totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Planen und Bauen

Die Baubroschüre der Stadt Suhl

www.total-lokal.de barrierefrei
mediaprint infoverlag

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

ELA-TEC

HOCHBAU UND ELEKTROTECHNIK

- *Errichtung und Planung von Elektroanlagen*
- *Solar- und Fotovoltaikanlagen*
- *Sicherheits- und Gefahrenmeldeanlagen*
- *E-Check für Wohnungen und Gewerbe*

Hauptniederlassung Suhl
Schmückestraße 18
98528 Suhl

Telefon 03681/351894
Telefax 03681/352133
E-Mail service@ela-tec.de
Homepage www.ela-tec.de

Vorwort des Oberbürgermeisters

Liebe Bürgerinnen und Bürger, werte Bauinteressenten,

wer baut, schafft für sich und seine Familie für viele Jahre ein neues Zuhause. Er bekundet damit, dass er hier in dieser Stadt bleiben und Wurzeln schlagen will. Er setzt auf Zukunft, eine Zukunft in seiner Region.

Von daher freue ich mich, Ihnen als potenziell Bauinteressierten diese neue Ausgabe „Bauen in Suhl“ an die Hand geben zu können. Sie enthält die aktuellen gesetzlichen Regelungen und zahlreiche Tipps und Hinweise, die Ihnen das Bauen oder Modernisieren erleichtern sollen. Vieles gilt es dabei zu bedenken und abzuwägen, der Rat von Fachleuten ist unabdingbar. Wo wende ich mich hin? Wer sind meine Ansprechpartner bei Fragen und Problemen?

Für viele dieser Fragen hält die neue Suhler Baubroschüre Antworten bereit. Sie soll Ihnen Anregungen vermitteln und helfen, Ihre Pläne zu konkretisieren und zu quantifizieren. Sie soll Ihnen Ihre Bauentscheidung erleichtern und unnötige Wege vermeiden helfen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung werden Ihnen dabei in jeder Hinsicht behilflich sein. Diese Publikation hält auch die Ansprechadressen dafür bereit.

Wer baut, will hier seinen Lebensmittelpunkt schaffen oder erneuern. Wer baut, trägt auf seine Weise zur Veränderung des Stadtbildes bei und bringt sich selbst aktiv in die Gestaltung der Stadt mit ein. Das findet meine volle Unterstützung, denn es bereichert unser Gemeinwesen.

Ich wünsche der vierten Ausgabe von „Bauen in Suhl“ eine gute Aufnahme bei den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt und allen künftigen Bauherren beste Erfolge bei ihren Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jens Triebel

Ihr zuverlässiger Energie-Dienstleister vom Rennsteig!

SWSZ
Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH
RENNSTEIG ENERGIE
Fröhliche-Mann-Straße 2, 98528 Suhl
Tel.: 0 36 81 / 495 -0
info@swsz.de • www.swsz.de

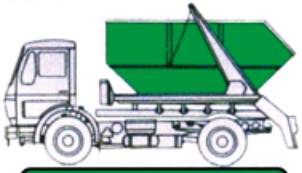
RENNSTEIG STROM
RENNSTEIG GAS
RENNSTEIG WÄRME

hagebau
BATZNER
■ Baustoff-Fachhandel ■ gartencenter ■ WW WERKERS WELT

Batzner Baustoffe GmbH
Baustoff-Fachhandel
Rennsteigstraße 2 - 6
98544 Zella-Mehlis
Telefon (03682) 4572-0
Telefax (03682) 4572-29
www.batzner.de

BAUER
ENERGIEBERATUNG
Ausstellung Energieausweis
Blower Door Messung ▪ Thermografie
Vorort-Energieberatung für Neu- und Altbau
Tel.: 03681 353618 | www.bauer-energieberatung.de

CONTAINERDIENST und RECYCLINGHOF GÜTH
ENTSORGUNGSFACHBETRIEB gemäß EfbV
NEU · Tel. 0 36 81/45 888-0 · Fax 45 888-10
Altertal 1 · 98529 SUHL
• Kippertransporte
• Bauschuttentsorgung
• Gewerbemüllentsorgung
• Sperrmüllentsorgung
• Wertstofferfassung
• Schrottentsorgung
• Abriss- und Erdarbeiten
• Winterdienst



NEU 45 888-0
760 560
Suhl 03681

DACHDECKERMEISTER HELLER
98529 Suhl · Erhard-Schübel-Strasse 24
Tel. 0 36 81/35 37 73
Funk 01 51/17 00 80 62

• Dacheindeckungen
• Schiefer-/Holzfassaden
• Dämmung
• Dachklempnerei
• Schornsteinkopfsanierung
• Dachstühle/Carports
• Flachdächer
• Vordächer
• Gründächer
• Denkmalschutz

www.Dachdeckermeister-Heller.de

Vorwort des Oberbürgermeisters 1

Standort für Industrie und Gewerbe, Handel und Dienstleistungen 5

2. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Suhl 11

2.1 Der Wohnungsneubau 11
2.2 Die attraktive Ausgestaltung der Innenstadt 12
2.3 Die Erhaltung und Aufwertung der historischen Stadtgebiete 13
2.4 Der Stadtumbau 13
2.5 Die Verbesserung der Verkehrssituation 14
2.6 Die stadtnahe Landschaft 14
Checkliste zur Planungsphase Was kann ich mir leisten? 16

3. Was ist beim Planen zu beachten? 17

3.1 Kauf oder Bau eines Hauses? 17
3.2 Altbau oder Neubau? 17
3.3 Eigentumswohnung oder Haus? 17

4. Das Baugrundstück 18

4.1 Auswahl eines Grundstücks 18
4.2 Der Bebauungsplan 18
4.3 Grundstückserwerb 20
4.4 Nebenkosten 20

5. Die Baugenehmigung 22

5.1 Allgemeines 22
5.2 Der Vorbescheid 22
5.3 Der Bauantrag 22
5.4 Teilung von Grundstücken 23
5.5 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung 24
5.6 Welche Verantwortung habe ich als Bauherr? 24
Checkliste für Ihren Bauantrag 24

6. Das Baurecht 25

6.1 Bauplanungsrecht 25
6.2 Flächennutzungsplan 25
6.3 Gemeindliches Satzungsrecht 25
6.4 Bauordnungsrecht 26
6.5 Verstöße gegen das Baurecht 26

7. Was macht ... und was kostet ...? 27

7.1 Der Immobilienmakler 27
7.2 Der Architekt 27
7.3 Die Bank 28
7.4 Der Notar 28
7.5 Der Handwerker (Was ist VOB?) 28
7.6 Schwarzarbeit 29
7.7 Beteiligung der Nachbarn 29
Wer bzw. was kostet wie viel? 29

8. Die Bauausführung 30

8.1 Rechte und Pflichten des Bauherrn 30
8.2 Baubiologisch bauen 30
8.3. Preiswert bauen 36
8.4. Wie sichere ich mein Eigenheim? 38

9. Der Bau ist fertig 39

9.1 Abnahme des Baus 39
9.2 Mängel am Bau? – Was tun? 39

10. Baufinanzierung 40

10.1 Die Wohnungsbauförderung 40
10.2 Wohn-Riester 40
10.3 Besondere Fördermöglichkeiten 41
10.4 Steuerliche Förderung 42

11. Besonderheiten beim Bauen 43

11.1 Der Dachausbau 43
11.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren? 43
11.3 Der Denkmalschutz 44
11.4 Die Stadtsanierung 45

12. Wichtige Adressen 46

13. Planen und Bauen von A bis Z 49

Branchenverzeichnis 51

Prüfliste für den Grundstückskauf 52

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf 52

Notizen 52

IMPRESSUM

PUBLIKATIONEN INTERNET KARTOGRAFIE MOBILE WEB

mediaprint infoverlag

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Suhl.
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen.
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.

Quellennachweis:
Fotoquelle: Stadtverwaltung Suhl
Foto Seite 5: Stadt Suhl - Luftbild Müller
Foto Seite 7: Ulf Greiser

Druck: Beer Druck GmbH - Gabelmannsplatz 4-6 - D-95632 Wunsiedel

mediaprint infoverlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0
Fax +49 (0) 8233 384-103
info@mediaprint.info
www.mediaprint.info
www.total-lokal.de

98527062/4. Auflage / 2013

1. Standort für Industrie und Gewerbe, Handel und Dienstleistungen

Die Stadt Suhl bildet gemeinsam mit der Nachbarstadt Zella-Mehlis laut dem Thüringer Landesentwicklungsprogramm in der Region Südthüringen ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums in der Planungsregion Südwestthüringen.

Im Hinblick auf die Herausforderungen des Standortwettbewerbes und im Interesse der Region Südthüringen sollen die oberzentralen Funktionen weiter ausgeprägt werden. Deshalb ist es vorrangiges Ziel, den Wirtschaftsstandort Suhl in seiner Verflechtung zu den Nachbarstädten und -gemeinden zu entwickeln. Die dominierenden Wirtschaftssektoren Industrie und verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel und Dienstleistungen werden durch die Ausgestaltung günstiger Rahmenbedingungen wirksam gefördert.

Die Industrie und das verarbeitende Gewerbe sind geprägt durch die Branchen Maschinen-, Werkzeug- und Fahrzeugbau, Elektrotechnik, Feinmechanik/Optik sowie Holzverarbeitung. Traditionell verwurzelt und weltbekannt ist die industrielle und handwerkliche Fertigung von Jagd- und Sportwaffen, z. B. der Marken Haenel, Merkel und Sauer, von Präzisionsmessgeräten, Automationstechnik, Hebezeugen, chirurgischen Instrumenten. Inzwischen hat sich die Produktpalette durch die Fertigung von CDs, CD-ROM und anderen-Speichermedien, von elektronischen Bauteilen sowie hochmoderner lineare, Antriebstechnik um innovative, zukunftsfähige Erzeugnisse u. a. für die Automobilindustrie, erweitert.

Die Suhler Institute für Automation, Präzisionstechnik und für rechnergestützte Produktion der TU Ilmenau leisten der mittelständischen Wirtschaft bedeutsame Hilfe in der Vorbereitung und Einführung hochmoderner Technologien und Verfahren.
Das relativ breit gefächerte Branchenprofil wird bereichert durch die regional und teils überregional bedeutsamen Ernährungsbetriebe wie die Fleisch- und Wurstwarenherstellung der Bell Deutschland Gruppe (Marke ZIMBO) und den Backwarenbetrieb des Lantmännen Unibake Konzerns. Durch Privatisierungen und Neugründungen bestehen mit einer Reihe von mittelständischen Unternehmen leistungs- und wettbewerbsfähige Betriebe, in deren Bestand und Entwicklung wesentliche Zukunftschancen des verarbeitenden Gewerbes liegen.

Die Zusammenarbeit mit Forschungs- und Technologieeinrichtungen wie der Technischen Universität Ilmenau oder der Fachhochschule Schmalkalden kann der mittelständischen Wirtschaft bedeutsame Hilfe in der Vorbereitung und Einführung hochmoderner Technologien und Verfahren leisten.

Im **Baugewerbe** ist in Suhl eine Vielzahl von Unternehmen unterschiedlichster Ausprägung tätig, die ein breites Leistungsspektrum aufweisen. Neben reinen Bau-, Ausbau- und Straßenbauleistungen werden z. B. auch schlüsselfertiges Bauen und Bauträgerleistungen erbracht. Nach dem Auftragsrückgang aufgrund der Finanzkrise

Im Gewerbepark Friedberg

von 2008 waren in den Folgejahren steigende Umsätze und Beschäftigungszahlen zu verzeichnen, sodass eine Stabilisierung der Branchenentwicklung eingetreten ist.

Das **Handwerk** nimmt einen bedeutenden Platz in der Wirtschaftsstruktur ein. Über 500 Handwerksbetriebe aller Branchen sind in diesem Bereich tätig. Von überregionaler Bedeutung ist der Bundesinnungsverband für das Büchsenmacherhandwerk, wobei allein etwa 25 Büchsenmacher in Suhl und Umgebung tätig sind. Die weitere Entwicklung des Handwerkes wird von der gesamtwirtschaftlichen Situation beeinflusst.
Der **Einzelhandel** in der Stadt Suhl ist neben seiner wirtschaftlichen Bedeutung auch als ein wichtiger Standortfaktor zu sehen. Die eher kleinteiligen Handelsflächen in der Einkaufsinnenstadt sowie die Fachmärkte in Ortsrandlagen tragen zur Anziehungskraft der Stadt auf die Region bei.
Dargeboten wird eine Vielfalt der Einzelhandelsstruktur mit Kaufhäusern, Fachmärkten, Fachgeschäften, zwei innerstädtischen Einkaufscentern und einer Passage, die alle Betriebstypen aufweist und einen breiten Branchenmix gewährleistet. Kombiniert mit Hotellerie und Gastronomie, kulturellen Einrichtungen sowie Dienstleistungseinrichtungen trägt dieser Bereich zur attraktiven Stadtgestaltung bei. Großflächige Einzelhandelszentren sind in Stadtrandlagen entstanden. Sie sind auf Sortimente beschränkt, die den innerstädtischen Handel nicht schädigen.
Der Dienstleistungssektor der Stadt Suhl ist ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Mit Banken und Versicherungen, privaten und öffentlichen Dienstleistungen bildet er das größte Erwerbstätigenpotenzial der Stadt.
Ausgeprägt entwickelt ist das Gesundheits- und Sozialwesen. Das Zentralklinikum Suhl, Akademisches Lehrkrankenhaus der Friedrich-Schiller-Universität Jena, ist ein Haus der Schwerpunktversorgung mit etwa 600 Betten in 22 klinischen Hauptabteilungen sowie dem Luftrettungszentrum. Es gehört zu den überregional führenden Kliniken in Südthüringen. Die ambulante Versorgung garantieren etwa 80 niedergelassene Fachärzte sowie ca. 40 Zahnärzte und Kieferorthopäden. Von überregionaler Bedeutung ist das Institut für Transfusionsmedizin. Einrichtungen für ältere und pflegebedürftige Bürger sind in ihren verschiedenen Formen vorhanden, wie altersgerechte Wohnungen, ambulante Pflegedienste, Tages- und vollstationäre Pflegeeinrichtungen.
An mehreren Büro- und Verwaltungsstandorten sind Bundes- und Landesbehörden, z. B. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Beauftragte für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes, Agentur für Arbeit, Finanzamt sowie verschiedene Landesbetriebe und -ämter präsent.
Die Niederlassung Suhl der Telekom, das Briefverteilerzentrum der Deutschen Post sowie Kammern und Verbände wie IHK Südthüringen und Handwerkskammer Südthüringen runden den Verwaltungsstandort ab. Daneben sind zahlreiche Büros für Architektur, Bauplanung, Technische Beratung, Steuer- und Unternehmensberatung in Suhl tätig.
Die Dezernate und Ämter der Stadtverwaltung sind im Rathaus am Markt und im neuen Rathaus in der Friedrich-König-Straße 42 konzentriert, um den Zugang und die Beratung für die Bürger, für die Wirtschaft und alle Institutionen auf kurzem Weg zu ermöglichen.

Tourismus und Fremdenverkehr sind auch für die Stadt Suhl ein bedeutender Faktor. Mit dem Congress Centrum Suhl, der Ausgestaltung einer attraktiven Innenstadt, dem historischen Heinrichser Straßenmarkt, dem Schießsportzentrum, dem Flugplatz Goldlauter, dem Tierpark in der Suhler Schweiz, dem Waffenmuseum, Fahrzeugmuseum u. a. bietet die Stadt Anziehungspunkte für Touristen und Geschäftsreisende.

Suhl versteht sich als ein Element in der Region des Thüringer Waldes mit seinem Potenzial einer Mittelgebirgslandschaft, Urlaubszentren wie Oberhof und anderen reizvollen Urlaubsorten, die Voraussetzungen für den Tourismus und Wandersport zu jeder Jahreszeit und für den Wintersport besitzen.

Neben den traditionellen Urlaubsmöglichkeiten im Mittelgebirge kann die Stadt auch als Kongress- und Tagungsort ein umfassendes Angebot aufweisen. Neben dem Congress Centrum Suhl bestehen in vier Hotels hochwertige Seminar- und Tagungsmöglichkeiten. Die Wünsche von Städtetouristen werden mit den vielfältigen Angeboten

zu den Themen „Waffe“ und „Bergbau“ erfüllt. Die Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, -wohnungen und Privatunterkünfte in Suhl und den attraktiven Ortsteilen der Stadt bringen sich in die Fremdenverkehrsinfrastruktur der Region ein. **Die Rahmenbedingungen für Investitionen zur wirtschaftlichen und Stadtentwicklung** zu gestalten und zu verbessern ist vorrangige Aufgabe der Stadtverwaltung Suhl, insbesondere der Stabsstelle für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung im Zusammenwirken mit den zuständigen anderen Fachämtern. Im Mittelpunkt steht die Förderung und Unterstützung der Industrie und des verarbeitenden Gewerbes. Mittel- und langfristig sollen durch

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen durch Neuerschließung und Nachnutzung von Altstandorten,
- ein offensives Standortmarketing zur Akquisition zukunftsträchtiger Unternehmen sowie
- die Unterstützung von bestehenden und ansiedlungswilligen Unternehmen in jeglicher Hinsicht

Arbeitsplätze erhalten werden und neu entstehen, um die Arbeitslosigkeit zu beschränken und eine gesunde Stadtentwicklung zu sichern.

Stadtansicht Suhl

Die wichtigsten Maßnahmen sind

1. Aktives Gewerbeflächenangebot

Im **Gewerbepark Friedberg** – der größten Erschließungsmaßnahme nach der Wiedervereinigung – haben sich auf 65 ha Nettofläche etwa 75 Firmen mit ca. 2.500 Arbeitsplätzen angesiedelt. Aktuell können nur noch wenige Restflächen belegt werden.
Im Sommer 2010 wurden die Erschließungsarbeiten für die Revitalisierung des traditionsreichen **Simson-Gewerbeparkes** abgeschlossen und mit Widmung der Simsonstraße der öffentlichen Nutzung übergeben. Damit stehen weitere freie Gewerbeflächen zur Verfügung.

Platz für neue Industrieansiedlungen – das Gewerbegebiet Sehmar II

Um den Bedarf an Gewerbeflächen auch in den kommenden Jahren decken zu können, hat die Stadt Suhl das **Gewerbegebiet Sehmar** entwickelt und erschlossen und im Mai 2013 eingeweiht. Im 2. Bauabschnitt entstanden auf 15 ha Gesamtfläche 16 voll erschlossene Grundstücke, die sich in die Nutzungskategorien Industriegebiet (9,5 ha) und Gewerbegebiet (5,5 ha) aufteilen. Die Flächengrößen bewegen sich zwischen 5.000 m² und 11.000 m². Aufgrund der Hanglage wurden die Flächen terrassiert mit ebenerdigen Zufahrten hergerichtet. Von besonderem Vorteil ist die Lage direkt an der Anschlussstelle Suhl-Zentrum der A 73.
Mit dem Flächenangebot sieht man in Suhl den zukünftigen Herausforderungen optimistisch entgegen. Die bisher eingegangenen Ansiedlungswünsche lassen ein gestiegenes Interesse an Gewerbeflächen erkennen. Das Gewerbegebiet Sehmar kann dabei mit seiner optimalen Verkehrsanbindung sowie seiner Integration in den Wirtschaftsstandort Suhl punkten, der sich neben seiner vielfältigen Branchenstruktur auch durch die weichen Standortfaktoren hervorhebt. Die Stabsstelle für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung vermittelt Interessenten.

2. Betreuung von Unternehmern, Gründern und Investoren

Alle interessierten Investoren und Unternehmensgründer der Industrie, des verarbeitenden Gewerbes, des Handwerks und der Dienstleistungen werden von der Stabsstelle für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung beraten, betreut und vermittelt.
Bei förderfähigen Unternehmen gibt es ein ständiges Zusammenwirken mit der Thüringer Aufbaubank und weiteren Behörden, die Antragsverfahren zu Wirtschaftsfördermitteln bearbeiten. Die Stabsstelle unterstützt die Investoren im Bauantragsverfahren sowie in allen anderen Belangen.

Grundsätzlich zeichnet sich die Zusammenarbeit der gesamten Verwaltung mit den Akteuren der Wirtschaft durch Engagement, Kompetenz, Qualität, Kooperationsfähigkeit und Zuverlässigkeit aus. Aus diesem Grund ist der Stadt Suhl das Gütesiegel „Unternehmerfreundliche Verwaltung“ nach 2008 auch im Jahr 2013 durch die Industrie- und Handelskammer Südthüringen verliehen worden.

Der Innenausbau

ADER INNENAUSBAU
▶ TROCKENBAU
▶ AKUSTIKBAU
▶ BRANDSCHUTZ
Inhaberin: Cornelia Ader-Müller
Meininger Straße 77 · 98529 Suhl
Telefon 0 36 81/30 57 50 · Telefax 0 36 81/30 57 70
kontakt@innenausbau-ader.de

gewo Daheim in Suhl.
Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Suhl
Gutenbergstraße 4
98527 Suhl
Tel.: (0 36 81) 3 79-0
Fax: (0 36 81) 3 79-110
E-Mail: gewo@gewo-suhl.de
Homepage: www.gewo-suhl.de

Fliesenlegerfachbetrieb
Henry Sorychta
• Trockenbau
• Estricharbeiten
• Einbau genormter Bauteile
Zum Zimmergrund 45 · 98529 Suhl · Albrechts
Tel. (0 36 81) 30 31 03 · Fax 30 31 02
Mobil 01 75/2 85 44 88

TREPPENBAU FLURSCHÜTZ
Treppen · Türen · Bodenbeläge
110 m² großen Verkaufssaustellung
Bahnhofstraße 6
98544 Zella-Mehlis
Tel. 0 36 82/48 35 90
Fax 0 36 82/48 35 95
info@treppen-flurschuetz.de
www.treppen-flurschuetz.de

CLEAN+CONTROL
GEBÄUDEDIENSTE GMBH
Ihr kompetenter Ansprechpartner für alle Fragen der:
Gebäudereinigung • Grünanlagenpflege • Winterdienst
Gebäudesicherheit • Separatbewachung
Kurier- und Revierdienst
Sommerbergstraße 28 · 98527 Suhl
Tel. (0 36 81) 80 65 77 · Fax (0 36 81) 80 65 81
www.cc-gebaeudedienste.de

Maler Meisch
Meisterhandwerksfachbetrieb
Malermeister Dirk Meisch, Siedlung 6, 98711 Vesser / Suhl
• Maler- u. Tapezierarbeiten • Dekorative Raumgestaltung
• Bodenverlegearbeiten • Außen- u. Innenputz
• Vollwärmeschutz • Estrichverlegung
• Trockenbau
Mobil: 0160 / 77 11 456 • Tel.: 036782 / 70 800 • Fax: 036782 / 18 474
meisch.vesser@freenet.de

heikomempel
INNENAUSBAU

0176 24468516

www.mempel-innenausbau.de

TAPETEN INNENAUSBAU BODENBELÄGE TROCKENBAU
FLIESEN & MOSAIKE WAND & DECKENSYSTEME
AUSFÜHRUNG MUSTERKATALOGE
KOMPLETTER DACHGESCHOSSAUSBAU
AUSBAU SANIERUNGEN MOSAIKE FARBEN & TAPETEN
KOMPLETTE BÄDER BERATUNG UND VERKAUF

2. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Suhl

Die kreisfreie Stadt Suhl ist mit ca. 39.135 Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Suhl (Stand Ende 2012) und einer Fläche von 103 km² die größte Stadt Südthüringens. Suhl ist gemeinsam mit der Nachbarstadt Zella-Mehlis als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. Neben der gewerblichen Entwicklung ist die Entwicklung der Stadt Suhl als hochwertiger Wohnstandort von besonderer Bedeutung. Die Entwicklung der Stadt Suhl als Wohnstandort beinhaltet zwei Schwerpunkte: der teilweise Rückbau und die Sanierung der großen Wohngebiete sowie die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsneubau, insbesondere den Eigenheimbau. Ein weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung ist die attraktive Ausgestaltung der Innenstadt. Sowohl in der Innenstadt als auch in anderen Stadtteilen wird der Sanierung historischer Straßenzüge große Aufmerksamkeit gewidmet. Auf der Grundlage des Generalverkehrsplanes wird kontinuierlich an der Verbesserung der Verkehrssituation gearbeitet. In der stadtnahen Landschaft sind die Belange des Naturschutzes und der Erholung miteinander zu vereinbaren.

2.1 Der Wohnungsneubau

Mit Stand von Ende 2012 lagen 65 rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne für 1.436 WE vor; für weitere 23 WE befinden sich 2 derartige Pläne in Bearbeitung/Aufstellung. Seit 1990 entstanden somit 65 unterschiedlich große Baugebiete für den Eigenheimbau und Wohnanlagen, vor allem mit Eigentumswohnungen.

Im Wesentlichen abgeschlossen ist die Bebauung der Eigenheim-Standorte
- „Am Bock“
- „Linsenhofer Straße/Schöner Hügel“
- „Gagarinstraße/Röderfeld“
- „Siedlung“ im Ortsteil Vesser
- „Breites Feld“ im Ortsteil Goldlauter
- „Am Albrechtser Berg“
- „Vorderer Bocksberg I III“
- „Schelrod“
- „Rossinistraße“

Wohnanlagen entstanden u. a. in der Innenstadt und auf dem Lautenberg. Alters- bzw. behindertengerechte Wohnungen entstanden durch Um- und Ausbau in den Wohngebieten Suhl-Nord, Ilmenauer Straße, Döllberg und Aue sowie durch Neubau in der Rimbachstraße.

Gegenwärtig erfolgt die Erschließung und Bebauung der Wohnstandorte
- „Lautenberg-Sattel“
- „Am Schorn“ im Ortsteil Dietzhausen
- „An der Blücherstraße“

Diese Baugebiete werden durch Bauträgerfirmen bzw. durch die Stadt Suhl erschlossen. Die jeweiligen Ansprechpartner für Interessenten können im Bau- und Stadtentwicklungsamt bzw. in der Stabsstelle für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadtverwaltung erfragt werden.
In einigen Bereichen haben sich die Eigentümer benachbarter Grundstücke zusammengefunden, um die Planung und Erschließung in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten zu realisieren (Vorderer Bocksberg, Friedbergweg, Kornberg II, Obere Küttebahn, Windeweg).
In Aufstellung ist ein Bebauungsplan für das Gebiet „Am Windeweg“. An diesem Standort soll mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einfamilienhäusern begründet werden.
Der Anschluss des Bereiches Friedbergsiedlung/Löffeltal an das Kanalnetz ermöglicht dort die Bebauung weiterer Grundstücke im Sinne von Lückenschließungen.
Für das Gebiet „Karl-Marx-Straße“ wurde 2013 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet für Flächen, die bisher mit Wohnblöcken be-

baut sind bzw. waren. Damit soll ein innenstadtnaher Wohnungsneubaustandort mit attraktivem Geschosswohnungsbau nachgenutzt und neu gestaltet werden. Der Rahmenplan wird die Grundlage für die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne bilden, mit denen Baurecht für die Zulässigkeit neuer Wohnbauvorhaben geschaffen werden soll.

In Umsetzung des vom Suhler Stadtrat 2009/2010 bestätigten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes liegt der Schwerpunkt der Bauflächenentwicklung auf der Innenentwicklung. Damit sollen Flächen innerhalb der bebauten Ortslage mit bereits vorhandener Erschließung, welche vormals anderweitig genutzt wurden, durch Nachnutzung oder Verdichtung zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Vor diesem Hintergrund werden seitens der Stadtverwaltung Suhl auch Projekte für den individuellen Wohnungsbau auf Flächen der Wohnungsunternehmen GeWo und AWG an den Standorten Leonhard-Frank-Straße, Ernst-Heß-Straße oder Schwarzwasserweg unterstützt.
Auskunft über die genaue Lage und Eingrenzung der vorhandenen und der geplanten Baugebiete und über den Stand der Planungen gibt das Bau- und Stadtentwicklungsamt der Stadtverwaltung.

Stadtzentrum von Suhl mit Marktplatz

2.2 Die attraktive Ausgestaltung der Innenstadt

Als entscheidend für die Attraktivität der Stadt Suhl wird die vorrangige Entwicklung der Innenstadt angesehen. Rechtzeitig wurden darum zwischen 1991 und 2013 die notwendigen städtebaulichen Pläne erarbeitet und durch den Stadtrat als Arbeitsgrundlage bestätigt.

Es wurden auf dieser Grundlage inzwischen folgende Hauptvorhaben realisiert:

- das Congress Centrum Suhl wurde im Dezember 1995 eröffnet,
- das Lauterbogen-Center wurde im November 1996 übergeben,
- die historische Fußgängerzone „Steinweg“ wurde an ihrer Nordseite sowie am Kirchberg durch Neubauten ergänzt,
- der Suhler Bahnhof wurde behindertengerecht saniert,
- der Mühlplatz wurde gestaltet,
- die Sanierung der Freiräume des Steinweges und des Kirchbergs,
- die Neugestaltung des zentralen Festplatzes „Platz der Deutschen Einheit“,
- der Neubau des Cineplex-Kinos,
- die Sanierung des Gebäudekomplexes „Freies Wort“,
- die Neugestaltung Marktplatz,
- die Neugestaltung „Unterer Markt“,
- die neue Stadtbücherei,
- die Modernisierung und Neugestaltung der Ausstellung des Waffenmuseums,

– der Umzug des Fahrzeugmuseums von Heinrichs ins Stadtzentrum (CCS),
– der Umbau des ehemaligen Kaufhofs zum Einkaufszentrum „Am Steinweg“.

Derzeit laufen Baumaßnahmen für das Vorhaben der IHK Südthüringen „Haus der Wirtschaft“ am Standort des ehemaligen Hauses der Philharmonie in der Bahnhofstraße. Die Sanierung des zu erhaltenden Portalgebäudes am Platz der deutschen Einheit ist in Planung.
Die meisten Innenstadtvorhaben wurden bzw. werden finanziell unterstützt durch die Städtebauförderung des Freistaates Thüringen.

2.3 Die Erhaltung und Aufwertung der historischen Stadtgebiete

Große Aufmerksamkeit widmet die Stadt Suhl der Sanierung ihrer historischen Stadtgebiete.
Die Bereiche Steinweg/Gothaer Straße, der Heinrichser Straßenmarkt und der Schlauchgarten wurden deshalb mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Suhl 1992 zum Sanierungsgebiet erklärt. Diese und weitere Altstadtgebiete sowie die historischen Kerne der Suhler Ortsteile wurden durch den Freistaat Thüringen unter Denkmalschutz gestellt.
1998 bzw. 1999 erfolgten die Erweiterung zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“ sowie die Neufestsetzung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsviertel“.
Damit verbunden ist einerseits ein hoher Anspruch für eine behutsame Sanierung dieser Stadtgebiete, andererseits bestand und besteht die Möglichkeit zur Inanspruchnahme finanzieller Fördermöglichkeiten für öffentliche und private Baumaßnahmen.

Seit 1990 konnten dadurch folgende wichtige Erlebnisbereiche komplex saniert werden (Tiefbau- und Freiraumgestaltung):

– der Straßenmarkt in Suhl
– Heinrichs
– die Gothaer Straße
– der Straßenanger in Suhl-Neundorf
– der Steinweg, der Marktplatz, der Untere Markt

Zahlreiche Sanierungsmaßnahmen an Kirchen, privaten und öffentlichen Gebäuden sowie Industriedenkmalen konnten finanziell gefördert werden.
Aktuell strebt die Stadt Suhl eine Verbesserung der Infrastruktur sowie Aufwertung des Ortsbildes des Ortsteils Goldlauter-Heidersbach auf der Grundlage einer Dorferneuerungsplanung unter Mithilfe von beantragten Fördergeldern an. Diese Maßnahme wird sich über einen zeitlichen Rahmen von mehreren Jahren erstrecken.
Ähnlich gelagert ist die Wiederherstellung der Dorfmitte im Ortsteil Mäbendorf (2012/2013).

2.4 Der Stadtumbau

Der Wohnungsbestand der Stadt Suhl war bis 1989 zum überwiegenden Teil durch den industriellen DDR-Wohnungsbau in Block- und Plattenbauweise geprägt. Ab 1990 verstärkte sich zum einen der private Wohnungsbau und zum anderen machten sich die Auswirkungen des Einwohnerrückgangs bemerkbar. Beides hatte zur Folge, dass der Wohnungsmangel abgebaut wurde und es in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre zu wachsenden Wohnungsleerständen kam mit negativen Auswirkungen für das jeweilige Wohnungsunternehmen. Deshalb beteiligt sich die Stadt Suhl am Förderprogramm „Stadtumbau Ost“.
Im Rahmen dieses Förderprogramms werden zum einen der Abriss von dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungsbeständen und zum anderen Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere für Innenstädte, gefördert.

Welche Gebäude abgerissen werden sollen und wie die Flächen anschließend genutzt werden können, ist in städtebaulichen Rahmenplänen dargestellt. Ca. 5.200 Wohnungen in verschiedenen Gebieten wurden 2002 bis 2012 bereits abgerissen. Ein Teil der dadurch frei gewordenen Flächen ist bereits neu gestaltet. Den Mietern, die in Gebäuden wohnen, welche für den Abriss vorgesehen sind, werden

von den Wohnungsunternehmen andere Wohnungen angeboten. Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK „Suhl 2025“ wurde festgestellt, dass das bis dahin verfolgte Konzept der Entdichtung der Wohngebiete allein nicht mehr ausreicht. Es wurde die Entscheidung getroffen, dass das Plattenbau-Wohngebiet Suhl-Nord Schwerpunkt des Wohnungsrückbaus bleibt, nahezu komplett rückgebaut und in Teilen gewerblich nachgenutzt werden soll. Dazu wurde inzwischen ein Realisierungskonzept aufgestellt, über das das Bau- und Stadtentwicklungsamt bei Bedarf Auskunft gibt.

2.5 Die Verbesserung der Verkehrssituation

Mit der Fertigstellung der „Thüringer-Wald-Autobahn“ (A 71/A 73) hat sich die verkehrliche Anbindung sehr verbessert. Im Jahr 2007 wurde mit Fertigstellung des in Verantwortung der Stadt Suhl liegenden Teils des Autobahnzubringers „Suhl-Zentrum“ der Anschluss an die A 73 hergestellt. Die Stadt ist seitdem autobahnseitig über 3 Anschlussstellen (Suhl/Zella-Mehlis, Suhl-Zentrum, Suhl-Friedberg) erreichbar.

In der Stadt selbst ging es um die Entlastung der Wohngebiete sowie der Erlebnisbereiche des Stadtzentrums vom motorisierten Verkehr durch folgende Maßnahmen:

- Kanalisierung der Hauptverkehrsströme durch Ausbau der L 3247,
- Verkehrsberuhigung und zusätzliche Parkflächen in den Wohngebieten,
- zusätzliche Fußgängerzonen mit verkehrsberuhigten Bereichen im Stadtzentrum,
- ausreichende Parkplätze in der Innenstadt (Parkhäuser),
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes sowie Bevorrechtigung des öffentlichen Nahverkehrs als alternative Verkehrsarten.

Erfolgreiche realisierte Beispiele sind u. a. die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in den Wohngebieten Suhl-Nord (Große Beerbergstraße) und Karl-Marx-Straße, auf dem Heinrichser Straßenmarkt sowie die geschaffenen Parkhäuser der Innenstadt (insgesamt ca. 1.800 Parkhaus-Stellplätze).

Seit April 1994 liegt der bestätigte Generalverkehrsplan der Stadt Suhl als langfristige Arbeitsgrundlage vor. Es ist vorgesehen, die darin enthaltene Verkehrsdatenbasis unter Berücksichtigung der Entwicklung des Verkehrsaufkommens, der Stadtstruktur und des Zustandes der städtischen Verkehrsanlagen für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 zu aktualisieren und entsprechende Schlussfolgerungen für die Ausgestaltung der Verkehrsnetze zu ziehen.

2.6 Die stadtnahe Landschaft

In den 60er- bis 80er-Jahren sind rund um Suhl große Gartengebiete entstanden. Dies war möglich, da die frühere landwirtschaftliche Nutzung auf den Böden mit geringer bis mäßiger Güte in dieser Zeit aufgegeben wurde. Die Gartengebiete bildeten auch einen Ausgleich zu den dicht bebauten Plattenbau-Wohngebieten.

Für Dauerkleingartenanlagen, die dem Bundeskleingartengesetz unterliegen und die im Stadtverband Suhl der Kleingärtner organisiert sind, wurden zu deren Bestandssicherung Bebauungspläne aufgestellt. Mittlerweile gibt es 7 rechtskräftige Bebauungspläne, die den Bestand von 15 Kleingartenanlagen sichern.

Dort, wo naturnahe Landschaftsteile verblieben sind, haben sich vielfach Biotope mit einer hochwertigen naturräumlichen Ausstattung entwickelt. Diese gilt es zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Herausragende Beispiele dafür sind die verschiedenen Wiesentäler.

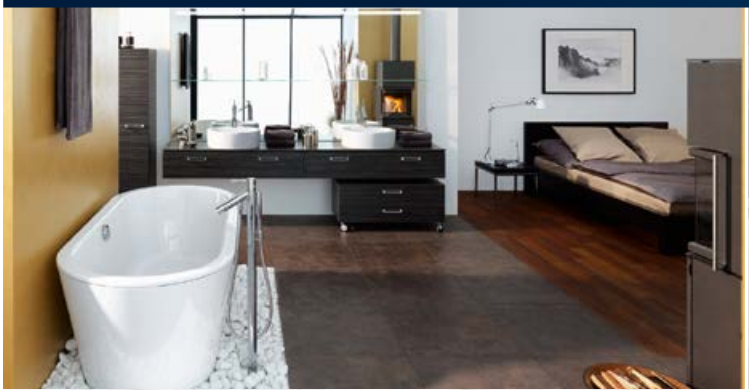
Bei einer Gesamtfläche des Suhler Stadtgebietes von 103 km^2 werden ca. zwei Drittel (65 %) durch forstwirtschaftlich genutzte Flächen überdeckt. Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Landschaft im Stadtgebiet Suhl sind Wiesenflächen mit ca. 14 % Anteil. Durch eine konsequente Auslastung der bestehenden Baulandreserven, Flächenrecycling und flächensparendes Bauen soll die weitere Zersiedlung der Landschaft vermieden werden.

IHR BAD. IHR HAUS. IHR PARTNER.

Willkommen bei den Experten für Bäder und Haustechnik: Ob Traumbad, Klimatechnik, Gebäudesanierung oder Heizung – gemeinsam verwirklichen wir Ihr Vorhaben. Besuchen Sie unsere Bad-Center in Suhl und Schmalkalden und lassen Sie sich ausführlich beraten. Bei allen Fragen zu regenerativen Energien steht Ihnen unser Techniker Herr Egon Möller (Tel. 036846 66-275) zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Richter+Frenzel Erfurt GmbH
Obere Aue 3 ▪ 98530 Suhl-Wichtshausen ▪ Tel.: 036846 66112
An der Asbacher Straße 16 ▪ 98574 Schmalkalden ▪ Tel.: 03683 791810
www.richter-frenzel.de

Öffnungszeiten:
Mo. – Fr. 9.00 – 18.00 Uhr
Sa. 9.00 – 13.00 Uhr



RICHTER+FRENZEL

TIPP

Checkliste zur Planungsphase

❑ Kauf oder ❑ Bau	❑ Altbau oder ❑ Neubau	❑ Eigentumswohnung oder ❑ Haus

Was kann ich mir leisten?

Einnahmen	Euro je Monat
Nettoverdienst Ehemann	
Nettoverdienst Ehefrau	
Kindergeld	
Sonstige Einkünfte	
Summe der Einkünfte	

Ausgaben	Euro je Monat
Haushaltsmittel inkl. Lebensmittel, Friseur, Kleidung usw.	
Autokosten inkl. Benzin, Reifen, Reparaturen	
Wohnnebenkosten inkl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon	
Rundfunk- und Fernsehgebühren usw.	
Urlaub	
Sonstiges	
Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %)	
Summe der Ausgaben	
Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen (steht für die Darlehensraten zur Verfügung)	

SÄR
Straßen- und Asphaltbau Rennsteig GmbH
Schneid 13
98527 Suhl
Tel.: +49 (0) 36 81 / 79 27-0
Fax: +49 (0) 36 81 / 79 27-10
E-Mail:
info@sar-suhl.de
Homepage:
www.sar-suhl.de
Wir empfehlen uns für Ihre Bauvorhaben!

PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Mitglieder der Architektenkammer Thüringen
Bebauungspläne ▪ Flächennutzungspläne ▪ Dorfplanung
Stadt- und Ortsentwicklungsplanung ▪ Baurecht
Städtebauliche Grundkonzepte ▪ Stadtbodenkonzepte
Verkehrsplanerische Konzepte ▪ Mobilfunkkonzepte
Informelle Planung ▪ Rahmenplanung ▪ Satzungen ▪ GIS
Platz der Deutschen Einheit 4 ▪ 98527 Suhl
Tel: 03681 / 35272-0 ▪ Fax: 03681 / 35272-34 ▪ www.kehrer-horn.de

Elektroservice Rost
Elektroinstallationsarbeiten
Elektroreparaturarbeiten
Überprüfung entspr. BGV A3 und GUV-V A3
Verkauf
Seit 1988
Ihr Elektriker in Suhl
Inh. Sören Rost
Albert-Schilling-Straße 1 · 98529 Suhl
Tel. 0 36 81/79 00-0 · Fax 79 00-11
elektroservice-rost@t-online.de
www.elektroservice-rost.de

Planungsbüro für Landschaftsgestaltung und Freianlagen
Internet: www.GaLa-Gromeleit.de
E-Mai: Buero@GaLa-Gromeleit.de
Tel. (0 36 81) 30 58 25
Fax (0 36 81) 72 76 03
Priv. (0 36 81) 72 76 02
Hilde Gromeleit
Riemenschneiderstraße 13
98527 Suhl

3. Was ist beim Planen zu beachten?

3.1 Kauf oder Bau eines Hauses?

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger, oder man lässt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung das eine oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das „Selberbauen“ ebenfalls günstiger werden. Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren, wie sie ist.

Bauen Sie ein Haus und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger, bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann dann teurer werden. Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude.

Die Neubaugebiete liegen außerhalb der Städte und haben wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

3.2 Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern.

Daher können in Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern gefördert werden. Das ist möglich, wenn der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann und die Maßnahmen sich aus finanziellen Gründen nicht lohnen.

Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. Bei Maßnahmen, die zeitnah nach dem Erwerb der Immobilie erfolgen, sollte wegen der Einzelheiten fachkundiger Rat eingeholt werden.

3.3 Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meist ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her günstiger als ein freistehendes Haus. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen.

Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft und die eigene Garage bietet Platz für Fahrräder und das Motorrad.

Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die zentralere Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

4. Das Baugrundstück

4.1. Auswahl eines Grundstücks

4.1.1 Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Annoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der Gemeindeverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

4.1.2 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (in Suhl die Untere Bauaufsichtsbehörde bei der Stadtverwaltung) erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB)

oder:
es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB)

oder:
es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 BauGB).

4.1.3 Fazit

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr bzw. die öffentlichen Versorgungsnetze (Strom, Wasser, Abwasser) anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.
Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen.
Das Bau- und Stadtentwicklungsamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist), aber erst ein Vorbescheid nach § 73 ThürBO verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein, oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt.

4.2 Der Bebauungsplan

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches, die seit dem 01.01.98 in Kraft ist, wurde zusätzlich zum herkömmlichen Bebauungsplan das Planinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeführt, der nicht abstrakt nur die Nutzungsart einer überplanten Fläche vorgibt, sondern das Vorhaben konkret benennt. Danach hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers (Bauherr) nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, welches für den Bebauungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezüglich der Verfahrensschritte gleich ist, zu entscheiden.
Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durch-

führung des Vorhabens und der (dazu notwendigen) Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Übernehmen der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Beginn des Planverfahrens) beschließt der Gemeinderat (in Suhl der Stadtrat). Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und einer dazugehörigen Begründung sowie nunmehr nach Novellierung des Baugesetzbuches eines Umweltberichtes besteht, ist nach Beschlussfassung durch den Stadtrat jeweils einen Monat lang öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu geben und mit dem Hinweis zu versehen, dass Anregungen zur Planung während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können.
Der Stadtrat prüft die fristgemäß vorgebrachten Anregungen, ob eine Berücksichtigung in der Planung möglich ist. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird der Genehmigungsbehörde des Landes zur Genehmigung vorgelegt. Dabei müssen die nicht berücksichtigten Anregungen mit einer Stellungnahme beigefügt werden. Mit der Bekanntgabe der Erteilung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit im Bau- und Stadtentwicklungsamt eingesehen werden. Über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechtsanspruch.

4.2.1 Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt.
Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist im Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden, zu welchem Suhl gehört, in Schmalkalden, eingerichtet.

VOCKRODT
Der besondere Immobilienmakler
Mobil: 01 76/42 02 57 90
Telefon/Fax: 0 36 81/8 79 78 01
info@immobilien-vockrodt.de · Meininger Straße 65 · 98529 Suhl
www.immobilien-vockrodt.de

Ihr Ansprechpartner

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing.
Ulrich Pfeufer
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
im Freistaat Thüringen
Vermessungsbüro
Erich-Krempel-Straße 6
98527 Suhl
Tel. 0 36 81/89 06 13
Fax 0 36 81/89 06 40
Funk 01 71/6 91 28 19
E-Mail info@vb-pfeufer.de
Web www.vb-pfeufer.de

4.3 Grundstückserwerb

Ein wesentlicher Faktor ist der Preis des Grundstücks, dieser muss den eigenen finanziellen Möglichkeiten entsprechen. Darüber hinaus muss der Preis der Größe und Lage des Grundstücks gerecht werden.

Des Weiteren sollte man sich über die spätere persönliche Nutzung des Grundstücks bewusst werden. Hiervon hängen eine Vielzahl weiterer Kriterien ab, welche beachtet werden sollten. Hat man vor, das Grundstück später nur als Garten zu nutzen, sollte dieses vor allem in ruhiger Lage und nahe des eigenen Wohnorts gelegen sein. Soll hingegen einmal ein eigenes Haus auf diesem Grund errichtet werden, sind zahlreiche Aspekte zu beachten. So sollte das Grundstück in diesem Fall einerseits bereits erschlossen sein. Darüber hinaus sollte abgeklärt werden, ob ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt, welcher sich mit den eigenen Wünschen vereinbaren lässt. Daneben ist es wichtig, dass sich das Grundstück an einem Ort befindet, welchen alle Familienmitglieder als angenehm empfinden. Vor dem Grundstückskauf sollte überprüft werden, ob das jeweilige Grundstück etwaige Belastungen und Nachteile aufweist. Dies können beispielsweise Verunreinigungen des Erdreichs oder Auflagen aus Umweltschutzgründen sein, welche die eigenen Bauoptionen einschränken.

Becher Metallbau GmbH
... eine gute Wahl!
Stahlbau • Metallbau • Schlosserei • Bauelemente
Am Steinsfelder Wasser 3 · 98528 Suhl · Tel.: 0 36 81/35 48 30
Fax: 0 36 81/35 47 38 · E-Mail info@becher-metallbau.de · www.becher-metallbau.de

Insgesamt fällt es wohl jedem Menschen schwer, sich für ein passendes Grundstück zu entscheiden. Werden allerdings all diese Kriterien beachtet, dann dürfte sichergestellt sein, dass der Kauf des Grundstücks ein voller Erfolg wird.

4.3.1 Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation in Schmalkalden. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht zwingend den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Seit dem Jahr 2009 ist es auch möglich, sich die gewünschten Informationen über aktuelle Bodenrichtwerte mittels des internetbasierenden Bodenrichtwertinformationssystems BORIS-TH auf www.bodenrichtwerte-th.de zu beschaffen.

4.4 Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbsteuer (5 % vom Kaufpreis) und Notariats- und Grundbuchkosten (1 % bis 2 % vom Kaufpreis).

4.4.1 Kanal-, Wasser-, Verkehrserschließung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Entsprechende Informationen erhalten Sie im Bau- und Stadtentwicklungsamt der Stadtverwaltung Suhl.

Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Beiträge für die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen anfallen. Der Erschlie-

ßungsbeitrag für die Herstellung der Straße einschließlich deren Beleuchtung und Entwässerung richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten, wobei die Stadt Suhl 10 % der Kosten trägt, wenn es sich um eine Erschließung, die in Eigenregie der Stadtverwaltung erfolgt, handelt.

Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Straßen, verkehrsberuhigte Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so verteuern diese die Straßenkosten.

Die Beiträge für die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen richten sich nach der Grundstücksgröße sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie vom Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“.

4.4.2 Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,0 % und 2 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

4.4.3 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt.

Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden demnach 10.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 5 % Gebühren.

Traditionelles Fachwerk - Pfarrhaus in Heinrichs

4.4.4 Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5 % bis 2,5 % des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3,57 % bis 7,14 % (Stand 2013) des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren bei der Gemeinde an, die Sie beim zuständigen Bauaufsichtsamt erfragen können. Kosten für die Erteilung der Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung (GVO) betragen 0,1 % des Grundstückswertes, mindestens 15,00 Euro, höchstens 250,00 Euro, § 9 GVO in Verbindung mit Thüringer Verwaltungskostenordnung im Geschäftsbereich des Innenministeriums (ThürVwKostOIM) Anlage, Nr. 11.

5. Die Baugenehmigung

5.1 Allgemeines

Entsprechend der Thüringer Bauordnung, die am 01.04.2004 in Kraft getreten ist (zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 und neue ThürBO – voraussichtliches Inkrafttreten Herbst 2013), ergibt sich für die Untere Bauaufsichtsbehörde die Aufgabe, bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere sachnähere Behörden zuständig sind. Ziel ist, die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht zu gefährden.

Die Bauordnung regelt auch sogenannte verfahrensfreie Vorhaben. Es empfiehlt sich jedoch, bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde Erkundigungen darüber einzuholen, ob die geplante Maßnahme verfahrensfrei ist oder genehmigt werden muss.

Die rechtswidrige Errichtung einer baulichen Anlage stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Weiterhin besteht das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, bereits begonnene Maßnahme wieder beseitigt werden muss. Es ist deshalb zweckmäßig und verhindert aufwändige finanzielle und materielle Planungsarbeiten, wenn Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bestehen, zu einzelnen Fragen des Vorhabens einen Vorbescheid bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.

5.2 Der Vorbescheid

Ein Vorbescheid ist ein rechtsmittelfähiger gebührenpflichtiger Verwaltungsakt.
Der Vorbescheid gilt 3 Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.
Der Antrag auf Vorbescheid erfolgt nach den in Thüringen gesetzlich eingeführten Formularen (zu finden im Internet unter suhltrifft.de). Da ein Antrag auf Vorbescheid nur eingeschränkte Prüfpunkte beinhaltet, sind diese exakt bei der Antragstellung gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu benennen.
In der Regel dient der Vorbescheid zur Klärung wichtiger Grundsatzfragen, wie z. B. des Planungsrechts.

5.3 Der Bauantrag

Gemäß der Verordnung über bautechnische Prüfungen sind für den Bauantrag die nach dieser Verordnung notwendigen Projektunterlagen erstellen zu lassen.
Der Bauantrag ist schriftlich bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.
Anträge zu Vorbescheiden, der Genehmigungsfreistellung, dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, dem Baugenehmigungsverfahren selbst sowie Anträge auf Abweichungen und Anzeigen zur Beseitigung von baulichen Anlagen sind unter Verwendung der vom Freistaat Thüringen verbindlich eingeführten Formularen (suhltrifft.de) zu beantragen. Die Einreichung hat in 3-facher Ausfertigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Suhl zu erfolgen.

Die Thüringer Bauordnung regelt die Bauvorlageberechtigung. Soweit nichts anderes bestimmt ist, müssen die Bauvorlagen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/Architekten unterschrieben sein.
Der Bauantrag selbst ist vom Bauherrn und dem Entwurfsverfasser zu unterschreiben. Die Eigentümer benachbarter Grundstücke sind entsprechend § 68 Absatz 2 bis 6 der Thüringer Bauordnung zu beteiligen.

Die Bauaufsichtsbehörde kontrolliert den Bauantrag innerhalb von zwei Wochen auf Vollständigkeit und teilt dem Bauherrn den Eingang des Antrages mit. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er

sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

Bei der Genehmigungsfreistellung darf mit dem Vorhaben einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde (Untere Bauaufsichtsbehörde) begonnen werden. Teilt die Untere Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch nicht beantragen wird, darf der Bauherr mit der Ausführung des Vorhabens beginnen.

Beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist über den Antrag innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist gegenüber dem Antragsteller aus wichtigem Grund um bis zu 2 Monate verlängern. Der Antrag gilt als genehmigt, wenn über ihn nicht innerhalb dieser Fristen entschieden worden ist.

Abweichungen von der Thüringer Bauordnung und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften können durch die Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. Diese Abweichungen sind gesondert schriftlich zu beantragen.

Bei Beseitigungen wird auf § 63 Absatz 3 der Thüringer Bauordnung hingewiesen. Hier ist gegebenenfalls eine Anzeige einen Monat vor der beabsichtigten Beseitigung bei der Bauaufsichtsbehörde mit den zugehörigen Unterlagen einzureichen.

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die in bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform.

Liegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, so kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden. Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

Die Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen wird oder die Bauausführung länger als 2 Jahre unterbrochen worden ist.
Die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnittes darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist, die Prüfung nach § 63 d Absatz 3 Thüringer Bauordnung erfolgt ist und die Baubeginn-Anzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden gemäß Thüringer Verwaltungskostengesetz und Baugebührenverordnung festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der anrechenbaren Kosten, die nach einer Landesverordnung unabhängig von den Angaben des Bauherrn errechnet werden, und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung, Zurücknahme und Zurückweisung eines Bauantrages.

5.4 Teilung von Grundstücken

Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die der Thüringer Bauordnung oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen. Soll hiervon abgewichen werden, so ist nach § 63 e ThürBO eine Abweichung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zu beantragen.

CHECK

Checkliste für Ihren Bauantrag

Bauantrag schriftlich in dreifacher Ausfertigung an das Bauordnungsamt der Stadt/Gemeinde mit:

- ❑ Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500, Ansichten
- ❑ Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten mit entsprechender Vermaßung
- ❑ Baubeschreibung mit folgenden Angaben:
  - ❑ Eignungserklärung des Baugrundstückes für das Vorhaben
  - ❑ Konstruktionsbeschreibung
  - ❑ Nutzungserklärung
  - ❑ Anlagen zur Wärmeversorgung
  - ❑ Nachprüfbare Berechnung der
    - ❑ bebauten Fläche
    - ❑ Geschossflächenzahl
    - ❑ Grundflächenzahl
    - ❑ Rohbau- und Gesamtbaukosten
    - ❑ umbauter Raum in Kubikmeter
    - ❑ Wohnflächenberechnung
    - ❑ Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsplan
    - ❑ Lage der Pkw-Stellplätze (Stellplatznachweis)
    - ❑ Nachweis der Standsicherheit (Statik) mit Unterschrift (Haftungsübernahme) durch einen Fachingenieur
  - ❑ Wärme- und Schalldämmung

- ❑ Entwässerungsantrag mit:
- ❑ Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen
- ❑ Grundrisse der einzelnen Gebäude mit allen Geschossen und der Darstellung der Entwässerungsgegenstände und Leitungen
- ❑ Schnitte durch Grund- und Anschlussleitungen
- ❑ Berechnung der bebauten und entwässernden sonstigen Flächen

Auf Antrag eines Beteiligten hat die Bauaufsichtsbehörde ein Zeugnis darüber auszustellen, dass die Teilung des Grundstückes diesen oben genannten Anforderungen entspricht.

5.5 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung

Voraussetzung zur Bildung von Wohneigentum und deren Eintragung in das Grundbuch ist, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausstellt. Hierzu ist ein Antrag bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

Der formlose Antrag muss neben einem aussagefähigen Lageplan des gesamten Grundstückes, sämtlichen Grundrisszeichnungen, den dazugehörigen Schnitten und Ansichten die lückenlose Eintragung der einzelnen Wohnflächen, bezogen auf die verschiedenen Wohnungen, sowie die dazugehörigen Sondereigentumsflächen, wie z. B. Keller pro abgeschlossener Wohnung, und die Flächen für den Allgemeinbedarf, wie z. B. Treppenhäuser und Freiflächen, enthalten. Die Aufteilungspläne sind zu unterschreiben.
Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist gebührenpflichtig nach der Baugebührenverordnung des Freistaates Thüringen.

5.6 Welche Verantwortung habe ich als Bauherr?

Durch Reduzierung der präventiven bauaufsichtlichen Prüfung darf mit dem Bau z. B. von Einfamilienhäusern wesentlich früher als bisher begonnen werden. Verbunden mit der neuen Baufreiheit ist aber auch eine erhöhte Verantwortung bei Bauherren und Planern.

Eine Genehmigungsfreiheit oder der eingeschränkte Prüfumfang im Baugenehmigungsverfahren entbinden nicht von der Einhaltung der Anforderungen der Bauordnung sowie des sonstigen öffentlichen Rechts. Es liegt nunmehr in der Verantwortung des Bauherrn und seines Planers, allen gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Die Beteiligung eines kompetenten Planers ist zu empfehlen, ein Bauleiter ist vom Bauherrn zu benennen.

6. Das Baurecht

Das Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück (Zulässigkeit von Vorhaben).

6.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

- die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und
- die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen niederschlägt.

Der Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Territorium der Stadt einschließlich der Ortsteile und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsarten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, öffentliche Einrichtungen, stadttechnische Ver- und Entsorgungsanlagen, Verkehr, Grünflächen und Wald.

Wichtige Grundlagen sind der Landschaftsplan und der Generalverkehrsplan. Zu berücksichtigen sind aber auch Fachplanungen wie Sportstättenleitplan, Schulentwicklungskonzept und andere.

6.3 Gemeindliches Satzungsrecht

In der Stadt Suhl sind des Weiteren folgende städtische Satzungen zu beachten und einzuhalten:

- Straßenausbaubeitragssatzung
- Erschließungsbeitragssatzung
- Stellplatzablösesatzung
- Fernwärmesatzung
- Satzung Straßennamen und Hausnummerierung
- Grünanlagensatzung
- Baumschutzsatzung
- Satzung Erhaltung und Pflege naturgeschützter Objekte
- Vorgartensatzung
- Sanierungssatzungen (Suhl-Heinrichs, Steinweg/Gothaer Straße, Schlauchgarten/Ratsmühle/Schillingschmiede, Suhl-Nord, Bahnhofsviertel)
- Abrundungssatzungen
- Satzungen über Bebauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungspläne

Diese Satzungen können in der Rechtsstelle der Stadtverwaltung, Neues Rathaus, Friedrich-König-Straße 42, Tel. 742911, oder/und im Bau- und Stadtentwicklungsamt, Neues Rathaus, Friedrich-König-Straße 42, Tel. 742425, oder im Internet auf der Webseite der Stadt Suhl, unter www.suhl.eu, Stadtrecht, eingesehen werden.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) gesichert ist (§ 30 BauGB),
- zwar nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

6.4 Bauordnungsrecht

Die Thüringer Bauordnung gilt für alle baulichen Anlagen und Bauprodukte. Sie gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen. Sie enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt sie die Grundlagen des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

6.5 Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z. B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

RECHTSANWÄLTE

ANWALTSKANZLEI MICHAEL REGAL

Rimbachstraße 19
98527 Suhl
E-Mail: regal@rechtsanwalt-regal.de
Internet: www.rechtsanwalt-regal.de

Michael Regal
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fon (0 36 81) 30 49 84
Fax (0 36 81) 30 90 95

Rechtsanwälte Brüßler & Möller

Christian Brüßler
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Wir beraten und vertreten in allen Fragen
des privaten und öffentlichen Baurechts.

www.bruessler-moeller-suhl.de
E-Mail c.bruessler@bruessler-moeller-suhl.de
98527 Suhl · Gothaer Straße 24
Telefon 03681/75 68-0 · Telefax 03681/75 68 75

Rechtsanwaltskanzlei

TORSTEN HÖLZEL & KERSTIN HELLMANN

Fachanwalt
für Arbeitsrecht sowie für
Bau- und Architektenrecht

Fachanwältin
für Verkehrsrecht

Steinweg 8 • 98527 Suhl
Telefon: 03681/72 72-12 • Telefax: 03681/72 72-56
info@anwalt-suhl.de • www.anwalt-suhl.de

7. Was macht ... und was kostet...?

7.1 Der Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen, und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustande kommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

7.2 Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen können, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.
Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

7.2.1 Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

7.2.2 Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.
Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt.
In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

7.2.3 Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d. h., alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1 : 100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.
Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden.

Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

7.3 Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf. Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60 % des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges.

Das bedeutet, dass dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muss. Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20 % bis 40 % des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Am sichersten ist die Finanzierung, wenn Sie ca. 20 % Eigenkapital besitzen.

7.4 Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muss den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

7.5 Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als

Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u. a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind. Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z. B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden, z. B. durch Feuchtigkeitseinwirkung, erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

7.6 Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu 50.000 Euro, wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft. 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.

7.7 Beteiligung der Nachbarn

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine dauerhafte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Harmonisch nebeneinander zu leben ist sicherlich besser, als sich dem Stress von ständigen Streitereien auszusetzen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen. Starten Sie daher am besten von Anfang an die Beziehung zu ihren Nachbarn auf dem richtigen Fuß. Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern und verteuern, falls es zu einem Rechtsstreit kommt. Vor allem, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, könnten Probleme auftreten, denn als direkt Betroffener kann der Nachbar die Baugenehmigung anfechten.

Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat zwar keine aufschiebende Wirkung. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Die Bauaufsichtsbehörde soll die Nachbarn vor der Erteilung von Abweichungen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Einwendungen sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

TIPP

Wer bzw. was kostet wie viel?

Immobilienmakler	3,57 – 7,14 % des Verkaufspreises
Architekt	Berechnung nach der „HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“, das sind 7 – 10 % der reinen Baukosten (ohne Grundstück und Nebenkosten)
Bank	bis zu 2 % Provision der Kreditsumme u. U. Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Kredite
Notar	1 bis 1,5 % der notariellen Kaufsumme
Grunderwerbsteuer	5 % der notariellen Kaufsumme
Handwerker	Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung (aktuelle Stundensätze von 25 Euro bis 75 Euro)

8. Die Bauausführung

8.1 Rechte und Pflichten des Bauherren

Bei der **Ausführung** des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen.
Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn und die Wiederaufnahme nach einer Unterbrechung sind der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen (Baubeginnanzeige). Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung ist der Bauaufsichtsbehörde zwei Wochen vorher anzuzeigen.
Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen.
Mit diesen Anzeigen sind die notwendigen Unterlagen nach § 70 bzw. § 79 ThürBauO dem Bauaufsichtsamt vorzulegen.

Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondererlaubnis beim Straßenverkehrsamt der Stadt eingeholt werden.

8.2 Baubiologisch bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind.
Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z. B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln)
3. Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.
4. Strahlenexposition aus Baustoffen, z. B. Radon und seine Folgeprodukte. Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt wa-

INGENIEURBÜRO SEIDEL
◆ Bauplanung
◆ Baustatik
◆ Gutachten
J.-S.-Bach-Straße 78 a
98529 Suhl
☎ 311 911 oder 311 913
Fax (0 36 81) 311 912
www.ing-buero-seidel.de

Ihre Partner vor Ort
Ihre Partner vor Ort

INGENIEURBÜRO H. EICHEL GMBH
Beratung, Planung, Bauleitung elektrotechnischer Anlagen
Dipl.-Ing. Heiko Eichel
Richard-Strauss-Straße 12
98529 Suhl
Telefon 0 36 81/70 89 40
Telefax 0 36 81/70 89 41
Mobil 01 72/3 69 06 24
E-Mail *IB-Eichel@online.de*

ren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

8.2.1 Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

8.2.2 Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten.

Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen lässt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit lässt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen innen und außen schaffen.

Gern für Sie da

Schornstein- und Kaminbau Suhl
Andreas Walther

Maurermeister

Neubau und Sanierung
Pflasterarbeiten
Trockenbau
Kopfmauerung
Schornsteinneubau- und Sanierung
Kamin- und Kachelofenverkauf und Montage
Gartenkamine
Fliesenverkauf und -verlegung

Kamin- und Fliesenstudio
Gothaer Straße 115, 98527 Suhl
Telefon 0 36 81/30 09 32, Fax 0 36 81/30 09 44
Mobil 01 72/8 60 57 85
www.kaminbau-walther.de
E-Mail info@kaminbau-walther.de

Öffnungszeiten: Mo.–Fr. 9.00–18.30 Uhr
Sa. 9.00–13.00 Uhr

4 Elemente – Das Ganzjahreskonzept von Hark

Unabhängig von Öl und Gas

Sonne, Feuer, Erde und Wasser ergeben bei Hark zusammen eine gekonnte Mischung zur Heizkostensenkung. Fossile Brennstoffe wie Öl und Gas werden immer knapper, was sich in ständig steigenden Preisen widerspiegelt. Machen Sie sich weitgehend unabhängig von Öl und Gas, da Sie nur in den Verbraucherspitzen auf diese Brennstoffe zurückgreifen müssen. Die Kraft der Sonne und des Feuers unterstützt die Heizungsanlage und verringert den Verbrauch von Öl, Gas und anderen Energieträgern. Weder Holz noch die Kraft der Sonne sind am Treibhauseffekt beteiligt. Dle Umwelt schonen und dabei Geld sparen. Leichter können Hausbesitzer kein Geld sparen.

8.2.3 Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle und der Einsatz alternativer Techniken helfen, den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren lässt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mithilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, dass er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

8.2.4 Energie sparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80 % des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Streng genommen müssten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein.

Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld. Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als 0, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas in Heizwasser.

123ideas - Fotolia

Wir steigen Ihnen aufs Dach

Hat Ihr Dach ein Leck
wir machen es wieder weg

Dachdeckermeister
Jens Börner

Sachverständiger im Dachdeckerhandwerk
Fachkraft für den äußeren Bereich

Lindenstraße 12 · 98528 Suhl-Goldlauter · Tel.: (03681) 35 49 45
Funk-Tel.: (0175) 4 03 59 84 Fax: (03681) 35 49 46

Büroneubau in der Innenstadt

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung“. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen. Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten und Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten Ihres Energieverbrauches sein kann. Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft. Einige Altanlagen sind daher nicht mehr erlaubt.

Ihre Ansprechpartner

AUMA-TEC
Ausbau-, Umwelt- und Anlagen-Technik GmbH

Auenstraße 17 • 98529 Suhl
Telefon (0 36 81) 39 13-0
Telefax (0 36 81) 39 13 50/-60
unternehmen@auma-tec.com
www.auma-tec.com

Bereich Schleusingen
Themarer Straße 7 • 98553 Schleusingen
Telefon (03 68 41) 4 11 36 / 4 07 62
Telefax (03 68 41) 4 07 54

AUMA-TEC
Ausbau-, Umwelt- und Anlagen-Technik GmbH

Ihr Spezialist für:

Sanitär · Heizung · Dampfanlagen · Kälteanlagen · Kundendienst

Falk HELLMICH
HEIZUNG UND BAD

- Badkomplettsanierung
- Heizung · Sanitär · Solar
- Kundendienst
- Wartung · Öl- und Gasgeräte
- Wärmepumpen
- Festbrennstoff-Technik
- Autogenschweißen

Falk Hellmich
Am Rubelsberg 4
98711 Vesser
Fax: 03 67 82/6 24 27
Mobil 01 71/83 95 837

Lauterschule in Suhl

- Wir laden Sie ein, unser Know How im Küchenstudio selbst auszuprobieren.
- Wir schneidern Ihnen interessante Küchenlösungen zum Wohlfühlen für Ihr Zuhause. Es erwarten Sie pflegeleichte Oberflächen, großzügige Stauräume und innovative Küchengeräte.
- Besuchen Sie uns doch mal in unserer Küchenausstellung und testen Sie uns ganz unverbindlich! Sie werden überrascht sein!

Das freundliche, kompetente

Küchenstudio »Am Domberg«

KÜCHEN AREAL

• ERFAHRUNG • KREATIVITÄT • HANDWERK

Garant für perfekte Küchen

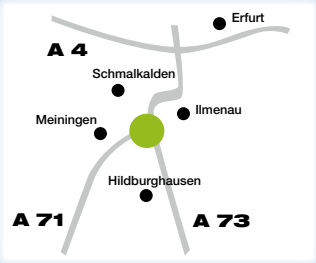
Lauwetter 23–25
98527 Suhl
Telefon 0 36 81/35 22 80
Telefax 0 36 81/35 06 94

E-Mail
kuechen-domberg@t-online.de
www.kuechen-domberg.de

Birgit Schneider Inhaberin

Sie denken auch: groß = günstig?
Denken Sie um!
So stimmt die Rechnung:

kleine Firma
+ kleine Fix-Kosten
+ günstiger Einkauf im Verband
+ erfahrene, gut geschulte Berater
= individuelle Planung zu fairen kleinen Preisen



Ab Abfahrt A 71 finden Sie uns der L 247 folgend, 3. Ampelkreuzung rechts gegenüber „Neues Rathaus“.

8.3 Preiswert bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Umso mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen.

Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.
2. Am Rohbau nicht sparen!
3. Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.

INFO

Schon bei der Planung sollten Sie die energiesparenden Aspekte berücksichtigen. Dank der weit entwickelten Technik heutzutage ist es möglich, dass Wohngebäude bis zu 70 Prozent weniger Energie verbrauchen. Hier ein kleiner Überblick über die Möglichkeiten:

- Niedrigenergiehaus: Dies bezeichnet den aktuellen Standard, der seit Einführung der EnEV 2002 bei allen Neubauten verwirklicht werden muss. Werden die Richtlinien eingehalten, wird ein Heizbedarf von 70 bis 100 kWh/m² im Jahr erreicht.
- Passivhaus: Dieser Baustandard führt derzeit zu einem enorm niedrigen Energieverbrauch und kann sowohl bei Neubauten als auch bei Altbausanierungen realisiert werden. Durch die richtige Dämmung, eine luftdichte Hülle und moderne Fenster wird ein Bedarf von circa 15 kW/m² benötigt.
- Energiesparhaus: Hier handelt es sich um ein Programm der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Dabei werden Neubauten mit einem Heizwärmebedarf von 40 bzw. 60 kW/m² im Jahr gefördert. Auch bei Sanierungen können Zuschüsse oder Darlehen abgerufen werden, wenn durch Energieeinsparmaßnahmen der Verbrauch um 30 bzw. 50 Prozent gegenüber dem allgemeinen Standard gesenkt wird.
- Weiterführende Informationen zum Thema Energie-Effizienzmaßnahmen finden Sie in der durch den Landkreis Schmalkalden-Meiningen veröffentlichten Broschüre „Das Energie-Sparbuch“.
- Nach Terminvereinbarung können individuelle Energieberatungen in der Stadtverwaltung Suhl durchgeführt werden. Dafür stehen die Mitarbeiter vom Umwelt und Bauaufsichtsamt (Tel. 74 25 16) gerne unterstützend zur Seite.

Tradition und Moderne in der Bahnhofsstraße

Blick auf Suhl im Winter

4. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
5. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
6. Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
7. Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, dass Sie im Nachhinein keinen Keller mehr bauen können.
8. Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte, z. B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
9. Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

8.4 Wie sichere ich mein Eigenheim?

Wer viel Zeit und Geld investiert hat, um sein Eigenheim zu verwirklichen, möchte nicht, dass dieses zerstört wird. Schon mit wenig Aufwand lässt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

8.4.1 Licht am und im Haus

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus. Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden. Allerdings lösen auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung aus. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.

Der Suhler Dianabrunnen am Steinweg

8.4.2 Rollläden

Bauen Sie Rollläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie absperrbar, so können sie von außen nicht hoch geschoben werden und bieten in fest verankerten Führungsschienen eine hohe Sicherheit.

8.4.3 Gitter

Mindestens 8 mm Durchmesser müssen die Gitterstäbe haben, sollen sie gegen mögliche Einbrecher Schutz bieten. So lassen sich beispielsweise Gästetoiletten, bei denen ein Fenster gekippt sein soll, wirksam schützen. Eingemauerte Gitter bieten die gewünschte Sicherheit. Nachträglich angeschraubte Gitter können wieder abgeschraubt werden.

8.4.4 Schlösser

Abschließbare Fenstergriffe im ganzen Haus und Kippsicherungen erlauben es, Fenster nachts geöffnet zu lassen. Die Eingangstür muss ein stabiles Schloss mit einem bündigen Schließzylinder besitzen.
Damit nach einem Tritt nicht die ganze Tür zu Bruch geht, soll diese inklusive Rahmen möglichst stabil sein.

8.4.5 Alarmanlagen

Sie sind der teuerste Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten mehrere tausend Euro und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen sind für Einbrecher kein Hindernis.
Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.

9. Der Bau ist fertig

9.1 Abnahme des Baus

Mit der letzten Schlusszahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Ist eine Vertragsstrafe vereinbart, so ist im Abnahmeprotokoll der Vorbehalt der Berechnung zu erklären. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Unternehmer nur noch 28 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen.
Nach VOB beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für Bauwerke 4 Jahre, für Wartungsteile oder feuerberührte Teile von Feuerungsanlagen 2 Jahre, bei BGB-Verträgen 5 Jahre.

9.2 Mängel am Bau? – Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen. Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muss er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Vorgehensweise des Bauherrn
Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.
Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig.
Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

Beispiel für eine gelungene Sanierung – die Jenaplanschule

10. Baufinanzierung

10.1 Die Wohnungsbauförderung

Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Förderprogramm zur Finanzierung beitragen. Die folgenden Ausführungen können nur einen Überblick geben und ersetzen nicht das Gespräch mit Ihrer Hausbank und der zuständigen Behörde.

Alt-Suhl – Hofleitengasse

Über die Hausbank können Informationen über wohnwirtschaftliche Förderprogramme der KfW eingeholt werden. Das betrifft das KfW-Wohneigentumsprogramm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum (Programm Nr. 124), die Programme Energieeffizient Sanieren (Effizienzhaus – 152 – oder Einzelmaßnahme – 151 –), Energieeffizient Bauen (153) und Altersgerecht Umbauen (159).

Für alle Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen des § 9 Wohnraumfördergesetz (WoFG) um nicht mehr als 60 % überschreiten, kann eine besondere Förderung auch durch die Thüringer Aufbaubank (TAB) in Anspruch genommen werden.

Bauvorhaben können nur gefördert werden, wenn eine angemessene Eigenleistung, die mindestens 20 % der Gesamtkosten beträgt, erbracht wird. Ein vorzeitiger Baubeginn oder Vertragsabschluss darf noch nicht erfolgt sein.

Die Beantragung der Wohnungsbaufördermittel sowie die Vorprüfung der Anträge erfolgt über die Stadtverwaltung Suhl, das Bau- und Stadtentwicklungsamt.

10.2 Wohn-Riester

Bei Abschluss eines Wohn-Riester-Darlehensvertrages oder Wohn-Riester-Bausparvertrages bei der Hausbank oder einer Bausparkasse wird eine jährliche Förderung von 154 € je Sparer zuzüglich einer Kinderzulage von je 300 € (für vor dem 1.1.2008 geborene Kinder 185 €) gezahlt. Voraussetzung für diese maximale Förderung ist, dass 4 % des sozialversicherungspflichtigen Vorjahreseinkommens getilgt bzw. angespart werden. Der Förderhöchstbetrag liegt bei 2100 €.

Auskünfte dazu erteilt die Hausbank oder Bausparkasse.

10.3 Besondere Fördermöglichkeiten

Zusätzliche Förderung erhält derjenige, der den Einbau solarthermischer Anlagen vornimmt. Die Förderung erhält der Bauherr für gebrauchte Objekte, die modernisiert werden.

Die Förderung wird in Form eines Zuschusses (Basisförderung) in Höhe von 1500 € bei Anlagen bis 16 m² Kollektorfläche bzw. 90 € je angefangenen m² Kollektorfläche bei Anlagen bis 40 m² Kollektorfläche gewährt.

Nähere Auskünfte erteilt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAfA, siehe unter www.bafa.de).

Grundsätzlich gibt es bei der Modernisierung und Sanierung von bestehenden Wohngebäuden verschiedene Förderungsmöglichkeiten, die durch den Bauherrn vor Beginn der Maßnahme zu prüfen sind (Städtebauförderung).

Ansprechpartner dafür siehe Seite 46.

Fotolia_arsdigital

Ehemaliges Trafohaus in der Hohen Röder –
heute Heim für bedrohte Tierarten

10.4 Steuerliche Förderung

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet sowie für Baudenkmale in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung planen. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen können bei Modernisierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten nach den §§ 7h, bei Baudenkmalen 7i und 10f Einkommenssteuergesetz erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden. Die jährlichen Aufwendungen am Gebäude sind durch die Stadt Suhl, Bau- und Stadtentwicklungsamt, Sanierungsstelle, zu bescheinigen.

Handwerksleistungen können mit bis zu 20 % Steuerrabatt, jährlich bis zu 1200 €, geltend gemacht werden. Auskünfte erteilen z.B. die Handwerkskammern, Steuerberater und Lohnsteuerhilfevereine.

11. Besonderheiten beim Bauen

11.1 Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen. Der Staat lockt mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau.
Bezüglich Brandschutz in Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend sein. Wird auch der Spitzboden ausgebaut, müssen zudem die darunterliegenden Geschosse feuerbeständig sein.

Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleitbares Fenster (lichte Größe 60/100 cm). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen. Bei nachträglichem Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen, bei Neubauten mindestens 2,40 m. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.
Genehmigungsfrei, außer in Gebieten, für die eine Bauvorschrift nach § 83 ThürBO besteht (z. B. Gestaltungssatzung), sind die Errichtung und Veränderung von Dachflächenfenstern und der Einbau von Sonnenkollektoren.
Dagegen muss für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden.

Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten aufgrund des Vetos der Baubehörde wieder rückgängig gemacht werden müssten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müssten.

11.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

11.2.1 Renovierung

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher.

11.2.2 Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes.

11.2.3 Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende

Deckenfundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt umso mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Behörden einzusehen.

Alter Händlerhof im Steinweg

11.3 Der Denkmalschutz

Denkmalpflege und -schutz haben die Aufgabe, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte zu schützen und zu erhalten. Diese Aufgabe wird im „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz-ThDSchG) vom 7. Januar 1992 (Gbl. S. 17), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 10. Februar 2004, geregelt.

Kulturdenkmale sind Sachen, Sachgesamtheiten, an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Kulturdenkmale werden nachrichtlich in ein Denkmalbuch eingetragen, welches durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Petersberg, Haus 12 in 99084 Erfurt, bzw. für archäologische Denkmale, im Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstr. 11 in 99423 Weimar, von Amts wegen geführt wird. Auskunft über den Denkmalstatus von Objekten können diese Landesämter geben. Bei der Stadtverwaltung Suhl, Ordnungsdezernat II, Ordnungs- und Bauaufsichtsamt, untere Denkmalschutzbehörde werden jeweils die aktuellen Auszüge der ins Denkmalbuch eingetragenen Denkmale geführt.

Wer Bodendenkmale entdeckt oder findet, hat dieses dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Diese Kulturdenkmale sind im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, und wer Kulturdenkmale oder Teile davon zerstören, beseitigen oder an einen anderen Ort verbringen, umgestalten, instandsetzen oder im äußeren Erscheinungsbild verändern will, bedarf einer Erlaubnis. Diese ist formlos mit aussagefähigen Unterlagen, d. h. Darstellung und Erläuterung des Bestandes sowie des Vorhabens, bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Auf Grundlage dieser Erlaubnis kann entsprechend der Denkmalförderrichtlinie – „Richtlinie für die Bewilligung von Zuwendungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege“ (Erlass des Thüringer Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 08.12.2003) – ein Antrag gestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die

Antragstellung bis zum 30.09. des Vorjahres für das angestrebte Haushaltsjahr zu erfolgen hat.
Auf Grundlage der denkmalpflegerischen Erlaubnis kann bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine Bescheinigung nach §§ 7 i, 10 f und 11 b Einkommensteuergesetz (EStG) § 82 i EStDV für Herstellungsmaßnahmen beantragt werden. Die Bescheinigung stellt dann nach Prüfung das Landesamt für Denkmalpflege aus.

11.4 Die Stadtsanierung

Seit 1992 ist Suhl mit seinen Sanierungsgebieten in die Programme der Städtebauförderung des Freistaates Thüringen aufgenommen. Bereits am 12.12.1991 wurden durch die Stadtverordneten der Stadt Suhl die dazu notwendigen Beschlüsse zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete:
1. Suhl: Steinweg – Gothaer Straße
2. Suhl-Heinrichs
3. Suhl: Schlauchgarten – Ratsmühle – Schillingschmiede
4. Suhl-Nord

gefasst. Die Sanierungssatzungen wurden durch das Thüringer Landesverwaltungsamt Erfurt genehmigt und seit Mai 1992 durch Veröffentlichungen in der allgemeinen Tagespresse rechtskräftig.
1998 wurde die Sanierungssatzung Steinweg – Gothaer Straße um den Zentrumsbereich innerhalb der Dr.-Theodor-Neubauer-Straße erweitert (SG Innenstadt), um die Förderungen der Thüringer Innenstadtinitiative für die Stadt in Anspruch nehmen zu können.
1999 wurde ein weiteres SG „Bahnhofsviertel“ festgesetzt.
Ziel der Sanierung ist es, mit einer Vielzahl von Maßnahmen Altstadtgebiete zu erhalten, behutsam weiterzuentwickeln und letztlich für die Bewohner lebenswerter und für Besucher anziehender zu gestalten.

Schwerpunkte liegen bei der Sanierung der drei Altstadtgebiete in der Bewahrung und einfühlsamen Erneuerung der historischen Bereiche, der Erhaltung der Stadtstruktur sowie der Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse dieser Bereiche. Seit 1992 werden durch den Bund und das Land regelmäßig Fördermittel bereitgestellt. Voraussetzung ist jedoch die Bereitstellung des kommunalen Anteils, welcher derzeit bei einem Drittel der Fördermittel liegt. Dabei können die Sanierungsmittel, neben der Förderung von Maßnahmen in öffentlichen Bereichen, auch von privaten Bauherren sowie sonstigen Bauträgern bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Ein Rechtsanspruch des jeweiligen Antragstellers auf Förderung besteht nicht. Letztendlich entscheidet die Bewilligungsbehörde (Landesverwaltungsamt Thüringen) aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der Förderungsbestimmungen sowie der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Auskunft über die sanierungsrechtlichen Fördermöglichkeiten und Pflichten kann eingeholt werden bei der Stadtverwaltung Suhl, Finanzdezernat, Bau- und Stadtentwicklungsamt/Sanierungsstelle.
Mit Rechtskraft der veröffentlichten Sanierungssatzungen gibt es für die in den Sanierungsgebieten betroffenen Bürger bzw. Eigentümer eine zusätzliche Genehmigungspflicht, die entsprechend §§ 144, 145 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt ist.

Genehmigungspflichtig sind:
Veräußerung eines Grundstückes und Erbbaurechtes, die Belastung eines Grundstückes, Nutzungsvereinbarungen für Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grundstückes, eine Nutzungsveränderung sowie wertsteigernde Veränderungen und bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück.

Diese sanierungsrechtliche Genehmigung stellt einen eigenständigen Verwaltungsakt dar. Sie ist neben den baurechtlichen oder sonstigen Genehmigungen oder Erlaubnissen zu beantragen.

Die Genehmigung ist bei der Gemeinde zu beantragen:
Stadtverwaltung Suhl
Finanzdezernat
Bau- und Stadtentwicklungsamt
Friedrich-König-Str. 42
98527 Suhl

12. Wichtige Adressen

Öffentliche Anlaufstellen im Bau- und Stadtentwicklungsamt:

Sitz: Neues Rathaus, Friedrich-König-Str. 42, 7. Etage
Anschrift: Stadtverwaltung Suhl, Dezernat I,
Bau- und Stadtentwicklungsamt,
PF 10 01 64, 98490 Suhl
E-Mail: bau-stadtentwicklung@stadtsuhl.de
Sprechzeit: Montag 8 – 13 Uhr
Dienstag 8 – 17 Uhr
Donnerstag 8 – 18 Uhr
Freitag 8 – 13 Uhr

Anlaufstellen/Verantwortlichkeiten	Tel.	Zi.
Amtsleiter	742403	727
SG städtebaul. Planung/Vermessung	742425	729

– Bürgerbeteiligung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u. a. Satzungen
– Bereitstellung von Ausschnitten und Kopien von rechtskräftigen Bebauungsplänen (gegen Gebühr)
– Abstimmung mit Bauherrn zu Bebauungsplänen, Vorhaben- u. Erschließungsplänen
– Planungsrechtliche Auskünfte (gegen Gebühr)

SB Flächennutzungsplanung	742428	708

– Bürgerbeteiligung bei der Flächennutzungsplanung

SB Vermessung	742455	713

– Nutzung des digitalen Stadtkartenwerkes
– Bereitstellung analoger und digitaler Stadtkartenausschnitte (Lage- u. Höhenpläne) gegen Gebühr
– Bereitstellung von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster für Grundstücke in Suhl und Ortsteilen (gegen Gebühr)

Sanierung/Städtebauförderung/	742467/	
Wohnungsbauförderung	742745	732

– Anträge zu sanierungsrechtlichen Bescheiden für Baumaßnahmen und den Grundstücksverkehr
– Anträge zur finanziellen Förderung privater Sanierungsmaßnahmen
– Anträge zur Wohnungsbauförderung

SG Straßenverwaltung	742461	721
– Vergabe von Hausnummern	742462	730
– Sondernutzung von öffentlichen Verkehrsflächen	742416	716
– Auskünfte zur Verkehrserschließung	742405	721
– Verträge zur Erschließung	742416	716
SG Baudurchführung (städtische Baumaßnahmen)	742410	715

Öffentliche Anlaufstellen in der Kämmerei:

Kämmerei, SG Abgaben	742512	508

– Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge

Öffentliche Anlaufstellen in der Bauaufsichtsbehörde

Sitz: Neues Rathaus, Friedrich-König-Str. 42
7. Etage
Anschrift: Stadtverwaltung Suhl, Dezernat II, Umwelt- und Bauaufsichtsamt, PF 100164
98490 Suhl
E-Mail: bauaufsicht@stadtsuhl.de
Sprechzeit: Montag 8 – 13 Uhr
Dienstag 8 – 17 Uhr
Donnerstag 8 – 18 Uhr
Freitag 8 – 13 Uhr

Anlaufstellen/Verantwortlichkeiten	Tel.	Zi.
Amtsleiterin Umwelt- u. Bauaufsichtsamt	742400/ 742207	445
SG Bauaufsicht		
– Baugenehmigungsverfahren (Bauanträge, Vorbescheide, Nutzungsänderungen)	742432	301
	742431	302
	742657	336
	742670	314
– Werbeanlagen	742670	314
– Abbrüche, Abgeschlossenheitsbescheinigungen	742423	332
– Ordnungswidrigkeiten	742424	338
	742430	337
	742423	332
– Baulasten	742433	345
SG Abfallwirtschaft	742591	533
– Beratung/Information zu Altlastenverdachtsflächen		
– Beratung zu Entsorgung/Verwertung zu Bauabrissstoffen		
– Beratung zur Ausstattung von Wertstoff- und Restmüllsystemen		
– Allgemeine Abfallberatung		
SG Naturschutz	742604	501
– Auskünfte über Schutzgebiete u. -objekte		
– Einsichtnahme in den Landschaftsplan		
– Information zu Arten- u. Biotopschutzprogrammen		
– Prüfung der Grünordnungspläne, Eingriffs- u. Ausgleichspläne		
– Genehmigung von Eingriffen in Natur und Landschaft		
SG Immissionsschutz	74 2589	628
– Vollzug der Fernwärmesatzung der Stadt Suhl		
– Auskünfte zum Schallimmissionsplan und zur Lärmminderungsplanung		
– Informationen zur Klimakarte der Stadt Suhl		
– Anträge zu immissionsschutzrechtlichen Belangen (Lärm, Staub, Gerüche u. a.)		
SG Wasserwirtschaft/Gewässerschutz	742489	506
– Erteilung von wasserrechtlichen Genehmigungen für Heizölanlagen (wassergefährdende Stoffe)		
– Genehmigungen für die Direkteinleitung von Abwässern aus Kleinkläranlagen in Gewässer		
– Auskünfte zur Wasserqualität der Fließgewässer, zu Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten		
– Informationen zu einzuhaltenden Abständen für bauliche Anlagen zu Oberflächengewässern		
– Erlaubnis zur Entnahme von Wasser aus oberirdischen Gewässern und dem Grundwasser		

Öffentliche Anlaufstellen im Eigenbetrieb „Kommunalwirtschaftliche Dienstleistungen Suhl“

Sitz: 98528 Suhl, Am Fröhlichen Mann
Anschrift: wie oben

Abteilung Grünflächen/Friedhöfe
Friedrich-König-Straße 42, 98527 Suhl
E-Mail: ronald.legler@stadtsuhl.de
Sprechzeit: Montag 8 – 13 Uhr
Dienstag 8 – 17 Uhr
Donnerstag 8 – 18 Uhr
Freitag 8 – 13 Uhr

Anlaufstellen/Verantwortlichkeiten	Tel.	Zi.
Abteilungsleiter	742444	712
Baumschutzsatzung/Fällgenehmigungen	742452	726
Bepflanzungspläne/Grünordnung	742451	711
Pflege/Verkehrssicherheit, städt. Bäume	742453	726

Öffentliche Anlaufstellen in der Stabsstelle für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Sitz: Neues Rathaus, Friedrich-König-Str. 42, 7. Etage
Anschrift: Stadtverwaltung Suhl, Dezernat I, Stabsstelle für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, PF 10 01 64, 98490 Suhl
Telefon: Sekretariat 03681 742523
E-Mail: wifoe-lie@stadtsuhl.de
Sprechzeit: Montag 8 – 13 Uhr
Dienstag 8 – 17 Uhr
Donnerstag 8 – 18 Uhr
Freitag 8 – 13 Uhr

Grundbuchamt Suhl

Sitz: Hölderlinstraße 1, 98527 Suhl
Telefon: 03681 734400
E-Mail: Poststelle@agshl.thueringen.de
Sprechzeit: Montag – Freitag 9 – 12 Uhr
Dienstag 13 – 15.30 Uhr

Katasteramt Schmalkalden

Sitz: Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 466460
E-Mail: poststelle.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de
Sprechzeit: Montag – Freitag 8 – 12 Uhr,
Montag – Mittwoch 13 – 15.30 Uhr
Donnerstag 13 – 18 Uhr

- Beratung und Betreuung betreffs fachspezifischer Angelegenheiten des Liegenschaftsrechts
- Durchführung von Bauordnungsmaßnahmen entsprechend BauGB
- Durchführung von Katastervermessungen
- Durchführung von Vorbereitungsarbeiten für die Erstellung von Bauunterlagen

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse im Katasterbereich Schmalkalden

Sitz: Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 03683 466460
E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlvermgeo.thueringen.de

- Erstellung von Bodenrichtwertgutachten bebauter und unbebauter Flurstücke
- Erstellung von Verkehrswertgutachten bebauter und unbebauter Flurstücke
- Führung der Kaufpreissammlung für den Amtsbezirk und Auswertung der Daten in Form von Marktberichten

Thüringer Aufbaubank

Das Kundencenter für Mittelthüringen:
Ronald Jost
Leiter des Bereiches Kundencenter
Sitz: Gorkistraße 9, 99084 Erfurt
Telefon: 0361 7447-445
E-Mail: kundencenter-erfurt@aufbaubank.de

Das Kundencenter für Südthüringen:
Michael Klughardt
Sitz: Mauerstraße 8, 98527 Suhl
Telefon: 03681 393311
E-Mail: kundencenter-suhl@aufbaubank.de

Finanzamt Suhl

Sitz: Behördenzentrum Suhl,
Karl-Liebknecht-Straße 4, 98527 Suhl
Telefon: 03681 730
E-Mail: poststelle@finanzamt-suhl.thueringen.de

13. Planen und Bauen von A bis Z

Abschreibung
Für die Abnutzung Ihrer Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA).
Bei der eigengenutzten Immobilie regelt dies der Paragraph 10 e. Die Abschreibung von vermieteten Immobilien wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 1,25 % und 7 % der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

Auflassungsvormerkung
Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

Baudarlehen
Das Baudarlehen von einer Bank oder Bausparkasse wird über eine Hypothek abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze geboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

Beleihungsgrenze
Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80 % des Kaufpreises.

Bereitstellungszinsen
Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, so berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.

Disagio
Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag. Normalerweise liegt diese Differenz zwischen 3 % und 10 % der Kreditsumme. Das Disagio kann als Einmalbetrag von der Einkommensteuer abgesetzt werden.

Effektivzins
Der Zinssatz für einen Kredit inklusive Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.

Festzins
Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

Freistellungserklärung
Erklärung im Kaufvertrag, dass die Immobilie frei von etwaigen Lasten ist. Sie ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muss vor der Kaufpreiszahlung dem Käufer ausgestellt werden.

Grundbuch
Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Amtsgericht geführt (Grundbuchamt). Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

Grundschuld
Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonen, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

Hypothekendarlehen
Ein Kredit, welcher von Hypothekenbanken für Immobiliendarlehen gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, dass bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

Nebenkosten
Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen zwei und 10 % der Gesamtkosten.

Nominalzins
Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer, bezogen auf die gesamte Kreditsumme, bezahlt wird.

Verkehrswert
Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

Zwischenfinanzierung
Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigen Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.

RITZ-GUTJAHR HAUSTECHNIK
SANITÄR · HEIZUNG · KLEMPNEREI · ALTERNATIVE ENERGIEN
Suhler Straße 5
98528 Suhl
Telefon 03681/305259
Mobil 0160/7379325
100% Qualität MEISTER BETRIEB Vom Fachmann
www.ritz-gutjahr-haustechnik.de
info@ritz-gutjahr-haustechnik.de

Blick auf alte und neue Architektur in Suhl

Branchenverzeichnis

Liebe Leser!
Als wertvolle Einkaufshilfe 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.alles-deutschland.de.

Alternative Energien 50
Baufinanzierung U3, U4
Bauplanung und Statik..... 30
Baustoffhandel..... 2
Containerdienst..... 2
Dachdecker 2, 33
Elektronische Anlagen..... 30
Elektroservice 16
Elektrotechnik U2
Energieberatung 2
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht ... 26
Fachanwälte 26
Gebäudedienste 9
Gebäudeenergieberater 2
Gutachten..... 30
Haustechnik..... 15
Heizung 34, 50
Hochbau.....U2
Immobilen..... U3, U4
Immobilienmakler..... 19
Ingenieurbüro..... 30
Innenausbau 9, 10
Innentüren 9
Kachelofen 32
Kamin 32
Küchenstudio 35
Lüftung 34
Maler 9
Metallbau..... 20
Planungsbüro 16
Planungsbüro für
Landschaftsgestaltung
und Freianlagen 16
Raumausstatter 31
Rechtsanwalt..... 26
Recyclinghof..... 2
Sanitär..... 15, 34, 50
Sparkasse U3, U4
Stadtwerke 2
Straßenbau- und
Asphaltbau Rennsteig 16
Tapeten 31
Teppichboden..... 31
Treppenbau 9
Vermessungsbüro 19
Vermessungsingenieur 19
vr Bank Südthüringen eG 51
Wohnungsbaugesellschaft 9
U = Umschlagseite

Prüfliste für den Grundstückskauf

- ❑ Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan einsehen)
- ❑ Flächennutzungsplan einsehen
- ❑ Geschossflächenzahl prüfen
- ❑ Grundflächenzahl prüfen
- ❑ Mögliche Nutzungsart prüfen
- ❑ Wegerechte
- ❑ Sonstige Nutzungsrechte Fremder
- ❑ Baumbestand

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

	Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig
Geschäfte			
Bushaltestelle			
Ärzte			
Öffentliche Verkehrsmittel			
Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz			
Garten			
Grundstücksgröße			
Zentrale Lage			
Freizeitangebote			

Notizen

Rhön-Rennsteig-Sparkasse erhält Auszeichnung für Immobilienvermittlung

Das Immobilienteam der Rhön-Rennsteig-Sparkasse wurde durch die Geschäftsführung der LBS Immobilien GmbH Hessen-Thüringen für besondere Leistungen bei der Immobilienvermittlung im Jahr 2012 ausgezeichnet.

Immobilienteam der Rhön-Rennsteig-Sparkasse

Was viele nicht wissen: Wenn es um die Vermittlung von Wohnimmobilien geht, können die Interessenten auf die umfassende Marktkenntnis der Sparkassen und der LBS Immobilien GmbH zählen.

Gemeinsam sind sie die Nr. 1 auf dem Gebiet der Wohn-Immobilienvermittlung in Hessen und Thüringen.

Im Jahr 2012 vermittelten die LBS Immobilen GmbH zusammen mit den Sparkassen in Hessen und Thüringen ca. 3.500 Immobilien mit einem Wert von über 481 Mio. Euro, dies bedeutet eine Steigerung von rund 22 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Interessenten können im Internet unter www.sparkassen-immobilien.de aus über 32.000 Immobilien wählen.

Jetzt den Marktführer testen!

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist ungebrochen, Kaufinteressenten profitieren vom aktuellen Zinstief und der umfassenden Kompetenz der LBS Immobilien GmbH und den Sparkassen – damit das Eigenheim kein Traum bleibt.

Die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum in Hessen und Thüringen sind so günstig wie lange nicht mehr. Das Zinsniveau ist niedrig und das Angebot an Bestandsimmobilien vielfältig. Im Fokus der Nachfrage stehen vor allem Gebrauchtimmobilien, da sie kaum höheren Finanzierungsaufwand als vergleichbare Mietwohnungen verlangen. So kann zum Beispiel eine Hypothek von 100.000 Euro mit einer Monatsrate von ca. 500 Euro abgezahlt werden.

Und noch ein Pluspunkt: Diese Investition geht nicht auf das Konto des Vermieters, sondern direkt in die eigene Altersvorsorge mit Sofortnutzen.

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

SUHL

LAUTENBERG

Beste Aussichten für Ihr Zuhause.

GRUNDSTÜCKSHOTLiNE
(03681) 468-2222

Rhön-Rennsteig Sparkasse

in Vertretung der
LBS Immobilien GmbH

Steinweg 18-22
98527 Suhl
Telefon (0 36 81) 4 68-2222
WEB www.rhoen-rennsteig-sparkasse.de
eMail immo@rhoen-rennsteig-sparkasse.de

BAUGRUNDSTÜCKE

- von ca. 680 bis 1.020 m²
- ab 57.800,-- €
- voll erschlossen