

Mitteilung des Senats vom 25. August 2009

Kostenreduzierende und effiziente Ausbaustandards im Hochbau

Die Stadtbürgerschaft hat am 21. Juni 2005 den Antrag der Fraktionen der SPD und der CDU (Drucksache 16/335 S) zu kostenreduzierenden und effizienten Ausbaustandards im Hoch- und Tiefbau beschlossen.

Der Beschluss lautete wie folgt:

- „1. Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, baldmöglichst einen Bericht über mögliche Maßnahmen zur Senkung von Ausbaustandards im Hoch- und Tiefbau in der Deputation „Bau und Verkehr“ vorzulegen, zu beraten und mit den Bedarfsträgern abzustimmen.
 - Diese Maßnahmen sollen u. a. folgende Schwerpunkte setzen:
 - Im Bereich Hochbau
 - einfache Gebäudekonstruktion,
 - flächensparendes Raumprogramm,
 - rationelle Bauausführung,
 - Ausstattung mit Standardelementen,
 - Verzicht auf Sonderausstattungen, um Mehrfachnutzungen zu ermöglichen, bedarfsorientierte technische Ausstattung,
 - Verringerung der Kosten für Bauunterhaltung und Betrieb durch wirtschaftliche Planung und Bauweise sowie durch die Verwendung langlebiger Materialien.
 - Im Bereich Tiefbau
 - Verwendung von langlebigen Materialien,
 - Überprüfung der Ausbaustandards und der Straßenquerschnitte entsprechend der Straßenfunktion (auch Nebenanlagen und Straßenbegleitgrün).
2. Bremische Gesetze, Vorschriften und interne Regelungen sind entsprechend der Berichtsempfehlungen kurzfristig zu überarbeiten.
3. Die Stadtbürgerschaft bittet spätestens bis zur Bürgerschaft im Dezember 2005 um einen Bericht über die Umsetzung dieses Antrages.“

Der Senat hat den damaligen Senator für Bau, Umwelt und Verkehr gebeten, den Auftrag federführend zu bearbeiten und das Ergebnis der Deputation für Bau und Verkehr zur Beratung vorzulegen. Es erfolgte die Gründung einer Senatsarbeitsgruppe unter Beteiligung der maßgeblichen Bauherrenressorts.

Im März 2006 wurde der Deputation für Bau und Verkehr der Zwischenbericht der Arbeitsgruppe über den Bearbeitungsstand vorgelegt. Die Deputation hat den Bericht zur Kenntnis genommen und an den Senat weitergeleitet.

Der Senat hat den Zwischenbericht der Deputation für Bau und Verkehr mit Beschluss vom 4. April 2006 an die Bremische Bürgerschaft weitergeleitet. Er bat den damaligen Senator für Bau, Umwelt und Verkehr federführend um den Abgleich und die Fortentwicklung von bereits früher erarbeiteten Standards in einer ressortübergreifenden Arbeitsgruppe und anschließende Vorlage der Ergebnisse.

Die Stadtbürgerschaft nahm in der Sitzung im Mai 2006 von der Mitteilung des Senats (Drucksache 16/513 S) Kenntnis.

Die weiterführenden Aufträge zur Abarbeitung der Bitten des Senats (Überarbeitung der wesentlichen hochbau- und betriebstechnischen Standards) wurden vom damaligen Senator für Bau, Umwelt und Verkehr im Rahmen einer Arbeitsgruppe von der Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI), Gebäude- und TechnikManagement (GTM), beide heute Immobilien Bremen (IB), Bremer Investitions-Gesellschaft mbH (BIG), dem Senator für Bildung und Wissenschaft, dem Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales sowie vom Rechnungshof an die GBI und an den Eigenbetrieb GTM erteilt. Die Koordinierung der beiden Einheiten und die redaktionelle Bearbeitung oblag dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr, heute Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa. Barrierefreiheit/bauordnungsrechtliche Belange sind durch die Standards nicht betroffen.

Nähere Erläuterungen zur Struktur und zur Zugänglichkeit der Unterlagen und zur Benutzung sind dem beigefügten Bericht (Anlage 1) zu entnehmen.

Das Werk für den Hochbau wird wegen seines erheblichen Umfangs (ca. 104 Seiten) entweder für den Download im Internet als Acrobat-PDF-Datei oder als reines Internetportal angeboten. Einzelheiten zum Aufbau der Unterlagen können ebenfalls der vorgenannten Anlage entnommen werden.

In den Unterpunkten der Richtlinien wurde entsprechend dem Antrag der Bürgerschaft besonderer Wert auf die folgenden Schwerpunkte gelegt:

- einfache Gebäudekonstruktion,
- flächensparendes Raumprogramm,
- rationelle Bauausführung,
- Ausstattung mit Standardelementen,
- Verzicht auf Sonderausstattungen, um Mehrfachnutzungen zu ermöglichen,
- bedarfsorientierte technische Ausstattung,
- Verringerung der Kosten für Bauunterhaltung und Betrieb durch wirtschaftliche Planung und Bauweise sowie durch die Verwendung langlebiger Materialien.

Da bislang keine bremeneigenen Standards im Hochbau existieren, besteht keine Referenz zur Senkung von Standards, wie im Antrag der Bürgerschaft gefordert. Die Standards gründen daher vorrangig auf das aggregierte Erfahrungswissen der bauenden Einheiten im Hinblick auch auf die geforderte Nachhaltigkeit. Die Zusammenfassung und Neubearbeitung unter Verwendung von 1996 und 2002 von der Bauverwaltung erarbeiteten, aber niemals eingeführten Standardregelungen war u. a. deshalb erforderlich, um ein einheitliches und möglichst aktuelles Werk zu erhalten.

Schon die Festlegung auf verbindliche und einheitliche Standards, die vom Fachpersonal der bauenden Einheiten auch zu Nachhaltigkeitsgesichtspunkten (Instandhaltung, Energie) im Konsens erarbeitet wurden, dämmt die bisher mögliche Vielfalt der Bauausführungen ein und hat damit einen regulierenden Effekt.

Eine technisch und wirtschaftlich vertretbare Senkung von Standards kann realistisch erst nach einem Erfahrungsgewinn bei den anstehenden Fortschreibungen erfolgen.

Im Einzelfall steht für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit von Ausführungsalternativen der Leitfaden für Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Senatorin für Finanzen aus 2003 zur Verfügung.

Die Baustandards sind in der Gliederung an der im Hochbau üblichen Projektabfolge Programmierung – Vorplanung – Entwurfsplanung – Ausführungsplanung orientiert und geben jeweils Hinweise, die zur Ergebnisoptimierung der jeweiligen Phasen beitragen können, d. h. in den Planungsphasen u. a. Hinweise für ein flächensparendes Raumprogramm (Mehrfachnutzungen), die Standardisierung von Raumausstattungen (Oberflächen, Fenster, Türen, technische Ausstattung) für häufig vor-

kommende Nutzungen, einfache Gebäudekonstruktionen, Dachformen etc. Für die Ausführungsphase werden konkrete Ausführungsarten vorgegeben, so z. B. für Bodenbeläge oder Bauarten von Fenstern, die sich in der Nutzung langjährig bewährt haben.

Festlegungen für die besonderen Bereiche ausgesprochener Spezialimmobilien wie Hochschulen oder Krankenhäuser etc. werden in den Richtlinien nicht getroffen. Daraus hätte ein nicht leistbarer Bearbeitungsumfang resultiert.

Im Abstimmungsprozess ergaben sich keine Änderungen der Standards mit Ausnahme der nachstehenden Regelung zur Thematik von Kunst am Bau unter Ziffer 00206:

„Bei Planung und Durchführung öffentlicher Hochbaumaßnahmen ist frühzeitig mit der Kulturbehörde über die Ausstattung mit künstlerischen Werken oder die Einbeziehung bildender Künstlerinnen/Künstler zu befinden. Gemeinsam mit dem Kulturressort soll nach den Möglichkeiten einer auch drittmittelgestützten Finanzierung gesucht werden. Soweit eine solche Finanzierung zustande kommt, sollen bei der Realisierung in angemessenem Umfang Mittel aus dem jeweiligen Bauvolumen eingesetzt werden. Das Kulturressort gewährleistet im Rahmen seiner im Haushalt verfügbaren Mittel die Übernahme der Folgekosten (Instandhaltung und Pflege) für das jeweilige künstlerische Werk.“

Der Landesbeauftragte für Behinderte hat um Änderung der Formulierungen zu Ziffer 0020502 gebeten, um die sich aus dem Bremischen Behindertengleichstellungsgesetz ergebenden Pflichten für die öffentlichen Bauherren deutlicher darzustellen.

Die Formulierung lautet jetzt:

0020502 Berücksichtigung der gesetzlichen Ziele zur Herstellung von Barrierefreiheit bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten, Instandsetzungen/Sanierungen

Nach § 3 der BremLBO sollen bei der Instandhaltung und Änderung baulicher Anlagen die Belange Behinderter berücksichtigt werden. Bei der Planung von Neubauten und großen Um- oder Erweiterungsbauten soll grundsätzlich die Norm DIN 18024 (barrierefreies Bauen im öffentlichen Bereich) beachtet werden. Große Um- und Erweiterungsbauten sind nach der Begründung zum Bremischen Behindertengleichstellungsgesetz solche mit Gesamtkosten von mehr als einer Million €. Vor Planung und Durchführung von sonstigen Umbaumaßnahmen, insbesondere in Verbindung mit Instandsetzungs-/Sanierungsmaßnahmen, muss die Frage nach einer barrierefreien Ausführung für mobilitätseingeschränkte und behinderte Personen im Sinne des Bremischen Behindertengleichstellungsgesetzes geklärt werden.

Es ist in Absprache mit dem Landesbeauftragten für Behinderte vorgesehen, nach Inkrafttreten der DIN 18040 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude, als Ersatz für die DIN 18024) voraussichtlich etwa Ende 2009 eine praxisorientierte „Richtlinie zur Barrierefreiheit von Gebäuden des Landes und der Stadtgemeinde Bremen“ zu erarbeiten.

Immobilien Bremen wendet die vorliegenden Richtlinien in ihrem laufenden Geschäft bereits erfolgreich an.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat die Unterlagen am 13. August 2009 beraten und der Weiterleitung an Senat und Bürgerschaft zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Verkehr (S) empfiehlt die künftige Anwendung der Richtlinien für alle Ressorts sowie durch die zu- und nachgeordneten Ämter, Betriebe und die in Anlage 2 aufgeführten Beteiligungsgesellschaften. Bei Bauten bremischer öffentlicher Bauherren für private Dritte und gleichzeitiger Refinanzierung durch diese sollen die Richtlinien als nicht verbindliche Richtgröße dienen. Dies gilt auch dann, wenn diese Objekte zur langfristigen Vermietung an Dritte im Portfolio des jeweiligen Bauherren verbleiben. Für Zuwendungsempfänger Bremens (Projektförderung) soll die Anwendung je nach Fallgestaltung entsprechend der nachstehenden Tabelle 1 entweder verbindlich sein oder empfohlen werden.

Tabelle 1

Fallgruppenzuwendung	Anwendung Baustandards verbindlich	Anwendung Baustandards empfohlen
Zuwendung an private Dritte unter 50 %		X
Zuwendung an private Dritte über 50 %	X	
Zuwendung an private Dritte unter 50 %, Immobilie in bremischem Besitz	X	
Zuwendungen an Eigengesellschaften	X	
Zuwendungen an Beteiligungsgesellschaften, an denen Bremen über 50 % hält	X	
Zuwendungen an Beteiligungsgesellschaften, an denen Bremen unter 50 % hält (wenn die gewährte Zuwendung mehr als 50 % der Bausumme beträgt, wird die Anwendung der Standards wie bei privaten Dritten verbindlich)		X

Der Rechnungshof hat mit Schreiben vom 28. April 2009 erklärt, dass vor einer Inkraftsetzung der Richtlinie die nach § 7 LHO vorgeschriebenen Nachweise vorliegen müssten. Dies sind gemäß den VV zur LHO insbesondere finanzwirtschaftliche oder betriebswirtschaftliche Kosten- oder Nutzenvergleiche. Dieser Forderung kann aber bei der projektunabhängigen, abstrakten Festlegung von Standards angesichts der Vielfalt der bestehenden Baumaterialien, Planungs-, Bauverfahren und Ausführungsalternativen und deren Kombination sowie Randbedingungen nicht entsprochen werden, weil dies praktisch und wirtschaftlich nicht leistbar ist. Diese Position teilt auch die Senatorin für Finanzen. Es ist jedoch vorgesehen, den Stellenwert und die Anwendungspraxis für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im Rahmen der konkreten Projektplanung durch Bereitstellung eines besonders auf Projekte im Hochbau zugeschnittenen Leitfadens für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen zu optimieren. Dieser Leitfaden befindet sich gegenwärtig im Abstimmungsprozess mit der Senatorin für Finanzen.

Eine weitergehende Berücksichtigung der Forderung des Rechnungshofes ist aus den oben angeführten Gründen nicht möglich.

Anlagen:

1. Baustandards – Erläuterungen
2. Beteiligungsgesellschaften, die auf die Anwendung der Baustandards verpflichtet werden sollen

Baustandards – Erläuterungen

Hiermit wird das Arbeitsergebnis für den Abschnitt Hochbau vorgelegt. Für den Abschnitt Tiefbau sind die Arbeiten bereits abgeschlossen.

Die Unterlage umfasst in ihrer Druckfassung zurzeit ca. 104 Seiten. Es wird deshalb auf eine Vervielfältigung und materielle Versendung vorerst verzichtet.

Für die praktische Arbeit der operativen Einheiten ist die internetbasierte Fassung bedeutsamer, da diese auch in kürzeren Abständen aktualisiert werden kann.

Sie kann unter der nachstehenden Internetadresse als PDF-Dokument heruntergeladen werden:

<http://www.bbb.bremen.de/~strauss/baustandards-01/>

Die eingblendete Abfrage von Usernamen und Passwort beantworten Sie wie folgt:

username: strauss

passwort: secure

Die Datei „Baustandards2008.pdf“ klicken Sie mit der linken Maustaste an und wählen „Datei speichern“ in ein lokales Verzeichnis Ihrer Wahl.

Der „Leitfaden Wasserpraxis“ der Umweltbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg „wasserpraxis.pdf“ ist separat abzuspeichern, ebenso wie die sonstigen Anlagen, die sich im Unterverzeichnis anlagen_baustandards befinden.

Sie können die Dateien dann im Programm Acrobat Reader öffnen, drucken und lesen.

Eine Kenntnisnahme der gleichen Inhalte ist aber auch online über das Internet möglich:

Unter der Adresse

http://www.bbb.bremen.de/~strauss/pmwiki_001/index.php?n=Main.HomePage

kann das für die Bearbeitung verwendete Wiki-Programm als vernetzter Textinhalt mit den im Internet üblichen Navigationsmethoden gelesen werden.

Auch hier ist die oben genannte username/passwort-Kombination zu verwenden.

Der Aufbau der Unterlage gestaltet sich wie folgt:

- Inhaltsverzeichnis
Erklärt sich selbst.
- 001 Zielsetzung und Aufbau
Der Aufbau folgt den wesentlichen Planungsphasen sequenziell und macht relevante Anmerkungen zu dem jeweiligen Verfahrensstand.
- 002 Hochbau
Der Abschnitt Hochbau ist das Kernthema der vorgelegten Unterlage, eine einfache Gebäudekonstruktion, flächensparendes Raumprogramm, rationale Bauausführung,
die Ausstattung mit Standardelementen, Verzicht auf Sonderausstattungen, um Mehrfachnutzungen zu ermöglichen, bedarfsorientierte technische Ausstattung, die Verringerung der Kosten für Bauunterhaltung und Betrieb durch wirtschaftliche Planung und Bauweise sowie durch die Verwendung langlebiger Materialien werden als generelle Zielsetzung in nahezu allen nachstehenden Punkten thematisiert und präzisiert.
- 00201 Allgemeines zum Neubau und zum Bauen im Bestand
Hier werden die Quellen der vorgelegten Unterlage und ihre Zielsetzung mit Gültigkeit, sowohl für das Bauen im Bestand als auch für Neubauten, beschrieben.
- 00202 Standards in Planungsphasen zunehmend konkretisieren
Diese Vorgehensweise entspricht den üblichen Planungsverfahren und begründet insbesondere die zusätzliche Differenzierung zu den Standards (siehe unter 003), die reine Ausführungsstandards sein sollen. Diese besitzen eine kürzere Halbwertszeit als die Ausführungen zum Hochbau (002), die eher grundsätzlicher Natur sind. Die Ausführungsstandards sollen künftig häufiger überarbeitet werden, so, wie es der technische Fortschritt verlangt.
- 00203 Standardbedeutsame Planungsphasen
Es sind im Planungsverfahren folgende Bereiche zu bearbeiten und nachzuweisen:
 - Raumbedarfsermittlung,
 - Bedarfsdeckung durch Nutzung im Bestand,
 - Grundlagenermittlung,
 - Vor- und Entwurfsplanung,
 - Genehmigungs- und Ausführungsplanung,
 - Projektbegleitung, Ablaufcontrolling.Zu diesen Bereichen erfolgen Hinweise zur Bearbeitung, insbesondere zur Kostenplanung- und Steuerung.

- 00204 Raumprogramm, Bedarfsermittlung
Es erfolgen Hinweise zur Bedarfsplanung, insbesondere zur Erstellung eines Raumbuches.
- 0020401 Programmplanung von Umnutzungen
Die Vorgehensweise bei der Programmierung von Umnutzungen (Umbauten) im Bestand wird beschrieben.
- 00205 Entwurfsstandards
Es werden Hinweise zu Problemfeldern des Entwurfs gegeben, so z. B. Planungsrecht, Bauordnungsrecht, Standortplanung sowie energie- und umweltschutzorientierte Standards ausgeführt. Ausführungen zur Berücksichtigung der gesetzlichen Ziele zur Herstellung von Barrierefreiheit bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten, Instandsetzungen/Sanierungen schließen diesen Abschnitt ab.
- 00206 Vorplanung Hochbau
Hier wird eine Art Checkliste wichtiger zu beachtender Planungsparameter aufgeführt, die sich in folgende Rubriken gliedert:
 - Vorplanung Hochbau,
 - Vorplanung (speziell) von Neubaumaßnahmen,
 - Vorplanung in vorhandener Gebäudesubstanz.
- 00207 Entwurfs- und Ausführungsplanung Hochbau
Unter dieser Rubrik gibt es zu den jeweiligen Gewerken des Hochbaus grundsätzliche Hinweise zur Planung, wo vorhanden, werden Verweise zu den Ausführungsstandards (003 Standards) gesetzt.
- 00208 Vor-, Entwurfs- und Ausführungsplanung Technischer Ausbau
Hier werden die Gewerke des Technischen Ausbaus abgehandelt, auch hier mit Verweisen auf die Ausführungsstandards.
- 00209 Ausbaustandards Versorgungstechnische Anlagen
Hier sind zahlreiche Verlinkungen auf die Beschreibungen hinterlegt, die die Ver- und Entsorgung von Hochbauten mit Medien und Energie betreffen.
- 00210 Ausbaustandards Außenanlagen
Hinweise zum grundsätzlichen Vorgehen bei der Planung von Außenanlagen bei Gebäuden.
- 00211 Bauunterhaltung/Baunutzungskosten
Hinweise zur Wirtschaftlichkeit bei dem Austausch von Bauelementen im Zuge der Bauunterhaltung.
- 003 Hochbaustandards
Die Standards gliedern sich gewerkeweise, grob nach den Bereichen Hochbau, Technischer Ausbau und Nachrichtentechnik.

Angefügt sind noch einige Anhänge aus externen Quellen, auf die im jeweiligen Text verlinkt ist.

Erklärung der Zahlensystematik:

AAA-BB-CC-DD

AAA = oberste Gliederungsebene

BB = zweite Gliederungsebene

CC = dritte Gliederungsebene

DD = vierte Gliederungsebene

Es wird darauf hingewiesen, dass das Werk nicht für eine kontinuierliche Lektüre vorgesehen ist, sondern eher als Nachschlagewerk im Bedarfsfall für definierte Aufgabenstellungen genutzt werden sollte. Daher sind bestimmte Redundanzen und Wiederholungen unvermeidlich.

Einführung kostenreduzierender und effizienter Ausbaustandards im Hochbau

hier: Einführung bei Gesellschaften mit bremischer Beteiligung

**Beteiligungen der Freien Hansestadt Bremen und/oder
der Freien Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)**

Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB)

Fischereihafen-Betriebsgesellschaft mbH (FBG), Bremerhaven

bremenports GmbH & Co. KG, Bremen

Bremer Bäder GmbH, Bremen

Bremer Theater Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Bremen

BREPARK Bremer Parkraumbewirtschaftungs- und Management GmbH, Bremen

Immobilien Bremen AöR

Gesundheit Nord Grundstücks GmbH & Co. KG, Bremen

