



**Liebe Mitbürgerinnen,
liebe Mitbürger,**

Wer sich entschließt zu bauen, trifft eine wichtige, weitreichende Entscheidung.

Das eigene Haus erfüllen mit Stolz und Freude. Der Weg dahin ist aber nicht immer einfach.

Für den angehenden Bauherren scheint es anfänglich schwer zu sein, alles was mit seinem Vorhaben im Zusammenhang steht, zu überblicken.

Fragen, wie „was muss ich alles beachten?“, „was sagt das Baurecht aus?“ oder „wie finanziere ich mein Haus?“ sind zu beantworten.

Viele Fragen, dessen bin ich mir sicher, resultieren aus unzureichender Information. Mit der Ihnen vorliegenden Broschüre möchten wir helfen, diese Fragen wenigstens teilweise zu beantworten.

Diese Bau-Informationsbroschüre bietet Bauherren, Architekten und interessierten Bürgern eine Fülle von Hinweisen, Informationen und Ratschlägen.

Ich würde mich freuen, wenn sie auch für Ihr Bauvorhaben ein nützlicher Ratgeber wäre.

Herzlichst
Ihr

Ulf Schindler
Landrat



1. Das Baugrundstück

- 1.1. Grundstückserwerb
- 1.2. Nebenkosten
 - 1.2.1. Kanal, Wasser, Straßengebühr
 - 1.2.2. Sonstige Nebenkosten

2. Die Baugenehmigung

- 2.1. Voraussetzungen und Pflichten
- 2.2. Der Bauantrag

3. Das Baurecht

- 3.1. Bauplanungsrecht
 - 3.1.1. Flächennutzungsplan
 - 3.1.2. Bauen mit Bebauungsplan
 - 3.1.3. Vorhaben- und Erschließungsplan
- 3.2. Bauordnungsrecht

4. Was macht... und was kostet...?

- 4.1. Der Entwurfsverfasser
- 4.2. Der Handwerker (Was ist VOB?)

5. Die Bauausführung

- 5.1. Rechte und Pflichten der am Bau Beteiligten
 - 5.1.1. Bauherr
 - 5.1.2. Entwurfsverfasser
 - 5.1.3. Unternehmer
- 5.2. Energiebewußt Bauen
- 5.3. Preiswert Bauen

6. Der Bau ist fertig

- 6.1. Abnahme des Baus
- 6.2. Mängel am Bau? Was tun?

7. Baufinanzierung

- 7.1. Wichtige Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses
- 7.2. Weitere Förderungen des Staates
- 7.3. Wohnungsbauförderung durch das Land Sachsen-Anhalt

8. Besonderheiten beim Bauen

- 8.1. Der Dachausbau
- 8.2. Renovieren, Modernisieren, Sanieren?
- 8.3. Der Denkmalschutz

9. Wichtige Adressen

10. Planen und Bauen von A bis Z

Wohnungsstandort Diebzig



BRANCHENVERZEICHNIS

Liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Handwerk und Industrie, alphabetisch geordnet.
Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branche	Seite	Branche	Seite
Architekten	8	Ingenieurbüro	9, 13, 15, U3
Architekturbüro	13	Ingenieurbüro für Straßenbau	8
Baumaterialien	15	Planungsbüro	U4
Bauplanung	U3	Putz- und Stuckarbeiten	U3
Bausparkasse	32	Rechtsanwalt	26
Baustoffhandel	32	Sachverständige	13
Baustoffhandlung	9	Sachverständiger	9
Bauüberwachung	8	Stadtplaner	8
Bauunternehmen	19, U3, U4	Steuerberater	26
Blockhaus	29	Straßen- und Tiefbau	15
Containerdienst	9	Tischlerei	15, 32
Dachdecker	32	Transportbetonwerk	19
Elektroinstallation	U3	Treppenhaus	32
Fenster	14, 19	Türen	14, 19
Heizung-Sanitär	9, 15, 19	Vermessungsbüro	13
Heizung-Sanitär-Lüftung	9	Wohnungsgesellschaft	8
Immobilien	15		
ImmobilienCenter	23		

U = Umschlagseite

I M P R E S S U M



WEKA
INFORMATIONSSCHRIFTEN-
UND WERBEFACHVERLAGE
GMBH

INTERNET: <http://www.weka-cityline.de>

E-MAIL: info@weka-cityline.de

Lechstraße 2, 86415 Mering
Postfach 1147, 86408 Mering
Telefon 0 82 33 / 3 84-0
Telefax 0 82 33 / 3 84-103



AUCH IM INTERNET:
<http://www.weka-cityline.de>

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:

Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune.
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen
für die nächste Ausgabe dieser Broschüre nehmen 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 sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online, nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Akquisition: Herr Dobers

Verkauf: Herr Fiedler

Herstellung: Frau Orsos

06366062/2. Auflage/Jack/Urban

Printed in Germany 2000



1 Das Baugrundstück

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem »freien« Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Für die Stadt Aken und Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaften „Anhalt-Süd“, „Fuhneau“, „Oberes Zietetal“, „Osternienburg“ und „Zietetal“ ist der Landkreis Köthen Genehmigungsbehörde, für die Verwaltungsgemeinschaft

Prüfliste für den Grundstückskauf

- Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan einsehen)
- Flächennutzungsplan einsehen
- Geschoßflächenzahl prüfen
- Grundflächenzahl prüfen (Baulasten, Grunddienste)
- Mögliche Nutzungsart prüfen
- Wegerechte
- Sonstige Nutzungsrechte Fremder

Köthen/Arensdorf/Baasdorf, diese selbst. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist

oder:

es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, 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 (§ 35 BauGB).

Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr 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 Bauamt 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 eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Mit der Bauvoranfrage bzw. sich dem daraus ergebenden Bauvorbescheid werden nicht alle öffentlich-rechtlichen Belange abgeklärt, sondern nur die abgefragten. So könnte z.B. trotz positiven Bauvorbescheides die Baugenehmigung wegen anderer öffentlich-rechtlicher Belange abgelehnt werden (z.B. Nachbarnschutz, Denkmalschutz, Naturschutz usw.).

1.1. Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe eine Autobahn, Industrieanlagen, Müllverbrennung oder ein Flughafen geplant sind.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können.

Vielleicht läßt sich ein Bebauungsplan, der dies nicht vorsieht, nachträglich noch ändern. Achten Sie auch darauf, daß Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere „Kaufformen“ z.B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.



Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Landkreisen und kreisfreien Städten. 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 den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken erheblich mehr.

1.2 Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbssteuer (3,5 % vom Kaufpreis) und Notariats- und Grundbuchkosten (1,0% bis 1,5% vom Kaufpreis).

1.2.1. Kanal, Wasser, Straßengebühr

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. Die zuständig Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen.

Die Straßengebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Wobei die Gemeinde bzw. Stadt einen Teil der Kosten übernimmt.

Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen die Grundstückseigentümer. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw.

mit eingeplant, so verteuern diese die Straßenkosten.

Die Kanal- und Wassergebühren richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie von der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung.

1.2.2. 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% bis 6% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren an.

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Geschäfte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Bushaltestelle
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Ärzte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Öffentliche Verkehrsmittel
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Garten
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Grundstücksgröße
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Zentrale Lage
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Freizeitangebote



2 Die Baugenehmigung

Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig gemäß § 65 Bauordnung LSA vom 23.6.1994 (GVB/LSA Nr.31).

Um sicherzugehen, daß die Errichtung eines Gebäudes rechtlich unbedenklich ist und auch in statisch-konstruktiver Hinsicht einwandfrei vorstatten gehen kann, muß jeder Bürger vor Beginn eines baugenehmigungspflichtigen Bauvorhabens eine Baugenehmigung bei der örtlich zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde einholen.

Für die VG Köthen/Arensdorf/Baasdorf ist das Bauordnungsamt der VG Köthen/Arensdorf/Baasdorf zuständig, für alle übrigen Städte und Gemeinden im LK Köthen das Bauordnungsamt der Landkreisverwaltung Köthen. Durch die Baugenehmigung wird dem Bürger bescheinigt, daß seinem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Im § 67 BauO LSA sind eine ganze Reihe baugenehmigungsfreier Vorhaben aufgeführt. Im Zweifelsfalle sollte man sich bei der Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das geplante Bauvorhaben einer Baugenehmigung bedarf.

Die Genehmigungsfreiheit läßt andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, nach denen eine Genehmigung, Erlaubnis oder Bewilligung erforderlich ist, unberührt.

Die Errichtung baulicher Anlagen ohne den erforderlichen »Freibrief« stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hinzu kommt das Risiko, daß eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muß.

Hinweis:

Durch das Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt ist eine Novellierung des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-

Anhalt vom 23. 6. 1994 geplant. Ein entsprechender Entwurf liegt bereits vor. Die Novellierung tritt voraussichtlich Anfang 2001 in Kraft.

Mit der Novellierung soll die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt der Musterbauordnung angepaßt werden.

Gleichzeitig sollen die bisher in der Bauordnung enthaltenen Vereinfachungen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ausgebaut und weiter entwickelt werden.

Planentwurfsverfasser

Bauvorlagen für die baugenehmigungsbedürftige Bauvorhaben müssen von einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der gemäß § 69 BauO LSA bauvorlageberechtigt ist.

Es empfiehlt sich für Bauherren dringend, sich die Bauvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

2.1. Voraussetzungen und Pflichten

Bauvoranfrage

Vor Einreichung des Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:

Lageplan im Maßstab 1: 500 oder 1:1000

Baubeschreibung

Bauentwurfsskizze.

Diese Unterlagen müssen mindestens dreifach beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides

empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf.

2.2. Der Bauantrag

Dem Bauantrag (Formulare liegen beim Bauordnungsamt) auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen Unterlagen gemäß „Bauvorlagenverordnung“ (BauVorlVO) des Landes Sachsen-Anhalt vom 30.11.1995 (GVBl. LSA Nr.45) beigefügt werden:

- **Übersichtsplan Maßstab 1:10 000**
- **Lageplan Maßstab 1:1000 oder 1: 500**
- **Bauzeichnungen Maßstab 1: 100**
- **Bau- und Betriebsbeschreibung (Formular)**
- **Standsicherheitsnachweis**
- **evtl. Nachweis der Stellplätze.**

Bei bestimmten Bauvorhaben sind noch andere Institutionen zu hören, z.B. das staatliche Gewerbeaufsichtsamt, das staatl. Wasserwirtschaftsamt zu wasserrechtlichen Problemen, die untere Wasserbehörde wegen der Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück selbst, die Feuerwehr wegen des vorbeugenden Brandschutzes, das Landesstraßenbauamt zu eventuellen Kollisionen des Bauvorhabens mit geplanten Landes- oder Bundesstraßen, die untere Landespflegebehörde wegen des Landschaftsschutzes oder die Denkmalbehörden zu berührenden Belangen der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes.

Deshalb kann die untere Bauaufsichtsbehörde weitere Unterlagen fordern, wenn sie dies zur Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages für erforderlich hält.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, faßt das Bauordnungsamt diese mit der eigenen technischen und öffentlich rechtlichen



DIE BAUGENEHMIGUNG

Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs begonnen werden. Liegt dem Bauordnungsamt ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist die Standsicherheit nachgewiesen, 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.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung 1 Jahr unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu 1 Jahr verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig, die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muß ein neuer Bauantrag gestellt werden.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der Baugebührenordnung des Landes SA vom 15.08.1991 (GVB/LSA S.269) in der zurzeit gültigen Fassung festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung, Zurücknahme, Zurückgabe oder Zurückweisung eines Bauantrages.

Checkliste für Ihren Bauantrag

- Bauantrag schriftlich in dreifacher Ausfertigung an das Bauordnungsamt mit:*
 - Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
 - 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
 - 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



Wohnungsbaustandort „Obselauer Weg“, Aken

Für kommunale Straßen
und Platzbefestigungen

- Zustandsbewertung
- Ausbauvarianten
- Projektprüfungen
- Schadensgutachten
- Baustoffprüfungen
- Planung, Bauleitung

Wir sind aktiv in
Forschung, Lehre und
Normung und deshalb
immer aktuell!

Ingenieurbüro für Straßenbau Prof. Dr.-Ing. W. Weingart

Hubertus 1 a · 06366 Köthen
Tel. 0 34 96 / 67 15 00 · Fax 67 15 05

**Durch lange Erfahrung zur besten Lösung
- unsere „Köthener Bauweise“
ist sparsam und umweltfreundlich**

Wiederverwendung von Baustoffen
kurze Bauzeit durch moderne Technik
Dauerhaftigkeit durch Güteüberwachung



Wasser, Wellen, Lärm



Sicherheit und Komfort

Planung
Stadtplanung
Bauüberwachung



ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

Norbert Graf v. Matuschka, Wolfgang Hein & Heinfried Stuve
Architekten & Ingenieure VFA/BDA

Lachsfang 9 · 06366 Köthen · Telefon 0 34 96/55 79 32 · Fax 55 64 93

Wohnungsgesellschaft Köthen mbH

WGK

- Vermietung
- Verwaltung
- Maklertätigkeit

Wenn es um angenehmes Wohnen geht!

Geschäftszeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag: 9.00 – 11.00 Uhr
Dienstag: 14.00 – 17.30 Uhr und nach Vereinbarung

Sitz: 06366 Köthen, Wallstr. 58/59
Tel.: 0 34 96 / 40 20-0 · Fax 0 34 96 / 40 20 89
E-Mail: Wohnungsges.-Koethen_mbh@t-Online.de



**Beratung und Planung für
Energie- und Umwelt-
technik Köthen GmbH
Dipl.-Ing. Andreas Rauer**

- Planung, Beratung, Projektsteuerung für:
 - Heizung, Lüftung, Sanitär
 - Elektrotechnik
 - Solaranlagen, Photovoltaik
 - BHKW-Anlagen
 - Fernwärmeversorgung
 - Abwasserbehandlung
 - Abfallwirtschaft
 - Sondermüll- und Altlastenbehandlung
- Energiever- und -entsorgungskonzeptionen
- Betriebskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Erfolgsvorschaurechnungen
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination auf Baustellen

Am Holländer Weg 11
06366 Köthen

Tel.: 0 34 96 / 21 23 14
Fax: 0 34 96 / 21 23 15
E-Mail: ep.koet@t-online.de

Diplom - Ingenieur Michael Müller

**Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken**

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Katasteramt Köthen

Poststraße 7
06366 Köthen/Anh.

(03496) 30 96 21

(03496) 30 96 24

SV-M.Mueller@t-online.de

Pfeiffer's

Holz & Baustoffe GmbH



Str. der Bodenreform 22
06369 Kleinpaschleben
Tel.: (03 49 79) 2 22 26
Fax: (03 49 79) 2 22 27

Fabrikstraße 21
39240 Groß Rosenberg
Tel./Fax: (03 92 94) 2 07 71



M & M Mühlwinkel & Mehlig
Heizungs- und Sanitärservice GmbH

Ihr Fachbetrieb für:

- ★ Klimatechnik
- ★ Öl- und Gasheizung
- ★ Sanitärinstallation
- ★ Bauklempnerei

06369 Weißandt-Göolzau, Radegaster Straße 14

★ Wartung und Service rund um die Uhr ★

Tel. 03 49 78 / 2 10 84 · Fax 03 49 78 / 2 10 83

HEIZUNGS- UND SANITÄRINSTALLATION

André Janitz

ehemals Firma Lindau

Friedrichstraße 52

06366 Köthen

Telefon 0 34 96 / 55 37 38

Telefax 0 34 96 / 21 94 33

Funk 01 77 / 5 14 02 65

Neubau und Modernisierung

- von:
- Öl- und Gasheizung
 - Sanitärinstallation
 - Service
 - Verkauf

Geschäftszeiten:

täglich von 9.00 bis 12.00 Uhr

und Di und Do von 15.00 bis 17.00 Uhr

AJ

DRESCO

Inh. Dieter Fehsack

GmbH



- Entsorgung
- Schlosserei
- Containerdienst

Lerchenreihe 9, 06386 Quellendorf, Tel: 03 49 77 / 2 12 65, Funk: 01 72 / 5 96 68 84



3 Das Baurecht

„Baurecht“ umfaßt die Vorschriften des privaten und öffentlichen Rechts, die sich in irgendeiner Weise mit der Bebauung von Grundstücken befassen, speziell mit der Ordnung der Bebauung aus städtebaulichen Gesichtspunkten, mit Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks und mit den Rechtsverhältnissen der an der Erstellung eines Bauwerkes Beteiligten.

Weiterhin wird unterschieden zwischen privatem und öffentlichem Baurecht.

Das private Baurecht regelt die zivilrechtlichen Rechtsbeziehungen bei der Bauausführung und den Ausgleich der privaten Nachbarinteressen. Hierzu gehört neben dem Bürgerlichen Gesetzbuch auch das Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.10.1997 (gültig ab 01. 01. 1998).

Das öffentliche Baurecht umfaßt alle Rechtsvorschriften, die die Zulässigkeit von baulichen Anlagen, ihre Errichtung, Nutzung, Änderung, Beseitigung und ihre notwendige Beschaffenheit sowie die Ordnung, Förderung und Grenzen der baulichen Nutzung des Bodens betreffen. Weiterhin existieren sowohl bundesrechtlich wie auch landesrechtlich eine Reihe anderer Rechtsbereiche, die gleichfalls teilweise für das Baurecht bedeutsame Bestimmungen enthalten (Bundesrecht: z.B. Immissionsschutzrecht, Naturschutzrecht, Zivilschutzrecht, Gewerberecht, Gaststättenrecht, Wasserhaushaltsrecht, Bundesfernstraßenrecht, Fluglärmschutzrecht, Luftverkehrsrecht, Atomrecht, Abfallbeseitigungsrecht; Landesrecht: z.B. Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht, Wasserrecht).

Das Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischem 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.

3.1 Bauplanungsrecht

Im Bauplanungsrecht unterscheidet man drei planungsrechtlich relevante Gebiete:

1. Bauen im beplanten Bereich als verbindliche Bauleitplanung (B-Plan, vorhabenbezogener B-Plan)
Voraussetzung hierfür bildet der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung, aus dem die B-Pläne zu entwickeln sind.
Gemäß BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.
Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht jedoch kein Anspruch.
2. Bauen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
3. Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Jede planungsrechtliche Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde hat nach § 36 BauGB generell im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen.

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den vorsehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. d.h. für die Städte und

Gemeinden des Landkreises Köthen durch das Regierungspräsidium Dessau.

Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muß grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden.

3.1.2. Bauen mit Bebauungsplan

Das klassische Instrument zur Ordnung des Baugeschehens ist der Bebauungsplan. Er kann für Bauvorhaben im sogenannten Außenbereich (grüne Wiese) oder für bereits bebaute Gebiete (Innenbereich) aufgestellt werden, wenn es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Der B-Plan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Deshalb ist es sinnvoll, daß sich jeder Bauwillige durch Einsicht in den B-Plan über die dortigen Festsetzungen informiert, um sicherzugehen, ob er auch so bauen kann, wie er möchte.

Um für dringende Investitionen eine planungsrechtliche Absicherung im vereinfachten Verfahren unter Mitwirkung des Investors zu ermöglichen, kann die Gemeinde auch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschließen (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat. Im Regelfall wird der geplante Bebauungsplan in der Gemeindeverwaltung ausgestellt und den Bürgern erläutert. Anregungen und Bedenken der Besucher werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur »Auslegung«. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, muss einen Monat lang öffentlich ausgelegt werden.

Ort und Dauer sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzugeben und mit dem Hinweis zu versehen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist



vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird über den Landkreis dem Regierungspräsidium Dessau zur Genehmigung vorgelegt. Dabei müssen die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme beigefügt werden. Mit der Bekanntgabe der Erteilung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Nicht immer muß aber mit der Erteilung von Baugenehmigungen bis zur Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes gewartet werden. Für dringende Bauanträge sieht der § 33 des Baugesetzbuches eine vorzeitige Genehmigungsfähigkeit unter bestimmten Bedingungen vor, wenn:

1. die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 3) durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange (§ 4) beteiligt worden sind,
2. anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Im Landkreis Köthen haben folgende Gemeinden bestandskräftige Bebauungspläne, wo eine Rückfrage bei der Gemeinde Klarheit gibt, ob dort evtl. noch Bauplätze vorhanden sind.

Stadt/Gemeinde Bezeichnung

Aken	B-Plan-Nr.: 2 Wohngebiet Obselauer Weg 1
Aken	B-Plan-Nr.: 3 Wohngebiet Amsel-Wald-Siedlung

Aken	B-Plan-Nr.: 5 Gartensiedlung
Cösitz	B-Plan-Nr.:1 Wohngebiet Am Kirchweg
Diebzig	B-Plan-Nr.:1 Wohngebiet Am Pfortlingsgraben
Elsnigk	B-Plan-Nr.:1 Wohngebiet Bauerngasse
Reppichau	B-Plan-Nr.:1 Wohngebiet Mosigkauer Straße
Kleinpaschleben	B-Plan-Nr.:1 Wohnsiedlung Zabitzer Straße
Weißbandt-Görlau Meilendorf	B-Plan-Nr.: 2 Wohngebiet Nord
Trinum	B-Plan-Nr.:1 Wohngebiet An der Ziethe
Löbnitz	B-Plan-Nr.: 2 Wohngebiet Am Gasthaus
Osternienburg	B-Plan-Nr.:1 Wohngebiet Feldbreite II
Köthen	B-Plan-Nr.: 3 Damaschkeweg
Köthen	B-Plan-Nr.: 3 Wohngebiet Alte Straße
Köthen	B-Plan-Nr.: 4 Wohngebiet West
Köthen	B-Plan-Nr.:17 Wohngebiet Merzien Neue Straße
Großbadegast	B-Plan-Nr.:1 Wohngebiet August-Bebel-Str./ Angerstraße

3.1.3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit

von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bestandskräftige Vorhaben- und Erschließungspläne gibt es in folgenden Gemeinden:

Stadt/ Gemeinde	Bezeichnung
Gröbzig	VE-Plan Nr.:1 Stadt Gröbzig Wohngebiet Reihenhausring
Gröbzig	VE-Plan Nr.: 2 Stadt Gröbzig Wohngebiet - Mühlbreite
W. -Görlau	VE-Plan Nr.:1 Gern. W.-Görlau Wohngebiet An den Ellern
Wülknitz	VE--an Nr.:1 Gern. Wülknitz Wohngebiet Am Wiesenfeld
Quellendorf	VE-Plan Nr.: 2 Gern. Quellendorf Wohnbebauung Diesdorf
Gnetsch	VE-Plan Nr.:1 Gern. Gnetsch Wohngebiet Kleinweißbandter Straße
Gnetsch	VE-Plan Nr.: 2 Gern. Gnetsch Wohngebiet Am Schienenweg



Osternienburg	VE-Plan-Nr.: 2 Gern. Osternienburg Wohngebiet Feldbreite 1
Radegast	VE-Plan Nr.:1 Stadt Radegast Wohngebiet Straße der Einheit
Görzig	VE-Plan Nr.:1 Gern. Görzig Wohngebiet Am Kumpbusch
Aken	VE-Plan Nr.:3 Stadt Aken Wohngebiet Fährstraße
Würflau	VE-Plan Nr.:1 Gern. Elsnigk Gewerbegebiet Wedwitschka
Würflau	VE-Plan Nr.: 2 Gern. Elsnigk Gewerbegebiet Autozentrum
Köthen	VE-Plan Nr.: 12 Stadt Köthen Agip-Tankstelle GB - Ost
Gnetsch	VE-Plan Nr.:1 Gern. Gnetsch Industriegebiet Koch-Marmorit
Chörau	VE-Plan Nr.:1 Gern. Chörau Wohngebiet - Chörau
Glauzig	VE-Plan-Nr.:1 Gern. Glauzig Wohngebiet An der Straße nach Rohndorf
Gröbzig	VE-Plan Nr.:1 Stadt Gröbzig SO Schule
Maasdorf	An der Reinsdorfer Straße

3.2. Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalteri-

cher Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges. Auch Nachbarrecht ist Bestandteil des Baurechtes (Abstandsflächen).

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 wer-

den. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu DM 100.000,- 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 d.h. der Abbruch angeordnet, auch wenn sie bereits genutzt werden.



Verwaltungsgebäude der LK-Verwaltung „Am Flugplatz“



Verwaltungsgebäude der LK-Verwaltung

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Liegenschaftsvermessungen

Ingenieurvermessungen

Bauvermessungen

Lagepläne für Bauanträge

Peter Tüchel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Löbersdorfer Str. 2
06369 Radegast
Tel.: 03 49 78 / 2 10 52
Fax: 03 49 78 / 2 11 91
eMail: vb-p.tuchel@t-online.de



Dieter Würker-Friedel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schlossplatz 2 / 06366 Köthen
Postfach 1443 / 06354 Köthen
Tel.: 0 34 96 / 40 31-0
Fax: 0 34 96 / 40 31-11
eMail: Wuerker-Friedel@t-online.de

AIB Architektur- und
Ingenieurbüro
Banisch

Architektur- u. Ingenieurbüro Banisch
Friedrich-Ebert-Straße 49
06366 Köthen

Tel. 0 34 96 / 21 33 20
Fax 0 34 96 / 21 02 15

Homepage: www.ing-net.de/AIB AK SA: 0451-91-1-a
eMail: architekturbauebanisch@t-online.de IK SA : 3271

- **Architektur**
- **Bauplanung**
- **Bauleitung**
- **Projektsteuerung**
- **Denkmalpflege**
- **SIGE-Koordination**
- **Sachverständiger für Schäden an Gebäuden**
- **digitales Gebäudeaufmaß**

INGENIEUR-
GESELLSCHAFT
MBH

KEMPA

N L K Ö T H E N

Bauplanung - Bauleitung - Projektsteuerung

Theaterstraße 1
06366 Köthen

Tel.: 0 34 96 / 21 79 22
Fax: 0 34 96 / 21 79 21

BERLIN · DESSAU · DRESDEN · HALLE / SAALE · KÖTHEN
LUDWIGSHAFEN AM RHEIN · MÜNCHEN · REGENSBURG
STRAUSBERG

Fenster
Türen
Rolläden
Sonnenschutz
Trockenbau



Beratung
Aufmaß
Herstellung
Vertrieb
Komplettmontage

Bäckereifeld 2 · 06386 Quellendorf · Tel. 03 49 77 / 2 12 77 · Fax 03 49 77 / 2 11 35

Unsere Firma

Die heutige U.P.R. Plötz GmbH wurde 1867 als Familienunternehmen gegründet und kann somit auf mehr als 130 Jahre Erfahrung im Tischlerhandwerk zurückblicken. Der Sitz des Unternehmens befindet sich in Quellendorf bei Dessau in Sachsen-Anhalt.

Mit dem Bau einer neuen Produktionshalle wurde 1994 der Grundstein für eine moderne Holzfensterproduktion gelegt. Die Empfehlungen und Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim sind für unser Unternehmen verbindlich. Die Holzfenster werden nach dem neuesten Stand der Technik auf unseren Fertigungsanlagen auftrags- bzw. aufmaßbezogen produziert. Ihre Ideen und Wünsche werden von unserem Team aus versierten Fachleuten realisiert.

Holz – der natürliche Baustoff,

ist hervorragend zur Herstellung von Fensterelementen für alle Bereiche (u. a. dem öffentlichen Bereich) geeignet. Holzfenster und -türen geben den Gebäuden ihre charakteristische Ausstrahlung. Sie vermitteln Behaglichkeit, Schutz vor Kälte und Lärm und sind ein architektonisches Gestaltungsmittel.

Eine Haustür aus Holz strahlt Individualität aus und gibt dem Haus ein attraktives Entreé.

Eine Investition, die Jahrzehnte Bestand hat.

Die Umsetzung der Kundenwünsche in höchster Qualität ist für uns Verpflichtung.

Unsere modernen Maschinen und die langjährigen Erfahrungen unserer Mitarbeiter ermöglichen die Realisierung in vielfältigsten Formen und Ausführungen.

POPP IMMOBILIEN

Massivhaus + Finanzierung unabhängiger Komplettservice

- Massivhaus
- Grundstück
- Baufinanzierung
- Versicherung
- Anlagenberatung

Dipl.-Ing. (FH) Werner Popp · Am Wasserturm 22
06366 Köthen · Tel. 0 34 96/55 39 10 · Fax 57 36 07

BST Baasdorfer Straßen- und Tiefbau GmbH

Straßenbau
Komplexe Erschließung
Tiefbau

Karl-Marx-Straße 15, 06388 Baasdorf
Telefon 0 34 96 / 55 80 40, Telefax 0 34 96 / 55 80 44



WASSER · ABWASSER · STRASSENBAU

Beratung · Planung · Bauüberwachung

Dessauer Str. 7 · 06366 Köthen/Anh.
Telefon 0 34 96 / 21 11 50 · Telefax 21 11 41

Bauschuttrecyclinganlage · Kompostanlage

Gesellschaft für Abfallwirtschaft Köthen mbH, 06366 Köthen, Elsdorfer Weg 10
Tel. 0 34 96 / 21 22 82 oder 21 26 94

Wir bieten an:

Betonrecyclingmaterial mit Zertifikat

Ziegelrecyclingmaterial als
Untermaterial für Wege-, Hof- und Parkplatzbau,
für Dachbegrünungen u. ä.

Kompost als Bodenverbesserer,
zur Wachstumsförderung von Pflanzen



Möbel und Innenausbau · Fenster · Türen · Tore · Treppen

Damaschkeweg 18
Gewerbegebiet Ost
06366 Köthen / Anhalt

Tel. 0 34 96 / 21 40 19
Fax 0 34 96 / 21 00 60

René Vogel

Heizung · Sanitär

Merziener Str. 84, 06366 Köthen
Tel. 0 34 96 / 21 44 77
Fax 0 34 96 / 21 00 99
e-mail: Vogel.H-S@t-online.de

Der Mensch braucht
Wasser, Wärme, Luft



Heizung – Bäder – Solaranlagen – Swimmingpool



4 Was macht... und was kostet ...?

4.1. Der Entwurfsverfasser

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, daß sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, 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 Entwurfsverfasser. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Entwurfsverfasser für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Entwurfsverfasser unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, daß der Entwurfsverfasser dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen Entwurfsverfasser für mein Haus?

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 Bauparkassen 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.

Auch bei der Ingenieur- bzw. Architektenkammer des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg können Bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser erfragt werden.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluß kommt, muß der Entwurfsverfasser 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 Entwurfsverfasser 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 Entwurfsverfasser 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 Innenausbau gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Entwurfsverfasser 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 Kostangebote 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.

4.2. 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.

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 DM 50.000,-, 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.



Wohnungsbaustandort „Erwitter Straße“, Aken



Finanzamt Köthen, Flugplatz



Haustechnik und Service GmbH
Ratswall 5 d · 06366 Köthen
Tel. 0 34 96 / 21 02 09
Fax 0 34 96 / 21 02 43

- | | |
|------------------------------------|---|
| ★ Heizung /
Sanitärinstallation | ★ Kundendienst
★ Wartung /
Instandhaltung |
| ★ Gas – Wasser | ★ TV Rohr-
Kanalinspektion |
| ★ Entkalkung von
Rohrsystemen | ★ Planung |
| ★ Management | |



Bau-Baer
GmbH
BAUUNTERNEHMUNG

- Schlüsselfertiger Wohn- und Gewerbebau
 - Aus- und Umbau
 - Baumontagearbeiten
 - Putzarbeiten

Thomas-Müntzer-Ring 34 · 06388 Edderitz
Tel.: 03 49 76 / 3 23 58
Fax: 03 49 76 / 3 80 05

H & R
TEAMBaueG



- ▲ Mauer
- ▲ Zimmerer
- ▲ Trockenbau
- ▲ Neubau
- ▲ Altbausanierung

Querstraße 15 · 06366 Köthen
Tel. 0 34 96 / 21 23 49
Fax 0 34 96 / 21 23 40
e-Mail: HR.Teambau@t-online.de

KANN
BETON

ELBE-SAALE-MULDE

Ihr zuverlässiger
Partner für
Transportbeton und
Werkfrischmörtel

Werk Köthen
Merziener Straße 20
06366 Köthen
Tel. 0 34 96 / 21 79 92
Fax 0 34 96 / 21 60 30

Fenster
Türen
Rolladen
Wintergärten
Schaufensteranlagen
Trockenbau



Uwe Haupt · Friedensplatz 4 · 06369 Elsdorf
Telefon 0 34 96 / 21 01 02 · Funktel. 01 70 / 5 11 76 79
Fax 0 34 96 / 21 01 03

HAUPT Fenstersysteme



5 Die Bauausführung

5.1. Rechte und Pflichten der am Bau Beteiligten

Grundsatz

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere die des Arbeitsschutzes, eingehalten werden.

Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Einigen Baugenehmigungen sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigelegt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung ist dem Bauordnungsamt jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigelegt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muß hierfür eine Sondererlaubnis bei der Gemeinde eingeholt werden.

5.1.1. Bauherr

Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens einen Entwurfsverfasser (§ 59), Unternehmer (§ 60) und einen Bauleiter (§ 61) zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-recht-

lichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise an die Bauaufsichtsbehörde.

5.1.2. Entwurfsverfasser

Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

5.1.3. Unternehmer

Jeder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den genehmigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Er darf unbeschadet der Vorschriften des § 74, Arbeiten nicht ausführen oder ausführen lassen, bevor nicht die dafür notwendigen Unterlagen und Anweisungen an der Baustelle vorliegen.

5.2. Energiebewusst Bauen

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 von Isolierglasfenstern, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, und der Einsatz alternativer Techniken helfen den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu redu-

zieren. 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 mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, daß er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

Energiesparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80% des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv.

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.

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 Wärmeherzeugung«. 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.

5.3. Preiswert Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so 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 Bauherren 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! 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.
- 3.) 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.
- 4.) Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exclusive 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«.
- 5.) 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.

- 6.) 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 – zu meist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. 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.
- 7.) Baustoffe »horten«. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
- 8.) Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.



6 Der Bau ist fertig

6.1. Abnahme des Baus

Mit der Zahlung der letzten Schlußrechnung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, daß es sich um die Abschlußzahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen. Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOB-Verträgen 2 Jahre, nach BGB-Verträgen 5 Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

6.2. 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 Entscheidungs-

grundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streiffälle 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.



Meteor Kunststoff-Fensterbau GmbH, Weißbandt-Gölzau



Umnutzung von Rinderställen in Hühnerhaltung in Dornbach/Bobbe.
Bauherr: WIMEX Agrarprodukte Import- und Export GmbH Baasdorf



7 Baufinanzierung

7.1. Wichtige Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses

Finanzielle Förderungsmöglichkeiten beim Bau oder Kauf eines Hauses

Wer selbst in sein Haus einzieht, kann die Steuervorteile aus dem Eigenheimzulagengesetz nutzen. Voraussetzung dafür ist, daß das Gebäude neu gebaut wurde und Ihr Einkommen in den letzten beiden Jahren zusammen unter 240.000,- DM (bei Verheirateten; bei Alleinstehenden 120.000,- DM) liegt. Als neu gilt die Immobilie, wenn sie nicht älter als drei Jahre ist. Jede Person kann diese Förderung einmal im Leben in Anspruch nehmen, soweit sie nicht bereits einen Steuervorteil für ein selbst bezogenes Eigenheim in Anspruch genommen hat. Die Höhe der Eigenheimzulage beträgt bei neuen Häusern 5% des Anschaffungswertes, wobei maximal 5.000,- DM gewährt werden. Hierzu zählen sowohl die Herstellkosten als auch die Grundstückskosten. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob Sie das Haus als Bauherr neu bauten oder ein bis zu drei Jahre altes Haus gebraucht gekauft haben. Für ein Haus, das älter als 3 Jahre ist, erhalten Sie nur 2,5% vom Anschaffungspreis bis zu maximal 2.500,- DM vom Finanzamt. Für jedes Kind, für das Sie Kindergeld beziehen oder Kinderfreibetrag in Anspruch nehmen, werden weitere 1.500,- DM Förderung bezahlt. Die Förderung wird 8 Jahre lang jährlich zum 15. März ausbezahlt. Sollten Sie innerhalb der acht Jahre wegen Auszugs oder Überschreiten der Verdienstgrenze keine Förderung mehr erhalten, so verfällt der restliche Anspruch nicht.

Bauen Sie zum zweiten Mal, können Sie die

verbleibenden Jahre in Anspruch nehmen. Verkaufen Sie beispielsweise Ihr Haus nach 5 Jahren und ziehen in ein neues Heim ein, gilt die Förderung für die verbleibenden 3 Jahre.

Finanzielle Förderungsmöglichkeiten bei der Renovierung

Alle Renovierungskosten, die vor dem Einzug anfallen, werden mit bis zu 22.500,- DM als Sonderausgaben von der Einkommensteuer abgesetzt.

Besondere Förderung ökologischer Modernisierungsmaßnahmen

Zusätzliche Förderung erhält derjenige, der den Einbau von Solaranlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Wärmerückgewinnung vornimmt. Die Förderung erhält der Bauherr sowohl für neue Häuser als auch für gebrauchte Objekte, die modernisiert werden.

8 Jahre werden 2% der Kosten, höchstens jedoch 500,- DM jährlich bezahlt. Alle Maßnahmen müssen vor dem 1. Januar 2001 abgeschlossen sein.

Ist der Heizwärmebedarf Ihres Niedrigenergiehauses um mindestens 25% niedriger als in der Wärmeschutzverordnung von 1994 festgelegt, so erhalten Sie weitere 400,- DM für bis zu 8 Jahre vom Finanzamt ausbezahlt.

Auch hier gilt die Förderung nur für Maßnahmen vor dem 1. Januar 2001.

Weitergehende Förderungsmöglichkeiten bei der Sanierung eines Gebäudes

Alle regelmäßig durchgreifenden Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses, der Haustechnik, dem Feuchtigkeits-, Wärme-, Brand- und Schallschutz oder der Grundrißgestaltung beitragen, sind gegebenenfalls förderungsfähig.

Der Eigentümer, der eine Modernisierung

seines Gebäudes erwägt, sollte zunächst Kontakt zur Sanierungsstelle der Stadt, der Abteilung Stadterneuerung im Stadtplanungsamt, aufnehmen. Dort kann er klären, unter welchen Voraussetzungen Fördermittel für die von ihm beabsichtigten Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden.

Für Gebäude mit umfangreichem Sanierungsbedarf, deren Erhaltung und Erneuerung nach dem städtischen Sanierungskonzept vorgesehen ist, wird die Stadt ein Gutachten bei einem Architekten in Auftrag geben. Darin werden die Modernisierungsfähigkeit und -würdigkeit des Gebäudes untersucht, Art und Umfang der erforderlichen Arbeiten geklärt und eine Modernisierungsplanung samt notwendiger Kosten aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird eine Modernisierungskonzeption mit Maßnahmen- und Kostenrahmen zwischen Eigentümer, Architekten und Stadt abgestimmt.

Durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung prüft die Stadt, ob die geplanten Maßnahmen für den Eigentümer zu untragbaren Kosten führen und eine Förderung grundsätzlich möglich ist.

Nach den Förderungsbestimmungen des Landes Sachsen-Anhalt kann dem Eigentümer der Anteil der Kosten erstattet werden, der sich wirtschaftlich nicht trägt. Der Zuschuss kann bis zu 40 % der berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten betragen.

Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme entscheiden die zuständigen Gremien, hier die Wohnungsbauförderstelle des Landkreises entsprechend der Priorität der Maßnahmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Es besteht kein Rechtsanspruch.

Auf der Grundlage der Ratsentscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen, der die Durchführung und Förderung der Modernisierung im einzelnen regelt.



7.2. Weitere Förderungen des Staates

Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung planen. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen werden bei Modernisierungsmaßnahmen mitunter auch finanzielle Hilfen für Mieter bei modernisierungsbedingtem Umzug geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dem Eigentümer auch der entstehende Mietausfall erstattet werden.

Vorteile im Altbauerwerb

Durch die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ergeben sich für den Grundstückseigentümer neben den Vorteilen einer direkten Förderung folgende Besonderheiten: Im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern außerhalb eines formell festgelegten Sanierungsgebietes braucht er keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder zu leisten; dagegen wird von jedem Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nach Abschluß der Sanierung ein Ausgleichsbetrag erhoben, der sich an der sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grundstücks bemißt.

Notwendige Unterlagen

Überdies hat der Grundstückseigentümer zu beachten, daß zur Absicherung der Sanierungsziele eine besondere schriftliche Genehmigung für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben einzuholen ist. Dazu gehören insbesondere die Veräußerung eines Grundstücks und Erbbaurechts, die Belastung eines Grundstücks, Nutzungsvereinbarungen für Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grundstücks, eine

Nutzungsveränderung sowie wertsteigernde Veränderungen und bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück. Bei Kaufverträgen wird geprüft, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert – ohne Berücksichtigung der durch die Sanierung oder die in Aussicht auf Sanierung eingetretenen Werterhöhung – entspricht.

Um sanierungsbezogene Grundstücksspekulationen zu verhindern, muß die Stadt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dem Vertrag die Genehmigung versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert überschreitet.

Dorferneuerungsprogrammgramme

Dorferneuerungsprogramme wurden verabschiedet, um die Eigenart und den Eigenwert der Dörfer zu stärken und ihre harmonische Entwicklung zu fördern. Die Dorferneuerung dient als Mittler zwischen Tradition und Fortschritt.

In Sachsen-Anhalt gelten die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Dorferneuerung, danach ist die Förderung der Dorferneuerung vorrangig auf die umfassende Verbesserung der Agrarstruktur und des ländlichen Raumes gerichtet. Dieses schließt die Verbesserung der Lebensverhältnisse der in der Land- und Forstwirtschaft Beschäftigten sowie die Begleitung und Milderung von Strukturwandelprozesse in der Landwirtschaft durch umfassende Erneuerung der Dörfer ein.

Folgende Maßnahmen der Dorferneuerung können gefördert werden:

- Die Dorferneuerungsplanung,
- die Betreuung der Zuwendungsempfänger,
- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung ortsbildprägender Bausubstanz,
- Maßnahmen zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse, Sanierung inner-örtlicher Gewässer und Erhaltung bzw. Neuanlage von Grünflächen sowie Bäume und Gehölze,

- Umbau-, Erhaltungs-, Gestaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen von land- und forstwirtschaftlich genutzter Bausubstanz,
- Abbruchmaßnahmen bei alten, nicht mehr nutzbaren baulichen landwirtschaftlichen Anlagen.

Zuwendungsempfänger der Zuschüsse sind:

- Gemeinden und Gemeindeverbände,
- Natürliche und juristische Personen,
- Personengemeinschaften des privaten Rechts.

Zuwendungen werden nur in Orten eingesetzt, die in das Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen wurden.

Hier sollte bei den einzelnen Gemeinden nachgefragt werden, ob sie im Förderprogramm aufgenommen sind.

Die bearbeitende Stelle für Anträge auf Förderung ist das Amt für Landwirtschaft und Flurneueordnung (ALF) in Bernburg-Strenzfeld.

7.3. Wohnungsbauförderung durch das Land Sachsen-Anhalt

In jedem Jahr beschließt das Land Sachsen-Anhalt ein Wohnungsbauprogramm. Ziel der Förderung ist vorrangig die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Für die Modernisierung von Mietwohnungen ist dabei wichtig, die Miete für einkommensschwache Wohnungssuchende auf niedrigem Niveau zu halten.

Im eigengenutzten Bereich soll die Förderung den Kauf von alten Ein- und Zweifamilienhäusern mit anschließender Modernisierung für die Familien mit niedrigerem Einkommen ermöglichen.

Für kinderreiche Familien und Familien mit behinderten Angehörigen gibt es für den Bau eines neuen Eigenheimes ebenfalls eine Förderung.

Einzelheiten zu den jeweils geltenden Fördermöglichkeiten, Voraussetzungen und Bedingungen der Beantragung erfahren Sie in der Wohnungsbauförderstelle des Landkreises Köthen.

Rechtsanwälte

Carola Lemke • Klaus Plache

Wir bieten rechtliche Rundumbetreuung
mit den Schwerpunkten:

- Wirtschaftsrecht
- Baurecht
- Familienrecht
- Arbeitsrecht
- Erbrecht
- Verkehrsrecht

Kanzlei Köthen
Ludwigstraße 27

Telefon 0 34 96 / 21 01 80
Telefax 0 34 96 / 21 01 82

Dipl.-Ing. agrar (FH)

Karlheinz Schwalm

Steuerberater

- * Allgemeine steuerliche Fragen *
- * Betriebswirtschaftliche Beratung *
- * Existenzgründung *
- * Jahresabschlüsse *
- * Steuererklärungen *

Georgstr. 11 - Haus 2 - 06366 Köthen · Telefon 0 34 96 / 21 67 11
Fax: 0 34 96 / 21 00 34 · Autotelefon: 01 77 / 3 03 26 43

VOLKER NEUMANN

Rechtsanwalt

Dr.-Krause-Straße 31 · 06366 Köthen
Tel. 0 34 96 / 21 66 49 · Fax 0 34 96 / 21 24 53
E-Mail neumann.ra@t-online.de

Diplomjurist Bernd Czarnota Steuerberater

-
- Steuerberatung
 - Lohnbuchhaltung
 - Finanzbuchhaltung
 - Existenzgründungsberatung
 - Betriebswirtschaftliche Beratung
 - Erstellung von Jahresabschlüssen

Emil-von-Behringstraße 9 · 06366 Köthen
Tel.: 0 34 96 / 55 47 17 · Fax 215312



8. Besonderheiten beim Bauen

8.1. 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 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.

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 auf Grund 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...

8.2. 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.

Renovierung

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

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.

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 Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt um so 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.

8.3. Denkmalschutz und Denkmalpflege

nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr.33/1991, ausgegeben am 28.10.1991)

Die Kulturlandschaft Sachsen-Anhalts mit ihren großartigen Städten, unverfälschten Bauwerken, noch in sich geschlossenen Dörfern, dokumentiert bedeutende Ereignisse in anschaulicher Weise. Diesen Reichtum zu bewahren, wieder nutzbar zu machen und in die Entwicklung des Lebensraumes der Menschen einzubeziehen, ist die Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Die Denkmalpflege ist eine Aufgabe der ganzen Gesellschaft. Die gesetzliche Grundlage in Sachsen-Anhalt ist das Denkmalschutzgesetz, welches seit dem 21.10.1991 in Kraft ist.

In Sachsen-Anhalt sind für die Erfassung und Inventarisierung der Kulturdenkmale gemäß des Denkmalschutzgesetzes das Landesamt für Denkmalpflege und das Landesamt für Archäologie als Denkmalfachbehörden zuständig.

Was Kulturdenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz vom Land Sachsen-Anhalt sind, wird im § 2 des Gesetzes konkret beschrieben.

Begriffsbestimmung

Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes sind gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Öffent-



Ehemaliges Gutshaus bei Gretschnach vor der Sanierung



Ehemaliges Gutshaus bei Gretschnach nach der Sanierung, genutzt als Wohnhaus



Wohngebiet Osternienburg



Jagdschloß Diebzig



Das Blockhaus

Wir liefern individuelle Häuser aus Holz.

Der Traum in schöner Umgebung in der Natur zu leben, ist immer noch lebendig. Die Tradition Häuser aus Holz zu bauen ist seit Jahrhunderten bekannt.

In Skandinavien hat man dieses alte Handwerk nicht verlernt. Von hier stammt auch das Qualitätsholz, das für "Das Blockhaus" verwendet wird. Die Idee für "Das Blockhaus" basiert auf dem Gedanken eines gesünderen Innenklimas, aber ein Holzhaus hat noch viele andere Vorteile. Außerdem ist es gemütlich und es wohnt sich einfach gut darin.

"Das Blockhaus" ist das perfekte Familienhaus. Es eignet sich aber auch für Paare, deren Kinder längst das Nest verlassen haben. Alle Häuser sind in geschmackvollem, zeitlosem Stil gebaut. Von der Fabrik ist das Holz vorbehandelt und handwerksmäßig verarbeitet, so daß es maßgeschneidert ist für "Das Blockhaus". Deshalb ist ein Aufstellen des Hauses leicht und Ihr Traumhaus kann schnell und günstig Wirklichkeit werden.

Sie können bei uns "Das Blockhaus" als Bausatz bekommen, oder Sie lassen es komplett von uns stellen.

Sie können jede Art von Eigenleistung mit unserem Paket kombinieren.

Lassen Sie sich von uns beraten.

Ihr

Das Blockhaus-Team

Profil Küchen- und Blockhaus
Vertrieb GmbH
Friedrichstraße 18
D-06366 Köthen
Tel. 0 34 96/21 62 32
Fax 0 34 96/21 02 92





liches Interesse besteht, wenn diese von besonderer geschichtlicher, kulturell-künstlerischer, wissenschaftlicher, kultischer, technisch-wirtschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Kulturdenkmale im Sinne des Gesetzes sind:

1. Baudenkmale,

die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Dazu gehören auch Garten-, Park- und Friedhofsanlagen, andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, produktions- und verkehrsbedingte Reliefformen sowie Pflanzen-, Frei- und Wasserflächen. Ausstattungsstücke und Zubehör sind, sofern sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden, wie diese zu behandeln;

2. Denkmalbereiche

als Mehrheiten baulicher Anlagen. Denkmalbereiche können Stadtgrundrisse, Orts- und Stadtbilder sowie -Silhouetten, Stadtteile und -viertel, Siedlungen, Gehöftgruppen, Straßenzüge, bauliche Gesamtanlagen und Einzelbauten einschließlich deren Umgebung sein, wenn das Bauwerk zu ihr in einer besonderen historischen, funktionalen oder ästhetischen Beziehung steht. Hierzu gehören auch handwerkliche und industrielle Produktionsstätten;

3. archäologische Kulturdenkmale

als Reste von Lebewesen, Gegenständen und Bauwerken, die im oder auf dem Boden, im Moor und unter Wasser erhalten geblieben sind und die von der Geschichte der Menschheit Zeugnis ablegen. Insbesondere sind dies Siedlungen und Wüstungen, Befestigungsanlagen aller Art, Landwehren und markante Grenzverläufe, Produktionsstätten wie Ackerfluren und Werkplätze, Glashütten, Öfen, Steinbrüche, Pinggen, Halden, Verkehrsanlagen, Be- und Entwässerungssysteme, Gräberfelder, Grabanlagen, darunter Grabhügel und Großsteingräber, Höhlen, Kultstätten, Denkmale der Rechtsgeschichte und Überreste von Bauwerken sowie Steinkreuze und Schälchensteine;

4. **archäologische Flächendenkmale,**

in denen Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmale vorhanden sind;

5. bewegliche Kulturdenkmale

und Bodenfunde als Einzelgegenstände und Sammlungen, wie Werkzeuge, Geräte, Hausrat, Gefäße, Waffen, Schmuck, Trachtenbestandteile, Bekleidung, Kultgegenstände, Gegenstände der Kunst und des Kunsthandwerks, Münzen und Medaillen, Verkehrsmittel, Maschinen und technische Aggregate, Teile von Bauwerken, Skelettreste von Menschen und Tieren, Pflanzenreste und andere Hinterlassenschaften;

6. Kleindenkmale

wie Meilensteine, Obelisken, Steinkreuze, Grenzsteine und andere.

Kulturdenkmale sind also Dinge, die vom Menschen geschaffen wurde, an denen Geschichte erkennbar wird, die unser Interesse wecken und uns zum Nachdenken auffordern. Wir nehmen die Kulturdenkmale täglich wahr, ob bewußt oder unbewußt. Sie prägen unser Verhalten und die Gewißheit, an einem historisch bestimmbar Ort zu leben.

Wie alle Denkmalschutzgesetz, enthält auch das Denkmalschutzgesetz von Sachsen-Anhalt den Auftrag, die Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und vor Gefahren zu schützen. Eigentum verpflichtet folglich – wie im allgemeinen, so insbesondere auch bei Kulturdenkmalen.

Dieses Erhaltungsgebot stößt auf zwei grundlegende Hindernisse: Kulturdenkmale sind wie alles vom Menschen Geschaffene,

einem materiellen Verschleiß unterworfen. Bei Baudenkmalen, die in ihrer überwiegenden Mehrheit genutzt werden müssen, besteht ein zusätzliches Problem in ihrem funktionalen Verschleiß aufgrund gesellschaftlicher und fortschrittsbedingter Wandlungen der Nutzeransprüche. Die Vorgänge des materiellen Verschleißes können nur durch Instandsetzungen bzw. Reparaturen behoben werden, die funktionalen Mängel nur durch Modernisierung. Beide Arten des Eingriffs sind mit baulichen Maßnahmen – und das heißt immer auch Änderungen – verbunden.

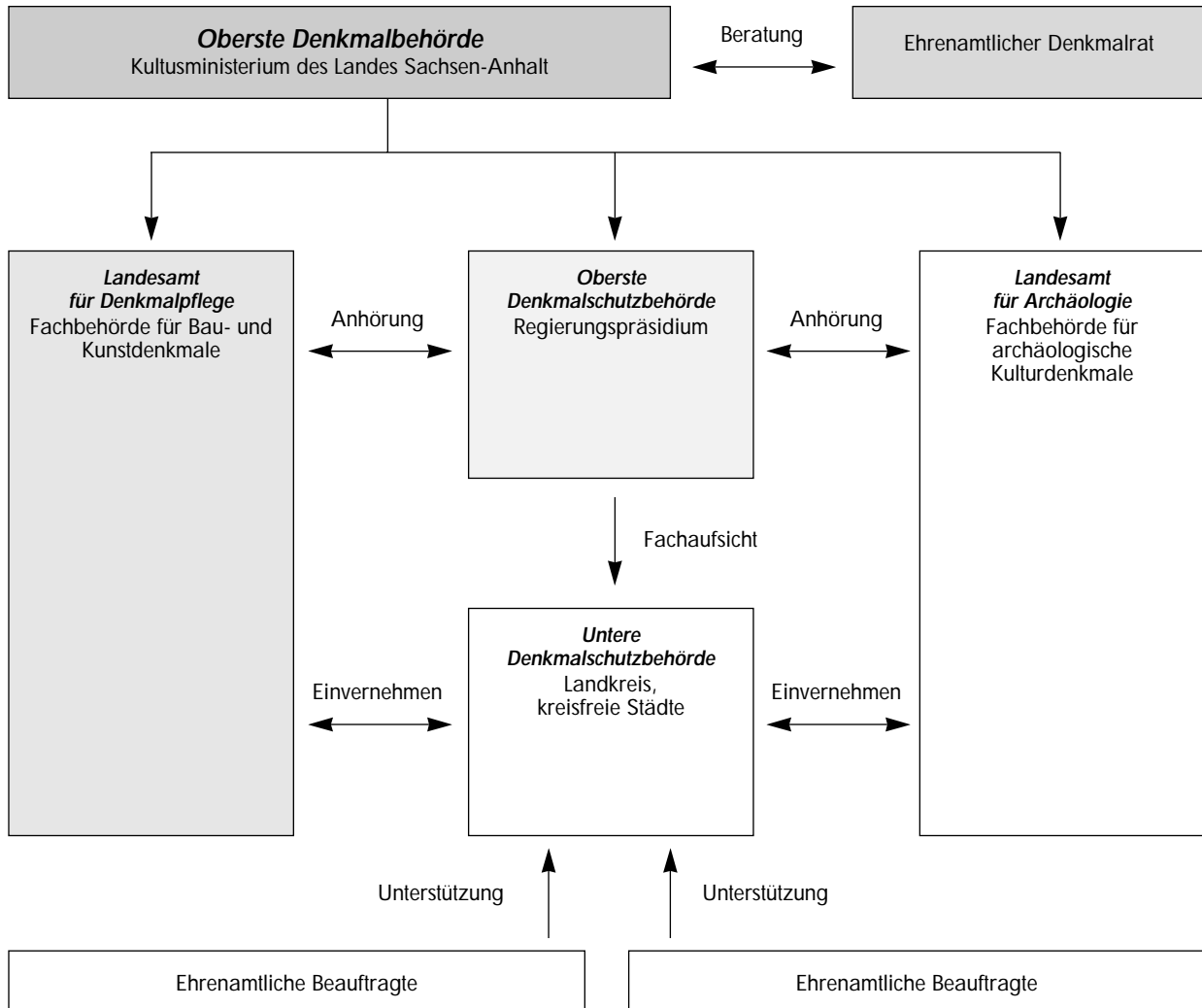
Weil die ungewollte Zerstörung mithin unabdingbare Begleiterscheinung der gewollten Erhaltung darstellt, ist Denkmalpflege immer eine Aufgabe der Schadensbegrenzung. Um die Kulturdenkmale von unnötigen, falschen oder zu umfangreichen Eingriffen zu schützen, sind Änderungen an Kulturdenkmalen nur nach einer erteilten denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Es besteht für den Eigentümer eines Kulturdenkmales die Verpflichtung, vor jedem Eingriff einen schriftlichen Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen.

Vor Zustellung der Genehmigung darf mit Maßnahmen nicht begonnen werden, und diese dürfen nur so ausgeführt werden, wie sie genehmigt worden sind. Diese Genehmigungspflicht zielt natürlich nicht auf mehr Papierformulare, sie soll vielmehr zu einem wohlüberlegten planvollen Umgang mit dem Kulturdenkmal (Baudenkmal) führen. Nicht zuletzt deshalb ist auch für die Denkmalschutzbehörde die Herstellung des Einvernehmens mit dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. mit dem Landesamt für Archäologie im Genehmigungsverfahren vorgeschrieben.

Eine graphische Übersicht der Genehmigungsverfahren der Behörden sehen Sie auf der nächsten Seite



GENEHMIGUNGSVERFAHREN DER BEHÖRDEN





Leonberger Bausparkasse

- Modernisieren
- Bauen
- Kaufen
- Umfinanzieren
- Grundstücks- und Immobilienvermittlung
- Vermögensbildung
- Versicherungen
- Geldanlagen
- Niedrigenergiehäuser der Firma Finger Haus



Nähere Informationen
in unserem Büro:

Friedrich-Ebert-Str. 4
Tel. + Fax
0 34 96 / 21 56 09



„Raiffeisen -
Alles aus einer Hand“

Raiffeisen Warengenossenschaft

Köthen-Bernburg eG

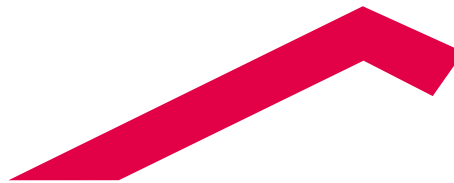
Dr.-Krause-Straße 33, 06366 Köthen,
mit Märkten in

Köthen	Tel. 0 34 96 / 21 10 62	Fax	0 34 96 / 21 20 29
Könnern	Tel. 03 46 91 / 2 04 81	Nienburg Tel.	03 47 21 / 2 22 23
Gröbzig	Tel. 03 49 76 / 2 10 20	Aken Tel.	03 49 09 / 8 20 84

Unser Angebot:

- Baustoffe aller Art
- Sanitärartikel, Elektromaterial
- Werkzeuge, Farben, Tapeten
- Entwässerungssysteme
- Lieferung von festen und flüssigen Brennstoffen

Dachdeckerbetrieb Udo Lichtenfeld



Fassade
Steildach
Flachdach
Gerüstbau
Klempnerei
DAL'ALU

Triftweg 10, 06386 Elsnigk
Tel. 03 49 73 / 2 27 91, Fax 03 49 73 / 2 27 93

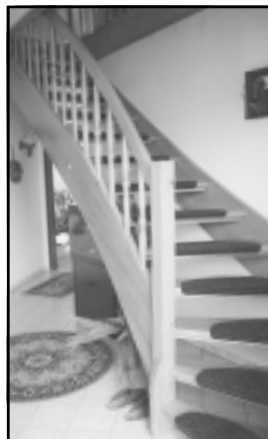
PLANUNG
MONTAGE
SERVICE



HOLZECK

NEUANFERTIGUNG - RENOVIERUNG
FACHHANDEL - PARKETTVERLEGUNG
TISCHLERARBEITEN - DREHSELARBEITEN
TREPPEN - TÜREN - FENSTER

Burgstraße 13 · 06366 Köthen
Tel./Fax: 0 34 96 / 21 74 05



Treppen

- Innenausbau
- Fenster
- Türen
- aus* Zaun- und Toranlagen

Trebbichau

Von Meisterhand



Holzbau Trebbichau GmbH

06369 Trebbichau a. d. Fuhne
Im Winkel 9
Telefon 03 49 75 / 2 06 84
Telefax 03 49 75 / 2 06 86



BESONDERHEITEN BEIM BAUEN



Kirche in Micheln vor der Sanierung



Kirche in Micheln nach der Reparatur des Dachstuhles, Erneuerung der Dacheindeckung, Reparatur des Putzes und jetzt Erneuerung der Fenster



Kirche in Micheln



Kirche in Micheln



Folgende Grundsätze für den Umgang mit Baudenkmalen sollten bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden:

- Eingriffe an Denkmalen sind in formaler, funktionaler und technischer Hinsicht auf das unbedingt Notwendige zu beschränken, dabei haben in der Regel additive Konstruktionen Vorrang vor Reparaturen und Reparaturen Vorrang vor dem Austausch von Bauteilen.
- Reparaturen und kleinere Austauschteile sind in authentischen (den historischen entsprechenden) Materialien, Formen und Handwerkstechniken auszuführen.
- Nicht sichtbare Teile mit historischem Informationswert sind ebenso zu erhalten wie sichtbare Teile.
- Alle Ersatzbauteile, Einbauten und Anbauten sind reversibel auszuführen.
- In Konfliktfällen zwischen der Erhaltung wesentlicher Originalteile der historischen Substanz und dem Bestreben nach Verbesserung des historischen Erscheinungsbildes hat die Originalsubstanz immer Vorrang, d.h. die historische Originalinformation darf niemals reduziert werden zugunsten einer Verbesserung des Erscheinungsbildes.

Eine Änderungsplanung, die diesen Grundsätzen entspricht, wird denkmalpflegerisch vertretbar – d.h. auch genehmigungsfähige – Lösungen finden. Die Einhaltung dieser Grundsätze setzt allerdings voraus, daß die Planung auf vollständigen und stimmigen Grundlageninformationen über das Baudenkmal aufbauen kann. Vermeidbare Beeinträchtigungen oder gar Beschädigungen des historischen Bestandes können logischerweise nur dann vermieden werden, wenn alle wertvollen störungsanfälligen und schon gestörten Bestandteile im Detail sowie in ihren historischen, baukonstruktiven und

bauphysikalischen Zusammenhängen bekannt sind.

Weil also stimmige Bestandsaufnahme, fachgerechte historische Analyse und qualifizierte Schadensbeurteilung unerläßliche Voraussetzungen für eine qualitätvolle, funktionsgerechte, wirtschaftliche und schließlich auch genehmigungsfähige Planung sind, sollte die Erarbeitung dieses Grundlagenmaterials erfahrenen Fachleuten in Auftrag gegeben werden. Dies liegt vor allem im Interesse des Bauherrn, dem daran gelegen sein muß, zeitaufwändige Umplanungen und kostenträchtige Verzögerungen während der Bauzeit zu vermeiden, aber auch unnötige Baumaßnahmen und neue Schäden. Die eigentliche Planung dient dem Ziel, das vorliegende Grundmaterial nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu verarbeiten. Funktionsänderungen in weniger sensible Bereiche des Gebäudes zu verlagern, besonders bedeutende historische Teile möglichst zu schonen und Schäden mit geringem Aufwand, aber formal stimmig zu beheben. Ausgewechselte und neue Teile werden so gestaltet, daß sie die Ablesbarkeit bauhistorischer Zusammenhänge im Gebäude wiederherstellen bzw. unterstützen.

Das Grundmaterial, welches Antworten auf die nachfolgenden Fragen gibt, sollten beim Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung vorgelegt werden:

➤ Wo soll das Kulturdenkmal verändert werden?

Der Übersichtsplan, der aufzeigt, an welchen Stellen des Denkmals Eingriffe geplant sind und für welche Bereiche die Untersuchungen sowie Maßnahmepläne vorgelegt werden.

➤ Wie soll das Kulturdenkmal verändert werden?

Die Maßnahmepläne und die Maßnahmebeschreibung, aus denen die untere Denk-

malschutzbehörde eindeutig erkennen kann, wie das betroffene Denkmal in Zukunft aussehen soll.

➤ Warum soll das betroffene Kulturdenkmal verändert werden?

Die Maßnahmebegründung, die der Denkmalbehörde verständlich macht, warum sich Bauherr und Planverfasser unter verschiedenen Möglichkeiten gerade für die vorgelegte Lösung entschieden haben.

Wenn Bauvorhaben an Kulturdenkmalen in genannter Weise vorbereitet werden und dementsprechende Unterlagen mit der Antragstellung vorgelegt werden, kann der Bauherr mit einer zügigen Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung rechnen. Sie bieten darüber hinaus auch die Voraussetzung für die steuerliche Anerkennungsfähigkeit, die nicht automatisch mit dem Genehmigten identisch ist, sondern nach Steuervorschriften eigens abgestimmt sein muß. Dadurch erhält der Bauherr gleichzeitig Sicherheit gegenüber den Finanzbehörden.

***Durch Weisheit
wird ein Haus gebaut
und durch Verstand
erhalten.
Sprüche Salomos 24,3***



9 Wichtige Adressen

- Dezernent für Bau und Umwelt
Herr Beneke
Am Flugplatz 1, 06366 Köthen
Telefon-Nr. 0 34 96 / 6 0 12 07
- Amt für Bauordnung, Bauplanung,
Bauverwaltung,
Untere Denkmalschutzbehörde
Amtsleiter Herr Heumann
Am Flugplatz 1, 06366 Köthen
Telefon-Nr. 0 34 96 / 60 14 70
- Wohnungsbauförderung
Am Flugplatz 1, 06366 Köthen
Telefon-Nr. 0 34 96 / 60 14 28
- Hoch- und Tiefbauamt/
Kreisstraßenmeisterei
Amtsleiter Herr Asten
Am Flugplatz 1, 06366 Köthen
Telefon-Nr. 0 34 96 / 60 13 74
- Amt für Umweltschutz
Amtsleiter Herr Baumhacker
Am Flugplatz 1, 06366 Köthen
Telefon-Nr. 0 34 96 / 60 14 56
- Rechts- und Ordnungsamt
Amtsleiter Herr Bödcker
Sachgebiet Brand- und
Katastrophenschutz
Am Flugplatz 1, 06366 Köthen
Telefon-Nr. 0 34 96 / 60 14 59
- Straßenverkehrsamt
Amtsleiter Herr Finze
Am Flugplatz 1, 06366 Köthen
Telefon-Nr. 0 34 96 / 6 12 65
- Postanschrift: Landkreis Köthen/Anhalt
Am Flugplatz 1
06366 Köthen

- Landesamt für Archäologie
Sachsen-Anhalt
Richard-Wagner-Str. 9/10,
06114 Halle/S.
Telefon-Nr. 03 45 / 52 47 30

- Landesamt für Denkmalpflege
Sachsen-Anhalt
Alter Markt 27, 06108 Halle/S.
Telefon-Nr. 03 45 / 23 10

- Landkreisverwaltung Köthen
Amt 63, Untere Denkmalschutzbehörde
Frau Hortig
Am Flugplatz 1, 06366 Köthen/A.
Telefon-Nr. 0 34 96 / 60 14 32

- Stadtverwaltung Köthen
Bauordnungsamt
Amtsleiterin: Frau Baber
Marktstraße 1-3, 06366 Köthen/A.
Telefon-Nr. 0 34 96 / 42 51 21

- Stadtverwaltung Köthen
Amt 63, Untere Denkmalschutzbehörde
Frau Freitag
Marktstraße 1-3
Telefon-Nr. 0 34 96 / 42 54 29



Berufsbildende Schule am Heinerkropf in Köthen



10 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 10e. 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.

Grundschild

Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschild 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 Bankkosten 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 Grunderwerbssteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen zwei und 10% der Gesamtkosten.

Nominalzins

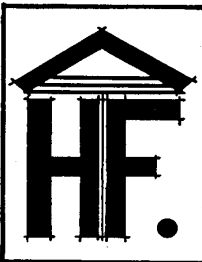
Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer bezogen auf die gesamte Kreditsumme bezahlt wird.

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.



INGENIEURBÜRO

Dipl.-Ing. Harald Franke

Mitgl. der Ing.-Kammer Sachsen/Anhalt
Bauvorlageberechtigt gem. § 69 BauO LSA

Bauprojektierung/Bauplanung
Ausschreibung/Bauleitung

06388 Gröbzig, Reihenhäusring 34
Tel./Fax: 034976/22551 Funk: 0172/9954165

IBS Ingenieur Büro

Dipl.-Ing. Gunther Schön

Beratender Ingenieur

- konstruktiver Ingenieurbau · Baustatik
- Hoch- und Tiefbau

Porster Weg 5 · D - 06366 Köthen
Tel.: 0 34 96 / 21 01 63 · Fax: 0 34 96 / 21 01 64
Funk: 01 72 / 2 71 43 10
e-mail: ibs-schoen@t-online.de

elektro-  uchs Ltd

Installation, Reparatur, Elektrofachgeschäft

Frank Fuchs
Elektromeister

Im Bauerndorf 21 · 06369 Kleinpaschleben
Tel.: 03 49 79 / 2 13 48 · Fax: 03 49 79 / 2 19 34

Geschäftszeit: Montag-Freitag 15.00-18.00 Uhr

Helfen Sie mit

zu einem

intakten Lebensraum!

Ulbrich Bau GmbH

Maurerarbeiten
Putzarbeiten
Betonarbeiten

Neuer-Weg 35
06369 Görzig
Tel./Fax: 03 49 75 / 2 11 66

Rau Putz – GmbH

Spezialunternehmen für Putze aller Art
und Fassadengestaltung

Maschinelle Innen- und Aussenputze · Strukturputz
Sanierung · Wärmedämmputze · Problemlösungen

Augustenstraße 6
06366 Köthen

Tel. 0 34 96 / 21 10 11
Fax 0 34 96 / 21 10 69

Ingenieur
Artur Beck
Elektroinstallation für

- Licht- und Kraftanlagen
- Nachtspeicheranlagen
- Fußbodenheizungen
- Türöffner/Rufanlagen
- Alarmanlagen



Eichendorffstr. 29 · 06366 Köthen
Tel. 0 34 96 / 4 11 20 · Fax 41 12 12 · Funk 01 72 / 3 49 17 92



BAUPROJEKT GmbH Gröbzig, Sitz Köthen
– Beratende Ingenieure –

Tel. 0 34 96 / 21 62 35 · Fax 0 34 96 / 21 62 45
e-mail: Bauprojekt_Groebzig_GmbH@t-online.de

06366 Köthen Schloßplatz 2

Wir sind ein Planungsbüro mit folgendem

Leistungsprofil

- Bauberatung
- Planung
- Bauoberleitung
- Örtliche Baubetreuung

für die Gewerke

- Tief- und Straßenbau
- Hoch- und Tiefbau