



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

**Grundsätze für das Verfahren der Genehmigung  
zum Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen  
Rechten sowie zur Errichtung, Erweiterung  
und zum Umbau von Gebäuden  
gemäß § 85 SGB IV**

**- Grundsätze 85 Immobilien-**

**Ausgabe 2020**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>1</b>
1.	<b>Genehmigungsbedürftigkeit.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten .....	1
1.1.1	Erwerbsformen .....	1
1.1.2	Wesen grundstücksgleicher Rechte und Genehmigungspflicht.....	2
1.2.	Errichtung, Erweiterung und Umbau von Gebäuden .....	2
1.2.1	Errichtung .....	2
1.2.2	Erweiterung .....	3
1.2.3	Umbau .....	3
1.2.4	Erweiterung/Errichtung und Umbau.....	3
1.2.5	Instandhaltung .....	3
1.2.6	Abgrenzung von Umbau und Instandhaltung.....	4
1.3.	Genehmigungsfreiheit.....	4
1.3.1	Veranschlagte Kosten.....	5
1.3.2	Zum Begriff des Vorhabens .....	5
1.3.3	Genehmigungsfreigrenzen .....	5
1.4.	Zeitpunkt der Beteiligung des Wirtschaftsministeriums.....	6
2.	<b>Anzeigeverfahren.....</b>	<b>7</b>
3.	<b>Haushaltsrechtliche Bestimmungen - Wirtschaftlichkeitsgrundsatz.....</b>	<b>7</b>

3.1.	Verwendungszweck.....	7
3.2.	Wirtschaftlichkeitsgrundsatz .....	7
3.3.	Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen .....	8
3.4.	Vorgaben der SVHV .....	8

## **B. Verfahren beim Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten..... 10**

1.	<b>Verfahrenshinweise beim Grundstückserwerb.....</b>	<b>10</b>
2.	<b>Erforderliche Antragsunterlagen zum Genehmigungsverfahren .....</b>	<b>12</b>
2.1.	Beschreibung der Notwendigkeit der Maßnahme (Ist-Zustand).....	12
2.2.	Beschreibung der Ziele der Maßnahme (Soll-Zustand) .....	12
2.3.	Wirtschaftlichkeitsnachweis (Prüfung von Alternativen).....	13
2.3.1	Variantenvergleich .....	13
2.3.2	Angemessenheit des Kaufpreises .....	14
2.4.	Angaben zur Geeignetheit des Grundstücks .....	15
2.5.	Vorzulegende Pläne, Auszüge und Niederschriften.....	16
2.6.	Finanzierungs- und Liquiditätsnachweis .....	17

## **C. Verfahren bei der Errichtung, Erweiterung und Umbau von Gebäuden ..... 19**

1.	<b>Planung und Durchführung .....</b>	<b>19</b>
1.1.	Wahrnehmung der Planungsaufgaben .....	19
1.2.	Wirtschaftlichkeit.....	19

1.3.	Zu berücksichtigende öffentliche Belange .....	20
1.3.1	Barrierefreies Bauen.....	20
1.3.2	Energieeffizienz .....	20
1.3.3	Unfallverhütung, Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes .....	21
1.4.	Projektsteuerung.....	21
1.4.1	Ziel und Aufgabe der Projektsteuerung .....	21
1.4.2	Honorare für Leistungen der Projektsteuerung.....	21
1.4.3	Zeitpunkt der Beauftragung .....	21
1.4.4	Beschreibung der Leistungen .....	22
1.4.5	Verantwortung des Projektsteuerers.....	22
1.4.6	Dienst- und Werkvertrag.....	22
1.4.7	Organisations- und Projekthandbuch.....	23
<b>2.</b>	<b>Erforderliche Antragsunterlagen zum Genehmigungsverfahren .....</b>	<b>24</b>
2.1.	Beschreibung der Notwendigkeit der Maßnahme (Ist-Zustand).....	24
2.2.	Beschreibung der Ziele der Maßnahme (Soll-Zustand) .....	25
2.3.	Wirtschaftlichkeitsnachweis (Prüfung von Alternativen).....	26
2.4.	Erläuterungsbericht über das Bauwerk und die technische Ausrüstung .....	29
2.4.1	Erläuterungsbericht über das Bauwerk.....	29
2.4.2	Erläuterungsbericht über die technische Ausrüstung.....	29
2.5.	Kostenermittlung nach DIN 276.....	31
2.6.	Vorzulegende Pläne, Genehmigungen und Niederschriften .....	32
2.7.	Finanzierungs- und Liquiditätsnachweis .....	34

<b>3.</b>	<b>Vergaberechtliche Aspekte.....</b>	<b>36</b>
3.1.	Ausschreibungsregeln .....	36
3.2.	Energieeffizienz als Vergabekriterium .....	38
3.3.	Nachprüfung in Vergabeverfahren.....	39
3.4.	Vergabe von Planungsleistungen .....	41
3.5.	Vergabe von Projektsteuerungsleistungen .....	41
<b>4.</b>	<b>Baudurchführung .....</b>	<b>42</b>
4.1.	Baubeginn .....	42
4.2.	Fortlaufende Information der Aufsicht.....	42
4.3.	Weitere Hinweise.....	42
4.4.	Mehrkosten.....	43
<b>5.</b>	<b>Abschlussbericht.....</b>	<b>44</b>

## A. Rechtliche Grundlagen

In dem durch § 85 SGB IV vorgegebenen Rahmen (Genehmigungs-, Anzeige-, Vorlageverfahren) wirkt das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (Wirtschaftsministerium) an Entscheidungen der landesunmittelbaren Sozialversicherungsträger, des BKK Landesverbandes Süd, der Kassenärztlichen und der Kassenzahnärztlichen Vereinigung Baden-Württemberg sowie des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung Baden-Württemberg (Sozialversicherungseinrichtungen) über den Erwerb und das Leasen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie über die Errichtung, die Erweiterung und den Umbau von Gebäuden mit.

### 1. Genehmigungsbedürftigkeit

Gemäß § 85 Absatz 1 Satz 1 SGB IV bedürfen der Erwerb und das Leasen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie von Errichtung, Erweiterung und Umbau von Gebäuden der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

Zu den Tatbestandsmerkmalen im Einzelnen:

#### 1.1. Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten

##### 1.1.1 Erwerbsformen

Der Genehmigungsvorbehalt umfasst jede Art des Erwerbs. In Betracht kommen insbesondere:

- Kauf,
- Tausch,
- Schenkung,
- Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung,
- Erwerb im Wege des Erbfalls (ggf. Vermächtnisse),
- Erwerb eines Nachlasses oder Nachlassanteils (Erbeilskauf).

##### Schenkungen:

Der Erwerb im Wege der Schenkung bedarf nur dann der Genehmigung, wenn die Nebenkosten die Genehmigungsfreigrenze nach § 85 Absatz 2 SGB IV überschreiten.

Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung:

Die Genehmigung ist in diesen Fällen vor dem Zuschlagsbeschluss einzuholen. Dabei sind – soweit möglich – die Feststellungen des Vollstreckungsgerichts über das geringste Gebot (§ 44 ZVG) und den gerichtlich festgesetzten Verkehrswert (§ 66 Absatz 1 ZVG) vorzulegen.

Erwerb im Wege des Erbfalls (ggf. Vermächtnisse):

Der Erwerb im Wege des Erbfalls oder des Vermächtnisses bedarf der Genehmigung, falls die mit dem Erbe oder dem Vermächtnis zusammenhängenden und zu übernehmenden Belastungen und Nebenkosten die Genehmigungsgrenze nach § 85 Absatz 2 SGB IV überschreiten. Die Genehmigung ist im Erbfall unverzüglich nach Bekanntwerden des Anfalls der Erbschaft und rechtzeitig vor Ablauf der Ausschlagungsfrist (binnen sechs Wochen gemäß § 1944 Absatz 1 BGB) einzuholen, damit im Falle der Versagung der Genehmigung die Sozialversicherungseinrichtung vor einem Schaden bewahrt bleibt. Im Falle eines Vermächtnisses ist die Genehmigung vor der Annahmeerklärung einzuholen.

Erwerb eines Nachlassanteils (Erbteilskauf):

Der Erwerb eines Nachlassanteils wird im Allgemeinen nur dann zulässig und in Betracht zu ziehen sein, wenn der Nachlass ausschließlich aus einem Grundstück besteht und der Erwerb des Nachlassanteils für die Erlangung des vollen Eigentums an dem Grundstück erforderlich ist. Von der Sozialversicherungseinrichtung ist ein Nachweis darüber zu erbringen, dass einer evtl. notwendigen Erbauseinandersetzung nichts entgegensteht (s. § 2044 BGB).

**1.1.2 Wesen grundstücksgleicher Rechte und Genehmigungspflicht**

Ein grundstücksgleiches Recht ist ein beschränkt dingliches Recht an einem Grundstück, das gesetzlich einem Grundstück gleichgestellt ist (insbesondere Erbbau-recht). Auch der Erwerb eines grundstücksgleichen Rechts bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

**1.2. Errichtung, Erweiterung und Umbau von Gebäuden****1.2.1 Errichtung**

Der Begriff Errichtung ist in einem umfassenden Sinn zu verstehen und erfasst das gesamte Bauvorhaben einschließlich der mit dem Herrichten und der Erschließung des Grundstücks verbundenen Kosten.

Bei der Frage, ob es sich bei einem Bauvorhaben um die Errichtung eines Gebäudes handelt, kann auf die zum Begriff des Gebäudes in anderen Rechtsbereichen getroffenen Begriffsbestimmungen zurückgegriffen werden (z. B. § 2 Absatz 1 und 2 LBO). Danach bedürfen auch die Aufstellung oder Herstellung von Gebäuden aus vorgefertigten Bauteilen oder aus Fertigteilen (Garagen, Bürocontainer u. ä.) der Genehmigung nach § 85 Absatz 1 Satz 1 SGB IV.

### **1.2.2 Erweiterung**

Um die Erweiterung eines Gebäudes handelt es sich bei Baumaßnahmen, mit denen der umbaute Raum eines bestehenden Gebäudes z. B. durch Aufstockung oder Anbau (vgl. § 2 Absatz 5 HOAI) vergrößert wird. Hierbei ist für die Bestimmung des umbauten Raums von DIN 277 auszugehen.

### **1.2.3 Umbau**

Beim Umbau von Gebäuden handelt es sich um bauliche Maßnahmen, die die bauliche Substanz eines vorhandenen Gebäudes mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand verändern und die über den Umfang von Instandhaltungsarbeiten und laufenden Ausbesserungen hinausgehen. Hierzu gehören z. B. das Versetzen von Wänden, Türen, Abfangungen, die Änderung von Funktionen, die grundlegende Neugestaltung der Fassade und von technischen Einrichtungen. Zu einer wesentlichen Änderung des Bestands gehört auch die Kernsanierung, das heißt die Rückführung des Gebäudes auf den Rohbauzustand, auch wenn die Tragkonstruktion nicht oder nicht wesentlich geändert wird.

### **1.2.4 Erweiterung/Errichtung und Umbau**

Treffen Erweiterung/Errichtung und Umbau eines Gebäudes zusammen, können die Kosten für die Erweiterung/Errichtung und den Umbau nur insgesamt ermittelt und veranschlagt werden. Im Hinblick auf die Genehmigungsfreigrenze nach § 85 Absatz 2 SGB IV ist dann in der Regel davon auszugehen, dass es sich um ein Gesamtvorhaben handelt.

### **1.2.5 Instandhaltung**

Die Instandhaltung umfasst neben der Wartung (regelmäßige Pflege) und der Inspektion (Feststellung des Ist-Zustandes) vor allem die Instandsetzung und die Wartung von technischen Anlagen. Hierunter fallen alle Maßnahmen zur Wiederherstellung eines Soll-Zustandes eines Gebäudes innerhalb seines Nutzungszyklus, die aufgrund von Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Einzelheiten, was Instandhaltung konkret umfasst, können der DIN 31051 entnommen werden.



Alle mit einem Umbau zusammenhängenden Instandhaltungsmaßnahmen müssen von der Genehmigung gemäß § 85 Absatz 1 SGB IV erfasst werden. Auch bei einem Zusammentreffen von Instandsetzung und Umbau sind alle erforderlichen Unterlagen gemeinsam vorzulegen, um einen Gesamtüberblick zu erhalten.

Baumaßnahmen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung oder Wiederinstandsetzung (z. B. Erhaltung der Beschaffenheit einer baulichen Anlage höchstens bis zur Grenze des ursprünglichen baulichen Zustandes mit zeitgemäßen und wertentsprechenden Baustoffen) sind kein Umbau von Gebäuden. Zu den Instandsetzungen, die nicht als Umbau im Sinne des § 85 Absatz 1 Satz 1 SGB IV anzusehen sind, gehört auch die Erneuerung vorhandener Teile in gleicher oder gleichartiger Form und Ausführung.

### **1.2.6 Abgrenzung von Umbau und Instandhaltung**

Gemäß § 85 Absatz 1 Satz 1 SGB IV bedürfen neben dem Errichten und der Erweiterung auch der Umbau von Gebäuden des Sozialversicherungsträgers der Genehmigung des Wirtschaftsministeriums. Abzugrenzen sind Umbaumaßnahmen von einer reinen Instandhaltung. Während eine Umbaumaßnahme nach Erreichen der Genehmigungsfreigrenze genehmigungspflichtig ist, unterfällt die Instandhaltung nur dann der Genehmigungspflicht, sofern sie mit einem Umbau oder einer Erweiterung zusammenhängt und letztere betragsmäßig über der Genehmigungsfreigrenze liegen.

### **1.3. Genehmigungsfreiheit**

Nach § 85 Absatz 2 SGB IV bedürfen der Erwerb und das Leasen von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Errichtung, die Erweiterung und der Umbau keiner Genehmigung, wenn die veranschlagten Kosten für ein Vorhaben 0,3 Prozent des zuletzt festgestellten Haushaltsvolumens des Versicherungsträgers, mindestens jedoch 32.400 Euro (Stand 1. Januar 2020) und höchstens 485.600 Euro (Stand 1. Januar 2020) nicht übersteigen.

Der Mindest- und Höchstbetrag verändert sich gemäß § 85 Absatz 3 SGB IV in demselben Verhältnis wie der Baukostenindex, den das Bundesministerium für Arbeit und Soziales alljährlich im [Bundesanzeiger](#) bekannt gibt.

Zu den Tatbestandsmerkmalen im Einzelnen:

### **1.3.1 Veranschlagte Kosten**

Unter den „veranschlagten Kosten“ im Sinne des § 85 Absatz 2 SGB IV sind die gesamten Anschaffungskosten, bestehend aus dem tatsächlich vereinbarten Kaufpreis (oder einem Gegenwert) zuzüglich der voraussichtlich entstehenden Nebenkosten, anzusehen. Unter Nebenkosten sind insbesondere die zu entrichtenden bzw. zu erwartenden kommunalen Erschließungskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Gebühren des Notars und des Grundbuchamtes zu verstehen. Im Ausnahmefall kann zu diesen Nebenkosten auch die Maklercourtage gehören. Der in der Regel mögliche Verhandlungsspielraum ist voll zu nutzen, um nicht mehr als die angemessene Courtage zu vereinbaren. Die Kosten des Freimachens und Herrichtens des Grundstücks gehören zu den Baukosten.

Vorkosten im Sinne des § 11 SVHV zur Erstellung der erforderlichen Planungsunterlagen sind ohne Genehmigung zulässig, sofern sie die Leistungsphasen 1 und 2, ggf. auch die Leistungsphase 3 des § 34 HOAI betreffen. Die HOAI unterteilt die Arbeit eines Architekten in verschiedene Leistungsphasen. Die Leistungsphase 1 betrifft die Grundlagenermittlung, die Leistungsphase 2 die Vorplanung und die Leistungsphase 3 die Entwurfsplanung. Die Vorkosten werden mit den übrigen Baukosten im Genehmigungsverfahren mitgenehmigt.

### **1.3.2 Zum Begriff des Vorhabens**

Mit Vorhaben im Sinne des § 85 Absatz 2 SGB IV ist das Gesamtvorhaben gemeint, nicht jedoch einzelne Abschnitte. Ist zum Beispiel für ein größeres Bauvorhaben der Sozialversicherungseinrichtung der Erwerb einer Anzahl von Einzelgrundstücken erforderlich, bedarf der Erwerb jedes einzelnen Grundstücks der Genehmigung, wenn die Summe der Einzelkaufpreise die Genehmigungsfreigrenze überschreitet.

Dies gilt auch beim Zusammentreffen von Erweiterung, Errichtung und Umbau. Die Kosten des Gesamtvorhabens sind grundsätzlich auch dann maßgebend, wenn einzelne Bauabschnitte mit größerem zeitlichem Abstand verwirklicht werden sollen und dies von vornherein erkennbar ist.

### **1.3.3 Genehmigungsfreigrenzen**

Vorhaben, die den Mindestbetrag (32.400 Euro) unterschreiten, sind genehmigungsfrei.

Zwischen Mindest- (32.400 Euro) und Höchstbetrag (485.600 Euro) sind solche Vorhaben genehmigungsfrei, deren veranschlagte Kosten 0,3 Prozent des zuletzt festgestellten Haushaltsvolumens der Sozialversicherungseinrichtung nicht übersteigen.

Vorhaben, die den Höchstbetrag übersteigen, sind dagegen stets genehmigungsbedürftig.

#### **1.4. Zeitpunkt der Beteiligung des Wirtschaftsministeriums**

§ 85 SGB IV enthält keine Aussage darüber, zu welchem Zeitpunkt die Genehmigung zu beantragen ist. Das förmliche Genehmigungsverfahren kann zwar erst nach den notwendigen Beschlüssen der Selbstverwaltungsorgane in Gang gesetzt werden, gleichwohl empfiehlt es sich, das Wirtschaftsministerium vorab über das Vorhaben zu informieren. Dies gilt insbesondere für größere und komplexe Vorhaben, bei denen es zudem verschiedene Realisierungsvarianten gibt. Auch dieser Auswahlprozess ist Gegenstand der aufsichtsrechtlichen Prüfung. Durch eine frühzeitige Beteiligung kann das förmliche Beteiligungsverfahren deutlich verkürzt werden.

Im Regelfall beteiligt das Wirtschaftsministerium zur baufachlichen Beurteilung des geplanten Bauvorhabens den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg. Dabei wird insbesondere geprüft, ob das Vorhaben den Anforderungen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entspricht, die an Baumaßnahmen des Landes gestellt werden.

In diesem Zusammenhang erscheint es zweckmäßig, dass das Wirtschaftsministerium bereits in Leistungsphase 2 bei größeren und komplexen Vorhaben einbezogen wird, damit zusammen mit Vermögen und Bau Baden-Württemberg rechtzeitig die konzeptionellen Ansätze fachlich beurteilt werden können. Dies hat den Vorteil, dass bestimmte Aspekte bei der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) berücksichtigt werden und somit Verzögerungen und zusätzliche Planungskosten vermieden werden können.

## **2. Anzeigeverfahren**

Bei Maßnahmen einer Einrichtung, an der eine Sozialversicherungseinrichtung beteiligt ist und die nach § 85 Absatz 1 bis 4 SGB IV genehmigungs- oder anzeigepflichtig wäre, ist § 85 Absatz 5 SGB IV zu beachten. Es obliegt der Sozialversicherungseinrichtung, diese Maßnahme der Aufsichtsbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Rechtzeitig bezieht sich insbesondere auf den Zeitpunkt, zu dem finanzwirksame Beschlüsse gefasst werden. Dies bedeutet, dass die Anzeige zeitlich so zu erfolgen hat, dass dem Wirtschaftsministerium zwischen der Anzeige und der Entscheidung der Sozialversicherungseinrichtung ausreichend Zeit zur Prüfung und Beratung verbleibt. In der Regel wird ein Zeitraum von mindestens sechs Monaten vor solchen Beschlüssen als angemessen zu betrachten sein, zumal für die Prüfung von Vermögen und Bau alleine drei Monate zu veranschlagen sind. Sofern jedoch Nachfragen der Aufsichtsbehörde erforderlich werden, kann sich die Frist entsprechend verlängern, bis diese Aspekte geklärt sind. Bei umfangreichen Vorhaben kann aber auch ein längerer Zeitraum für eine ausreichende Prüfung notwendig sein. Um die vielfach komplexen Fallgestaltungen hinreichend prüfen zu können, ist es sinnvoll, dass die Sozialversicherungseinrichtung das Wirtschaftsministerium über die beabsichtigten Maßnahmen bereits vor Einleitung des förmlichen Anzeigeverfahrens informiert. Eine erste Information sollte bereits in einem frühen Stadium der Entscheidung vor der verwaltungsinternen Festlegung der Sozialversicherungseinrichtung erfolgen, indem das Vorhaben in seinen Grundzügen dargestellt wird.

## **3. Haushaltsrechtliche Bestimmungen - Wirtschaftlichkeitsgrundsatz**

### **3.1. Verwendungszweck**

Generell gilt, dass die Versicherungsträger ihre Mittel nur zur Erfüllung ihrer gesetzlich vorgeschriebenen oder zugelassenen Aufgaben verwenden dürfen (vgl. § 30 Absatz 1 SGB IV). Insbesondere dürfen Mittel für den Erwerb von Grundstücken und für bauliche Maßnahmen nur aufgewendet werden, um die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Aufgabenerfüllung der Sozialversicherungseinrichtung zu ermöglichen oder zu sichern (vgl. § 263 SGB V, § 221 SGB VI und § 172 b SGB VII).

### **3.2. Wirtschaftlichkeitsgrundsatz**

Nach § 67 Absatz 1 SGB IV hat die Sozialversicherungseinrichtung für jedes Kalenderjahr einen Haushaltsplan aufzustellen, der u. a. alle im Haushaltsjahr voraussichtlich zu leistenden Ausgaben und voraussichtlich benötigten Verpflichtungsermächtigungen enthält. Er dient der Feststellung der Mittel, die zur Erfüllung der Aufgaben

der Sozialversicherungseinrichtung im Haushaltsjahr voraussichtlich erforderlich sind. Die Sozialversicherungseinrichtung hat bei der Aufstellung und Ausführung des Haushaltsplans sicherzustellen, dass sie die ihr obliegenden Aufgaben unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (vgl. § 69 Absatz 2 SGB IV) erfüllen kann. Dies ist eine Grundregel öffentlicher Haushaltsführung. Dementsprechend sind auch investive Maßnahmen zur Aufgabenerfüllung wirtschaftlich und sparsam vorzunehmen.

### 3.3. Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

- Für alle finanzwirksamen Maßnahmen hat die Sozialversicherungseinrichtung daher angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen (§ 69 Absatz 3 SGB IV). Bei einer Immobilienmaßnahme bedeutet dies u. a., dass die Sozialversicherungseinrichtung vor Beginn einer Maßnahme den Bedarf konkret bestimmt und die Handlungsoptionen, um diesen Bedarf zu decken („Beschaffungsvarianten“), vergleichend untersucht. Zu den möglichen und zu untersuchenden Beschaffungsvarianten zählen insbesondere:
  - Eigenbaurealisierung,
  - Anmietung von Immobilien, einschließlich eventuell notwendiger Umbau- oder Erweiterungsbaumaßnahmen,
  - Erwerb vorhandener baulicher Anlagen, einschließlich eventuell notwendiger Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen.
  
- Aus den Handlungsoptionen ermittelt die Sozialversicherungseinrichtung die wirtschaftlich günstigste Vorgehensweise und legt die maßgeblichen Entscheidungskriterien dar.

Zur Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen wird auf die Arbeitsanleitung [„Einführung in Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“](#) des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) hingewiesen.

### 3.4. Vorgaben der SVHV

Neben den Bestimmungen des SGB IV haben die Sozialversicherungseinrichtungen auch die hierzu ergangene Verordnung über das Haushaltswesen in der Sozialversicherung (SVHV) zu beachten. Nach § 11 Absatz 1 SVHV dürfen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen für Baumaßnahmen mit Ausnahme der Planungskosten grundsätzlich erst dann veranschlagt werden, wenn Pläne, Kostenermittlungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die Kosten der Baumaß-

nahme, des Grunderwerbs und der Einrichtungen sowie die vorgesehene Finanzierung und ein Zeitplan ersichtlich sind. Dies gilt aufgrund von § 11 Absatz 2 SVHV entsprechend für den Grundstückserwerb.

## B. Verfahren beim Erwerb von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten

### 1. Verfahrenshinweise beim Grundstückserwerb

Die den Erwerb begründenden Rechtshandlungen sind, um die Organmitglieder für den Fall der Nichterteilung der Genehmigung vor einer Inanspruchnahme zu schützen (§ 42 SGB IV), grundsätzlich vorbehaltlich der Genehmigung des Grunderwerbs durch das Wirtschaftsministerium nach § 85 Absatz 1 SGB IV vorzunehmen. Wird vertraglich die Zahlung des Kaufpreises vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch vorgesehen, ist der Anspruch auf die dingliche Rechtsänderung durch eine Auflassungsvormerkung sicher zu stellen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Eintragung der Vormerkung vor der Kaufpreisentrichtung erfolgt. Möglich ist auch eine Zahlung auf ein Notaranderkonto oder die Hinterlegung einer Bürgschaft einer als Zoll- oder Steuerbürge zugelassenen Bank. Der Kaufpreis darf keinesfalls vor Genehmigung des Grunderwerbs durch das Wirtschaftsministerium gezahlt werden.

Weitere Zahlungsvoraussetzungen sind zum Beispiel Teilungsgenehmigung (§ 8 LBO), Löschungsbewilligung (Abteilung III), Verzicht auf Vorkaufsrecht usw. Es empfiehlt sich, den Kaufvertragsentwurf vorab mit der Aufsichtsbehörde abzusprechen.

Die notarielle Urkunde sollte keine Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (§ 794 Absatz 1 Nummer 5 ZPO) beinhalten. Denn dies ist nicht notwendig, da das Wirtschaftsministerium vor Erteilung der Genehmigung nach § 85 Absatz 1 Satz 1 SGB IV die Vermögensverhältnisse der Sozialversicherungseinrichtung prüft.

- Besteht ein Vertragsentwurf über den Kauf eines Grundstücks, so ist dieser vorzulegen. Der später abzuschließende notarielle Kaufvertrag muss in seinem wesentlichen Inhalt mit dem Vertragsentwurf übereinstimmen, sofern die Genehmigung schon aufgrund des Vertragsentwurfs erteilt worden ist. Insbesondere sind keine Änderungen zu Lasten der Sozialversicherungseinrichtung vorzunehmen.
- Eine Abschrift des notariell beurkundeten Vertrags ist nachzureichen. Abweichungen gegenüber dem Vertragsentwurf sind darzustellen und zu begründen.

Bei Abschluss und Beurkundung eines Kaufvertrags ist darauf zu achten, dass alle zwischen den Parteien vereinbarten Regelungen in den Vertrag aufgenommen und dadurch Bestandteil des Vertrags werden, sowie dass entsprechende Urkunden, auf die im Kaufvertrag Bezug genommen wird, dem Kaufvertrag beigeheftet und in die

Beurkundung einbezogen werden. Sofern sich der Umfang der vereinbarten Rechte und Verpflichtungen nicht eindeutig aus dem Vertragstext ergibt, sind erläuternde Unterlagen (z.B. Baubeschreibung, Baupläne) ebenfalls dem Kaufvertrag beizufügen und in die Beurkundung einzubeziehen.

Diese Verfahrenshinweise gelten für den Tausch und die Schenkung sowie für den Erwerb grundstücksgleicher Rechte entsprechend.



## 2. Erforderliche Antragsunterlagen zum Genehmigungsverfahren

### 2.1. Beschreibung der Notwendigkeit der Maßnahme (Ist-Zustand)

- Um einen Überblick über die aktuelle Situation zu erhalten, ist nachvollziehbar auszuführen, wie der Bedarf der Sozialversicherungseinrichtung an Räumlichkeitsflächen und sonstigen Nutzflächen aktuell gedeckt wird (Ist-Zustand). Des Weiteren ist darzulegen, aus welchen Gründen diese Bedarfsdeckung nicht mehr im Rahmen des Bestands erfolgen kann (z. B. Aufgabenzuwachs, Personalentwicklung, Brandschutzauflagen, ungünstige Raumaufteilung, Erweiterungsfähigkeit). Dazu gehören auch Angaben zu
  - der Bruttogrundfläche (BGF), der Nettoraumfläche (NRF) und der Nutzungsfläche (NUF) des Bestandsgebäudes,
  - der Anzahl der vorhandenen Arbeitsplätze und
  - dem Verhältnis Bruttogrundfläche je Mitarbeiter.
- Sofern Baumaßnahmen am Bestandsgebäude erfolgen sollen, ist, um Kostensteigerungen zu vermeiden, eine umfassende Bestandsanalyse vorzunehmen. Zu dieser gehören insbesondere umfassende Untersuchungen zu:
  - Baukonstruktion,
  - Technische Anlagen,
  - Brandschutz und
  - Schadstoffen.

### 2.2. Beschreibung der Ziele der Maßnahme (Soll-Zustand)

- Hierbei ist darzulegen, welcher Zweck bzw. welche Ziele mit der Maßnahme verfolgt werden, insbesondere mit Blick auf die Bedarfsdeckung und ggf. weitere Optimierungen (Soll-Zustand).
- Beim beabsichtigten Erwerb bebauter Grundstücke ist ein Raumprogramm als tabellarische Übersicht beizufügen und die Belegungsplanung in den Grundrissen darzustellen. Es ist insbesondere darzulegen, in welcher Höhe ggf. noch Mittel für die Durchführung notwendiger Baumaßnahmen aufgewendet werden müssen. Dabei ist beim Erwerb bebauter Grundstücke zu unterschei-

den, ob das Grundstück Verwaltungs- oder sonstigen gesetzlich vorgeschriebenen oder zugelassenen Aufgaben der Sozialversicherungseinrichtung dienen soll.

- Um eine Vergleichbarkeit mit der aktuellen Unterbringung zu ermöglichen, ist beim beabsichtigten Erwerb von bebauten Grundstücken eine Übersicht zu erstellen, die mit Blick auf das dort vorhandene Gebäude die vorhandenen Flächen und Räume jeweils in Quadratmeter (qm) und die jeweilige Anzahl der Mitarbeiter pro Raum darstellt. Dabei sind insbesondere folgende Flächen und Räume des Bestandsgebäudes kenntlich zu machen:
  - Räume mit Kundenkontakt
  - Verwaltung (entsprechend unterteilt nach Organisationseinheiten)
  - Besprechungs- und Seminarräume
  - Sozialräume
  - Sanitärräume
  - Lager/Technik
  - Verkehrsflächen
  - ggf. weitere Flächen.

## **2.3. Wirtschaftlichkeitsnachweis (Prüfung von Alternativen)**

### **2.3.1 Variantenvergleich**

- Zunächst ist eine vergleichende Darstellung von verschiedenen Handlungsalternativen vorzunehmen (z. B. Erwerb eines unbebauten Grundstücks, Erwerb eines bebauten Grundstücks, Anmietung von Räumlichkeiten, sowie Umstrukturierungen im Bestandsgebäude durch Sanierung, An-, Um-, Erweiterungs- und Neubauten). Hierzu gehören auch Ausführungen, welche Überlegungen für das gewählte Grundstück bzw. Objekt maßgebend waren, welche alternativen Standorte und Optionen geprüft und warum diese verworfen wurden. Im Einzelnen soll der Variantenvergleich Folgendes enthalten:
  - Erläuterung all derjenigen Varianten, die mit Blick auf das Anforderungsprofil in Betracht gezogen werden sowie ggfs. der Ausschlussgründe
  - Ausführliche textliche Beschreibung der grundsätzlich als realisierbar eingestuften Variante(n)
  - Jeweilig notwendiger Kapitaleinsatz (textliche Erläuterung der Berechnung und der zu Grunde gelegten Annahmen)

- Berücksichtigung funktionaler Aspekte (Beschreibung der jeweiligen Vor- und Nachteile mit Blick auf Deckung des Raumbedarfs, Arbeitsabläufe, Flexibilität).
- Im Ergebnis muss die Alternative gewählt werden, die ein möglichst günstiges Verhältnis zwischen Nutzen und Kosten verspricht. Um die Abwägung vornehmen zu können, sind die Kosten aller rechtlich zulässigen denkbaren Handlungsalternativen für die Bedarfsdeckung durch eine Kostenvergleichsrechnung und der Nutzen durch eine Nutzwertanalyse vergleichbar zu machen. Im Rahmen der Nutzwertanalyse sind die Vor- und Nachteile der jeweiligen Realisierungsvarianten vergleichend darzustellen.
- Wenn der Variantenvergleich ausgearbeitet wurde, sollte auf das Wirtschaftsministerium zugegangen werden, um eine Vorab-Prüfung zu ermöglichen und Verfahrensverzögerungen zu vermeiden.

### 2.3.2 Angemessenheit des Kaufpreises

- Die Angemessenheit des Kaufpreises für das unbebaute oder bebaute Grundstück ist durch Vorlage eines Wertgutachtens nach der Gutachterausschussverordnung vom 11. Dezember 1989 (GBl. S. 541) in der jeweils geltenden Fassung oder eines vergleichbaren Gutachtens eines unabhängigen vereidigten Sachverständigen nach der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) in der jeweiligen Fassung i. V. m. den Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WERTR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. S. 4325) in der jeweiligen Fassung zu belegen. Die Neufassung der WERTR 2006 wurde in der Beilage zum BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006 veröffentlicht.
- Beim Kauf unbebauter Grundstücke ist ein Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte oder eine Richtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses ausreichend.
- Den Wertgutachten für bebaute Grundstücke müssen übersichtliche Zeichnungen der Bebauung beiliegen.
- Überschreitet der vereinbarte Kaufpreis den gutachtlich festgestellten Verkehrswert, sind die Gründe dafür eingehend darzulegen.

## 2.4. Angaben zur Geeignetheit des Grundstücks

Bei der Beurteilung der Eignung des Grundstücks sollten, unabhängig von den jeweils individuellen Rahmenbedingungen, folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden, um spätere Störungen im Planungs- und Bauablauf sowie Mehrkosten auszuschließen, bzw. entsprechende Angaben gemacht werden:

- Grundstücksgröße:  
Die Grundstücksgröße sollte mit Blick auf den Bedarf angemessen sein.
- Eigentumsverhältnisse:  
Die Eigentumsverhältnisse müssen eindeutig geklärt sein. Für den Nachweis ist in der Regel ein aktueller Grundbuchauszug ausreichend.
- Baugrundverhältnisse:  
Die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrunds, der Grundwasserstand und ggfs. schutzbedürftige Gebiete (Trinkwassergewinnung oder Heilquellen) sind darzustellen.
- Bestandsuntersuchung:  
Die vorhandenen Gebäude und Anlagen sowie deren spätere Verwendung (ggf. Abriss, Erweiterungsmöglichkeiten) sollen durch Sachverständige beurteilt werden.
- Grundbuch-, Planungs- oder Bauaufsichtsfeststellungen:  
Etwaige Beschränkungen oder Festlegungen, insbesondere über Art und Umfang der Bebauung, sind zu prüfen.
- Erschließung:  
Der Grad der vorhandenen Erschließung (öffentliche Straßen, Strom, Gas, Fernwärme, Telefon, Informations- und Kommunikationsnetze, Wasser, Abwasser) und die geschätzten Aufwendungen weiterer erforderlicher Erschließung sind festzustellen. Hierzu eignet sich eine Bescheinigung der zuständigen Baubehörde über die Erschließungskostenbeiträge.
- Lage:  
Der Umgebungscharakter und die Beziehung zu Nachbargebäuden oder Orten und öffentlichen Verkehrseinrichtungen (z. B. Straßen, öffentliche Verkehrsmittel, Höhenlage) sind darzustellen.

- Emissionsbelastungen (Altlasten, „Umweltgifte“ wie Asbest, PCB, Formaldehyd):  
Sollten sich Hinweise für eine Kontaminierung ergeben, ist ein Bodengutachten anzufertigen und einzureichen (Chemiebetrieb, Autowerkstatt o.ä. als Vornutzer).
- Immissionsbelastungen (Abgase, Lärm usw.):  
Sollten sich Hinweise auf besondere Immissionsbelastungen ergeben, ist ein entsprechendes Gutachten anzufertigen und einzureichen.
- Bescheinigung über Baulasten:  
Vorhandene Baulasten sollen ein beabsichtigtes Bauvorhaben nicht behindern oder unmöglich machen. Hierzu genügt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, das von der Gemeinde geführt wird (§ 72 Absatz 1 und 3 LBO) oder eine entsprechende Negativbescheinigung.

## **2.5. Vorzulegende Pläne, Auszüge und Niederschriften**

Zu den erforderlichen Unterlagen gehören insbesondere:

- Übersichtsplan (Maßstab 1:500) (Stadtplan oder topografische Karte mit Kennzeichnung – rot – des Grundstücks)
- Lageplan (Maßstab 1:200)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Während das Grundbuch in erster Linie der Offenlegung der Eigentumsverhältnisse dient, enthält das Liegenschaftskataster die aktuellsten Katasterangaben über das Grundstück. Das Liegenschaftskataster wird beim Kataster- oder Vermessungsamt der zuständigen Stadt- bzw. Kreisverwaltung geführt.
- Aufteilungsplan und Teilungserklärung  
Beim Erwerb von Anteils- bzw. Wohnungseigentum sind diese Bestandteile des Kaufvertrags.
- Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand  
Bestehende Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs sind in der Regel vor Eigentumsumschreibung löschen zu lassen.

- Niederschriften über die Sitzungen der zuständigen Selbstverwaltungsorgane  
Die Niederschriften müssen einen Beschluss über den Grunderwerb und die Bereitstellung der erforderlichen Mittel enthalten. Es genügt zur Vorlage ein entsprechender Auszug aus der Niederschrift. Dieser muss erkennen lassen, wer die Urschrift der Niederschrift unterzeichnet hat, dass die Mitglieder des Organs zu der Sitzung ordnungsgemäß geladen waren, dass das Organ bei der Beschlussfassung über den wiedergegebenen Punkt der Tagesordnung beschlussfähig war und dass das Organ den Beschluss mit der dafür erforderlichen Mehrheit gefasst hat. Bei schriftlicher Abstimmung gemäß § 64 Absatz 3 SGB IV (bzw. bei KV/KZV ggf. entsprechend Satzungsbestimmung) ist das Ergebnis der Abstimmung dem Wirtschaftsministerium durch schriftliche Erklärung des Vorsitzenden des zuständigen Selbstverwaltungsorgans mitzuteilen.

## 2.6. Finanzierungs- und Liquiditätsnachweis

Bei allen Investitionen müssen die Sozialversicherungseinrichtungen die Sicherstellung ihrer Leistungsfähigkeit bedenken. Die Betriebsmittel müssen gemäß § 81 SGB IV im erforderlichen Maß vorhanden sein. Ferner müssen die in der Rücklage vorhandenen Mittel eine Liquidität aufweisen, die den Erfordernissen des § 82 SGB IV entspricht. Die besonderen Vorschriften zum Vermögensrecht für die einzelnen Versicherungszweige sind zu beachten.

- Es ist darzustellen, mit welchen Mitteln bzw. in welcher Höhe der Grunderwerb finanziert werden soll, und nachzuweisen, dass eine ausreichende Liquidität erhalten bleibt. Die entsprechende Veranschlagung im Haushaltsplan ist zu beschreiben.

Bei der Finanzierung sind die für die Sozialversicherungseinrichtungen geltenden Beschränkungen bzw. Verbote für Darlehensaufnahmen zu beachten. Dabei gelten für die Träger der gesetzlichen Kranken- und Unfallversicherung folgende Besonderheiten:

- Träger der gesetzlichen Krankenversicherung
- Ein Nachweis über die Bildung von Geldmitteln zur Anschaffung und Erneuerung von Verwaltungsvermögen (Konto 1904) ist vorzulegen.

Nach § 263 Absatz 1 SGB V sind Vermögensanlagen, die der Verwaltung der Krankenkasse sowie der Führung ihrer betrieblichen Einrichtungen zu dienen

bestimmt sind, sowie die zur Anschaffung und Erneuerung dieser Vermögensteile bereitgehaltenen Geldmittel dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Nach § 260 Absatz 1 SGB V dürfen Betriebsmittel zur Bestreitung von Verwaltungskosten und zur Bildung von Verwaltungsvermögen verwendet werden. Die Rücklage der Krankenkasse dient gemäß § 261 Absatz 1 SGB V der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit. Daher ist der Erwerb genehmigungsfähig, wenn die Betriebsmittel, die nach Maßgabe des § 260 Absatz 3 SGB V i. V. m. § 81 SGB IV vorzuhalten sind, ausreichen, um die laufenden Ausgaben zu decken und Einnahme- und Ausgabeschwankungen auszugleichen, und die Mittel der Rücklage nicht unter das gesetzliche oder satzungsmäßige Minimum, welches nach § 261 Absatz 2 Satz 2 SGB V mindestens ein Viertel der laut Haushaltsplan auf den Monat entfallenden Ausgaben betragen muss, absinken. Daraus folgt, dass Investitionsfinanzierungen - soweit sie wegen ihrer Größenordnung nicht aus dem laufenden Haushalt finanziert werden können - nach § 263 Absatz 1 Nummer 2 SGB V grundsätzlich durch die Ansammlung von Mitteln innerhalb des Verwaltungsvermögens erfolgen.

- Unfallkasse Baden-Württemberg  
Nach § 172b Absatz 1 Nummer 1 SGB VII sind Baumaßnahmen und Immobilienerwerbe durch die Ansammlung von Mitteln im Verwaltungsvermögen zu finanzieren.
- Eine aktuelle Vermögensübersicht der Betriebsmittel, der Rücklage und des Verwaltungsvermögens ist den Antragsunterlagen beizufügen. Ebenfalls ist ein Nachweis über die Bildung von Geldmitteln zur Anschaffung von Verwaltungsvermögen zu führen.

## **C. Verfahren bei der Errichtung, Erweiterung und Umbau von Gebäuden**

### **1. Planung und Durchführung**

#### **1.1. Wahrnehmung der Planungsaufgaben**

Die Selbstverwaltung kann entscheiden, ob die Sozialversicherungseinrichtung hinsichtlich der Planung selbst tätig wird oder ob sie die Planungsaufgaben einem Architekten übertragen will, unter Umständen nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs (vgl. [Richtlinien für Planungswettbewerbe – RPW 2013 – in der Fassung vom 31. Januar 2013](#)). Der Einführungserlass sowie die Richtlinien sind u.a. bei der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg unter [www.rift-online.de](http://www.rift-online.de) veröffentlicht. Auf die [Gemeinsame Verwaltungsvorschrift der Ministerien zur Einführung der Richtlinien für Planungswettbewerbe – RPW 2013– vom 27. März 2013](#) (GABl. S. 38) wird ergänzend hingewiesen.

#### **1.2. Wirtschaftlichkeit**

Rund 80 Prozent der Lebenszykluskosten eines Gebäudes entstehen erst, nachdem das Gebäude seiner Nutzung übergeben wurde. Die Baukosten machen somit nur 20 Prozent der Gesamtkosten (bei 30 Jahren Nutzungszeit) einer Immobilie aus.

Vorrang vor dem Einsatz aufwendiger Gebäudetechnik (insbesondere Klimatechnik) sollte daher eine den Aufgaben entsprechend geeignete Wahl des Grundstücks, eine geeignete Anordnung der Funktionen im Gebäude (Himmelsrichtung) und eine architektonisch und bauphysikalisch geeignete Ausführungslösung haben. Es sind ggf. entsprechende Simulationsrechnungen durchzuführen.

Den frühen Leistungsphasen der [Honorarordnung für Architekten und Ingenieure \(HOAI\)](#) kommt bezüglich der Kostenplanung eine sehr große Bedeutung zu. Ab der Leistungsphase 3 der HOAI kann erfahrungsgemäß nur noch auf rund 30 Prozent der Gesamtbaukosten Einfluss genommen werden. Schon vor der ersten Kostenausgabe lässt sich die Wirtschaftlichkeit eines Entwurfs anhand verschiedener Kennzahlen mittels Benchmarking überprüfen (z. B. Flächenwerte nach DIN 277 wie Nutzungsfläche, Verkehrs- und Technikfläche, Verhältnis von Verkehrsflächen zu Nutzungsfläche und von Brutto-Rauminhalt zu Nutzungsfläche und Kostenkennwerte nach DIN 276 für unterschiedliche Gebäudearten, die sich auf Nutzungs- oder Flächeneinheiten beziehen). In der Literatur (z. B. BKI-Baukosten, Kostenwerte für Gebäude) finden sich geeignete Vergleichsobjekte.



### **1.3. Zu berücksichtigende öffentliche Belange**

#### **1.3.1 Barrierefreies Bauen**

Ferner sind die im Hinblick auf die Nutzung des Gebäudes durch behinderte Menschen erforderlichen baulichen Maßnahmen („Barrierefreies Bauen“ nach DIN 18040) in die Planung einzubeziehen. § 7 Landes-Behindertengleichstellungsgesetz (L-BGG) verpflichtet vor allem die Einrichtungen der Landesverwaltung zur Umsetzung von Barrierefreiheit in deren Gebäuden. Auf den [Leitfaden zum barrierefreien Bauen in öffentlich zugänglichen Gebäuden und in Wohnungen](#) des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg wird ergänzend hingewiesen.

#### **1.3.2 Energieeffizienz**

Auf den umweltverträglichen und wirtschaftlichen Bau und Betrieb des Gebäudes (insbesondere bei der Energieversorgung) muss bereits von Beginn der Planung an geachtet werden, zumal auch die Folgekosten für das Betreiben und Unterhalten eines Bauwerks mit fortschreitendem Planungsprozess immer weniger beeinflusst werden können (vgl. [1.2](#)).

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das u. a. durch eine integrale Gebäudeplanung von Gebäudehülle und Anlagentechnik die Optimierung der Investitions- und Betriebskosten verfolgt, ist anzuwenden, da dieses Gesetz den baurechtlichen Mindeststandard vorgibt. Durch das GEG erfolgt gleichzeitig die Umsetzung der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie, die für öffentliche Gebäude ab 2019 das Niveau des Niedrigstenergiegebäudes vorschreibt.

Für Landesgebäude gilt aktuell ergänzend das Energie- und Klimaschutzkonzept für landeseigene Liegenschaften, das für neu zu errichtende Verwaltungsgebäude eine Gebäudehülle nach Passivhausstandard fordert. Im Rahmen der aktuellen Überarbeitung des Energie- und Klimaschutzkonzepts soll der definierte PH-Standard geringfügig angepasst (verschärft) und auf alle Gebäudearten angewandt werden. Dem öffentlichen Sektor kommt bei der Energieeffizienzverbesserung eine Vorbildfunktion zu. Unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit soll der öffentliche Sektor wesentlich über die Anforderungen zur Energieeffizienz in der Energieeinsparverordnung hinausgehen. In diesem Zusammenhang wird auf das Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G) hingewiesen.

Vertiefende Informationen zur Thematik können dem Leitfaden [„Nachhaltiges Bauen“](#) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden.

### **1.3.3 Unfallverhütung, Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes**

Fragen der Unfallverhütung, der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes sind frühzeitig zu berücksichtigen. Auf anzuwendende Unfallverhütungsvorschriften, die Beachtung der Arbeitsstättenverordnung und der Arbeitsstätten-Richtlinien sowie die Baustellen-Verordnung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

## **1.4. Projektsteuerung**

Bei größeren Bauvorhaben kann es zweckdienlich sein, die Aufgaben des qualifizierten Vertragsmanagements und des Controllings zur Entlastung der Verwaltung einem Dritten zu übertragen (Projektsteuerer/Baubetreuer).

### **1.4.1 Ziel und Aufgabe der Projektsteuerung**

Die Projektsteuerung umfasst grundsätzlich Bauherrenaufgaben in organisatorischer, rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht und dient dazu, die vorgegebenen Ziele im Rahmen der festgesetzten Maßstäbe zu erreichen. Dies verlangt gezieltes Steuern und Eingreifen bei Abweichungen, Anweisungen und Initialisierung notwendiger Schritte zur Einhaltung der Ziele, Entwickeln von Alternativen sowie Beratung der Projektleitung. Die Aufträge für Projektsteuerung umfassen insbesondere Beratungs-, Koordinierungs-, Informations- sowie Dokumentations- und Kontrollleistungen. Zu letzteren gehört etwa das Überwachen des Architekten hinsichtlich einer erfolgreichen sowie kosten- und terminbewussten Umsetzung seiner Planung. Die Wahrnehmung von Architekten- und Projektsteuerungsleistungen in einer Hand sollte deshalb im Interesse der eindeutigen Verantwortung und der gegenseitigen Kontrolle bzw. um Interessenkonflikte zum Nachteil des Auftraggebers entgegenzutreten, vermieden werden.

### **1.4.2 Honorare für Leistungen der Projektsteuerung**

Das Honorar für Leistungen der Projektsteuerung kann frei vereinbart werden. Die Praxis orientiert sich bei der Gestaltung von Projektsteuerungsverträgen an den von den Verbänden entwickelten Leistungsbildern.

### **1.4.3 Zeitpunkt der Beauftragung**

Das Potenzial, Kosten einzusparen und ein Optimum der Wirtschaftlichkeit zu erreichen, nimmt mit fortschreitendem Zeitablauf von Planung und Baudurchführung ab. Daher sind die Aufgaben der Projektsteuerung insbesondere in der Phase der Projektvorbereitung wahrzunehmen. Dies ist Voraussetzung für eine wirtschaftliche Bau-

durchführung und das rechtzeitige Herbeiführen bzw. Treffen der erforderlichen Entscheidungen sowohl hinsichtlich Funktion, Konstruktion, Standard und Gestaltung als auch hinsichtlich Qualität, Kosten und Terminen.

#### **1.4.4 Beschreibung der Leistungen**

Die präzise Beschreibung von Leistungsinhalten der Projektsteuerung sowie deren Honorierung sind eine grundlegende Voraussetzung für einen erfolgreichen Projektverlauf.

#### **1.4.5 Verantwortung des Projektsteuerers**

Dem Projektsteuerer kann eine Vielzahl von Bauherrenaufgaben übertragen und Zielvorgaben im Hinblick auf Kosten, Qualitäten und Terminen vorgegeben werden. Damit der Projektsteuerer als Vertreter des Bauherrn diese Zielvorgaben erreichen kann, sind Zuständigkeiten, Befugnisse und Verantwortung ausreichend zu beschreiben und auch gegenüber der Projektleitung, die beim Bauherrn verbleibt, genau abzugrenzen. Die eindeutige Vereinbarung der Zuständigkeiten, der Befugnisse und der Verantwortung zwischen den am Bau Beteiligten ist Voraussetzung für eine störungsfreie sowie wirtschaftliche Durchführung einer Baumaßnahme. Bei jeder Baumaßnahme sind Regeln des Zusammenwirkens - wie Aufbau- und Ablauforganisation - zwischen den am Bau Beteiligten aufzustellen. Insbesondere sind die Aufgaben der Projektleitung gegenüber denen der Projektsteuerung klar abzugrenzen. Nicht eindeutige Verantwortungsbereiche können dazu führen, dass Planungsabläufe ineffizient und zu spät getroffen werden. Das kann finanzielle und terminliche Nachteile zur Folge haben und unter Umständen zu Störungen im Planungs- und Bauablauf führen.

#### **1.4.6 Dienst- und Werkvertrag**

Ob es sich bei einem Projektsteuerungsvertrag um einen Werk- oder Dienstvertrag handelt, ist unter Betrachtung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Die Rechtsnatur des Projektsteuerungsvertrags ist abhängig vom jeweiligen Vertragsinhalt, der sich regelmäßig aus Dienst- und Werkleistungen zusammensetzt. Die Frage, welche Rechtsnatur der Projektsteuerungsvertrag hat, ist gleichwohl für eine Vielzahl von Fragen von entscheidender Bedeutung, wie z. B. für die Haftungsgrundlagen, Haftungsfolgen und die Verjährungsproblematik, die Fälligkeit der Vergütung, Kündigungsmöglichkeiten und ihre Folgen sowie die Möglichkeit der Honorarsicherung.

### 1.4.7 Organisations- und Projekthandbuch

Das Organisations- und Projekthandbuch ist die Grundlage für eine effektive Projektsteuerung. Es soll Bestimmungen zur Aufgabe, Kompetenz, Verantwortung, Mitarbeit und Information aller Beteiligten des Projekts einvernehmlich festlegen sowie eine effiziente Abwicklung der anfallenden Probleme und Entscheidungen sicherstellen. Ziel ist dabei u.a., die interdisziplinäre Zusammenarbeit vieler Spezialisten, die Sicherung der kundengerechten Qualität von Leistungen, die Optimierung der betriebsinternen Abläufe durch überlegten und effizienten Einsatz von Ressourcen und eine verkürzte Durchlaufzeit des Projekts zu gewährleisten. Nachfolgende projektspezifische Mindestanforderungen sollten in einem Projekt- und Organisationshandbuch enthalten sein:

- Projektstruktur und Qualitätsplan,
- Projektbeteiligtenliste,
- Entscheidungsmanagement,
- Änderungsmanagement,
- Projektorganisation/Organigramm,
- periodische Koordinationssitzungen,
- Protokolle mit verantwortlichem Bearbeiter und Termin,
- Liste der offenen Punkte,
- periodische Projektberichte und
- Einsparungen.

Die präzise Beschreibung von Leistungsinhalten der Projektsteuerung, deren Honorierung sowie das Festlegen der Verantwortlichkeiten im Rahmen eines Projekt- und Organisationshandbuchs haben einen wesentlichen Einfluss auf den Projektablauf. Diese Dokumentation und deren Aktualisierung sollte daher grundsätzlich im Leistungsumfang der Projektsteuerung aufgenommen und vertraglich vereinbart werden.

## 2. Erforderliche Antragsunterlagen zum Genehmigungsverfahren

### 2.1. Beschreibung der Notwendigkeit der Maßnahme (Ist-Zustand)

- Um einen Überblick über die aktuelle Situation zu erhalten, ist nachvollziehbar auszuführen, wie der Bedarf der Sozialversicherungseinrichtung an Räumlichkeitsflächen und sonstigen Nutzflächen aktuell gedeckt wird (Ist-Zustand). Des Weiteren ist darzulegen, aus welchen Gründen diese Bedarfsdeckung nicht mehr im Rahmen des Bestands erfolgen kann (z. B. Aufgabenzuwachs, Personalentwicklung, Brandschutzauflagen, ungünstige Raumaufteilung, Erweiterungsfähigkeit). Dazu gehören auch Angaben zu
  - der Bruttogrundfläche (BGF), der Nettoraumfläche (NRF) und der Nutzungsfläche (NUF) des Bestandsgebäudes,
  - der Anzahl der vorhandenen Arbeitsplätze und
  - dem Verhältnis Bruttogrundfläche je Mitarbeiter.
  
- Um eine Vergleichbarkeit mit der aktuellen Unterbringung zu ermöglichen, ist eine Übersicht zu erstellen, die die vorhandenen Flächen und Räume jeweils in Quadratmeter (qm) und die jeweilige Anzahl der Mitarbeiter pro Raum darstellt. Dabei sind insbesondere folgende Flächen und Räume des Bestandsgebäudes kenntlich zu machen:
  - Räume mit Kundenkontakt
  - Verwaltung (entsprechend unterteilt nach Organisationseinheiten)
  - Besprechungs- und Seminarräume
  - Sozialräume
  - Sanitärräume
  - Lager/Technik
  - Verkehrsflächen
  - ggf. weitere Flächen
  
- Sofern Baumaßnahmen am Bestandsgebäude erfolgen sollen, ist, um Kostensteigerungen zu vermeiden, eine umfassende Bestandsanalyse vorzunehmen. Zu dieser gehören insbesondere umfassende Untersuchungen zu
  - Baukonstruktion,
  - Technischen Anlagen,

- Brandschutz und
- Schadstoffen.

## 2.2. Beschreibung der Ziele der Maßnahme (Soll-Zustand)

- Hierbei ist darzulegen, welcher Zweck bzw. welche Ziele mit der Maßnahme verfolgt werden, insbesondere mit Blick auf die Bedarfsdeckung und ggf. weitere Optimierungen (Soll-Zustand). Dabei soll der angestrebte Zustand detailliert textlich beschrieben werden. Insbesondere ist darzustellen, welcher konkrete Bedarf besteht und wie dieser ermittelt wurde.
- Des Weiteren ist als Ausfluss der Bedarfsermittlung ein Raumbedarfsplan als tabellarische Übersicht beizufügen und die Belegungsplanung in den Grundrissen darzustellen. Es ist insbesondere bei Bestandsgebäuden darzulegen, ob das Gebäude für den vorgesehenen Zweck geeignet ist und in welcher Höhe ggf. noch Mittel für die Durchführung notwendiger Baumaßnahmen aufgewendet werden müssen.

Aus den Darlegungen muss auch hervorgehen, dass Teilzeitbeschäftigungen und Home-Office planerisch berücksichtigt wurden.

Eine gewisse Raumreserve kann bei entsprechender Begründung zugelassen werden.

Bei Erweiterungen muss sich der Raumbedarfsplan auch auf die vorhandenen Gebäude erstrecken.

- Der Raumbedarfsplan ist vor der Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs oder der Vergabe eines Planauftrags mit dem Wirtschaftsministerium abzustimmen. Grundlage hierfür sind die durch den derzeitigen Personalbedarf bestimmten notwendigen Büroflächen zuzüglich der Sonderflächen.

Bei der Deckung des Raumbedarfs insgesamt ist auf Flächenwirtschaftlichkeit zu achten. Die Zimmergrößen sollen in Anlehnung an die „Dienstanweisung des Finanzministeriums für die Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg“ (DAW) folgende Höchstwerte nicht überschreiten (vgl. DAW, Anlage 1):

- für Sachbearbeiter in Einzelzimmern 11 m<sup>2</sup>, in Doppelzimmer 20 m<sup>2</sup> und in Dreierzimmer 26 m<sup>2</sup>
- Einzelzimmer von Führungskräften und von Sachbearbeitern mit starkem Publikumsverkehr 17 m<sup>2</sup>
- Zimmer des Vorstands 21 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus ist mit Verkehrsflächen sparsam umzugehen.

### 2.3. Wirtschaftlichkeitsnachweis (Prüfung von Alternativen)

- Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ist in einem zweistufigen Verfahren zu belegen. Zunächst ist eine vergleichende Darstellung von verschiedenen Handlungsalternativen vorzunehmen (z. B. Neubau, Umstrukturierungen im Bestandsgebäude durch Sanierung, An-, Um- und Erweiterungsbauten, Anmietung von Räumlichkeiten). Hierzu gehören auch Ausführungen, welche Überlegungen für das gewählte Objekt maßgebend waren, welche alternativen Standorte und Optionen geprüft und warum diese verworfen wurden.

Im Einzelnen soll der Variantenvergleich Folgendes enthalten:

- Erläuterung all derjenigen Varianten, die mit Blick auf das Anforderungsprofil in Betracht gezogen wurden sowie ggfs. der Ausschlussgründe
  - Ausführliche textliche Beschreibung der grundsätzlich als realisierbar eingestuften Variante(n)
  - Jeweils notwendiger Kapitaleinsatz (textliche Erläuterung der Berechnung und der zu Grunde gelegten Annahmen)
  - Berücksichtigung funktionaler Aspekte (Beschreibung der jeweiligen Vor- und Nachteile mit Blick auf Deckung des Raumbedarfs, Arbeitsabläufe, Flexibilität).
- Sofern die Sozialversicherungseinrichtung ein Neubauvorhaben an einem Standort anvisiert, wo sie bisher über kein Bestandsgebäude verfügt, sowie bei Erweiterungsvorhaben, sind die Kosten mit denen für die Anmietung eines vergleichbaren Objektes zu vergleichen. Hierzu empfiehlt das Wirtschaftsministerium die Anwendung einer Kostenvergleichsrechnung zur Berechnung der Kostenmiete nach dem Muster „Wirtschaftlichkeitsnachweis - Berechnung der Kostenmiete“ (siehe Seite 27). Bei diesem Verfahren werden bei den auf das ganze Jahr umrechenbaren Kosten der Kaufalternative (Eigentumsbildung) eine entsprechende monatliche Quadratmetermiete ermittelt. Diese wird der marktüblichen Miete für Objekte, die - alternativ zum Grundstückskauf - angemietet werden könnten, gegenübergestellt. Zu diesen Kosten gehört die Abschreibung auf die Gebäudekosten bzw. auf die zumindest überschlagsmäßig festzustellenden Errichtungskosten. Nach den jeweiligen Kontenrahmen

für die Sozialversicherungseinrichtungen beträgt der regelmäßige Abschreibungssatz für Gebäude jährlich 1 bis maximal 2 Prozent. Investitionszulagen u. ä. sind in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Weiterhin sind alle Objektmanagement- und Instandhaltungskosten zu berücksichtigen, die bei Eingehung eines Mietverhältnisses nicht entstehen würden und die vom Gebäudewert und seiner baulichen Ausgestaltung abhängen. Entsprechende Erfahrungswerte kann die Sozialversicherungseinrichtung ihren bisherigen Bauprojekten oder der Fachliteratur entnehmen. Betriebskosten u. ä., die auch im Mietfalle zu zahlen sind, werden nicht angesetzt.

Als Kapitalkosten sind das Produkt aus dem Kapitalkostenzinssatz (nominaler Kalkulationszinssatz [Durchschnittszinssatz] gemäß jährlicher Veröffentlichung des Bundesministeriums der Finanzen) und der Summe aus den halben Gebäudeerrichtungskosten und den vollen Grundstücksgesamtkosten (am Markt erzielter Kaufpreis zuzüglich Erwerbsnebenkosten) anzusetzen. Bei einem selbstfinanzierten Gebäude ist vom Kalkulationszinssatz auszugehen. Bei einer Fremdfinanzierung ist der effektive Kreditzins und bei einer Mischfinanzierung ein gewichteter Mittelwert einzusetzen.

Gegenzurechnen sind ggf. alle Einnahmen aus Vermietungen, jährlich wiederkehrenden Zuschüssen u. ä., die um alle mit diesen Forderungen verbundenen Wagnisse zu vermindern sind.

Die jährlichen Gesamtkosten werden durch 12 (Monate) und durch die selbstgenutzte Fläche geteilt.

Als wirtschaftlich vertretbar wird in der Regel eine Kostenmiete anzusehen sein, die der ortsüblichen Miete für vergleichbare Räume entspricht.



**Wirtschaftlichkeitsnachweis – Berechnung der Kostenmiete:**Baukosten

Grundstückskosten	_____	Euro	
Nebenkosten	_____	Euro	
Summe = Grundstücksgesamtkosten	_____	Euro	(1)

Gebäudekosten, ggf. überschlägige Errichtungskosten	_____	Euro	(2)
Summe (1) + (2)	_____	Euro	(3)

Aufwendungen

Abschreibung i. A. 2% aus (2)	_____	Euro	
Objektmanagementkosten	_____	Euro	
Instandhaltungskosten i.A. 1% aus (2)	_____	Euro	
Kapitalkosten (kalkulatorische Zinsen)			
Zinssatz _____ Prozent x (0,5 x (2) + (1) )	_____	Euro	
Summe	_____	Euro	(4)

Erträge

Mieteinnahmen	_____	Euro	
Sonstiges	_____	Euro	
Summe	_____	Euro	(5)

Jährliche Gesamtkosten

Pro Jahr (= (4) – (5) )	_____	Euro	(6)
Pro Monat ( : 12)	_____	Euro	(7)

Selbstgenutzte Fläche

Gesamtnutzfläche	_____	m <sup>2</sup>	
Vermietete Fläche	_____	m <sup>2</sup>	
Differenz = Selbstgenutzte Fläche	_____	m <sup>2</sup>	(8)

Kostenmiete pro Monat und m<sup>2</sup>

(7) : (8)	_____	Euro	
-----------	-------	------	--

Mietvergleich

Vergleichsmiete	_____	Euro	
Kostenvorteil Kauf (Eigentumsbildung)	_____	Euro	

- Im Ergebnis muss die Alternative gewählt werden, die ein möglichst günstiges Verhältnis zwischen Nutzen und Kosten verspricht. Um die Abwägung vornehmen zu können, sind die Kosten aller rechtlich zulässigen denkbaren Handlungsalternativen für die Bedarfsdeckung durch eine Kostenvergleichsrechnung und der Nutzen durch eine Nutzwertanalyse vergleichbar zu machen. Im Rahmen der Nutzwertanalyse sind die Vor- und Nachteile der jeweiligen Realisierungsvarianten vergleichend darzustellen.
- Wenn der Variantenvergleich ausgearbeitet wurde, sollte auf das Wirtschaftsministerium zugegangen werden, um eine Vorab-Prüfung zu ermöglichen und Verfahrensverzögerungen zu vermeiden.
- In einem zweiten Schritt ist die Wirtschaftlichkeit der präferierten Alternative im Detail zu belegen. Hierbei geht es insbesondere um Größe, Zuschnitt und Ausführung des Gebäudes sowie die Angemessenheit des technischen Standards.

## **2.4. Erläuterungsbericht über das Bauwerk und die technische Ausrüstung**

### **2.4.1 Erläuterungsbericht über das Bauwerk**

- Es ist ein Erläuterungsbericht über das Bauwerk zu fertigen. In der Objektbeschreibung des Erläuterungsberichtes ist die Baumaßnahme so umfassend darzustellen, dass sowohl eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Konzeption als auch aller wesentlichen Teile möglich ist. Darüber hinaus soll der Erläuterungsbericht in einem allgemeinen Teil Aussagen zu den am Bau beteiligten Architektur- und Ingenieurbüros, der Bauleitung und ggf. der Projektsteuerung, der Bauzeit sowie der Art der Ausschreibungen enthalten.

### **2.4.2 Erläuterungsbericht über die technische Ausrüstung**

- Zudem ist ein Erläuterungsbericht entsprechend Planungstiefe HOAI Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) über die technische Ausrüstung zu erstellen. Die technische Ausrüstung ist nach Größe, Ausbaustandard und Funktion so eingehend zu beschreiben, dass sich - unter Einbeziehung der Ergebnisse der Kostenberechnung - die Wirtschaftlichkeit der jeweils gewählten Lösung beurteilen lässt. Insbesondere sind folgende Angaben erforderlich:

- Erschließung:  
Umfassende Beschreibung der Aufwendungen der Versorgungsunternehmen bei außergewöhnlichen Erschließungskosten und Nennung der jeweiligen Anschlussleistungen bzw. -mengen.
- Installationen und zentrale Betriebstechnik:
  - Gewählte Energieversorgung für Strom, Wärme, Warmwasser,
  - Bedarf unter Angabe der Gleichzeitigkeitsfaktoren an Wärme, Kälte und Warmwasser,
  - Begründung für vorgesehene künstliche Be-/Entlüftung bzw. Klimatisierung (vgl. DIN 1946 Teil 1),
  - Angabe der Zuluft-/Abluftmengen (Luftwechsel) und der minimalen Außenluftmengen bei RLT-Anlagen unter Hinweis auf deren Regelung,
  - Beschreibung ggf. vorgesehener Wärmerückgewinnung,
  - Nutzung regenerativer Energien (Biomasse, Sonne, Erdwärme, -kälte) und deren Anlagenbeschreibung (z. B. Photovoltaik, Solarenergie, Geothermie),
  - Erläuterung des evtl. Bedarfs an weiteren Energieträgern (z. B. Gas),
  - Personenströme zur Bemessung von Aufzugsanlagen,
  - Anschlusswert, maximale Leistung und Gleichzeitigkeitsfaktoren für den Elektroenergiebedarf (ggf. mit Notstrombedarf),
  - der Umfang der zu sichernden Raumbereiche und das Technikkonzept für die Meldeanlagen.
- Abwasser- und Versorgungsanlagen:  
Angaben insbesondere zu
  - Warmwasserversorgung,
  - Entwässerungssystem,
  - Sanitäröbekte und Armaturen,
  - Druckerhöhungsanlagen, Hebeanlagen, Kläranlagen,
  - Wasseraufbereitung.
- Elektroversorgung:  
Angaben insbesondere zu
  - Notstrom und unterbrechungsfreie Stromversorgung (sog. USV-Anlagen),

- Beleuchtung (System, Beleuchtungsstärken, Anordnung),
- Kommunikationsnetze.

## 2.5. Kostenermittlung nach DIN 276

Die Genehmigungsbedürftigkeit eines Bauvorhabens richtet sich nach den dafür „veranschlagten Kosten“ (§ 85 Absatz 2 SGB IV). Zugrunde zu legen sind die Kostenansätze, die sich im Zeitpunkt des Abschlusses der Entwurfsplanung ergeben und die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens ermöglichen.

- Für die Ermittlung der voraussichtlichen Gesamtkosten (einschließlich Umsatzsteuer) ist die DIN 276 „Kosten im Hochbau“ Stufe „Kostenberechnung“ in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. Die Kosten sind grundsätzlich nach Bauelementen bis zur 3. Ebene unter Angabe der Ausführungsart (verwendete Materialien) zu ermitteln. Dies bedeutet, dass neben den Hauptkostengruppen (z. B. Kostengruppe 300 - „Bauwerk - Baukonstruktionen“; Kostengruppe 400: „Bauwerk - Technische Anlagen“) - Gliederungsebene 1 -, und den jeweiligen Untergruppen (z. B. Kostengruppe 310: „Baugrube“; Kostengruppe 430: „Lufttechnische Anlagen“) - Gliederungsebene 2 - auch die Einzelmaßnahmen (z. B. Kostengruppe 311: „Baugrubenherstellung“; Kostengruppe 431: „Lüftungsanlagen“) - Gliederungsebene 3 - darzustellen sind.

Insbesondere bei Modernisierungen können die Kosten alternativ auch ausführungsorientiert nach Gewerken ermittelt werden.

- Mengen- und Kostenansätze sind in prüffähiger Form aufzuschlüsseln. Dabei ist der zugrunde gelegte Baupreisindex anzugeben.
- In der Kostenberechnung sind die Kosten des Grunderwerbs nicht einzubeziehen. Ggf. ist eine gesonderte Genehmigung des Grunderwerbs erforderlich (vgl. hierzu [Abschnitt B](#)). Die Kosten des Freimachens und Herrichtens des Baugrundstücks (z. B. Abriss vorhandener Gebäude) gehören dagegen zu den genehmigungsbedürftigen Baukosten.
- In der Kostenberechnung sind nur die Kosten für Gegenstände zu berücksichtigen, die mit dem Gebäude fest verbunden sind (z. B. Deckenleuchten, aber nicht Stehlampen; z. B. Einbauschränke, aber nicht Schreibtische). Demnach fließen Kosten der beweglichen Ausstattung wie Mobiliar, Dekorationen usw. nicht in die Kostenberechnung ein.

- Soweit in der Kostenberechnung mögliche Baupreissteigerungen während der baulichen Umsetzung in Ansatz gebracht werden sollen, sind diese separat als solche und nicht in den einzelnen Kostengruppen auszuweisen.
- Berechnung des Rauminhalts und der Flächen nach DIN 277
- Zur Ermittlung der Angemessenheit der Raum- und Flächennutzung ist eine Berechnung des Brutto-Rauminhalts (BRI) und der Grundflächen von Bauwerken gemäß DIN 277 vorzulegen.
- Bei Rehabilitationseinrichtungen empfiehlt sich neben der Auflistung der Nutzflächen im Sinne der DIN 277 Teil 2, Tabelle 2 Nummer 5 bzw. 6 eine Aufgliederung der übrigen Nutzflächen in
  - Aufenthaltsräume,
  - Speiseräume,
  - Verwaltungsräume und
  - sonstige Nutzflächen.

## **2.6. Vorzulegende Pläne, Genehmigungen und Niederschriften**

Zu den erforderlichen Unterlagen gehören insbesondere:

- Pläne entsprechend HOAI Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung):  
Hierbei handelt es sich insbesondere um:
  - Übersichtsplan (1:500), (Stadtplan oder topografische Karte mit farbiger Kennzeichnung des Grundstücks), ergänzt durch Fotos des Baugrundstücks und seiner Umgebung,
  - Lageplan mit Höhenangaben (mindestens 1:200) und Darstellung der geplanten Außenanlagen,
  - sämtliche Grundrisse (möglichst 1:100),
  - Gebäudequer- und -längsschnitte (1:100),
  - Ansichten,
  - Fassadenschnitt als Leitdetail (mindestens 1:50),
  - zeichnerische Darstellung relevanter Details bei Sonderkonstruktionen,
  - Pläne zur technischen Gebäudeausrüstung.



## 2.7. Finanzierungs- und Liquiditätsnachweis

Bei allen Investitionen müssen die Sozialversicherungseinrichtungen die Sicherstellung ihrer Leistungsfähigkeit bedenken. Die Betriebsmittel müssen gemäß § 81 SGB IV im erforderlichen Maß vorhanden sein. Ferner müssen die in der Rücklage vorhandenen Mittel eine Liquidität aufweisen, die den Erfordernissen des § 82 SGB IV entspricht. Die besonderen Vorschriften zum Vermögensrecht für die einzelnen Versicherungszweige sind zu beachten.

- Es ist darzustellen, mit welchen Mitteln bzw. in welcher Höhe das Vorhaben (Errichtung, Erweiterung und Umbau von Gebäuden) finanziert werden soll, und nachzuweisen, dass eine ausreichende Liquidität erhalten bleibt. Die entsprechende Veranschlagung im Haushaltsplan ist zu beschreiben.

Bei der Finanzierung sind die für die Sozialversicherungseinrichtungen geltenden Beschränkungen bzw. Verbote für Darlehensaufnahmen zu beachten. Dabei gelten für die Träger der gesetzlichen Kranken- und Unfallversicherung folgende Besonderheiten:

- Träger der gesetzlichen Krankenversicherung
  - Ein Nachweis über die Bildung von Geldmitteln zur Anschaffung und Erneuerung von Verwaltungsvermögen (Konto 1904) ist vorzulegen.

Nach § 263 Absatz 1 SGB V sind Vermögensanlagen, die der Verwaltung der Krankenkasse sowie der Führung ihrer betrieblichen Einrichtungen zu dienen bestimmt sind, sowie die zur Anschaffung und Erneuerung dieser Vermögensteile bereitgehaltenen Geldmittel dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen.

Nach § 260 Absatz 1 SGB V dürfen Betriebsmittel zur Bestreitung von Verwaltungskosten und zur Bildung von Verwaltungsvermögen verwendet werden.

Die Rücklage der Krankenkasse dient gemäß § 261 Absatz 1 SGB V der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit. Daher sind der Erwerb oder das Leasingvorhaben genehmigungsfähig, wenn die Betriebsmittel, die nach Maßgabe des § 260 Absatz 3 SGB V i. V. m. § 81 SGB IV vorzuhalten sind, ausreichen, um die laufenden Ausgaben zu decken und Einnahme- und Ausgabeschwankungen auszugleichen, und die Mittel der Rücklage nicht unter das gesetzliche oder satzungsmäßige Minimum, welches nach § 261 Absatz 2 Satz 2 SGB V mindestens ein Viertel der laut Haushaltsplan auf den Monat entfallenden Ausgaben betragen muss, absinken.

Daraus folgt, dass Investitionsfinanzierungen – soweit sie wegen ihrer Größenordnung nicht aus dem laufenden Haushalt finanziert werden können – nach § 263 Absatz 1 Nummer 2 SGB V grundsätzlich durch die Ansammlung von Mitteln innerhalb des Verwaltungsvermögens erfolgen. Krankenkassen dürfen nach § 140 Absatz 1 SGB V der Versorgung der Versicherten dienende Eigeneinrichtungen, die am 1. Januar 1989 bestanden haben, weiterbetreiben und unter Beachtung des § 140 Absatz 1 Satz 2 SGB V an den Versorgungsbedarf anpassen. Die Errichtung neuer Eigeneinrichtungen ist nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 140 Absatz 2 SGB V zulässig.

- Unfallkasse Baden-Württemberg  
Nach § 172b Absatz 1 Nummer 1 SGB VII sind Baumaßnahmen und Immobilienerwerbe durch die Ansammlung von Mitteln im Verwaltungsvermögen zu finanzieren.
- Eine aktuelle Vermögensübersicht der Betriebsmittel, der Rücklage und des Verwaltungsvermögens ist den Antragsunterlagen beizufügen. Ebenfalls ist ein Nachweis über die Bildung von Geldmitteln zur Anschaffung von Verwaltungsvermögen zu führen.



### **3. Vergaberechtliche Aspekte**

#### **3.1. Ausschreibungsregeln**

Die Sozialversicherungseinrichtungen sind als öffentliche Auftraggeber verpflichtet, das Vergaberecht nach den Vorschriften des Teils 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen – GWB – anzuwenden, sobald die Schwellenwerte (ohne Umsatzsteuer) erreicht sind.

Nach den EU-Vergaberichtlinien, die unmittelbar geltendes Recht bilden, werden die Schwellenwerte für öffentliche Vergabeverfahren im Zwei-Jahres-Turnus von der EU-Kommission überprüft und festgesetzt. Die Schwellenwerte betragen aktuell für Bauaufträge 5.350.000 Euro netto sowie für Liefer- und Dienstleistungsaufträge 214.000 Euro netto, die jeweils geltenden Schwellenwerte werden vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie im Bundesanzeiger bekannt gegeben.

Beim Abschluss von Verträgen über Lieferungen und Leistungen wird wegen der vergaberechtlichen Regelungen unterhalb der EU-Schwellenwerte auf § 22 SVHV sowie auf die Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte (Unterschwellenvergabeverordnung – UVgO) hingewiesen.

Nach § 97 Absatz 4 GWB sind bei der Vergabe öffentlicher Aufträge mittelständische Interessen vornehmlich zu berücksichtigen. Leistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillöse) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlöse) zu vergeben.

Nach § 135 GWB ist ein öffentlicher Auftrag unwirksam, wenn ein öffentlicher Auftraggeber gegen bestimmte vergaberechtliche Verpflichtungen verstoßen hat. Die Unwirksamkeit kann allerdings nur festgestellt werden, wenn sie im Nachprüfungsverfahren innerhalb von 30 Kalendertagen nach der Information der betroffenen Unternehmen, jedoch nicht später als sechs Monate nach Vertragsschluss geltend gemacht worden ist. Bei Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union endet diese Frist 30 Kalendertage nach Veröffentlichung der Bekanntmachung.

Den effektiven Rechtsschutz der Bieter sichert u.a. § 134 GWB. Nach dieser Vorschrift hat der öffentliche Auftraggeber die Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, wie auch die Bewerber, deren Bewerbungen abgelehnt werden sollen, zu informieren.

An Bauaufträgen interessierte Unternehmen können ihre Eignung gemäß § 6b EU Absatz 1 Nr. 1 VOB/A i. V. m. § 6a VOB/A-EU bzw. § 6b Absatz 1 VOB/A i. V. m. § 6a VOB/A bei einer sog. Präqualifizierungsstelle nachweisen und sich in das Präqualifizierungsverzeichnis, eine bundesweit einheitliche Liste, die im Internet verfügbar ist, eintragen lassen (<http://www.pq-verein.de/>).

In Anlehnung an vergleichbare Vorschriften muss im Bereich der Sozialversicherung eine öffentliche Ausschreibung auch unterhalb der Schwellenwerte stattfinden, soweit nicht die Eigenart der Leistung oder besondere Umstände eine Abweichung rechtfertigen (§ 3a Absatz 1 VOB/A, § 22 SVHV).

Es ergeben sich insbesondere folgende Verpflichtungen:

- Aufträge für Bauleistungen sind EU-weit auszuschreiben, sofern der geschätzte Gesamtauftragswert der Baumaßnahme oder des Bauwerks (alle Bauaufträge für eine bauliche Anlage) mindestens dem Schwellenwert von 5.548.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) entspricht (§ 1 EU Absatz 2 VOB/A).
- Bei einer Vergabe nach Losen ist anzugeben, ob Angebote nur für ein Los oder für mehrere oder für alle Lose eingereicht werden können (§ 5 EU Absatz 2 Nr. 3 VOB/A). Grundsätzlich kann der Auftraggeber die Zahl der Lose beschränken, für die ein einzelner Bieter den Zuschlag erhalten kann (§ 5 EU Absatz 2 Nr. 3 VOB/A). Nach § 7 VOB/A bzw. § 7 EU VOB/A sind die Leistungen eindeutig und erschöpfend zu beschreiben, damit alle Bewerber sie im gleichen Sinne verstehen, die Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnet werden können, die zutreffende Wertung der Angebote und die richtige Vergabeentscheidung, die reibungslose, technisch einwandfreie Ausführung sowie die vertragsgemäße Abrechnung gewährleistet ist.
- Bei der Wertung der Angebote dürfen nur Kriterien berücksichtigt werden, die in der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen genannt sind (§ 16d EU Absatz 2 Nr. 2 VOB/A).
- Preisnachverhandlungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Zulässig sind lediglich Verhandlungen zwecks Aufklärung des Angebotsinhalts (§ 15 Absatz 3 VOB/A und § 15 EU Absatz 3 VOB/A).
- Der öffentliche Auftraggeber muss das Vergabeverfahren dokumentieren. Die Anforderungen sind für den Oberschwellenbereich in § 20 EU VOB/A i. V. m. § 8 VgV sowie für den Unterschwellenbereich in § 20 VOB/A aufgeführt.

- Gemäß den §§ 7 Absatz 2 VOB/A, § 7 EU Absatz 2 VOB/A ist auf eine fabriksneutrale Ausschreibung zu achten mit dem Ziel, durch einen offenen Wettbewerb wirtschaftliche Angebote zu erhalten. Eine fabriksgebundene Ausschreibung führt in den meisten Fällen zu überhöhten Angebotspreisen. Gewünschte Qualitäten und Merkmale sollten in den Ausschreibungstexten über Mindestkriterien formuliert werden. Dies muss in der Form geschehen, dass ein möglichst großer Kreis an Herstellern und Bietern am Wettbewerb teilnehmen kann. Es sind in der Leistungsbeschreibung nur solche Merkmale aufzuführen, die für den vorliegenden Anwendungsfall relevant sind. Herstellertypische Merkmale oder gar Alleinstellungsmerkmale sind in der Ausschreibung nicht als Leistungsmerkmale zu beschreiben, wenn sie für den Betrieb der Anlage nicht maßgeblich oder gar zwingend erforderlich sind. Bei der Vereinbarung von Vertragsstrafen - § 9 a VOB/A und § 9 a EU VOB/A - sollte berücksichtigt werden, dass der Bieter die damit verbundene Wagniserhöhung in die Angebotspreise einkalkuliert. Dies kann zu einer Erhöhung der Baukosten führen. Vereinbarte Vertragsstrafen können nicht geltend gemacht werden, wenn der öffentliche Auftraggeber sich selbst im Rahmen eines vertraglich vereinbarten Bauzeitplans nicht vertragskonform verhält.
- Im Oberschwellenbereich ist der Grundsatz der elektrischen Kommunikation verankert worden; vgl. §§ 11 ff. EU VOB/A.

### **3.2. Energieeffizienz als Vergabekriterium**

Bei der Beschaffung energieverbrauchsrelevanter Liefer- oder Dienstleistungen ab den EU-Schwellenwerten ist nach § 67 der Vergabeverordnung (VgV) im Rahmen der Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes die zu ermittelnde Energieeffizienz als Zuschlagskriterium angemessen zu berücksichtigen. Bei der Beschaffung energieverbrauchsrelevanter Liefer- oder Dienstleistungen unterhalb der EU-Schwellenwerte ist nach § 43 UVgO erfolgt die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots auf der Grundlage des besten Preis-Leistungs-Verhältnisses. Neben dem Preis oder den Kosten können auch umweltbezogene Zuschlagskriterien berücksichtigt werden. Der Auftraggeber kann vorgeben, dass das Zuschlagskriterium "Kosten" auf der Grundlage der Lebenszykluskosten der Leistung in entsprechender Anwendung des § 59 VgV berechnet wird. Entsprechendes gibt es auch bei der Vergabe von Bauleistungen. § 8 c EU VOB/A regelt die Anforderungen an energieverbrauchsrelevante Waren, technische Geräte oder Ausrüstungen.

### 3.3. Nachprüfung in Vergabeverfahren

Vergabeverfahren, bei denen der Auftragswert die EU-Schwellenwerte erreicht oder überschreitet, können auf Antrag in einem formellen Verfahren vor der Vergabekammer auf ihre Rechtmäßigkeit überprüft werden (§ 155 Absatz 1 GWB). In Baden-Württemberg wurde die Vergabekammer beim Regierungspräsidium Karlsruhe eingerichtet. In zweiter Instanz kann der Vergabesenat beim Oberlandesgericht Karlsruhe angerufen werden.

Die Grundlagen des Nachprüfungsverfahrens ergeben sich aus den §§ 160 ff. GWB. In der Bekanntmachung und den Vergabeunterlagen ist in diesen Fällen die

Vergabekammer Baden-Württemberg  
Regierungspräsidium Karlsruhe,  
Durlacher Allee 100, 76137 Karlsruhe,  
Telefon: 0721/926-0, Fax: 0721/926-3985,  
E-Mail: vergabekammer@rpk.bwl.de

als die Stelle anzugeben, an die sich der Bewerber oder Bieter zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen die Vergabebestimmungen wenden kann.

Der Bewerber oder Bieter kann zum Schutz seiner Rechte vor der Entscheidung des Auftraggebers, welchem Bieter er den Zuschlag erteilen wird, in erster Instanz die Vergabekammer anrufen. Die Vergabekammer wird nur auf Antrag tätig. Antragsbefugt ist jedes Unternehmen, das ein Interesse am Auftrag hat und eine Verletzung in seinen Bieterrechten geltend macht. Die Verletzung kann in der Nichtbeachtung der Vergabevorschriften oder in dem Unterlassen der Ausschreibung liegen. Infolgedessen könnte ein termingerechter Ablauf des Vergabevorgangs und damit des Bauablaufs in Frage gestellt sein.

Bieter und Bewerber müssen im Vergabeverfahren von ihnen erkannte Fehler allerdings unverzüglich rügen. Eine Verletzung der Rügeobliegenheit kann zum Verlust des Nachprüfungsanspruchs führen.

Bei öffentlichen Aufträgen unterhalb der Schwellenwerte ist das Wirtschaftsministerium als Rechtsaufsichtsbehörde für die Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen die Vergabebestimmungen zuständig (vgl. § 21 VOB/A). Nichtberücksichtigte Bieter und Bewerber sind in diesen Fällen auf die Sicherung und Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche reduziert. Die Möglichkeiten der Aufsichtsbehörde beschränken sich in diesem Fall darauf, festzustellen, ob Anhaltspunkte für behauptete Vergabeverstöße vorliegen. Der einmal erteilte Zuschlag kann nicht wieder aufgehoben werden.

Einen sog. vergaberechtlichen Primärrechtsschutz, wie er ab Erreichen der Schwellenwerten durch das in den §§ 155 ff. GWB ausgestaltete Rechtsschutzsystem geschaffen wurde, gibt es hier nämlich nicht.

Verstöße gegen bieterschützende Vergabebestimmungen ziehen dann allerdings ggf. Schadensersatzforderungen der benachteiligten Bieter und Bewerber nach sich.

Die Einhaltung der genannten Vergabevorschriften ist daher sorgfältig zu überwachen.

Das Vergaberecht des GWB gilt nach § 107 Absatz 1 Nr. 2 GWB nicht für Verträge über den Erwerb, über Mietverhältnisse oder über Rechte an Grundstücken oder vorhandenen Gebäuden oder anderem unbeweglichen Vermögen ungeachtet ihrer Finanzierung. Als Ausnahmegesetz ist diese Regelung eng auszulegen.

Da eine Sozialversicherungseinrichtung ein Gebäude nur dann erwerben kann, wenn es ihren individuellen, insbesondere aus den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit resultierenden Bedürfnissen entspricht, kann die oben genannte Ausnahmeregelung nur in den Fällen zur Anwendung gelangen, in denen die bereits vorhandene Gebäudesubstanz dem Raumbedarf der Sozialversicherungseinrichtung entspricht. Beispiele:

- Erwerb eines bereits genutzten Verwaltungsgebäudes,
- Erwerb eines Verwaltungsgebäudes, das für einen anderen (privaten) Auftraggeber errichtet wurde oder
- Erwerb eines Verwaltungsgebäudes, das in Erwartung einer bestehenden Nachfrage am Markt errichtet wurde.

In geeigneten Fällen ermöglicht das Interessenbekundungsverfahren eine Erkundung des Marktes nach wettbewerblichen Grundsätzen, d. h. unter Beachtung von Transparenz, Nichtdiskriminierung und Gleichbehandlung. Das Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens ist im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit den sich bietenden Handlungsalternativen zu vergleichen; ggf. ist in einem zweiten Schritt ein öffentliches Vergabeverfahren durchzuführen, das - im Gegensatz zum unverbindlichen Interessenbekundungsverfahren - grundsätzlich in einer Zuschlagserteilung endet. Das Interessenbekundungsverfahren ersetzt nicht das Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge (siehe hierzu Nr. 3 der Verwaltungsvorschrift zu § 7 Bundeshaushaltsordnung - BHO).

### 3.4. Vergabe von Planungsleistungen

Bei der Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen haben öffentliche Auftraggeber die §§ 73 bis 80 der [Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge](#) (Vergabeverordnung - VgV) anzuwenden. Architektenleistungen werden danach in der Regel im Verhandlungsverfahren mit vorheriger öffentlicher Aufforderung zur Teilnahme (Teilnahmewettbewerb) nach § 17 VgV oder im wettbewerblichen Dialog nach § 18 VgV vergeben.

Die [Richtlinien für Planungswettbewerbe - RPW 2013](#) - zeigen die Verfahrensregeln auf, wie derartige Wettbewerbe umzusetzen sind. Für den Abschluss des Architektenvertrags und der Verträge mit Sonderfachleuten können die [„Kommunalen Vertragsmuster, Architektenvertrag Gebäude, Tragwerksplanung Gebäude, Technische Anlagen, Freianlagen usw. sowie die Allgemeinen Vertragsbestimmungen und Vertragsbestimmungen Bauüberwachung“](#) oder die [Richtlinien der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg für die Beteiligung freiberuflich Tätiger](#) (RifT) in der jeweils neuesten Fassung angewendet werden.

### 3.5. Vergabe von Projektsteuerungsleistungen

Der öffentliche Auftraggeber hat bei Aufträgen an freiberuflich Tätige, deren geschätzter Wert ohne Umsatzsteuer 214.000 Euro oder mehr entspricht, die Vergaberegeln der VgV zwingend zu befolgen. Über die Vergabe ist eine Dokumentation zu fertigen, der die einzelnen Stufen des Verfahrens, die Maßnahmen, die Feststellungen, sowie die Begründungen der einzelnen Entscheidungen enthält. Der Aussagefähigkeit dieses Vermerkes kommt erhebliche Bedeutung zu. Insbesondere muss er den Nachprüfungen der Vergabegerichte standhalten.

Der öffentliche Auftraggeber hat aber auch unterhalb der Schwellenwerte ein nachprüfbares Verfahren, orientiert an den vergaberechtlichen Prinzipien, anzuwenden. Auch in diesen Fällen ist bei der Vergabe die Fachkunde, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der späteren Auftragnehmer sorgfältig zu prüfen und zu dokumentieren. Auf die RifT wird insoweit hingewiesen.

Beim Einsatz freiberuflich Tätiger hat der öffentliche Auftraggeber dieser Gesamtverantwortung - die auch die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben (Projektsteuerung und Projektleitung) einschließt - dadurch zu genügen, dass er die Vertragserfüllung in allen Bereichen sachgerecht und wirksam überwacht, insbesondere die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Lösungen gründlich überprüft und die ordnungsgemäße Bauüberwachung und Abrechnung durch ausreichende Stichproben prüft und sicherstellt.

## 4. Baudurchführung

### 4.1. Baubeginn

Ohne Genehmigung des Wirtschaftsministeriums nach § 85 Absatz 1 SGB IV darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

### 4.2. Fortlaufende Information der Aufsicht

- Zur Sicherstellung einer fortlaufenden Information über das Bauvorhaben, ist dem Wirtschaftsministerium ein Statusbericht vorzulegen, der wenigstens halbjährlich, bei Anlass auch früher, zu aktualisieren ist.

Dieser sollte (je nach Verfahrensstand) Folgendes beinhalten:

- Kurzbeschreibung der Baumaßnahme.
- Sachstand bei der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5).
- Zeitplan bzw. Zeitpunkt der Ausschreibung der Bauausführungsmaßnahmen.
- Darstellung des Zeitplans hinsichtlich der Realisierung (Baubeginn, wesentliche Meilensteine bei der Bauausführung, geplante Inbetriebnahme) bzw. Angaben zum tatsächlichen Baufortschritt, sofern abweichend.
- Darstellung der Summe der bereits vergebenen Aufträge, der noch nicht beauftragten Leistungen und der bereits geleisteten Zahlungen.
- Angaben zur Einhaltung des Kostenrahmens (ggfs. Kompensation von Mehrkosten durch Minderkosten an anderer Stelle).

### 4.3. Weitere Hinweise

Für große Baumaßnahmen wird ein technisches Monitoring als Ingenieurleistung zur Qualitätssicherung und zur energetischen Optimierung empfohlen.

Der Abschluss von für eine sichere Baudurchführung erforderlichen Versicherungen (z.B. Haftpflicht-, Bauleistungs-, Rohbaufeuerversicherung) sollte erwogen werden. Dabei sind die §§ 97 ff. GWB bzw. § 22 SVHV zu beachten.

Es wird empfohlen, ein Bautagebuch anzulegen und ordnungsgemäß zu führen. Dieses dient als Nachweis für die ständige Überwachung der Baustelle und bei etwaigen Auseinandersetzungen mit Auftragnehmern.

Gegenüber dem Architekten und den bauausführenden Firmen ist auf eine zügige Abrechnung der Lieferungen und Leistungen hinzuwirken. Zu beachten sind die steu-

errechtlichen Regelungen zum Steuerabzug auf Bauleistungen (sog. „Bauabzugssteuer“), die vornehmlich der Bekämpfung der Schwarzarbeit dienen sollen. Der öffentliche Auftraggeber ist hiernach verpflichtet, oberhalb bestimmter Freigrenzen von jeder Zahlung 15 Prozent an das für den Auftragnehmer zuständige Finanzamt abzuführen, sofern der Auftragnehmer keine Freistellungsbescheinigung seines Finanzamtes vorlegt.

Für jedes Bauvorhaben sollte ein gesondertes Bauausgabebuch geführt werden, sofern für eine Überwachung der Baumittel nicht in anderer Weise gesorgt wird.

#### **4.4. Mehrkosten**

- Wird während der Bauzeit erkennbar, dass die genehmigten Kosten nicht ausreichen (z. B. aufgrund der Ausschreibungsergebnisse, unvorhergesehener Erschwernisse oder Planungsänderungen), ist unverzüglich unter eingehender Begründung und Beifügung geeigneter Unterlagen sowie unter Vorlage der entsprechenden Beschlüsse der Selbstverwaltungsorgane und eines Finanzierungsplans die ergänzende Genehmigung zu beantragen (vgl. § 21 SVHV). Mehr als nur geringfügige Planungsänderungen bedürfen auch ohne Kostenüberschreitung einer ergänzenden Genehmigung.



## 5. Abschlussbericht

- Nach Abschluss der Baumaßnahmen bzw. maximal 12 Monate nach der Inbetriebnahme des Gebäudes ist dem Wirtschaftsministerium ein Abschlussbericht vorzulegen. Dieser sollte Folgendes beinhalten:
- Kurzbeschreibung der Baumaßnahme.
  - Darstellung der Durchführung der Baumaßnahme (Baubeginn, wesentliche Meilensteine bei der Bauausführung, geplante bzw. erfolgte Inbetriebnahme).
  - Grundsätzliche Angaben zur Einhaltung des Kostenrahmens. Hierzu gehört auch eine Baukostenabrechnung (Schlussabrechnung), in der alle durch das Bauvorhaben entstandenen Ausgaben unter Gegenüberstellung der vom Wirtschaftsministerium genehmigten und der tatsächlichen Kosten nach der Systematik der DIN 276 aufgelistet werden. Bei der Schlussabrechnung genügt es, in einer Kopie der Kostenermittlung die verausgabten Kosten mit farblicher Abhebung einzutragen. Ausgaben für nicht in der Kostenberechnung vorgesehene Maßnahmen sind gesondert aufzuführen. Von der Vorlage von Einzelrechnungen ist grundsätzlich abzusehen.
  - Vorlage einer endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung. Durch diese soll es ermöglicht werden, zu prüfen, ob die im Rahmen der Planung getroffenen Annahmen tatsächlich eingetreten sind (z. B. hinsichtlich der Einsparung von Energie). Hierdurch können wichtige Erkenntnisse für zukünftige Entscheidungen gewonnen werden.