige Baumkontrolle ist Aufgabe des Landesbetriebs LBB. Hierzu führt er ein Baumkataster. Die Kontrollergebnisse werden der hausverwaltenden Dienststelle auf Anforderung zur Verfügung gestellt. Der Landesbetrieb LBB führt die erforderlichen Baumpflege- und Baumsicherungsmaßnahmen in der Regel auf eigene Kosten durch.

Es gelten Sonderregelungen für die Universitäten Mainz, Kaiserslautern und Trier (vgl. Abschnitt G).

## **2. Aufgaben und Verantwortung der hausverwaltenden Dienststelle in der Betreiberfunktion**

Die hausverwaltende Dienststelle ist als Betreiber für die Sicherheit aus dem Betrieb verantwortlich (Verkehrssicherungspflicht).

Die hausverwaltende Dienststelle darf die Räumlichkeiten nur entsprechend der bauaufsichtlich genehmigten Zweckbestimmung und unter Beachtung der zulässigen Nutzerkapazitäten nutzen. Das Lagern von Gegenständen in den Fluchtwegen ist der hausverwaltenden Dienststelle untersagt.

Der Landesbetrieb LBB führt keine Überprüfung der Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten durch die hausverwaltende Dienststelle durch. Die hausverwaltende Dienststelle ist insoweit alleine verantwortlich.

Vom Landesbetrieb LBB übermittelte Mängel, die den Betrieb der Liegenschaft betreffen, z.B. beim betrieblichen Brandschutz, müssen von der hausverwaltenden Dienststelle abgestellt werden. Eine Überprüfung durch den Landesbetrieb LBB erfolgt nicht.

Vor der Aufstellung von schweren Gegenständen, Maschinen und anderen Anlagen hat die hausverwaltende Dienststelle sicherzustellen, dass die zulässige Belastung von Bauteilen, z.B. Stockwerksdecken, nicht überschritten wird.

Die hausverwaltende Dienststelle ist für die Wartung, rechtlich vorgeschriebene energetische Inspektion, Reinigung, Pflege und Schönheitsreparaturen in der Liegenschaft verantwortlich.

Die hausverwaltende Dienststelle führt Maßnahmen des Bauunterhalts an denjenigen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen (kleinere hauswirtschaftliche Instandsetzungen, vgl. Muster F 3) im Zeitpunkt des Reparaturbedarfs fachgerecht aus und trägt die Kosten bis zu einer vereinbarten Gesamtsumme aller Einzelmaßnahmen. Zu liegenschafts- und ressortbezogene Kostengrenzen gemäß Abschnitt G.

Die hausverwaltende Dienststelle muss Schäden und Mängel in der Liegenschaft unverzüglich dem Landesbetrieb LBB anzeigen.

Für Ein- und Umbauten in den Liegenschaften einschließlich der Veränderung von technischen Einrichtungen bedarf die hausverwaltende Dienststelle der schriftlichen Zustimmung des Landesbetriebs LBB, dem nach Fertigstellung Pläne, Übergabeunterlagen und die geänderten Angaben für die Gebäudeakte zu übergeben sind.

Soweit die hausverwaltende Dienststelle bauliche Veränderungen ohne schriftliche Zustimmung des Landesbetriebs LBB vorgenommen hat, ist sie auch für die bauliche Sicherheit verantwortlich.

### **3. Überlassung an Dritte**

Die hausverwaltende Dienststelle kann mit schriftlicher Zustimmung des Landesbetriebs LBB Flächen dauerhaft oder zeitweise Dritten überlassen oder vermieten. Die Zustimmung kann der Landesbetrieb LBB jederzeit aus wichtigem Grund widerrufen.

Für die Nutzungsüberlassung von Räumlichkeiten für Veranstaltungen jeder Art an Dritte bedarf es keiner Zustimmung durch den Landesbetrieb LBB.

Die Verkehrssicherungspflicht liegt hier bei der hausverwaltenden Dienststelle. Der Landesbetrieb führt keine Überprüfung der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht durch. Dies gilt auch für die Eignung der Räumlichkeiten für die jeweilige Veranstaltung.

### **4. Ende der Nutzung**

Die hausverwaltende Dienststelle zeigt eine beabsichtigte Aufgabe der Nutzung dem Landesbetrieb LBB schriftlich an. Eine Teilaufgabe der Nutzung ist nur möglich, wenn die freigestellte Fläche eine selbstständig nutzbare Einheit darstellt.

Nach Beendigung der Nutzung übergibt die hausverwaltende Dienststelle die Flächen geräumt und besenrein an den Landesbetrieb LBB.

### **5. Auffang- und Sonderregelung**

Soweit die Aufgaben und die daraus resultierende Verantwortung nicht ausreichend beschrieben sind, gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) über die Miete ergänzend.

## F 4 Technisches Gebäudemanagement

Das technische Gebäudemanagement umfasst alle Aufgaben, die zum Betreiben der baulichen und technischen Anlagen eines Gebäudes/einer Liegenschaft erforderlich sind.

Regelungen zum Modernisieren, Sanieren und Umbauen ergeben sich aus den Abschnitten E und F 2. Das Energiemanagement ist im Abschnitt F 5 beschrieben.

Zuständig für das technische Gebäudemanagement ist in der Regel der Betreiber.

### 1. Hochbau

Das technische Gebäudemanagement im Bereich des Hochbaus umfasst alle Aufgaben, die nicht die betriebstechnischen Anlagen betreffen, z.B. Inspektion und Wartung des Türblattes und des Türrahmens bei einer Brandschutztür, Inspektion einzelner Bauteile, turnusmäßige Revision der Flucht- und Rettungswegpläne.

### 2. Betriebstechnischen Anlagen

Als betriebstechnische Anlagen gelten der DIN 276 entsprechend sämtliche maschinen- und elektrotechnischen Anlagen und Einrichtungen, die der unmittelbaren Ver- und Entsorgung von Gebäuden, Bauwerken und Liegenschaften dienen bzw. den Bedarf ihrer Nutzer an Wärme, Kälte, Luft, Elektrizität, Wasser, sonstigen Medien, Transportleitungen, Kommunikationsmitteln und Verpflegungs- und Versorgungseinrichtungen decken.

Die betriebstechnischen Anlagen sind in der Regel in der Übergabedokumentation aufzulisten und zu beschreiben gemäß Muster E 5.

Betriebstechnische Anlagen bedürfen neben der Bauunterhaltung einer besonderen Betriebsführung und Betriebsüberwachung. Die Betriebsführung erfolgt durch die hausverwaltende Dienststelle. Die Betriebsüberwachung wird vom Landesbetrieb LBB wahrgenommen mit Ausnahme der Universitäten Mainz, Kaiserslautern und Trier, die über einschlägig ausgebildetes Fachpersonal zur Wahrnehmung dieser Aufgaben verfügen. Zur Sicherstellung eines zuverlässigen und energiesparenden Betriebes müssen die für die Betriebsführung verantwortlichen hausverwaltenden Dienststellen und die für die Betriebsüberwachung und Bauunterhaltung zuständigen Dienststellen zusammenarbeiten und erforderliche Informationen zur Verfügung stellen.

#### 2.1 Vorbereitende Maßnahmen für den Betrieb

##### 2.1.1. Ver- und Entsorgungsverträge

Der Landesbetrieb LBB klärt zu Beginn der Planung von Baumaßnahmen die Bedingungen für die Ver- und Entsorgung, berät die hausverwaltende Dienststelle über die erforderlichen Verträge und bereitet diese in der Regel einschließlich der Ausschreibungen fachtechnisch vor.

Abschluss und Abwicklung von Ver- und Entsorgungsverträgen mit Ausnahme der Energie (vgl. Abschnitt F 5) obliegen in der Regel der hausverwaltenden Dienststelle, soweit diese mit dem Landesbetrieb LBB keine anderslautende Vereinbarung getroffen hat.

### 2.1.2. Wartungs-, Prüf- und Instandhaltungsverträge

Der Landesbetrieb LBB legt Art und Umfang der erforderlichen Wartung fest und stimmt diese mit der hausverwaltenden Dienststelle ab. Nach den Richtlinien 112 des VHB sind die eingeführten Vertragsmuster des AMEV anzuwenden.

Abschluss und Abwicklung von Wartungsverträgen obliegen in der Regel der hausverwaltenden Dienststelle, soweit diese mit dem Landesbetrieb LBB keine anderslautende Vereinbarung getroffen hat.

Die hausverwaltende Dienststelle ist für die Einhaltung der erforderlichen Wartungsleistungen verantwortlich. Vertragsänderungen bezüglich Art und Umfang der Wartung bedürfen der vorherigen Einwilligung des Landesbetriebs LBB.

Anderslautende Vereinbarungen können z. B. regeln, dass der Landesbetrieb LBB für die Gebäude und Liegenschaften des Landes die Wartungs-, Prüf- und Instandhaltungsverträge übernimmt, ausschreibt und diese vertraglich abschließt. Die Abwicklung dieser Verträge würde hierbei der Landesbetrieb LBB unter Mitwirkung der hausverwaltenden Dienststelle übernehmen.

Wenn mit der Ausschreibung von betriebstechnischen Anlagen gleichzeitig Angebote für das Warten der Anlage für die Dauer der Gewährleistung mit angefordert werden, muss der Entwurf des Wartungsvertrages den Ausschreibungsunterlagen beigelegt werden. Nach Ablauf der Gewährleistung werden solche Wartungsverträge nur dann in Eigenleistung überführt, wenn entsprechend qualifiziertes Wartungspersonal vorhanden und die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen ist.

Wartungsverträge, die Teil der Ausschreibung und Wertung waren, sind von der hierfür zuständigen Stelle innerhalb der Bindefristen abzuschließen. Soweit mit dem Landesbetrieb LBB keine anderslautende Vereinbarung getroffen worden ist, ist die hausverwaltende Dienststelle hierfür zuständig. Die jeweiligen Wartungsverträge sind der Übergabedokumentation beizufügen.

### 2.1.3. Betriebspersonal

Mit der Aufstellung der HU-Bau erarbeitet der Landesbetrieb LBB einen Vorschlag über den für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen erforderlichen Personalbedarf, u.a. Aufgaben, fachliche Qualifizierung sowie zeitlicher Aufwand, und teilt diesen der hausverwaltenden Dienststelle rechtzeitig schriftlich mit.

Der Landesbetrieb LBB kann die Betriebsführung bzw. einzelne Leistungen der Betriebsführung auf der Grundlage einer Vereinbarung übernehmen.

Die hausverwaltende Dienststelle ist dafür verantwortlich, dass das notwendige Betriebspersonal rechtzeitig zur Verfügung steht und ab der Übernahme der betriebstechnischen Anlagen seine Aufgaben sachgerecht erfüllen kann.

Beim Errichten komplizierter betriebstechnischer Anlagen müssen bereits während der Montagezeit die für deren Bedienung und Wartung vorgesehenen Fachkräfte, ggf. durch gesonderte Schulungen, in Aufbau und Funktion eingewiesen werden.

### 2.1.4. Übergabe der Anlagen und Aufnahme des Betriebes

Ergänzend zu Abschnitt E 5 ist zu beachten:

Der Anlagenhersteller hat das Betriebspersonal der hausverwaltenden Dienststelle vor Übergabe unter Beteiligung des Landesbetriebs LBB in die Funktion der Anlage einzuweisen (vgl. VOB/C, Abschnitt 4 der entsprechenden ATV). Der Landesbetrieb LBB benachrichtigt die hausverwaltende Dienststelle rechtzeitig über den Termin der Einweisung. Der Landesbetrieb LBB händigt der hausverwaltenden Dienststelle die für das Betreiben notwendigen Unterlagen aus (vgl. Abschnitt E 5).

Hierzu gehören insbesondere die Betriebs- und Bedienungsanleitungen der Anlagenhersteller, deren Hinweise für die Unfallverhütung sowie Funktionsbeschreibungen für die Betriebsführung.

Über die Einweisung fertigt der Landesbetrieb LBB eine Niederschrift.

Der Landesbetrieb LBB hat den für den Arbeitsschutz und die Unfallverhütung bestellten Sicherheitsingenieuren/-beauftragten und Fachkräften die Funktion der Anlage zu erläutern.

Vom Landesbetrieb LBB sind in einer Aufstellung die Anlagen und Anlagenteile aufzuführen, die im Anwendungsbereich der gültigen Fassung der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) oder deren rechtlicher Nachfolgeregelung liegen, einschließlich der Angaben über Zuständigkeit und Verantwortung für die sich daraus ergebenden Vorschriften und Maßnahmen, z.B. Gefährdungsbeurteilung, Prüfung vor Inbetriebnahme, wiederkehrende oder außerordentliche Prüfung. Um die geplanten Zeitpunkte für Übergabe und Inbetriebnahme gewährleisten zu können, übergibt der Landesbetrieb LBB frühzeitig die vorgenannte Aufstellung der hausverwaltenden Dienststelle und stimmt sich mit dieser in Bezug auf die zu veranlassenden Schritte ab.

Die von den zuständigen Unfallversicherungsträgern herausgegebenen Unfallverhütungsvorschriften hat die hausverwaltende Dienststelle zu beschaffen.

#### 2.1.5. Inbetriebnahme

Mit Aufnahme des Betriebes beginnt in der Regel ein Prozess der Einregulierung und Nachjustierung der betriebstechnischen Anlagen. Die Gebäudenutzer können hierbei durch den Landesbetrieb LBB unterstützt werden.

Bei Bedarf kann der Landesbetrieb LBB die Planung, Ausschreibung und Durchführung eines Inbetriebnahmemanagements nach VDI 6039 übernehmen. Der Landesbetrieb LBB teilt der hausverwaltenden Dienststelle die Gewährleistungsfristen mit.

## 2.2 Betriebsführung

Die Betriebsführung ist Aufgabe des Betreibers, in der Regel der hausverwaltenden Dienststelle, soweit keine anderslautende Vereinbarung getroffen wurde. Dieser trägt die Verantwortung dafür, dass die betriebstechnischen Anlagen nach den Grundsätzen der Sicherheit, der technischen Zuverlässigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der sparsamen Energieverwendung betrieben werden. Bevor betriebstechnische Anlagen verändert werden, ist das Einvernehmen mit dem Landesbetrieb LBB herzustellen.

#### 2.1.1. Betriebsanweisung und Betriebsdatei

Die Anlagen sind nach den Bedienungs- und Instandhaltungsanleitungen und der für den Einzelfall ausgearbeiteten Betriebsanweisung zu betreiben.

Als Betriebsdatei sind unter Beachtung der Angaben des Landesbetriebs LBB von der hausverwaltenden Dienststelle Bestandslisten zu führen, die alle zur Überprüfung der einzelnen Anlagen und deren Betriebsweise erforderlichen Angaben enthalten, z.B.:

- Bestands- und Leistungsdaten,
- Inspektion, Wartung, Verbesserung (DIN 31051),
- Instandsetzungen einschließlich Instandsetzungskosten,
- vorgeschriebene und durchgeführte Prüfungen,
- Zeitpunkt/-dauer besonderer Vorkommnisse z.B. Störungen, Schäden und die getroffenen Maßnahmen zur Problemlösung.

### 2.2.2 Wiederkehrende Prüfungen

Die hausverwaltende Dienststelle veranlasst die Prüfungen und stellt die Gültigkeit der erteilten Genehmigungsbescheide fest, soweit sie mit dem Landesbetrieb LBB keine anderslautende Vereinbarung getroffen hat. Abweichende Regelungen sind unter Abschnitt G beschrieben.

### 2.2.3 Inspektion, Wartung und Verbesserung

Im Rahmen der Inspektion, Wartung und Verbesserung sollen durch die Prüfung von Beschaffenheit und Funktion der betriebstechnischen Anlagen notwendige Bauunterhaltungsarbeiten frühzeitig erkannt werden.

### 2.2.4 Feststellung und Beseitigung von Mängeln vor Ablauf der Gewährleistung

Werden Mängel an Anlagen von der hausverwaltenden Dienststelle festgestellt, ist dies dem Landesbetrieb LBB anzuzeigen (vgl. zum Inhalt der Anzeige E 5 Nr. 4).

Eine Kopie der abgeschlossenen Wartungsverträge ist beizufügen. Der Landesbetrieb prüft, inwieweit die Mangelbeseitigung im Rahmen von Gewährleistungspflichten vom Errichter der Anlage zu erfolgen hat.

Die Feststellung und Beseitigung von Mängeln und Schäden an betriebstechnischen Anlagen sowie derjenigen Schäden an Gebäuden und Bauwerken, die erhöhte Baunutzungskosten verursachen oder die Sicherheit des Anlagenbetriebs gefährden können, erfolgt nach Abschnitt F 2.

## 2.3 Betriebsüberwachung

Der Landesbetrieb LBB prüft, ob die Grundsätze für die Betriebsführung angewendet und eingehalten werden und berät die hausverwaltende Dienststelle fachtechnisch mit dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit des Betriebes sicherzustellen.

Die aus der Betriebsüberwachung gewonnenen Erfahrungen sollen bei der Planung neuer Baumaßnahmen zur Optimierung der Lebenszykluskosten berücksichtigt werden.

Die Betriebsüberwachung des Landesbetriebs LBB umfasst folgende Aufgabengebiete:

### 2.3.1 Betriebsüberprüfung

Zustand und Betrieb der Anlagen sind wiederkehrend zu überprüfen. Dabei ist die hausverwaltende Dienststelle zu beteiligen.

Insbesondere sind zu überprüfen:

- der technische Zustand einschließlich der Betriebsbereitschaft,
- die Durchführung der Instandhaltungsarbeiten,
- die Wirtschaftlichkeit des Anlagenbetriebs und der sparsame Energieverbrauch,
- die fristgerechte Durchführung der vorgeschriebenen Prüfungen (vgl. Nr. 2.2.2),
- die Einhaltung der Betriebsanweisung,
- die Führung der Betriebsdatei.

Der Landesbetrieb LBB erstellt über das Ergebnis der Überprüfung einen Bericht, in dem die festgestellten Mängel und Verbesserungsvorschläge aufzunehmen sind, stellt diesen der hausverwaltenden Dienststelle zu und veranlasst ggf. die erforderlichen Maßnahmen.

### 2.3.2 Überprüfung der Betriebsanweisung

Die der hausverwaltenden Dienststelle für die Nutzung des Gebäudes oder Bauwerks übergebene Betriebsanweisung (vgl. Nr. 2.1.4) ist zu überprüfen. Festgestellte Änderungen bei der Nutzung sind auf ggf. erforderliche Anpassungen der Betriebsanweisung zu überprüfen und der hausverwaltenden Dienststelle zu erläutern.



## F 5 Energiemanagement

Das Energiemanagement deckt Energie- und Kosteneinsparpotentiale auf und entwickelt Einsparmaßnahmen sowie den Aufbau einer strategischen Betriebsoptimierung. Durch das Energiemanagement werden Energieströme transparent dargestellt und Kosten können reduziert werden.

Die Energiebeschaffung wird in der Regel vom Landesbetrieb LBB durchgeführt. Ausgenommen sind die Universitäten Mainz, Kaiserslautern und Trier.

### 1. Versorgungsverträge

Der Landesbetrieb LBB klärt zu Beginn der Planung von Baumaßnahmen die Bedingungen für die Versorgung mit Energie und stimmt diese mit der hausverwaltenden Dienststelle ab.

Ausschreibung, Abschluss und Abwicklung von Energielieferverträgen obliegen in der Regel dem Landesbetrieb LBB.

Dies gilt auch für Verträge über den Bezug von Energie für anzumietende oder angemietete Gebäude Dritter.

### 2. Verbrauch und Kosten von Energie und Medien

Verbrauchs- und Kostennachweise dienen der Bewertung der Liegenschaft.

Die hausverwaltende Dienststelle erfasst den Verbrauch und die Kosten für Wärme (z.B. Gas, Fernwärme, Öl, Biomasse), Strom und Wasser/Abwasser sowie die Betriebsstunden der Anlagen. Die entsprechenden Daten sind mindestens jährlich dem Landesbetrieb LBB mitzuteilen. Um eine einheitliche Auswertung sicherzustellen, gibt der Landesbetrieb LBB den Umfang und die Form der Aufzeichnungen sowie den Vorlagetermin vor.

Der Landesbetrieb LBB wertet die Verbrauchs- und Kostendaten aus, erstellt die liegenschafts- oder gebäudebezogenen Energieberichte und stellt diese den hausverwaltenden Dienststellen auf Abruf zur Verfügung. Der Bericht enthält auch objektspezifische Vergleichswerte für den Energie- und Medienverbrauch zur Soll-Ist-Verbrauchskontrolle.

Durch regelmäßige Beobachtung des Energieverbrauchs soll die hausverwaltende Dienststelle Abweichungen rechtzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen z. B. Optimierung der Betriebseinstellungen einleiten können. Bei besonderen Abweichungen ist der Landesbetrieb LBB einzuschalten.

### 3. Schulung des Betriebspersonals

Die hausverwaltende Dienststelle ist dafür verantwortlich, dass das Betriebspersonal regelmäßig über Maßnahmen der rationellen und sparsamen Energieverwendung unterrichtet wird. Sie kann sich dabei vom Landesbetrieb LBB beraten lassen.

### 4. Energiebericht

Der Landesbetrieb LBB erstellt in einem zweijährigen Turnus einen Energiebericht für die dort ausgewiesenen Liegenschaften des Landes. Dabei sollen insbesondere die Punkte

- absolute und flächenspezifische (bezogen auf die Netto-Raumfläche NRF) Verbrauchs- und Kostenwerte,
- Klimabereinigung (Witterung und Standort),

- Entwicklung des Energieverbrauchs und der Energiekosten ausgehend vom Bezugsjahr 2002,
  - Entwicklung der Deckungsanteile der Energieträger (inkl. Erneuerbare) am Gesamtverbrauch,
  - Erfolgsbilanz z. B. CO<sub>2</sub>-Bilanz,
  - vorbildliche Energieeffizienzmaßnahmen und -gebäude,
  - Anwendung erneuerbarer Energietechniken und der Kraft-Wärme-Kopplung und
  - Ausblick auf Ziele und Aufgabenschwerpunkte
- behandelt werden.

Bei Bedarf soll die liegenschafts-/ gebäudebezogene Auswertung des Energieverbrauchs und der Energiekosten oder eine andere besondere Jahresübersicht, z.B. gegliedert nach Bauwerken (vgl. Hauptgliederung des Bauwerkzuordnungskataloges), dargestellt werden.

Der Energiebericht ist dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium vorzulegen.

## F 6 Gebäudeakten und Aufbewahrungspflichten

Behördliche Aufzeichnungen unterliegen einer Aufbewahrungspflicht. Damit verbunden sind Aufbewahrungsfristen, die je Dokument und Vorgang unterschiedlich sein können. Aufbewahrungsfristen sind nur zum Teil rechtlich vorgegeben.

In diesem Abschnitt werden Pflichten und Fristen zur Aufbewahrung von Gebäudeakten verbindlich festgelegt. Erst nach Ablauf der Fristen dürfen nicht mehr benötigte und nicht als archivwürdig eingestufte Unterlagen vernichtet werden, während als archivwürdig eingestufte Unterlagen zur dauerhaften Aufbewahrung in die Verfügungsgewalt der Landesarchive übergehen. Die landes- und bundesrechtlichen Vorschriften zur Aufbewahrung von Unterlagen bleiben unberührt (z.B. Landeshaushaltsordnung, Landesarchivgesetz, Abgabenordnung).

### 1. Gebäudeakten

Gebäudeakten beinhalten alle Unterlagen, die vom Immobilieneigentümer dauerhaft aufzubewahren sind. Sie dienen als Grundlage für den Betrieb und die Unterhaltung der Immobilie über ihre gesamte Nutzungsphase.

Die Gebäudeakte wird beim Landesbetrieb LBB geführt. Der Landesbetrieb LBB hat für die Aktualität und die Richtigkeit der Gebäudeakten zu sorgen. Änderungen an der Immobilie während der Nutzungsphase sind in einer Fortschreibung der Gebäudeakte zu dokumentieren.

Die hausverwaltende Dienststelle hat dem Landesbetrieb LBB bauliche Veränderungen oder Änderungen der Nutzung zur Einpflege in die Gebäudeakte mitzuteilen.

Zu den Gebäudeakten (vgl. Muster F 6.) gehört

- die Übergabedokumentation (siehe Abschnitt E 5), sowie
- Gebäudedatenblatt (vgl. Muster F 6),
- Planunterlagen im geeigneten Maßstab,
- Bauaufsichtsakte: alle öffentlich-rechtlichen Erlaubnis- und Genehmigungsbescheide, einschließlich möglicher dauerhafter Auflagen sowie die bautechnischen Nachweise (Abweichungen nach LBauO, Ausnahmen und Befreiungen nach BauGB, Tragwerksplanung und deren Prüfung, Nachweise des Wärmeschutzes, Schallschutzes und Brandschutzes sowie Vorgänge und Auflagen aus dem Baunebenrecht etc.) gemäß LBauO.
- VOB-Abnahmebescheinigungen und Gewährleistungsverzeichnis,
- alle für den Betrieb und die Wartung der technischen Anlagen erforderlichen Unterlagen,
- unterzeichnete Wartungs- und Instandhaltungsverträge (vom zuständigen Betreiber beizufügen),
- abgeschlossene Ver- und Entsorgungsverträge,
- Zusammenstellung von Vorschriften für Arbeitsschutz und Unfallverhütung,
- Zweitschriften der Verträge mit freiberuflich Tätigen.

## 2. Aufbewahrungspflichten

### 2.1. Rechnungsbelege (vgl. Abschnitt B 2)

Bezeichnung der Unterlagen	Aufbewahrungsfristen
Zahlungsanordnungen	<p><b>Kleine Baumaßnahmen, Bauunterhalt</b> 5 Jahre nach Rechnungslegung gemäß B 2</p> <p><b>Große Baumaßnahmen</b> 5 Jahre nach dem Abschluss der Prüfung durch den Rechnungshof bzw. - 7 Jahre nach Rechnungslegung gemäß B 2</p>
begründende Unterlagen:	
1. Haushaltsüberwachungslisten,	
2. die Buchungsbelege bzw. Kassenanordnungen zu Abschlags-, Teilschluss- und Schlussrechnungen,	
3. die zum Nachweis von Art und Umfang der Leistung notwendigen Mengenberechnungen, Zeichnungen und andere Belege gemäß § 14 VOB/B,	
4. das Bautagebuch sowie wichtiger Schriftverkehr für die Vertragsabwicklung,	
5. die Vergabe- und Vertragsunterlagen gemäß den Richtlinien, Formblättern des Vergabehandbuches wie: <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Aufforderung zur Angebotsabgabe,</li> <li>• die Ergebnisse über die Öffnung der Angebote,</li> <li>• sofern der Zuschlag nicht auf das Angebot mit dem niedrigsten Preis oder der höchsten Bewertung erteilt wird, die Angebotsunterlagen der vorplatzierten Bieter,</li> <li>• der Vergabevermerk (vgl. § 20 VOB/A), VgV, UVgO),</li> <li>• die Gegenüberstellung der Angebotspreise (Preisspiegel),</li> <li>• Ausschreibung und Vergabeabwicklung,</li> <li>• die Verdingungsunterlagen, bestehend aus den Formblättern gemäß VHB, der Leistungsbeschreibung und ggf. den Anlagen,</li> </ul>	
6. das Auftragschreiben und ggf. Nachtragsvereinbarungen, Bestellscheine.	

### 2.2. Prüfunterlagen (vgl. Abschnitt B 2)

Bezeichnung der Unterlagen	Aufbewahrungsfristen
Prüfungsunterlagen:	Wie vor unter Nr. 2.1
1. die Gebäudeakte gemäß Nummer 2.3,	
2. der Auftrag zur Durchführung der Baumaßnahme,	
3. die Haushaltsmittelzuweisungen,	
4. die vollständige HU-Bau und KVM-Bau einschließlich des genehmigenden Schriftverkehrs,	
5. die Zweitschriften der mit freiberuflich Tätigen geschlossenen Verträge sowie die zugehörigen Rechnungen.	

### 2.3. Gebäudeakten (vgl. Abschnitt F 6 Nr. 1)

Bezeichnung der Unterlagen	Aufbewahrungsfristen
Aufzubewahrende Unterlagen siehe unter Nr. 1 „Gebäudeakten“	<p><b>Gebäudeakten</b></p> <p><b>Dauerhaft;</b> 3 Jahre nach <b>Veräußerung</b> der Liegenschaft bzw. <b>Beseitigung</b> des Bauwerks Entsorgung möglich</p>

---

# **G Ergänzende Regelungen**

Ergänzend zu den beschriebenen Regelverfahren gelten die folgenden ressortbezogenen Regelungen, die der Ressort-Systematik des Haushaltsplanes folgen:

### **03 Ministerium des Innern und für Sport**

#### **Polizei**

Der Nutzer hat kleinere hauswirtschaftliche Instandsetzungen an denjenigen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen (siehe Muster F 3) im Zeitpunkt des Reparaturbedarfs fachgerecht durchzuführen und trägt die Kosten bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelmaßnahmen (höchstens 250 EUR pro Einzelfall) von 0,90 EUR pro qm Nutzungsfläche bezogen auf die jeweilige Liegenschaft. Dies beinhaltet auch Kosten für Glasbruch (höchstens 400 EUR pro Einzelfall).

### **04 Ministerium der Finanzen**

#### **Patronatsgebäude**

Fiskalische Patronatsliegenschaften unterliegen der Bauunterhaltungsverpflichtung durch das Land Rheinland-Pfalz. Für die Durchführung der Bauunterhaltungspflichten ist im Rahmen einer baufachlichen Dienstleistung der Landesbetrieb LBB zuständig.

### **05 Ministerium der Justiz**

Der Nutzer hat kleinere hauswirtschaftliche Instandsetzungen an denjenigen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen (siehe Muster F 3) im Zeitpunkt des Reparaturbedarfs fachgerecht durchzuführen und trägt die Kosten bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelmaßnahmen (höchstens 250 EUR pro Einzelfall) von 0,90 EUR pro qm Nutzungsfläche bezogen auf die jeweilige. Dies beinhaltet auch Kosten für Glasbruch (höchstens 400 EUR pro Einzelfall).

### **06 Ministerium für Arbeit, Soziales, Transformation und Digitalisierung**

Der Nutzer hat kleinere hauswirtschaftliche Instandsetzungen an denjenigen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen (vgl. Abschnitt F 3.1) im Zeitpunkt des Reparaturbedarfs fachgerecht durchzuführen und trägt die Kosten bis zu einer jährlichen Gesamtsumme aller Einzelmaßnahmen (höchstens 250 EUR pro Einzelfall) von 0,90 EUR pro qm Nutzungsfläche bezogen auf die jeweilige Liegenschaft (entsprechend der bisherigen Mietdatei des Landesbetriebs LBB). Dies beinhaltet auch Kosten für Glasbruch (höchstens 400 EUR pro Einzelfall).

### **08 Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau**

#### **Landesbetrieb Mobilität (LBM)**

Eigentümer von Gebäuden, Anlagen und deren Grundstücksflächen, die gemäß § 1 (4) LStrG Bestandteil der Straße sind (Nebenanlagen) und damit nicht in das wirtschaftliche Eigentum des Landesbetriebs LBB übergegangen sind, ist der LBM.

Auf Nebenanlagen werden Kleine Baumaßnahmen gemäß Abschnitt E 1, Große Baumaßnahmen gemäß Abschnitt E 2 sowie Maßnahmen der Bauunterhaltung gemäß Abschnitt F 2 durch

den LBM finanziert. Der LBM führt die Planung und Bauabwicklung dieser Maßnahmen soweit möglich mit eigenem qualifizierten Personal durch.

## 14 Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität

### Landesforsten

Eigentümer von Forstdienstgebäuden und deren Grundstücksfläche, die nicht im wirtschaftlichen Eigentum des Landesbetriebs LBB übergegangen sind, ist der Landesbetrieb Landesforsten.

Kleine Baumaßnahmen gemäß Abschnitt E 1 werden durch den Landesbetrieb Landesforsten finanziert. Der Landesbetrieb Landesforsten hat den Landesbetrieb LBB mit der Planung und Durchführung zu beauftragen.

Soll davon abweichend die Umsetzung der Baumaßnahmen durch den Landesbetrieb Landesforsten durchgeführt werden ist in Bezug auf den unter Absatz 2 beschriebenen Kontrahierungszwang die Zustimmung des für Landesbau und Landesliegenschaften zuständigen Ministerium einzuholen.

Nach Fertigstellung der Maßnahme ist der Landesbetrieb LBB zu informieren, dass eine Übergabe stattfinden kann. Zur Übergabe sind Baubestandsunterlagen/ Unterlagen gemäß Abschnitt E 5 vorzulegen, damit anschließend nach dem Regelverfahren in Abschnitt F 2 die Bauunterhaltung organisiert werden kann.

Die Verfolgung der Gewährleistungsansprüche und Beseitigung der Mängel aus der Maßnahme bleiben dabei in der Zuständigkeit von Landesforsten.

## 15 Ministerium für Wissenschaft und Gesundheit

### Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE)

Kleine Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit Gesamtbaukosten bis zu 150.000 EUR werden von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Burgen Schlösser Altertümer – in eigener Zuständigkeit finanziert. Im Bedarfsfall kann der Landesbetrieb LBB mit der Planung und Durchführung beauftragt werden.

### Universitäten und Hochschulen

#### 15.1. Sonderverfahren Hochschulbau

Um den Besonderheiten im Hochschulbereich Rechnung zu tragen, können im Einzelfall vom Regelverfahren nach Abschnitt D und Abschnitt E abweichende Abläufe, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten zugelassen werden. Sofern dazu Bauherrenaufgaben des Landesbetriebs LBB ganz oder teilweise einer Universität bzw. Hochschule übertragen werden, setzt dies eine entsprechende vorherige Vereinbarung und geeignete Fachkunde voraus. Die Vereinbarung sollte frühzeitig zur Projektvorbereitung, spätestens mit Genehmigung des Bedarfsprogramms und Erteilung des Planungsauftrages getroffen werden. Näheres regeln Erlasse.

Bei kleinen Maßnahmen gemäß Abschnitt E 1 ist eine Vereinbarung zur Aufgabenübertragung zwischen Landesbetrieb LBB und Universität bzw. Hochschule zu treffen. Das für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium erhält die Vereinbarung zur Kenntnis.

Bei großen Maßnahmen gemäß Abschnitt E 2 setzt eine Aufgabenübertragung eine Vereinbarung zwischen dem für Landesbau und Landesliegenschaften zuständige Ministerium und dem Ressortministerium voraus.

Bei großen Maßnahmen gemäß Abschnitt E 2 sollen unabhängig von der Zuständigkeit für die Durchführung insbesondere Regelungen erfolgen:

- zur Prüfung, ob und inwieweit die unter Abschnitt C 6 beschriebenen Instrumente zur Verwirklichung der Projektziele zweckmäßig und rechtlich zulässig sind,
- zur Zusammenfassung von Planungsphasen,
- zum Verfahren bei erforderlich werdenden Anpassungen von Bedarfsunterlagen,
- zur Schaffung eines Änderungsmanagements, um unabwendbare erhebliche Abweichungen unverzüglich Entscheidungen zuzuführen und Terminverzögerungen im Projekt zu vermeiden.

#### 15.2. Bedarfsanmeldung kleiner komplexer Baumaßnahmen

Abweichend von Abschnitt D 1 hat bei komplexen Maßnahmen im Hochschulbau mit voraussichtlichen Gesamtbaukosten bis zu einem Betrag von 3 Mio. EUR (Kleine Baumaßnahmen - vgl. Abschnitt E 1) bzw. mit einem Flächenmehrbedarf bis zu 400 qm Nutzungsfläche (NUF 1-6 nach DIN 277) die Bedarfsanmeldung hinsichtlich Umfang und Qualität dem Detaillierungsgrad eines Bedarfsprogramms zu entsprechen.

#### 15.3 Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen (Bauunterhaltung)

Für die Universitäten Mainz, Kaiserslautern und Trier gilt, da sie über entsprechende Fachkunde zur Wahrnehmung der Aufgaben verfügen, eine erweiterte Wertgrenze der Gesamtbaukosten von 10.000 EUR pro Maßnahme.

Im Einzelfall können zwischen dem Landesbetrieb LBB und der Universität bzw. Hochschule darüber hinaus gehende Vereinbarungen über die Zuständigkeit und Durchführung von Bauunterhaltungsarbeiten getroffen werden.

Die Grundlagen der Bau- und Immobilienaufgaben gemäß Abschnitt C gelten. Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Verfahren und Vorschriften gemäß Abschnitt C 3 und ein mit dem Landesbetrieb LBB koordiniertes Vorgehen muss sichergestellt sein.



# **Glossar und Begriffsdefinitionen**

---

## Beteiligte

---

- Eigentümer** Das Land Rheinland-Pfalz ist **Eigentümer** seiner Liegenschaften (Grundstücke und Gebäude bzw. technische Anlagen). Der Landesbetrieb LBB nimmt für die ihm ins wirtschaftliche Eigentum zugewiesenen Liegenschaften die damit einhergehenden Rechte und Pflichten wahr. Bei allen anderen Liegenschaften des Landes werden diese Aufgaben durch die jeweiligen Ressorts bzw. den Landtag wahrgenommen.
- Bauherr** Bauherr im Sinne der Landesbauordnung (LBauO) ist derjenige, auf dessen Veranlassung und dessen Interesse die bauliche Anlage errichtet wird. Der Landesbetrieb LBB nimmt für die ihm ins wirtschaftliche Eigentum zugewiesenen Liegenschaften und bei den ihm beauftragten Projekten die Bauherrenfunktion wahr.
- Betreiber** Als Eigentümer seiner Liegenschaften ist das Land über den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft grundsätzlich für die Verwaltung und den Betrieb zuständig und nimmt somit auch die Funktion des Betreibers wahr. Das Land Rheinland-Pfalz als **Betreiber** seiner Liegenschaften muss Gefahren und Schäden aus dem Betrieb als Ganzes vermeiden. Die gesetzliche Betreiberverantwortung für sichere technische Anlagen einschließlich überwachungsbedürftiger Anlagen muss vom Betreiber mit Pflichtenübertragung in Eigenverantwortung wahrgenommen werden. Die Betreiberverantwortung umfasst auch die Verkehrssicherungspflichten.  
Innerhalb des Landes ist die Aufgabenerledigung und Zuständigkeit organisiert. Der Betreiber kann seine Pflichten delegieren. Die Aufsicht verbleibt in jedem Fall beim Land
- hausverwaltende Dienststelle** Als hausverwaltende Dienststelle einer Liegenschaft wird in der Regel die Dienststelle bezeichnet, die, sofern die Liegenschaft von verschiedenen Dienststellen genutzt wird, die hausverwaltende Organisation inklusive der Betriebsführung innehat. Wird die gesamte Liegenschaft nur von einem Nutzer genutzt, stellt dieser im Sinne dieser Richtlinie die hausverwaltende Dienststelle dar.
- nutzender Dienststelle bzw. Nutzer** Mit nutzender Dienststelle bzw. Nutzer sind die tatsächlich die Liegenschaft nutzenden Behörden, Organisationen usw. gemeint.

---

## Handelsrecht

---

- Grundstücke und Immobilien** Die wesentlichen Immobilien (handels- und steuerrechtlich Grundstücke) des Landes sind dem Landesbetrieb LBB ins wirtschaftliche Eigentum übertragen worden. Ein Grundstück ist zivilrechtlich eine einheitliche Sache, auch wenn sich auf dem Grund und Boden Bauwerke befinden (§§ 93 ff. BGB). Grund und Boden unterliegen nicht der Abnutzung. Bauwerke gelten handels- und steuerrechtlich als Anlagevermögen und unterliegen der Abnutzung.  
  
Da der Landesbetrieb LBB einen Wirtschaftsbetrieb nach Handelsgesetzbuch (HGB) darstellt, ist für dessen Bilanzierung eine Unterscheidung in „Grund und Boden“ und „Anlagevermögen“ vorzunehmen.

- Anlagevermögen** Bei Zugehörigkeit zum Anlagevermögen liegen für Zwecke der handelsrechtlichen Rechnungslegung mehrere selbstständige Vermögensgegenstände, für Zwecke der steuerlichen Gewinnermittlung mehrere selbstständige Wirtschaftsgüter vor. Von dem nicht der Abnutzung unterliegenden Grund und Boden sind sowohl für die handelsrechtliche als auch für die steuerliche Gewinnermittlung
- Gebäude, Gebäudeteile,
  - Außenanlagen und
  - Betriebsvorrichtungen
- als abnutzbare Vermögensgegenstände bzw. Wirtschaftsgüter abzugrenzen.
- Außenanlagen** Zu den Außenanlagen gehören die Bauwerke, die der Benutzung des Grundstücks dienen und in keiner besonderen Beziehung zu dem auf dem Grundstück unterhaltenen Betrieb stehen. Dies ist im Regelfall bei Einfriedigungen, Straßen, Wegen und Plätzen der Fall.
- Betriebsvorrichtungen** Bei den **Betriebsvorrichtungen** handelt es sich um eine steuerrechtliche Definition, die für den Landesbetrieb LBB als Wirtschaftsbetrieb von Bedeutung ist. Er ist im Handelsgesetzbuch (HGB) und im Einkommensteuergesetz (EStG) geregelt. Zu den Betriebsvorrichtungen gehören Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, auch wenn sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks sind (§68 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)). Dabei kann es sich um Anlagen innerhalb eines Gebäudes oder unmittelbar auf dem Grund und Boden handeln. Betriebsvorrichtungen sind bewegliche abnutzbare Wirtschaftsgüter (R 7.1 Abs. 3 EStR).

## **Gebäudemanagement**

---

Das Gebäudemanagement (nach DIN 32736) umfasst die Gesamtheit aller objektbezogenen Aufgaben zum Betrieb von Liegenschaften mit ihren Gebäuden und Anlagen über die gesamte Betriebsphase. Die Aufgaben in der Betriebsphase werden in folgenden Abschnitten konkretisiert:

1. Aufgaben und Zuständigkeiten vgl. Abschnitt F 3
2. Technisches Gebäudemanagement vgl. Abschnitt F 4
3. Infrastrukturelles Gebäudemanagement  
Das infrastrukturelle Gebäudemanagement umfasst alle unterstützenden Aufgaben, welche zur Nutzung von Gebäuden bzw. Liegenschaften nötig sein können. Dies können u.a. Leistungen aus den folgenden Bereichen sein: Reinigung und Pflege, Logistik und Umzüge, Parkraumbewirtschaftung, Gärtner- und Hausmeisterdienste, IT-Dienste, Sicherheit, Ver- und Entsorgung.
4. Kaufmännisches Gebäudemanagement  
Das kaufmännische Gebäudemanagement umfasst alle kaufmännischen Leistungen aus den Bereichen des technischen Gebäudemanagements und des infrastrukturellen Gebäudemanagements. Dies können Leistungen aus den folgenden Bereichen sein: Beschaffung, Kostenplanung und –kontrolle, Objektbuchhaltung (u.a. Nebenkostenabrechnung) Vertragsmanagement.
5. Flächenmanagement vgl. Abschnitt F 1  
Das Flächenmanagement umfasst das Management der verfügbaren Flächen im Hinblick auf ihre Nutzung und Verwertung.

## Instandhaltung / Bauunterhaltung

---

<b>Instandhaltung</b>	<p>Die <b>Instandhaltung</b> (nach DIN 31051) umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Wartung (vgl. Abschnitt F)</li><li>— Inspektion (vgl. Abschnitt F)</li><li>— Instandsetzung (Bauunterhaltung in der RLBau genannt).</li><li>— Verbesserung (Bauunterhaltung in der RLBau genannt).</li></ul> <p>Die Instandhaltung ist die Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Managements während des Gebäudelebenszyklus, die dem Erhalt oder der Wiederherstellung seines funktionsfähigen Zustands dient, so dass sie die geforderte Funktion erfüllen kann.</p> <p>Darunter fällt:</p>
<b>Wartung</b>	<p>Die <b>Wartung</b> umfasst alle regelmäßigen Maßnahmen zur Erhaltung des einwandfreien Zustandes und der Funktion des Nutzungsobjekts einschließlich der Anlagen nach der Arbeitsanweisung des Herstellers einschließlich Beseitigung aller betriebsbedingten Verunreinigungen.</p>
<b>Inspektion</b>	<p>Die <b>Inspektion</b> umfasst alle Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes einer Einheit einschließlich der Bestimmung der Ursachen der Abnutzung und dem Ableiten der notwendigen Konsequenzen für eine künftige Nutzung.</p>
<b>Instandsetzung</b>	<p>Die <b>Instandsetzung</b> ist die Behebung von Störungen, Mängeln oder Schäden, das Erneuern oder Ausbessern aller abgenutzten oder schadhaften Bau- oder Anlagenteile, insbesondere das Ersetzen aller durch natürliche Abnutzung unbrauchbar gewordener Bau- oder Anlagenteile. Nach DIN 31051 ist die Reparatur Bestandteil der Instandsetzung.</p>
<b>größere Instandsetzungsmaßnahme</b>	<p>Eine <b>größere Instandsetzungsmaßnahme</b> ist die Wiederherstellung des Sollzustandes durch den Einbau von Ersatzteilen, Austausch kompletter Baugruppen oder Ersatz eines vollständigen Aggregats durch gleiche Funktion und gleichen technischen Standes.</p>
<b>kleineren/hauswirtschaftlichen Instandsetzungen</b>	<p>Die <b>kleineren/hauswirtschaftlichen Instandsetzungen</b> werden an denjenigen Gegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff unterliegen – dies sind Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Fenstern und Rollläden – durchgeführt.</p> <p>Zu diesen Instandsetzungen zählen auch <b>Schönheitsreparaturen</b>. Diese umfassen Innenanstriche, das Tapezieren, Anstreichen von Wänden und Decken, das Lackieren von Heizkörpern, Heizrohren, sonstigen Versorgungsleitungen, der Innentüren, Fenster und Außentüren. Schönheitsreparaturen sind durchzuführen sobald der Grad der Abnutzung dies nach der Art der vertraglichen Nutzung erfordert, vgl. Muster F 3.</p>
<b>Schönheitsreparaturen</b>	
<b>Verbesserung</b>	<p>Zur <b>Verbesserung</b> zählt die Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen zur Steigerung der Zuverlässigkeit und/oder Instandhaltbarkeit einer Einheit, ohne ihre ursprüngliche Funktion zu verändern. Eine Verbesserung kann auch vorgenommen werden, um Fehler während des Betriebs zu verhindern und um Ausfälle zu vermeiden. Eine Verbesserung kann auch investiven Charakter haben.</p>

<b>Bauunterhaltung/Bauunterhalt</b>	Die <b>Bauunterhaltung/ der Bauunterhalt</b> umfasst Maßnahmen, die der Erhaltung der Gebäude einschl. der technischen Anlagen und der Außenanlagen dienen, jedoch nicht Wartung und Inspektionen, sowie die Herrichtung, die durch eine neue Zweckbestimmung/Nutzung erforderlich wird. Im Zuge der Bauunterhaltung können auch Änderungen oder Ergänzungen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz und bestehender Anlagen entsprechend dem aktuellen baulichen und technischen Standard durchgeführt werden, wenn diese den Bestand nicht grundsätzlich verändern. Zugleich soll im Rahmen der Bauunterhaltung die Funktionsfähigkeit von Gebäuden, die Sicherheit baulicher Anlagen und die Erhaltung von Baukulturgütern gewährleistet werden.
<b>Generalsanierung</b>	Eine <b>Generalsanierung</b> liegt vor, wenn Bauunterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Gesamtheit über eine zeitgemäße substanzerhaltende (Bestandteil-)Erneuerung hinausgehen, den Gebrauchswert des Gebäudes insgesamt deutlich erhöhen und damit für die Zukunft eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit schaffen. Generalsanierungen sind Kleine oder Große Baumaßnahmen.

## Inbetriebnahme- Management

Prozess der Einregulierung und Nachjustierung der betriebstechnischen Anlagen nach VDI 6039

## Kostenbegriffe

<b>Gesamtkosten</b>	Summe der Kosten der Kostengruppen 100 bis 700 nach DIN 276
<b>Bauwerkskosten</b>	Summe der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276
<b>Baunebenkosten</b>	Kosten der Kostengruppe 700 nach DIN 276
<b>Gesamtbaukosten</b>	Summe der Kosten der Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276 gemäß Haushaltsplan RLP
<b>Gebäudekosten</b>	Summe der Kosten der Kostengruppen 300 bis 700
<b>Lebenszykluskosten</b>	Die Lebenszykluskosten-Berechnung ist eine Methode zur Ermittlung der langfristig vorteilhaftesten Beschaffungs-, Entwurfs- und/oder Bauteilvariante. Die Lebenszykluskosten stellen dabei die Summe aller über den Lebenszyklus eines Gebäudes bzw. einer Liegenschaft anfallenden Kosten dar. Hierbei handelt es sich insbesondere um: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Investitionskosten nach DIN 276-1</li> <li>— Nutzungskosten nach DIN 18960 (NKG 200-400)</li> </ul> Die Lebenszykluskosten werden bauteilorientiert nach der Kapitalwertmethode ermittelt und sind über sämtliche Planungsphasen hinweg entsprechend dem jeweiligen Detaillierungsgrad fortzuschreiben.
<b>Baunutzungskosten</b>	Baunutzungskosten sind während der Nutzung von Hochbauten entstehende, regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrende Kosten, die durch die Bewirtschaftung, durch den technischen Betrieb sowie durch die Abnutzung und Alterung von bebauten Grundstücken vom Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlagen bis zum Zeitpunkt ihrer Beseitigung entstehen.

Die Ermittlung der Baunutzungskosten erfolgt auf der Basis von Erfahrungskennwerten (z. B. aus LBB-eigener Baunutzungskostendatenbank (NUKOSI), PLAKODA, BKI, fm-benchmarking-Bericht, Ermittlung auf der Basis technischer Regelwerke). Die dabei verwendeten Literatur- bzw. Datenquellen sind zu begründen.

Die Baunutzungskosten für den Bedarf an thermischer und elektrischer Endenergie sollen auf der Basis der Energiebedarfsberechnung gemäß der Energieeinsparverordnung ENEC bzw. DIN 18599 in der jeweils gültigen Fassung ermittelt werden. Als Energiebezugspreise sind die zum Zeitpunkt der Berechnung aktuell vorliegenden Werte von Energielieferanten zu verwenden und zu erwartende Preissteigerungen tendenziell für die Folgejahre in der Sensitivitätsanalyse zu berücksichtigen.

<b>Kapitalkosten</b>	Kapitalkosten sind Kosten, die durch Verwendung des erforderlichen Kapitals im betrachteten Nutzungszeitraum entstehen. Alternativ können dies auch die Investitions- bzw. Herrichtungskosten sein.
<b>Objektmanagementkosten</b>	Objektmanagementkosten sind Personal- und Sachkosten, die durch das Objektmanagement entstehen.
<b>Betriebskosten</b>	Betriebskosten sind Kosten, die zur Sicherung der Aufenthalts- und Arbeitsbedingungen entsprechend der Zweckbestimmung des Gebäudes erforderlich sind. Hierzu zählen Ver- und Entsorgungskosten, Reinigungs- und Pflegekosten von Gebäuden und der Außenanlagen, Kosten für Bedienen, Inspektionen und Warten, Abgaben und Beiträge sowie sonstige Betriebskosten.
<b>Instandsetzungskosten</b>	Instandsetzungskosten (nach DIN 18960 und DIN 31051) sind Kosten für die Instandhaltung der Baukonstruktion, der technischen Anlagen, der baukonstruktiven Einbauten sowie der nutzungsspezifischen Anlagen und der Außenanlagen. Nicht zur Bauunterhaltung gehören Maßnahmen zur Nutzungsänderung der Gebäude oder Liegenschaften.
<b>Projektspezifische Risikokosten</b>	Im Rahmen der Kostenermittlung sind projektspezifische Risiken einzelfallbezogen zu ermitteln. Folgende projektspezifische Risiken aus der Gruppe der Planungs- und Baurisiken werden zur Risikoidentifikation betrachtet: <ul style="list-style-type: none"><li>— Baugrundrisiko,</li><li>— Bausubstanzrisiko,</li><li>— Frei benennbare Einzelrisiken, die projektabhängig auftreten können (z.B. Genehmigungsrisiko, Bedarfs-/Leistungsänderungsrisiken, Gesetzes- und Normenänderungsrisiken).</li></ul>
<b>Nicht projektspezifische Risikokosten</b>	Im Rahmen der Kostenermittlung sind projektunspezifische Risiken, die projektunabhängig sind, wie z.B. die Baupreissteigerungen, zu bestimmen.

# Teil – 2

## Vertragsmuster

Der Landesbetrieb LBB legt die vertraglichen Inhalte vor Tätigwerden der Architekten/Ingenieure auf der Grundlage der HOAI und der Vertragsmuster fest. Er schließt die Verträge mit Freiberuflich Tätigen nach den im Land Rheinland-Pfalz eingeführten Vertragsmustern ab. Die allgemeinen Vertragsbestimmungen - AVB - werden immer Vertragsbestandteil. (vgl. Abschnitt C 4)

# Teil – 3

## Muster und Formulare

*Muster*      *Name*

### **Abschnitt B - Haushalt und Berichtswesen**

---

#### **B 5 - Berichterstattung**

B 5              Muster Liegenschaftsbericht

### **Abschnitt C - Grundlagen der Bau- und Immobilienaufgaben**

---

#### **C 4 - Vergabe freiberuflicher Leistungen**

C 4              Muster Niederschrift über die förmliche Verpflichtung nicht beamteter Personen

### **Abschnitt D - Bedarf und Bedarfsdeckung**

---

#### **D 1 - Bedarfsplanung**

D 1.1            Muster Deckblatt Bedarfsgenehmigung

D 1.2            Muster Inhaltsverzeichnis Bedarfsanmeldung, Bedarfsprogramm

D 1.3            Muster Stellenplan

D 1.4            Muster Raumbedarfsplan / Qualitative Bedarfsanforderungen (QBA)

D 1\_A 1          Anlage Arbeitshilfe Bedarfsgenehmigung

D 1\_A 2          Anlage Katalog Nutzungscodes, Version 2.2 vom 20-11-2017 RBK Neubau, DIN 277:2016-1

D 1\_A 3          Anlage Höchstflächen für Geschäftszimmer der Landesbehörden und Wohnheime

#### **D 2 - Bedarfsdeckung**

D 2              Muster Untersuchung von Beschaffungsvarianten

### **Abschnitt E - Planen und Bauen**

---

#### **E 1 - Kleine Baumaßnahmen**

E 1              Muster Kleine Baumaßnahme Ausgabenanmeldung – Bau (AA-Bau)

E 1\_A 1          Anlage Verfahren / Ablaufschema Kleine Baumaßnahme Land

E 1\_A 2          Anlage Verfahren / Ablaufschema Kleine Baumaßnahme LBB

#### **E 2 - Große Baumaßnahmen**

E 2\_A 1          Anlage Verfahren / Ablaufschema Große Baumaßnahme



*Muster*      *Name*

### **E 3 - Bauunterlagen**

- E 3            Muster Projekt- und Planungsdaten
- E 3.1        Muster Inhaltsverzeichnis KVM- / HU-Bau
- E 3.2        Muster Erläuterungsbericht-Deckblatt KVM- / HU-Bau
- E 3.2\_A 1    Anlage Erläuterungsbericht KVM- / HU-Bau
- E 3.3        Muster Flächennachweis KVM- / HU-Bau
- E 3.4        Muster Kostenermittlung KVM- / HU-Bau
- E 3.4\_A 1    Anlage projektspezifische / nicht projektspezifische Risikokosten KVM- / HU-Bau
- E 3.5        Muster Nutzungskosten / Lebenszykluskosten KVM- / HU-Bau
- E 3.6\_A 1    Anlage Planungs- und Kostenorientierungswerte Landesbau Neubau / Bestand
- E 3.6\_A 2    Anlage Planungs- und Kostenorientierungswerte Hochschulbau
- E 3.6\_A 3    Anlage Planungs- und Kostenorientierungswerte für Hochschulkliniken, klinische Medizin
- E 3.7        Muster Vereinfachter Nachweis / Nachtrag zur Kostenberechnung der HU-Bau

### **E 5 - Bauübergabe und Übergabedokumentation**

- E 5            Muster Übergabedokumentation / Niederschrift der Übergabe

### **E 6 - Künstlerische Ausgestaltung baulicher Anlagen**

- E 6            Muster Kunst am Bau Wettbewerb
- E 6\_A 1       Anlage Bewerberbogen / Auswahlverfahren
- E 6\_A 2       Anlage Erklärung zur Erfüllung der Teilnahmevoraussetzung
- E 6\_A 3       Anlage Erläuterungstext
- E 6\_A 4       Anlage Kostenangebot
- E 6\_A 5       Anlage Verfassererklärung

## **Abschnitt F - Unterhalten und Betreiben**

---

### **F 1 - Immobilienaufgaben**

- F 1            Muster Drittmietverträge

### **F 2 - Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen (Bauunterhaltung)**

- F 2.1        Muster Bauunterhaltung Baubedarfsnachweis (BBN)
- F 2.2        Muster Bauunterhaltung Mittelanforderung-Bau (MABau)
- F 2.3        Muster Protokoll für Standsicherheitsbegehungen
- F 2.4        Muster Protokoll für Brandschutzbegehungen

### **F 3 - Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen (Bauunterhaltung)**

- F 3            Muster Zuständigkeiten und Aufgaben in der Betriebsphase
- F 3\_A 1       Anlage Verfahren / Ablaufschema Bauunterhaltung Land
- F 3\_A 2       Anlage Verfahren / Ablaufschema Bauunterhaltung LBB

### **F 6 - Gebäudeakten und Aufbewahrungspflichten**

- F 6            Muster Liegenschafts- / Gebäudeakten

# Teil – 4

## Anhänge

- Anhang 1** Organisationsverfügung für den Landesbetrieb LBB
- Anhang 2** Geräte und Einrichtungen
- Anhang 2\_A 1 Besondere Regelungen – Schriftgut
- Anhang 2\_A 2 Polizeieinsatztische - Regelung für die Beschaffung und Finanzierung
- Anhang 3** Klimaschutzmaßnahmen in Landesliegenschaften, Ministerratsbeschluss vom 05.05.2020
- Anhang 4** Gebäude-Klimaneutralitätsrichtlinie des Landesbetriebs LBB vom 27.05.2021
- Anhang 5** Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes