


An
die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei)
die Bezirksämter

nachrichtlich an
die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
die Präsidentin des Verfassungsgerichtshofes
die Präsidentin des Rechnungshofes
den Berliner Datenschutzbeauftragten
die Sonderbehörden
die nichtrechtsfähigen Anstalten
die Krankenhausbetriebe
die Eigengesellschaften
die gemischtwirtschaftlichen Unternehmen,
an denen Berlin überwiegend beteiligt ist
die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts

Bearbeiterin Gandyra
Zeichen V M 2
Dienstgebäude: 
Württembergische Str. 6
10707 Berlin-Wilmersdorf
Zimmer 103
Telefon 030 90139-3317
Fax 030 90139-3301
intern (9139)
Datum 22.02.2020

Rundschreiben SenStadtWohn V M Nr. 01/2020

Erfolgskontrollen bei Hochbaumaßnahmen

Vergabe- und Vertragswesen für Architekten und Ingenieure / Allgemeine Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins – Anweisung Bau (ABau)

- Aufnahme der Richtlinie [II.111.H](#) „Erfolgskontrollen bei Hochbaumaßnahmen“ in die ABau
- Aufnahme des Formulars [II.111.H.F](#) „Bericht zu Erfolgskontrollen“ in die ABau



1. Rechtliche Grundlage für Erfolgskontrollen

Gemäß § 7 Landeshaushaltsordnung (LHO) sind für alle finanzwirksamen Maßnahmen angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen. Bereits bei der Planung einer Baumaßnahme sind deswegen relevante prüfbare Ziele, messbare Kriterien sowie zweckmäßige Verfahren für spätere Erfolgskontrollen in den Bauplanungsunterlagen ausdrücklich festzulegen (vgl. Nr. 2.1 AV § 7 LHO). Nach ihrer Beendigung ist die Baumaßnahme einer abschließenden Erfolgskontrolle zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit zu unterziehen (Nr. 2.2 AV § 7 LHO).

2. Veranlassung

Im Rahmen einer Querschnittsprüfung im Jahr 2010 hatte der Rechnungshof von Berlin festgestellt, dass Erfolgskontrollen bei Hochbaumaßnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Bezirke nur unzureichend durchgeführt wurden. Die bestehenden Regelungen im Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen ([Anhang 2](#) der ABau, Seite 21/22) waren in der Folge zu evaluieren und zu überarbeiten.

Fahrverbindungen:

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

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin IBAN: DE47100100100000058100 BIC: PBNKDEFFXXX
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600 BIC: BELADEBEXX
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE5310000000010001520 BIC: MARKDEF1100

Nach Evaluierung der bestehenden Regelungen und nach Vorbereitung der Neuregelung in internen Arbeitsgruppen der Abteilungen VI SenStadtUm (bis Mitte 2014) und V SenStadtWohn (ab Mitte 2014) – ergänzt durch Abfragen in den Bezirken – wurde im Jahr 2016 ein Unterrichtsverfahren gemäß § 102 LHO für den Rechnungshof von Berlin durchgeführt. Anschließend wurde seit Beginn des Jahres 2017 die Senatsvorlage unter Beteiligung des Rates der Bürgermeister und Behandlung in seinen Ausschüssen abgestimmt.

Ziel der vorliegenden Überarbeitung ist es, die Regelungen zur Durchführung von Erfolgskontrollen praxistgerechter zu gestalten, um ihre Anwendung sicherzustellen.

3. Inhalte der Richtlinie

Die vorliegende Richtlinie bezieht sich ausschließlich auf Hochbaumaßnahmen mit Gesamtkosten von mehr als 3 Mio Euro. Hierdurch sollen wesentliche Baumaßnahmen erfasst und erste Erfahrungen mit der Anwendung der Richtlinie gesammelt werden. Kleinere oder außergewöhnlich komplexe Baumaßnahmen sowie Maßnahmen des Landschaftsbaus, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen sind nicht umfasst.

Im Rahmen der Zielerreichungskontrolle ist ein Soll-Ist-Vergleich der geplanten Ziele mit dem tatsächlich erreichten Zustand durchzuführen. Hierfür sind Ziele und Kriterien in einem frühen Stadium der Planung festzulegen.

Die Richtlinie nennt vier Kriterien, die mindestens zu betrachten sind:

- Programm Erfüllung / Flächenbedarf
- Termine
- Baukosten
- Nutzungskosten

Zur Erfassung der Kriterien können bekannte und bewährte ABau-Formulare herangezogen werden, die mit dem Bericht verlinkt sind.

Es ist mindestens eine begleitende Erfolgskontrolle durchzuführen. Sie erfolgt auf Grundlage der genehmigten Bauplanungsunterlagen und ist auf das Bedarfsprogramm zu beziehen. Weitere Erfolgskontrollen können bei Bedarf ergänzt werden. Die abschließende Erfolgskontrolle ist nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

Die Dokumentation von Erfolgskontrollen in einem Bericht dient dazu, die Darstellung der Ergebnisse zu standardisieren und anschaulich zu gestalten.

Der Festlegung von Nutzungszielen und insbesondere der fortgesetzten Überprüfung in der Betriebsphase eines Gebäudes kommen wesentliche Bedeutung zu, um den Erfolg einer Baumaßnahme zu beurteilen. Gegebenenfalls können Machbarkeitsstudien oder andere Voruntersuchungen (sog. Phase „0“) oder Abstimmungen mit dem Bedarfsträger (als „Initiator“ der Baumaßnahme) den Erfolgskontrollen zugrunde gelegt werden. Weitere Erfolgskriterien sowie ihre Beurteilung (z.B. zur energetischen Qualität oder Barrierefreiheit) – neben den o.g. Mindestanforderungen (Qualitäten/Programm, Termine und Kosten) – können in den Abschnitten 1 und 6 des Berichts dargestellt werden.

4. Beauftragung von Leistungen der Erfolgskontrolle

Die Durchführung von abschließenden Erfolgskontrollen sowie die Erstellung des Berichts werden in der Regel durch Grundleistungen der Objekt- und Fachplanung abgedeckt (z.B. Leistungsphase 3 Nr. a), e), f) in Verbindung mit g) nach Anlage 10 HOAI bei der Gebäudeplanung), da sich der Bericht zur Durchführung von Erfolgskontrollen aus Zielen und Angaben speist (z.B. zu Kosten und Terminen), die im Zuge der Planung und Baudurchführung ohnehin zu erheben

sind. Hierbei kann auf bestehende Formulare der ABau oder auf Erfassungssysteme zurückgegriffen werden, die im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen oder bei der Fortschreibung von Kosten und Terminen in der Bauphase bereits eingesetzt werden. Wahlweise können die Leistungen auch einem Projektsteuerer als Teil der Hauptleistung übertragen werden. Eine gesonderte Vergütung als Besondere oder zusätzliche Leistungen ist im Regelfall nicht erforderlich.

Nur in begründeten Ausnahmefällen, z.B. bei komplexen Maßnahmen oder außergewöhnlich umfangreichen Berichten, sollte die Dokumentation von Erfolgskontrollen als besondere oder zusätzliche Leistung vereinbart und gesondert honoriert werden.

5. Umsetzung in der ABau

Die Richtlinie [II 111. H](#) „Erfolgskontrollen bei Hochbaumaßnahmen“ mit dem zugehörigen Formular [II 111.H F](#) für einen einheitlichen Bericht (siehe Anlagen 1 und 2) wird mit Erscheinen des vorliegenden Rundschreibens in die Anweisung Bau (ABau) aufgenommen. Sie ist für Hochbaumaßnahmen (Neubau-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen ohne Unterhaltung) des Landes Berlin mit Gesamtkosten ab 3 Mio Euro ab sofort zu beachten.

Im Übrigen bleiben die für alle finanzwirksamen Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen geltenden Regelungen in Nr. 2.2 AV § 7 LHO zur Durchführung von Erfolgskontrollen unberührt. Dies bedeutet, dass für die von der Richtlinie nicht erfassten Baumaßnahmen des Hochbaus (< 3 Mio €), des Tiefbaus (Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen) sowie des Garten- und Landschaftsbaus weiterhin der Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zu beachten ist ([Anhang 2](#) der ABau; gegebenenfalls mit Ergänzungen - siehe auch ABau-Richtlinie [II 110](#) „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, Standards“).

6. Evaluierung und Weiterentwicklung der Richtlinie

Die Anwendung der Richtlinie und des Formulars sind drei Jahre nach ihrem Inkrafttreten durch die für das Bauen zuständige Senatsverwaltung zu evaluieren.

Es ist vorgesehen, nach der Evaluierung mit der praxisbezogenen Erarbeitung von Vorschriften zur Durchführung von Erfolgskontrollen bei Maßnahmen des Tiefbaus, Ingenieur- und Landschaftsbaus und bei Unterhaltungsmaßnahmen zu beginnen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Pohlmann