

7. Auflage  
2015

STUTTGART



# BAUEN IN STUTTGART

Ein Ratgeber  
zur Planung und  
Durchführung  
von Bauvorhaben



GeoPortal Landeshauptstadt Stuttgart „Stuttgart3D“

# STIRNWEISS, STEGE & COLL.

ANWALTSKANZLEI STUTT GART

## Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie in der Region Stuttgart

Unser Team von spezialisierten Fachanwälten betreut Sie in sämtlichen Bereichen des Immobilienrechts:

- Architektenrecht
- Architektenhonorar
- Baurecht (öffentliches und privates)
- Baugenehmigungsverfahren
- Bauträgerrecht und -verträge
- Bausachverständige
- Durchsetzung von Handwerkslohn
- Gewährleistung bei Baumängeln
- Grundstückskaufverträge
- Handwerkerrechnungen
- Honorararbeitreibung
- Immobilienfinanzierung
- Immobilien - Zwangsversteigerung
- Maklerrecht und -rechnungen
- Mängel von Bauhandwerkern
- Mietrecht
- Nachbareinwendungen
- Pachtverträge
- Teilungserklärungen
- Werklohnforderungen
- Wohnungseigentumsrecht



**Frank Stege**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



**Thomas Golibrzuch**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



**Stefan Oschmann**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



**Dr. Martin Ludwig**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Anwaltskanzlei**  
**Stirnweiss, Stege & Coll.**

Kirchheimer Str. 94-96  
D-70619 Stuttgart

Tel: 07 11 - 45 999 730  
07 11 - 4 78 03 20  
Fax: 07 11 - 4 78 03 46  
Mail: [info@stcoll.de](mailto:info@stcoll.de)

[www.stcoll.de](http://www.stcoll.de)

# Grußwort



## Liebe Leserinnen und Leser, liebe Bauinteressierte,

in Stuttgart wird viel gebaut – der Beweis dafür sind die zahlreichen Baukräne im Talkessel und in den Stadtbezirken. Mit seinem reichhaltigen Kulturangebot, der hohen Lebensqualität und nicht zuletzt der wirtschaftlichen Stärke ist Stuttgart für viele Menschen national wie international ein attraktiver Arbeits- und Wohnort.

Immer mehr Menschen zieht es in den Talkessel – genau hier beginnen für die Landeshauptstadt die Herausforderungen, denn in der Konsequenz steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Will Stuttgart seine Urbanität stärken, müssen mehr Anstrengungen unternommen werden, damit auch Studierende, Familien mit Kindern und Menschen mit kleinem Portemonnaie in der Stadt wohnen können.

Während in der Vergangenheit häufig Gewerbeimmobilien im Fokus standen, folgen mittlerweile zahlreiche Projektentwickler dem Trend und setzen vermehrt auf den Wohnungsbau. Unser Ziel als Landeshauptstadt ist es, in jedem Jahr 1.800 Wohnungen im Neubau an den Markt zu bringen, davon sollen 600 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen. Hinzu kommt, dass die Landeshauptstadt im Grundsatz die wertvollen Wald- und Grünflächen schützen möchte. Jede weitere Entwicklung findet daher im Innenraum statt. Bauen ist

deshalb eine große Herausforderung für unsere enge Stadt und erfordert großes Fingerspitzengefühl bei Bauträgern – ob groß oder klein – und dem genehmigenden Baurechtsamt.

Für alle ersten Fragen und Abläufe rund um das Bauen in Stuttgart gibt Ihnen diese Broschüre einen guten Überblick. Natürlich werden auch die Neuerungen der Landesbauordnung für Baden-Württemberg ausführlich berücksichtigt. Die Broschüre ersetzt nicht den persönlichen Kontakt mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung. Der Bürgerservice Bauen steht Ihnen mit Rat zur Seite.

Nutzen Sie das vielfältige Beratungsangebot der Stadt und gestalten Sie Stuttgart als attraktiven Lebensraum mit.

Fritz Kuhn  
Oberbürgermeister

## MACHEN SIE UNSERE ERFAHRUNG ZU IHREM VORTEIL



- Entwicklung von innovativen Wohnkonzepten (Bewertung - Planung - Umsetzung)
- Erfahrener Dienstleister für Bauträger (Marketing & Vertrieb)
- Professionelle Bewertung und Vermarktung von Bestandsimmobilien



Der Immobilienexperte in und um Stuttgart  
Beratung • Entwicklung • Marketing • Verkauf

**0711/769 656-10**  
[www.lechler-immobilien.de](http://www.lechler-immobilien.de)

# Mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens.

Professionelle Immobilienvermittlung



[BRATEK-Immobilien.de](http://BRATEK-Immobilien.de)



**ARCHITEKTUR - UND PLANUNGS GmbH**

## CAVADINI

**Wir sind Ihr Ansprechpartner für**

- Neubau von Wohn- und Gewerbebauten
  - Altbauanierungen und -umbauten
  - Energieberatung und Fördermittelbeantragung
- Wir sind Mitglied im Arbeitskreis der Architekten und Ingenieure im Energieberatungszentrum Stuttgart e.V.
- Bauschadensgutachten

Nägelestraße 3 · 70597 Stuttgart-Degerloch  
Telefon 0711/722 72-08 · Fax 0711/722 72-13  
[cavadini@cavadini.de](mailto:cavadini@cavadini.de) · [www.cavadini.de](http://www.cavadini.de)

# Inhaltsverzeichnis



Seite	
<b>1</b>	Grußwort
<b>4</b>	Bürgerservice Bauen
<b>7</b>	Konzept „Wohnen in Stuttgart“ und das „Bündnis für Wohnen“
<b>8</b>	Allgemeine Fragen zum Thema Bauen
<b>11</b>	Das GeoPortal der Landeshauptstadt Stuttgart
<b>13</b>	Die baurechtlichen Verfahren
<b>16</b>	Die gesetzlichen Grundlagen im Baurecht
<b>20</b>	Barrierefreies / seniorengerechtes Bauen
<b>21</b>	Wohnbauförderung – Informations- und Beratungsstellen
<b>25</b>	Sanierung und Stadterneuerung
<b>28</b>	Denkmalschutz und Denkmalpflege
<b>30</b>	Abfall und Abwasser
<b>34</b>	Altlasten und Schadstoffe
<b>35</b>	Bauen · Klima · Energie – gesetzliche Grundlagen und Informations- und Beratungsstellen
<b>39</b>	Förderprogramme der Landeshauptstadt Stuttgart, des Landes Baden-Württemberg und des Bundes
<b>40</b>	Informations- und Beratungsstellen in Ihrer Nähe
<b>43</b>	Weitere Themen von A-Z
<b>57</b>	Schlusswort
<b>58</b>	Branchenverzeichnis
<b>59</b>	Impressum

## ANWALTSKANZLEI GLAUNER & GOCZOL

### CHRISTIAN GOCZOL

Rechtsanwalt  
Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht  
öffentliches Baurecht, Werkvertragsrecht  
Maklerrecht

Moserstr. 26 · 70182 Stuttgart · Tel. (0711) 24 89 21-0 · Fax 24 89 21-10  
info@kanzlei-gbg.de · www.kanzlei-gbg.de

• Verkauf + Vermietung  
 • Grundstücksteilung  
 • Mietverwaltung  
 • Wertgutachten

**ROSE** HAUS + GRUNDBESITZVERMITTLUNGEN  
[www.hausundharmonie.de](http://www.hausundharmonie.de) | Fon 0711-6201617

# Bürgerservice Bauen

Wir sind für Sie da	Montag – Mittwoch	09:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 16:00 Uhr
	Donnerstag	09:00 – 18:00 Uhr
	Freitag	09:00 – 12:00 Uhr
Telefon	0711 216-60100	
Telefonauskunft in der Zeit von	Montag – Mittwoch und Freitag	09:00 – 12:00 Uhr
Telefax:	0711 216-60101	
E-Mail:	BSBauen@stuttgart.de	

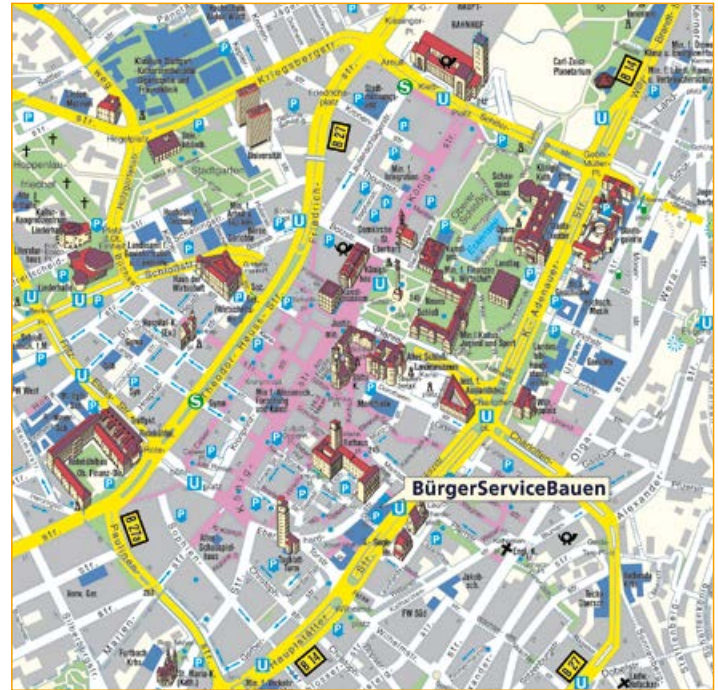
Sie erreichen uns in der Eberhardstraße 33 im Schwabenzentrum in der Stadtmitte.



bis Haltestelle Stadtmitte  
bis Haltestelle Rotebühlplatz (Stadtmitte) oder Rathaus  
Behindertenparkplatz Tiefgarage Schwabenzentrum

## Bürgerservice Netze geschlossen

Leider wurde der Bürgerservice Netze der EnBW Regional AG, der bisher in den Räumen des Bürgerservice Bauen in der Eberhardstraße 33 angesiedelt war, geschlossen. Ab sofort erhalten die Bauherren, Architekten und Fachplaner alle Informationen über die erforderlichen Maßnahmen zum Anschluss an die Gas-, Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung bei der Netze-BW GmbH. Die Kontaktdaten finden Sie auf Seite 56 dieser Broschüre.



## Bürgerservice Bauen – unser Angebot

Der Bürgerservice Bauen in der Eberhardstraße 33 ist die zentrale Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger rund um das Thema Bauen in Stuttgart. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bürgerservice Bauen informieren über alle grundsätzlichen Fragen rund ums Bauen (Beratungsstufe 1). Sie vermitteln bei Bedarf den Kontakt zu den Sachbearbeitern in den Bauabteilungen (Beratungsstufe 2).

Über den Bürgerservice Bauen erhalten Sie Zugang zur Bauakte und zum Baulastenverzeichnis.

Antworten auf häufig gestellte Fragen zur Einsichtnahme in Pläne und Bauakten finden Sie im Internet unter [www.stuttgart.de/Baurecht-und-Bauberatung](http://www.stuttgart.de/Baurecht-und-Bauberatung) und dort in der Rubrik „Fragen und Antworten“.

## Beratungsstufe 1

Der Bürgerservice Bauen informiert Sie zu folgenden Themen:

- ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann;
- welches Verfahren für ein Bauvorhaben durchzuführen ist;
- ob eine Baugenehmigung einzuholen ist;
- ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bestehen;
- welche Bestimmungen des Bebauungsplans verbindlich sind;
- welche Grenzabstände einzuhalten sind;
- wie viele Stellplätze erforderlich sind;
- welche Bauten bereits auf dem Grundstück genehmigt sind;
- wie Werbeanlagen beantragt und genehmigt sind;
- Planeinsicht durch Angrenzer in baurechtlichen Verfahren.

Außerdem werden Auskünfte ohne weitere Beratung darüber erteilt, ob das Grundstück durch Altlasten verunreinigt ist oder ob das Gelände in einem Sanierungs-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet liegt. Wer wissen möchte, ob ein Gebäude als Kulturdenkmal eingetragen ist, erfährt auch dies.

Folgende Unterlagen sind beim Bürgerservice Bauen erhältlich:

- Auszüge aus dem Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Auszüge aus der Stadtkarte/Liegenschaftskataster
- Auszüge aus dem städtischen Kanalkataster

## Beratungsstufe 2

Wer konkrete Fragen zu seinem Bauprojekt hat, lässt sich in Stufe zwei beraten. Die Beratung der Stufe zwei erfolgt durch die Sachbearbeiter in den Bauabteilungen. Der Bürgerservice Bauen vermittelt Sie gerne weiter.

Die Sachbearbeiter der Bauabteilungen sind im Rahmen eines offenen Sprechtages immer donnerstags von 9:00 – 18:00 Uhr durchgehend erreichbar. Die Anmeldung erfolgt in den Sekretariaten der jeweiligen Abteilung. Von dort werden Sie an den zuständigen Sachbearbeiter vermittelt.

Bitte beachten Sie, dass – vor allem über die Mittagszeit und am Abend – nicht immer alle Sachbearbeiter für ihren zuständigen Bezirk selbst zur Verfügung stehen.



Beratung an der Roten Theke

# Ra MATTHIAS E. BREUGL

FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT  
FACHANWALT FÜR MIET- UND WEG-RECHT

Rotebühlstr. 97  
70178 Stuttgart

☎ 0711. 28 10 06

rechtsanwaelte@ra-breugl.de  
www.rechtsanwalt-breugl-stuttgart.de



# RECHTSANWALT BERNHARD R. MIEDER

## BAU- UND IMMOBILIENRECHT

STUTTGARTER STR. 22 TEL. 07157/2 77 11  
71144 STEINENBRONN FAX 07157/2 25 66

MOBIL 0177/38 18 195  
HOTLINE (GEBÜHRENFREI) 0800 777 77 50

INFO@MIEDER-RECHTSANWAELTE.DE  
WWW.MIEDER-RECHTSANWAELTE.DE

## Dr. Kroll & Partner

Rechtsanwälte mbB Notar

Reutlingen | Tübingen | Stuttgart | Balingen

Kompetent in allen Rechtsgebieten.  
Im Baurecht mit Fachanwältinnen für  
Bau- und Architektenrecht und für  
Verwaltungsrecht.

Ihr Ansprechpartner:

### Martin Vollmer

Rechtsanwalt

Dipl. Verwaltungswirt (FH)  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Telefon: 0711.161 77-500  
Telefax: 0711.161 77-511

Löffelstraße 44  
70597 Stuttgart

m.vollmer@kp-recht.de  
[www.kp-recht.de](http://www.kp-recht.de)



## Ihre Partner in Rechtsangelegenheiten



Foto: © Bill Ernest · fotolia.com

Bau- und Architektenrecht

**mr** meurer  
rechtsanwälte

Für alle Fragen im öffentlichen  
und privaten Baurecht.



Meurer Rechtsanwälte  
Inhaber: Karsten Meurer  
Herdweg 24, 70174 Stuttgart  
Telefon 0711-50 53 07-30  
Fax 0711-50 53 07-50  
info@meurer-rechtsanwaelte.de  
meurer-rechtsanwaelte.de





# Konzept „Wohnen in Stuttgart“ und das „Bündnis für Wohnen“

Stuttgart ist attraktiv: kulturell, landschaftlich und auch wirtschaftlich. Daher wollen immer mehr Menschen hier leben – die Stadt wächst und damit die Nachfrage nach Wohnungen.

Logisches Resultat: der Druck auf den Wohnungsmarkt nimmt stetig zu. Bezahlbarer Wohnraum und damit Wohnraum für Studenten, junge Familien mit Kindern oder für Menschen mit kleinerem Portemonnaie ist besonders umkämpft. Doch Stuttgart darf nicht den Weg gehen, wonach Wohnraum nur für die geschaffen wird, die es sich leisten können, während alle anderen in die Region verwiesen werden. Die soziale Durchmischung der Stadt ist eine Frage der Urbanität und der sozialen Gerechtigkeit. Stuttgart kann nur dann eine nachhaltige Stadt werden, wenn neben wirtschaftlichem Erfolg und ökologischer Rücksicht auch soziale Gerechtigkeit und Teilhabe elementare Ziele der Stadtpolitik sind.

## Mehr Wohnungsbau, mehr bezahlbarer Wohnraum

Aufgabe der Stadt ist es, das Optimum für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erreichen. Dazu hat OB Fritz Kuhn am 5. Dezember 2013 das Konzept „Wohnen in Stuttgart“ vorgestellt. Das Konzept stellt die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt dar, entwickelt Lösungsmöglichkeiten und setzt Maßstäbe für die Umsetzung. So sollen pro Jahr 1.800 Wohnungen im Neubau erstellt werden, 600 davon im geförderten Wohnungsbau. Auf städtischen Grundstücken wird in Zukunft nicht mehr der Preis über den Verkauf entscheiden, sondern welches städtebauliche oder soziale Konzept der Käufer auf dem Grundstück vor hat.

Sie erhalten das Konzept „Wohnen in Stuttgart“ als Broschüre oder unter [www.stuttgart.de/wohnen-in-stuttgart](http://www.stuttgart.de/wohnen-in-stuttgart).

## Programme zur Wohnbauförderung

Ein wichtiger Baustein des Konzeptes ist die Wohnbauförderung mit ihren Förderprogrammen für Neubaumaßnahmen oder den Kauf von neuem oder bestehendem Wohnraum. In dieser Broschüre finden Sie Informationen und Ansprechpartner zu den verschiedenen Fördermöglichkeiten.

## Bündnis für Wohnen

Die Herausforderung am Wohnungsmarkt kann die Stadt jedoch nicht alleine lösen. Deshalb initiierte OB Fritz Kuhn das „Bündnis für Wohnen“. Darin werden Experten aus der Verwaltung, der Wohnungswirtschaft, von den Mieterverbänden und weitere Interessenvertreter an einem Tisch zusammengeführt, um alle Chancen für den Wohnungsmarkt auszuloten.

# Allgemeine Fragen zum Thema Bauen

## Brauche ich für mein Vorhaben eine Baugenehmigung?

Auskünfte zum passenden Verfahren und zu den dafür erforderlichen Unterlagen erteilt Ihnen der Bürgerservice Bauen.

Für die Neuerrichtung, die bauliche Änderung oder Nutzungsänderung oder den Abbruch einer baulichen Anlage ist nach der Landesbauordnung grundsätzlich eine Baugenehmigung erforderlich. Damit gibt der Gesetzgeber der Baurechtsbehörde die Möglichkeit, präventiv, also vorab zu prüfen, ob ein Vorhaben mit den baurechtlichen Vorschriften übereinstimmt. So bleiben dem Bauherrn aufwändige und teure Nachbesserungen erspart.

Von diesem Grundsatz der Genehmigungspflicht weicht die Landesbauordnung ab, indem sie bestimmte Vorhaben verfahrensfrei stellt. Diese Vorhaben sind im **Anhang zu § 50 LBO** aufgezählt ([www.landesrecht-bw.de/LBO/Anhang](http://www.landesrecht-bw.de/LBO/Anhang)).

Bitte beachten Sie, dass auch verfahrensfreie Vorhaben dem geltenden Baurecht entsprechen müssen. Eventuell müssen in einem besonderen **Bewilligungsverfahren** separate Ausnahmen oder Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften beantragt werden.

Ein Beispiel: Eine Gerätehütte bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt darf im Innenbereich verfahrensfrei errichtet werden. Wenn sie aber nicht im Baufenster sondern auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche aufgestellt werden soll, ist dafür eine Abweichung vom Bebauungsplan zu beantragen. Dann wird ein Bewilligungsverfahren erforderlich.

Im Zweifel ist es besser, sich vorher an eine fachkundige Stelle zu wenden. Das kann die Baurechtsbehörde sein, aber auch jeder durch die Landesbauordnung zugelassene Entwurfsverfasser, z. B. Architekten oder eingetragene Bauingenieure.

Für die verfahrenspflichtigen Vorhaben sieht die Landesbauordnung drei Möglichkeiten vor:

Das „klassische“ Baugenehmigungsverfahren, das Kenntnisgabeverfahren und das im Prüfumfang reduzierte „vereinfachte Baugenehmigungsverfahren“.

Informationen zu den einzelnen Verfahren finden Sie in dieser Broschüre und im Internet unter [www.stuttgart.de/Baurechtliche-Verfahren](http://www.stuttgart.de/Baurechtliche-Verfahren).

## Wer darf die Pläne anfertigen?

Das Recht, als so genannter Entwurfsverfasser tätig zu sein, ist in § 43 LBO abhängig von der Komplexität des Vorhabens geregelt. Uneingeschränkt berechtigt sind alle in der Architektenliste bei der Architektenkammer eingetragenen Architekten und die in der Liste der Entwurfsverfasser bei der Ingenieurkammer eingetragenen Bauingenieure. Für innere Umbauten sind auch eingetragene Innenarchitekten zugelassen.

Bei kleineren Vorhaben, z. B. Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss bis zu 150 m<sup>2</sup> Grundfläche, dürfen die Bauvorlagen auch von nicht eingetragenen Architekten und Bauingenieuren, staatlich geprüften Bautechnikern und Meistern des Bauhauptgewerbes (z. B. Maurer, Betonbauer oder Zimmerleute) gefertigt werden.

Die Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) enthält weitere Vorgaben zu den Bauvorlagen. Sie regelt auch, in welchen Fällen der Lageplan durch einen Sachverständigen zu erstellen ist.

## Wann darf ich mit dem Bau beginnen?

Im Genehmigungsverfahren darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn die ausdrückliche Baugenehmigung vorliegt, darin eventuell enthaltene Auflagen für den Baubeginn – wie z. B. die Bestellung eines Bauleiters – erfüllt sind und der Baufreigabeschein (Roter Punkt) erteilt wurde. Im Kenntnisgabever-



## Checkliste für Baugenehmigungsverfahren

### im Wohnungsbau

Folgendes ist bei der Vorbereitung Ihres Wohnbauvorhabens zu berücksichtigen:

#### Baurechtliche Vorgaben

- Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig
- Barrierefreiheit nach § 35 LBO für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen
- Kfz-Stellplätze
- Fahrradstellplätze
- Gemeinschaftsflächen für Kinderwagen, Gehhilfen und zum Wäschetrocknen
- Kinderspielplatz bei mehr als zwei Wohnungen mit mind. zwei Zimmern

#### Brandschutz / Rettungswege

- Anleiterhöhe bis 8 m → Aufstellfläche 3 x 3 m mit Erreichbarkeit jeder Einheit
- Anleiterhöhe > 8 m → Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeug mit Erreichbarkeit jeder Einheit
- Festlegung der Gebäudeklasse

#### Bauvorlagen

- Lageplan mit Textteil
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Baubeschreibung
- Antragsformular
- Statistischer Erhebungsbogen

#### Bautechnische Nachweise

- Erklärung zum Standsicherheitsnachweis (GKI. 1 – 3 oder Vereinfachtes Verfahren)
- oder bautechnische Prüfung

#### Sonstiges

- Entwässerungsantrag beim Tiefbauamt / SES einreichen
- Herstellung Grundstückszufahrt oder Veränderungen im öffentlichen Raum erforderlich



Um den Sachverständigen und Planfertigern für Bauvorlagen die Arbeit zu erleichtern hat das Stadtmessungsamt Stuttgart in Abstimmung mit dem Baurechtsamt eine wertvolle Arbeitshilfe zur Fertigung von Lageplänen erstellt. Die Arbeitshilfe stellt die derzeitige Rechtslage und ihre Anwendung in der Landeshauptstadt Stuttgart in übersichtlicher und vereinfachter Weise dar.

Die Arbeitshilfe für das Fertigen von Lageplänen ist in der 5. Auflage erschienen und zum Preis von 95 € im Kundenzentrum des Stadtmessungsamts, Kronenstraße 20, 70173 Stuttgart, Telefon: 0711 216-59601, oder online unter [www.stuttgart.de/Stadtmessungsamt/Publikationen](http://www.stuttgart.de/Stadtmessungsamt/Publikationen), sowie beim Bürgerservice Bauen erhältlich.

fahren darf mit der Ausführung des Vorhabens einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen begonnen werden. Haben alle Nachbarn schriftlich zugestimmt, verkürzt sich die Frist auf zwei Wochen. Der Bauherr erhält eine entsprechende Bestätigung. Wird das Kenntnissgabeverfahren in einem Sanierungsgebiet oder im Bereich einer Erhaltungssatzung durchgeführt, müssen zum Baubeginn auch die Genehmigungen nach diesen Rechtsgebieten vorliegen.

## Was geschieht bei Änderungen während der Bauphase?

Alle Änderungen, die die Frage nach der Genehmigungspflicht neu aufwerfen, dürfen erst nach einem erneuten Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren umgesetzt werden. Das sind z. B. Änderungen, die sich nach außen auswirken, also entweder sichtbar sind oder – auch unterirdisch – die Abmessungen des Baukörpers verändern. Aber auch Eingriffe in das statische System, wenn z. B. seither geplante tragende Wände weggelassen oder durchbrochen werden sollen, sowie veränderte Nutzungen (z. B. Einrichtung einer Arztpraxis anstelle einer genehmigten Wohnung).

Werden solche Veränderungen ohne vorheriges Verfahren vorgenommen, besteht die Gefahr, dass sie rückgängig gemacht werden müssen und gegen Bauherrn und Bauleiter ein Bußgeldverfahren eingeleitet wird.

Bei geplanten Veränderungen ist es daher immer ratsam, vorher Kontakt mit dem Baurechtsamt aufzunehmen. Sind die Änderungen baurechtlich unproblematisch, können in Abstimmung mit dem Baurechtsamt trotz des neuerlichen Verfahrens Verzögerungen im Bauablauf in der Regel vermieden werden.

## Bauüberwachung und Bauabnahmen

Anders als in früheren Jahren finden heute Bauabnahmen nicht mehr regelmäßig statt, sondern nur noch, wenn sie in der Baugenehmigung oder durch gesonderten Bescheid ausdrücklich angeordnet werden. In diesen Fällen darf bei einer angeordneten Rohbauabnahme erst danach weitergebaut bzw. die Nutzung des Gebäudes bei vorgeschriebener Schlussabnahme erst danach aufgenommen werden. Bei allen Vorhaben kann das Baurechtsamt jedoch auch ohne förmliche Abnahme die ordnungsgemäße Bauausführung überwachen und wird das zumindest stichprobenartig auch tun. Häufig, gerade bei Veränderungen während der Bauphase, geschieht dies sogar auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherrn oder Bauleiters, um schnell und unbürokratisch auszuloten, ob beabsichtigte Umplanungen ohne neuerliches Verfahren möglich sind. In allen Fällen muss der Bauherr den Baubeginn und das Ende der Bauarbeiten dem Baurechtsamt schriftlich anzeigen.

## Welche Rechte habe ich als Nachbar?

Das Baurechtsamt benachrichtigt die betroffenen Eigentümer angrenzender Grundstücke (ggf. auch sonstige Eigentümer benachbarter Grundstücke) von

dem Bauantrag, sofern diese dem Vorhaben nicht schon im Vorfeld zugestimmt haben. Die Nachbarn können innerhalb von 4 Wochen ab Erhalt der Benachrichtigung die eingereichten Bauvorlagen beim Baurechtsamt einsehen und in dieser Zeit auch schriftlich Einwendungen vorbringen. Diese Frist ist sehr wichtig, da im weiteren Verfahren (auch in einem möglicherweise folgenden Widerspruch- oder Verwaltungsgerichtsverfahren) nur die Gesichtspunkte zu Gunsten des benachrichtigten Angrenzers gewertet werden, die er innerhalb dieser 4 Wochen vorgebracht hat.

## Baustelle und Baulärm

Egal ob Um-, Neubau oder Abbruch, allen Maßnahmen ist eines gemein: sie sind nicht ohne Lärm möglich. Vorrangig liegt es in der Verantwortung der Betreiber von Baustellen, dafür zu sorgen, dass vermeidbare Belästigungen gar nicht erst auftreten oder, wenn sie entstehen, unverzüglich abgestellt werden.

Die maßgebliche Vorschrift für den Umgang und die Beurteilung von Baulärm ist, neben den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm).

Die AVV Baulärm setzt zunächst unterschiedliche Immissionsrichtwerte für Gebietstypen fest, welche sich zwischen 45 und 70 dB(A) am Tage bewegen. So ist beispielsweise bei Baustellen, die sich in Mischgebieten befinden ein Richtwert von 60 dB(A) einzuhalten. Die AVV Baulärm führt Maßnahmen auf, die zur Lärmvermeidung getroffen werden müssen und definiert auch das Ermittlungsverfahren für den vor Ort zu bestimmenden tatsächlichen Lärmwert, den sogenannten Beurteilungspegel.

Zuständig für öffentlich-rechtliche Lärmverstöße im Stadtgebiet Stuttgart ist das Amt für Umweltschutz, Abteilung Gewerbeaufsicht. Wegen der Vielzahl der Fälle ist eine Überprüfung durch die Gewerbeaufsicht nicht immer sofort möglich.

Der wichtigste Garant für gegenseitiges Verständnis und Rücksichtnahme ist die frühzeitige und umfassende Information der Anlieger durch den Bauherrn. Aber auch der Nachbar sollte immer zuerst auf den Verursacher seiner Beschwerde zugehen und direkt ansprechen, was ihn stört. Vieles lässt sich schnell und unbürokratisch lösen, ohne einen langwierigen, nervenaufreibenden und oft mit Kosten verbundenen Rechtsstreit führen zu müssen.

# Das GeoPortal der Landeshauptstadt Stuttgart



Das GeoPortal Stuttgart (verfügbar unter [www.stuttgart.de/geoportal](http://www.stuttgart.de/geoportal)) bietet über das Internet einen zentralen Zugang zu einer Vielzahl von Karteninformationen und Geodaten aus Stuttgart, die sowohl für Bürgerinnen und Bürger als auch für Wirtschaft und Tourismus von besonderem Interesse sind – und über gängige kommerzielle Kartenanbieter im Internet gar nicht oder nicht in gleicher Qualität bereitgestellt werden können. Zentraler Baustein des GeoPortals ist die **interaktive Stadtplananwendung**, die unter der Web-Adresse [www.stuttgart.de/stadtplan](http://www.stuttgart.de/stadtplan) zu erreichen ist. Grundlage für die Darstellung ist die auf dem Liegenschaftskataster basierende digitale Stadtkarte. Als Kartengrundlage können aber auch aktuelle Luftbilder oder der Stadtplan sowie eine kombinierte Darstellung (Hybridansicht) verwendet werden. Bei den Luftbildern lassen sich unterschiedliche Luftbildgenerationen überblenden, so dass aktuelle Veränderungen erkennbar sind.

Auf der Grundlage der genannten Basiskarten lassen sich im Online-Stadtplan viele verschiedene thematische Ebenen anzeigen. Wenn Sie bspw. wissen möchten, wie die Lärmsituation oder die Luftbelastung an Ihrem Wohnort ist, welche Kindertageseinrichtungen in der Nähe sind, wo Mobilfunkantennen oder Alt-

glascontainer stehen usw., dann erhalten Sie diese Informationen in der Stadtplananwendung mit einem Klick.

Der Online-Stadtplan ist inhaltlich in unterschiedliche **themenbezogene Kartenanwendungen** gegliedert, z. B. „Leben und Wohnen“, „Natur und Umwelt“, „Freizeit und Kultur“ oder „Verkehr und Mobilität“. Zwischen diesen kann ganz einfach über die grafische Benutzeroberfläche gewechselt werden. Eine weitere Anwendung zum Thema „Planen und Bauen“ ist in Vorbereitung.

Neben den themenorientierten Kartenangeboten sind über das GeoPortal weitere **auf spezielle Fachinhalte ausgerichtete Karten** aus Stuttgart wie z. B. der Baustellenkalender, Daten zu Statistik, Sozialmonitoring und Demografie oder die interaktive Darstellung der Baumarten erreichbar. Anlässlich des 100-jährigen Jubiläums des gedruckten Stadtplans von Stuttgart im Jahr 2014 wurde auch eine Sammlung historischer Stadtpläne aufbereitet, mit der sich Interessierte detailliert über die Stadtentwicklung Stuttgarts informieren können. Gemeinsam findet man die in der Landeshauptstadt Stuttgart verfügbaren Kartenanwendungen unter dem „Label“ **Stuttgart Maps**. Sie sind auf der separaten Webseite [www.stuttgart.de/maps](http://www.stuttgart.de/maps) zu finden.



Abb. 1: Darstellung der Stadtplananwendung mit Flurstücken und Kindertagesstätten.

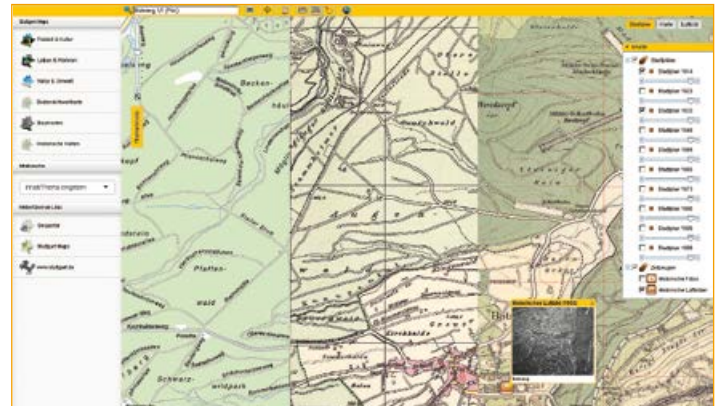


Abb. 2: in die Stadtplananwendung wurden auch historische Stadtpläne integriert.





# Die baurechtlichen Verfahren

Im Folgenden möchten wir Ihnen die einzelnen baurechtlichen Verfahren vorstellen:

## Bewilligungsverfahren

Im Bewilligungsverfahren werden für verfahrensfreie Vorhaben separate Ausnahmen oder Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften erteilt. Das Bewilligungsverfahren ist in der Landesbauordnung nicht konkret beschrieben. Es genügt ein formloser schriftlicher Antrag; Sie können auch das vorbereitete Formular des Baurechtsamts verwenden.

Dem Antrag sind die zur Beurteilung erforderlichen Bauvorlagen 2fach beizufügen. Dazu gehören z. B. eine Lageplanskizze, der Bebauungsplan, Grundrisse, Ansichten, evtl. auch eine Nutzungsbeschreibung. Eine „Checkliste für Bewilligungsverfahren“ und den „Antrag im Bewilligungsverfahren“ finden Sie unter den entsprechenden Suchbegriffen unter [www.stuttgart.de](http://www.stuttgart.de).

Die meisten Bewilligungsverfahren beziehen sich auf Abweichungen vom Bebauungsplan für verfahrensfreie Vorhaben, z. B. für Geräterhütten oder Garagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche oder im Bauverbot oder Vorgarten. Auch für bauordnungsrechtliche Verstöße im Rahmen eines Kenntnissgabeverfahrens kommt ein Bewilligungsverfahren in Betracht.

## Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren reicht der Bauherr alle erforderlichen Bauvorlagen mindestens 2fach beim Baurechtsamt ein. Dazu gehören:

- der Lageplan im Maßstab 1:500, der in bestimmten Fällen von einem Sachverständigen zu erstellen ist,
- die Baupläne im Maßstab 1:100 (sogenannte Bauzeichnungen),
- die bautechnischen Nachweise (Statik und Schallschutznachweis) bzw. in bestimmten Fällen die Erklärung zum Standsicherheitsnachweis,
- die Baubeschreibung mit den Details zur technischen Ausführung.

Je nach Vorhaben können weitere Unterlagen und Nachweise und – zur sternförmigen Beteiligung der Ämter – weitere Planfertigungen erforderlich sein.

Das Baurechtsamt prüft zunächst, ob alle relevanten Unterlagen vollständig vorliegen. Anschließend werden die Nachbarn von dem Vorhaben benachrichtigt und die Ämter beteiligt, deren Aufgabenbereiche von dem Bauvorhaben berührt sind. Dies können sein:

- die Branddirektion, wenn die Rettungswege unklar sind oder besondere brandschutztechnische Anforderungen zu stellen sind,
- die Denkmalschutzbehörde, wenn ein Kulturdenkmal selbst berührt ist oder das Vorhaben Auswirkungen auf ein benachbartes eingetragenes Kulturdenkmal haben kann,
- das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, wenn besondere städtebauliche Gesichtspunkte zu beurteilen sind oder das Vorhaben in einem Sanierungsgebiet liegt,
- das Tiefbauamt, wenn Fragen der Erschließung zu klären sind,
- das Amt für Umweltschutz, wenn Wasserrecht, Abfall- oder Immissionschutzrecht oder Naturschutzrecht berührt sind oder wenn gewerbe- und arbeitschutzrechtliche Bestimmungen (Arbeitnehmerschutz) zu berücksichtigen sind.

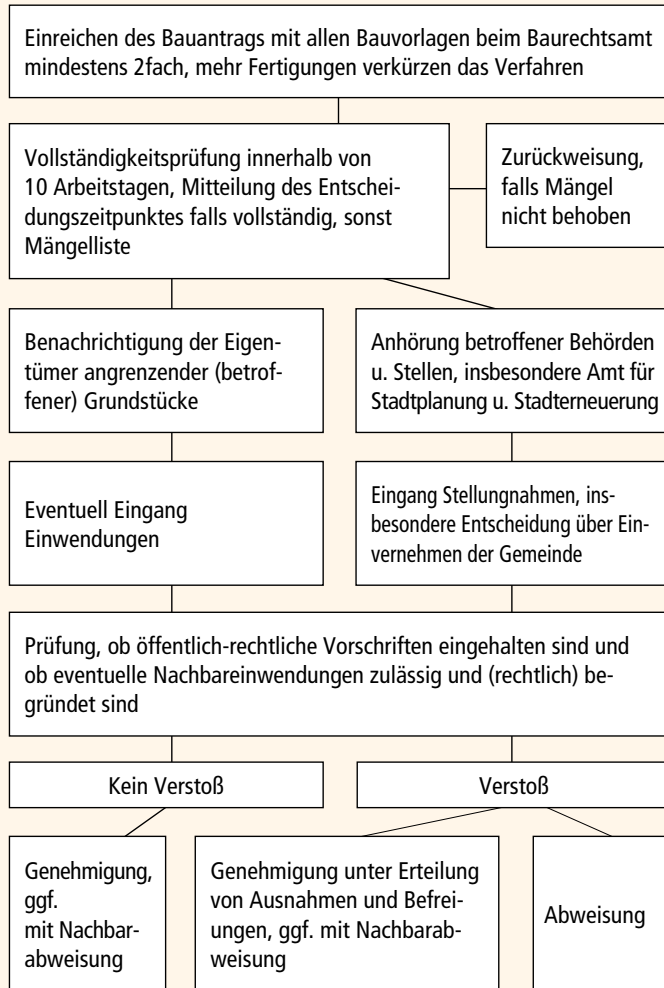
Die Stellungnahmen der Nachbarn und der Ämter fließen in die abschließende Bearbeitung ein. Am Schluss des Verfahrens steht – wenn möglich – die Baugenehmigung. Dabei werden erforderliche Ausnahmen oder Befreiungen von baurechtlichen Vorschriften gleich mit erteilt.

## Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Das vereinfachte Verfahren ist nur für bestimmte Vorhaben wie z. B. für Wohngebäude, sonstige Gebäude mit einer Höhe bis 7 m oder Nebengebäude möglich. Die Baurechtsbehörde prüft hier grundsätzlich nur die planungsrechtliche Zulässigkeit und die Einhaltung der nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen.

Ob das Vorhaben auch die übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. die Vorgaben des Brandschutzes einhält, liegt in der Verantwortung des Bau-

## Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens in der Landeshauptstadt Stuttgart



herrn. Die dafür eventuell erforderlichen Ausnahmen oder Befreiungen müssen vom Bauherrn ausdrücklich benannt und beantragt werden. Sie werden dann im Rahmen der Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren mit beurteilt. Für den Abbruch ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nicht möglich.

### Kenntnisgabeverfahren

Das Kenntnisgabeverfahren ist ebenfalls nur für bestimmte Vorhaben wie z. B. für Wohngebäude, sonstige Gebäude mit einer Höhe bis 7 m oder Nebengebäude zulässig. Die Vorhaben müssen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen, der nach dem 29. Juni 1969 rechtsverbindlich geworden ist. Deshalb ist in Gebieten mit sehr alten Bebauungsplänen wie z. B. den sogenannten Baustaffeln – immerhin knapp die Hälfte des Stuttgarter Stadtgebietes – das Kenntnisgabeverfahren nicht möglich. Außerdem dürfen nach der neuen LBO 2014 die Vorhaben den bauplanungsrechtlichen Vorschriften nicht widersprechen.

Verstößt ein Vorhaben gegen Bauordnungsrecht oder eine örtliche Bauvorschrift, so ist zusätzlich ein Bewilligungsverfahren erforderlich. Dagegen kann für den Abbruch das Kenntnisgabeverfahren immer durchgeführt werden, sofern er nicht ohnehin verfahrensfrei ist.

Unterlagen, die im Kenntnisgabeverfahren eingereicht werden, prüft die Baurechtsbehörde innerhalb von 5 Arbeitstagen auf ihre Vollständigkeit.

Im Kenntnisgabeverfahren liegt die Verantwortung dafür, dass das Vorhaben die baurechtlichen Vorschriften einhält, beim Bauherrn und seinem Entwurfsverfasser.

Sofern die Voraussetzungen vorliegen hat der Bauherr grundsätzlich die Wahlfreiheit zwischen den Verfahren. Dabei liegt der Hauptvorteil des Baugenehmigungsverfahrens in der Rechtssicherheit, die sich für den Bauherrn aus der Baugenehmigung ergibt. Diese Rechtssicherheit fehlt im Kenntnisgabeverfahren. Der Vorteil des Kenntnisgabeverfahrens liegt in der kurzen Verfahrensdauer und ggfs. den geringeren Gebühren.





## Bauvoranfrage

Vor dem Baugenehmigungsverfahren kann der Bauherr auf schriftlichen Antrag vorab eine Entscheidung über einzelne Fragen seines Vorhabens erwirken (Bauvorbescheid). Eine solche **Bauvoranfrage** kommt vor allem dann in Betracht, wenn wegen eines einzelnen Problems die Durchführung des gesamten Vorhabens in Frage steht. Durch die Bauvoranfrage kann vorab festgestellt werden, ob ein Vorhaben überhaupt genehmigungsfähig ist und sich der unter Umständen hohe Zeit- und Kostenaufwand für einen vollständigen Bauantrag lohnt. Die meisten Bauvoranfragen beziehen sich auf planungsrechtliche Fragen.

## Anzeigepflicht für Grundstücksteilungen

Mit der Novelle der Landesbauordnung hat der Gesetzgeber zum 01.03.2015 eine **Anzeigepflicht für Grundstücksteilungen** eingeführt (§ 8 LBO 2014). Danach ist die geplante Teilung eines Grundstücks dem Baurechtsamt zwei Wochen vorher anzuzeigen. Durch die Teilung dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die dem geltenden Baurecht (Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht) widersprechen. Wir empfehlen Ihnen, sich vorher an eine fachkundige Stelle zu wenden. Das kann die Baurechtsbehörde sein, aber auch jeder Vermessungsingenieur und die durch die Landesbauordnung zugelassenen Entwurfsverfasser, z. B. Architekten oder eingetragene Bauingenieure. Für die Anzeige verwenden Sie bitte unser Formular „Anzeige einer Grundstücksteilung nach § 8 LBO“ unter [www.stuttgart.de/Anzeige-einer-Grundstücksteilung](http://www.stuttgart.de/Anzeige-einer-Grundstücksteilung).



Ingenieurbüro für Geotechnik

## Dienstleistungen mit Sachverstand



Erdbau



Hänge



Baugruben



Berechnungen



Gründungen

# Die gesetzlichen Grundlagen im Baurecht

Das öffentliche Baurecht setzt sich aus den Bereichen **Bauplanungsrecht** und **Bauordnungsrecht** zusammen. Das Bauplanungsrecht befasst sich mit der städtebaulichen Entwicklung, es regelt den Bodenverbrauch und dient dem Interessenausgleich zwischen dem privaten Bauwilligen und der Allgemeinheit. Diese Funktion erfüllt es mit den Mitteln der **Bauleitplanung**. Gesetzliche Grundlagen sind vor allem das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Bauplanungsrecht ist Bundesrecht.

Dagegen stellt das Bauordnungsrecht Anforderungen an die einzelne bauliche Anlage. Es dient in erster Linie der Gefahrenabwehr und sorgt für gesunde Wohnverhältnisse. Es erfüllt diese Funktion durch materielle = inhaltliche Vorschriften, aber auch mit seinen Regelungen zu den baurechtlichen Verfahren. Das Bauordnungsrecht ist Landesrecht. Gesetzliche Grundlage ist u. a. die Landesbauordnung (LBO) mit ihren zugehörigen Verordnungen (LBOAVO, LBOVVO).

## Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die räumliche Planung zusammenhängend für das gesamte Stadtgebiet dargestellt. Der FNP legt die beabsichtigten Bodennutzungen (z. B. Wohnbau, Gewerbe, Gemeinbedarf) fest und trifft so wichtige Standortentscheidungen. Aus dem FNP ergeben sich für den einzelnen Grundstückseigentümer noch keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. Er bereitet aber die spätere verbindliche Rechtssetzung durch Bebauungspläne vor.

## Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan

Der Bebauungsplan, die 2. Stufe der Bauleitplanung, schafft als Satzung für jedermann verbindliches Ortsrecht. Seine Festsetzungen sind bei Planung und Bau eines Gebäudes einzuhalten. Er regelt u. a. (als sogenannter „qualifizierter Bebauungsplan“):

- die Art der baulichen Nutzung (z. B. Wohngebiet, Gewerbegebiet),
- das Maß der baulichen Nutzung (u. a. prozentualer Anteil eines Grundstücks, der bebaut bzw. versiegelt werden darf),
- die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“),
- die örtlichen Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden vielfach durch „Planzeichen“ ausgedrückt und in einer Legende erläutert. Über die eigentliche Planzeichnung mit ihren Einschrieben hinaus finden sich in der Regel im Textteil des Bebauungsplans weitere Festsetzungen. So können sämtliche die Bebaubarkeit des Grundstücks betreffende Fragen dem Planwerk entnommen werden. Um nachteilige Fehlschlüsse zu vermeiden empfiehlt es sich, den Rat geeigneter Fachleute (z. B. Architekten) einzuholen.

Informationen rund um das Thema Bauleitplanung finden Sie unter [www.stuttgart.de/Wissenswertes-zur-Bebauungsplanung](http://www.stuttgart.de/Wissenswertes-zur-Bebauungsplanung).

**Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.**

## Die Ortsbausatzung

In Teilen des Stuttgarter Stadtgebietes gilt die Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart aus dem Jahr 1935 als sogenanntes übergeleitetes Bauplanungsrecht weiter. Die Ortsbausatzung unterteilt das Stadtgebiet, soweit es für die Bebauung bestimmt ist, je nach Zweckbestimmung in 10 Baustaffeln und die Industriegebiete. Die Bereiche der Baustaffeln sind in einem Baustaffelplan dargestellt, der Bestandteil der Ortsbausatzung ist. Die Systematik der Baustaffeln ist mit der heutigen Einteilung in die Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung vergleichbar. Außerdem enthält die Ortsbausatzung Vorschriften über das Maß der baulichen Nutzung und über die Gestaltung von Gebäuden, Vorgärten und Einfriedigungen.

## Im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)

Es gibt Bereiche, für die kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, in denen aber eine gewachsene Bebauung vorhanden ist. Man spricht von „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Oder anders formuliert: die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung gibt den Rahmen für die neue Bebauung vor.



## ÜBERSICHT ZUR Vordergebäude

## ORTSBAUSATZUNG Hintergebäude

Baustaffel (Baugebiet)	Flächen- ausnutzungs- ziffer	Gebäudetiefe, seill. Abstände g - geschlossen h - halboffen o - offen	Stockwerkszahl Gebäudehöhe	Rückwärtige Abstände, Gremy u. Anbauten	Mindestabstand von Grenze und von andern Gebäuden Massabstand	Winkelabstand	Stockwerkszahl Gebäudehöhe	Baustaffel		
§ 1 (3-7)	§§ 2, 6, 3	§§ 31, 34, 43, 37, 58	§§ 9, 11, 14, 47-49, 52, 54, 58	§ 56	§§ 43, 38, 40, 56	§§ 38, 40, 56	§§ 11, 14, 50			
GEMISCHTES GEBIET  GEBIET FÜR KLEINHAUS- GEBIET WOHNGEBIET KLEINHAUS- GEBIET WOHNGEBIET	1	60/100			5	20m	75°	4	15m	1
	2	50/100			4	15m	60°	3	12m	2
	3	40/100			3	12m	60°	3	12m	3
	4	40/100			2	8m	60°	1	4,50m	4
	5	35/100			3	12m	60°	2	8m (1) (4,50m)	5
	6	30/100			2	8m	60°	2	8m (1) (4,50m)	6
	7	25/100			2	8m	60°	2	8m (1) (4,50m)	
	8	20/100			2	8m	60°	2	8m (1) (4,50m)	8
	9	10/100			2	8m	60°	2	8m (1) (4,50m)	9
	10	20/100			2	8m	60°	2	8m (1) (4,50m)	10

Gefertigt: Stadtkern- und Stadtgebiet, Juli 1925, Frankfurt

### **Außenbereich (§ 35 BauGB)**

Liegt das Grundstück im Außenbereich, existiert also weder ein qualifizierter Bebauungsplan noch eine zusammenhängende Umgebungsbebauung, kann es regelmäßig nicht bebaut werden. Der Außenbereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Lediglich die so genannten „privilegierten Vorhaben“ dürfen unter bestimmten Voraussetzungen im Außenbereich errichtet werden. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, wobei aber keineswegs jede landwirtschaftliche Betätigung einen „privilegierten Betrieb“ darstellt.

Alle übrigen Vorhaben dürfen im Außenbereich nur dann zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Zu den nicht privilegierten Vorhaben, die in der Regel unzulässig sind, zählen vor allem Wohnhäuser, Wochenendhäuser, Anlagen zu kleingärtnerischer Nutzung, aber auch die meisten gewerblichen Betriebe.

### **Erschließung**

Voraussetzung für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist in allen Fällen eine ausreichende Erschließung:

- der Anschluss an das öffentliche Straßennetz,
- die gesicherte Wasserversorgung und
- die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, regelmäßig durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde. Der einzelne Bürger hat aber grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Gemeinde ist darüber hinaus berechtigt und sogar verpflichtet, einen Erschließungsbeitrag vom Grundstückseigentümer zu erheben.

### **Bauordnungsrecht und örtliche Bauvorschriften**

Neben dem Bauplanungsrecht müssen für das Bauvorhaben noch weitere Vorschriften beachtet werden, die direkt in der Landesbauordnung (LBO) oder in anderen Gesetzen und Verordnungen enthalten sind. Die LBO enthält Regelungen zur Bebauung des Grundstücks (Abstandsflächen und Abstände der Gebäude zueinander und von den Grundstücksgrenzen, Kinderspielflächen

und Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen), zur Bauausführung (Gestaltung, Baustelle, Standsicherheit, Erschütterungs-, Wärme- und Schallschutz, Brandschutz und die Verkehrssicherheit) sowie Anforderungen an Wohnungen und besondere Anlagen (Qualität von Aufenthaltsräumen, Stellplätze, Barrierefreiheit).

Zum 01.03.2015 ist die novellierte Fassung der Landesbauordnung – LBO 2014 – in Kraft getreten. Im Folgenden werden die wichtigsten Neuerungen kurz dargestellt:

#### **■ Abstandsflächen**

Vor einem Gebäude müssen Abstandsflächen liegen, die wie ein Schuhkarton nach außen aufgeklappt werden. Sie müssen auf dem eigenen Grundstück liegen. Die Tiefe der Abstandsflächen wird nach den Vorgaben der LBO berechnet. Die Novelle 2014 legt die tatsächliche Geländeoberfläche nach der Ausführung des Vorhabens als unteren Bezugspunkt fest. Entgegen der früheren Regelung werden jetzt auch Giebelflächen von Gebäuden angerechnet, die eine Dachneigung  $< 45^\circ$  aufweisen.

Außerdem bleibt die nachträgliche Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 0,25 m vor die Außenwand tritt.

An der Grundstücksgrenze entfällt die Längenbeschränkung für Gebäudeteile, die eine Wandhöhe von nicht mehr als 1 m haben, z. B. für Tiefgaragenzufahrten.

#### **■ Barrierefreiheit**

Künftig müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein. Weitere Informationen finden Sie in dieser Broschüre unter der Überschrift „Barrierefreies / seniorengerechtes Bauen“.



### ■ Begrünung nichtüberbauter Grundstücksflächen

Wie bisher müssen die nichtüberbauten Grundstücksflächen, die nicht anderweitig benötigt werden, begrünt sein. Die LBO 2014 fordert darüber hinaus eine Begrünung von Fassaden und Dächern, wenn die Grundstücke selbst nicht oder nur sehr eingeschränkt begrünt werden können.

### ■ Wärmeschutz

Die LBO 2014 schreibt für Gebäude einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz ausdrücklich vor.

### ■ Brandschutz

Änderungen ergeben sich insbesondere bezüglich der Anforderungen an Baustoffe und Bauteile, an Aufzugsanlagen und Garagen sowie für Sonderbauten. Ihr Architekt wird die neuen Vorgaben in seiner Planung berücksichtigen.

### ■ Stellplätze, Abstellräume und Gemeinschaftsräume

Grundsätzlich müssen jetzt für jede Wohnung neben einem Kfz-Stellplatz auch zwei wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze als notwendige Stellplätze hergestellt werden.

Für jede Wohnung muss ein Abstellraum zur Verfügung stehen. In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen zur gemeinschaftlichen Benutzung

Flächen zum Abstellen von Kinderwagen und Gehhilfen und Flächen zum Wäschetrocknen vorhanden sein.

Für sonstige bauliche Anlagen außer Wohnungen müssen Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze in ausreichender Zahl hergestellt werden. Dabei können hier – zusätzlich zu den notwendigen Fahrrad-Stellplätzen – bis zu einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze durch je vier Fahrrad-Stellplätze ersetzt werden.

### ■ Anzeigepflicht für Grundstücksteilungen

Künftig müssen Grundstücksteilungen zwei Wochen vorher beim Baurechtsamt angezeigt werden (§ 8 LBO). Bitte verwenden Sie dazu unser Formular, das wir unter [www.stuttgart.de/Anzeige-einer-Grundstücksteilung](http://www.stuttgart.de/Anzeige-einer-Grundstücksteilung) eingestellt haben.

### ■ Örtliche Bauvorschriften

Über das Bauplanungsrecht hinaus ermächtigt die LBO die Gemeinden, örtliche Bauvorschriften in Form einer Satzung zu erlassen. Der Inhalt derartiger „Orts-gesetze“ ist auf die in § 74 LBO genannten Bereiche beschränkt und darf diesen Rahmen nicht sprengen. Bei den örtlichen Bauvorschriften handelt es sich beispielsweise um gestalterische Vorgaben wie Dachform und Material der Dacheindeckung oder Höhe und Ausführung der Zäune.

Die Gemeinde kann mit Hilfe dieser Satzung auch abweichende Regelungen zu den Abstandsflächen treffen.



# Barrierefreies / seniorenrechtliches Bauen

Viele Menschen möchten in ihren eigenen vier Wänden alt werden. Deshalb sollte man rechtzeitig Vorkehrungen treffen, damit ein Haus oder eine Wohnung auch im Alter und bei Krankheit gut nutzbar ist. Barrierefreies Bauen nützt nicht nur den Menschen mit Behinderung. Auch für ältere Menschen sind barrierefreie Wohnungen und Häuser eine große Entlastung.

Die Nachrüstung eines Hauses zu einer barrierefreien Wohnung kann sehr teuer werden. Darum sollten Sie schon bei der Planung Ihres Neubaus an spätere Maßnahmen denken und die Voraussetzungen dafür schaffen.

## Die gesetzlichen Regelungen

Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft hat die Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) neu gefasst. Die Bekanntmachung ist am 01.01.2015 in Kraft getreten. Gegenstand der Bekanntmachung ist auch die Einführung der DIN 18040 (Norm Barrierefreies Bauen). Außerdem ist zum 01.03.2015 die novellierte Landesbauordnung in Kraft getreten, die in § 35 LBO Neuerungen zur Barrierefreiheit enthält. Beide Vorschriften zusammen ergeben die gesetzlichen Vorgaben für barrierefreies Bauen.

In Wohngebäuden mit mehr als **zwei** Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses **barrierefrei erreichbar** und – neu – zusätzlich die Räume **barrierefrei nutzbar** und mit dem Rollstuhl zugänglich sein (§ 35 Abs. 1 LBO).

Dazu enthält die DIN 18040 Regelungen für Wege, Treppen, Flure, Türen und Aufzüge, damit die Wohnung von der öffentlichen Fläche aus barrierefrei erreicht werden kann. Sie regelt auch, wie Räume in Wohnungen und Sanitäranlagen technisch beschaffen sein müssen, damit Menschen mit Behinderung sie weitgehend selbstständig nutzen können.

Die neuen gesetzlichen Vorgaben haben nicht nur die Menschen mit Bewegungseinschränkungen im Blick, sondern auch die Belange blinder oder schlecht hörender Menschen. Deshalb gilt für das barrierefreie Bauen das Prinzip, dass Informationen immer über zwei Sinne wahrnehmbar sein sollen.

Einen Überblick über die gesetzlichen Vorgaben finden Sie unter [www.stuttgart.de/Baurecht-und-Bauberatung/Checklisten-zu-baurechtlichen-Themen](http://www.stuttgart.de/Baurecht-und-Bauberatung/Checklisten-zu-baurechtlichen-Themen).

## Was Sie sonst noch beachten können

- gute Ausleuchtung und starke Farbkontraste im und um das Haus,
- rutschfeste Bodenbeläge innen und außen,
- Fußmatten außen und innen in den Boden einlassen,
- Sprechanlage, Türklingel, Lichtschalter und Briefkästen in max. 1,10 m Höhe anbringen. Wählen Sie Schriftart und -größe mit Bedacht.
- Lassen Sie Platz für spätere Hilfsmittel wie z. B. Treppenlifte oder die Installation eines Notrufsystems.
- Keine schwer zu bedienenden Installationen (z. B. keine manuell bedienbaren Rollläden),
- Dusche von zwei Seiten aus, Bett von drei Seiten aus zugänglich,
- in der Küche an unterfahrbare Arbeitsplatten denken; Arbeitsplatten in verschiedenen Höhen erlauben die Benutzung im Sitzen oder Stehen.
- Einhandmischbatterien mit langem Bedienungshebel bevorzugen,
- Möbel mit großen Griffen an Türen und Schubladen.



Foto: © angelo.gi · fotolia.com



# Wohnbauförderung Informations- und Beratungsstellen

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Liegenschaften und Wohnen

STUTTGART



## Auf dem Weg zum Traumhaus

Sie wollen Ihren Traum vom Wohneigentum in Stuttgart verwirklichen, wissen aber nicht, wie Sie ihn finanzieren können?

Paare und Alleinerziehende jeweils mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren werden vom Land und der Stadt gefördert. Das Amt für Liegenschaften und Wohnen berät Sie gerne, damit Ihr Wohntraum bald Wirklichkeit wird.

### Unsere Ansprechpartnerinnen nach Familienname:



<b>A – G</b>	<b>Ursula Vogt</b>	<b>0711 216-9 13 74</b>
<b>H – L</b>	<b>Nicole Petri</b>	<b>0711 216-9 13 75</b>
<b>M – Z</b>	<b>Silvia Reischl</b>	<b>0711 216-9 13 77</b>

Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin!



Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Heustraße 1, Besuchereingang Hospitalstraße 8  
70174 Stuttgart



S-Bahnlinien S1 bis S6, Stadtbahnlinien U2, U4, U9 und U14 sowie Buslinien 43 und 92 bis Haltestelle Rotbühlplatz (Stadtmitte), Stadtbahnlinien U5, U6, U7, U12 und U15 sowie Buslinien 42 und 44 bis Haltestelle Schlossplatz



E-Mail: [wohnbaufoerderung@stuttgart.de](mailto:wohnbaufoerderung@stuttgart.de)  
[www.stuttgart.de/wohnbaufoerderung](http://www.stuttgart.de/wohnbaufoerderung)

Flyer Wohnbauförderung

Sie möchten in Stuttgart Ihren Wunsch vom eigenen Heim realisieren? Dabei unterstützen Sie Stadt und Land unter bestimmten Voraussetzungen mit verschiedenen Förderprogrammen.

## Förderung von Wohneigentum

### 1. Landeswohnraumförderungsprogramm

Die Landesförderung bietet für Paare und Alleinerziehende mit mindestens 1 Kind unter 18 Jahren, kinderlose Paare unter 45 Jahren und Schwerbehinderte mit speziellen Wohnbedürfnissen zinsverbilligte Darlehen an.

Ansprechpartner bei der L-Bank:

Expertenteam Eigentumsförderung

Telefon: 0800 150-3030 (kostenlos)

Fax: 0721 150-1281

E-Mail: [wohneigentum@l-bank.de](mailto:wohneigentum@l-bank.de)

Mehr Informationen zum Thema: [www.l-bank.de/wohnen](http://www.l-bank.de/wohnen)

### 2. Förderung der Landeshauptstadt Stuttgart

Bei der Landeshauptstadt Stuttgart gibt es für Paare und Alleinerziehende mit jeweils mindestens 1 Kind unter 18 Jahren folgende Fördermöglichkeiten:

- Im **Familienbauprogramm** können Sie für den Bau oder Kauf einer Immobilie in Stuttgart einen Baukostenzuschuss oder einen Zinszuschuss erhalten.
- Beim Programm **Preiswertes Wohneigentum** organisiert die Stadt den Neubau von Häusern und Eigentumswohnungen auf städtischen Grundstücken durch ausgewählte Bauträger. Sie erhalten eine Grundstücksverbilligung.

Die Förderung in beiden städtischen Programmen und im Landeswohnraumförderungsprogramm ist abhängig von Ihrem Einkommen und der Anzahl der mit Ihnen im Haushalt lebenden Kinder. Die Landesförderung und die städtische Förderung können Ihnen nebeneinander gewährt werden.

## Die Förderprogramme im Überblick

	Förderprogramme bei Neubau und Kauf von neuem oder gebrauchtem Wohnraum	
	Wohnraumförderungsprogramm des Landes	Familienbauprogramm und Programm Preiswertes Wohneigentum der Stadt Stuttgart
Paare und Alleinerziehende, jeweils mit mindestens 1 Kind unter 18 Jahren	✓	✓
Junge kinderlose Paare	✓	
Schwerbehinderte Menschen	✓	

**Nicht gefördert** wird, wer bereits über Wohneigentum von angemessener Größe verfügt. Dies gilt unabhängig davon, ob schon einmal Fördermittel gewährt wurden. Ausnahmen können im Falle eines Arbeitsplatzwechsels oder aus familiären Gründen in Betracht kommen.

### Wichtig: Erst zum Amt, dann zum Notar!

Um sich die Förderung zu sichern, dürfen Sie beim Bauen, Kaufen oder Umbauen von neuem oder vorhandenem Wohnraum nicht zu früh beginnen. Sie müssen mit dem Baubeginn bzw. dem Vertragsabschluss auf jeden Fall warten, bis die Wohnraumförderstelle bzw. die L-Bank Ihren Antrag genehmigt und in das Programm aufgenommen hat. Erst dann darf ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen bzw. mit dem Bau begonnen werden.

Die Mitarbeiterinnen des Amtes für Liegenschaften und Wohnen beraten Sie gerne über Ihre Fördermöglichkeiten. Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Ihre Ansprechpartnerinnen nach Familienname (Stand 2015):

A – G	Ursula Vogt	Telefon: 0711 216-91374
H – L	Nicole Petri	Telefon: 0711 216-91375
M – Z	Silvia Reischl	Telefon: 0711 216-91377

E-Mail: [wohnbauforderung@stuttgart.de](mailto:wohnbauforderung@stuttgart.de)

Anträge können hier gestellt werden:

Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Postanschrift Heustraße 1, Besuchereingang Hospitalstraße 8, 70174 Stuttgart

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.stuttgart.de/wohnbauforderung](http://www.stuttgart.de/wohnbauforderung).

## Förderung des Mietwohnungsbaus

### 1. Landeswohnraumförderungsprogramm

Im geförderten Mietwohnungsbau können Wohnungsunternehmen zinsverbilligte Darlehen der L-Bank aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm erhalten.

Ansprechpartner bei der L-Bank:  
Bereich Wohnungsunternehmen  
Telefon: 0721 150-3875  
Fax: 0721 150-3829  
E-Mail: [mietwohnungsbau@l-bank.de](mailto:mietwohnungsbau@l-bank.de)  
Mehr Informationen zum Thema: [www.l-bank.de](http://www.l-bank.de)

### 2. Förderung der Landeshauptstadt Stuttgart

Um dem Mangel an günstigem Wohnraum entgegenzuwirken, ergänzt die Stadt die Fördermöglichkeiten aus dem Landesprogramm:

#### ■ Sozialer Mietwohnungsbau

Die Stadt Stuttgart fördert den Bau sozialer Mietwohnungen durch die Bereitstellung von verbilligten städtischen Baugrundstücken (Kauf oder Erbbaurecht) und die Übernahme der Spitzenfinanzierung (Mitfinanzierungsdarlehen oder Zuschüsse).





### ■ Mietwohnungsbau für mittlere Einkommensbezieher

Um dem Wohnungsmangel auch für Bezieher mittlerer Einkommen entgegenzuwirken, fördert die Stadt bezahlbaren Wohnraum mit dem Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“.

**Investoren** können sich bei folgenden Mitarbeiterinnen über Fördermöglichkeiten im Mietwohnungsbau informieren (Stand 2015):

Amt für Liegenschaften und Wohnen

Postanschrift Heustraße 1, Besuchereingang Hospitalstraße 8  
70174 Stuttgart

Ansprechpartnerinnen Mietwohnungsbau:

Yvonne Bast-Schöning

Telefon: 0711 216-91380

Ingrid Elsner-Hauser

Telefon: 0711 216-91371

Brigitte Riegger

Telefon: 0711 216-91372

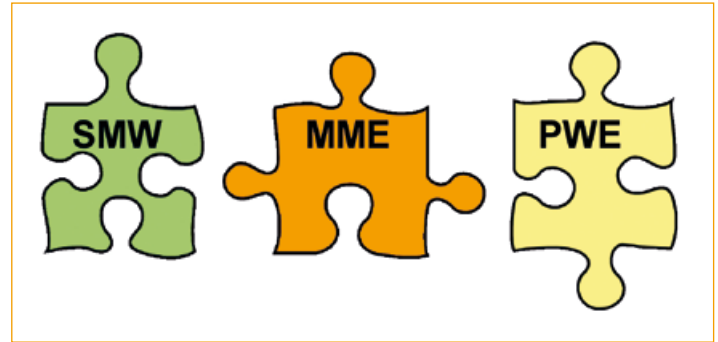
E-Mail: [wohnbaufoerderung@stuttgart.de](mailto:wohnbaufoerderung@stuttgart.de)

Im Internet finden Sie weitere Informationen unter [www.stuttgart.de/wohnbaufoerderung](http://www.stuttgart.de/wohnbaufoerderung).

### 3. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Mit dem Grundsatzbeschluss zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) hat der Gemeinderat Verfahrensweisen und Konditionen für eine sozial gerechte und städtebaulich qualifizierte Bodennutzung festgelegt. SIM soll zur Mobilisierung von Wohnbaukapazitäten im zu beplanenden Innenbereich beitragen und zur Verfahrenstransparenz und Gleichbehandlung von Investoren führen.

Zudem sichert SIM 20 Prozent der (für Wohnen) neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung. Im Zuge des SIM kommen die Förderprogramme **Sozialer Mietwohnungsbau (SMW)**, **Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME)** und **Preiswertes Wohneigentum (PWE)** mit je 1/3 zur Anwendung.



SIM ist damit ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes „Wohnen in Stuttgart“, das Oberbürgermeister Fritz Kuhn vorgestellt hat, um mehr Wohnraum, insbesondere Sozialmietwohnungen sowie familiengerechten und zugleich preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Nähere Informationen gibt es bei:

Amt für Liegenschaften und Wohnen

Postanschrift Heustraße 1, Besuchereingang Hospitalstraße 8  
70174 Stuttgart

Ansprechpartnerin (Stand 2015):

Yvonne Bast-Schöning, Telefon: 0711 216-91380

und

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart

Ansprechpartner Baulandkommission (Stand 2015):

Alexander Pazerat, Telefon: 0711 216-20306

sowie im Internet: [www.stuttgart.de/wohnbaufoerderung](http://www.stuttgart.de/wohnbaufoerderung) oder  
[www.stuttgart.de/SIM](http://www.stuttgart.de/SIM)



## Förderung von Baugemeinschaften

### Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart

Eine Baugemeinschaft (oder auch Baugruppe) ist der Zusammenschluss mehrerer privater Personen, die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung planen, bauen oder umbauen. (Definition des Bundesverbandes Baugemeinschaften e. V.). Das Ziel des gemeinschaftlichen Planens und Bauens ist das Leben in der eigenen Wohnung.

Mit Baugemeinschaften können Privatpersonen wieder als „Bauherr“ mitten in der Stadt aktiv werden, in der Regel in einem gemeinsam geplanten und gebauten Mehrfamilienhaus. Davon profitiert auch die Stadt, denn Baugruppen entwickeln oft sozial ausgewogene, generationenübergreifende und gemischte Gemeinschaften in bezahlbaren Bauprojekten, die zu stabilen Nachbarschaften in Stadtquartieren beitragen können.

### Grundstücke für Baugemeinschaften

Die Stadt vergibt daher seit 2013 eigene Baugrundstücke zum Festpreis (Verkehrswert) an Baugemeinschaften und Baugruppen.

Für die Standorte in verschiedenen Stuttgarter Stadtteilen wird jeweils ein Standortprogramm entwickelt, an dem sich auch die Ausschreibung orientiert. Hierin werden Zielvorstellungen, beispielsweise für das Wohnungsgemenge, die Wohnbauförderquote aber auch für ergänzende Nutzungen definiert. Diese ergänzen sich mit städtebaulichen Vorgaben zur Bauweise der Gebäude.

### Vergabeverfahren der Stadt Stuttgart

Die Grundstücksausschreibungen werden im Internet, im Amtsblatt und der Tagespresse veröffentlicht. An dem mehrstufigen Vergabeverfahren können Baugemeinschaften teilnehmen, die sich bei der Stadt mit einem „Konzeptvorschlag“ bewerben, der sowohl „objektbezogene“ (bauliche) wie auch „grup-

penbezogene“ (soziale) Qualitäten aufweisen soll. Aus den eingereichten Bewerbungen werden die besten Beiträge ermittelt.

Die ausgewählten Bewerber erhalten zunächst eine „Grundstücksoption“, nach weiterer Ausarbeitung von Konzept und Planungen und der Klärung von Fragen zur Finanzierung und möglicherweise zur Wohnbauförderung kann der Kaufvertrag abgeschlossen und das Bauvorhaben begonnen werden.

### Wie kommen Sie zur Baugruppe?

Um eine starke Baugruppe zu bilden, die den gemeinsamen Weg erfolgreich beschreiten kann, ist es wichtig, Mitstreiter zu finden. Neben Freunden und Bekannten können natürlich auch weitere Interessenten dazu stoßen.

Die Online-Kontaktbörse der Landeshauptstadt hilft dabei, Interessenten zusammen zu bringen. Einzelinteressenten und Haushalte können hier Anschluss an eine bestehende Gruppe suchen oder Kontakt zu Mitstreitern aufnehmen, um selbst eine Gruppe zu gründen. Bereits bestehende Gruppen wiederum können weitere Mitstreiter für ihre Gruppe oder ihr Projekt suchen.

### Weitere Informationen

Kontaktstelle Baugemeinschaften

Michael Kunert

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart

Telefon: 0711 216-20007

E-Mail: [baugemeinschaften@stuttgart.de](mailto:baugemeinschaften@stuttgart.de)

Internet: [www.stuttgart.de/baugemeinschaften](http://www.stuttgart.de/baugemeinschaften).

Die Online-Kontaktbörse der Landeshauptstadt finden Sie unter [www.service.stuttgart.de/lhs-services/baugemeinschaften](http://www.service.stuttgart.de/lhs-services/baugemeinschaften).

Bei Fragen oder Interesse an regelmäßigen Neuigkeiten per E-Mail wenden Sie sich an die Kontaktstelle Baugemeinschaften.

# Sanierung und Stadterneuerung



## Zuschussmöglichkeiten für Baumaßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung

### Allgemeines

1971 wurden mit dem Städtebauförderungsgesetz die rechtlichen Voraussetzungen für eine systematische und finanziell geförderte Stadterneuerung geschaffen. Seit 1986 sind die Regelungen des Städtebauförderungsgesetzes als „Besonderes Städtebaurecht“ in das Baugesetzbuch integriert. Von Beginn an wurden die verschiedenen Förderprogramme des Bundes und des Landes seitens der Landeshauptstadt Stuttgart in Anspruch genommen, um sowohl eigene Projekte umzusetzen als auch private Modernisierungsmaßnahmen zu bezuschussen.

Derzeit sind rund 25 Sanierungsgebiete förmlich per Satzung festgelegt; in diesen Gebieten besteht für Hauseigentümer die Möglichkeit, für Modernisierungsmaßnahmen einen Zuschuss zu erhalten und von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen. Sowohl die Zuschusskonditionen als auch die Abschreibungsmöglichkeiten in den einzelnen Sanierungsgebieten sind abhängig von den jeweiligen Sanierungszielen und dem zur Verfügung stehenden Förderrahmen.

### Förderung, Abschreibung und Verrechnung

Grundsätzlich besteht in allen Sanierungsgebieten die Möglichkeit einer Förderung sowohl bei Modernisierungen als auch bei Rückbaumaßnahmen.

Mittels Modernisierungen sollen bauliche Missstände dauerhaft beseitigt werden. Insbesondere sollen die energetischen Eigenschaften des Gebäudebestands auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Aus diesem Grund werden nur umfassende Modernisierungen gefördert. Bei Kulturdenkmalen und sonstigen erhaltenswerten Gebäuden können reduzierte energetische Zielsetzungen vereinbart werden. Dies betrifft insbesondere den Verzicht auf eine Wärmedämmung bei stadtbildprägenden Fassaden. Die Förderung beträgt in der Regel zwischen 25 und 40 % der Baukosten. Für die nicht geförderten Kostenanteile kann eine Bescheinigung zur Geltendmachung einer erhöhten



Denkmalgeschütztes Gebäude nach der Modernisierung

steuerlichen Abschreibung beantragt werden. Die Anerkennung obliegt dem jeweils zuständigen Finanzamt.

Mittels Rückbaumaßnahmen sollen entweder neue Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung oder neue Grünflächen zur Verbesserung des Mikroklimas geschaffen werden. Hier beträgt die Förderung bis zu 100 %. Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen bei diesen Maßnahmen nicht. Nicht geförderte Kostenanteile können nach Aufhebung der Sanierungssatzung ggfs. mit dem so genannten Ausgleichsbetrag verrechnet werden.

Voraussetzung für eine Förderung, eine erhöhte steuerliche Abschreibung oder eine Verrechnung mit dem Ausgleichsbetrag ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der Stadt. Diese muss von beiden Seiten unterschrie-



Modernisierte denkmalgeschützte Gebäude am Wilhelmplatz

ben sein bevor bauliche Maßnahmen beauftragt werden. Die Beauftragung von Planungsleistungen ist dagegen förder- und bescheinigungsunschädlich, da die Planungsleistungen häufig erst die Grundlagen für den Abschluss einer Vereinbarung liefern.

### Sonstige Besonderheiten in Sanierungsgebieten

Durch das Inkrafttreten einer Sanierungssatzung unterliegen die von der Satzung erfassten Grundstücke einem Sonderrecht mit vielfältigen Auswirkungen. Neben den bereits erwähnten Zuschuss- und Abschreibungsmöglichkeiten besteht für bestimmte Maßnahmen eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 Baugesetzbuch.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorgängen zählen unter anderem:

- Baumaßnahmen
- Nutzungsänderungen
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird
- Grundstücksveräußerungen, -belastungen oder -teilungen
- Begründungen, Aufhebungen oder Änderungen von Baulasten

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt nicht eine nach der Landesbauordnung erforderliche Baugenehmigung.

Unbefristete Miet- und Pachtverhältnisse sind von der Genehmigungspflicht nicht betroffen.

Mit der Genehmigungspflicht soll den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, steuernd im Sinne der Sanierungsziele auf die städtebauliche Entwicklung im Gebiet Einfluss zu nehmen. Die Genehmigungspflicht dient letztlich auch der Vermeidung von Fehlinvestitionen auf Seiten der Eigentümer.

Zudem besteht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ein allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt nach § 24 Baugesetzbuch.



Alte Kelter Vaihingen – nach der Sanierung ein Veranstaltungsraum mit viel Atmosphäre

Damit Grundbuchämter und Notare erkennen können, ob ein Grundstück von einer Sanierungssatzung erfasst ist und somit eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht oder ein Vorkaufsrecht besteht, wird unmittelbar nach dem Inkrafttreten der Satzung ein Sanierungsvermerk in den betroffenen Grundbüchern eingetragen. Dieser Vermerk wird nach Abschluss der Sanierung und

somit in der Regel nach 10 bis 15 Jahren wieder gelöscht. Der Abschluss der Sanierung erfolgt mittels Aufhebungssatzung. Durch Eintrag und Löschung entstehen den Eigentümern keine Kosten.

#### Auskünfte

Ob Ihr Eigentum in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt kann sowohl beim Bürgerservice Bauen, Tel. 0711 216-60100, als auch beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung, Tel. 0711 216-20301, erfragt werden. Für alle darüber hinaus gehenden Auskünfte, so z. B. zu den konkreten Sanierungszielen für die einzelnen Gebiete und zu den daraus resultierenden Förder-, Abschreibungs- und Verrechnungsmöglichkeiten wenden Sie sich bitte ausschließlich an das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung.

#### Zuständige Stelle:

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung  
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart

Telefon: 0711 216-20302

Telefax: 0711 216-20304

E-Mail: [poststelle.61-8@stuttgart.de](mailto:poststelle.61-8@stuttgart.de)

PROF. DR.-ING.  
HEINRICH BECHERT +  
PARTNER

Ingenieurbüro für Bauwesen

#### Leistungsbereiche:

- Tragwerksplanung
- Bauleitung, Bauoberleitung
- Sanierung Tiefgaragen, Brücken
- SIGEKO

Von-Pistorius-Straße 6 A · 70188 Stuttgart  
Tel. (07 11) 16 63-3 · Fax (07 11) 16 63-500  
[stuttgart@bechertundpartner.de](mailto:stuttgart@bechertundpartner.de) · [www.BechertundPartner.de](http://www.BechertundPartner.de)

Stuttgart · Bruchsal · Dresden · Schleiz

- Bautechnische Prüfung
- EBA Prüflingenieur
- RE-Planung und Entwurf
- Bauwerksprüfungen nach DIN 1076 im Tiefbau, Brückenbau und Hochbau

# Denkmalschutz und Denkmalpflege

Kulturdenkmale sind Zeugnisse der Vergangenheit und spiegeln Wohn- und Arbeitsformen vergangener Zeiten wider. Sie sind als Quellen für die nachfolgenden Generationen in ihrer Einzigartigkeit zu erhalten. Die Ziele von Denkmalschutz und Denkmalpflege sind die Bewahrung der originalen Bau- und Ausstattungssubstanz sowie die Überlieferung des historischen Erscheinungsbildes.

Maßnahmen an einem Kulturdenkmal, welche die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen, sind daher denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig, auch wenn diese Maßnahmen baurechtlich verfahrensfrei sein sollten (§ 8 Denkmalschutzgesetz).



Denkmalgeschütztes Gebäude nach der Modernisierung

Nach dem Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (zufällige Funde, § 20 Denkmalschutzgesetz) ist jeder, der Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 0711 216-20041) oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Telefon 0711 904-45109) mitzuteilen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer verkürzten Frist einverstanden sind.

Das Land Baden-Württemberg gewährt – soweit Haushaltsmittel zur Verfügung stehen – Zuschüsse zur Finanzierung von denkmalbedingten Mehraufwendungen bei der Erhaltung von Kulturdenkmälern. Auskünfte und Zuschussformulare sind beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen erhältlich. Bescheinigungen für Steuervergünstigungen nach den §§ 7 i, 10 f und 11 b Einkommensteuergesetz werden von der Unteren Denkmalschutzbehörde für die mit ihr abgestimmten Maßnahmen erteilt.

Werden Vorhaben an Kulturdenkmälern ohne die erforderliche Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Genehmigung ausgeführt oder wird gegen in der Genehmigung enthaltene vollziehbare Auflagen verstoßen, können Geldbußen bis zu 51.129 €, in besonders schweren Fällen bis zu 255.645 € verhängt werden (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz).

Zuständige Stelle:

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart  
Telefon: 0711 216-20041  
Telefax: 0711 216-20037  
E-Mail: [u610114@stuttgart.de](mailto:u610114@stuttgart.de)

Gartenplanungen,  
Außenanlagen,  
Kellerwandisolierungen,  
Asphaltierungen,  
Hofbefestigungen, Wege,  
Terrassen, Stütz- und Gartenmauern,  
Stufen-, Platten- und Pflasterbeläge,  
Natursteinausführungen, Grünanlagen  
auch mit Pflegearbeiten, Kanalrohrreparaturen,  
Zaunanlagen, Baumfällungen

**PETER FADINI**  
GMBH  
WEGE- UND LANDSCHAFTSBAU

Hasenbergsteige 40  
70197 Stuttgart

Telefon: 07 11/6 15 08 33

Telefax: 07 11/61 62 13

Mobil: 01 71/4 21 69 39

E-Mail: [fadini-gmbh@gmx.de](mailto:fadini-gmbh@gmx.de)



**Lieferung, Montage und Reparatur von:**

- Elementen aus Holz
- Alu-Kunststoff
- Jalousien
- Markisen
- Überdachungssysteme

**weru**  
Fenster und Türen fürs Leben

Taubenheimstraße 97A  
70372 Stuttgart (Bad Cannstatt)  
Telefon (07 11) 56 73 33  
Telefax (07 11) 56 25 08  
[info@lauser-gmelin.de](mailto:info@lauser-gmelin.de)  
[www.lauser-gmelin.de](http://www.lauser-gmelin.de)

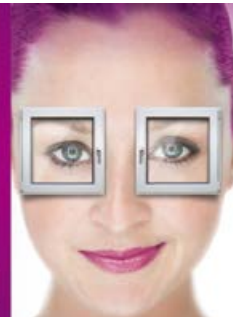
**LAUSER & GMELIN**  
Fensterbau GmbH

**LABUDDA** GmbH  
Dach- und Zimmerarbeiten

Dachumdeckungen  
Balkonsanierungen  
Flachdachabdichtungen  
Fassadenverkleidungen

**Günther Labudda**  
Dachdeckermeister  
Am Klingebach 55  
70188 Stuttgart  
Telefon 0711/3 45 28 32  
Fax 0711/3 45 60 77  
E-Mail: [info@labudda.info](mailto:info@labudda.info)  
[www.labudda.info](http://www.labudda.info)

**starz**  
fenster  
systeme  
Fensterbau  
ist lila



**Wir bekennen Farbe:**

**FRISCH**  
in Beratung, Dekor & Form  
**INNOVATIV**  
in Technik, Funktion & Material  
**PRÄZISE**  
in Ausführung & Montage

Bereits in **5.** Generation  
73207 Plochingen · Filsweg 42  
Tel. 07153 8279-0  
[www.starz-fensterysteme.de](http://www.starz-fensterysteme.de)

**Kompetente Fachfirmen –  
Ihre Partner am Bau**

**SCHNELLER  
BAU**

**BAUGESCHÄFT**

Walter Schneller GmbH  
Sartoriusstr. 11 · 70469 Stuttgart

T 0711-36 59 19 60

F 0711-36 59 19 66

[info@schnellerbau.de](mailto:info@schnellerbau.de)

[www.schnellerbau.de](http://www.schnellerbau.de)

ALTBAUSANIERUNG

UMBAUARBEITEN

HOCH-/TIEFBAU

BAUSERVICE

INDUSTRIEBAU

[www.mein-profi.de](http://www.mein-profi.de)

Deutschlands größte Auswahl an  
Handwerksprofis mit Qualitätsanspruch!



**REHM**  
Dach + Fassade  
Wenn's um Dach  
und Fassade geht!

- Dachumdeckungen
- Flachdachsanieierung
- Dachfenster
- Wärmedämmung
- Kaminverkleidung
- Flaschnerarbeiten
- Reparatur-Schnelldienst
- Eigener Gerüstbau

☎ (07 11) 32 88 53  
Aprikosenstraße 8 · 70329 Stuttgart · Fax (07 11) 32 98 88  
[info@rehm-bedachungen.de](mailto:info@rehm-bedachungen.de) · [www.rehm-bedachungen.de](http://www.rehm-bedachungen.de)

Ein  
individuelles  
Haus planen  
wird jetzt einfach.

**Wirklich  
einfach!**

[www.yohoco.de](http://www.yohoco.de)

# Abfall und Abwasser

## Abfall- und Wertstoffentsorgung

Jedes Grundstück auf dem überlassungspflichtige Abfälle anfallen muss an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen sein. Dafür haben die GrundstückseigentümerInnen geeignete, am Tage der Abfuhr frei zugängliche Standplätze einzurichten und zu unterhalten. Für Restmüll, Papier und Biomüll stehen jeweils gesonderte Behälter bereit, die in regelmäßigen Abständen entleert werden. Hinzu kommen die Gelben Säcke für die Erfassung der Verkaufsverpackungen sowie verschiedene Sonderaktionen wie die Grüngutabfuhr oder die Sperrmüllsammmlung auf Bestellung.

Außerdem gibt es die Möglichkeit, Sperrmüll und ausgediente Elektrogeräte bei einem der fünf Wertstoffhöfe abzuliefern. Problemstoffe werden über das Schadstoffmobil erfasst, welches turnusgemäß Problemstoffe an bestimmten Stellen im Stadtgebiet entgegennimmt.

Um die vielen Termine leichter im Auge zu behalten erhalten alle Haushalte automatisch einmal am Jahresende einen Abfallkalender mit detaillierten Angaben. Zusätzlich veröffentlicht das Amtsblatt wöchentlich die aktuellen Daten.

### Abfallbehälterstandplätze

Der Flächenbedarf des Standplatzes richtet sich nach der Größe und der Anzahl der genutzten Behälter und sollte nicht zu knapp kalkuliert werden. Art und Menge der erforderlichen Restmüll- beziehungsweise Wertstoffbehälter hängt von der Anzahl der Bewohner/Nutzer und deren individuellen Gewohnheiten ab.

### Folgende Richtwerte können Ihnen bei der Planung behilflich sein:

	Durchschnittliches Aufkommen pro Person und Woche
Restmüll	10 – 15 Liter
Biomüll	10 Liter
Altpapier	15 Liter
Gelber Sack	15 – 20 Liter

Tabelle 1: Richtwerte zur Ermittlung des Behälterbedarfs

Eine Änderung der Rahmenbedingungen kann u. a. auch das Aufstellen zusätzlicher Gefäße zur Folge haben. Daher sollte auch an eine weitere Fläche gedacht werden, die gegebenenfalls zusätzlich erforderlich ist. Auch das Aufstellen von Behälterschränken empfiehlt sich daher nur bedingt. Hygienischen und architektonischen Bedürfnissen kann alternativ auch durch eine Begrünung, eine veränderbare Umgrenzung oder Überdachung Rechnung getragen werden.

Eine Übersicht zur Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs sowie Angaben zu den Behälterleerungen der einzelnen Abfallfraktionen finden Sie in den Tabellen 2 und 3.

Behältergrößen	Flächenbedarf in m <sup>2</sup> (zuzüglich Rangier- und Bewegungsfläche)
60 /120 Liter	0,30
240 Liter	0,45
1.100 Liter	1,70

Tabelle 2: Richtwerte zur Ermittlung des Behälterbedarfs

	Leerungs-/Abfuhrhäufigkeit
Restmüll	alle 2 Wochen* / wöchentlich**
Biomüll	wöchentlich
Altpapier	alle 3 Wochen
Gelber Sack	alle 3 Wochen

Tabelle 3: Richtwerte zur Ermittlung des Behälterbedarfs\* 60 L, 120 L, 240 L Behälter / \*\* 1.100 L Behälter

Die Altpapier- und Restmüllbehälter werden in Stuttgart im Voll-Service geleert. Dies bedeutet, dass die Behälter durch das städtische Ladepersonal am Abfuhrtag vom Standplatz auf dem Grundstück geholt und nach der Leerung wieder auf diesen zurückgebracht werden. Alternativ dazu kann mit dem Eigenbetrieb AWS vereinbart werden, dass die Sammelbehälter am Abholtag an einem bestimmten Platz durch die Nutzer zur Leerung bereitgestellt werden.



### Anforderungen an Standplätze im Fall der Abfuhr im Voll-Service

Damit die Abfall- und Wertstoffbehälter im Voll-Service geleert werden können sind für einen Standort verschiedene Anforderungen zu berücksichtigen. Neben der Erreichbarkeit und Ausgestaltung des Standortes, dem Zugang und der Anfahrbareit des Standplatzes durch die Sammelfahrzeuge spielen auch weitere Aspekte wie zum Beispiel Brand- und Arbeitsschutz sowie die Hygiene eine wesentliche Rolle.

Wir haben für Sie in dieser Broschüre grundlegende Informationen und Anregungen für die Planung und Gestaltung von Abfallbehälterstandplätzen zusammengetragen (siehe Tabelle 4). Diese Vorgaben sind bei der Planung von ArchitektInnen und BauherrInnen zu berücksichtigen.

Eine Übersicht über die in der Landeshauptstadt Stuttgart verwendeten Behältergrößen und deren Abmessungen finden Sie in Abbildung 1.

Transportweg	
✓	Länge maximal 15 m
✓	Gefälle $\leq 2\%$
✓	keine Stufen, Absätze, Schwellen etc.
✓	ebenerdig und befestigt (keine Rasengittersteine, loser Splitt etc.)
✓	mindestens 1,5 m breit
✓	falls erforderlich: Bordsteinabsenkung
Standplatz	
✓	Behälter sind ohne Hilfsmittel frei zugänglich
✓	selbstschließende Türen sind mit einer Feststellvorrichtung ausgerüstet
✓	Zugänge und Türen sind mindestens 1,5 m breit
✓	ausreichend Bewegungs- und Rangierfläche vorhanden

Tabelle 4: Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege

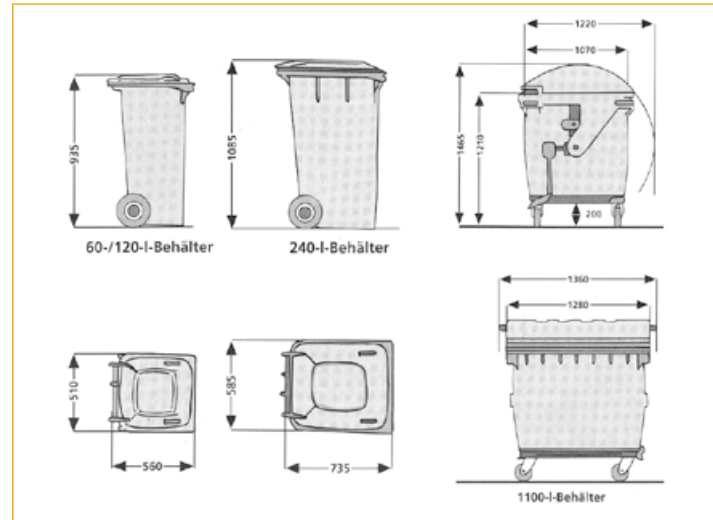


Abbildung 1: In Stuttgart eingesetzte Behältertypen und -maße

### Alternative Einrichtung von Bereitstellungsflächen

Sollte es nicht möglich sein, den Standplatz nach den in Tabelle 2 aufgelisteten Kriterien einzurichten, müssen auch die Restmüll- und Altpapierbehälter durch die Nutzer am jeweiligen Leertag selbst am Straßenrand zur Leerung bereitgestellt werden. Entsprechende Bereitstellungsflächen sind auf dem Grundstück vorzuhalten.

Die Biotonnen werden im Teilservice geleert. Diese Behälter müssen generell am Abfuhrtag bis 6:45 Uhr am Straßenrand der nächsten, mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße bereit- und nach der Leerung von den Nutzern selbst wieder zurückgestellt werden.

Bei Neubauten ist vom Eigenbetrieb AWS die Einwilligung zum vorgesehenen Behälterstandplatz bzw. Bereitstellungsfläche einzuholen.

## Standplatzgenehmigung

Für die Erteilung der Standplatzgenehmigung werden folgende Unterlagen benötigt:

1. Ein Grundrissplan mit Einzeichnung maßstabsgetreuer Behälterstandplätze/ Bereitstellungsflächen nach Richtlinien der VDI 2160 und der Abfallsatzung; aus diesem Plan müssen die Hausnummern, Straßennamen, Grundstücksgrenzen, Bordsteinkanten und Transportwege hervorgehen
2. Angaben zu den geplanten Behältergrößen und Abfall- und Wertstoffarten
3. Angaben zu Wohneinheiten sowie ggf. zu Nutzflächen im Büro- bzw. Gewerbebereich.

Mögliche Gestaltungsvarianten für einen Behälterstandplatz haben wir in Abbildung 2 auszugsweise dargestellt.

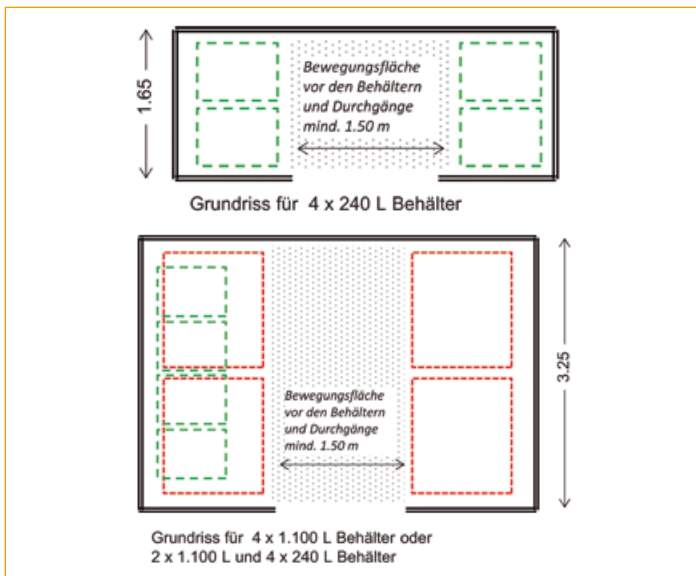


Abbildung 2: Beispiele für Aufstellvarianten

## Fragen

Weitere Informationen zur Abfallentsorgung in Stuttgart sowie zur Gestaltung von Abfallbehälterstandplätzen erhalten Sie auch beim AWS-Kundenservice unter

Telefon: 0711 216-88700

Fax: 0711 216-65463

E-Mail: [Poststelle.aws-kundenberatung@stuttgart.de](mailto:Poststelle.aws-kundenberatung@stuttgart.de)

## Grundstücksentwässerung

Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens muss insbesondere bei Neubauvorhaben ein Entwässerungsantrag eingereicht werden. Ein Neuanschluss oder die Änderung einer Grundstücksentwässerungsanlage an das städtische Abwassernetz darf nur nach Genehmigung der Stadtentwässerung Stuttgart erfolgen. Hierzu ist ein Entwässerungsgesuch unter Berücksichtigung der Abwasserbeseitigungssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart und der DIN 1986-100 einzureichen. Dies kann entweder gemeinsam mit dem Baugesuch an das Baurechtsamt geschickt werden oder separat direkt bei der Stadtentwässerung Stuttgart (Postadresse: Hohe Straße 25, 70176 Stuttgart) eingereicht werden.

Um eine zügige Bearbeitung der Unterlagen zu gewährleisten ist die Abgabe der vollständigen Unterlagen erforderlich.

## Checkliste für Entwässerungsgesuche:

### Wann ist ein Entwässerungsgesuch erforderlich?

- Neubau
- Wiederbebauung
- An- und Umbauten je nach Umfang

### Welche Unterlagen sind einzureichen?

- Formloses Anschreiben
- Aktueller Amtlicher Lageplan Maßstab 1:500 mit Darstellung der geplanten Leitungsführung



- Grundriss mit allen Entwässerungsgegenständen (Hebeanlage, Drainage, Zisterne, Abscheideranlage, ...)
- Schnitte (wichtig: Schnitt zwischen Kontrollschacht und öffentlichem Kanal)
- Berechnung der Wassermenge
- Anlagebeschreibung
- Unterlagen in 4-facher Ausfertigung

### Wichtige Bestandteile der Planung

- Lage und Höhe des öffentlichen Kanals
- Bereits bestehende Anschlüsse
- Lage des Kontrollschachts so nahe wie möglich an der Grundstücksgrenze, bei Randbebauung alternativ eine Reinigungsöffnung im Gebäude
- Geradliniger Verlauf des Kanals in Lage und Höhe zwischen dem Kontrollschacht und dem öffentlichen Kanal
- Anschluss im Winkel von 90° an den öffentlichen Kanal
- Rohrmaterial Steinzeug
- Gefälle zwischen Kontrollschacht und öffentlichem Kanal mindestens 2 % und maximal 20 %
- Anschluss einer Drainageleitung bei einem Mindestabstand von 1 m zum Grundwasserspiegel über einen Schacht nach Stuttgarter Modell oder über eine Hebeanlage ist zugelassen

### Unterlagen zum öffentlichen Kanalnetz:

Landeshauptstadt Stuttgart – Tiefbauamt  
Eigenbetrieb Stadtentwässerung  
Abteilung Entwässerung, Sachgebiet Datenmanagement  
Rotebühlstraße 121, 70178 Stuttgart  
Telefon: 0711 216-80977  
E-Mail: [info.kanal@stuttgart.de](mailto:info.kanal@stuttgart.de)  
Kontaktzeiten: Mo – Do von 9:00 bis 15:00 Uhr sowie Fr 9:00 bis 12:00 Uhr

### Auskunft zum Entwässerungsgesuch:

Landeshauptstadt Stuttgart – Tiefbauamt  
Eigenbetrieb Stadtentwässerung  
Abteilung Entwässerung  
Rotebühlstraße 121, 70178 Stuttgart  
Telefon: 0711 216-80135, 216-80140, 216-80101 oder 216-80117  
E-Mail: [66-5vz@stuttgart.de](mailto:66-5vz@stuttgart.de)  
Kontaktzeiten: Mo – Do von 9:00 bis 15:00 Uhr sowie Fr 9:00 bis 12:00 Uhr

**Unterlagen zur bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage finden Sie beim Bürgerservice Bauen.**



# Altlasten und Schadstoffe

Unter einer „Altlast“ wird allgemein eine Verunreinigung von Boden und Grundwasser verstanden, die auf einen in der Vergangenheit erfolgten Eintrag von Schadstoffen zurückzuführen ist.

Bei Neubauten, Umbauten und Abbrucharbeiten können Schadstoffe im Boden und im Grundwasser, aber auch in der Gebäudesubstanz angetroffen werden. Ein in der Gebäudesubstanz häufig anzutreffender Schadstoff ist z. B. Asbest, das besonders vor 25 bis 45 Jahren zum Brand-, Schall-, Hitze- und Feuchtigkeitsschutz verarbeitet wurde. Böden und Grundwasser sind z. B. häufig durch Mineralöle oder Lösemittel (CKW) verunreinigt, die durch die Überfüllung von Heizöltanks oder durch Leckagen an unterirdischen Tanks oder Leitungen ausgetreten sind. In früheren Geländeauffüllungen, in der Gebäudesubstanz und in Böden werden z. B. verbreitet Teeröle, die so genannten PAK (polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe) angetroffen, eine Stoffgruppe, der auch das krebserregende Benzo(a)pyren angehört. PAK können u. a. in älteren Straßenbefestigungen („Teer“), in Teerpappen oder in Parkettklebern enthalten sein.

Treten bei Bauvorhaben Altlasten bzw. Schadstoffe zu Tage, so sind zwei Aspekte zu unterscheiden:

- Bestehen aus Gründen des Gesundheitsschutzes bzw. unter boden- oder wasserschutzrechtlichen Gesichtspunkten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder für das Grundwasser, ist eine Sanierung bzw. Sicherung des Schadens rechtlich vorgeschrieben.
- Unabhängig davon unterliegen schadstoffverunreinigter Bodenaushub und Bauschutt als mineralische Abfälle bei der Entsorgung, d. h. bei der Verwertung oder Beseitigung besonderen abfallrechtlichen Bestimmungen. Je nach Art und Ausmaß der Schadstoffbelastung kann das zu beträchtlichen Mehrkosten führen.

Generell empfiehlt es sich daher, bereits in der Planungsphase zu prüfen, ob mögliche Schadstoffe in Gebäudesubstanz und Untergrund vorliegen können. Im Zweifelsfall sollten verdächtige Böden und Gebäude durch geeignete Sachverständige bewertet und ggf. chemisch untersucht werden. Die gewonnenen Erkenntnisse sollten bei den Ausschreibungen für Baumaßnahmen (z. B. durch unterschiedliche Entsorgungsklassen) berücksichtigt werden.

Zusammenfassend sollte der Bauherr im eigenen Interesse zur Vermeidung späterer Risiken rechtzeitig klären, welche Umweltgefahren von Altlasten oder von Schadstoffen in Gebäudesubstanz und Untergrund ausgehen.

## Altlastenverdachtsflächen

In Stuttgart sind altlastverdächtige Flächen und Altlasten flächendeckend kartiert und im Bodenschutz- und Altlastenkataster Stuttgart erfasst. Ob im Einzelfall spezifische Informationen zum Baugrundstück vorliegen, sollte der Bauherr rechtzeitig beim Bürgerservice Bauen oder beim Amt für Umweltschutz erfragen.

Weitere Auskünfte und Beratungsangebote bei:

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Umweltschutz

Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart

Telefon: 0711 216-88300,

E-Mail: [Altlastenauskunft@stuttgart.de](mailto:Altlastenauskunft@stuttgart.de)

und im Internet unter [www.stuttgart.de/Altlasten](http://www.stuttgart.de/Altlasten)

## Smoltczyk & Partner GmbH

Schadstoffe in Böden und Gebäuden. Mehr dazu auf Seite 47





# Bauen · Klima · Energie – gesetzliche Grundlagen und Informations- und Beratungsstellen

Der Klimawandel wird langfristig als eines der größten Probleme angesehen, dem die Weltgemeinschaft gegenübersteht. Die EU-Richtlinie 2009/28/EG legt als verbindliches Ziel für alle Mitgliedstaaten fest, dass bis zum Jahr 2020 20 % der Endenergie aus Erneuerbaren Energien stammen sollen. Diesem Ziel dienen in Deutschland Energie- und Klimaprogramme von Land und Bund, zu deren Umsetzung sowohl Landtag als auch Bundestag gesetzgeberisch aktiv geworden sind bzw. auch entsprechende Förderprogramme beschlossen haben.

## Die gesetzlichen Regelungen

### 1. Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg (EWärmeG 2015) für Bestandsgebäude

Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes soll dazu beitragen, dass sich der Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung deutlich erhöht.

Die Novelle des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes ist zum 1. Juli 2015 in Kraft getreten:

- Bei einem Heizanlagen austausch müssen künftig 15 Prozent der Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugt werden. Der Pflichtanteil wird also erhöht.
- Künftig werden – neben den Wohngebäuden – auch private und öffentliche Nichtwohngebäude in die Nutzungspflicht aufgenommen.
- Die Palette der Erfüllungsoptionen wird ausgeweitet und die Kombination verschiedener Erfüllungsmöglichkeiten zugelassen.
- Der Aspekt eines gebäudeindividuellen Sanierungsfahrplans wird neu in das Gesetz aufgenommen.
- Das EWärmeG wird um Regelungen, die mit Inkrafttreten des EEWärmeG hinfällig geworden sind, bereinigt.

Die aktuelle Fassung des novellierten EWärmeG und viele weitere Informationen finden Sie unter [www.um.baden-wuerttemberg.de](http://www.um.baden-wuerttemberg.de). *Quelle: UM*

Es ist ein günstiger Zeitpunkt, über eine Nutzung erneuerbarer Energien in Ihrem Haus nachzudenken, wenn Sie die zentrale Heizanlage austauschen, d. h. wenn der Kessel oder ein anderer zentraler Wärmeerzeuger ersetzt wird. Der Austausch einer Etagen-Heizung löst im Gegensatz zur Zentralheizung die Nutzungspflicht nach dem EWärmeG nicht aus, es sei denn alle Etagenheizungen werden durch eine Zentralheizung ersetzt.

### Diese Energieformen erfüllen das EWärmeG

Beim Austausch oder dem nachträglichen Einbau einer Heizanlage sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der versorgten Gebäude verpflichtet, mindestens 15 Prozent des jährlichen Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken oder den Wärmeenergiebedarf um mindestens 15 Prozent zu reduzieren. Unter dem Wärmeenergiebedarf versteht man die für Heizung und Warmwasserbereitung erforderliche Wärmemenge. Zur Erfüllung dieser Pflicht bietet das EWärmeG zahlreiche Maßnahmen an, so zum Beispiel

- die Installation einer Solarthermieanlage
- die Nutzung einer Holzcentralheizung
- der Einsatz einer Wärmepumpe
- die relativ kostengünstige Beimischung von Bioöl oder Biogas zum fossilen Brennstoff in Kombination mit anderen Erfüllungsoptionen
- der Betrieb einer Einzelraumfeuerung (Kachel-/ Grund-/ Pelletofen)
- Maßnahmen zum baulichen Wärmeschutz (Dach / Außenwände / Kellerdeckendämmung / Reduzierung Transmissionswärmeverlust)
- Anlagen zu Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)
- Anschluss an das Wärmenetz
- Nutzung von Photovoltaik
- Wärmerückgewinnung
- Erstellen eines Sanierungsfahrplans

### Ausnahmen und Härtefälle

Die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien entfällt, wenn alle zur Erfüllung anerkannten Maßnahmen technisch oder baulich unmöglich sind oder sie denkmalschutzrechtlichen oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen.

Darüber hinaus kann im Einzelfall von der Nutzungspflicht befreit werden, wenn die Nutzungspflicht wegen besonderer persönlicher bzw. betrieblicher Umstände finanziell zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann ganz, teilweise oder zeitweise erfolgen.

### Wer überprüft die Vorgaben?

Die unteren Baurechtsbehörden überwachen die Einhaltung der Nutzungs- und Nachweispflichten. In Stuttgart müssen die Gebäudeeigentümer dem Baurechtsamt, Sachgebiet Erneuerbare Wärmeenergien, nachweisen, welche Maßnahmen oder Maßnahmenkombinationen sie ergriffen haben, um die Nutzungspflicht zu erfüllen. Die Eignung dieser Maßnahmen ist durch einen Sachkundigen bzw. den Brennstofflieferanten oder Wärmenetzbetreiber zu bestätigen.

## 2. Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz Bund (EEWärmeG) für Neubauten

In den Anwendungsbereich des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EE-WärmeG) fallen neu errichtete beheizte oder gekühlte Wohn- und Nichtwohngebäude ab einer Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup>. Das Gesetz enthält eine Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung neuer Gebäude, für die ab dem 01.01.2009 das Baugenehmigungsverfahren/Kenntragsgabeverfahren eingeleitet wurde.

Der Pflichtanteil beträgt im Neubaubereich:

Solarthermie	15 %
Biogas	30 %
Bioöl (nur in KWK)	50 %
Feste Biomasse	50 %
Geothermie und Umweltwärme (ohne Abwärme)	50 %

Grundsätzlich können Gebäudeeigentümer alle Formen erneuerbarer Energien nutzen. Einzelheiten ergeben sich auch aus der Anlage zum EEWärmeG.

### Ausnahmen und Härtefälle

Die Ausnahmefälle sind in § 4 Nr. 1-10 EEWärmeG aufgeführt. Die Nutzungspflicht (Erfüllung bzw. ersatzweise Erfüllung), entfällt wenn:

- öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, z. B. Normen des Denkmalschutzes, Bebauungsplanfestsetzungen, Erhaltungssatzung,
- die Erfüllung technisch unmöglich ist,
- die zuständige Behörde auf Antrag von der Nutzungspflicht befreit, weil diese im Einzelfall wegen besonderer Umstände, durch einen unverhältnismäßigen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führt.

### Wer überprüft die Vorgaben?

Gebäudeeigentümer müssen die Erfüllung der Anforderungen gegenüber der unteren Baurechtsbehörde (Baurechtsamt, Sachgebiet Erneuerbare Wärmeenergien) wie folgt nachweisen:

- Ein Sachkundiger bestätigt die Umsetzung.
- Sachkundige sind alle, die Energieausweise ausstellen dürfen und alle einschlägigen Fachhandwerker.
- Die Nachweise sind innerhalb von 3 Monaten nach Inbetriebnahme bzw. Austausch der Heizanlage der unteren Baurechtsbehörde vorzulegen.
- Bei der Nutzung durch Bioöl / Biogas ist der Nachweis innerhalb von 3 Monaten nach der erstmaligen Abrechnung des Brennstofflieferanten der unteren Baurechtsbehörde vorzulegen.

### Nachweise und Anfragen zum Vollzug der Wärme-Gesetze (EWärmeG und EEWärmeG) richten Sie bitte an:

Landeshauptstadt Stuttgart

Baurechtsamt – Sachgebiet Erneuerbare Wärmeenergien

Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart

E-Mail: [Baurechtsamt.EWaerme@Stuttgart.de](mailto:Baurechtsamt.EWaerme@Stuttgart.de)

Vordrucke zur Nachweisführung finden Sie unter:

[www.stuttgart.de/Buergerservice/Formulare](http://www.stuttgart.de/Buergerservice/Formulare)



### 3. Energieeinsparverordnung (EnEV 2013)

Die bundesgesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) dienen dem Ziel, Energie in Gebäuden einzusparen. Zum **1. Mai 2014** ist die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2013) in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisher geltende EnEV 2009.

#### Anforderungen der EnEV

In der EnEV werden Anforderungen an die energetische Qualität von neu zu errichtenden Gebäuden gestellt. So werden der Jahres-Primärenergiebedarf und der Wärmeverlust der Gebäudehülle begrenzt. Die jeweiligen Anforderungswerte dürfen mit dem neuen Gebäude nicht überschritten werden (§§ 3 und 4 EnEV).

In bestehenden Gebäuden sind bei bestimmten Änderungen an Bauteilen sowie bei Erweiterung und Ausbau Regelungen im § 9 der EnEV zu beachten. Es werden Anforderungen an den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von Bauteilen bzw. an den Jahres-Primärenergiebedarf und die Wärmeverluste der Gebäudehülle gestellt.

Für bestehende Gebäude gibt es unter bestimmten Voraussetzungen auch einzelne Nachrüstpflichten, u. a. zur Dämmung von obersten Geschossdecken und der Ausstattung mit Raumtemperaturreglern sowie eine Außerbetriebnahmeverpflichtung für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind.

Darüber hinaus zielt die EnEV mit den §§ 13-15 auf eine energieeffiziente Ausführung der Anlagentechnik ab, wenn diese erstmals in ein Gebäude eingebaut oder in bestehenden Gebäuden ersetzt wird.

#### Energieausweise

##### ■ Energieausweis bei Neubauten und Änderung an Gebäuden

Ein Energieausweis ist für ein fertig gestelltes Gebäude auszustellen (§ 16 Abs. 1 EnEV). Er dokumentiert die energetischen Qualitäten des Gebäudes und die Anforderungen der EnEV an dieses Gebäude.

Außerdem kann bei Änderungen an bestehenden Gebäuden, für die eine Energiebilanzierung berechnet wird, die Einhaltung der Anforderungen mit einem Energieausweis nachgewiesen werden.

##### ■ Energieausweis bei Verkauf und Vermietung

Bei Verkauf oder Vermietung eines Gebäudes, einer Wohnung oder Nutzungseinheit hat der Verkäufer oder Vermieter dem potenziellen Käufer oder Mieter spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis im Original oder als Kopie vorzulegen oder diesen deutlich sichtbar auszulegen oder auszuhängen (§ 16 Abs. 2 EnEV). Nach Abschluss des Kauf- oder Mietvertrages ist dem Käufer oder Mieter der Energieausweis im Original oder als Kopie zu übergeben. Diese Regelungen gelten auch bei Verpachtung oder Leasing.

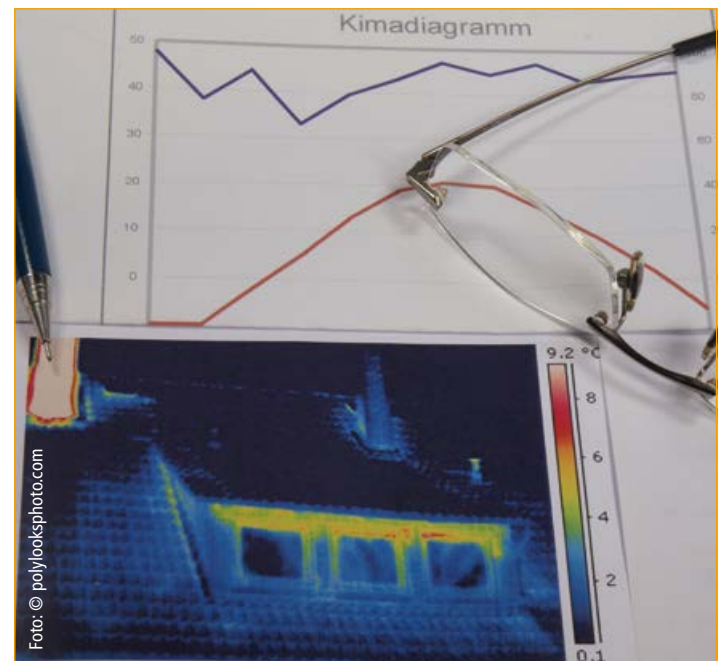




Foto: © arsdigital · fotolia.com

### ■ Angaben in Immobilienanzeigen

Verkäufer und Vermieter sind künftig verpflichtet, bestimmte Angaben aus dem Energieausweis in Anzeigen in kommerziellen Medien mit aufzunehmen (§ 16a EnEV). In den neuen Energieausweisen auf Basis der EnEV 2013 sind alle diese Angaben ausgewiesen.

Weitere Informationen zum Energieausweis finden Sie unter [www.ebz-stuttgart.de/energiertatgeber/energieausweis](http://www.ebz-stuttgart.de/energiertatgeber/energieausweis).

### Ausnahmen und Befreiungen

Sofern bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen der EnEV die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, können Ausnahmen zugelassen werden (§ 24 EnEV).

Eine Befreiung von den Anforderungen ist nach § 25 EnEV möglich, wenn eine unbillige Härte vorliegt. Von einer unbilligen Härte ist auszugehen, wenn die erforderlichen Aufwendungen nicht innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.

### Unternehmererklärung

Bei Änderungen an Außenbauteilen nach § 9 Abs. 1 Satz 1 EnEV oder der nachträglichen Dämmung oberster Geschossdecken nach § 10 Abs. 3 und 4 EnEV haben die ausführenden Unternehmen zu bestätigen, dass die Arbeiten den Anforderungen der EnEV entsprechen. Dies kann formlos oder unter Verwendung von Vordrucken der Fachverbände erfolgen. Unternehmerklärungen sind auch auszustellen, wenn in Neu- und Bestandsgebäuden Maßnahmen an der Anlagentechnik nach §§ 13-15 EnEV ausgeführt wurden.

### Wer überprüft die Vorgaben?

Die Umsetzung der Energieeinsparverordnung in Baden-Württemberg wird in der EnEV-Durchführungsverordnung (EnEV-DVO) geregelt. Darin sind auch die verschiedenen Anzeige- und Nachweispflichten festgelegt.

### Zuständig für Vorhaben im Stadtgebiet Stuttgart:

Landeshauptstadt Stuttgart  
Baurechtsamt – Sachgebiet Erneuerbare Wärmeenergien  
Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart  
E-Mail: [Baurechtsamt.EWaerme@Stuttgart.de](mailto:Baurechtsamt.EWaerme@Stuttgart.de)

Weitere Informationen zu den gesetzlichen Grundlagen finden Sie im Internet unter [www.stuttgart.de/energie-und-waermerechtliche-Bestimmungen](http://www.stuttgart.de/energie-und-waermerechtliche-Bestimmungen) sowie unter [www.um.baden-wuerttemberg.de](http://www.um.baden-wuerttemberg.de).





# Förderprogramme der Landeshauptstadt Stuttgart, des Landes Baden-Württemberg und des Bundes

## Das Stuttgarter Energiesparprogramm für private Wohngebäude

Mit dem Energiesparprogramm bezuschusst die Landeshauptstadt Stuttgart seit 1998 energetische Sanierungen in privaten Wohngebäuden. Es gelten die Richtlinien der Stadt Stuttgart in der jeweils gültigen Fassung. Zuständig ist das Amt für Liegenschaften und Wohnen.

Das Energiesparprogramm gilt im gesamten Stadtgebiet mit Ausnahme von förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten, die über das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgefragt werden können.

Ausführliche Informationen gibt es im Internet unter [www.stuttgart.de/Energiesparprogramm](http://www.stuttgart.de/Energiesparprogramm). Die aktuellen Förderrichtlinien finden Sie dort in der Rubrik „Publikationen“, den Antrag auf Zuschüsse für Energie einsparende Maßnahmen finden Sie in der Rubrik „Formulare“.

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Liegenschaften und Wohnen

**STUTTGART**

### Städtisches Energiesparprogramm

#### Zuschüsse für die Gebäudesanierung

**Alternative 1:**  
Maßnahmenkombination Wärmedämmungen, auch kombiniert mit der Heizungserneuerung aufgrund einer Energiediagnose bis zu **6.000 Euro Zuschüsse** je Wohnung bzw. je Einfamilienhaus.

**Alternative 2:**  
- Einzelmaßnahmen an den **Außengebäudeteilen:**  
Dachdämmung mit **25 Euro Zuschüsse** je m<sup>2</sup> Bauteilfläche  
Fassadendämmung mit **10 Euro Zuschüsse**  
Fenstererneuerung mit **50 Euro Zuschüsse**  
- Maßnahmen der **technischen Gebäudeausrüstung:**  
Zentralheizung mit **750 Euro Zuschüsse**  
Hocheffizienzpumpe mit **200 Euro Zuschüsse** je Förderwohnung  
Thermische Solaranlage **50 Euro Zuschüsse** je m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche

**Beispiel für eine Sanierung in Stuttgart**

vorneher                      nachher

**Amt für Liegenschaften und Wohnen**

Frau Riegger: 0711 216-91372

E-Mail: [energiesparprogramm@stuttgart.de](mailto:energiesparprogramm@stuttgart.de)  
[www.stuttgart.de/energiesparprogramm](http://www.stuttgart.de/energiesparprogramm)

Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Heust. 1, Besuchereingang Hospitalstr. 8  
70174 Stuttgart

## Weitere Förderprogramme

Klimaschutz, Ressourcenschonung und Immissionschutz besitzen in der Förderlandschaft eine hohe Priorität. Die Landeshauptstadt Stuttgart, das Land Baden-Württemberg und der Bund haben dazu eine Vielzahl von energiebezogenen Förderprogrammen aufgelegt. Eine Auflistung der Umweltschutz-Förderprogramme finden Sie unter [www.stuttgart.de/Foerdmittel-Umwelt-schutz](http://www.stuttgart.de/Foerdmittel-Umwelt-schutz).

Bitte informieren Sie sich rechtzeitig vor Beginn Ihres Vorhabens bei den Kontaktstellen der Fördermittelgeber, ob bzw. welches Programm für Sie in Frage kommt.

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Büro für Sanierungen

**STUTTGART**

Postanschrift: Heustalle 1, 70174 Stuttgart  
Besuchereingang: Hospitalstraße 8, 70174 Stuttgart

### Stuttgarter Energiesparprogramm für private Wohngebäude

#### Antragskonstellationen

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Förderart	Voraussetzung
I	<ul style="list-style-type: none"> <li>--- Dach</li> <li>--- Fassade</li> <li>--- Fenster</li> <li>--- Heizung</li> <li>--- Thermische Solaranlage</li> <li>--- Hocheffizienzpumpen/</li> <li>--- dezentrales Pumpensystem</li> </ul>	Antragstellung in der Pauschalförderung	Ertüchtigung durch das Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. vor <b>Auftragsvergabe und Antragstellung</b>
II	Kombination von Fenster und sowie weiteren Einzelmaßnahmen aus Nr. I	Antragstellung in der Pauschalförderung	Ertüchtigung durch das Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. vor <b>Auftragsvergabe und Antragstellung</b>
III	Kombination von zwei oder mehreren Maßnahmen der Wärmedämmung bzw. der technischen Gebäudeausrüstung	Antragstellung in der Regelförderung	Energiediagnose vom Energieberatungszentrum Stuttgart e.V. oder TDV BLD Inclusive Service GmbH Abt. Gebäudetechnik vor <b>Auftragsvergabe und Antragstellung</b>

Informationen über das Förderprogramm:

Telefon: 0711 216-91372  
Telefax: 0711 216-91494  
E-Mail: [energiesparprogramm@stuttgart.de](mailto:energiesparprogramm@stuttgart.de)  
Internet: [www.stuttgart.de/energiesparprogramm](http://www.stuttgart.de/energiesparprogramm)

# Informations- und Beratungsstellen in Ihrer Nähe

## Landeshauptstadt Stuttgart

### Amt für Liegenschaften und Wohnen – Abteilung Wohnungswesen

Postanschrift Heustraße 1, Besuchereingang Hospitalstraße 8  
70174 Stuttgart

Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin.

Telefon: 0711 216-91372, 216-91376

Fax: 0711 216-91494

E-Mail: [energiesparprogramm@stuttgart.de](mailto:energiesparprogramm@stuttgart.de)

Internet: [www.stuttgart.de/Energiesparprogramm](http://www.stuttgart.de/Energiesparprogramm)

## Energieberatungszentrum Stuttgart e. V. (EBZ)

Gutenbergstraße 76, 70176 Stuttgart

Telefon: 0711 6156555-0

Fax: 0711 6156555-11

E-Mail: [info@ebz-stuttgart.de](mailto:info@ebz-stuttgart.de)

Internet: [www.ebz-stuttgart.de](http://www.ebz-stuttgart.de)

Als Eigenheimbesitzer wollen Sie wissen, wie Sie Ihr Wohngebäude energie-sparend sanieren oder modernisieren können, Sie haben Fragen zum Thema Haustechnik und thermischer Bauphysik? Oder Sie wollen einfach nur wissen, ob Ihr Haus viel oder wenig Energie verbraucht? Dann sind sie beim Energieberatungszentrum Stuttgart e. V. (EBZ) genau richtig.

Sie sind Handwerker, Architekt oder Hersteller und wollen über den aktuellsten Stand der Technik Bescheid wissen, Sie wollen Ihr technisches und planerisches Wissen bei der Realisierung von Energiesparmaßnahmen einbringen und mit Kollegen darüber diskutieren? Oder Sie haben Kunden, die sich produktneutral über Energieeinsparung informieren wollen? Dann kann das EBZ auch Ihnen weiterhelfen.

Die Dienstleistungen des EBZ richten sich sowohl an Privatpersonen als auch an Unternehmen. Das Leistungsportfolio umfasst unter anderem die Erstberatung im Bereich energetisch Sanieren und Modernisieren, die Erstellung eines Sanierungskonzeptes sowie die Qualitätskontrolle auf Baustellen. Darüber hinaus erstellt das EBZ auch Energiediagnosen, die im Falle von umfassenden energetischen Sanierungen die Voraussetzung für eine erhöhte Förderung durch die Stadt Stuttgart sind (siehe auch Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart).

Das EBZ als eingetragener und gemeinnütziger Verein entstand im Jahr 1999 auf Initiative des Energie-Tisches im Amt für Umweltschutz. Es kann qualifizierte und neutrale Beratung mit sehr geringem Kostenaufwand anbieten. Das EBZ ist ein praktisches Beispiel der Partnerschaft zwischen öffentlichem und privatem Sektor. Mit seiner Beratungsleistung unterstützt es nicht nur Investoren bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen, sondern bietet auch Seminare und Foren für Handwerker, Ingenieure, Architekten, Bauherren und alle anderen, die sich mit Gebäudemodernisierung und Energiethemen befassen.

## Rolf Geiger WOHNBAU

Ihr Ansprechpartner:

**Heidi Geiger-Betz**



Rolf Geiger GmbH + Co. KG  
Sigmaringer Straße 36  
70567 Stuttgart

Telefon (0711) 61 55 33 60  
Telefax (0711) 61 55 33 70

[info@wohnbaugeiger.de](mailto:info@wohnbaugeiger.de)  
[www.wohnbaugeiger.de](http://www.wohnbaugeiger.de)

Kompetente  
Partner  
verwirklichen  
Ihre Ideen





Für eine persönliche Beratung bitten wir um eine vorherige Terminvereinbarung.

Zu folgenden Zeiten können Sie uns telefonisch erreichen:

Montag: 10:30 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr

Dienstag – Donnerstag: 09:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr

Freitag: 09:00 – 12:00 Uhr

#### Weiterer Anbieter für eine Energiediagnose zum städtischen Energiesparprogramm:

#### TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Abt. Anlagentechnik

Gottlieb-Daimler-Straße 7, 70794 Filderstadt

Ansprechpartner: Marc Heidrich

Telefon: 0711 7005-395

Fax: 0711 7005-779

E-Mail: [marc-heidrich@tuev-sued.de](mailto:marc-heidrich@tuev-sued.de)

Internet: [www.tuev-sued.de/is](http://www.tuev-sued.de/is)

#### Landeshauptstadt Stuttgart

#### Amt für Umweltschutz

Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart

Telefon: 0711 216-88600 (Umwelttelefon)

Fax: 0711 216-88660

E-Mail: [Umweltberatung@stuttgart.de](mailto:Umweltberatung@stuttgart.de)

Internet: [www.stuttgart.de/umweltberatung](http://www.stuttgart.de/umweltberatung)

„Vom Wissen zum Handeln“ lautet das Motto der Umweltberatung beim Amt für Umweltschutz. Die Umweltberatung ist ein wichtiger Partner für die Stuttgarter Bürgerinnen und Bürger zu Fragen des alltäglichen Umweltschutzes, aber auch wenn Sie Informationen über Förderprogramme und Fördermittel der Landeshauptstadt Stuttgart, des Landes oder des Bundes erhalten wollen. Nutzen Sie die DIE UMWELTBERATUNG beim Amt für Umweltschutz, die zu folgenden Zeiten erreichbar ist:

Montag – Donnerstag: 09:00 – 15:30 Uhr

Freitag: 09:00 – 13:00 Uhr

#### Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft – Informationszentrum Energie

Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart

Telefon: 0711 126-1223 (Herr Höflich) oder 0711 126-1225 (Frau Stempel)

E-Mail: [harald.hoeflich@um.bwl.de](mailto:harald.hoeflich@um.bwl.de) oder [ortrud.stempel@um.bwl.de](mailto:ortrud.stempel@um.bwl.de)

Internet: [www.um.baden-wuerttemberg.de](http://www.um.baden-wuerttemberg.de) und [www.ie-bw.de](http://www.ie-bw.de)

Das „Informationszentrum Energie“ im Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft bietet neutrale Informationen zu erneuerbaren Energien, Energieeffizienz und zu den Förderprogrammen im Energiebereich. Es berät Hausbesitzer, private Investoren und mittelständische Unternehmen bei der Auswahl der für ihr Projekt in Frage kommenden Förderprogramme.

# WACHTER

WOHNUNGSBAU GMBH

Senefelderstraße 31A

70176 Stuttgart

Telefon 07 11 / 6 56 24 81 30

Telefax 07 11 / 6 56 24 81 39

# HVW GmbH

Hausverwaltung Wachter GmbH

Stresemannstraße 79 · 70191 Stuttgart

Telefon 07 11 / 6 56 24 81 10 · Fax 07 11 / 6 56 24 81 19

Email [info@wachter-hvw.de](mailto:info@wachter-hvw.de)

## Ihre Hausverwaltung vor Ort

Persönlich · kompetent · zuverlässig

Übersichten zu den Förderprogrammen im Energiebereich sowie eine Liste über die kostenlos erhältlichen Informationsmaterialien finden Sie unter [www.ie-bw.de](http://www.ie-bw.de).

### **Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH – KEA**

Kaiserstraße 94a, 76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 98471-0

Telefon: Servicetelefon – „Zukunft Altbau“: 08000 123333

Fax: 0721 98471-20

E-Mail: [info@kea-bw.de](mailto:info@kea-bw.de)

Internet: [www.kea-bw.de](http://www.kea-bw.de)

Eine wesentliche Aufgabe der 1994 gegründeten Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH ist die Mitwirkung an der Klimaschutzpolitik des Landes Baden-Württemberg. Hierzu zählen als wichtige Bausteine in der Klimaschutz-Förderung die Programme Klimaschutz-Plus sowie Heizen und Wärmenetze mit regenerativen Energien im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Des Weiteren erstellt die KEA Energie-, Klimaschutz- und Bioenergiekonzepte, koordiniert und übernimmt das Energiemanagement für Gebäude und bietet Nutzersensibilisierungen oder Schulungen für Mitarbeiter an. Außerdem begleitet sie KEA Contracting-Projekte.

Zielgruppen sind Kommunen, Unternehmen und Schulen. Privatpersonen werden durch das Programm Zukunft Altbau und über die regionalen Energieagenturen landesweit optimal betreut.

„Zukunft Altbau“ ist die unabhängige und neutrale Marketing- und Informationskampagne des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zu allen Fragen der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden. Ziel der Kampagne ist es, Hauseigentümer zu sensibilisieren, zu informieren und zu Energie sparenden Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden zu bewegen.

Zielgruppen sind daher in erster Linie Hauseigentümer sowie die Multiplikatoren Handwerker, Planer und andere am Bau Beteiligte. Weiterhin zielt das Programm auf die Aus- und Fortbildung von Fachleuten zur Sicherung einer optimalen Beratung bei Energiesparmaßnahmen. Gemeinsam mit den Partnerorganisationen (Baden-Württembergischer Handwerkstag und seine Fachverbände, Architektenkammer BW, Ingenieurkammer BW sowie Vereine und Verbände der Energieberater) werden die Multiplikatoren unterstützt und regionale Aktionen initiiert. Dazu werden diverse Info-Materialien erstellt, gepflegt und den Zielgruppen an die Hand gegeben.

Fragen zu energetischen Modernisierungen werden am kostenlosen Beratungstelefon 08000 123333 beantwortet.

### **BINE Informationsdienst**

Vertiefende Informationen rund um die Themen Energieeffizienz und erneuerbare Energien bietet auch der vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geförderte BINE Informationsdienst des FIZ Karlsruhe ([www.bine.info](http://www.bine.info)).

# Smoltczyk & Partner GmbH

Erdwärme. Mehr dazu auf Seite 47



## Weitere Themen von A – Z



### Baulasten und Baulastenverzeichnis

Durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Eine solche Verpflichtung, die auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist, bezeichnet man als Baulast.

Die öffentliche Baulast dient dazu, einem Bauvorhaben entgegenstehende rechtliche Hindernisse auszuräumen. Der Eigentümer eines anderen Grundstücks erfüllt dabei eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zugunsten des Bauherrn bzw. des Baugrundstücks.

Die Baulasten werden auf Anordnung der Baurechtsbehörde in ein Verzeichnis, das sogenannte Baulastenverzeichnis, eingetragen. Das Baulastenverzeichnis ist ein öffentliches Buch (öffentliches Register), das die öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnisse an Grundstücken offenbaren soll.

Neben den Baulasten können auch andere baurechtliche, altlastenrechtliche oder bodenschutzrechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers sowie beispielsweise Bedingungen, Befristungen oder Widerrufsvorbehalte von Genehmigungen im Baulastenverzeichnis vermerkt werden.

Das Baulastenverzeichnis für die Landeshauptstadt Stuttgart wird beim Baurechtsamt geführt. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen und sich Abschriften erteilen lassen. Ein berechtigtes Interesse liegt z. B. als Grundstückseigentümer oder als Kaufinteressent vor. Diese Dienstleistungen sind gebührenpflichtig und erfolgen im Bürgerservice Bauen.

Zur Vorbereitung der Planung eines Bauvorhabens ist es ratsam, rechtzeitig Einsicht in das Baulastenverzeichnis zu nehmen, um vorhandene Baulasten oder sonstige Beschränkungen (z. B. städtebauliche Verträge) für das Baugrundstück berücksichtigen zu können.

## Wolfgang Pfeiffer

Garten- und Landschaftsgestaltung



- Herstellung von Grünanlagen
- Gartenpflege
- Natursteinarbeiten
- Wege-, Platz- und Treppenbau

Friedrichsberg 58  
70567 Stuttgart (Möhringen)  
Telefon (07 11) 71 21 90  
Telefax (07 11) 71 21 64

### Baumschutzgebiete

In den bebauten Innenstadtbezirken und in Teilen von Bad Cannstatt gilt die Baumschutzsatzung. Durch sie werden alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm oder mehr, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmig ausgebildete Bäume sind ebenfalls geschützt, wenn wenigstens ein Stamm einen Umfang von mindestens 50 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, hat. Zum Schutzgegenstand gehören der Baum sowie der Wurzelbereich. Geschützt sind auch die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen vom Zeitpunkt der Pflanzung an. Folgerichtig sind alle Handlungen verboten, die diese geschützten Bäume in ihrem Bestand beeinträchtigen. In besonderen Fällen sind Befreiungen möglich.

Unabhängig davon gilt im ganzen Stadtgebiet, also auch außerhalb von bebauten Gebieten, § 43 des Naturschutzgesetzes. Nach dieser Vorschrift ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten, Hecken, lebende Zäune, Bäume, Gebüsche und Röhrichtbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. In besonderen Fällen sind Ausnahmen möglich.

Wenden Sie sich deshalb rechtzeitig an das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung – Grünordnungsplanung, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart, Telefon: 0711 216-20059, E-Mail: [poststelle.61@stuttgart.de](mailto:poststelle.61@stuttgart.de).

Anträge auf Ausnahmen von § 43 des Naturschutzgesetzes im Außenbereich bearbeitet das Amt für Umweltschutz, Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart, Telefon: 0711 216-88600, E-Mail: [Poststelle.amt36@stuttgart.de](mailto:Poststelle.amt36@stuttgart.de).

## Bautechnische Nachweise – Standsicherheit und Schallschutz

### Standsicherheit

Bauliche Anlagen müssen standsicher sein. Der Nachweis einer ausreichenden Standsicherheit wird im Allgemeinen durch eine statische Berechnung erbracht. In dieser werden auf der Grundlage der geltenden Normen und bauaufsichtlichen Zulassungen alle wesentlichen tragenden Bauteile untersucht. Dies sind beispielsweise die Fundamente, die Dachkonstruktion, die Gebäudedecken und Unterzüge, Stützen und Wände. Es gehören aber auch die Untersuchung der Gesamtstandsicherheit des Baugrundes in Hanglagen oder mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Nachbarbebauung dazu.

Im Genehmigungsverfahren sind die Standsicherheitsnachweise Teil der Bauvorlagen und der Baurechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (Bautechnische Prüfung). Die bautechnische Prüfung wird durch die Baurechtsbehörde selbst oder durch einen von ihr beauftragten Prüfer für Baustatik durchgeführt.



**Müller+Lehwald**

**Immobilienbewertung  
und Baubetreuung**

Partnerschaft Freier Architekten

Felix-Dahn-Straße 62 C  
70597 Stuttgart  
fon 0711. 7 65 25 07  
fax 0711. 7 65 25 06  
[partner@mueller-lehwald.de](mailto:partner@mueller-lehwald.de)  
[www.mueller-lehwald.de](http://www.mueller-lehwald.de)

Unter den Voraussetzungen des § 18 LBOVVO genügt eine Erklärung zum Standsicherheitsnachweis.

### Schallschutz

Die gesetzlichen Anforderungen an den erforderlichen Schallschutz sind in der Landesbauordnung und der DIN 4109 normiert. Der Schallschutz muss in der Regel für Aufenthaltsräume nachgewiesen sein. Dabei ist die erforderliche Luft- und Trittschalldämmung zum Schutz gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich zu gewährleisten. Der Schallschutz wird erreicht durch entsprechende Wahl von Wand- und Deckenmaterial und/oder durch Anbringen von Dämmmaterial auf oder in die Wand- oder Deckenkonstruktionen.

Der Schallschutz ist auch zu beachten, wenn

- a) der Bebauungsplan dies festsetzt
- b) der Außenlärmpegel, der sich aus amtlichen Lärmkarten oder Lärmminde-rungsplänen ergibt, bestimmte Grenzwerte überschreitet.

Die Schallschutznachweise werden erstellt von Sachverständigen, in der Regel Ingenieure der Bauphysik oder Baustatik, oder vom planenden Architekten/Ingenieur. Der Schallschutznachweis ist als „bautechnischer Nachweis“ im Genehmigungsverfahren Bestandteil der Bauvorlagen. Bis auf die in § 18 LBOVVO genannten Ausnahmen muss der Schallschutznachweis im Rahmen der bautechnischen Prüfung von der Baurechtsbehörde oder von einem von ihr beauftragten Prüfer geprüft werden.

## Bodenrichtwert

Jeder Kaufvertrag über ein Grundstück, eine Eigentumswohnung oder ein Erbbaurecht in Stuttgart wird von den Notaren dem Gutachterausschuss Stuttgart übersandt. Die Kaufverträge werden von dessen Geschäftsstelle ausgewertet und in einer Kaufpreissammlung erfasst. Der Gutachterausschuss verfügt damit über umfassende und wichtige Informationen über Grundstückswerte und Marktverhältnisse innerhalb des Stuttgarter Stadtgebietes.



Diese Informationen werden in jährlich erscheinenden Marktberichten und Bodenrichtwertkarten veröffentlicht und stehen den Grundstückseigentümern und potenziellen Käufern als Informationsquellen zur Verfügung. Die Bodenrichtwerte können über das **GeoPortal** abgerufen werden, das wir Ihnen in dieser Broschüre vorstellen.

Aufgrund der Auswertungen kennt der Gutachterausschuss auch die für die Verkehrswertermittlung einer Immobilie wesentlichen Einflussfaktoren. Er ist damit in der Lage, Ihnen eine unabhängige, sachverständige und sichere Wertermittlung zu liefern.

Auskünfte zu den Dienstleistungen des Gutachterausschusses erteilt die Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Rathaus, Marktplatz (M) 1, 70173 Stuttgart, Telefon: 0711 216-59601, E-Mail: [kunden.stmessa@stuttgart.de](mailto:kunden.stmessa@stuttgart.de).

## Brandschutz

Bei der Errichtung, der Erweiterung, dem Umbau oder der Umnutzung von Gebäuden sind vorrangig auch die Anforderungen des baulichen Brandschutzes zu berücksichtigen. Die notwendigen Maßnahmen für den Brandschutz betreffen z. B. die Gebäudeabstände und die Bauart des Gebäudes, insbesondere:

- die Brennbarkeit der Baustoffe,
- die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile,
- die Dichtigkeit der Verschlüsse von Öffnungen,
- die Anordnung, Lage und Gestaltung der Rettungswege,
- die Anordnung von Flächen für die Feuerwehr.

In Stuttgart wird wenn nötig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Branddirektion, Abteilung Vorbeugender Brandschutz, als zuständige Feuerwehr zu Einrichtungen für die Brandbekämpfung und Brandmeldung sowie zur Sicherung der zweiten Rettungswege gehört.

## Genehmigungen nach anderen Rechtsgebieten

Im Baugenehmigungsverfahren werden die in ihrem Aufgabenbereich berührten Ämter und Dienststellen gehört. In einigen Bereichen ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung die Zustimmung oder das Einvernehmen der beteiligten Behörde. Es gibt aber auch Vorhaben, für die mehrere behördliche Entscheidungen notwendig sind. Dies gilt beispielsweise für das Naturschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Gewerbe- und Gaststättenrecht, den Denkmalschutz, Sanierungsgebiete oder Gebiete mit einer städtebaulichen Erhaltungssatzung oder Baumschutzsatzung. Ob in diesen Fällen eine Entscheidung insgesamt ergeht (Konzentrationswirkung) oder getrennte Entscheidungen, ist im Einzelfall zu klären.

## Hausnummer

Der Eigentümer ist nach § 126 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Hausnummer zu versehen. Eine gut sichtbare Hausnummer dient der besseren Orientierung, von der im Notfall das eigene Leben oder das der Hausbewohner abhängen kann. Nach Festsetzung der Hausnummer durch das Stadtmessungsamt wird sie den Eigentümern mit der Baugenehmigung bekanntgegeben. Im Kennnisgabeverfahren ist die Hausnummer direkt beim Stadtmessungsamt zu erfragen.

Weitere Auskünfte über die Grundsätze für das Beschaffen und Anbringen von Hausnummernschildern erteilt das Stadtmessungsamt

Abteilung Geobasisdaten und Liegenschaftskataster  
Kronenstraße 20, 70173 Stuttgart

Telefon: 0711 216-59511

E-Mail: [Hausnummer@stuttgart.de](mailto:Hausnummer@stuttgart.de)

## Rauchmelder

Wenn es brennt, retten Rauchmelder Leben. Deshalb sind die Warngeräte seit Beginn des Jahres 2015 in Baden-Württemberg Pflicht. Ausführliche Informationen bietet das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (im Internet unter [www.mvi/Rauchwarmmelder/FAQ](http://www.mvi/Rauchwarmmelder/FAQ)).

## Sachverständige

Die Landesbauordnung eröffnet dem Bauherrn die Möglichkeit, Sachverständige zu bestellen, wenn der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung hat. Neben den Vermessungssachverständigen und den Tragwerksplanern kommen insbesondere solche für Altlasten, Aufgaben nach der Baustellenverordnung, Brandschutz, Erd- und Grundbau, Haustechnik oder Bauphysik in Frage. Sachverständige für die verschiedenen Gebiete finden Sie bei der Ingenieurkammer ([www.ingkbw.de](http://www.ingkbw.de)) oder bei der Architektenkammer ([www.akbw.de](http://www.akbw.de)).



Foto: © M&Sfotodesign - fotolia.com



Ingenieurbüro für Geotechnik

### Bernecker Ingenieur GmbH

Friolzheimer Straße 3A  
70499 Stuttgart  
Tel. 0711 / 62034-90  
Fax 0711 / 62034-91

[www.bernecker-ingenieure.de](http://www.bernecker-ingenieure.de)  
[info@bernecker-ingenieure.de](mailto:info@bernecker-ingenieure.de)

## Dienstleistungen mit Sachverstand



Unser vielfältiges Arbeitsspektrum deckt alle relevanten Bereiche der Geotechnik (Erd- und Grundbau, Felsbau, Spezialtiefbau, etc.) ab.

Sprechen Sie uns an, wenn Sie eine Lösung für Ihr Bauvorhaben suchen. Durch jahrelange Erfahrung auch in komplexen Baurealisierungen finden Sie in uns einen verlässlichen und versierten Partner für alle anfallenden Ingenieurleistungen im Bereich der Geotechnik.





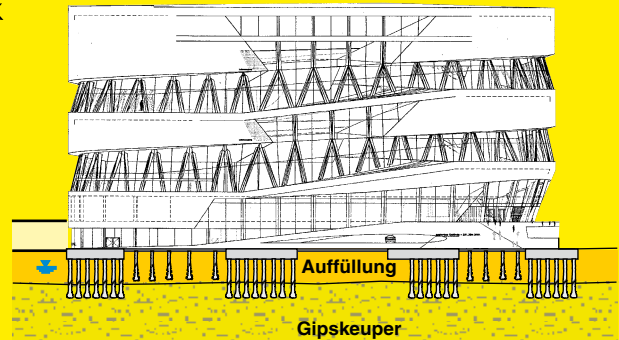
# Smoltczyk & Partner GmbH



Geotechnik · Hydrogeologie · Umwelttechnik

## Rund um Baugrund, Schadstoffe und Wasser

- Baugrund- und Gründungsgutachten
- Geotechnische und hydrogeologische Beratung
- Schadstoffe in Böden und Gebäuden  
Altlasten, Abbruch, Umnutzung, Raumluft...
- Erwärmesonden, Energiepfähle...
- Grundwasser-Brunnen



Mercedes-Benz Museum, Kunstmuseum am Schlossplatz, Neue Landesmesse  
LBBW, Europa Viertel, Kunstmuseum, Porsche Museum u.v.a.m.

Untere Waldplätze 14 · 70563 Stuttgart · Telefon 0711/13164-0 · Telefax 0711/13164-64 · E-Mail [post@SmoltczykPartner.de](mailto:post@SmoltczykPartner.de)  
Internet [www.SmoltczykPartner.de](http://www.SmoltczykPartner.de)

### ... der Baugrundgutachter

Jeder Bauherr trägt das Baugrundrisiko, also das Risiko, dass durch seine Baumaßnahme an seinem Gebäude oder auch an Nachbargebäuden Schäden auftreten oder Personen beeinträchtigt werden. Die Ursachen können vielfältig sein: Überbauung wenig tragfähiger Schichten wie Torf, weiche Böden, Auffüllungen, Instabilitäten des Baugrunds durch Rutschungen, Erdfälle, Schrumpfen und Schwellen toniger Böden, nicht standsichere Baugrubenböschungen, fehlerhafte Gründungen, die z. B. zu Setzungen führen, ungenügende Berücksichtigung von Sicker- und Grundwasser oder fehlende Sicherung bestehender

Gebäude, z. B. durch deren Unterfangung. Aus diesem Grund besteht eine Pflicht zur Baugrunderkundung bzw. zur konkreten Beschreibung des Baugrundes, z. B. nach § 9 Abs. 2 der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) und den baurechtlich eingeführten Normen, z. B. DIN EN 1997, in der exakte Anforderungen an den Untersuchungsaufwand gestellt werden. Baugrundgutachter, die den Baugrund und die Grundwasserverhältnisse erkunden und die Wechselwirkung zwischen Bauwerk und Baugrund bewerten, sind Ingenieurgeologen und Bauingenieure.



Foto: © Eisenhans - fotolia.com

### ... der Tragwerksplaner (Statiker)

Ist die Entwurfsplanung abgeschlossen und der Bauantrag gestellt, wird ein Tragwerksplaner hinzugezogen. Er wird aus der Sicht des Bauingenieurs die Dachkonstruktion entwerfen, die Decken und Unterzüge dimensionieren, Mauerwerksqualität festlegen sowie die Fundamente berechnen. Seine Berechnungen basieren auf den Plänen des Bauantrages. Nach Fertigstellung der Statik wird dann der Entwurfsverfasser nach seinen Angaben die Detailplanung (Maßstab 1:50) erstellen.

Diese Ausführungspläne bekommt wiederum der Tragwerksplaner, um hiernach für alle tragenden Bauteile die Konstruktionspläne anzufertigen. Diese Konstruktionspläne enthalten alle Maß- und Materialangaben der tragenden Teile. Querschnitte, Dämmungen, Stahlteile, Durchbrüche usw. werden hier festgelegt. In der Regel werden die statische Berechnung sowie die Schal- und Bewehrungspläne vor Baubeginn noch von einem Prüfingenieur kontrolliert und zur Ausführung freigegeben (siehe oben).



Foto: © Günter Menzl - fotolia.com

**THOMAS KRAFT**

MBA | DIPL.-INGENIEUR | ARCHITEKT | IMMOBILIEN-SACHVERSTÄNDIGER

Von der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart  
öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Riedgrasweg 82 | 70599 Stuttgart | Telefon 0711.451 67 16  
Fax 0711.451 67 19 | E-Mail [t.kraft@kraft-isv.de](mailto:t.kraft@kraft-isv.de)


**HEUBECK**  
ARCHITECTURE

**HANS HEUBECK**  
Dipl. Ing. Dip. Arch. Cant.

Freier Architekt  
Sachverständiger  
für Schäden an Gebäuden  
Energieberater  
Thermografie

Hohentwielstr. 34 Fon 0711. 640 25 78 [info@heubeck-architecture.de](mailto:info@heubeck-architecture.de)  
70199 Stuttgart Fax 0711. 640 98 78 [www.heubeck-architecture.de](http://www.heubeck-architecture.de)

**MARKUS LAIBLIN**  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**MARKUS LAIBLIN** **DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT**

Von der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Landhausstraße 152 Tel.: 0711/3277769-0  
70188 Stuttgart oder 0711/3277769-5  
E-Mail: [buerol@laiblin-partner.de](mailto:buerol@laiblin-partner.de) Fax: 0711/3277769-9


**Dipl.-Ing. Susanne Johner-Helppi**

Freie Architektin und  
ö.b.u.v. Sachverständige

Von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellte  
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke

Albert-Schweitzer-Str. 19  
70734 Fellbach  
Tel.: 0711 / 91 26 13 07  
Fax: 0711 / 93 58 15 70  
Mobil: 0177 / 23 48 718  
[info@johner-helppi.de](mailto:info@johner-helppi.de)


**UWE BRETSCHNEIDER**  
ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENGUTACHTER

Dipl.-Ing. (FH) Bauwesen, Betriebswirt (VWA)  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fred-Uhlman-Straße 9 · 70619 Stuttgart  
Telefon 0711 42 96 62 · Mobil 0172 63 411 52  
Fax 03222 373 00 13  
[info@marktwert-immo.de](mailto:info@marktwert-immo.de) · [www.marktwert-immo.de](http://www.marktwert-immo.de)


**Zebe** Architekten


Für Ihre Bauprojekte finden Sie bei uns immer  
einen kompetenten Ansprechpartner.

[www.ZebeArchitekten.de](http://www.ZebeArchitekten.de)

**SIGRUNGERST**  
ARCHITEKTUR

**Sigrun Gerst** Dipl. Ing. (FH)

Freie Architektin  
Sachverständige für Schäden an Gebäuden  
und Gebäudeinstandsetzung (TÜV)  
Energieberaterin für Baudenkmale,  
Wohn- und Nichtwohngebäude  
Zertifizierte Passivhausplanerin

**Harzstraße 2**  
**70469 Stuttgart-Feuerbach**  
Fon 0711 - 99 33 92 60  
Fax 0711 - 99 33 92 69  
Mail: [info@sigrungerst.de](mailto:info@sigrungerst.de)  
[www.sigrungerst.de](http://www.sigrungerst.de)

**KABA** ARCHITEKTUR  
VISUALISIERUNG  
LÖSUNGEN ENERGIEBERATUNG

Klaus + Beerbalk GbR Freie Architekten  
Nordbahnhofstraße 80 · 70191 Stuttgart  
Fon +49 . (0)711 . 268 61 863  
Fax +49 . (0)711 . 268 61 864  
[info@kabaloesungen.de](mailto:info@kabaloesungen.de)  
[www.kabaloesungen.de](http://www.kabaloesungen.de)

Büro Langenau  
In den Lindeschen 22 · 89129 Langenau

## Sachverständige Sage Popp Partner

Von der IHK Stuttgart öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für Schäden an Gebäuden Dipl.-Ing. freie Architekten Stadtplaner Mediation



Schoderstraße 3  
70192 Stuttgart  
Tel 0711 262 49 30  
Fax 0711 262 47 30  
info@sage-popp.de  
www.sage-popp.de



**Ingenieure**  
Büro für Bauwesen  
**Uwe Koch**

Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur

## Tragwerksplanung + Energieberatung:

- Wohn- u. Geschäftshäuser
- Umbauten
- Industrieanlagen
- Sanierungen
- Denkmalgeschützte Gebäude

Hebbbergstraße 98  
70794 Filderstadt-Plattenhardt  
Telefon (0711) 7 77 54 87

[www.uk-bauwesen.de](http://www.uk-bauwesen.de)

helmutfrank

## HF helmutfrank

IMMOBILIEN SACHVERSTÄNDIGER

- Verkehrswertgutachten
- Steuerliche Gutachten
- Mietwertgutachten
- Energieausweise
- Beratung rund um die Immobilie

Julius-Hölder-Straße 60  
70597 Stuttgart

Telefon: 07 11 - 32 73 749  
Telefax: 07 11 - 32 73 750  
Mobil: 01 73 - 34 17 881

E-Mail: info@gutachter-frank.de  
Internet: www.gutachter-frank.de

## W BI

**DR.-ING. FRED WAGNER**  
BERATENDER INGENIEUR

Lehrbeauftragter  
Hochschule für Technik, Stuttgart  
Studiengänge Bauingenieurwesen  
und Infrastrukturmanagement

Widmaierstr. 132 · 70567 Stuttgart  
Telefon 0711 - 28 05 790  
Telefax 0711 - 28 05 776  
E-Mail fred.wagner@khwi.de  
Internet www.khwi.de

Von der IHK Region Stuttgart  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für  
Baupreismittlung und Abrechnung  
im Hoch- und Ingenieurbau sowie  
Baublaufstörungen

# DESAG

Deutsche Sachverständigen Gesellschaft

Feuerbacher Weg 131, 70192 Stuttgart  
Telefon: 0711 55076951  
Mobil: 0151 63493838  
Telefax: 0711 88794110  
info@ahrendt-sachverstaendiger-bau.de  
www.ahrendt-sachverstaendiger-bau.de

## AHRENDT

Sachverständiger Bau + SigeKo

- Schäden an Gebäuden
- Wertermittlungen
- Zertifizierter Bauleiter im Hoch- und Tiefbau
- Fachkraft für Arbeitssicherheit gemäß DGUV Vorschrift 2 des UVT
- Sige-Koordinator  
§ 3 Baustellenverordnung

## Befestigung – Stahlbeton – Bewehrung

# IEA

ELIGEHAUSEN – ASMUS – HOFMANN

IEA GmbH & Co. KG  
Hauptstr. 4, 70563 Stuttgart  
T +49 (0)711 677 1908  
[www.i-ea.de](http://www.i-ea.de)

**Prof. Dr.-Ing. Eligehausen**  
**Dr.-Ing. Asmus**  
öff. best. u. vereid. Sachverständiger  
**Prof. Dr.-Ing. Hofmann**

- Gutachten
- Analyse von Bauwerken
- Durchführung von Versuchen und Probelastungen



Tihomir Kozina  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
für Maler, Stuckateur und Fliesenhandwerk

E-Mail: tiho.kozina@t-online.de

Schmidener Straße 54  
70372 Stuttgart  
Telefon 0711/550 65 99  
Telefax 0711/550 66 62  
Mobil 0162/180 51 27

[www.baurenovierung-kozina.com](http://www.baurenovierung-kozina.com)

**Wir  
sind  
für Sie  
da**

## HATESUER IMMOBILIEN-GUTACHTEN

Diplom SV (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Verbandssachverständiger (BDGS)  
(Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.)

Nordbahnhofstr. 80, 70191 Stuttgart, Tel. 0711 - 656 728 7  
Fax 0711 - 268 618 64, Mobil 0151 - 115 931 76  
info@h-i-g.de, [www.hatesuer-immobilien-gutachten.de](http://www.hatesuer-immobilien-gutachten.de)

Büro Bodensee: Karlsdorfer Str. 56 · 88069 Tettngang

# dierberger

**Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden**  
**Baubegleitende Qualitätssicherung**  
**Beweissicherung SiGeKoordinator für Baustellen**  
**Beratender Ingenieur BDB Renatus Dierberger**  
 Tel. 0711/ 65 66 520 Fax 0711/ 65 66 521  
 Rotenwaldstr. 41 70197 Stuttgart  
[www.dierberger.de](http://www.dierberger.de)

Dipl.-Ing. (FH)

**OSKAR A.  
WASCHITZA**  
Architekt / Inhaber

ARCHITEKTURBÜRO

**WASCHITZA**

DESIGN

PLANUNG

BAUBERATUNG

KONSTRUKTION

BEGUTACHTUNG

Artusweg 17  
70469 Stuttgart

T 0711 993 298 70  
F 0711 993 298 72

info@waschitza.de  
[www.waschitza.de](http://www.waschitza.de)

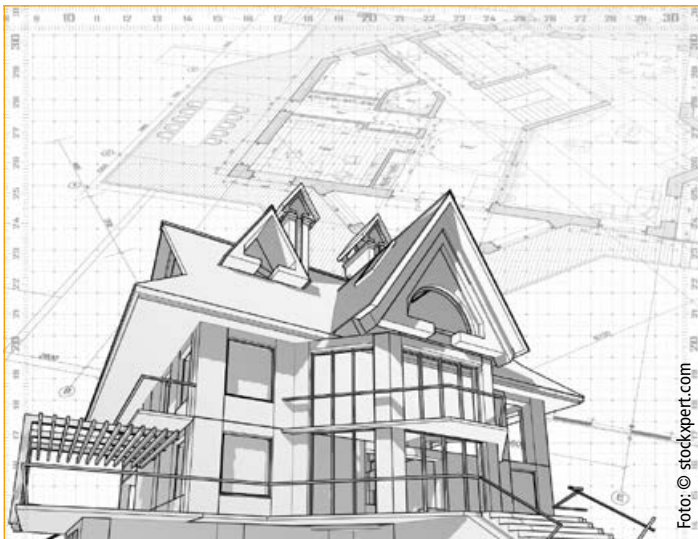


Foto: © stockxpert.com

Sachverständigenbüro

Wendler + Partner

Bewertung, Betreuung und Beratung

## Gutachten und Wertermittlungen für Immobilien

- Finanzamt
- Erbschaft und Schenkung
- Ehescheidung
- Kauf oder Verkauf
- Banken-Finanzierung
- Vermögensaufstellung
- Prüfung vorhandener Gutachten
- Betreuung und Beratung

Kontaktieren Sie uns, gerne beraten wir Sie individuell zu Ihren Fragen.

**Büro Stuttgart** Wernhaldenstraße 37 70184 Stuttgart **Tel.: 0711/ 758657-70**  
**Büro Reutlingen** Gratianusstraße 8 72766 Reutlingen **Tel.: 07121/ 470887**  
**E-Mail** [info@wendlerundpartner.de](mailto:info@wendlerundpartner.de) **Internet** [www.wendlerundpartner.de](http://www.wendlerundpartner.de)

## ISBJ Ingenieur- & Sachverständigenbüro

### Dipl.-Ing. Dirk Jaegermann

Projektsteuerung ◦ Bauleitung ◦ Gutachten ◦ SiGeKo

Sigmaringer Straße 36 | 70567 Stuttgart  
 Tel.: 0711 633 65 03 | Fax: 0711 633 65 05  
[info@isbj.de](mailto:info@isbj.de) | [www.isbj.de](http://www.isbj.de)

# STIEHL

INGENIEURE GmbH&Co.KG

- Gebäudetechnik
- Brandschutz
- Gutachten
- Planung
- Beratung
- Energieeffizient

### Marco Stiehl

Dipl.-Ing. (FH)  
 MEng Vorbeugender Brandschutz  
 Geschäftsinhaber

Porschestr. 6, 70736 Fellbach  
 Tel.: 07 11 / 51 09 74 9 - 0  
 Fax: 07 11 / 51 09 74 9 - 10  
[info@stiehl-ingenieure.de](mailto:info@stiehl-ingenieure.de)

[www.stiehl-ingenieure.de](http://www.stiehl-ingenieure.de)

STEINMETZ & LOECKLE

ENTWURF  
 PLANEN  
 BAUEN

FREIE ARCHITEKTEN  
 & INNENARCHITEKT  
 GOMARINGER STR. 35  
 70597 STUTTGART  
 fon 0711 · 48 00 500  
[mail@arch-steinmetz.de](mailto:mail@arch-steinmetz.de)  
[www.arch-steinmetz.de](http://www.arch-steinmetz.de)

### ... der Vermessungssachverständige (Vermessungsingenieur)

Um Planungssicherheit zu haben kann man das Baugrundstück vor Beginn der Planung und des Baus eines Gebäudes in Form eines Bestandsplans vermessen lassen.

Der Bestandsplan beinhaltet eine lage- bzw. höhengenaue Darstellung der Grundstücksabmessungen, Höhenverhältnisse, Bäume, Nachbargrenzbebauung und sonstige topografische Gegenstände. Der Vermessungsingenieur überprüft dabei auch die Übereinstimmung der Grenzen mit ihrer Festlegung im Liegenschaftskataster. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens fertigt der Vermessungsingenieur die Lagepläne zum Bauantrag, die die gesetzlich vorgeschrie-

benen Angaben wie die Darstellung der geplanten baulichen Anlage, die Grenzabstände, die Festsetzungen eines Bebauungsplans etc. enthalten.

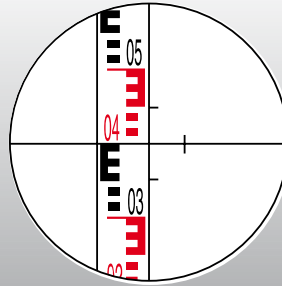
Während der Bauausführung ist der Vermessungsingenieur für die Positionierung der baulichen Anlage durch Verpflocken des Gebäudegrundrisses für den Bauaushub, die Einmessung des Schnurgerüsts und die Höhenlage entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung und der Planungsgrundlage des Architekten verantwortlich.

Abschließend erfolgt die Gebäudeaufnahme für die Fortführung des Liegenschaftskatasters.

# AICHINGER

## Ingenieurbüro für Vermessung

Uhlbacher Straße 100  
70329 Stuttgart (Obertürkheim)  
Tel. (07 11) 32 37 08 + 32 40 14  
Telefax (07 11) 32 40 15  
E-Mail: [info@peter-aichinger.de](mailto:info@peter-aichinger.de)  
[www.peter-aichinger.de](http://www.peter-aichinger.de)



Dipl.- Ing.

## Peter Aichinger

Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur



### Katastervermessung

Grundstücksteilungen,  
Grenzfeststellungen,  
Baulandumlegungen,  
Straßenschlussvermessungen

### Bau- und Ingenieurvermessungen

Lagepläne für Bauvorhaben, Absteckungen,  
Höhenaufnahmen, Beweissicherungsmessung,  
Bauwerksvermessungen, Gutachten,  
Bestandspläne, Bauleitplanung, Bebauungspläne,  
Gleisplanung, Leitungskataster, CAD-Anwendungen

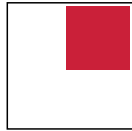


Foto: © tiratore · fotolia.com

# VERMESSUNGSBÜRO HENN+KESSLER

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Hauffstraße 28 73614 Schorndorf  
 Telefon 07181/4095-0 Fax 07181/4095-95  
 E-Mail [info@henn-kessler.de](mailto:info@henn-kessler.de)  
 Internet [www.henn-kessler.de](http://www.henn-kessler.de)



## VERMESSUNGSBÜRO WILFRIED KAUTZ GmbH

GF: Christoph Henn & Frieder Kessler

Schafstraße 3 71394 Kernen i.R.  
 Tel. 07151/42079 Fax 07151/46570  
 E-Mail [buero@kautz-vermessung.de](mailto:buero@kautz-vermessung.de)  
 Internet [www.kautz-vermessung.de](http://www.kautz-vermessung.de)

# KAUTZ



Ingenieurbüro für  
Vermessungswesen

# VERMESSUNGSBÜRO DIPL.-ING. E. MESSMER

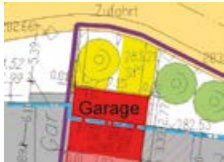
Beratende Ingenieure - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ingenieurbüro für angewandte Geodäsie, Photogrammetrie und Geoinformatik



Vom Kleinauftrag bis zum Großprojekt...

**Innovativ, kreativ und nachhaltig**  
 - **Neue Wege der Vermessung**



Bahnstraße 6  
71409 Schwaikheim

Telefon: 07195 / 97 30 - 0  
 Fax: 07195 / 97 30-99

[www.e-messmer.de](http://www.e-messmer.de)  
[buero-stuttgart@e-messmer.de](mailto:buero-stuttgart@e-messmer.de)

Bitte rufen Sie uns an – wir beraten Sie gerne.

# wagner

Ingenieurbüro für Vermessungen



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. HEINZ WAGNER

Karlsbader Straße 10  
 73760 Ostfildern  
 Telefon 07 11 / 34 29 25-0  
 Telefax 07 11 / 34 29 25-10  
[info@wagner-vermessung.de](mailto:info@wagner-vermessung.de)



Dipl.- Ing. Walter Köpf  
 Dipl.- Ing. Timmo Köpf

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Beratende Ingenieure. Freier Stadtplaner



## Ingenieurbüro für Vermessung

D-70435 Stuttgart  
 Bietigheimer Str. 5  
 Tel. 0711.987905-0  
 Fax. 0711.987905-50

D-74080 Heilbronn  
 Limesstr. 9  
 Tel. 07131.99142-0  
 Fax. 07131.99142-6

[info@ingenieurbuero-koepf.de](mailto:info@ingenieurbuero-koepf.de)  
[www.ingenieurbuero-koepf.de](http://www.ingenieurbuero-koepf.de)

- Ingenieur- und Bauvermessung
- Lagepläne zum Bauantrag
- Katastervermessung
- Bauleitplanung
- Geoinformationssysteme
- Immobilienbewertung



# vermessunghils

**Lagepläne**  
**Bestandspläne**  
**Gebäudeaufnahmen**  
**Grenzfeststellungen**  
**Teilungsvermessungen**  
**Baurechtliche Beratung**

Vermessungsbüro Hils  
Lazarettstraße 10  
70182 Stuttgart  
Tel. 07 11.2 10 01-0  
[vermessung@hils.net](mailto:vermessung@hils.net)  
[www.hils.net](http://www.hils.net)




## VERMESSUNGSBÜRO Schreyer - Espey - Falkner

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Sachverständige nach §5 LBOVVO

Hauptstraße 58  
70771 Leinfelden-Echterdingen

Telefon: 0711/90 240 -0  
[www.vermessung-schreyer.de](http://www.vermessung-schreyer.de)



## Vermessungsbüro WILFRIED SCHWAB

Ingenieurvermessung im In- und Ausland  
für Hoch- und Tiefbau, Straßen- und Tunnelbau  
Lagepläne zum Bauantrag  
Bestands- und Leitungspläne · Bebauungspläne  
Massenberechnungen  
CAD-Anwendungen im Bauwesen

Vaihinger Straße 153  
70567 Stuttgart  
Tel.: 0711/469 22 730  
Fax: 0711/469 22 731  
[vb-schwab@arcor.de](mailto:vb-schwab@arcor.de)



CernyVermessung + CernyImmoWert

### Vermessungsbüro

### Wertermittlungsbüro

Uwe Cerny Dipl.-Ing. (FH)

Telefon 0711 300 2 100

Telefax 0711 300 2 101

Rinnenbachstraße 8  
73760 Ostfildern

E-Mail [info@vermess.net](mailto:info@vermess.net)  
[www.vermess.net](http://www.vermess.net)



## Horst Gebhard Vermessungsbüro

Dipl.-Ing (FH) · Sachverständiger nach § 5 LBOVVO

- ▶ Grundlagenermittlung
- ▶ Bestandsaufnahme zur Planung
- ▶ Lageplan zum Baugesuch
- ▶ Absteckung für Bauausführung
- ▶ Volumenberechnung im Erdbau
- ▶ Bestandsaufnahme für Abrechnung

Paradiesplatz 8, 70563 Stuttgart-Vaihingen

+49 (0)711 73 57 387

+49 (0)711 73 57 388

+49 (0)172 89 73 259

[hgebhard@gebhard-vermessung.de](mailto:hgebhard@gebhard-vermessung.de)

[www.gebhard-vermessung.de](http://www.gebhard-vermessung.de)

# Vermessungsbüro

## Dipl.-Ing. Holger Pfitzner

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Beratender Ingenieur



Hermann-Fein-Straße 9 · 70599 Stuttgart-Plieningen  
Telefon 0711 / 342 181 79 · Telefax 0711 / 342 181 83  
Mobil 0170 / 4 13 75 61 · E-Mail: [info@pfitzner-vermessung.de](mailto:info@pfitzner-vermessung.de)

## Klaus Schwabenthan

Diplom-Ingenieur (FH)

Friolzheimer Straße 3

70499 Stuttgart

Telefon: 0711 8208377

Telefax: 0711 8208378

Mobil: 0172 7221095

[schwabenthan@das-vern-buero.de](mailto:schwabenthan@das-vern-buero.de)

**schwabenthan**  
das vermessungsbüro.





## Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann sich erheblichen Problemen gegenübersehen. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße in erheblicher Höhe. Des Weiteren können sich Schwierigkeiten bei der Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen ergeben.

Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.

## Schwarzbau

Die Errichtung, Änderung und Nutzung oder Beseitigung baulicher Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung erfüllt den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit.

Unabhängig von einem Bußgeldverfahren riskieren Sie, dass die durchgeführten Baumaßnahmen wieder rückgängig gemacht werden müssen. Der Schwarzbau entfaltet keinen Bestandsschutz und wird auch durch Zeitablauf oder „Vertrauensschutz“ nicht nachträglich legalisiert.

Wir empfehlen Ihnen deshalb, sich rechtzeitig vor der Umsetzung einer Maßnahme beim Bürgerservice Bauen über die Genehmigungspflicht beraten zu lassen.

## Vermessung und Gebäudeaufnahme für das Liegenschaftskataster

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte sind nach § 18 Abs. 2 Vermessungsgesetz verpflichtet, der zuständigen unteren Vermessungsbehörde anzuzeigen, wenn ein Gebäude neu errichtet, in seiner Grundfläche oder Nutzung geändert oder abgebrochen worden ist. Neu errichtete oder in ihrer Grundfläche

geänderte Gebäude müssen zur Übernahme in das Liegenschaftskataster aufgenommen werden.

Die Gebäudeaufnahme ist gebührenpflichtig, wobei sich die Gebühr nach den Baukosten des Gebäudes richtet. Die Gebäudeaufnahme kann von einem zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder vom Stadtmes-sungsamt der Landeshauptstadt Stuttgart ausgeführt werden. Es empfiehlt sich, einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu beauftragen, wenn er auch die Lagepläne für Ihren Bauantrag gefertigt hat (siehe oben).



Foto: © Andrey Armyagov · fotolia.com

## Versorgung mit Energie, Wasser, Kommunikationseinrichtungen

Vor Beginn der Planung ist bei den nachfolgenden Institutionen die Lage der Leitungsanlagen im Baustellenbereich zu erheben. Dabei sind alle Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Einrichtungen zu vermeiden:

- beim Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart, Sachgebiet Projektvorbereitung, Olgastraße 103, 70180 Stuttgart, Telefon: 0711 216-93223
- beim Zweckverband Bodenseewasserversorgung, Hauptstraße 163, 70563 Stuttgart, Telefon: 0711 973-0
- beim Zweckverband Landeswasserversorgung, Schützenstraße 4, 70182 Stuttgart, Telefon: 0711 2175-0
- bei der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Planauskunft Südwest, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt a.d. Weinstraße, Telefon: 06321 455324
- der Netze-BW GmbH, Planauskunft Gas, Wasser und Fernwärme, Talstraße 117, 70188 Stuttgart, Telefon: 0711 289-47962, E-Mail: [leitungsauskunft-stuttgart@netze-bw.de](mailto:leitungsauskunft-stuttgart@netze-bw.de)
- bei der Stuttgart Netze Betrieb GmbH, Planwerksauskunft Strom, Talstraße 117, 70188 Stuttgart, Telefon: 0711 86032-740, E-Mail: [leitungsauskunft-stuttgart@netze-bw.de](mailto:leitungsauskunft-stuttgart@netze-bw.de)

Bitte denken Sie auch daran, rechtzeitig die Versorgung des Bauvorhabens mit Strom, Gas, Wasser oder Fernwärme zu beantragen. Auskünfte dazu erhalten Sie hier:

- Gas-, Wasser- und Fernwärmenetz: Netze-BW GmbH, Regionalzentrum Stuttgart, Stöckachstraße 48, 70190 Stuttgart, Telefon: 0800 3629-900, E-Mail: [rz-stuttgart@netze-bw.de](mailto:rz-stuttgart@netze-bw.de), [www.netze-bw.de](http://www.netze-bw.de)
- Stromnetz: Stuttgart Netze Betrieb GmbH, Stöckachstraße 48, 70190 Stuttgart, Telefon: 0800 4804-400, E-Mail: [kontakt@stuttgart-netze.de](mailto:kontakt@stuttgart-netze.de), [www.stuttgart-netze.de](http://www.stuttgart-netze.de)

Eine Übersicht über die Adressen der Versorgungs- und Leitungsträger finden Sie unter [www.stuttgart.de/Liste-der-Leitungsträger](http://www.stuttgart.de/Liste-der-Leitungsträger).

## Wärmepumpen

Wärmepumpen kommen immer stärker auch in bestehenden Wohngebieten zum Einsatz. Der Betrieb dieser Anlagen führt in bislang ruhigen Wohngebieten zu einer wahrnehmbaren Lärmbelastung. Aufgrund der verdichteten Bauweise in Stuttgart kann deshalb bereits der Betrieb einer Wärmepumpe zur Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm führen. Dies gilt insbesondere zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr). Um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden ist es empfehlenswert, die bestehende Lärmvorbelastung zu erheben und geräuschärmere Anlagen einzusetzen. Auskünfte zur Lärmbelastung und den zulässigen Lärmwerten gibt das

Amt für Umweltschutz

Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart

Telefon: 0711 216-88409

Fax: 0711 216-88680

E-Mail: [poststelle.amt36@stuttgart.de](mailto:poststelle.amt36@stuttgart.de)

## Sie wollen:

- Solarstrom auf Ihrem Dach erzeugen?
- ein energieeffizientes Heizsystem für Ihren Keller?
- einen Partner der Ihnen ein Rundum-sorglos-Paket bietet?

**Dann sind Sie bei den Stadtwerken richtig!**

**WIR SIND  
FÜR SIE DA**  
in allen  
Energiefragen!



**STADTWERKE  
STUTTGART**



[stadtwerke-stuttgart.de](http://stadtwerke-stuttgart.de)



0711 / 34650-3333  
Telefonisch Mo – Fr von 8 bis 18 Uhr



Kundencenter im Tagblatt-Turm  
Eberhardstraße 61  
70173 Stuttgart

# Schlusswort



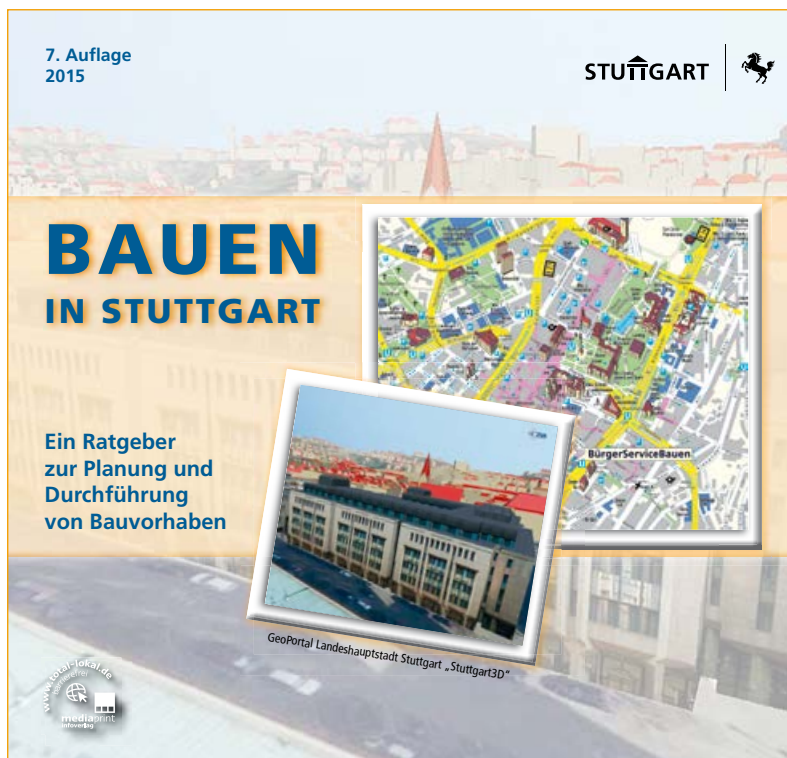
Bauen ist ein sehr komplexes Thema, eine Beratung durch Experten ist unerlässlich. In dieser 7. Auflage unserer Broschüre haben wir deshalb einen Schwerpunkt auf die Vermittlung von Beratungsangeboten gelegt. Die inhaltlichen Themen sind dagegen nur knapp umrissen worden.

Leider ändern sich die Kontaktdaten von Ämtern und anderen beratenden Stellen im Laufe der Zeit, so dass dieses Druckwerk nicht immer aktuell sein kann.

**Wir freuen uns deshalb, dass wir in Zusammenarbeit mit dem Verlag eine aktualisierte Online-Fassung dieser Broschüre zur Verfügung stellen können!**

Sie finden sie im Internet unter [www.stuttgart.de/Bauen](http://www.stuttgart.de/Bauen) in Stuttgart 2015.

Diese Broschüre finanziert sich teilweise durch Werbeeinnahmen. Besondere Geschäftsbeziehungen zwischen den Inserenten und der Stadtverwaltung bestehen nicht. Gerne nutzen wir aber diese Möglichkeit, Informationen für Sie kostenfrei zu transportieren.



# Branchenverzeichnis

**Liebe Leserinnen, liebe Leser!** Als wertvolle Orientierungshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.total-lokal.de](http://www.total-lokal.de).

Branche	Seite
Altbausanierung	29
Anwaltskanzleien	U2, 6
Architekten	2, 29, 49, 51, U4
Architektenkammer	60
Architekturbüros	2, 29, 49, 51, U4
Baubetreuung	44
Bauleitplanung	53
Bauunternehmen	29
Dach	29
Dachdeckerbetrieb	29

Branche	Seite
Energieversorgung	56, U3
Fachanwälte Immobilien	U2
Fassade	29
Fensterbau	29
Fenstersysteme	29
Gartenbau	43
Geotechnik	34, 42, 47
Hausrenovierungen	50
Hausverwaltung	41





Branche	Seite
Immobilien	2
Immobilienbewertung	44
Immobilienbüros	2, 3
Immobiliengutachter	49, 50, 51
Immobilienmakler	3
Ingenieurbüro für Bauwesen	27
Ingenieurbüro für Geotechnik	15, 46
Ingenieurbüros	15, 46, 50, 51, 52, 53, 54
Katastervermessung	53
Landschaftsbau	29, 43
Rechtsanwälte	U2, 3, 6
Sachverständigenbüros	49, 50, 51

Branche	Seite
Sachverständiger Bau- und Wertermittlungen	50
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden	51
Tragwerksplanung	50
Umwelttechnik	34, 42, 47
Vermessungsbüros	52, 53, 54
Wegebau	29
Wertermittlungsbüro	54
Wohnbau	40
Wohnungsbau	29, 41
Zimmererarbeiten	29

U = Umschlagseite

**Herausgeber:**

mediaprint infoverlag gmbh  
 Lechstr. 2, 86415 Mering  
 Registergericht Augsburg, HRB 10852  
 USt-IdNr.: DE 811190608  
 Geschäftsführung:  
 Ulf Stornebel,  
 Dr. Otto W. Drosihn  
 Tel.: 08233 384-0  
 Fax: 08233 384-247  
 info@mediaprint.info

**in Zusammenarbeit mit:**

Landeshauptstadt Stuttgart – Baurechtsamt  
 Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt das Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart entgegen.

**Redaktion:**

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Landeshauptstadt Stuttgart – Baurechtsamt  
 Verantwortlich für den Anzeigenteil: mediaprint infoverlag gmbh – Goran Petrusevic

**Angaben nach Art. 8 Abs. 3 BayPrG:** Alleinige Gesellschafterin der mediaprint infoverlag gmbh ist die Media-Print Group GmbH, Paderborn

**Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:**

Landeshauptstadt Stuttgart  
 Titelbild: © GeoPortal Landeshauptstadt Stuttgart Stadtmessungsamt: „Stuttgart3D“  
 Ansonsten stehen die Bildnachweise bei den jeweiligen Fotos.

70173062/7. Auflage/2015

**Druck:**

Media-Print Informationstechnologie GmbH  
 Eggertstr. 28, 33100 Paderborn

**Papier:**

Umschlag:  
 250 g/m<sup>2</sup> Bilderdruck, dispersionslackiert  
 Inhalt:  
 115 g/m<sup>2</sup>, weiß, matt, chlor- und säurefrei

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Der Bauherr:

"Man baut fürs Leben.  
Was genau heißt das für mich?"

03

02

wissen, was möglich ist.  
die Architekten.

Fürs Leben bauen heißt zunächst: qualitativ und werthaltig bauen.  
Aber auch: Seiner ganz persönlichen Lebensweise den entsprechenden,  
individuellen Raum geben. Sei es bei Neubau, Umbau, Aus- oder Anbau.  
Die Architekten beraten Sie schon vor der klassischen Planungsphase  
und entwickeln alternative Lösungen. Architekten in Ihrer Nähe finden  
Sie unter: [www.architektenprofile.de](http://www.architektenprofile.de)

04

[www.architektenprofile.de](http://www.architektenprofile.de)

Die Broschüre

"Zu einem guten Ende gehört der richtige Anfang" schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.



Architektenkammer Baden-Württemberg  
Danneckerstraße 54 70182 Stuttgart [www.akbw.de](http://www.akbw.de)  
Telefon 0711 2196-0 Telefax 0711 2196-103

# Ihr Ansprechpartner für den Netzanschluss

Die Netze BW ist Ansprechpartner für Bauherren und Handwerk in allen Fragen des Netzanschlusses für Strom, Gas, Wasser und Fernwärme in Stuttgart.

Persönliche Beratung erhalten Sie hier:

- › Netze BW-Standort Stuttgart, Telefon 0711 289-51010
- › BürgerService Netze Büro, in den Räumen des Baurechtsamtes, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart  
Öffnungszeiten: Montag – Mittwoch von 9:00 – 12:00 und 14:00 – 16:00 Uhr,  
Donnerstag von 9:00 – 18:00, Freitag von 9:00 – 12:00 Uhr,  
Telefon 0711 289-44455

Sinn für Effizienz – Netze BW.

Mehr über die Netze BW unter:  
[www.netze-bw.de](http://www.netze-bw.de)

## PSK GENERALPLANER



architektur gebäudetechnik tragwerke sanierung konzepte consulting planung



Büro Stuttgart  
Silberburgstraße 183  
70178 Stuttgart

Fon 0711. 9 66 99 3-0  
Fax 0711. 9 66 99 3-3