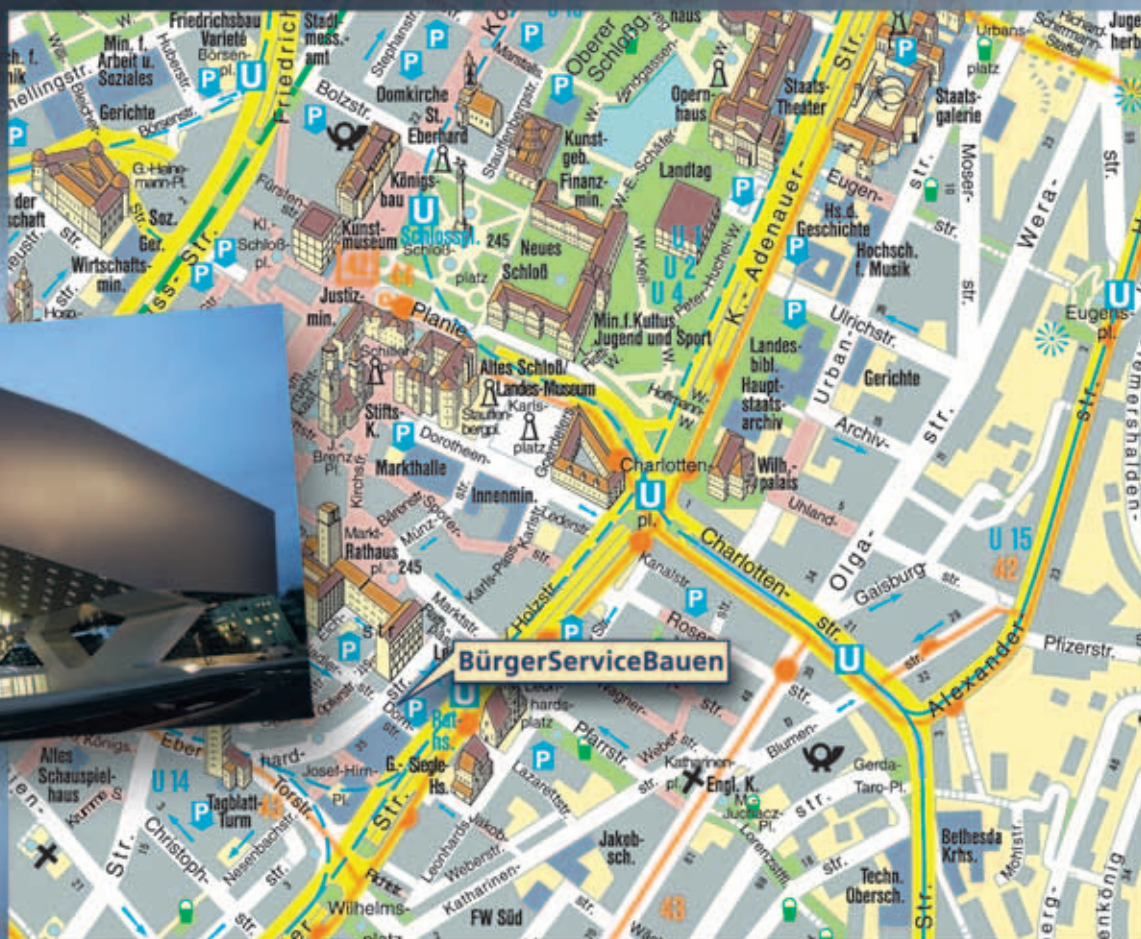


BAUEN IN STUTTGART

Ein Ratgeber
zur Planung
und
Durchführung
von
Bauvorhaben



5. Auflage 2010

Karte: © Stadtmessungsamt Stuttgart
Titelbild: © Porsche AG





TOP-
Handwerksqualität
aus einer Hand!

Ihre erste Adresse für die komplette Hausrenovierung

**ASB, der Arbeitskreis Stuttgarter Bauhandwerker:
Seit über 25 Jahren in Stuttgart ein Qualitätsbegriff
für alle Renovierungsarbeiten.**

Seit 1986 bieten wir kundenorientierte Leistungen an
und bündeln diese zu maßgeschneiderten Paketen.
Sie haben bei uns nur einen Ansprechpartner, der Ihnen
mit fachlicher Kompetenz zur Seite steht.

Für Sie bedeutet das: Komplett-Service aus einer
Hand – aus Meisterhand. Für jede Aufgabe haben
wir den geeigneten Handwerksbetrieb.

Alle Renovierungsarbeiten vom Keller bis zum Dach!

Mit pfiffigen Ideen und schwäbischer Gründlichkeit.
So arbeiten unsere Fachleute – und zwar Hand in Hand. Pünktlich, zügig, sauber.



Rufen Sie uns an.

ASB
**DIE STUTTGARTER
HAUSRENOVIERER**

ASB Arbeitskreis Stuttgarter Bauhandwerker GmbH & Co. KG
Elwertstraße 10 · 70372 Stuttgart · Telefon 0711 552717 · Fax 0711 564682
info@stuttgarter-hausrenovierer.de · www.stuttgarter-hausrenovierer.de



Grußwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser, liebe Bauinteressenten,

wenn von Bauen in Stuttgart die Rede ist, verengt sich aktuell die Sicht oft auf das Projekt S21 und den neuen Tiefbahnhof. Doch die Debatte um Kostenrisiken und Fahrzeitverkürzungen verstellt den Blick auf die städtebauliche Jahrhundertchance für Stuttgart, die sich aus den freiwerdenden Bahnflächen ergibt. Der städtebauliche Umbruch, den Stuttgart schon heute erfährt, und der strukturelle Wandel, der alle Bereiche unserer Gesellschaft erfasst, werden sich hier in besonderer Weise spiegeln. Waren ausgedehnte Bahnflächen, imposante oberirdische Bahnhofsgebäude und bis in die Zentren der Städte reichende, dicht bebaute Industriebereiche im 19. und 20. Jahrhundert Symbole für Entstehung und Aufstieg der industriellen Strukturen, die letztendlich die Basis unseres heutigen Wohlstands sind, so wird die lebensfähige und lebenswerte Stadt des 21. Jahrhunderts immer stärker von anderen Elementen geprägt sein.

Zwar behauptet vor allem der Individualverkehr noch eine dominierende jedoch längst bröckelnde Stellung im Stadtbild, immer deutlicher aber wird, dass urbane Bereiche für die Menschen zurück gewonnen werden. Der öffentliche Verkehrsraum erhält Aufenthaltsqualitäten, wo bislang verkehrliche Gesichtspunkte im Vordergrund standen, innerstädtisches Grün wird entstehen, wo heute noch Gleise das Bild prägen. Und neue Bauwerke prägen das Gesicht der Stadt. An der Heilbronner Straße entsteht ein ganz neues Stadtquartier mit einer ausgewogenen Mischung von Wohnen und Arbeiten, das Quartier S sichert die obere Königstraße und die Marienstraße als innerstädtischen Einkaufsstandort, der Neckarpark entwickelt sich zu einer einzigartigen Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und attraktivem Veranstaltungsbe- reich. Und nicht zuletzt zeugen neue Museen von internationalem Rang wie Mercedes Benz Museum, Porsche Museum oder die Galerie der Stadt Stutt-



gart, aber auch die gerade entstehende Bibliothek des 21. Jahrhunderts vom Anspruch unserer Stadt, mehr zu bieten als sichere Arbeitsplätze.

Neben diesen für jedermann erkennbaren Veränderungen im Stadtbild vollzieht sich aber auch im Verborgenen ein Umbruch, der uns die nächsten Jahre und Jahrzehnte beschäftigen wird. Das Zeitalter der fossilen Brennstoffe und der nuklearen Großtechnik neigt sich dem Ende zu, erneuerbare Energien weisen den Weg in eine sauberere und sicherere Zukunft. Die Gesetze für Erneuerbare Energien geben hier wichtige Impulse.

Wir wollen Ihnen in dieser Broschüre einen Überblick über das aktuelle Bau- recht geben. Und weil gerade beim Bauen im Detail viele Fallstricke drohen, wollen wir Ihnen weiterführende Informationen und Beratung anbieten. Nicht nur im „Bürgerservice Bauen“, wo Ihnen geholfen wird, Zielkonflikte frühzeitig zu erkennen und damit nutzlose Wege und unnötigen Planungsaufwand zu vermeiden. Sondern auch bei vielen anderen Beratungsstellen, deren Kontaktdaten Sie in der Broschüre finden.

Matthias Hahn
Beigeordneter
für Städtebau und Umwelt

Kirsten Rickes
Leiterin des Baurechtsamts

Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Vorwort	1	urbanWohnen mit Baugemeinschaften	24
Kontaktdaten Bürgerservice Bauen	4	Bauen – Klima – Energie	34
Branchenverzeichnis	6	Bürgerservice Bauen	52
Baugenehmigungsverfahren, Kennnisgabeverfahren, vereinfachtes Verfahren, Bauvorbescheid	10	Wohneigentumsförderung	54
Baurechtliche Vorschriften	16	Was macht wer?	60
Stadterneuerung	21	Einige Besonderheiten beim Bauen von A – Z	68
Bauen im Bestand	22	Schlusswort	83
		Impressum	83

**ANWALTSKANZLEI
GLAUNER · GOCZOL**

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

Moserstr. 26 · 70182 Stuttgart · Tel. (0711) 24 89 21-0 · Fax 236 11 47
info@kanzlei-gbg.de · www.kanzlei-gbg.de

Wir sind immer für Sie da

Anwaltskanzlei

**Ihre Anwaltskanzlei –
rund um die Immobilie**

Cannstatter Straße 102
70734 Fellbach

Tel. 07 11/58 56 59 - 0
Fax 07 11/58 56 59 - 19
E-Mail: info@kanzlei-stirm.de
www.kanzlei-stirm.de

**Stirm
& Kollegen**

W. Stirm: FA Miet- und WEG-Recht
öffentliches und privates Baurecht

A. Rößler-Rudolph: Familienrecht, Erbrecht

J. Knisel: FA Miet- und WEG-Recht
Vertragsrecht, Insolvenzrecht



LINK & KOLLEGEN

Anwaltskanzlei

Tobias Link · Rechtsanwalt

Privates Baurecht · Architektenrecht

Johannes-Daur-Straße 9 · 70825 Korntal-Münchingen

Telefon: 07 11/83 30 01 · Telefax: 07 11/8 38 08 66

www.anwalt-link.de · t-link@anwalt-link.de

Wir kämpfen für Ihr Recht



Dr. Kroll & Partner

Rechtsanwälte und Notar

Reutlingen | Tübingen | Stuttgart | Balingen



Bei uns arbeiten mehrere
Fachanwälte für Bau- und
Architektenrecht sowie
Fachanwälte für Verwaltungsrecht
(öffentliches Baurecht).

Ihr Ansprechpartner in Stuttgart:

Bernhard Kunath

Rechtsanwalt

Telefon: 0711.161 77-500

Telefax: 0711.161 77-511

Löffelstraße 44

70597 Stuttgart

b.kunath@kp-recht.de

www.kp-recht.de

Bürgerservice


Bürgerservice Bauen beim Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart

Wir sind für Sie da Montag – Mittwoch 8.30 – 16.00 Uhr
Donnerstag 8.30 – 18.00 Uhr
Freitag 8.30 – 12.00 Uhr

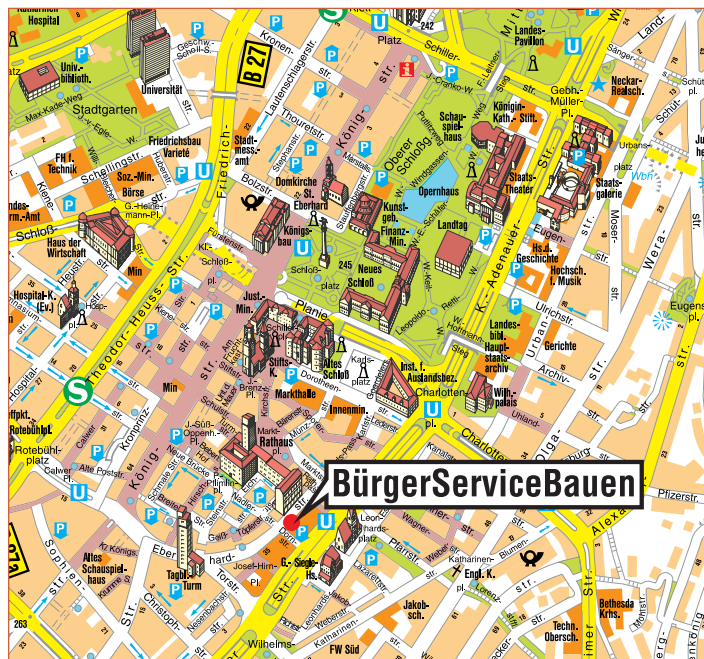
Fax 0711 216-8306
E-Mail: BSBauen@stuttgart.de
Telefon 0711 216-2334

Sie erreichen uns in der Eberhardstraße 33 im Schwabenzentrum in der Stadtmitte (Stadtplan auf der Titelseite)

 bis Haltestelle Stadtmitte

  und  bis Haltestelle Rotebühlplatz (Stadtmitte) oder Rathaus

 Behindertenparkplatz Tiefgarage Schwabenzentrum



ARCHITECTUR - UND PLANUNG GmbH
CAVADINI
Bauen und Wohnen mit
Geomantie & Feng Shui
Lichtenergie für höherer Ausdruck und Energieglück für

- Harmonie und Balance
- Ruhe und Konzentration
- Kreativität und Gesundheit

Wir bauen nicht hier,
Wir bauen gesunder und ihrem persönlichen Lebenslauf entsprechend.
Telefon 0711/722 72-06 - www.cavadini.de

CAVADINI

KÜNZEL & PARTNER *Rechtsanwälte*



Bau' recht!

Frank Fliegner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

zusätzlich: Kauf- und Werkvertragsrecht
Wirtschaftsrecht/EDV-Recht

Marktgasse 3-5, 71332 Waiblingen
Telefon 071 51/50 08-61, Fax 071 51/50 08-66
e-mail: tj@kuenzelpartner.de

Rechtsanwälte Manfred Künzel, Dr. Manfred Stütz, Dieter Schwoerer, Dr. Lothar Kaiser,
Frank Fliegner, Dr. Ulrich Brachmann, Jens Rabe, Irina Fliegner, Dr. Dorothee Guilliard,
Christine Baumhauer, Petra Behr, Dana Leist
In Kooperation mit Rentenberater Wolfgang Dach

Marktgasse 3-5, 71332 Waiblingen, Telefon 071 51/50 08-61
recht@kuenzelpartner.de · www.kuenzelpartner.de



Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Altbausanierung	6, 53	Baugutachter	75	Dacharbeiten	9	Fliesenfachgeschäft	64
Anwaltskanzleien	2, 3, 7	Baumangelanalyse	75	Dachdeckerarbeiten	6, 9	Freier Architekt	75
Architekten	77, 79	Bauplanung	63	Dachdeckerei	60	Gartengestaltung	8, 71
Architektenkammer	84	Bausachverständiger	77	Energieberatung	9, 41, 63, 79	Gebäudetechnik	U4
Architekturbüros	4, 8, 22, 23, 63, 73, 75, U4	Bautechnisches Büro	79	Energieversorgung	U3	Geotechnik	43, 62, 69
Bauberatung	41	Bauunternehmen	8	Fensterbau	65	Gerüstbau	9, 60
Bauen	63	Bauwesen	75	Flaschnerarbeiten	6	Gipsbetrieb	53
		Brennwerttechnik	64	Flaschnerie	60	Glasbau	64

Fortsetzung auf Seite 8

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



Hasenbergsteige 40
70197 Stuttgart

Telefon 07 11/6 15 08 33
Telefax 07 11/61 62 13
Mobil 01 71/4 21 69 39

**ALTBAUSANIERUNG
UMBAUARBEITEN
HOCH- / TIEFBAU
BAUSERVICE**

Ihr kompetentes Team!

- Spezialisten für Umbauarbeiten
- schwäbischer Familien-Meisterbetrieb seit 1965
- langjährige Erfahrung
- hohe Qualität und Termintreue

Walter Schneller GmbH Tel. 0711 / 36 59 19 60
Sartoriusstraße 11 Fax 0711 / 36 59 19 66
70469 Stuttgart www.schnellerbau.de

SCHNELLER BAU



**D.KUSS
MEISTERFACHBETRIEB**

• **Flaschnerarbeiten** • **Dachdeckerarbeiten**
• **Isolierarbeiten** • **Innenausbau**

Schurwaldstraße 74 · 70186 Stuttgart

Tel. 07 11 / 67 49 811 · Mobil 01 63 / 67 49 811

Fax 07 11 / 48 59 07 · E-Mail meister-kuss@web.de

**OK HAUSDESIGN GM
BH**

MALER- UND STÜCKATEURBETRIEB

MALER- UND LACKIERARBEITEN · TAPEZIEREN · LAKIEREN
RENOVIERUNGEN · FUSSBODENBELAGARBEITEN
INNEN- UND AUSSENANSTRICHE · SANIERUNGEN

BEBELSTRASSE 85 · 70193 STUTTGART
T 0711 61 71 10 · F 0711 64 56 296
OKHAUSDESIGN@WEB.DE · WWW.OKHAUSDESIGN.DE

Ihre Kanzlei für Baurecht in und um Stuttgart

STIRNWEISS, STEGE & COLL.

ANWALTSKANZLEI



Frank Stege
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Als Spezialist „rund um den Hausbau“ kann Sie Herr Stege kompetent und richtig beraten, bei jeglichen Problemen mit den Handwerkern, oder dem Architekten, Fragen zu Baumängeln, der rechtlichen Baubegleitung oder der Prüfung von Bau-träger- oder Maklerverträgen.



Stefan Oschmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht

Herr Oschmann ist für Sie der richtige Ansprechpartner, wenn es um Genehmigungsverfahren von Wohnhäusern, Gewerbeimmobilien oder landwirtschaftlichen Gebäuden geht. Daneben ist er Experte für Nachbareinwendungen.



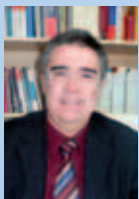
Dr. Ulrich Wiedemann
Rechtsanwalt

Herr Dr. Wiedemann befasst sich in lang-jähriger Erfahrung mit dem Vertragsrecht, wie Grundstücks- oder Hauskaufverträgen, Architektenverträgen, eben sämtliche Vertragsthemen rund um das Thema Immobilie.

Kirchheimer Str. 94-96
70619 Stuttgart

Tel.: 07 11 - 45 999 730
Fax: 07 11 - 4 78 03 46

Mail: info@stcoll.de
Internet: www.stcoll.de



Branchenverzeichnis

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Hausrenovierungen	U2	Ingenieurbüro für		Metallbau	64	Sachverständiger für Hochbau	79
Hausverwaltung	65	Energieberatung	41	Öffentlich bestellter Sachverständiger für das Stuckateurhandwerk	75	Sachverständiger für Immobilienbewertung	77
Heiztechnik	64	Innenausbau	6, 53	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige	75	Sachverständiger für Schäden an Gebäuden	75, 77
Heizung	9	Isolierarbeiten	6	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdeckerhandwerk	77	Sachverständiger für Tiefbau	79
Heizungstechnik	64	Klempnerarbeiten	9	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Heizungshandwerk	77	Sanitär	9, 64
Hochbau	6	Komplettlösungen aus einem Haus	64	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Installateurhandwerk	77	Sanitärtechnik	64
Holzbau	9, 53	Landschaftsbau	6	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Metallbauhandwerk	77	Schlosserei	64
Hydrogeologie	43, 62, 69	Landschaftsgestaltung	71	Planen	63	Schreinerei	64
Immobilien	9, 63, 77, 79	Malerarbeiten	64	Planung	41, 63	Solar	9
Ingenieur für Baustatik	61	Malerbetrieb	6, 65	Rechtsanwälte	3, 5	Solaranlagen	64
Ingenieur für Konstruktion	61	Meisterbetrieb für Stuckarbeiten	53	Renovieren	63	Solartechnik	64
Ingenieur für Tragwerksplanung	61			Sachverständige	63, 75, 77, 79	Stuckateurbetriebe	6, 53
				Sachverständiger für das Metallbauhandwerk	75	Tiefbau	6
				Sachverständiger für das Metallbauhandwerk	75	Tragwerksplanung	61
						Umwelttechnik	43, 62, 69
						Vermessungsbüros	66, 67, 79, 80, 81
						Wegebau	6
						Wohnungsbau	65
						Zertifizierter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden	75

U = Umschlagseite

BAUMGÄRTNER ■ ARCHITEKTEN

- WOHNUNGSBAU/ EIN- UND MEHRFAMILIENHÄUSER
- GEWERBEBAU
- SONDERBAUTEN
- SANIERUNG/ MODERNISIERUNG
- MESSEBAU
- INNENRAUMGESTALTUNG/ MÖBELDESIGN
- PROJEKTENTWICKLUNG
- OBJEKTMANAGEMENT

DIPLOM. ING. OLIVER BAUMGÄRTNER
EDUARD-PFEFFER-STRASSE 31
70192 STUTTGART
FON 0711-6075580 FAX 0711-6075586
INFO@BAUMGAERTNER-ARCHITEKTEN.COM
WWW.BAUMGAERTNER-ARCHITEKTEN.COM

BEISSWENGER HOCHBAU GmbH

**ALTBAUMODERNISIERUNG, UMBAU
SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN
BAUGESUCH, BAUPLANUNG**

Karlsbader Str. 8 70372 Stgt.-Bad Cannstatt
Telefon: 0711-2311077

G. KRASNIQI Gartengestaltung

- Neugestaltung von Gärten
- Terrassen- & Mauerbau
- Hof- & Wegebau
- Pflegearbeiten
- Teichbau & Wasserspiele
- Natursteinverlegung
- Baumfällungen
- Holz-Terrasse • Zaunbau

Kienbachstr. 48 · 70374 Stuttgart
**Tel.: 0711 94 55 190 · Fax: 0711 94 55 188
Mobil: 0174 205 71 22**

Otto Krauß + Söhne Baugeschäft

Neubau, Anbau
Altbausanierung

Leinenweberstr. 68, 70567 Stuttgart (Möhringen)
☎ 07 11/ 71 34 19 Fax 07 11/ 71 31 71

Alles rund ums Dach

FLASCHNEREI

HEJSEL

- Klempnerarbeiten
- Gebäude-Energieberater
- Dachdeckerarbeiten
- Dachflächenfenster
- Holzbau

0711 / 63 34 99 - 0

www.flaschnerei-hessel.de

*Schönst baden
besser heizen!*

HEJSEL

Sanitär Heizung · Solar
Kundendienst

Hessel u. Sohn GmbH · Grenzstraße 10 · 70435 Stuttgart
Telefon (0711) 8 26 05-0 · Telefax (0711) 8 26 05-29
info@hessel-und-sohn.de · www.hessel-und-sohn.de

Wir beraten Sie gerne

„Ich war noch niemals in“ Dann los!

allesdeutschland

www.alles-deutschland.de

LABUDDA GmbH

Dacharbeiten

Dachumdeckungen Balkonsanierungen Flachdachabdichtungen Fassadenverkleidungen	Günther Labudda Dachdeckermeister Am Klingebach 55 70188 Stuttgart Telefon 0711/3 45 28 32 Fax 0711/3 45 60 77 E-Mail: info@labudda.info www.labudda.info
--	--

ROSE

HAUS + GRUNDBESITZVERMITTLUNGEN

Immobilien - Beratung. Verkauf - Vermietung.



Marienstr. 5, 70178 Stgt., 0711-6201617, www.hausundharmonie.de

Baugenehmigungsverfahren, Kenntnissgabeverfahren, vereinfachtes Verfahren, Bauvorbescheid

Welches Verfahren für welches Vorhaben?

Grundsätzlich kennt die Landesbauordnung (LBO) drei verschiedene Verfahrensarten: Das „klassische“ Baugenehmigungsverfahren, das Kenntnissgabeverfahren und seit der Novelle 2010 auch ein im Prüfungsumfang reduziertes „vereinfachtes Genehmigungsverfahren“. Daneben gibt es jedoch auch eine ganze Reihe von baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben, bei denen die vorherige Kontrolle durch die Baurechtsbehörde entfällt.

Auch kann vor Einreichen eines Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid (Bauvorbescheid) zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden.

Mit Novellierung der LBO 2010 wurde eine Einstufung der Gebäude in so genannte Gebäudeklassen neu eingeführt. Diese Einstufung ist auch relevant bei der Wahl der möglichen Verfahren. Die einzelnen Gebäudeklassen definieren sich wie folgt:

Gebäudeklasse 1:

freistehende Gebäude mit einer Höhe bis 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und freistehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude

Gebäudeklasse 2:

Gebäude (nicht freistehend) mit einer Höhe bis 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²

Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe von bis zu 7 m

Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²

Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude

1. Verfahrensfreie Vorhaben

Diese Vorhaben sind in § 50 LBO und im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO aufgelistet. Dort werden unter anderem als verfahrensfrei genannt

- alle Arten von Instandhaltungsarbeiten
- der Abbruch von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 3
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 im Innenbereich

- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m² im Innenbereich
- die Errichtung von Gartengerätehäuschen bis 40 m³ im Innenbereich bzw. 20 m³ im Außenbereich
- Terrassenüberdachungen bis zu 30 m² Grundfläche
- Balkonverglasungen bis 30 m² Grundfläche
- Versetzen nicht tragender Wände innerhalb von baulichen Anlagen
- Einbau von Fenstern in Wohngebäuden
- das Anbringen von gebäudeunabhängigen Solarzellen mit einer Höhe bis 3 m und einer Gesamtlänge bis 9 m
- Antennenanlagen bis zu 10 m Höhe (z. B. TV-Satellitenanlagen, aber auch Mobilfunkantennen)
- Zäune im Innenbereich
- Pergolen, also offene Rankgerüste, im Innenbereich
- vorübergehend aufgestellte Gerüste (z. B. für Instandhaltungsarbeiten an der Fassade)
- Fahrradabstellanlagen
- PKW-Stellplätze bis 50 m² je Grundstück im Innenbereich

Verfahrensfrei bedeutet allerdings nur, dass kein Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren bei der Baurechtsbehörde durchgeführt werden muss. Ob das Vorhaben gebaut werden darf, also ob es zum Beispiel dem Bebauungsplan entspricht oder die nötigen Abstände zum Nachbargrundstück einhält, muss der Bauherr in eigener Verantwortung prüfen.

Ein Beispiel: Die Errichtung von Zäunen ist zwar verfahrensfrei, viele Bebauungspläne regeln aber, wie hoch ein Zaun höchstens sein darf. Wird dann ein zu hoher Zaun gebaut, kann es geschehen, dass er wieder entfernt werden muss. Im Zweifel ist es daher besser, sich vorher an eine fachkundige Stelle zu wenden. Das kann die Baurechtsbehörde sein, aber natürlich auch jeder durch die Landesbauordnung zugelassene Entwurfsverfasser, z. B. Architekten oder eingetragene Bauingenieure.

2. Vorhaben, die dem Kenntnissgabeverfahren unterliegen

Das Kenntnissgabeverfahren ist gemäß § 51 LBO anwendbar bei der Errichtung von Wohngebäuden mit den dafür erforderlichen Stellplätzen und Garagen, sonstigen Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3, ausgenommen Gaststätten, sons-



tigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Werbeanlagen), Nebengebäuden und Nebenanlagen zu den vorgenannten Vorhaben. Auch für Abbruchvorhaben kann das Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden, wenn der Abbruch nicht sogar verfahrensfrei ist.

Dies gilt mit Ausnahme der Abbruchvorhaben aber nur, wenn für das Baugrundstück ein qualifizierter Bebauungsplan existiert, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist und der Festsetzungen enthält über die Art der Nutzung (sind Wohngebäude zulässig oder gewerbliche Bauten?), das Maß der baulichen Nutzung (wie groß darf gebaut werden, wie viele Geschosse hoch?), die überbaubaren Grundstücksflächen (oft auch Baufenster oder Baustreifen genannt; wo auf dem Grundstück muss das Haus stehen?) und die örtlichen Verkehrsflächen. Weiter muss das Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch (BauGB) liegen.

Erfüllt entweder das Baugrundstück diese Voraussetzungen nicht oder soll ein anderes Vorhaben als oben aufgeführt realisiert werden, erlaubt die Landesbauordnung die Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens nicht. Dies gilt also insbesondere, wenn gar kein oder ein sehr alter Bebauungsplan für das Baugrundstück gilt. In allen Gebieten mit den so genannten Stuttgarter Baustaffeln – immerhin knapp die Hälfte des Stuttgarter Stadtgebiets – ist deshalb kein Kenntnissgabeverfahren möglich.

Auch im Kenntnissgabeverfahren liegt die Verantwortung dafür, dass die Vorschriften des Bebauungsplans und der Landesbauordnung, z. B. die Grenzabstände, eingehalten werden, beim Bauherrn und seinem Entwurfsverfasser. Weicht das Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Vorschriften der LBO ab, müssen die Verstöße vom Bauherrn benannt und die erforderlichen Ausnahmen oder Befreiungen von ihm ausdrücklich beantragt werden. Neben dem Kenntnissgabeverfahren führt die Baurechtsbehörde dann noch ein eigenständiges so genanntes Bewilligungsverfahren für die beantragten Abweichungen vom geltenden Baurecht durch. Wenn es der Bauherr wünscht, kann er auch bei kenntnissgabefähigen Vorhaben das klassische Baugenehmigungsverfahren mit einer umfassenden Prüfung durch die Baurechtsbehörde durchführen. Dies wird sich aber nur dann anbieten, wenn für das Vorhaben auch ein Bewilligungsverfahren erforderlich wird und der Bauherr sich so die Durchführung mehrerer getrennter Verfahren ersparen möchte.

3. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren

Dieses Verfahren kann gemäß § 52 LBO bei Bauvorhaben, für die ein Kenntnissgabeverfahren möglich ist, die aber nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach dem 29. Juni 1961 liegen, durchgeführt werden. Es hat gegenüber dem normalen Baugenehmigungsverfahren einen deutlich reduzierten Prüfumfang, da grundsätzlich nur die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den §§ 29 bis 38 BauGB und die Einhaltung der nach der LBO erforderlichen Abstandsflächen von der Baurechtsbehörde geprüft werden.

Für Abbruchvorhaben kann das vereinfachte Genehmigungsverfahren allerdings nicht durchgeführt werden.

4. Genehmigungspflichtige Verfahren

Für alle anderen Vorhaben, die die LBO nicht ausdrücklich als verfahrensfrei benennt, dem Kenntnissgabeverfahren oder dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zuweist, ist das klassische Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

5. Der Bauvorbescheid

Nach § 57 LBO hat der Bauherr die Möglichkeit, vor Einreichen des Bauantrags auf schriftlichen Antrag (Bauvoranfrage) einen schriftlichen Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens zu beantragen. In diesem Verfahren werden die bei der Beurteilung eines Vorhabens problematischen Fragen vorab in einem so genannten Bauvorbescheid verbindlich geklärt.

Die Möglichkeit, einen Vorbescheid einzuholen, ist vor allem dann in Erwägung zu ziehen, wenn wegen eines einzelnen Problems die Durchführung des gesamten Vorhabens in Frage steht. Durch die Voranfrage kann dann festgestellt werden, ob sich der unter Umständen hohe Zeit- und Kostenaufwand auch lohnt, den die Einreichung der gesamten Bauvorlagen (Pläne, Bauzeichnungen, Statik) bei einem Baugesuch verursacht. In der Regel ist die Vorabklärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens die am häufigsten zu klärende Frage.

Wie wird ein Kenntnissgabeverfahren in der Landeshauptstadt Stuttgart durchgeführt?

Beim Kenntnissgabeverfahren reicht der Bauherr alle erforderlichen Dokumente, die so genannten Bauvorlagen, beim Baurechtsamt ein. Zu den Bauvorlagen gehören

- der Lageplan im Maßstab 1:500, der in bestimmten Fällen durch einen Sachverständigen zu erstellen ist,

Baugenehmigungsverfahren, Kenntnissgabeverfahren, vereinfachtes Verfahren, Bauvorbescheid

- die durch einen Entwurfsverfasser nach § 43 gefertigten Baupläne im Maßstab 1:100 (die so genannten Bauzeichnungen) einschließlich der Darstellung der Entwässerungsanlagen,
- die Erklärung des Bauherrn, wen er mit der Erstellung des Standsicherheitsnachweises (der so genannten Statik) beauftragt hat,
- die schriftliche Erklärung des Entwurfsverfassers und des Lageplanfertigers, dass sie die erforderliche Qualifikation aufweisen, die Pläne unter Beachtung des Baurechts erstellt wurden und – abgesehen von den ausdrücklich beantragten Ausnahmen und Befreiungen – alle baurechtlichen Vorschriften eingehalten sind,
- die Bestätigung des Bauherrn über die Bauherrschaft und die Benennung eines geeigneten Bauleiters, soweit ein solcher bestellt wurde.

Das Baurechtsamt hat innerhalb von 5 Arbeitstagen zu prüfen, ob die eingereichten Bauvorlagen vollständig sind und ob Hinderungsgründe bestehen. Dabei ist zu berücksichtigen, ob auf dem Grundstück Baulasten liegen, die eine Realisierung des Vorhabens verhindern, ob das Grundstück im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung, einer Erhaltungssatzung oder eines Sanierungsgebiets liegt, ohne dass die deswegen erforderlichen Genehmigungen beantragt worden wären, und ob die Erschließung, d. h. die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser, die Entsorgung des Abwassers und die Erreichbarkeit des Grundstücks, nicht gewährleistet ist. Ist das alles nicht der Fall, wird dem Bauherrn der Zeitpunkt, zu dem die vollständigen Bauvorlagen vorgelegen haben, schriftlich mitgeteilt. Dieser Zeitpunkt ist für den frühest möglichen Baubeginn entscheidend.

Innerhalb der Frist werden auch die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke (gegebenenfalls auch sonstige Eigentümer benachbarter Grundstücke), die nicht schon im Vorfeld zugestimmt haben, von der Kenntnissgabe benachrichtigt. Sie können dann innerhalb von 2 Wochen nach Zugang der Benachrichtigung die eingereichten Bauvorlagen beim Baurechtsamt einsehen und etwaige Bedenken vorbringen.

Wenn dem Baurechtsamt die Zustimmungen aller Angrenzer vorgelegt wurden (Achtung: bei Ehepaaren müssen dann auch beide Ehegatten unterschreiben!), darf der Bauherr zwei Wochen nach Eingang der vollständigen Unterlagen beim Baurechtsamt mit dem Bau beginnen, ansonsten nach einem Monat. Eine

Erlaubnis oder Genehmigung des Baurechtsamts oder die Erteilung eines Baufreigabebescheins (Roter Punkt) ist dafür nicht erforderlich. Will die Baurechtsbehörde den Baubeginn verhindern, zum Beispiel weil offensichtlich begründete nachbarliche Bedenken vorgebracht wurden, muss sie den Baubeginn ausdrücklich untersagen. Wurden Ausnahmen oder Befreiungen beantragt, darf mit den davon betroffenen Bauarbeiten aber erst begonnen werden, wenn über diese Anträge ein positiver Entscheid des Baurechtsamts vorliegt.

Eine über Ausnahme- und Befreiungsanträge hinausgehende inhaltliche Prüfung der eingereichten Pläne durch die Baurechtsbehörde findet in der Regel nicht statt, die (auch haftungsrechtliche) Verantwortung für die baurechtliche Richtigkeit trägt der Entwurfsverfasser.

Bauabnahmen gibt es im Kenntnissgabeverfahren nicht, die Bauüberwachung beschränkt sich auf stichprobenartige Kontrollen. Hauptvorteil des Kenntnissgabeverfahrens ist der schnelle Baubeginn nach exakt berechenbarer Verfahrensdauer. Nachteilig wirkt sich in den Fällen, in denen Ausnahmen und Befreiungen beantragt werden, der höhere bürokratische Aufwand für zwei parallele Verfahren aus.

Und schließlich darf nicht übersehen werden, dass im Kenntnissgabeverfahren den Nachbarn ohne zeitliche Begrenzung der Weg vor die Gerichte eröffnet bleibt.

Wie wird ein Baugenehmigungsverfahren in der Landeshauptstadt Stuttgart durchgeführt?

Auch im Baugenehmigungsverfahren reicht der Bauherr alle erforderlichen Bauvorlagen beim Baurechtsamt ein. Zu den Bauvorlagen gehören:

- der Lageplan im Maßstab 1:500, der in bestimmten Fällen durch einen Sachverständigen zu erstellen ist,
- die durch einen Entwurfsverfasser nach § 43 gefertigten Baupläne im Maßstab 1:100 (die so genannten Bauzeichnungen) einschließlich der Darstellung der Entwässerungsanlagen
- die bautechnischen Nachweise (Statik und Schallschutznachweis) bzw. in bestimmten Fällen eine entsprechende Erklärung eines entsprechenden Sachverständigen, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren genügt diese Erklärung zum Standsicherheitsnachweis



- die Baubeschreibung mit den Details zur technischen Bauausführung,
- die Angabe von Name und Anschrift des Bauleiters unter Beifügung seiner Unterschrift, soweit ein solcher bestellt wurde.

Beim Baurechtsamt wird innerhalb von 10 Arbeitstagen geprüft, ob die eingereichten Bauvorlagen vollständig sind, welche anderen Ämter und Dienststellen am Verfahren beteiligt werden müssen und wie lange das Genehmigungsverfahren höchstens dauern wird. Sind die Bauvorlagen unvollständig, werden dem Bauherrn die Mängel mitgeteilt und eine Frist für die Vorlage vollständiger und mangelfreier Unterlagen gesetzt. Weisen die Bauvorlagen keine Mängel auf, wird ihm dies und der voraussichtliche Entscheidungstermin schriftlich mitgeteilt.

Das Baurechtsamt benachrichtigt dann die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke (gegebenenfalls sonstige Eigentümer benachbarter Grundstücke), die nicht schon im Vorfeld zugestimmt haben, von dem Bauantrag. Diese können innerhalb von 4 Wochen ab Erhalt der Benachrichtigung die eingereichten Bauvorlagen beim Baurechtsamt einsehen und in dieser Zeit auch schriftlich Einwendungen vorbringen. Diese Frist ist sehr wichtig, da in folgenden Verfahren (auch in einem möglicherweise folgenden Widerspruchs- oder Verwaltungsgerichtsverfahren) nur die Gesichtspunkte zu Gunsten des Angrenzenden gewertet werden, die er innerhalb dieser 4 Wochen vorgebracht hat. Zeitgleich werden die anderen in ihrem Aufgabenbereich berührten Ämter und Dienststellen angehört. Liegen ausreichend Planfertigungen vor, können alle Stellen gleichzeitig um Stellungnahme gebeten werden, was zu einer erheblichen Verkürzung der Verfahrensdauer führt; andernfalls können einzelne Stellen erst angehört werden, wenn andere ihre Stellungnahme abgegeben und ihre Planfertigung zurückgeschickt haben.

Andere zu beteiligende Stellen können zum Beispiel sein:

- die Branddirektion, wenn die Rettungswege unklar oder besondere brandschutztechnische Anforderungen zu stellen sind
- die Denkmalschutzbehörde, wenn ein Kulturdenkmal selbst berührt ist oder das Vorhaben auf ein benachbartes eingetragenes Kulturdenkmal Auswirkungen hat
- das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, wenn besondere städtebauliche Gesichtspunkte zu beurteilen sind, insbesondere wenn das Einvernehmen der gemeinderätlichen Gremien erforderlich ist

Ablauf des Kenntnissgabeverfahrens in der Landeshauptstadt Stuttgart

Einreichen der Bauvorlagen beim Baurechtsamt

Vollständigkeitsprüfung innerhalb von 5 Arbeitstagen, Prüfung auf hindernde Baulasten oder fehlende Erschließung

Falls vollständig, Mitteilung des Eingangsdatums

Sonst: Mitteilung über Verfahrenshindernisse

Benachrichtigung der Eigentümer angrenzender (betroffener) Grundstücke, die Bedenken vorbringen können

Nachbarzustimmung liegt vor

Nachbarzustimmung liegt nicht vor

Baubeginn 2 Wochen nach Vorliegen der vollständigen Bauvorlagen

Baubeginn 1 Monat nach Vorliegen der vollständigen Bauvorlagen

Für Anträge auf Ausnahme oder Befreiung ist ein separates Bewilligungsverfahren durchzuführen. Baubeginn für die davon betroffenen Teile erst nach Erteilung der Ausnahme oder Befreiung

Baugenehmigungsverfahren, Kenntnissgabeverfahren, vereinfachtes Verfahren, Bauvorbescheid

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens in der Landeshauptstadt Stuttgart

Einreichen des Bauantrags mit allen Bauvorlagen beim Baurechtsamt mindestens 2fach, mehr Fertigungen verkürzen das Verfahren

Vollständigkeitsprüfung innerhalb von 10 Arbeitstagen, Mitteilung des Entscheidungszeitpunktes falls vollständig, sonst Mängelliste

Zurückweisung, falls Mängel nicht behoben

Benachrichtigung der Eigentümer angrenzender (betroffener) Grundstücke

Anhörung betroffener Behörden u. Stellen, insbesondere Amt für Stadtplanung u. Stadterneuerung

Eventuell Eingang Einwendungen

Eingang Stellungnahmen, insbesondere Entscheidung über Einvernehmen der Gemeinde

Prüfung, ob öffentlich-rechtliche Vorschriften eingehalten sind und ob eventuelle Nachbaranträge zulässig und (rechtlich) begründet sind

Kein Verstoß

Verstoß

Genehmigung, ggf. mit Nachbarabweisung

Genehmigung unter Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen, ggf. mit Nachbarabweisung

Abweisung

- das Tiefbauamt, wenn die Entwässerungsanlagen zu ändern sind oder die Erschließung fraglich ist
- das Amt für Umweltschutz, wenn Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrecht berührt oder wenn gewerbe- und arbeitsschutzrechtliche Bestimmungen (Arbeitnehmerschutz) zu berücksichtigen sind.

In einigen dieser Beteiligungsfälle ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung die Zustimmung oder das Einvernehmen der beteiligten Behörde. Es gibt aber auch Vorhaben, für die mehrere behördliche Entscheidungen notwendig sind. Hier sind beispielsweise zu erwähnen das Zusammentreffen von baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen, wasserrechtlichen oder naturschutzrechtlichen Entscheidungen. Ob in diesen Fällen eine Entscheidung insgesamt ergeht (Konzentrationswirkung) oder getrennte Entscheidungen, ist im Einzelfall zu klären.

Im Baugenehmigungsverfahren müssen erforderliche Ausnahmen und Befreiungen nicht gesondert beantragt werden. Das Bauvorhaben wird durch die Baurechtsbehörde umfassend geprüft, mit dem Einreichen des Bauantrags gelten alle erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen als mit beantragt. In der Baugenehmigung wird zugleich über alle vorgebrachten Nachbaranträge entschieden.

Im Genehmigungsverfahren darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn die ausdrückliche Baugenehmigung vorliegt, darin eventuell enthaltene Auflagen für den Baubeginn erfüllt sind und der Baufreigabebeschein (Roter Punkt) erteilt wurde. Die Baurechtsbehörde wird bei größeren oder komplexeren Vorhaben die Bauausführung überwachen und kann im Einzelfall sogar förmliche Abnahmen anordnen.

Hauptvorteil des Baugenehmigungsverfahrens ist die Rechtssicherheit für den Bauherrn, gerade auch im Verhältnis zu den Angrenzern. Nachteilig wirkt sich oft die längere Bearbeitungszeit aus. Bei Vorhaben, die auch im Kenntnissgabeverfahren behandelt werden könnten, muss sich der Bauherr jeweils nach seiner spezifischen Interessenlage entscheiden, mit welchem Verfahren ihm mehr gedient ist.



Wer darf Bauvorlagen fertigen?

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

Bei kleineren Vorhaben, z. B. Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss bis zu 150 m² Grundfläche, dürfen die Bauvorlagen auch von nicht eingetragenen Architekten und Bauingenieuren, staatlich geprüften Bautechnikern und Meistern des Bauhauptgewerbes (Maurer, Betonbauer oder Zimmerleute) gefertigt werden.

Was geschieht, wenn dem Bauherrn oder Entwurfsverfasser während der Bauphase neue Ideen kommen und der Bau verändert ausgeführt werden soll?

Immer dann, wenn die Änderung selbst kenntnisgabe- oder genehmigungspflichtig wäre oder wenn die Änderung einer Auflage in der Baugenehmigung widerspricht, darf sie erst vorgenommen werden, wenn ein Kenntnisgabe- oder Genehmigungsverfahren für die Veränderung durchgeführt worden ist. Dies sind in der Regel alle Änderungen, die sich nach außen auswirken, also entweder sichtbar sind oder – auch unterirdisch – die Abmessungen des Baukörpers verändern.

Weiterhin wird dies bei Eingriffen in das statische System, also wenn zum Beispiel seither geplante tragende Wände weggelassen oder durchbrochen werden sollen, oder veränderten Nutzungen – z. B. Einrichtung einer Arztpraxis in einer genehmigten Wohnung – zumeist der Fall sein. Werden solche Veränderungen ohne vorheriges Verfahren vorgenommen, besteht die Gefahr, dass sie rückgängig gemacht werden müssen und gegen Bauherrn und Bauleiter ein Bußgeldverfahren eingeleitet wird.

Bei geplanten Veränderungen ist es daher immer ratsam, vorher Kontakt mit dem Baurechtsamt aufzunehmen. Sind die Änderungen baurechtlich unproblematisch, führen sie also weder zu nicht befreiungsfähigen Verstößen gegen baurechtliche Vorschriften noch zu Eingriffen in geschützte nachbarliche Rechtspositionen, können in Abstimmung mit dem Baurechtsamt trotz erneuter Genehmigungs- oder Kenntnisgabepflicht Verzögerungen im Bauablauf in der Regel vermieden werden.

Bauüberwachung und Bauabnahmen

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



Baurechtliche Vorschriften

Bauplanungsrecht

Stadtplanung ist der Prozess der Entwicklung und Gestaltung der Umwelt vom ersten Konzept bis zur Verwirklichung der Einflussnahme der Kommune durch das öffentlich-rechtliche Mittel der Bauleitplanung. Diese regelt die Zulässigkeit von Bauten und anderen Nutzungen.

Wichtigste Instrumente der Stadtplanung in der Gemeinde sind die Bauleitpläne: der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan.

Vereinfachtes Ablaufschema zur Aufstellung eines Bebauungsplanes



Flächennutzungsplan – vorbereitender Bauleitplan –

Der Flächennutzungsplan als 1. Stufe der Bauleitplanung stellt in den Grundzügen die Art der Bodennutzung dar, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt. Die Darstellung umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ist nicht parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan trifft für den jeweiligen Eigentümer noch keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. Er bereitet lediglich eine spätere verbindliche Rechtssetzung durch Bebauungspläne vor.

Bebauungsplan – verbindlicher Bauleitplan –

Erst der Bebauungsplan, die 2. Stufe der Bauleitplanung, schafft als Satzung für jedermann verbindliches Ortsrecht. Seine Festsetzungen, ggf. in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften, sind bei Planung und Bau eines Gebäudes einzuhaltendes Recht.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt in mehreren Verfahrensschritten, wie das Ablaufschema zeigt. Der dort vereinfacht dargestellte Verfahrensablauf gilt für den Normalfall. Häufig kommt es jedoch vor, dass der Gemeinderat über die Weiterführung einer seit längerer Zeit ruhenden Planung entscheiden muss oder dass einzelne Verfahrensschritte, zum Beispiel der Auslegungsbeschluss und die öffentliche Auslegung, wegen einer wesentlichen Änderung der Pläne wiederholt werden müssen. In manchen Fällen ist außerdem eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium erforderlich.

Die Zulässigkeit einer Baumaßnahme:

a) der Bebauungsplan in der praktischen Anwendung

Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach der bauplanungsrechtlichen Einordnung des Baugrundstücks. Wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt (§§ 30, 12, 13a BauGB), darf es dessen Festsetzungen nicht widersprechen.

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



Sind in einem Bebauungsplan nach Art und Umfang genau bestimmte Ausnahmen festgesetzt, können diese zugelassen werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Im Bebauungsplan nicht vorgesehene Abweichungen können dagegen, wenn überhaupt, nur unter sehr engen Voraussetzungen im Wege einer Befreiung zugelassen werden. Ausnahmen und Befreiungen stehen im Ermessen der Baurechtsbehörde, wobei diese sowohl städtebauliche, als auch nachbarliche Belange zu berücksichtigen hat.

Selbst wenn das Vorhaben dem geltenden Planrecht entspricht, hat die Gemeinde die Möglichkeit, einen Bauantrag zurückzustellen und das Planrecht zu ändern (§ 15 BauGB). Die Gemeinde kann zur Sicherung der Umplanungsabsicht durch Satzung eine Veränderungssperre erlassen (§ 14 BauGB). Durch derartige Maßnahmen wird das Baurecht aus dem geltenden Bebauungsplan zeitlich befristet außer Kraft gesetzt.

b) Bebauungsplan in Aufstellung (§ 33 BauGB)

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks kann auch im Vorgriff auf einen künftigen Bebauungsplan gegeben sein, der gerade erst aufgestellt wird. Zwei wesentliche Voraussetzungen müssen dann allerdings vorliegen: Das Aufstellungsverfahren muss soweit fortgeschritten sein, dass der Bebauungsplan zumindest im Bereich des Baugrundstücks in dieser Form tatsächlich rechtsverbindlich werden kann. Und das Vorhaben muss den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, die der Bauherr schriftlich anerkennen muss.

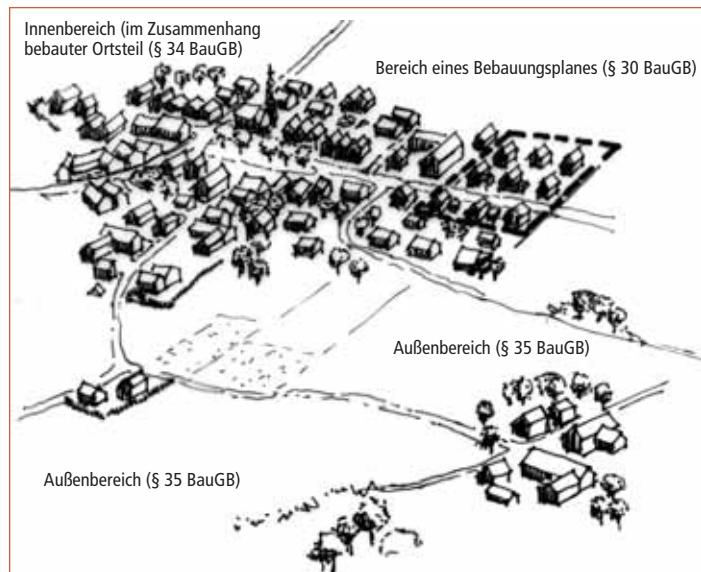
c) Im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB)

Wenn das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines so genannten qualifizierten Bebauungsplans liegt, kann es entweder im Außenbereich (§ 35 BauGB) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist das Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Oder, anders formuliert: die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung gibt den Rahmen für die neue Bebauung vor.

d) Außenbereich (§ 35 BauGB)

Liegt das Grundstück im Außenbereich, existiert also weder ein qualifizierter Bebauungsplan noch eine zusammenhängende Umgebungsbebauung, kann es regelmäßig nicht bebaut werden. Der Außenbereich soll grundsätzlich von

einer Bebauung freigehalten werden. Lediglich die so genannten „privilegierten Vorhaben“ dürfen unter bestimmten Voraussetzungen im Außenbereich errichtet werden. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, wobei aber keineswegs jede landwirtschaftliche Betätigung einen „privilegierten Betrieb“ darstellt. Alle übrigen Vorhaben dürfen im Außenbereich nur dann zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Zu den nicht privilegierten Vorhaben, die in der Regel nicht zulässig sind, zählen vor allem Wohnhäuser, Wochenendhäuser, Anlagen zu kleingärtnerischer Nutzung, aber auch die meisten gewerblichen Betriebe.



e) Erschließung

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

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

Baurechtliche Vorschriften

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

Bauordnungsrecht und örtliche Bauvorschriften

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist neben dem Bauplanungsrecht noch von der Beachtung und Einhaltung weiterer Vorschriften abhängig, die direkt in der Landesbauordnung (LBO) oder in anderen Gesetzen und Verordnungen enthalten sind. Die LBO regelt u. a. die Abstandsflächen, Kinderspielplätze und die Anforderungen an Aufenthaltsräume. Ferner stellt die LBO Anforderungen an die Bauausführung (Gestaltung, Baustelle, Standsicherheit, Erschütterungs-, Wärme- und Schallschutz, Brandschutz und die Verkehrssicherheit).

Abstandsvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften regeln die Abstände der Gebäude untereinander und zu den Grundstücksgrenzen. Diese Abstandsflächen liegen vor den Außenwänden von Gebäuden; sie gleichen, vereinfacht ausgedrückt, den heruntergeklappten Seiten eines Schuhkartons. Grundsätzlich müssen die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Die Tiefe dieser Abstandsflächen berechnet sich aus der Höhe der jeweiligen Außenwände (Wandhöhe); auf diese werden auch die Höhen von Dächern und Dachaufbauten sowie Giebelflächen bei einer Dachneigung größer 45° angerechnet. Die Abstandsvorschriften bilden kein starres System. Neben den für den Regelfall in § 5 LBO bestimmten Abstandsflächen sind in § 6 LBO zahlreiche Abweichungen vorgesehen, die es ermöglichen, den städtebaulichen, ortsgestalterischen und denkmalschützerischen Belangen sowie dem öffentlichen Interesse an einem Flächen sparenden Bauen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus gibt es Sonderfälle, die für bestimmte bauliche Anlagen und Gebäude entweder gar keine Abstandsflächen erfordern (z. B. Grenzgaragen unter Einhaltung der gesetzlich festgesetzten Parameter) oder eine Reduzierung vorsehen.

Nachweis von PKW-Stellplätzen

§ 37 LBO verpflichtet den Bauherrn, bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze oder Garagen herzustellen (Stellplatzverpflichtung). Ziel dieser Regelung ist es, dass der ruhende Verkehr

(Parken und Abstellen von Kraftfahrzeugen) außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Aufnahme findet, dass also die erforderlichen Stellplätze auch im Zusammenhang mit Anlagen hergestellt werden, durch die ein Kfz-Verkehr ausgelöst wird.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze bei anderen Nutzungen wird in einer Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze vom 16.04.1996) geregelt. Wird ein Bauantrag eingereicht, ist auf dieser Grundlage eine Berechnung über die Zahl der notwendigen Stellplätze zu erstellen und den Bauvorlagen beizufügen.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück, auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder – mit Zustimmung der Gemeinde – auf einem Grundstück in der Gemeinde herzustellen. Stellplätze außerhalb des Baugrundstücks sind mittels Baulast zu sichern, das heißt dauerhaft an das Baugrundstück zu binden.

Lassen sich notwendige Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten auf die vorstehende Weise herstellen, so kann das Baurechtsamt mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag (Ablösebetrag) an die Gemeinde zahlt.





13 Eigentumswohnungen, Burgstallstraße 37, 39 + 45, Stuttgart-Süd, Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Bei der Errichtung von Wohnungen wird auf den Nachweis eines Stellplatzes im Rahmen einer gesetzlich vorgesehenen Ausnahme verzichtet, wenn die Herstellung unmöglich oder unzumutbar ist.

Hinsichtlich der Abmessungen der Stellplätze und Garagen, Zu- und Abfahrten oder Rampen ist die Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVO) zu beachten und einzuhalten.

Brandschutz

Bei der Errichtung, der Erweiterung, dem Umbau oder der Umnutzung von Gebäuden sind vorrangig auch die Anforderungen des baulichen Brandschutzes zu berücksichtigen. Mit Novellierung der Landesbauordnung vom 17. Dezember 2009, gültig ab 1. März 2010, wurden die Bestimmungen und einzelnen Definitionen der Musterbauordnung angepasst.

§ 15 Abs.1 LBO lautet: „Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind“. Aus dieser abstrakten Forderung ergeben sich in der Praxis konkrete Anforderungen an die Gebäudeabstände und die Bauart des Gebäudes selbst. Diese werden in Abhängigkeit von den vorhandenen Risiken insbesondere gestellt an

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

Brandschutzanforderungen entsprechend der Gebäudeklassen

§ 2 Abs. 4 LBO unterteilt Gebäude in fünf Klassen. Die Brandschutzanforderungen richten sich dabei nach der Gebäudehöhe und Zahl und Größe der Nutzungseinheiten. Nutzungseinheiten können Wohnungen, Büros, Praxen, Läden oder andere Verwaltungseinheiten sein. Die Anforderungen für den Regelfall werden abhängig von der Gebäudeklasse in der „Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vom 05.02.2010 (LBOAVO)“ konkretisiert.

Sind die Risiken durch die bestimmungsgemäße Nutzung höher zu bewerten als im Regelfall, spricht das Baurecht von „Sonderbauten“. An diese Sonderbauten können gemäß § 38 LBO über die allgemeinen Brandschutzbestimmungen hinaus besondere Anforderungen an den baulichen Brandschutz gestellt werden. Dies erfordert in Einzelfällen die Entwicklung von umfangreichen Brandschutzkonzepten, um das vom Gesetzgeber geforderte Sicherheitsniveau für die Benutzer gewährleisten zu können.

Für bestimmte Nutzungen, aus denen sich spezielle Risiken ergeben können, sind in besonderen Rechtsverordnungen weitergehende Anforderungen geregelt. Dies sind in Baden-Württemberg die Verkaufsstättenverordnung für große Läden und Einkaufszentren, die Versammlungsstättenverordnung für Theater, Kinos, Diskotheken und ähnliche Gebäude, die Industriebaurichtlinie für Industrie- und Gewerbebauten sowie die Garagenverordnung für Garagen und Parkhäuser.

Baurechtliche Vorschriften



14 Eigentumswohnungen, Blaumeisenweg 12+14, Stuttgart-Weilimdorf, Activ Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Die jeweils einschlägigen Forderungen des vorbeugenden Brandschutzes, die entweder in der Landesbauordnung selbst, der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung, in einer der oben genannten Sonderverordnungen oder bei anderen baulichen Anlagen besonderer Art und Nutzung in der Baugenehmigung festgelegt sind, können in folgende Hauptgruppen zusammengefasst werden:

■ Abschottungsprinzip:

Es soll sichergestellt werden, dass ein Brand auf einen begrenzten Bereich beschränkt bleibt. Der erste „Brandabschnitt“ ist die Nutzungseinheit, im Wohnungsbau also die Wohnung selbst, die durch raumabschließende Bauteile (Geschossdecke, Wohnungstrennwand, Treppenraumwand) begrenzt wird.

■ Rettungswege im Gebäude:

Als Rettungswege werden notwendige Flure und die notwendigen Treppenträume mit ihren Ausgängen ins Freie sowie als zweite Rettungswege die mit

Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbaren Stellen bezeichnet. Fenster, die als zweiter Rettungsweg dienen, müssen in der Regel mindestens 0,90 m breit und 1,20 m hoch sein. Das Gesetz fordert für jede Nutzungseinheit zwei voneinander unabhängige Rettungswege. Für Gebäude, in denen im Brandfall Gefahren für eine größere Anzahl von Personen bestehen, müssen zwei bauliche Rettungswege vorhanden sein.

■ Feuerwiderstandsdauer der Konstruktion:

Die Anforderungen an tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile sind in der LBO bzw. in den genannten Verordnungen nach ihrer Feuerwiderstandsdauer konkretisiert. Die Angabe der Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf die Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden auf deren Widerstand gegen die Brandausbreitung. Dabei wird das jeweilige Gefahrenpotenzial entsprechend berücksichtigt.

Durch den aufeinander abgestimmten Einsatz der verschiedenen Brandschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Nutzer eines Gebäudes im Falle eines Brandes ausreichend geschützt sind.

In Stuttgart wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Branddirektion, Abteilung Vorbeugender Brandschutz, als zuständige Feuerwehr zu Einrichtungen für die Brandbekämpfung und Brandmeldung sowie zur Sicherung der zweiten Rettungswege gehört. Darüber hinaus wird die Branddirektion als sachverständige Behörde in Genehmigungsverfahren für Sonderbauten beteiligt. Schwerpunkt ist hierbei die Entwicklung gebäudebezogener risikogerechter Brandschutzkonzepte sowie die Festlegung der notwendigen Maßnahmen für den Brandschutz.

Örtliche Bauvorschriften

Darüber hinaus ermächtigt die LBO die Gemeinden, örtliche Bauvorschriften in Form einer Satzung zu erlassen. Der Inhalt derartiger „Ortsgesetze“ ist auf die in § 74 LBO genannten Rechtsgebiete beschränkt und darf diesen Rahmen nicht sprengen. Bei den örtlichen Bauvorschriften handelt es sich beispielsweise um gestalterische Vorgaben wie Dachform und Material der Dacheindeckung oder Höhe und Ausführung der Zäune. Auch kann die Gemeinde mit Hilfe dieser Satzung andere als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen regeln bzw. zulassen.



Stadterneuerung

Fördermöglichkeiten und Genehmigungspflichten in Sanierungsgebieten

1971 wurden mit dem Städtebauförderungsgesetz die rechtlichen Voraussetzungen für die systematische Stadterneuerung geschaffen. Als „Besonderes Städtebaurecht“ sind diese heute Bestandteil des Baugesetzbuches (BauGB). In Stuttgart werden seitdem kontinuierlich Sanierungsgebiete festgelegt und mit Hilfe staatlicher Förderprogramme von Bund und Land werden städtebauliche Missstände beseitigt.

Die Verbesserung des Wohnungsangebots, des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums sowie die Bereitstellung von Gewerbeflächen sind seit langem klassische Aufgabenfelder der Stadterneuerung. Zunehmend gewinnen auch die soziale Infrastruktur, die Nahversorgung und das Bildungs- und Kulturangebot in den Stadtteilen als Qualitätskriterien für das Wohnen in der Stadt an Bedeutung. Nicht zuletzt ist die Stadterneuerung ein wichtiger Partner bei der Energieeinsparung, hier werden seit langem hohe Energiestandards der Gebäude angestrebt.

Rund 25 Sanierungsgebiete sind im Stadtgebiet sowohl in der Innenstadt als auch in den Außenbezirken festgelegt. Ob ein Grundstück in einem solchen Gebiet liegt kann beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Telefon 216-3882, oder beim Bürgerservice Bauen erfragt werden.

Welche Folgen hat die Sanierungssatzung?

Durch das Inkrafttreten einer Sanierungssatzung unterliegen die Grundstücke im Sanierungsgebiet während der in der Regel mehrjährigen Durchführungsphase einem Sonderrecht mit vielfältigen Auswirkungen. Die in der Praxis wichtigsten sind:

- Grundeigentümer haben die Möglichkeit, auf der Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung für durchgreifende Gebäudemodernisierungen Zuschüsse zu erhalten. Auf eine Förderung besteht jedoch kein Rechtsanspruch.
- Nach §§ 7 h und 10 f Einkommensteuergesetz (EStG) können Steuerpflichtige mit einer Bescheinigung der Stadt über 12 Jahre verteilt 100 % der nach Abzug der Förderung vom Eigentümer zu tragenden Kosten für sanierungsbedingte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen bzw. bei selbst genutzten Gebäuden über 10 Jahre verteilt 90 %.

- Die Kosten für sanierungsbedingte Abbrüche werden als Kosten der Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 Baugesetzbuch (BauGB) von der Stadt übernommen.
- Voraussetzung sowohl für eine Bezuschussung als auch für eine Abschreibung nach §§ 7 h oder 10 f EStG ist eine vertragliche Vereinbarung vor Durchführung der Maßnahme.
- In die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke wird ein Sanierungsvermerk eingetragen (§ 143 Abs. 2 BauGB), welcher nach Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht wird. Dies hat zur Folge, dass Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB bestehen, z. B. für
 - Baumaßnahmen (Errichtung oder Nutzungsänderung),
 - Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als 1 Jahr eingegangen oder verlängert wird (nicht betroffen sind unbefristete Mietverträge!),
 - Grundstücksveräußerungen, -belastungen oder -teilungen,
 - Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
 Eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB ersetzt nicht eine erforderliche Baugenehmigung nach der Landesbauordnung (LBO).
- Es besteht ein Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 BauGB.
- Die Gemeinde kann für die Erfordernisse der Sanierung Miet- und Pachtverhältnisse aufheben; u. U. wird eine Entschädigung oder ein Härteausgleich gewährt (§§ 181 ff BauGB).

Für Grundstücke und Gebäude, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, gibt es Möglichkeiten der Bezuschussung bzw. steuerlichen Begünstigung bei Veränderungen. Kostenfrei wird zu Fragen der Modernisierung und der Energieeinsparung beraten. Um hier nichts zu versäumen, empfiehlt es sich rechtzeitig nicht nur mit dem Baurechtsamt die erforderlichen Maßnahmen zu besprechen, sondern auch den Kontakt zum Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart, Telefon 0711 216-3882, zu suchen.



Bauen im Bestand

Städtisches Wohnen bedeutet überwiegend Wohnen in älteren Gebäuden, mit deren baulichen und technischen Unzulänglichkeiten man sich arrangiert hat. Die Pflege und Wartung bestehender Gebäude erfordern regelmäßig einen Mindesteinsatz von Kapital: Hier und da wird ein neuer Heizkessel fällig, einzelne Altfenster müssen ausgetauscht werden, die Fassade sollte nach 20 Jahren wieder gerichtet werden, usw. Der jeweiligen Not gehorchend, wird oft der Weg von Einzelmaßnahmen beschritten, und ist doch in der Regel der wirtschaftlich schlechtere.

Bevor teure Einzellösungen gewählt werden, ist es sinnvoll, vorab einen Blick auf das gesamte Gebäude zu werfen. Erst wenn die komplexen Zusammenhänge von baulichen Maßnahmen, im Hinblick auf Wohnqualität, Wirtschaftlichkeit, und Energieeffizienz vorliegen, können nachhaltige Entscheidungen getroffen werden.



Sanierungsobjekt Baujahr 1970, Eingangsbereich

Lohnt sich eine Investition in ein bestehendes Gebäude?

Die zentrale Frage ist abhängig vom Zustand des Gebäudes. Ist die Tragkonstruktion intakt und die Bausubstanz unbelastet, sind die Voraussetzungen für eine bauliche Sanierung oder Erweiterung grundsätzlich gegeben. Konkrete Untersuchungen über eine Bestandsanalyse geben genauere Erkenntnis über die offensichtlichen und versteckten Mängel.

Nach Vorlage der Ergebnisse ist es empfehlenswert, ein Gesamtkonzept über Art und Umfang zu erstellen, das den Entscheidungsprozess der Nutzer wesentlich unterstützt.



Sanierungsobjekt Baujahr 1954

Die Kosten-Nutzenanalyse ist der nächste Schritt. Die Aufstellung einer Prioritätenliste der baulichen Maßnahmen, die Erfassung der zu erwartenden Energieeinsparung und die Berücksichtigung der derzeitigen Fördermaßnahmen ergeben eine überschaubare Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Insbesondere im Bereich der solaren, regenerativen Energienutzung werden umfassende Förderprogramme angeboten.

Ökonomie und Ökologie ist kein Widerspruch

Bei näherer Betrachtung ist derjenige gut beraten, der zusätzlich die Nachhaltigkeit, d. h. die zukünftigen Anforderungen im Hinblick auf den gesamten Energieverbrauch des Hauses sowie den Ressourcen schonenden Einbau und Umgang von Baustoffen und Trinkwasser berücksichtigt.

Die sich abzeichnende Energieverknappung (steigende Energiekosten) und die verheerende Klimasituation sind Probleme, die sehr wohl jeden Haushalt mit dem dazugehörigen Gebäude angehen. Jeder sollte seinen Beitrag dazu leisten, zumal wenn er sich wirtschaftlich auszahlt.



Beispiele:

- Wird die Stellung eines Gerüsts bei gewünschtem Fassadenanstrich notwendig, so wäre es wirtschaftlich sinnvoll gleich eine Wärmedämmung auf das Gebäude aufzubringen. Die Mehrkosten für das Dämmmaterial sind durch die reduzierten Heizkosten in wenigen Jahren eingespart.
- Bei Neuinstallation von Wasserleitungen ermöglicht eine doppelte Leitungsführung für Regenwasser zur Spülung der WC-Anlagen jederzeit den Anschluss für eine sofortige oder auch spätere Regenwassernutzung (gilt ebenso für die solare Energienutzung).
- Die Fensterflächen weisen im allgemeinen einen sehr hohen Energieverlust auf, daher ist der Einsatz von hochgedämmten 3-fach verglasten Fensterelementen zu empfehlen.

Nutzen Sie die sich Ihnen bietenden baulichen und technischen Möglichkeiten, auch wenn die Umsetzung in Teilen später erfolgt. Vermeiden Sie allerdings den übertriebenen Einsatz von Technik, nach dem Motto: „So wenig wie möglich, aber so viel wie nötig.“

Das gemeinsame Ziel sollte es sein, wirtschaftlich machbare Lösungen zu suchen, die eine größtmögliche energetische Unabhängigkeit bieten.

Schlussbemerkung

Die ständig steigenden Betriebs- und Wartungskosten unserer Gebäude sowie die weiter steigende Abhängigkeit von Energie- und Ressourcenmonopolisten sind Anlass genug, sich kritisch und umfassend über die Zusammenhänge baulicher, wirtschaftlicher und umweltschonender Aspekte zu informieren.

Das Bauen von heute ist komplexer geworden und bedeutet Verantwortung zu übernehmen für sich und für die Gemeinschaft.

Aufgestellt: *Jörg Kottkamp*
Adresse: *Architekturbüro Kottkamp & Schneider*
Olgastraße 120
70180 Stuttgart
Telefon: *0711 601730-0*

Stuttgart, den 24.08.2010



Sanierung im Denkmal



Energetische Sanierung



Wohnen am Park



Baugemeinschaft mit Kita

- Energetische Sanierung
- Sanierung denkmalgeschützter Gebäude
- Bauen im Bestand
- Wohn- und Gewerbebau
- Baugemeinschaftsprojekte

- Stadtplanung
- Gutachten
- Wettbewerbe
- Projektentwicklung

Planung, Beratung
und Betreuung
energetisch-ökologischer
Baumaßnahmen

Kottkamp & Schneider

Dipl.-Ing. Freie Architekten VFA

Olgastr. 120 70180 Stuttgart Tel. 0711/601730-0
post@kottkamp-schneider.de www.kottkamp-schneider.de

urbanWohnen mit Baugemeinschaften

Stuttgart wohnt mittendrin und die Bürgerschaft baut mit.

Axel Fricke

Von der wohnungspolitischen Avantgarde ...

Baugemeinschaften stellen in den größeren deutschen Städten ein wachsendes Marktsegment dar. Sie bilden zwischen dem Investorenwohnungsbau und dem Bausparkassenmodell und neben den wieder erstarkenden Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern eine verbreiterte dritte Säule im Wohnungsmarktgeschehen. Und sie haben bei Erreichen einer „kritischen Masse“ einen hohen Multiplikatoreffekt im Wohnungsmarkt. Bedingt durch die Vielzahl an Einzelaufträgen für die anfallenden Bauleistungen in den Stadtteilen wird auch der handwerkliche Mittelstand gefördert.

Gemeinsames Planen auf einer Parzelle ermöglicht ein individuelles Bauen durch Bürger und ist zugleich eine besondere Form des sozial innovativen urbanen Wohnens. In Baugemeinschaften können sich aber auch private und gewerbliche Nutzer zusammenschließen, um gemeinsam Wohn- und Gewerberäume zu realisieren. Gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Besitzformen ähneln als Rechtsform der traditionellen Allmende.

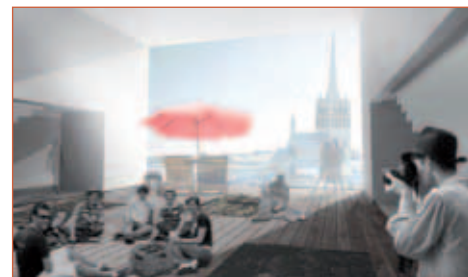
Baugemeinschaften gehören zugleich zur Avantgarde der Wiederentdeckung der Stadt. Mit ihnen werden urbane Dichten und eine kleinteilige Mischung erreicht, da sie an den traditionellen Parzellenstädtebau und das Prinzip der „baulichen Vielfalt in Einheit“ anknüpfen, die seit jeher zu den Qualitäten unserer Innenstädte beigetragen haben. Vor allem höherpreisige Städte sehen hierin eine wohnungspolitische Chance, die interessierte Bürgerschaft im mittleren Einkommensbereich wieder als „Bauherr“ inmitten der Stadt zu gewinnen.



Initiative „Olgäle 2012“ im Stuttgarter Westen



Erstes Rahmenkonzept



Entwurf: Mingxia Sun; Institut für Wohnen und Entwerfen, Universität Stuttgart 2009



1. Informationsveranstaltung am 28. Juni 2005

Vor allem ausgehend von größeren Städten in Baden-Württemberg, aber auch in Berlin, Hamburg und München wurden bereits Ansiedlungsoffensiven gestartet und Beratungsagenturen (z. B. Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg) eingerichtet. Aus der Nachfrageentwicklung ergeben sich verschiedene Initiativarten, Trägerschaften und Nutzungsformen. Neben den Baugemeinschaften (Tübingen, Freiburg) sind dies die Selbstnutzer-Initiativen (Leipzig), die gemeinschaftlichen Wohnprojekte (Berlin) und die Baugenossenschaftsbewegungen (Frankfurt am Main, München).

Die Landesregierung in Baden-Württemberg bezeichnet Baugemeinschaften als „modernen Weg zum Wohneigentum“ (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Stuttgart 2001). Und auch die Bausparkassen und deren Stiftungen im Land bereiten durch zahlreiche Veranstaltungen und Diskussionsbeiträge diesen wohnungspolitischen Weg.

... zur urbanen Normalität

Auch die Landeshauptstadt Stuttgart verfolgt dieses Thema mit Nachdruck, nicht zuletzt im Rahmen der Handlungsstrategie urbanWohnen. Bereits 2004 wurde dem Gemeinderat das Gutachten des Büros LEHEN drei „Neues Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften“ vorgestellt (GRDRs 1159/2004) und zwei Informationsveranstaltungen zu Baugemeinschaften in Stuttgart sowie ein Expertenhearing zu „Wohnwunsch Stuttgart“ durchgeführt. Zudem wurden Umzugs- und Lebensstilbefragungen des Statistischen Amtes ausgewertet und mit dem Internetportal www.baugemeinschaften-stuttgart.de eine erste Kontaktbörse eingerichtet (die aus technischen Gründen unter www.stuttgart.de integriert wird). Darüber hinaus gab es mehrere Anträge verschiedener Gemeinderatsfraktionen, die die Förderung von Baugemeinschaften und das konkrete Grundstücksangebot betrafen.



Internetportal www.stuttgart-baugemeinschaften.de

Ergänzend zu den Baugemeinschaften und damit vorwiegend Eigentumsformen wurde, ausgehend von der Sozialverwaltung, die „Stuttgarter Plattform für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen“ (GRDRs 648/2007) eingerichtet. Netzwerkarbeit, regelmäßige Treffen von Interessenten im Treffpunkt Senior und ein Erfahrungsaustausch von bereits erfolgreichen, vorwiegend Mietwohnprojekten haben das Thema öffentlichkeitswirksam platziert. Bauträger und Projektentwickler für Neubauprojekte sowie Baugenossenschaften, die sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in den Wohnungsbeständen zunehmend dem Thema der selbst bestimmten Mietwohngemeinschaften im Alter sowie dem barrierefreien Bestandsumbau widmen, sind hier eingebunden. Am 8. Mai 2010 wurde im Rathaus der „Stuttgarter Wohnprojekte-Tag“ veranstaltet, bei dem sich verschiedene Initiativen und Experten vorstellten und in Kontakt kommen konnten.



So fing alles an...:
Nudelfabrik in Rohracker
(22 Wohnungen in 1985-89,
Genossenschaftsmodell)



Umbau und Nutzung:
Glockenstraße 36, Bad Cannstatt (Bauherrengemeinschaft)



...oder:
Schnapsfabrik in Stuttgart-Süd
(27 Wohnungen in 1989-94, Freie
private Baugemeinschaft GbR)



urbanWohnen mit Baugemeinschaften

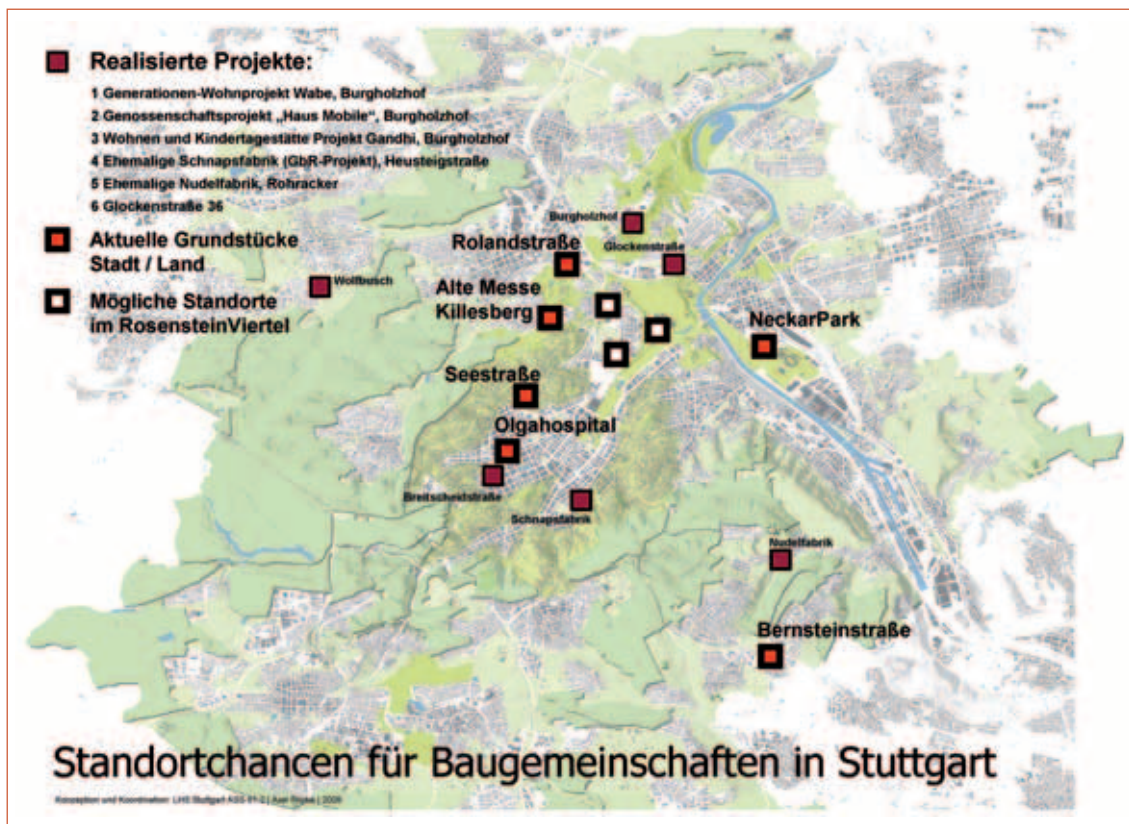
Erste Planungserfahrungen mit generationenübergreifenden Wohnprojekten wurden im Rahmen der 2006 abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf dem Burgholzhof mit den vier großteils im Mietwohnungsbau geförderten Neubauprojekten Mosaik, Mobile, Gandhi und Wabe gesammelt (insgesamt 100 Wohnungen). Weitere private Initiativen und Projekte für mehr als 80 Wohnungen entstanden mit der Umnutzung der Areale Nudelfabrik (Rohracker) und Schnapsfabrik (Heusteigviertel), mit der Umnutzung von Gebäuden an der Breitscheidstraße (Stuttgart-West) und in der Glockenstraße (Bad Cannstatt) sowie im Neubaugebiet Wolfbusch (Weilimdorf).

Noch viele Standortchancen ...

In der aktuellen Zeitstufenliste Wohnen 2010 werden weitere stadt-eigene Areale und Grundstücke, die sich im städtischen Eigentum befinden, für besondere Wohnformen wie Baugemeinschaften als geeignet angesehen. Dazu gehören ein prominenter Baustreifen an der „Grünen Fuge“ auf dem frei geräumten Gelände der Alten Messe Killesberg (Ausschreibung seit dem 1. Juli 2010), ein Baustreifen auf dem nach zu nutzenden Gelände des heutigen Olgahospitals („Olgäle 2012“, mit derzeit sieben Initiativgruppen), ein Grundstück im geplanten Neubaugebiet an der Bernsteinstraße in Heumaden (Vorbereitung

der Wettbewerbsauslobung) sowie Optionen auf verschiedenen Baufeldern im Stadtteilprojekt NeckarPark. Es kann davon ausgegangen werden, dass hierbei unterschiedliche Ansiedlungs- und Beteiligungsverfahren zum Zuge kommen, da Initiativformen und Interessenprofile variieren, z. B. das Interesse an Eigentumsbildung oder Mietmodellen, sozialintegrative Ansätze, architektonische Wohnvorstellungen. Die genannten Pilotvorhaben bieten die Möglichkeit, gute Erfahrungen auf die größeren Stadtteilentwicklungen im Rosenstein Viertel zu übertragen.

Neben größeren Arealen stellen auch die zahlreichen Baulücken ein Angebot dar, das bei Verfügbarkeit künftig gezielter am Markt an Baugemeinschaften vermittelt werden sollte.





Standortchancen für Baugemeinschaften in Stuttgart

Standort für Baugruppen	Wohnbaukapazität	Verfahrensstand	Baubeginn
Höhenpark Killesberg (Grüne Fuge)	30-35 WE	Grundstücke ausgeschrieben, Bildung von Baugruppen	ab 2011/12
Bernsteinstraße (Heumaden)	ca. 20 WE	Wettbewerbsauslobung, Grundstücksreservierung	ab 2011/12
NeckarPark (Bad Cannstatt)	mind. 100 WE	Rahmenkonzept, Baufelder in Vorbereitung	ab 2012/13
Olgahospital (Stuttgart-West)	50-70 WE	Initiative „Olgäle 2012“: Bildung von 4 Baugruppen, Wettbewerbsauslobung, Rahmenkonzept	ab 2013/14

... für eine neue urbane Bauträgerschaft

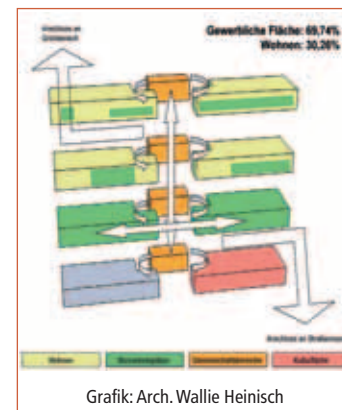
Baugemeinschaften sind eine Antwort auf den stadtgesellschaftlichen Wandel. Die demografische Alterung der Stadtgesellschaft erfordert Konzepte und Verfahren, die zur Wahrung des Generationengefüges und antizyklisch zur Umsetzung einer familienfreundlichen Politik beitragen. Es entsteht eine Nachfrage nach Dichte und Gemeinschaft, sprich urbanen Wohnformen. Dazu gehören Mehrgenerationenhäuser, mobile Generationenhäuser, Haus- und Hofgemeinschaften, die durch Stiftungen, Fördervereine oder genossenschaftlich initiiert sind. In den nächsten Jahren wird die Gruppe 50+, die ein Interesse an integrativen Wohnformen hat, weiter deutlich zulegen. Aber auch die Zahl der Neugeborenen ist in den innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen (wie z. B. in Stuttgart-West, Stuttgart-Ost und dem Seelberg in Bad Cannstatt) seit Jahren überdurchschnittlich hoch, bei gleichzeitig signifikanter Wegzugsrate von Gründerhaushalten mit kleinen Kindern, denen häufig ein entsprechendes preiswertes Wohnungsangebot und eine institutionell wie nachbarschaftlich organisierte Unterstützung fehlt. Von diesen Gruppen geht verstärkt der Wunsch nach einer aktiven Beteiligung an der Planung von Wohnprojekten, lebensphasenbedingt mit offenen Wohnungsgrundrissen und einer variablen Raumaufteilung aus. Beide Motive tragen zur Entwicklung einer urbanen Bauträgerschaft bei. Dieses Marktpotenzial sollte nicht unterschätzt werden.

Auf der anderen Seite kann Stuttgart sich auf 15 großteils lokal verankerte, teils überregional operierende Baugenossenschaften stützen (ca. 17.600 Mietwohnungen in Stuttgart), die in früheren Jahrzehnten den kommunalen Siedlungsbau in verschiedenen Stadtteilen unterstützt haben und deren Tradition nun wiederentdeckt wird (vgl. gemeinsame Homepage unter www.wohnen-aber-besser.de). Darunter finden sich auch genossenschaftliche Vereinigungen,

die im Zuge einer Neuausrichtung ihrer Geschäftspolitik gezielt auch Baugruppenprojekte unterstützen und Patenschaften in der Gründungsphase übernehmen möchten (erklärtermaßen z. B. die Landes-Bau-Genossenschaft Württemberg eG). Die 1999 gegründete Wohngenossenschaft pro... gemeinsam bauen und Leben eG hat sich beispielsweise auf dieses Marktsegment spezialisiert und unterstützt dahingehende Initiativen durch Beratung und Konzeptentwicklung, bei der Abstimmung mit den kommunalen Ämtern bezüglich der Planung, Finanzierung und Förderung und letztlich beim Bau von integrativen Wohnprojekten.



Das Prinzip Wabe e. V. Integratives Wohnen auf dem Burgholzhof



Das Prinzip Nutzungsmischung: Wohnen und Arbeiten im Projekt Glockenstraße 36

urbanWohnen mit Baugemeinschaften

Ein partizipativer Städtebau ist möglich ...

Baugemeinschaften sind häufig die Protagonisten bei der Entwicklung neuer Stadtteile und können zu deren Integration in den Wohnungsmarkt beitragen. Es ist für diese Stadtteile identifikationswirksam, wenn sich Menschen, ob als Neubürger, Gründerhaushalt oder generationenübergreifend, ihre Wohnadresse selbst schaffen. Vor allem sind junge qualifizierte Haushalte vor oder in der Familiengründung angesprochen, die veränderte Lebensstile, Haushaltsformen und Wohnansprüche mitbringen und neue Wohnkonzepte erwarten. Diesen urbanen Pionieren folgen dann etabliertere Haushalte. Nicht zuletzt geht es darum, die gesamte Bürgerschaft an der Entwicklung neuer Stadtteile vielfältig mitwirken zu lassen.

Darüber hinaus lässt sich das Engagement der Baugemeinschaften auch mit einem thematischen Schwerpunkt verbinden mit dem sich ein Standort künftig gut vermarkten lässt (z. B. Wohnen mit klimagerechten Standards, mit besonderen Bildungs- und Betreuungs- oder Freizeit- und Gesundheitsangeboten).

... durch mehr Gestaltungsfreiheit und Nachbarschaftsorientierung

Baugemeinschaften zeigen ein überdurchschnittliches Engagement für ihr Stadtquartier, haben im Regelfall eine hohe Wohnstandortbindung und sind am Gemeinwesen orientiert. Sie fördern eine gesellschaftliche Durchmischung und wirken sozial stabilisierend auf ihr Umfeld. Daher sollte in zentraler Lage eine nachbarschaftlich ausgerichtete Wohnanlage entstehen (z. B. im Verbund mit

einem Generationenzentrum) und erst nachfolgend die Baufelder für verschiedene Investorengruppen. Diese Orientierung ist sinnvoll, um ein den generationenübergreifenden Zusammenhalt förderndes und zugleich auch kinderfreundliches Quartiersleben zu erzielen. Eine unmittelbare Nachbarschaft einzelner Baugemeinschaften ist zwar nicht zwingend, der Gemeinschaftsgedanke kann sich aber eher und besser entfalten, wenn Projekte im baulichen Zusammenhang und in einem ausreichenden Umfang zum Tragen kommen.

Die gemeinschaftlichen Bauprojekte können im mehrgeschossigen, barrierefreien Stadthaus in der Reihe, im freistehenden Mehrwohnhause auf der Parzelle oder im Ensemble um einen Wohnhof entstehen.

Das Bauen in der Gemeinschaft ermöglicht oft eine hochwertigere kompositorische Architektur, denn anders als beim schlüsselfertigen Kauf vom Bauträger hat jeder in der Gruppe ein frühzeitiges Mitspracherecht hinsichtlich der Gebäudeaufteilung und Grundrissgestaltung, der Ausstattung sowie des äußeren Erscheinungsbildes des Wohngebäudes.



Projekt NeckarPark Bad Cannstatt, Stand 2010



Die Vergabe von Grundstücken auf Parzellenbasis ...

Baugemeinschaften bedürfen zweckmäßiger Grundstücke, die je nach städtebaulicher Umgebung, Standortbedingungen und Projektform besonderen Anforderungen unterliegen. Was aber für jede neu erschlossene Fläche am Stadtrand funktioniert, auf denen Umlegungsverfahren mit einem Vermarktungskonzept auf Parzellenbasis durchgeführt werden, kann auch bei der Entwicklung von Konversionsflächen in der Innenentwicklung gelingen (siehe Burgholzhof). Die Vergabe von Parzellen an Baugruppen bzw. Projektentwickler kann unmittelbar durch die Stadt als auch mittelbar „huckepack“ durch Bauträger erfolgen (Flugzeugträger-Modell).

Die Flächenparzellierung ist ein probates Mittel, um eine individuelle Bauweise im Hinblick auf Gebäudetypus und -vielfalt zu ermöglichen. Das Regemaß ergibt sich aus den jeweiligen Nutzungsanforderungen (Wohnen, Gewerbe oder Einzelhandel). Dabei kann bei einer Regelparzelle von sechs bis neun Metern Breite ausgegangen werden. Die Grundstücksgrößen sind bei Baufeldern zunächst offen oder als Parzellierungsraster durch den Bebauungsplan zu definieren, die exakte Aufteilung erfolgt im Aufsiedlungsprozess. Der Stellplatznachweis kann parzellenweise erfolgen oder in übergreifenden Parkierungsanlagen – von dezentralen Lösungen am Rand des Quartiers bis hin zu gemeinsamen Tiefgaragen.

Baugemeinschaften können sich in Stuttgart grundsätzlich auf alle städtischen Grundstücke bewerben. Eine generelle Reservierung von Bauplätzen im gesamten Stadtgebiet wie z. B. in Hamburg (15 % der städtischen Wohnbauflächen, Grundstücksvergabe im Erbbaurecht) ist bislang nicht vorgesehen. Der Killesberg mit der exklusiven Reservierung eines Baustreifens für Baugemeinschaften ist ein erstes zusammenhängendes Pilotgebiet, dem bei Erfolg weitere folgen sollen. Nach derzeitiger Vergabepaxis werden Grundstücke den Baugemeinschaften im Bieterverfahren zu gleichen Konditionen wie allen anderen Bauträgern und bei Nachweis einer tragfähigen Finanzierungsplanung angeboten. Mit dem Unterschied, dass dieses auf Optionsbasis sich vorrangig an Selbstnutzer aus Stuttgart richtet und der Kaufpreis gegenüber konzeptionellen Qualitäten am Standort Killesberg mit einer Gewichtung von 40 % berücksichtigt ist. Dabei wird die Bewerbungsfrist abweichend von den geltenden Vergaberichtlinien auf dem Killesberg erstmals auf neun Monate verlängert.

Der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages muss innerhalb von sechs Monaten nach Grundstücksvergabe erfolgen; unter Umständen ist eine zeitli-



Derzeit ausgeschriebene Grundstücke für Baugemeinschaften an der „Grünen Fuge“ auf dem Killesberg

che Verlängerung auf neun Monate möglich. Die Grundstücke sind dann innerhalb von 36 Monaten nach Vertragsabschluss zu bebauen und dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Die Bauverpflichtung wird durch ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt abgesichert. Der Kaufpreis ist vier Monate nach Vertragsabschluss zur Zahlung fällig. Die Ausgestaltung des Vergabewegs steht nach höchstrichterlicher Entscheidung im Einklang mit dem EU-Recht.

... ermöglicht erst individuelle und kreative Lösungen.

Baugemeinschaften müssen sich im Rahmen der vorgegebenen Fristen der Grundstücksausschreibung finden und stabilisieren können. Eine wesentliche Herausforderung ist es, innerhalb dieser zeitlichen Begrenzung zum Grundstück passende und durch ihre konzeptionellen Qualitäten überzeugende Entwürfe zu entwickeln. Nur dieses rechtfertigt die Vergabe auf Optionsbasis. Wert gelegt werden soll dabei auf eine breite soziale Mischung (z. B. Mehrgenera-

urbanWohnen mit Baugemeinschaften

tionenwohnen, verschiedene Einkommenschichten, unterschiedliche Haushaltsformen) und eine nachhaltige Bebauung (z. B. wertbeständige Architektur, hohe energetische und bauökologische Standards). Die Qualitäten lassen sich auch über Workshop- und formalisierte Wettbewerbsverfahren sichern.

Bei der Konzeptfindung sind Baugemeinschaften durchaus anspruchsvoll und erfindungsreich; ferner erlernen sie mit jedem Projekt berufliche und soziale Kompetenzen, die an andere weitergegeben werden können (z. B. bei Informationsveranstaltungen oder über Projektbörsen).

Ein risikoarmes Verfahren finden

Kreative Ansiedlungs- und Risiko mindernde mehrstufige Beteiligungs- und Vergabeverfahren gehören im Idealfall zusammen. Ein Risiko beim bislang prak-

tizierten zweistufigen Verfahren der Grundstücksvergabe (Bewerbungsphase, Optionsphase) bleibt, dass zum Ausschreibungszeitpunkt startende Baugemeinschaften unter dem Druck der Fristsetzungen nicht den Konsens und die erforderliche Projektreife erzielen und abspringen. Nicht tragfähige Projekte lassen sich so aus Sicht der Stadt zwar stufenweise ausfiltern, aber zum Preis einer mehr oder weniger großen Vorleistung auf privater Seite. Auch die Stadt trägt während der Optionszeit noch ein verbleibendes Vermarktungsrisiko, das durch eine Optionsvereinbarung (z. B. die Erhebung einer Optionsgebühr in Höhe von 1 % des Grundstückspreises) gemindert werden kann.

So ist eine modifizierte Projektsteuerung möglich, indem zunächst Gespräche mit potenziellen Baugemeinschaften und interessierten Projektentwicklern geführt und diese bei der Projektentstehung begleitet werden. Externe Sach-

Quartierentwicklung mit integrativen Bausteinen – drei Varianten ...

Kern der Quartiersentwicklung sind bau-genossenschaftliche Träger, die dauerhaft zu einer sozialen Stabilisierung beitragen sollen.

Städtebaulich exponierte Gebäude als investorengestützte Projekte oder als Mehrgenerationenhaus (z.B. Wabeprojekt), dazwischen Parzellen für Baugruppen.

Parzellierungsplan für Baugruppen: Erwerb der Nettobauplatzfläche nach Bedarf inkl. Anteil Gemeinschaftsfläche, Gestehungs- und Erneuerungskosten tragen die Eigentümer, Pflege erfolgt durch die Stadt.



verständige und Finanzierungs- und Immobilienberater sollten hier möglichst frühzeitig in die Projektplanung eingebunden werden. Erst bei vorliegender Konzeption wird eine Grundstückseinpassung oder -zuweisung vorgenommen bzw. werden die Baugruppen bei der Flächen- und Grundstückssuche unterstützt (z. B. über ein Bauflächen- und Baulückenmanagement).

Eine weitere Herausforderung ist die beträchtliche Zahl der Interessenten an Grundstücken, von denen trotz Vorleistungen lediglich ein Teil zum Zuge kommt. Gerade größere Baufelder wie im NeckarPark oder für mehrere Einzelvorhaben ausgewiesene Grundstücke wie am Killesberg eignen sich in besonderer Weise für eine breite Ausschreibung, um die positiven Aspekte der Risikobetreuung und eine Chancengleichheit zwischen unterschiedlichen Bewerbergruppen zu gewährleisten.

Tritt schließlich der Risikofall ein, dass eine Grundstücksoption nicht genutzt wird, könnte diese nach Ablauf der festgesetzten Bauverpflichtung von 36 Monaten an einen anderen Bauträger oder Bauherrn weitergegeben werden.

Selbstgenutztes Wohneigentum kostengünstig planen und fördern

Bei allen Projekten sollte auf ein Kosten- und Qualitätsmanagement geachtet werden. Baukosten inkl. Baunebenkosten betragen je nach Gebäudekonzept, -qualität und Ausstattung zwischen 1.200 und 2.200 €/qm Wohnfläche brutto (ohne Tiefgaragenstellplatz und Außenanlagen). Das Betreuungshonorar für einen Architekten liegt je nach Leistungsumfang bei mind. 3-4 % und maximal 10 % der Baukosten. Die Relation zwischen Grundstücks- und Baukosten kann je nach Bodenrichtwert und Überbaubarkeit des Grundstücks zwischen 1:2 und 1:6 liegen. Grundstückskosten werden zusätzlich in die Wohnflächenkosten „eingepreist“, reduzieren sich jedoch mit zunehmender Größe des Bauvorhabens, das heißt bei Mehrwohnhäusern ist im Vergleich zu Reihenhäusern ihr Anteil an den Bruttowohnkosten geringer (z. B. bei innenstadtnaher Wohnlage und Bauweise bei einem Bodenrichtwert von 900 €/qm sind dieses mind. 400 €/qm). Durch Verzicht auf Zielrenditen und ein nutzerorientiertes Baukostenmanagement ist die Kostenobergrenze der kommunalen Wohnbauförderung eher zu erfüllen. Auch die Möglichkeit der anteiligen Eigenleistung ist zu berücksichtigen („Muskelhypothek“, vor allem beim Innenausbau und der Gartengestaltung). Nicht zuletzt fallen die Grunderwerbssteuer und Notargebühren nur anteilig auf den Grundstückspreis an (vgl. Beitrag H. Burdinski in „Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands“, Deutscher Sparkassen-

verlag Stuttgart, 2010). Die Bau- und Verfahrenskosten können sich nachgewiesenermaßen um 15-20 % reduzieren. Zumeist wird die Ersparnis aber durch Sonderwünsche bei der Architektur und Ausstattung teilweise aufgewogen. Schließlich ist so eine Eigentumbildung breiter Gesellschaftsschichten, auch unter Einbeziehung unterer Einkommen (durch Quersubventionierung, Preisstaffelung und Mietpreisbindung innerhalb des Vorhabens), wieder möglich.

Darüber hinaus steht die Programmkulisse der Wohnbauförderung auch den Baugemeinschaften bei Einhaltung der Fördervoraussetzungen und Kostenobergrenzen zur Verfügung. Beim Erwerb von Wohneigentum werden Paare und Alleinerziehende jeweils mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren vom Land und der Stadt unter bestimmten Voraussetzungen gefördert. Zum Beispiel kann eine Familie mit zwei Kindern aus dem städtischen Familienbauprogramm einen Baukostenzuschuss bis zu 24.000 Euro oder aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm ein zinsverbilligtes Darlehen bis zu 155.000 Euro erhalten. Im Einzelfall wird derzeit geprüft, wie die Richtlinien an die neue Zielgruppe weiter angepasst werden können. Weitere Informationen gibt es beim Amt für Liegenschaften und Wohnen.

One-Stop-Agency oder professionelles Netzwerk?

Baugemeinschaften wie Wohnprojekte sind keine Selbstläufer. Erst mit einer wegweisenden Unterstützung und gebündelten Initialförderung wird sich das Marktsegment breitenwirksam entwickeln. Derzeit sind beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie beim Sozialamt insgesamt mehr als 200 interessierte Personen bekannt, die sich stadtweit in Baugemeinschaften oder Wohnprojekten engagieren möchten. Das Nachfragepotenzial dürfte jedoch bei einem entwickelten Marktsegment deutlich höher sein. Darüber hinaus werden mit den größeren Stadtentwicklungsprojekten der nächsten 10-15 Jahre, auf denen nach den derzeitigen städtebaulichen Vorstellungen parzellengebunden mind. 20 % der Bauleistung von Baugruppen und kleinen Projektentwicklern erbracht werden können, umfangreiche Kommunikations- und Koordinations-tätigkeiten verbunden sein.

Interessierte Baugemeinschaften oder Einzelpersonen, die z. B. eine Wohngruppe initiieren möchten, brauchen zunächst eine zentrale Anlauf- und Kontaktstelle als „Wegweiser“ zu Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten, zu Organisation und Grundstücksvergabe, zur Vermittlung von Baubetreuern, Architekten sowie zu den jeweiligen Fachämtern der Stadt.

urbanWohnen mit Baugemeinschaften

Ein erstes Angebot kann, wie in Stuttgart erfolgt, seitens der Stadtverwaltung entstehen, aber auch durch gemeinnützige Agenturen und gemeinsame Plattformen von Initiativen und Projektentwicklern, die unter anderem den Kontakt zu Finanzinstituten, Rechts- und Steuerberatern unterhalten. Eine befristete „Aufbauhilfe“ bzw. private Unterstützung durch eine Agentur wie in anderen Städten ist sinnvoll, auch um den steigenden Anforderungen an die Stadtverwaltung längerfristig begegnen zu können. Welche Konstellation sich für die Zukunft in Stuttgart formiert, scheint noch offen. Im Idealfall wird es ein enges Zusammenspiel verschiedener Unterstützungsmöglichkeiten geben, die von Standort zu Standort variieren können.

Das Thema stellt in jedem Falle eine Querschnittsaufgabe dar, welche die Stadtverwaltung nur teilweise und dann kooperativ und arbeitsteilig bewältigen kann, z. B. in einer „Stadtbau-AG“. Um eine erfolgreiche Ansiedlungsstrategie im Rahmen einer Stadtteilentwicklung wie beispielsweise im NeckarPark betreiben zu können, ist von Beginn an eine enge Zusammenarbeit zwischen den Planungs- und Liegenschaftsverwaltungen, der Sozialverwaltung und dem Bürgerservice Bauen erforderlich. Dies kann auch dadurch begründet sein, dass es sehr unterschiedliche Erwartungen der Stadtpolitik gibt (hohe Qualitätssiche-

rung der Stadtteilentwicklung, innovatives Bildungsangebot, Pionierrolle bei der Standortentwicklung etc.) und diese nicht zu einer Überforderung der Bauinteressenten führen dürfen.

Die Vermarktung der städtischen Grundstücke sowie die Wohnbauförderung, und damit eine maßgeschneiderte Grundstücks- und Objektförderung, obliegt dem Amt für Liegenschaften und Wohnen. Die Auswahl, die fachgerechte Konditionierung und Zertifizierung der Standorte (Qualitätssicherung), die Projektbegleitung und frühe Einbeziehung von Interessenten in Planungs- und Wettbewerbsverfahren sowie die Abstimmung der Anliegen von Baugemeinschaften und Wohngruppen auf die Standortanforderungen und die städtebauliche Planung erfolgt durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung; die Betreuung der Zielgruppen durch das Sozialamt. Aber auch andere Fachämter wie das Schulverwaltungsamt (Bildungsangebote) oder das Amt für Umweltschutz (Umweltschutzanforderungen) spielen eine nicht unwesentliche Rolle. Im Hinblick auf eine ämterübergreifende Verfahrensbetreuung ist von Vorteil, dass die zuständigen Stellen bei der Stadt auf kurzem Wege untereinander erreichbar sind.

Ein Fahrplan für Baugemeinschaften

Die aus Sicht der Stadt erfolgreiche Platzierung und Realisierung von Baugemeinschaften an einem Standort und ein zügiger Prozessverlauf erfordern ein transparentes und klar strukturiertes Verfahren mit einer begleitenden Moderation, die Offenheit für Kooperationen und Lernprozesse sowie eine Bereitschaft zur Vorinvestition und zu pragmatischen, konsensfähigen Lösungen.

Inwieweit ein reibungsloser Weg von der Projektanmeldung, über die Projektprüfung bis zur Projektrealisierung beschritten werden kann, hängt von einer Reihe von Einzelverfahren ab, die jeweils an die Anforderungen von Baugemeinschaften angepasst werden können:

- Interessenbekundungsverfahren (Beteiligungsprozess)
- Bebauungsplan- und Wettbewerbsverfahren (Planungsprozess)
- Ausschreibungs- und Verhandlungsverfahren (Grundstücksvergabe)
- Baugenehmigungsverfahren (Erteilung von Baurecht)

Bei diesen Verfahren handelt die Stadtverwaltung im hoheitlichen Auftrag. Auf der anderen Seite steht die Bildung von Baugemeinschaften (Eigentums-



Sechs Bausteine zum Erfolg



formen) und Wohnprojekten (Mietformen). Gerade bei den Baugemeinschaften findet sich mittlerweile eine große Bandbreite von Projektformen: Von der selbst initiierten Baugemeinschaft, die Projektvorstellungen gemeinsam entwickelt und ihre Aufgaben rund um die Planungs- und Realisierungsphase arbeitsteilig organisiert, über die professionell z. B. von einem Architekten betreute Baugemeinschaft (als GbR mit Geschäftsbesorgungsvertrag und treuhänderischer Führung des Baukontos) bis hin zur bauträgergestützten Baugemeinschaft, bei denen eine Gruppe gemeinsam geplant und das Vorhaben von einem Bauträger, der auch beim Grundstück in Vorleistung geht, realisieren lässt. Darüber hinaus gibt es sehr unterschiedliche Kooperationsformen und kreative Symbiosen zwischen Baugenossenschaften, Baugemeinschaften, Bürgerstiftungen, Mietersyndikaten und Bauträgern. Aber wie bildet sich eine Baugemeinschaft?

Vier Phasen sind zu unterscheiden:

■ Die Interessengemeinschaft (Bewerbungsphase):

Zunächst entsteht eine lose Interessengemeinschaft, in der die verschiedenen Erwartungen ausgetauscht werden und eine Projektkonzeption erarbeitet wird. Danach erfolgt die Suche nach weiteren Teilnehmern, einem geeigneten Baugrundstück und schließlich die Abgabe einer Bewerbung im Bieterverfahren.

■ Die Planungsgemeinschaft (GbR):

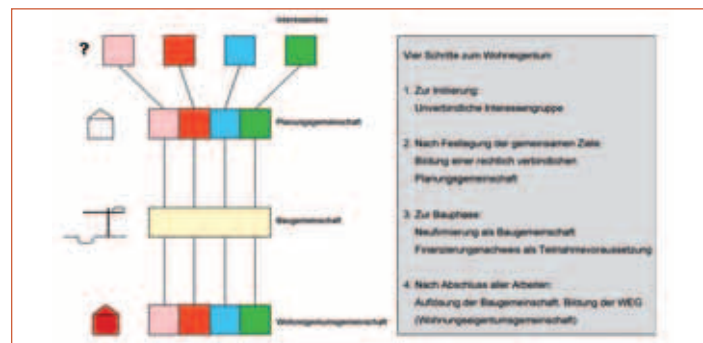
Ist das Grundstück gefunden bzw. der Zuschlag für ein Grundstück erteilt (Beginn der Optionsfrist von sechs bzw. neun Monaten), werden Architekt und Sachverständige beauftragt. Die Planungsgemeinschaft ist entstanden. Sobald die Mehrzahl der Bauteilhaber gefunden ist, wird ein Bauantrag gestellt. Der Gebäudeentwurf wird im Rahmen der Werkplanung konkretisiert.

■ Die Baugemeinschaft (GbR):

Sind alle Wohnungen und sonstigen Nutzungsrechte (z. B. Büroräume, Gemeinschaftsflächen, Gartenanteile) vergeben, wird das Grundstück gekauft. Beim Notar wird ein Teilungsvertrag beurkundet. Die Baugemeinschaft vergibt Aufträge an Baufirmen und Handwerker und errichtet das Gebäude. Einzelheiten, die während des Baus zu klären sind, werden festgelegt. Regelmäßige Kostenkontrollen erstellt der Architekt projektbegleitend.

■ Die Eigentümergemeinschaft:

Beim Einzug in den Neubau oder den sanierten Altbau wandelt sich nach dem Wohnungseigentümergebiet die ehemalige Baugemeinschaft in eine Eigentümergemeinschaft. Dann werden die Hausordnung festgelegt und eine Hausverwaltung gewählt.



Organisationsformen von Baugemeinschaften – von der Interessengemeinschaft zur Wohneigentümergeinschaft. Grafik LEHEN drei; aus: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung – Beiträge zur Stadtentwicklung 36: Neues urbanes Bauen in Baugemeinschaften, 2005

Die Moderation der Gruppenbildung und die Steuerung des Planungs- und Bauprozesses übernehmen in den meisten Fällen erfahrene Projektentwickler. Baugemeinschaften müssen sich in praktikablen Rechtsformen konstituieren (im Regelfall als Gesellschaft bürgerlichen Rechts gemäß §§ 705 ff BGB in Verbindung mit einem maßgeschneiderten und notariell beurkundeten Gesellschaftsvertrag). Weiterhin sind Regelungen zur gesamtschuldnerischen Haftung und zur Rechtsnachfolge innerhalb der gefestigten Planungsgemeinschaft und späteren Eigentümergemeinschaft (mit Miteigentumsanteilen nach WEG) zu erörtern. Baugemeinschaften als privatrechtliche Konstruktionen werden generell nicht von städtischen Stellen organisiert und betreut. Dieses ist auch nicht erforderlich, da sich Baugemeinschaften in den letzten Jahren deutlich professionalisiert haben und so zu zuverlässigen Partnern für die Kommunen werden.

Kontakt: Axel Fricke
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Graf-Eberhard-Bau

Telefon: 0711 216-6259

Internet:

Adressen / Links: http://www.stuttgart.de/stadtentwicklung_und_mobilitaet
und http://www.stuttgart.de/bauen_und_wohnen

Bauen – Klima – Energie

1. Klimawandel – Die Herausforderung des 21. Jahrhunderts

Die von künstlichen Treibhausgasen verursachte globale Erwärmung ist im 21. Jahrhundert eine der größten Bedrohungen für die menschliche Zivilisation. Die Veränderungen und die Auswirkungen auf das Leben der Menschen auf der ganzen Welt sind bereits spürbar – und werden sich weiter intensivieren. Die globale Klimaerwärmung hat zweifelsohne schon begonnen. Die deutlich erhöhte atmosphärische Konzentration von Kohlendioxid, welche auf die Verwendung fossiler Brennstoffe zurückzuführen ist, ist ein Beleg dafür. Die Zunahme der globalen durchschnittlichen Luft- und Meerestemperaturen, die Änderung von Niederschlagsmengen, Wetterextreme, sie sind nur ein paar beweisbare Beispiele. Angesichts knapper fossiler Ressourcen verlangt der weltweit kontinuierlich steigende Energiebedarf nach einer deutlichen Steigerung der Energieeffizienz und nach Alternativen zu den herkömmlichen Energieträgern. Nur erneuerbare Energien sind nach menschlichen Maßstäben unerschöpflich.

2. Politische und rechtliche Rahmenbedingungen

Der erste große Meilenstein in der internationalen Klimaschutzpolitik wurde mit der Verabschiedung des „Kyoto-Protokolls“ im Jahr 1997 erreicht. Das Inkrafttreten der EU-Richtlinie 2009/28/EG, welche als verbindliches Ziel für alle Mitgliedstaaten festlegt, dass bis zum Jahr 2020 20 % der Endenergie aus Erneuerbaren Energien stammen sollen, konkretisiert die klimapolitischen Ziele. Diesem Ziel dienen in Deutschland Energie- und Klimaprogramme von Land und Bund, zu deren Umsetzung sowohl Landtag als auch Bundestag gesetzgebend aktiv geworden sind bzw. auch entsprechende Förderprogramme beschlossen haben.

3. Was hat dies alles mit dem Bauen bzw. dem „Bauen in Stuttgart“ zu tun?

„Bauen“ stellt immer die Veränderung eines bestehenden Zustandes dar. Meist geht es einher mit einem Eingriff in das uns zur Verfügung stehende Reservoir an (Bau-)Flächen sowie in unser Öko- und Energiesystem: Es findet ein Flächenverbrauch statt und bauliche Maßnahmen haben fast immer auch energetisch relevante Auswirkungen. Gerade der letztgenannte Bereich hat in den letzten Jahren verstärkt an Bedeutung gewonnen. Dafür stehen auch die einschlägigen gesetzlichen Regelungen wie das „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz für Neubauten“ des Bundes (EEWärmeG), das „Erneuerbare Wärme-Gesetz“ des Landes (EWärmeG) und die Energieeinsparverordnung EnEV 2009.

Wenn der Bauherr mit seinem Architekt zur Baurechtsbehörde kommt, so ist in der Regel eine Entscheidung bereits gefallen: Er will bauen. Die Bauberatung beim Baurechtsamt hat im Wesentlichen Fragen der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit zum Inhalt. Der Bauherr hat einen Rechtsanspruch auf die Baugenehmigung, wenn seinem Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Die Erörterung eines Bauvorhabens im Bürgerservice Bauen, bei den Bauverständigen und der Bauaufsicht des Baurechtsamts markiert aber grundsätzlich auch eine Entscheidungssituation und steht meist auch für eine Weichenstellung in energetischer, ökologischer (aber auch ökonomischer) Sicht.

Wir wollen im Rahmen der Beratung und hier in dieser Broschüre einige Basisinformationen zu den genannten gesetzlichen Regelungen geben. Außerdem nennen wir Ihnen weitere Stellen, bei denen Sie weitere fachspezifische Informationen zum Themenkreis „Erneuerbare Energien, Energieeinsparung, Wärmegesetze etc.“ erhalten können. Nicht fehlen darf natürlich in diesem Zusammenhang eine Übersicht der einschlägigen Fördermöglichkeiten der Landeshauptstadt, des Landes Baden-Württemberg und des Bundes.

Diese Informationen gehören nicht zu unseren eigentlichen Aufgaben und wir wollen keineswegs in Konkurrenz zu den vom Bauherrn beauftragten Fachleuten, seinem Architekten oder den in diesem Artikel später noch genannten Fachinformations- oder Beratungsstellen treten. Die Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn und der von ihm beauftragten „am Bau Beteiligten“ bleibt unbenommen. Wir möchten mit unseren Informationen und Anregungen dazu beitragen, das sicher nicht leicht zu überblickende Regelungsgeflecht bzw. die Vielfalt von Förderprogrammen schneller zu erfassen.

4. Gesetzliche Regelungen

4.1. Das Erneuerbare-Wärmegesetz Baden Württemberg (EWärmeG)

Im November 2007 wurde das Erneuerbare Wärme Gesetz (EWärmeG) vom Landtag beschlossen und trat am 01.01.2008 in Kraft. Dabei handelt es sich um ein Klimaschutzgesetz, welches der Reduzierung von CO₂-Emissionen durch den Ausbau der erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung dient.



Kernpunkte des EWärmeG BW:

a) Anwendungsbereich:

Gebäude ab 50 m² Wohnfläche, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheime.

b) Pflichtanteil:

Das Gesetz regelt eine Nutzungspflicht zugunsten erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung für neue Wohngebäude, für die ab dem 01. April 2008 das Bauverfahren eingeleitet wurde, bis einschließlich Bauantrag bzw. Kenntnisgabeverfahren zum 31.12.2008. Für den Wohngebäudebestand gilt dieses Landesgesetz seit dem 01. Januar 2010 und betrifft Eigentümer, die ihre zentrale Heizungsanlage austauschen.

Der Pflichtanteil beträgt:

20 % des jährlichen Wärmebedarfs für Neubauten

10 % des jährlichen Wärmebedarfs für Bestandsgebäude

c) Wie kann ich meine Nutzungspflicht erfüllen?

Die Anker-technologie dieses Gesetzes ist die Solarthermie, die in erster Linie dazu geeignet ist, den Pflichtanteil zu erfüllen. Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn die Solarthermische Anlage eine Größe von 0,04 m² Kollektorfläche pro m² Wohnfläche aufweist.



Durch folgende Maßnahmen kann die Pflicht außerdem erfüllt werden

**Erdwärme
(Geothermie)**

Biomasse
(z. B. Holzpellets, Scheitholz), einschließlich Bioöl und Biogas

Umweltwärme
einschließlich Abwärme durch Wärmepumpen

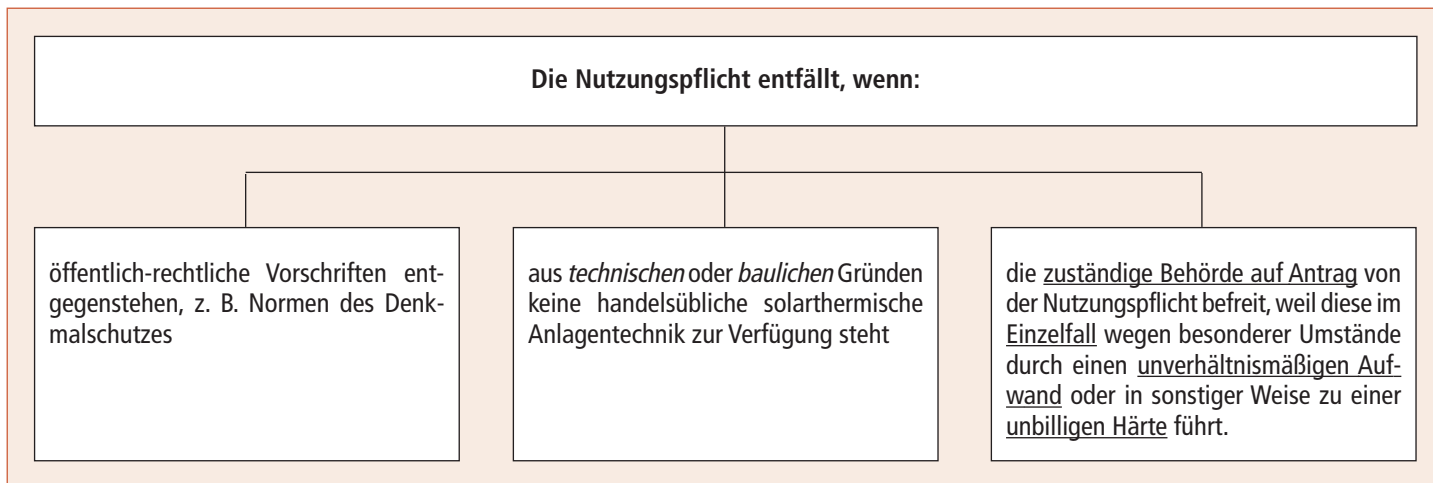
Anschluss an ein **Wärmenetz**, das mit Kraft-Wärme-Kopplung oder erneuerbare Energien betrieben wird

Einsatz einer Heizanlage mit **Kraft-Wärme-Kopplung**

Wärmeschutzmaßnahmen mit erhöhten Standards gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) – gestaffelt nach Baujahr des Gebäudes

Bauen – Klima – Energie

d) Ausnahmen von den gesetzlichen Verpflichtungen



e) Nachweis

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



4.2. Das Erneuerbare-Energien- und Wärme-Gesetz des Bundes (EEWärmeG)

Das EEWärmeG trat zum 01.01.2009 in Kraft. Dabei handelt es sich um ein Klimaschutzgesetz, welches das Ziel verfolgt, den Anteil erneuerbarer Energien am Energiebedarf von Gebäuden deutlich zu erhöhen.

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Abs. 1 Nr. 24 des Grundgesetzes (GG), da die Bestimmungen in den Bereich der Luftreinhaltung fallen. Art. 74 GG regelt die konkurrierende Gesetzgebung mit der Folge, dass bestehende Landesgesetze mit gleichem Regelungsinhalt durch das Bundesgesetz ersetzt werden. Da das Bundesgesetz jedoch nur Anforderungen an Neubauten stellt, gilt für den Bereich der Bestandsgebäude weiterhin das EEWärmeG des Landes Baden-Württemberg.

Kernpunkte des EEWärmeG

a) Anwendungsbereich

In den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen neu errichtete beheizte oder gekühlte Wohn- und Nichtwohngebäude ab einer Nutzfläche von 50 m². Die Ausnahmefälle sind in § 4 Nr. 1-10 EEWärmeG enumerativ aufgezählt und entsprechen den Ausnahmen des § 1 Abs. 2 der EnEV, so dass eine inhaltliche Übereinstimmung der Anforderungen des EEWärmeG mit der EnEV sichergestellt ist.

b) Pflichtanteil

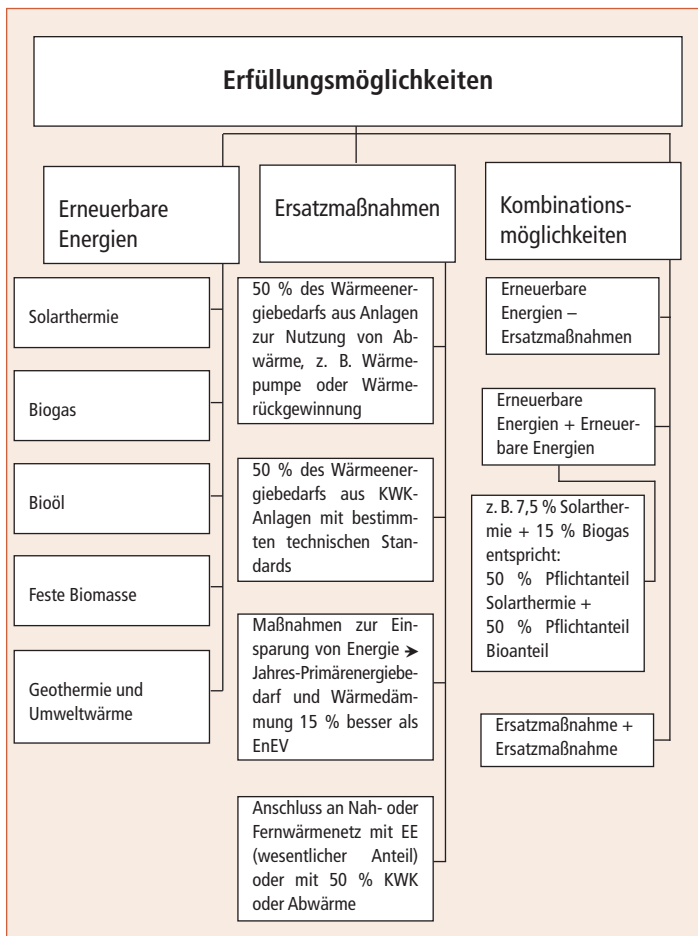
Das Gesetz regelt eine Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung neuer Wohngebäude, für die ab dem 01.01.2009 das Baugenehmigungsverfahren/Kennntnisgabeverfahren eingeleitet wurde.

Der Pflichtanteil beträgt:

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

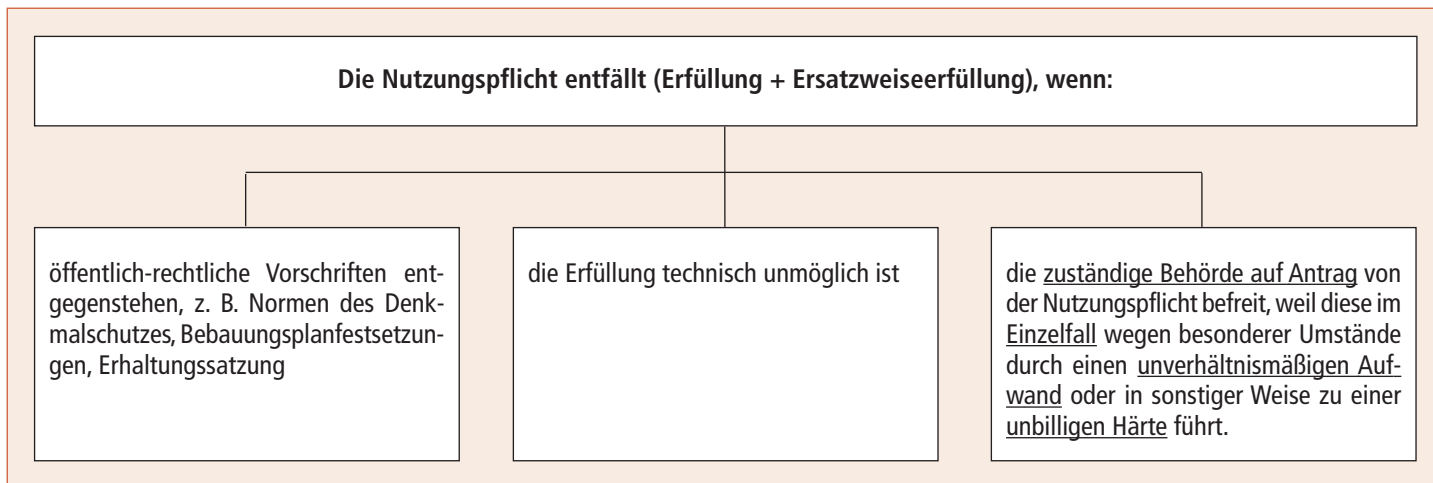
c) Wie wird die Nutzungspflicht erfüllt?

Im Gegensatz zum EEWärmeG des Landes legt sich das EEWärmeG nicht auf eine bestimmte Anker-Technologie fest. Grundsätzlich können Gebäudeeigentümer alle Formen erneuerbarer Energien nutzen. Es soll keine Energieform bevorzugt werden.



Bauen – Klima – Energie

d) Ausnahmen von den gesetzlichen Verpflichtungen



e) Nachweis

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



4.3. Vollzug der EWärme Gesetze (EWärmeG und EEWärmeG)

Für den Vollzug des EWärmeG und EEWärmeG ist die untere Baurechtsbehörde zuständig.

Nachweise und Anfragen betreffend das Stuttgarter Stadtgebiet richten Sie daher bitte an:

Landeshauptstadt Stuttgart
Baurechtsamt
Eberhardstraße 33
70173 Stuttgart

Hinweis:

Die Formulare zur Nachweisführung finden Sie im Internet unter: www.uvm.baden-wuerttemberg.de oder auf der Homepage der Stadt Stuttgart unter: www.stuttgart.de/formulare

4.4. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

Quelle: WM BW

Zum 1. Oktober 2009 ist eine novellierte Fassung der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2009) in Kraft getreten. Die Novelle ist Bestandteil der Beschlüsse der Bundesregierung zum Integrierten Energie- und Klimaprogramm.

Die neuen Anforderungen der EnEV schreiben vor, den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich in einem ersten Schritt um durchschnittlich 30 Prozent zu senken. Dies betrifft sowohl neue Gebäude als auch Maßnahmen im Bestand.

Weitere Änderungen betreffen unter anderem

- die Anforderungen an die Dämmung oberster Geschossdecken (§ 10 Abs. 3 und 4 EnEV), wonach bis Ende 2011 unter bestimmten Randbedingungen auch begehbare oberste Geschossdecken eine Wärmedämmung erhalten müssen.
- Nachtstromspeicherheizungen in größeren Gebäuden, die ab 1. Januar 2020 älter als 30 Jahre sind, müssen außer Betrieb genommen und durch effizientere Heizungen ersetzt werden (§ 10a EnEV). Betroffen hiervon sind Wohngebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten und Nichtwohngebäude mit mehr als 500 m² Nutzfläche. Es besteht keine Verpflichtung zur

Außerbetriebnahme von Nachtstromspeicherheizungen, wenn das Gebäude das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt, der Austausch unwirtschaftlich wäre oder öffentlich-rechtliche Vorschriften den Einsatz von elektrischen Speicherheizsystemen vorschreiben (z. B. Festsetzungen eines Bebauungsplans).

- die bundesweite Einführung von Unternehmererklärungen als Nachweis für die ordnungsgemäße Durchführung bestimmter Arbeiten im Gebäudebestand (§ 26a EnEV).

Die Umsetzung der Energieeinsparverordnung in Baden-Württemberg wird in der novellierten EnEV-Durchführungsverordnung (EnEV-DVO) geregelt, die seit 1. Dezember 2009 zu beachten ist. In der Durchführungsverordnung wird die untere Baurechtsbehörde als die für den Vollzug der EnEV zuständige Behörde bestimmt und die Anzeige- und Nachweispflichten festgelegt. So sind beispielsweise die Unternehmererklärungen nach § 26a EnEV vom Eigentümer der Unteren Baurechtsbehörde in Kopie vorzulegen. Damit wird erreicht, dass die zuständige Baurechtsbehörde Kenntnis von diesen – baurechtlich weitgehend verfahrensfreien – Maßnahmen erhält, damit sie – soweit sie dies für geboten erachtet – Kontrollen hinsichtlich der ordnungsgemäßen Ausführung vornehmen kann. Eigentümer von bestehenden Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind von der Vorlagepflicht der Unternehmererklärungen ausgenommen. Für diese Gebäude hat der Eigentümer die entsprechenden Nachweise nach § 3 Absatz 1 EnEV, den Energieausweis nach § 16 EnEV sowie die Unternehmererklärungen nach § 26 a EnEV aufzubewahren und nur auf Verlangen der Baurechtsbehörde vorzulegen.

Für Vorhaben im Stadtgebiet Stuttgart ist das Baurechtsamt die zuständige untere Baurechtsbehörde.

Aus den gesetzlichen Neuerungen ergeben sich für die Praxis im Wesentlichen folgende Änderungen:

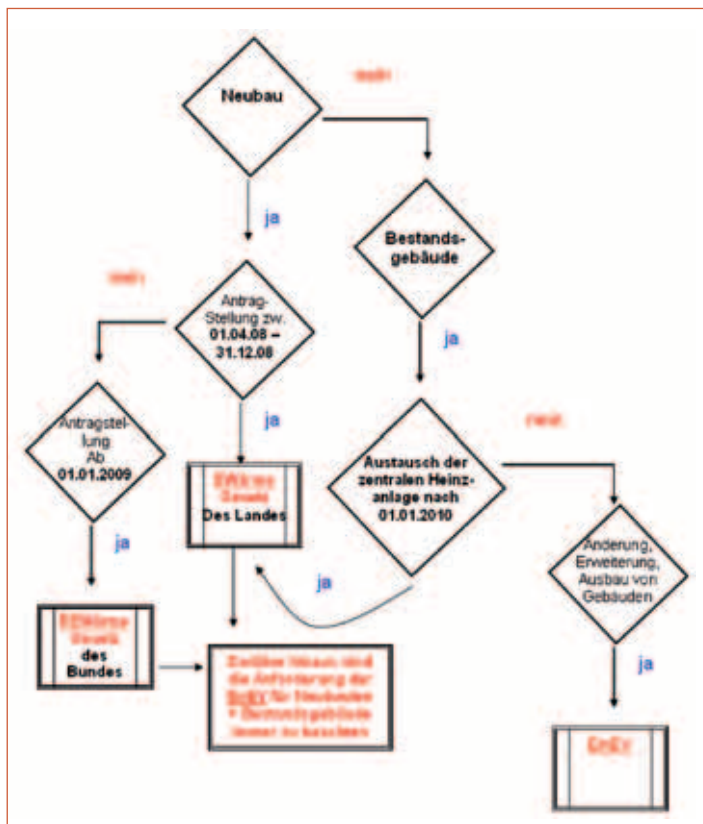
Für neu zu errichtende Gebäude (§ 2 EnEV-DVO)

- Der Planverfasser hat Nachweise zu erstellen, aus denen die Einhaltung der materiellen Anforderungen der §§ 3, 4 EnEV ersichtlich ist.
- Der Bauherr hat nach Fertigstellung des Gebäudes den Energieausweis und die Sachverständigenerklärungen (Erfüllung von Mindestanforderungen nach den §§ 13-15 EnEV) unverzüglich der Baurechtsbehörde vorzulegen.

Bauen – Klima – Energie

Für bestehende Gebäude (§ 3 EnEV-DVO)

- Der Planverfasser hat bei entsprechenden Änderungen, Erweiterungen und Ausbau von Gebäuden im Sinne des § 9 EnEV Nachweise zu erstellen, aus denen die Einhaltung der materiellen Anforderungen der §§ 9 ff EnEV ersichtlich ist.
- Bei verfahrensfreien Vorhaben sind die Nachweise durch einen Sachverständigen zu erstellen. Der Planverfasser oder Sachverständige muss bestätigen, dass die eingebauten oder geänderten Bauteile den Nachweisen entsprechen.
- Der Bauherr hat nach Fertigstellung der baulichen Anlage die Nachweise/ Bestätigungen aufzubewahren und auf Verlangen der Baurechtsbehörde vorzulegen.



Um einen effektiven Vollzug der Verordnungen zu gewährleisten, wurden außer der Pflicht zur Erstellung und Abgabe der genannten Erklärungen die Bezirksschornsteinfegermeister mit der Durchführung von Sichtprüfungen an heizungstechnischen Anlagen beauftragt und der Baurechtsbehörde die Möglichkeit eröffnet, die vorsätzliche oder grob fahrlässige Missachtung der Vorschriften als Ordnungswidrigkeit zu ahnden.

Neben den später genannten Informations- und Beratungsstellen kann bei Fragen zur Auslegung der EnEV auch die Homepage des „Deutschen Instituts für Bautechnik“ (www.dibt.de) Hilfestellung geben. Dort können die Berichte der „Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz“ eingesehen werden, deren Aufgabe es ist, Fragen von allgemeinem Interesse zu beantworten.

In diesem Zusammenhang noch ein wichtiger Hinweis:

Für Vorhaben, für die die Verlängerung der Geltungsdauer einer bereits vor Inkrafttreten der EnEV 2009 erteilten Baugenehmigung beantragt wird, sind nun die aktuellen Anforderungen der EnEV 2009 einzuhalten. Dies bedeutet unter anderem, dass statt eines früher notwendigen Wärmeschutznachweises jetzt ein Energieausweis zu erstellen ist.

4.5 Zusammenstellung der gesetzlichen Regelungen

Das nebenstehende Zuordnungsschema soll die Übersicht etwas erleichtern.

5. Informations- und Beratungsstellen in Ihrer Nähe – Hinweise zu Förderprogrammen der Landeshauptstadt Stuttgart, des Landes Baden-Württemberg und des Bundes

5.1. Amt für Liegenschaften und Wohnen (Landeshauptstadt Stuttgart)

Anschrift: Abt. Wohnungswesen, Dorotheenstraße 2, 70173 Stuttgart
 Internet: www.stuttgart.de (Stichwort: Energieeinsparung)
 Telefon: 0711 216-3585 und -2298
 E-Mail: poststelle.aflw@stuttgart.de

Hier erhalten Sie Informationen über das Kommunale Energiesparprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart.

Nach den am 24.05.2007 beschlossenen Richtlinien werden Energie einsparende Maßnahmen an Wohngebäuden bezuschusst, die 15 Jahre vor dem



31. Dezember des laufenden Jahres bezugsfertig geworden sind und noch mindestens 30 Jahre zu Wohnzwecken dienen werden. Um einen Anreiz für besonders wirkungsvolle Maßnahmen zu schaffen, ist die Höhe der Förderung abhängig vom Grad der Energieeinsparungen. Die städtischen Zuschüsse betragen bis maximal 22 Prozent der förderfähigen Kosten.

Die Förderung ist insbesondere für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für Wohnungseigentümergeinschaften verbessert worden, da erstmals die städtischen Zuschüsse zusammen mit den Zuschüssen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen werden können.

5.2. Energieberatungszentrum Stuttgart e. V. (EBZ)

Anschrift: Gutenbergstraße 76, 70176 Stuttgart
 Internet: www.ebz-stuttgart.de
 Telefon: 0711 6156555-0
 Telefax: 0711 6156555-11
 E-Mail: info@ebz-stuttgart.de

Das EBZ als eingetragener und gemeinnütziger Verein entstand auf Initiative des Energie-Tisches im Amt für Umweltschutz. Es kann qualifizierte und neutrale Beratung mit sehr geringem Kostenaufwand anbieten. Das EBZ ist ein praktisches Beispiel der Partnerschaft zwischen öffentlichem und privatem Sektor. Mit seiner Beratungsleistung unterstützt es nicht nur Investoren bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen.

Sie sind Hausbesitzer und wollen wissen, wie Sie Ihr Wohngebäude energiesparend sanieren oder modernisieren können. Oder sind an einem Konzept interes-

siert, mit dem Sie Energiesparmaßnahmen mit notwendigen Sanierungen verbinden können. Oder Sie haben Fragen über Haustechnik oder thermische Bauphysik. Oder Sie wollen einfach nur wissen, ob Ihr Haus viel oder wenig Energie verbraucht. Sie sind Mieter und wollen mehr über Ihre Heizkosten wissen. Sind diese niedrig oder hoch? Und wie können Sie zu hohe Heizkosten senken? Sie sind Handwerker, Architekt oder Hersteller und wollen über den aktuellsten Stand der Technik Bescheid wissen. Oder Sie wollen Ihr technisches und planerisches Wissen bei der Realisierung von Energiesparmaßnahmen einbringen und mit Kollegen darüber diskutieren. Oder Sie haben Kunden, die sich produktneutral über Energieeinsparung informieren wollen.

Die Dienstleistung des EBZ umfasst beispielsweise eine Erstberatung, die Erstellung eines Sanierungskonzeptes sowie die Qualitätskontrolle auf der Baustelle. Das EBZ erstellt auch Energiediagnosen, die im Falle von umfassenden energetischen Sanierungen die Voraussetzung für eine erhöhte Förderung durch die Stadt Stuttgart sind (s. u.).

Das EBZ bietet auch Seminare und Foren für Handwerker, Ingenieure, Architekten, Bauherren und alle anderen, die sich mit Gebäudemodernisierung und Energie befassen.

Bitte beachten Sie die Zeiten für telefonische Beratung:

Montag:	10.30 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr
Dienstag:	09.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch:	09.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag:	13.00 – 16.00 Uhr
Freitag:	09.00 – 12.00 Uhr

**Gebäudeenergieberatung –
 Thermografie – Schimmel-
 analyse – Baubegleitung –
 KfW-BAFA-Beratung**
Ing.-Büro Mutschall
Telefon: 0171 34 12 13 0
www.energie-beratung-bw.de

**Stets
 gut
 beraten**

DIPLOM-ING. MARTIN MENDE
 FREIER ARCHITEKT ENERGIEBERATER
 ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG
 TEL. 0711-510 97 237

WWW.SYNERTEKT.DE

Bauen – Klima – Energie

5.3. Amt für Umweltschutz

Anschrift: Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart
 Internet: www.stuttgart.de/umweltberatung
 Telefon: 0711 216-88600 (Umwelttelefon)
 Telefax: 0711 216-88660
 E-Mail: Umweltberatung@stuttgart.de

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

Montag bis Donnerstag 09.00 – 15.30 Uhr
 Freitag 09.00 – 13.00 Uhr

5.4. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Anschrift: Theodor-Heuss-Straße 4, 70174 Stuttgart
 Internet: www.wm.baden-wuerttemberg.de
 Telefon: 0711 123-2667 (Herr Höflich) oder -2526 (Frau Stempel)
 E-Mail: harald.hoeflich@wm.bwl.de oder ortrud.stempel@wm.bwl.de

Das „**Informationszentrum Energie**“ im Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg bietet neutrale Informationen und unabhängige Beratung zu erneuerbaren Energien, Energieeffizienz und Förderprogrammen im Energiebereich. Mit seinen Aktivitäten gibt es Entscheidungshilfen und unterstützt die mittelständische Wirtschaft sowie private Investoren bei einer nachhaltigen Energienutzung. Es berät kleine und mittlere Unternehmen, Hausbesitzer und potenzielle Investoren bei der Auswahl der für ihr Projekt in Frage kommenden Förderprogramme und informiert über aktuelle Energiethemen und Rechtsvorschriften in den Themenfeldern Energiesituation, Nutzung erneuerbarer Energien und rationelle Energieanwendung. Umfangreiche Informationsmaterialien – Broschüren, Faltblätter und Foliensätze – können kostenlos angefordert werden oder stehen als Downloads zur Verfügung.

5.5. Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH – KEA

Anschrift: Kaiserstraße 94, 76133 Karlsruhe
 Internet: www.kea-bw.de
 Telefon: 0721 98471-0
 Telefon-Hotline „Zukunft Altbau“: 08000123333
 Telefax: 0721 98471-20
 E-Mail: info@kea-bw.de

Eine wesentliche Aufgabe der 1994 gegründeten Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH ist die Mitwirkung an der Klimaschutzpolitik des Landes Baden-Württemberg. Hierzu zählt als wichtiger Baustein in der Klimaschutz-Förderung das Programm **Heizen und Wärmenetze mit regenerativen Energien** im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Außerdem betreut die KEA im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg das überaus erfolgreiche Förderprogramm **Klimaschutz-Plus**, das am 8. April 2010 neu gestartet wurde und für das wieder Anträge gestellt werden können.

Seit April 2006 führt die KEA im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg das Programm **Zukunft Altbau** durch. „Zukunft Altbau“ ist die unabhängige und neutrale Marketing- und Informationskampagne des Landes Baden-Württemberg zu allen Fragen der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden. Ziel der Kampagne ist es, Hauseigentümer zu sensibilisieren, zu informieren und zu Energie sparenden Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden zu bewegen. Zielgruppen sind daher in erster Linie Hauseigentümer sowie als Multiplikatoren Handwerker, Planer und andere am Bau Beteiligte. Weiterhin zielt das Programm auf die Aus- und Fortbildung von Fachleuten zur Sicherung einer optimalen Beratung bei Energiesparmaßnahmen. Gemeinsam mit den Partnerorganisationen (Baden-Württembergischer Handwerkstag und seine Fachverbände, Architektenkammer BW, Ingenieurkammer BW sowie Vereine und Verbände der Energieberater) werden die am Bau beteiligten Multiplikatoren unterstützt und regionale Aktionen initiiert. Dazu werden diverse Info-Materialien erstellt, gepflegt und den Zielgruppen an die Hand gegeben.

Fragen zum Thema „energetische Modernisierungen“ werden an der kostenlosen **Telefon-Hotline 0800 123 333** beantwortet.



5.6. Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg – UVM

Anschrift:	Kernerplatz 9, 70182 Stuttgart
Internet:	www.uvm.baden-wuerttemberg.de
Telefon:	0711 126-0
Telefax:	0711 126-2881
E-Mail:	Poststelle@uvm.bwl.de
Öffentlichkeitsarbeit:	Oeffentlichkeitsarbeit@uvm.bwl.de

Abschließend muss als kompetente Informations- und Anlaufstelle noch das UVM genannt werden, zu dessen Zielen und Aufgaben es zählt, die natürlichen Lebensgrundlagen langfristig zu erhalten und damit den Wirtschaftsstandort und unsere hohe Lebensqualität auch in Zukunft zu sichern. Sie finden auf der Website des Ministeriums viele interessante Beiträge zu Umwelt- und Energiethematen. Besonders soll auf das Umweltportal Baden-Württemberg hingewiesen werden, über das weitere Umweltinformationen öffentlicher Stellen zu erhalten sind. Außerdem werden zu den verschiedenen Förderprogrammen wertvolle Hinweise gegeben, die nachstehend stichwortartig aufgeführt sind:

Klimaschutz – Fördermöglichkeiten

Um die mit dem Energieverbrauch verbundenen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu vermindern, hat das UVM Förderprogramme aufgelegt, die in effizienter Weise oder durch den Einsatz innovativer Techniken dazu beitragen, Energie einzusparen und Emissionen von Luftschadstoffen und Treibhausgasen zu mindern. Im Sinne einer umfassenden und nachhaltigen Förderung werden die energetische Analyse von Gebäuden, die Schulung von Betriebsmeistern sowie investive Klimaschutzmaßnahmen unterstützt.

Wohnen mit Zukunft: Erneuerbare Energien

Dieses Landesförderprogramm unterstützt private Hausbesitzer. Gefördert werden Heizungsanlagen in Wohngebäuden, die Sonne, Biomasse, Erdwärme oder die Wärmepumpentechnik nutzen.

6. Förderprogramme

6.1. Vorbemerkung:

Nachstehend finden Sie eine Auflistung der aktuellen Förderprogramme (Stand: Mai 2010), die den Energie- und Baubereich betreffen. Die Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die „Lebensdauer“ der unterschiedlichen Förderprogramme und die unterschiedlichen Förderungsgegenstände, Zielrichtungen und Zuständigkeiten von Stadt, Land und Bund lassen dies einfach nicht zu.

Zuschüsse werden fast immer nur für noch nicht begonnene Vorhaben bewilligt. In der Regel (besonders bei Förderprogrammen des Bundes) gilt auch, dass die Inanspruchnahme der Fördermittel die Beantragung weiterer öffentlicher Mittel ausschließt. Erkundigen Sie sich immer möglichst frühzeitig, ob ein Programm für Sie in Frage kommt, es noch aktuell ist bzw. ein anderes Programm einschlägig(er) oder günstiger ist. Verlassen Sie sich lieber nicht nur auf die „offizielle Website“, da diese leider nicht immer ganz aktuell sein können. Daher sollten Sie unbedingt den direkten Kontakt zu den unter 5. genannten „**kompetenten Stellen vor Ort**“ in Stuttgart suchen.

Außerdem empfiehlt es sich, die vielfältigen Beratungsangebote der Kammern und Verbände, der freien Unternehmens- oder Steuerberatungen und der Banken in Anspruch zu nehmen. Denn viele konzeptionelle, steuerliche oder rechtliche Fragen wollen geklärt sein, bevor Sie ein Vorhaben mit staatlicher Hilfe (aber auch ohne) in Angriff nehmen.

Wir wünschen Ihnen dabei viel Erfolg!

Smoltczyk & Partner GmbH

Erdwärme. Mehr dazu auf Seite 62



Bauen – Klima – Energie

6.2. Programmübersicht / Liste der Fördermittel – Die UmweltBeratung Amt für Umweltschutz Landeshauptstadt Stuttgart

Umweltschutz-Fördermittel für Privatpersonen in Stuttgart

Verwendungszweck	Konditionen	Anträge
<p>Kommunales Energiesparprogramm (Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebestand, Baujahr vor 31.12.1994)</p> <p>gleichzeitige Förderung mit KfW Mitteln ist möglich</p>	<p>Alternative 1: Maßnahmenkombinationen aufgrund einer Energiediagnose (EBZ oder TÜV) für Wärmedämmungen und ggf. zusätzliche Heizungserneuerung mit bis zu 4.200 Euro Zuschüsse je Wohnung bzw. je Einfamilienhaus oder</p> <p>Alternative 2: Einzelmaßnahmen an den Außengebäudeteilen: Dach- und/oder Fassadendämmung mit pauschal 8 Euro Zuschüsse je m² Dämmfläche bzw. Fenstererneuerung mit 20 Euro Zuschüsse je m² Fensterfläche.</p>	<p>Amt für Liegenschaften und Wohnen Dorotheenstraße 2 70173 Stuttgart</p> <p>Frau Riegger (216-3585) Frau Vogt (216-2298)</p>
<p>Wohnbauförderung</p> <p>– Landeswohnraumförderungsprogramm:</p> <p>– Familienbauprogramm:</p> <p>– Programm „Preiswertes Wohneigentum“:</p>	<p>für Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung.</p> <p>– zinsverbilligte Darlehen mit Zuschlag für ökologisch wirksame Bauausführung; Passivhaus / KfWEffizienzhaus 70 (EnEV 2009)</p> <p>– Baukosten-/Zinszuschuss mit Zuschlag für energiesparendes und ökologisches Bauen; Passivhaus / KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)</p> <p>– verbilligte Abgabe von Baugrundstücken; KfWEffizienzhaus 70 (EnEV 2009)</p>	<p>Amt für Liegenschaften und Wohnen Dorotheenstraße 2 70173 Stuttgart</p> <p>A-C: Fr. Vogt (216-2298) D-Ha: Fr. Petri (216-2117) He-N: Fr. Ebeling (216-6851) O-Z: Fr. Reischl (216-2214)</p> <p>E-Mail: wohnbauforderung@stuttgart.de</p>
Dachbegrünung	maximal 17,90 €/m ² Zuschuss im gesamten Stadtgebiet	Garten-, Friedhofs- und Forstamt Maybachstraße 3 70192 Stuttgart Herr Döveling (216-88132)
Städtischer Naturschutzfonds	<p>Zuschuss für förderfähige Maßnahmen, zu</p> <p>– Anlage und Pflege von Feldgehölzen, Feuchtgebieten, Weinbergtrockenmauern</p> <p>– Pflanzung von Obsthochstämmen sowie Sonderfonds „Grünstreifen“ und Streuobstbaumpflege</p>	<p>Amt für Umweltschutz Gaisburgstraße 4 70182 Stuttgart Frau Himmel (216-88698)</p>



Förderübersicht Energie für Wohngebäude in Baden-Württemberg Alt- und Neubauten / Landes- und Bundesförderprogramme

Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Informationszentrum Energie, Postfach 10 34 51, 70029 Stuttgart,
Tel.: 0711 123-2526, Fax: 0711 123-2377, E-Mail: ortrud.stempel@wm.bwl.de, Internet: www.wm.baden-wuerttemberg.de
Stand: Juli 2010

ALTBAUTEN – HEIZUNGSMODERNISIERUNG

Förderfähige Maßnahme	Förderart / Programmtitel	Antrags- und Bewilligungsstelle	Bemerkungen
Solarthermische Anlagen zur Warmwassererwärmung und/oder Raumheizung, Biomasseanlagen, Holzvergaser-Zentralheizungen, Effiziente Wärmepumpen, Erdwärmeanlagen (z. B. Erdwärmesonden, Flächenkollektoren, Wärmepfähle bzw. Wärmekörbe) Kraft-Wärme-Kopplung – Einzelanlagen zur Wärmeversorgung	Zinsverbilligtes Darlehen „Wohnen mit Zukunft: Erneuerbare Energien“	Örtliche Banken und Sparkassen L-Bank Bereich Durchleitungsgeschäft Börsenplatz 1 70174 Stuttgart Tel. 0711 122-2222 www.l-bank.de	Nur für selbst genutzte Wohngebäude.
Brennwertkessel, Anlagen zur Versorgung mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (Nah- und Fernwärme, Blockheizkraftwerk, Brennstoffzellen); Wärmeübergabestation und Rohrnetz bei Nah- und Fernwärme; Solarthermische Anlagen, Biomasseanlagen, Holzvergaser-Zentralheizungen und Wärmepumpen können nur mitgefördert werden, sofern dies in Ergänzung zum Einbau einer der oben genannten Heizungsanlagen erfolgt.	Zuschuss Von 5%, max. 2.500 € bei Durchführung von Einzelmaßnahmen bzw. freien Einzelmaßnahmenkombinationen KfW-Programm „ Energieeffizient Sanieren “ (Zuschussvariante)	Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Niederlassung Berlin 10865 Berlin Tel. 01801 335577 Fax: 069 7431-2944 www.kfw.de	Nur für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde.
Brennwertkessel, Anlagen zur Versorgung mit Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (Nah- und Fernwärme, Blockheizkraftwerk, Brennstoffzellen); Wärmeübergabestation und Rohrnetz bei Nah- und Fernwärme; Solarthermische Anlagen, Biomasseanlagen, Holzvergaser-Zentralheizungen und Wärmepumpen können nur mitgefördert werden, sofern dies in Ergänzung zum Einbau einer der oben genannten Heizungsanlagen erfolgt.	Zinsverbilligtes Darlehen KfW-Programm „ Energieeffizient Sanieren “ (Kreditvariante)	Örtliche Banken und Sparkassen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Tel. 01801 335577 Fax: 069 7431-2944 www.kfw.de	Nur für Wohngebäude einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheime, für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde. Kombination mit der Zuschussvariante des Programms „ Energieeffizient Sanieren “ ist ausgeschlossen.

Bauen – Klima – Energie

Förderfähige Maßnahme	Förderart / Programmtitel	Antrags- und Bewilligungsstelle	Bemerkungen
<p>Abbau von Nachtstromspeicherheizungen</p> <p>Optimierung der Wärmeverteilung im Rahmen bestehender Heizungsanlagen</p> <p>Qualifizierte Baubegleitung durch externen Sachverständigen</p>	<p>Zuschuss</p> <p>KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren – Sonderförderung“</p>	<p>Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Niederlassung Berlin 10865 Berlin Tel. 01801 335577 Fax: 069 7431-2944 www.kfw.de</p>	
<p>Solaranlagen zur kombinierten Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung, zur Bereitstellung von Prozesswärme und zur solaren Kälterzeugung bis 40 m² Bruttokollektorfläche;</p> <p>Pelletkessel von 5 bis 100 kW;</p> <p>Pelletöfen mit Wassertasche von 5 kW bis 100 kW;</p> <p>Holz hackschnitzelanlagen von 5 kW bis 100 kW;</p> <p>Effiziente Wärmepumpen</p>	<p>Zuschuss (Basisförderung)</p> <p>„Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“</p>	<p>Bundesamt für Wirtschafts- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Frankfurter Straße 29-35 65760 Eschborn/Ts. Tel. 06196 908-625 Fax: 06196 908-800 www.bafa.de</p>	<p>Zusätzlich zur Basisförderung können bei besonders effizienten Anwendungen diverse Boni gewährt werden.</p> <p>Zuschüsse für Maßnahmen in Neubauten werden nicht mehr gewährt.</p>
<p>Innovationsförderung für besonders innovative Technologien:</p> <p>Große Solarkollektoranlagen von 20-40 m²;</p> <p>Sekundärmaßnahmen zur Emissionsminderung und Effizienzsteigerung bei Biomasseanlagen bis 100 kW;</p> <p>Mini-KWK-Anlagen bis 50 kW_{el}</p>	<p>Erhöhter Zuschuss für besonders innovative Maßnahmen</p> <p>„Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“</p>	<p>Bundesamt für Wirtschafts- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Frankfurter Straße 29-35 65760 Eschborn/Ts. Tel. 06196 908-625 Fax: 06196 908-800 www.bafa.de</p>	<p>Der Antrag auf Innovationsförderung für Große Solarkollektoranlagen ist <u>vor</u> Beginn der Maßnahme zu stellen.</p>
	<p>Zuschuss</p> <p>„Richtlinien zur Förderung von Mini-KWK-Anlagen“</p>	<p>Bundesamt für Wirtschafts- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Frankfurter Straße 29-35 65760 Eschborn/Ts. Tel. 06196 908-336 www.bafa.de</p>	<p>Programm wurde gestoppt; die Mittel für 2010 sind bereits ausgeschöpft.</p>



ALTBAUTEN – ENERGIEDIAGNOSE

Förderfähige Maßnahme	Förderart / Programmittel	Antrags- und Bewilligungsstelle	Bemerkungen
<p>Beratung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden vor Ort durch Architekten, Ingenieure, Gebäudeenergieberater des Handwerks</p>	<p>Zuschuss</p> <p>„Vor-Ort-Energiesparberatungen bei Wohngebäuden“</p>	<p>Bundesamt für Wirtschafts- und Ausführungskontrolle (BAFA) Frankfurter Straße 29-35 65760 Eschborn/Ts. Tel. 06196 908-880 www.bafa.de</p>	<p>Anträge können bis 31.12.2014 gestellt werden.</p> <p>Zusätzliche Boni für Hinweise zur Stromersparung, für thermografische Untersuchungen und Luftdichtigkeitsprüfungen.</p>
<p>Energie-Spar-Check (Energetische Bewertung des Wohngebäudes und der Heizungsanlage durch speziell ausgebildete Handwerksmeister, Ingenieure, Architekten oder Bautechniker)</p>	<p>Zuschuss</p> <p>„Energie-Spar-Check“</p>	<p>Baden-Württembergischer Handwerkstag e. V. Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart Tel. 0711 263 709-0 www.energiesparcheck.de</p>	<p>Nur für Ein- und Zweifamilienhäuser.</p>

ALTBAUTEN – WÄRMEDÄMM-MASSNAHMEN

<p>Einzelmaßnahmen bzw. freie Einzelmaßnahmenkombinationen: Wärmedämmung von Wänden, Wärmedämmung von Dachflächen, Wärmedämmung von Geschosdecken, Erneuerung der Fenster, Einbau einer Lüftungsanlage, Heizungsaustausch</p> <p>Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 55 KfW-Effizienzhaus 70 KfW-Effizienzhaus 85 KfW-Effizienzhaus 100 KfW-Effizienzhaus 115</p>	<p>Zuschuss von 5 %, max. 2.500 € bei Durchführung von Einzelmaßnahmen bzw. freien Maßnahmenkombinationen</p> <p>Zuschuss KfW-Effizienzhaus 55: 17,5 %, maximal 13.125 € KfW-Effizienzhaus 70: 15 %, maximal 11.250 € KfW-Effizienzhaus 85: 12,5 %, maximal 9.375 € KfW-Effizienzhaus 100: 10 %, maximal 7.500 € KfW-Effizienzhaus 115: 7,5 %, maximal 5.625 € KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“</p>	<p>Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Niederlassung Berlin 10865 Berlin Tel. 01801 335577 Fax: 069 7431-2944 www.kfw.de</p>	<p>Nur für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde.</p> <p>Kombination mit der Darlehensvariante des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ ist ausgeschlossen.</p>
---	--	---	--

Bauen – Klima – Energie

Förderfähige Maßnahme	Förderart / Programmtitel	Antrags- und Bewilligungsstelle	Bemerkungen
<p>Einzelmaßnahmen bzw. freie Einzelmaßnahmenkombinationen: Wärmedämmung von Wänden, Wärmedämmung von Dachflächen, Wärmedämmung von Geschossdecken, Erneuerung der Fenster Einbau einer Lüftungsanlage, Heizungsaustausch</p> <p>Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 55 KfW-Effizienzhaus 70 KfW-Effizienzhaus 85 KfW-Effizienzhaus 100 KfW-Effizienzhaus 115</p>	<p>Zinsverbilligtes Darlehen</p> <p>bei Durchführung von Einzelmaßnahmen bzw. freien Maßnahmenkombinationen sowie bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus zusätzlich Tilgungszuschuss je nach KfW-Effizienzhaus-Standard KfW-Effizienzhaus 55/70/85/100/115/ = 12,5 %, 10 %, 7,5 %, 5 %, 2,5 % des Zusagebetrages KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“</p>	<p>Örtliche Banken und Sparkassen</p> <p>Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Niederlassung Berlin 10865 Berlin Tel. 01801 335577 Fax: 069 7431-2944 www.kfw.de</p>	<p>Nur für Wohngebäude einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheime, für die vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder Bauanzeige erstattet wurde.</p> <p>Kombination mit der Zuschussvariante des Programms „Energieeffizient Sanieren“ ist ausgeschlossen.</p>
<p>Qualifizierte Baubegleitung durch externen Sachverständigen</p> <p>Abbau von Nachtstromspeicherheizungen</p> <p>Optimierung der Wärmeverteilung im Rahmen bestehender Heizungsanlagen</p>	<p>Zuschuss</p> <p>KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ – Sonderförderung</p>	<p>Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Niederlassung Berlin 10865 Berlin Tel. 01801 335577 Fax: 069 7431-2944 www.kfw.de</p>	<p>Wird eine im Rahmen des Programms „Energieeffizient Sanieren“ (Kredit und Zuschuss) geförderte Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder eine Kombination von mind. 2 Einzelmaßnahmen durch einen externen Sachverständigen begleitet, kann für diese Maßnahmen ein Zuschuss für die Baubegleitung gewährt werden.</p>



NEUBAUTEN			
Förderfähige Maßnahme	Förderart / Programmtitle	Antrags- und Bewilligungsstelle	Bemerkungen
KfW-Effizienzhaus 40 KfW-Effizienzhaus 55 / Passivhaus KfW-Effizienzhaus 70	Zinsverbilligtes Darlehen und Tilgungszuschuss von 10 % für KfW-Effizienzhaus 40; von 5 % für KfW-Effizienzhaus 55 / Passivhaus KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“	Örtliche Banken und Sparkassen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) www.kfw.de	
Innovationsförderung für besonders innovative Technologien: Große Solarkollektoranlagen von 20-40 m ² ; Sekundärmaßnahmen zur Emissionsminderung und Effizienzsteigerung bei Biomasseanlagen bis 100 kW	Erhöhter Zuschuss für besonders innovative Maßnahmen „Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“	Bundesamt für Wirtschafts- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Frankfurter Straße 29-35 65760 Eschborn/Ts. Tel.: 06196 908-625 Fax: 06196 908-800 www.bafa.de	Der Antrag auf Innovationsförderung für Große Solarkollektoranlagen ist <u>vor</u> Beginn der Maßnahme zu stellen.
Solarthermische Anlagen zur Warmwassererwärmung und/oder Raumheizung, Biomasseanlagen, Holzvergaser-Zentralheizungen, Effiziente Wärmepumpen, Erdwärmeeanlagen (z. B. Erdwärmesonden, Wärmepfähle bzw. Wärmekörbe), Kraft-Wärme-Kopplung – Einzelanlagen zur Wärmeversorgung Mini-KWK-Anlagen bis 50 kW _{el}	Zinsverbilligtes Darlehen „Wohnen mit Zukunft: Erneuerbare Energien“	Örtliche Banken und Sparkassen L-Bank Bereich Durchleitungsgeschäft Börsenplatz 1 70174 Stuttgart Tel. 0711 122-2222 www.l-bank.de	Nur für selbst genutzte Wohngebäude.
	Zuschuss „Richtlinien zur Förderung von Mini-KWK-Anlagen“	Bundesamt für Wirtschafts- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Frankfurter Straße 29-35 65760 Eschborn/Ts. Tel. 06196 908-336 www.bafa.de	Programm wurde gestoppt; die Mittel für 2010 sind bereits ausgeschöpft.

Bauen – Klima – Energie

WEITERE ENERGIEFÖRDERPROGRAMME			
Förderfähige Maßnahme	Förderart / Programmtitel	Antrags- und Bewilligungsstelle	Bemerkungen
<p>Programmteil Standard: Anlagen, die die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes erfüllen (z. B. Photovoltaik, Wasserkraft, Biomasse)</p> <p>Programmteil Premium: Tiefengeothermieanlagen; Solarkollektoranlagen ab 40 m² Bruttokollektorfläche; Biomasseanlagen ab 100 kW; Nahwärmenetze; Große Wärmespeicher; Biogasaufbereitung auf Erdgasqualität; Erdgasleitungen für unaufbereitetes Biogas</p>	<p>Programmteil Standard: Zinsverbilligtes Darlehen</p> <p>Programmteil Premium: Zinsverbilligtes Darlehen und Tilgungszuschuss</p> <p>KfW-Programm „Erneuerbare Energien“</p>	<p>Örtliche Banken und Sparkassen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 60325 Frankfurt Tel. 01801 335577 www.kfw.de</p>	
<p>Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Errichtung einer automatisch beschickten Biomasseanlage oder einer Solarkollektoranlage in Schulen, Universitäten oder Kirchen erfolgen und darauf abzielen, eine Visualisierung des Ertrags oder/und Veranschaulichung der Technologien zu erreichen (z. B. elektronische Anzeigetafeln.</p>	<p>Zuschuss</p> <p>„Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt“ (Programmteil: Wärme aus erneuerbaren Energien in der Schule und in der Kirche)</p>	<p>Bundesamt für Wirtschafts- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Frankfurter Straße 29-35 65760 Eschborn/Ts. Tel. 06196 908-625 Fax: 06196 908-800 www.bafa.de</p>	<p>Nur für Schulen, Universitäten und Kirchen.</p>
<p>Strom aus Photovoltaik, Biomasse, Wasserkraft, Geothermie, Deponie-, Gruben- und Klärgas</p>	<p>Gesetzlich vorgeschriebene Einspeisevergütung</p> <p>„Erneuerbare Energien-Gesetz – EEG“</p>	<p>Netzbetreiber, in der Regel das regional zuständige Energieversorgungsunternehmen</p>	<p>Einspeisevergütung für Strom aus Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen bis 30 kW: Ab 01.07.2010: 34,05 Ct/kWh Ab 01.10.2010: 33,03 Ct/kWh</p>



Förderfähige Maßnahme	Förderart / Programmtitel	Antrags- und Bewilligungsstelle	Bemerkungen
<p>Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Brennstoffzellen-Anlagen</p>	<p>Gesetzlich vorgeschriebene Zuschlagszahlung für KWK-Strom</p> <p>„Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz“</p>	<p>Netzbetreiber, in der Regel das regional zuständige Energieversorgungsunternehmen</p>	<p>Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach der Anlagenkategorie, die im Rahmen eines Zulassungsverfahrens festgestellt wird. Die Zulassung erteilt das Bundesamt für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) 65760 Eschborn Tel. 06196 908-437, -842 Fax: 06196 908-11437 www.bafa.de</p>
<p>Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden (z. B. Wohnungszuschnitt, Sanitärinstallation, Wasserversorgung, Erneuerung der Fenster, Fußböden, Erneuerung von Zentralheizungsanlagen oder deren Komponenten)</p>	<p>Zinsverbilligte Darlehen</p> <p>KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“</p>	<p>Örtliche Banken und Sparkassen</p> <p>Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 60325 Frankfurt Tel. 01801 335577 www.kfw.de</p>	



Bürgerservice Bauen

„Mehr Angebot, mehr Beratung und mehr Information“ war das Motto bei der Einführung des Bürgerservice Bauen in Stuttgart im Jahr 2002. Zwar hatten schon früher die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich über alle Fragen zum Thema Bauen bei der Stadtverwaltung zu informieren. Das Beratungsangebot war fachlich hochwertig und breit gefächert. Die damit befassten Mitarbeiter waren aber auf Grund der abgegrenzten Zuständigkeiten der Fachämter nur an unterschiedlichen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung und zu unterschiedlichen Zeiten anzutreffen. Eine umfassende Kenntnis der Sach- und Rechtslage ergab sich für den Bauwilligen meist erst im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens.

Ein wesentliches Ziel der Verwaltungsreform in der Landeshauptstadt Stuttgart ist es aber, Leistungen der Stadtverwaltung für die Bürgerinnen und Bürger nach dem Sachzusammenhang zusammengefasst, über Ämtergrenzen hinweg und an einem Ort anzubieten.

Der Bürgerservice Bauen ist die zentrale Anlaufstelle zum Thema Bauen, bei der umfassend über die Baumöglichkeiten auf einem bestimmten Grundstück Auskünfte erteilt werden und zum konkreten Vorhaben beraten wird. Eigentümer, Bauherren, Makler, Architekten und Bauingenieure oder Nachbarn eines Bauvorhabens können sich hier informieren.

Das Beratungsangebot besteht aus zwei Stufen. In Stufe eins werden allgemeine Informationen gegeben, in der Stufe zwei geht es um konkrete Anfragen zu Bauprojekten.

Beratungsstufe 1

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der zentralen Anlaufstelle haben Zugriff auf das Geo-Informationssystem der Landeshauptstadt und geben unter anderem Auskünfte:

- ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann;
- ob Baulasten vorliegen;
- welches Verfahren für ein Bauvorhaben durchzuführen bzw. ob eine Baugenehmigung einzuholen ist;
- welche Bestimmungen des Bebauungsplans verbindlich sind;
- welche Grenzabstände einzuhalten sind;
- wie viele Stellplätze erforderlich sind;
- was bei der Umwandlung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen zu beachten ist;
- wie Werbeanlagen beantragt und genehmigt werden;

Außerdem werden Auskünfte ohne weitere Beratung darüber erteilt, ob das Grundstück im städtischen Altlastenkataster verzeichnet ist oder ob das Gelände in einem Sanierungs-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet liegt. Die Bürgerinnen und Bürger erfahren auch, ob ein Gebäude als Kulturdenkmal eingetragen ist oder das Grundstück im Bereich einer Erhaltungssatzung liegt.

Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden oder von ihnen bevollmächtigte Personen können Einsicht in die Bauakten nehmen und Kopien der Bauunterlagen anfertigen bzw. anfertigen lassen. Seit einigen Jahren liegen die bautechnischen Nachweise, insbesondere die statischen Berechnungen und Planzeichnungen, in digitalisierter Form vor und können entsprechend zur Verfügung gestellt werden. Nachweise älterer Gebäude, die noch auf Mikrofilm archiviert sind, können auf Wunsch entweder durch Fachleute, die von den Eigentümern beauftragt sind, im Bürgerservice Bauen selbst digitalisiert oder aber durch eine Fremdfirma im Auftrag des Eigentümers digital erstellt werden.

Des Weiteren erhalten Nachbarn in baurechtlichen Verfahren Einsicht in die Antragsunterlagen und eine Erläuterung des Bauvorhabens.

Folgende Unterlagen sind beim Bürgerservice Bauen erhältlich:

- Antragsformulare für baurechtliche Verfahren
- Auszüge aus dem Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Auszüge aus der Stadtkarte/Liegenschaftskataster
- Auszüge aus dem städtischen Kanalkataster
- Luftbilder





Beratungsstufe 2

Wer konkrete Fragen zu seinem Bauprojekt hat, lässt sich in der Stufe zwei beraten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der zentralen Anlaufstelle vermitteln den Kontakt zu dem zuständigen Sachbearbeiter.

Öffnungszeiten

Stufe 1:

Montag, Dienstag und Mittwoch

08.30 – 16.00 Uhr

Donnerstag

08.30 – 18.00 Uhr

Freitag

08.30 – 12.00 Uhr

Stufe 2:

Donnerstag

08.30 – 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Leistungen des Bürgerservice Bauen zum Teil gebührenpflichtig sind.

Bürgerservice Netze der EnBW Regional AG

Um das Beratungsangebot im Bürgerservice Bauen abzurunden, hat die EnBW Regional AG in den Räumen des Bürgerservice Netze eine eigene Beratungsstelle eingerichtet. Im Bürgerservice Netze erhalten die Bauherren und deren Architekten und Fachplaner die wichtigen Informationen über die erforderlichen Maßnahmen zum Anschluss der Gebäude an die Gas-, Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung. Entsprechende Planwerke mit Darstellung der auf dem Baugrundstück und in der Straße vorhandenen bzw. geplanten Leitungen werden auf Wunsch unmittelbar angefertigt.



MÖNCH
 Inh. Stephan Mönch
Stuckateurmeister
 Gips-, Stuckateur- u. Malerbetrieb

Innen- und Außenputz · WDV-Systeme · Trockenbau
 Mineralputze · Farbgestaltung · Altbausanierung · Gerüstbau

70499 Stgt.-Weilimdorf · Höfinger Straße 21
 Fax 8 66 14 62 · Telefon 07 11 / **8 87 31 74**
 E-Mail: stuckateur.moench@gmx.de



▪ Holzkonstruktionen aller Art
 ▪ Dachstuhl - Dachdeckung
 ▪ Altbausanierung
 ▪ Energieeffizientes Sanieren
 ▪ Dachaufstockung - Anbau
 ▪ Planung - Energieberatung

Tel. 550 78 55 www.mc-cafferty.de

Wohneigentumsförderung

Auf dem Weg zum Traumhaus

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

- Welche Fördermittel können Sie erhalten?
- Wie viel Eigenkapital ist erforderlich?
- Wie hoch ist die Belastung?


Paare und Alleinerziehende jeweils mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren werden vom Land und der Stadt gefördert. Beispiel Familie mit 2 Kindern:

- ★ Gesamtzuschuss bis zu 24.000 Euro
- ★ zinsverbilligte Darlehen bis zu 150.000 Euro
- ★ Gesamtanzahlung bis zu 44 %

Das Amt für Liegenschaften und Wohnen best. Sie gerne, damit Ihr Traum bald Wirklichkeit wird.

Ansprechpartner	Telefon
A - C Frau Vogt	0711 216-2208
D - Ha Frau Petri	0711 216-2117
He - N Frau Ebeling	0711 216-6851
O - Z Frau Reischl	0711 216-2214

Informationen erhalten Sie auch im Internet unter www.stuttgart.de/wohnbaufoerderung



Antonia Schmidt
40 Jahre

Die Landeshauptstadt Stuttgart ergänzt die Landesförderung durch das „Familienbauprogramm“. Hier sind die Einkommensgrenzen höher als im Landesprogramm. Es wird ein Baukosten- oder Zinszuschuss gewährt. Außerdem kann bei Vorliegen der Voraussetzungen ein Zuschlag für energiesparendes und ökologisches Bauen bewilligt werden.

Neben dem Familienbauprogramm fördert die Stadt den Erwerb von Wohneigentum durch das Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“. In diesem Programm stellt die Stadt Baugrundstücke mit einer bis zu 50 %igen Verbilligung des Verkehrswertes zur Verfügung, auf denen von erfahrenen Bauträgern preisgünstige Reihenhäuser, Doppelhäuser und familiengerechte Eigentumswohnungen erstellt werden. Diese werden an von der Stadt ausgewählte Paare und Alleinerziehende, jeweils mit mindestens 1 Kind unter 18 Jahren verkauft.

Wer in Stuttgart ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung kaufen oder bauen will, kann unter bestimmten Voraussetzungen dafür zinsverbilligte Darlehen aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm und/oder Zuschüsse aus dem städtischen Familienbauprogramm erhalten.

Das Landeswohnraumförderungsprogramm richtet sich an bestimmte Zielgruppen und ist abhängig von Einkommensgrenzen. Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums durch die Gewährung zinsverbilligter Darlehen der L-Bank gibt es für:

- Paare und Alleinerziehende jeweils mit mindestens 1 Kind unter 18 Jahren,
- Schwerbehinderte mit spezifischen Wohnraumversorgungsproblemen, unabhängig von der Haushaltsgröße;
- bei jungen Paaren ohne Kinder erfolgt die Förderung durch Optionsdarlehen mit der Zusage einer Ergänzungsförderung, wenn innerhalb von 6 Jahren Kinder hinzukommen.

Fördervoraussetzung im Landeswohnraumförderungsprogramm ist, dass das Haushaltseinkommen die jeweils maßgebende Einkommensgrenze nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes nicht überschreitet.

Zielgruppen, Art und Höhe der Förderung, sowie die Einkommensgrenzen sind aus den nachfolgenden Aufstellungen und Tabellen (I – IV) ersichtlich. Die dort dargestellten Förderungen sind Beispiele. Nur anhand der persönlichen Daten können die Mitarbeiterinnen beim Amt für Liegenschaften und Wohnen die exakte Förderhöhe ermitteln.

Je nach Förderweg ist der Anteil der Eigenleistung unterschiedlich hoch und muss mindestens 15 % der Gesamtkosten betragen.

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

Gegebenenfalls können Haus- oder Wohnungseigentümer zu den Wohnbaufördermitteln einen Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz beantragen.

Die städtischen Programme können mit den zinsverbilligten Darlehen aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm kombiniert werden. Aufgrund der hohen Grundstückspreise in Stuttgart sind die meisten Antragsteller auf den Baukosten-/Zinszuschuss oder die städtische Grundstücksverbilligung angewiesen, um die Voraussetzungen für die Förderdarlehen des Landes zu erfüllen.



Wichtiger Hinweis:

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

Beratung und Antragstellung:

Bauherren und Käufer, die in Stuttgart Wohneigentum schaffen oder erwerben wollen, werden vom Amt für Liegenschaften und Wohnen, Dorotheenstraße 2, 70173 Stuttgart, beraten. Da die Förderung im Einzelfall anhand Ihrer persönlichen Daten wie Einkommen, Eigenkapital und Finanzierungsbedarf ermittelt werden muss, stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen des Amtes für Liegenschaften und Wohnen nach vorheriger Terminvereinbarung gerne zur Verfügung:

Familienname	Ansprechpartner	Telefon
A-C	Frau Vogt	0711 216-2298
D-Ha	Frau Petri	0711 216-2117
He-N	Frau Ebeling	0711 216-6851
Q-Z	Frau Reischl	0711 216-2214

E-Mail: wohnbauforderung@stuttgart.de

Allgemeine Auskünfte zu den Förderprogrammen, Antragsformulare und Merkblätter können Sie auch während der Sprechzeiten des Amtes für Liegenschaften und Wohnen erhalten:

Montag bis Freitag	09.00 – 12.30 Uhr
Montag bis Donnerstag	13.30 – 15.30 Uhr

Weitere Informationen finden Sie auch im Internet unter www.stuttgart.de/wohnbauforderung sowie www.l-bank.de/wohnraumfinanzierung.



6 Reihenhäuser, Im Wolfbusch 39 A-F, Stuttgart-Weilimdorf, Activ Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

I. Die Förderprogramme im Überblick

Zielgruppen	Förderprogramme bei Neubau und Kauf von neuem oder gebrauchtem Wohnraum	
	Wohnraumförderungsprogramm des Landes	Familienbauprogramm der Stadt Stuttgart
Paare und Alleinerziehende, jeweils mit mindestens 1 Kind untr 18 Jahren	X	X
Junge kinderlose Paare	X	
Schwerbehinderte Menschen	X	

Wohneigentumsförderung

II. Landeswohnraumförderungsprogramm 2010

Gefördert wird der Bau und Erwerb von neuem Wohnraum, der Erwerb von vorhandenem Wohnraum jeweils zur Eigennutzung, Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen sowie Zusatzmaßnahmen für schwerbehinderte Menschen und barrierefreies Bauen.

Zielgruppen	Förderung		
1. Paare und Alleinerziehende	1.1	Z-15-Darlehen	
		(auf 15 Jahre zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen)	
jeweils mit mindestens 1 Kind	Anzahl Kinder	Förderdarlehen Euro	
		Neubau	Bestand
	1	85.000	72.300
	2	130.000	110.500
	3	165.000	140.300
	4	190.000	161.000
	5	205.000	174.300
	Jedes weitere Kind	+15.000	+12.800
	Je weiterer erwachsener Haushaltsangehöriger	+ 5.000	+ 4.200
	1.2	Optionsdarlehen	
		Zusätzlich zum Förderdarlehen kann ein Kapitalmarktdarlehen ohne Zinsverbilligung zwischen 20.000 und 75.000 Euro in Anspruch genommen werden. Dieses Darlehen ist mit der Zusage einer Ergänzungsförderung verbunden, falls innerhalb von 6 Jahren weitere Kinder hinzukommen. Die Ergänzungsförderung beträgt für das in den Haushalt hinzugekommene	
		im Neubau (Euro)	im Bestand (Euro)
	1. und 2. Kind je	7.000	6.000
	3. Kind	5.500	4.700
	4. Kind	4.000	3.400
	5. Kind	2.500	2.100
		Die Ergänzungsförderung kann wahlweise als Sondertilgung oder als Zinsverbilligung für das Optionsdarlehen eingesetzt werden.	



Zielgruppen

Förderung

1.3 Zusatzförderung für Vorhaben in Ortszentren

Bei Vorhaben in überwiegend vor 1950 besiedelten innerstädtischen Flächen, die in einem engen räumlichen Bezug zu einem historischen, wirtschaftlichen oder kulturellen Zentrum der Gemeinde stehen, wird in der Neubauförderung ein **Förderzuschlag von 25.000 Euro** und in der Bestandsförderung ein **Förderzuschlag von 21.300 Euro** zum Z-15-Darlehen gewährt.

2. Junge kinderlose Paare

Die Förderung erfolgt durch **Optionsdarlehen**.

Einzelheiten siehe Ziffer 1.2

Nachdem das erste Kind zum Haushalt hinzugekommen ist, wird auch der oben genannte Zentrumszuschlag gewährt. Er kann als Sonder-tilgung oder als Zinsverbilligung für das Optionsdarlehen eingesetzt werden.

3. Schwerbehinderte

Zusatzförderung für schwerbehinderte Menschen und für barrierefreies Bauen ist in allen Förderfällen möglich.

Ökologische Bauweise

Zuschläge für innovativen Wohnungsbau und ökologische Bauausführungen sind im Einzelfall möglich.

Eigenleistung

Mindestens 25 %, in Ausnahmefällen genügen auch 15 %.

Darlehenskonditionen, Zins und Tilgung

Z-15-Darlehen

Zinsverbilligung um 2,25 % in den ersten 2 1/2 Jahren. Danach verringert sich die Zinsverbilligung um bis zu 0,5 % alle 2 Jahre.

Nach 15 Jahren gilt der Kapitalmarktzins.

Tilgung: 1-3 % zuzüglich ersparter Zinsen

Zinsbindung: mindestens 15 Jahre, maximal 30 Jahre

Optionsdarlehen

Kapitalmarktdarlehen von der L-Bank mit der Option zur nachträglichen Verbilligung

Wohneigentumsförderung

Zielgruppen	Förderung
Kostenobergrenze	<p>Maximal 2.200 Euro/m² Gesamtkosten (abzüglich Grundstücks- und Finanzierungs-kosten)</p> <p>In jedem Fall sollen folgende Beträge (ohne Grundstücks- und Finanzierungs-kosten) nicht überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus 275.000 Euro • Eigentumswohnung 225.000 Euro. <p>Diese Kostenobergrenzen umfassen nicht die Kosten von Garagen, Carports und Stellplätzen/Tiefgaragenstellplätzen.</p>
Energieeinsparverordnung	Den Anforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) muss entsprochen werden.

III. Familienbauprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart

Gefördert wird der Bau oder Kauf eines Einfamilienhauses / einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung (Neubau- und Bestandsförderung) für Paare und Allein-erziehende jeweils mit mindestens 1 Kind unter 18 Jahren, wobei bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden dürfen.

Baukostenzuschüsse werden zur teilweisen Deckung der Baukosten in folgender Höhe gewährt:

Anzahl Kinder	Einkommensgruppe I EUR		Einkommensgruppe II EUR		Einkommensgruppe III EUR	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
1	16.000	12.000	13.000	9.000	8.000	4.000
2	20.000	16.000	16.000	12.000	10.000	6.000
3	24.000	20.000	19.000	15.000	12.000	8.000
4 und mehr	28.000	24.000	22.000	18.000	14.000	10.000



Zinszuschüsse werden auf die Dauer von zehn Jahren gewährt und zwar in Höhe von jährlich:

Anzahl Kinder	Einkommensgruppe I		Einkommensgruppe II		Einkommensgruppe III	
	EUR		EUR		EUR	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
1	2.080	1.560	1.690	1.170	1.040	520
2	2.600	2.080	2.080	1.560	1.300	780
3	3.120	2.600	2.470	1.950	1.560	1.040
4 und mehr	3.640	3.120	2.860	2.340	1.820	1.300

Zuschlag für energiesparendes und ökologisches Bauen

Maßnahmen	Baukostenzuschuss	Zinszuschuss
	EUR	EUR
Passivhaus / KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)	4.000	520

IV. Einkommensgrenzen beim Land und der Stadt

Um zinsverbilligte Darlehen oder städtische Zuschüsse erhalten zu können, darf das Bruttojahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen folgende Werte nicht überschreiten:

Haushaltsgröße*	Einkommensgrenze** in Euro		
	Einkommensgruppe I	Einkommensgruppe II	Einkommensgruppe III
Landeswohnraumförderungsprogramm			
Städtisches Familienbauprogramm			
1 + 2 Personen	32.940	43.920	54.900
3 Personen	39.315	52.420	65.525
4 Personen	45.690	60.920	76.150
5 Personen	52.065	69.420	86.775
6 Personen	58.440	77.920	97.400

* Mit mindestens 1 Kind unter 18 Jahren

** Maßgebende Einkommensgrenze zuzüglich 920 Euro Werbungskostenpauschale je Arbeitnehmer = zulässiges Bruttojahreseinkommen.

Bei jeder **schwerbehinderten Person** mit speziellen Wohnbedürfnissen erhöht sich die Einkommensgrenze um jeweils 2.400 Euro. Voraussetzung ist, dass in dem Haushalt mindestens zwei Personen leben.

Was macht ...

... der Immobilienmakler?

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

... der Entwurfsverfasser?

Ist für ein Vorhaben ein Grundstück in die engere Wahl gezogen oder gar schon erworben, sollte ein Entwurfsverfasser (Architekt oder eingetragener Bauingenieur) hinzugezogen werden. Nach Begutachtung des Bauplatzes, Prüfung der gesetzlichen Grundlagen und Zusammenstellung der Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren erstellt er einen ersten Entwurf. Aus diesem Entwurf reift nach vielen Diskussionen die endgültige Bauplanung, die dann Grundlage eines Bauantrages wird. Abhängig vom geplanten Bauwerk und einem ggf. vorhandenen Bebauungsplan kann der Bauherr das Baugenehmigungs- oder das vereinfachte Baugenehmigungs- oder aber das Kenntnissgabeverfahren wählen.

Im Allgemeinen wird der Entwurfsverfasser nach erteilter Baugenehmigung oder durchgeführtem Kenntnissgabeverfahren auch die Ausschreibungen zusammenstellen und den Bauherren bei der Vergabe der einzelnen Bauaufträge beraten. Parallel dazu wird eine Detailplanung, die so genannte Ausführungs- oder Werkplanung (Maßstab 1:50) erstellt. Hier werden alle Details festgelegt, vermaßt und beschrieben, so dass nach diesen Plänen alle am Bau Beteiligten ihre Arbeiten („Gewerke“) planen und vorbereiten können. In der Regel überträgt der Bauherr dem Entwurfsverfasser auch die Bauleitung, also die Koordination der Arbeiten und die Aufsicht über den Bauablauf, so dass er für Unfälle ggf. die Verantwortung übernehmen muss.

... der Tragwerksplaner (Statiker)?

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

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

... der Baugrundgutachter?

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



Karl Sikler & Sohn GmbH & Co. KG

Martin-Luther-Straße 4
70372 Stuttgart

Tel. 0711-95 46 76 - 0
Fax 0711-95 46 76 - 16

info@sikler.de
www.sikler.de





Leistungsbereiche:

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

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

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

Stuttgart · Bruchsal · Dresden · Schleiz

Ihr Partner für Tragwerksplanung, bautechnische Prüfung und Gutachten

TW+ Thilo Weischdel Ingenieure GmbH
Felix-Dahn-Straße 10 · D-70597 Stuttgart
Tel.: +49(0)711/7 58 65 26 - 0
Fax: +49(0)711/7 58 65 26 - 9
info@twpl.de · www.twpl.de

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. FH Thilo Weischdel
Prüflingenieur für Bautechnik (V)
ö.b.u.v. Sachverständiger
Schweißfachingenieur

TW+
Ingenieure GmbH

- Beratung
- Planung
- Prüfung
- Gutachten

Tragwerksplanung und Baustatik

ZIEGLER + DIETZ BAUINGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUSTATIK UND KONSTRUKTION

- statisch-konstruktive Bearbeitung von Tragwerken
- Entwicklung von wirtschaftlichen Bauweisen
- energetische Gebäudesanierung
- Instandsetzung von historischen denkmalgeschützten Bauwerken

Eisenbahnstraße 17 · 70736 Fellbach
Fon 0711/95 19 23-20 · Fax 0711/95 19 23-19
www.zd-bauingenieure.de · r.ziegler@zd-bauingenieure.de

www.mein-profi.de

Das Handwerkerportal für Bauen, Wohnen und Sanieren

Was macht ...

z. B. nach § 9 Abs. 2 der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) und den baurechtlich eingeführten Normen, z. B. DIN 1054, in der exakte Anforderungen an den Untersuchungsaufwand gestellt werden. Baugrundgutachter, die den Baugrund und die Grundwasserverhältnisse erkunden und die Wechselwirkung zwischen Bauwerk und Baugrund bewerten, sind Ingenieurgeologen und Bauingenieure.

Die Kosten eines Baugrundgutachtens sind abhängig von den Baukosten, der Baukonstruktion und den Untergrundverhältnissen. Sie sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) für alle Bauherren rechtsverbindlich festgelegt. Der Bauherr kann daher den seiner Meinung nach besten und renommiertesten Gutachter wählen, ohne höhere Kosten befürchten zu müssen.

... der Bauträger?

Man kann sich sein Haus auch von einem Bauträger erstellen lassen. Dieser verkauft vielfach Haus und Grundstück einschließlich Architekten- und Ingenieurlösungen als Paket. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit oft billiger als ein einzelner Bauherr. Auch die Vereinbarung eines Festpreises für das schlüsselfertige Haus ist für viele Bauwillige interessant. Diesen Vorteilen stehen zuweilen geringere Einflussmöglichkeiten des Käufers auf die Gestaltung, den Grundriss und andere Eigenschaften des Hauses gegenüber.

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

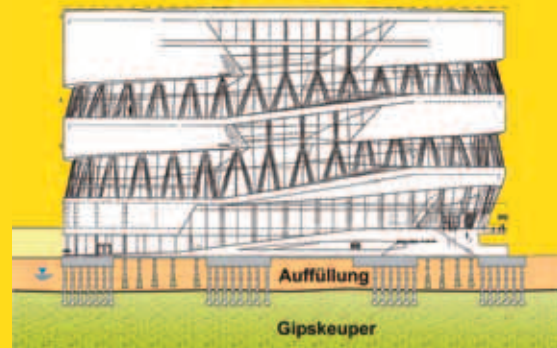
Smoltczyk & Partner GmbH

Geotechnik · Hydrogeologie · Umwelttechnik

S & P

Rund um Baugrund, Schadstoffe und Wasser

- Baugrund- und Gründungsgutachten
- Schadstoffe in Böden und Gebäuden
Altlasten, Abbruch, Umnutzung, Raumluft ...
- Erdwärme, Erdwärmesonden, Energiepfähle ...
- Grundwasser-Brunnen



Mercedes-Benz Museum, Kunstmuseum am Schlossplatz, Neue Landesmesse, LBBW, Pariser Platz, H.-M.-Schleyer Halle, Porsche Museum u.v.a.m.

Untere Waldplätze 14 · 70569 Stuttgart · Telefon 07 11/13164-0 · Telefax 07 11/13164-64 · E-mail post@SmoltczykPartner.de
Internet www.SmoltczykPartner.de



BAUEN FÜR INDUSTRIE UND GEWERBE

BP ARCHITEKTURBÜRO
KOSTENCONTROLLING
BAULEITUNG

BAUMANN GESAMTPLANUNGS GMBH

ÜBERKINGER STR. 12
70372 STUTTGART

TEL. 0711.5594725
WWW.ABP-ARCHITEKTEN.DE



Architektur
Planung
Bauleitung
Bauberatung
Energieberatung
Sachverständiger
Projektentwicklung

raum plan GmbH
Architekten & Techniker
Feuerbacher-Tal-Str. 5
70469 Stuttgart-Feuerb.
Tel. 0711 / 814 794 10
www.raum-plan.com



architektur ■ ■
handwerk ■ ■

■ beraten ■ planen ■ bauen ■ renovieren

Fon 0711 / 12 00 469 Web www.reicherter-ah.de
Fax 0711 / 30 56 799 Mail info@reicherter-ah.de

HEUBECK
ARCHITECTURE

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

Freier Architekt
Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden
Energieberater
Thermografie

Hohentwielstr. 34 Fon 0711. 640 25 78 info@heubeck-architecture.de
70199 Stuttgart Fax 0711. 640 98 78 www.heubeck-architecture.de

ENTWURF • PLANUNG • AUSFÜHRUNG • GUTACHTEN

Architektur mit Zukunft, individuell und ökologisch



h.p. matheis
architektur + energie
freier architekt • dipl. ingenieur • dipl. energiewirt • energieberater • bafa • dena • ifw

linzer straße 97 • 70469 stuttgart
www.architekturundenergie.info

telefon: 07 11 / 2 73 86 08

Architektur-
büros und
Bauplanung

ARCHI·TEC
Jobst Ewald
Dipl.-Ing. (FH) · Freier Architekt

Neue Weinsteige 35 · 70180 Stuttgart
Tel. 07 11/607 13 13 · Fax 60 60 28
www.archi-tec-stuttgart.de
mail@archi-tec-stuttgart.de



Das Handwerker-Haus

HOFSTETTER

Wir richten es.

MALEREI SCHREINEREI HOLZ-UND TROCKENBAU KOMPLETTLÖSUNGEN AUS EINEM HAUS

Stuttgart · 07 11 / 6910 79 · www.hofstetter.net

Altbausanierung Kurt R. Hengstler GmbH

Komplettmodernisierung
Platten · Fliesen · Naturstein

Schmidener Straße 22/1 · 70372 Stuttgart
Telefon (07 11) 95 46 06-0 · Telefax (07 11) 55 25 13
Internet: www.hengstler-gmbh.de · E-Mail: hengstler@hengstler-gmbh.de

KLAUS SCHOGER

Sanitäre Anlagen
Zentralheizungen
Blechbearbeitung
Solaranlagen



Stuttgart West, Reinsburgstr. 69 A

Tel. 0711 / 61 74 89

– Gas und Wasser –

Fax 0711 / 61 21 28, E-Mail: klausschoger@t-online.de

Renommierte Handwerks- betriebe



Schlosserei Kurt Beck

Inh. Bernd Bruchmann



Schlosserei
Metallbau
Glasbau

- ◆ Geländer
- ◆ Gitter
- ◆ Treppen
- ◆ Zäune
- ◆ Türen/Tore
- ◆ Kleiner Stahlbau
- ◆ Überdachungen
- ◆ Vordächer
- ◆ Glasanlagen
- ◆ Reparaturen
- ◆ Aluminium-Haustüren
- ◆ Sicherheitstechnik
- ◆ Schließanlagen

Leinenweberstraße 82A
70567 Stuttgart (Möhringen)
Telefon 0711/7119 65
Telefax 0711/7189 462

E-Mail: Info@schlosserbeck.de

Informieren Sie sich unter

www.schlosserbeck.de

Beratung
Planung
Fertigung
Montage
Service

Ihr Fachbetrieb
für Sanitär-
und Heizungs-
technik,
Solar-/
Brennwert-
technik

D+S ROCKENSTEIN GMBH Meisterbetrieb



Schöttlestraße 20/1
Stuttgart/Degerloch

Tel. 0711/765 32 24

Fax 0711/765 33 60

halle@rockenstein-sanitaer.de

www.rockenstein-sanitaer.de

*Ihr Installateur
...mit dem „R“ für
Rundum-Service*



Uli HIMMELEIN

www.uli-himmelein.de

*Ihr schwäbischer Installateur
und Heizungsbauer!*

Sanitär · Heizung · Solartechnik · Regenwassernutzung · regenerative Energien
Tuchbleiche 35 · 70439 Stgt.-Stammheim · Fax 86 05 29 97 · Tel. 86 05 29 79



Was macht ...

zuerst bedient werden müsste. Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20 bis 40 % des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietungen des Objektes gewährt werden. Am sichersten ist die Finanzierung natürlich, wenn Sie ausreichend Eigenkapital besitzen.

... der Notar?

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

... der Handwerker?

Die Vergabe der einzelnen Bauleistungen an die Handwerker erfolgt normalerweise aufgrund von Angeboten, die durch Rückgabe ausgefüllter, vom Planverfasser ausgegebener Leistungsverzeichnisse unterbreitet werden. Beauftragt wird bei mehreren anbietenden Handwerkern regelmäßig derjenige, dessen Ange-

- malen
- lackieren
- tapezieren
- schützen
- verschönern

RENNERT + RICHTER GMBH

Malergeschäft

... innen wie außen ... **Tel. 0711 - 256 88 39**

Johannesstr. 60/1 - 70176 Stuttgart/West - Fax 0711 - 256 61 60

www.rennert-richter.de - info@rennert-richter.de

Lieferung, Montage und Reparatur von:

- Weru-Fenstern
- Weru-Türen
- Elementen aus Holz
- Kunststoff
- Aluminium
- Alu-Kunststoff
- Jalousien
- Markisen
- Überdachungssysteme



Taubenheimstr. 97A · 70372 Stuttgart (Bad Cannstatt)
 Telefon (07 11) 56 73 33 · Telefax (07 11) 56 25 08
 E-Mail: info@lauser-gmelin.de · www.lauser-gmelin.de

Mo. - Fr.: 8 bis 17 Uhr · Sa.: 8 bis 12 Uhr

WACHTER

WOHNUNGSBAU GMBH

Senefelderstraße 31A

70176 Stuttgart

Telefon 07 11 / 6 56 24 81 30

Telefax 07 11 / 6 56 24 81 39

HVW GmbH

Hausverwaltung Wachter GmbH

Stresemannstraße 79 · 70191 Stuttgart
 Telefon 07 11 / 6 56 24 81 10 · Fax 07 11 / 6 56 24 81 19
 Email info@wachter-hvw.de

Ihre Hausverwaltung vor Ort

Persönlich · kompetent · zuverlässig

Was macht ...

bot unter Berücksichtigung aller Umstände das günstigste ist. Häufig, nicht immer, ist das der billigste Anbieter.

Bestimmt haben Sie kein Geld zu verschenken, aber die Sicherstellung einer guten Ausführung und auch eine ordnungsgemäße Gewährleistung können Sie im Einzelfall auch dazu veranlassen, dass Sie nicht immer dem billigsten Handwerker die Arbeiten übertragen.

Den Verträgen mit den Bauhandwerkern kann die Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) zugrunde gelegt werden. Es handelt sich um eine in ihren Grundzügen seit über 50 Jahren verwendete Regelung, die den speziellen Gegebenheiten des Bauvertrages Rechnung trägt. Die VOB/B gilt nur bei ausdrücklicher Vereinbarung; erfolgt eine derartige Vereinbarung nicht, gilt nur das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) mit einer Verjäh-

rungsfrist von 5 Jahren. Auch bei Vereinbarungen der VOB/B kann eine längere als die zweijährige Gewährleistungsfrist vereinbart werden, was bei schadenanfälligen Gewerken oft zu empfehlen ist. Auf die Besonderheiten bei der Anwendung der VOB bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau oder mit öffentlichen Mitteln finanzierten Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Die mit den einzelnen Bauhandwerkern abgeschlossenen Verträge sind regelmäßig Werkverträge. Der wesentliche Inhalt eines Werkvertrages ist die Erreichung des vereinbarten Erfolges. Wie dieser im Einzelnen erreicht wird, liegt, soweit nicht besondere vertragliche Vereinbarungen getroffen sind, im Verantwortungsbereich des jeweiligen Vertragspartners. Gesetzlich geregelt ist das Werkvertragsrecht in den §§ 631 ff BGB; dazu kommt die Regelung der VOB/B bei entsprechender Vereinbarung.

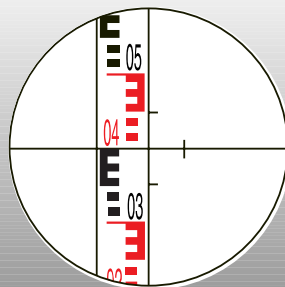
... der Vermessungssachverständige (Vermessungsingenieur)?

Um Planungssicherheit zu haben, kann man das Baugrundstück vor Beginn der Planung und des Baus eines Gebäudes in Form eines Bestandsplans vermessen lassen. Der Bestandsplan beinhaltet eine lage- bzw. höhengenaue Darstellung der Grundstücksabmessungen, Höhenverhältnisse, Bäume, Nachbargrenzbebauung und sonstigen topografischen Gegenstände. Der Vermessungsingenieur überprüft dabei auch die Übereinstimmung der Grenzen mit ihrer Festlegung im Liegenschaftskataster. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens fertigt der Vermessungsingenieur die Lagepläne zum Bauantrag, die die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben wie die Darstellung der geplanten baulichen Anlage, die Grenzabstände, die Festsetzungen eines Bebauungsplans etc. enthalten. Während der Bauausführung ist der Vermessungsingenieur für die Positionierung der baulichen Anlage durch Verpflocken des Gebäudegrundrisses für den Bauaushub, die Einmessung des Schnurgerüsts und die Höhenlage entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung und der Planungsgrundlage des Architekten verantwortlich. Abschließend erfolgt die Gebäudeaufnahme für die Fortführung des Liegenschaftskatasters.

AICHINGER

Ingenieurbüro für Vermessung

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



Dipl.- Ing.

Peter Aichinger

Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur



Katastervermessung

Grundstücksteilungen,
Grenzfeststellungen,
Baulandumlegungen,
Straßenschlussvermessungen

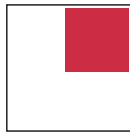
Bau- und Ingenieurvermessungen

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

VERMESSUNGSBÜRO HENN+KESSLER

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Hauffstraße 28 73614 Schorndorf
Telefon 07181/4095-0 Fax 07181/4095-95
E-Mail info@henn-kessler.de
Internet www.henn-kessler.de



VERMESSUNGSBÜRO WILFRIED KAUTZ GmbH

GF: Christoph Henn & Frieder Kessler
Schafstraße 3 71394 Kernen i.R.
Tel. 07151/42079 Fax 07151/46570
E-Mail buero@kautz-vermessung.de
Internet www.kautz-vermessung.de

KAUTZ



Ingenieurbüro für
Vermessungswesen

VERMESSUNGSBÜRO DIPL.-ING. E. MESSMER

Beratende Ingenieure - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ingenieurbüro für angewandte Geodäsie, Photogrammetrie und graphische Datenverarbeitung



Vom Kleinauftrag bis zum Großprojekt...

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



Bitte rufen Sie uns an – wir beraten Sie gerne.

Bahnhofstraße 6
71409 Schwaikheim

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

www.e-messmer.de
buero-stuttgart@e-messmer.de



Einige Besonderheiten beim Bauen von A – Z

Abfallentsorgung

Unter dem Stichwort „Abfallentsorgung“ finden Sie Hinweise zur Entsorgung von Abfällen aus Privathaushalten. Für Informationen zur Entsorgung verunreinigter mineralischer Abfälle (Bodenaushub und Bauschutt mit Schadstoffen) verweisen wir auf Informationen unter dem Stichwort „Altlasten“.

Abfalltrennung ist wichtig für den Schutz unserer Umwelt. Auf diese Weise kann vieles wieder verwertet werden und die Müllberge wachsen nicht ins Unendliche. Sondermüll und giftige Stoffe werden aussortiert und speziell entsorgt. Das schont unsere Luft und unser Trinkwasser.

Die Stuttgarterinnen und Stuttgarter sind Spitze bei der Abfalltrennung. Dabei unterstützt sie der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) mit einem ausgeklügelten und bewährten System: Für Restmüll, Papier und Biomüll stehen jeweils gesonderte Behälter bereit, die in regelmäßigen Abständen abgefahren werden. Hinzu kommen verschiedene Sonderaktionen wie die Grüngutabfuhr auf Bestellung (zweimal in der Zeit von November bis April) oder die Sperrmüllsammmlung auf Bestellung (zweimal im Jahr). In kleinen Mengen gibt es außerdem die Möglichkeit, an Samstagen und unter der Woche den Sperrmüll bei einem der drei Wertstoffhöfe abzuliefern. Die Sammlung von Elektronik-Altgeräten erfolgt im Bring- und Holsystem. Während Großgeräte auch über die mit der Karte beantragte Sperrmüllabfuhr abgeholt werden, stehen für alle anderen Altgeräte vier Sammelstellen zur Verfügung. Problemstoffe werden über das so genannte Umweltmobil erfasst, welches turnusgemäß Problemstoffe an bestimmten Stellen im Stadtgebiet entgegennimmt. Verpackungen aus Kunststoff, Verbund oder Metall werden alle drei Wochen abgeholt.

Um die vielen Termine leichter im Auge zu behalten, erhalten alle Haushalte automatisch einmal im Jahr im Herbst einen detaillierten Abfallkalender. Zusätzlich veröffentlicht das Amtsblatt allwöchentlich die aktuellen Daten.

Abfallbehälter – Standplätze

Die Grundstückseigentümer beziehungsweise Grundstückseigentümerinnen haben geeignete, am Tage der Abfuhr frei zugängliche Standplätze für Restmüll und Altpapier einzurichten und zu unterhalten. Der Standplatz ist in möglichst kurzer Entfernung zum Fahrbahnrand einer von Sammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße einzurichten; die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Der Transportweg darf nicht über Stufen und Treppen führen und

soll keine Steigung von mehr als 2 % aufweisen. Auf Grund der Entwicklung bei der Abfallentsorgung, sowohl bezüglich der Abfallmenge als auch des technischen Fortschritts, muss der Stadt eine Umstellung auf andere Abfallentsorgungssysteme und damit auch auf andere Restmüll- beziehungsweise Wertstoffbehälter vorbehalten bleiben. Um eine etwaige Umstellung des Abfallentsorgungssystems nicht zu behindern, empfiehlt es sich im Allgemeinen nicht, Behälterschranke aufzustellen. Hygienischen und architektonischen Bedürfnissen kann auch dadurch Rechnung getragen werden, dass die Behälterstandplätze bei Neuanlagen auf eine andere Weise gestaltet werden. Eine Begrünung, veränderbare Umgrenzung, gegebenenfalls auch Überdachung u. ä. können dies ebenfalls gewährleisten. Eine Standplatzreserve von 50 % ist einzuplanen.

Falls ein Standplatz nicht den vorgeschriebenen Anforderungen entspricht, müssen die Restmüll- beziehungsweise Wertstoffbehälter für Altpapier am Tag der Leerung von den jeweiligen Nutzern bereitgestellt werden.

An den Standplatz und Transportweg des Wertstoffbehälters für Biomüll (Biotonne) werden von der Stadt keine satzungsrechtlichen Anforderungen gestellt. Die Biotonne ist am Tag der Leerung von den Nutzern rechtzeitig am Rand des Gehwegs (soweit ein solcher nicht vorhanden ist, am äußersten Straßenrand) bereitzustellen und nach der Entleerung zurückzubringen. Zur Eigenkompostierung gibt die beim AWS kostenlos erhältliche Kompostfibel fachliche Anregungen.

Im Interesse einer gut funktionierenden Abfallentsorgung wird Architekten und Bauherren dringend empfohlen, sich hinsichtlich der Einrichtung von Standplätzen für Restmüll- und Wertstoffbehälter bereits vor Einreichung eines Bauantrages mit dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS), Heinrich-Bauermann-Straße 4, 70190 Stuttgart in Verbindung zu setzen. Nach erfolgter Abstimmung und Bearbeitung eingereicherter Planunterlagen erteilt der AWS eine entsprechende Bestätigung, die mit dem Bauantrag dem Baurechtsamt vorgelegt werden soll.

Abwasserentsorgung

Für die schadlose Ableitung des Abwassers von den Grundstücken und den Straßenoberflächen sowie dessen Reinigung in den vier Kläranlagen der Stadt ist der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Stuttgart (SES) zuständig. Er leistet dadurch einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge und zum Umweltschutz. Im Stuttgarter Kanalnetz werden das Schmutzwasser und das Regenwasser in



einem gemeinsamen Kanal abgeleitet (Mischverfahren). Wo es die örtliche Situation zulässt, wird das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von den Dächern in einem besonderen System im Sinne einer ökologischen Stadtentwicklung einem nahe gelegenen Gewässer zugeleitet und nur das häusliche Abwasser aus den Grundstücken in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Altlasten

Altlasten und Schadstoffe in Gebäuden

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

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

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

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

Generell empfiehlt sich daher, in der Planungsphase alle Böden und Materialien zu erfassen, zu bewerten und bei Bedarf chemisch zu untersuchen, die im Grundstück oder im Gebäude, das umgebaut oder abgebrochen werden soll, vorkommen. Dies ist nach § 16 (1) der Gefahrstoffverordnung bei einem Gebäudeabbruch vorgeschrieben.

Zusammenfassend sollte der Bauherr im eigenen Interesse zur Vermeidung späterer Risiken rechtzeitig klären, welche Umweltgefahren von Altlasten oder von Schadstoffen in der Gebäudesubstanz ausgehen. Dabei sind auch mögliche nach Abschluss des vorhabensbezogenen Rückbaus und Aushubs verbleibende Restkontaminationen zu beachten. In die Altlastenuntersuchung und -bewertung müssen der Gesundheitsschutz sowie wasser- und bodenschutzrechtliche Aspekte einbezogen werden.

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

Smoltczyk & Partner GmbH

Schadstoffe in Böden und Gebäuden. Mehr dazu auf Seite 62

Einige Besonderheiten beim Bauen von A – Z

Die Stadt Stuttgart hilft durch:

- Auskunft aus dem Informationssystem Altlasten
- Beratung in Altlastenfragen
- Auskunft über finanzielle Förderung

Ihre Anlaufstelle ist das Amt für Umweltschutz, Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart, Telefon: 0711 216-88300

Asbest

Asbest ist Krebs erzeugend. Die Verwendung von Asbest ist deshalb verboten. Treten bei der Renovierung eingebaute asbesthaltige Materialien auf und sollen diese entfernt werden, dürfen diese Arbeiten nur durch eine dafür eigens anerkannte Firma ausgeführt werden. Weitere Auskünfte erteilt:

Amt für Umweltschutz
Abteilung Gewerbeaufsicht
Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart
Telefon: 216-88409, Telefax: 216-88680
E-Mail: poststelle.36-7@stuttgart.de

Barrierefreies Bauen

Der Landesgesetzgeber hat bereits in der Novellierung der Landesbauordnung (LBO) im Jahr 1995 weit reichende Regelungen zum barrierefreien Bauen verankert. Er folgte damit ausdrücklich der bereits in Art. 3 Abs. 3 Grundgesetz formulierten Vorgabe, dass „niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden darf“. Es ist eine sozialpolitische Zielsetzung, den behinderten und alten Menschen sowie kleinen Kindern die Teilnahme am täglichen und gesellschaftlichen Leben ohne fremde Hilfe zu erleichtern. Die Baurechtsbehörden sind verpflichtet, auf die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zu achten. Sie sollen dazu beitragen, bauliche Barrieren möglichst zu verhindern. Bauliche und andere Anlagen im Sinne des § 39 Abs. 1 LBO, die überwiegend von kleinen Kindern, behinderten oder alten Menschen genutzt werden, müssen so hergestellt werden, dass sie von dem geschützten Personenkreis zweckentsprechend ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Dazu zählen u. a. Kindergärten und Kindertageseinrichtungen, Tages- und Begegnungsstätten, Wohnungen und Heime für behinderte Menschen sowie Einrichtungen und Wohnungen für alte und behinderte Menschen. Dies bedeutet, dass nicht nur die Zugänglichkeit barrierefrei sein muss, sondern dass die Gebäude insgesamt barrierefrei nach DIN gestaltet sein müssen.

Gleiches gilt gemäß § 39 Abs. 2 LBO praktisch für nahezu alle öffentlich zugänglichen Gebäude. Dazu zählen u. a. Verwaltungsgebäude und Gerichte, Schalter- und Abfertigungsräume, Kirchen, Versammlungsstätten wie z. B. Kinos und Theater, Museen und Bibliotheken, Sport- und Erholungsanlagen, Krankenhäuser, Bildungs- und Ausbildungsstätten aller Art, Bürogebäude, Läden, Hotels und Gaststätten, Arztpraxen sowie großflächige Geschosse und Nutzungseinheiten. Die einzelnen Anforderungen, zum Beispiel über die Ausgestaltung von Bewegungsflächen, Rampen, Behindertentoiletten oder automatisch öffnenden Türen etc. ergeben sich dabei aus DIN-Vorschriften (DIN 18024-2, bzw. 18025- 1 oder 18025-2). Die Forderungen werden jedoch nur für neue Einrichtungen, Nutzungsänderungen oder bauliche Änderungen einer bestehenden Anlage erhoben. Eine Pflicht zur Nachrüstung bestehender Anlagen sieht das Gesetz nicht vor.

Im Weiteren fordert der Gesetzgeber gemäß § 35 Abs.1 LBO, dass in Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Einen guten Überblick über die gesetzlichen Anforderungen und die Regelungen der einschlägigen DIN-Vorschriften bietet die nachfolgend genannte Broschüre des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg:

Barrierefreies Bauen im öffentlichen Raum, in öffentlichen Gebäuden, in Arbeitsstätten und in Wohnungen (DIN 18024-1 und 2, DIN 18025-1 und 2)

Sie stellt einen übersichtlichen Leitfaden dar, der in bebildeter und kommentierter Form durch die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und DIN-Vorschriften führt und Empfehlungen und Anregungen für alle enthält, die Bauwerke planen und bauen.

Diese Broschüre kann bezogen werden vom
Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg
Theodor-Heuss-Straße 4 in 70174 Stuttgart
Telefon: 0711 123-2426

E-Mail: Pressestelle.wm@wm.bwl.de oder steht zum Download zur Verfügung unter: www.wm.baden-wuerttemberg.de (Stichwort „Informationsservice“)



Baulast/Baulastenverzeichnis

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

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

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

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

Das Baulastenverzeichnis für die Landeshauptstadt Stuttgart wird beim Baurechtsamt geführt. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen und sich Abschriften erteilen lassen. Diese Dienstleistungen sind gebührenpflichtig und erfolgen im Bürgerservice Bauen.

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

Baumschutzgebiete

In den bebauten Ortsteilen der Innenstadtbezirke Stuttgart-Mitte, -Nord, -West, -Süd (ohne Kaltental) und -Ost (ohne Frauenkopf) und einer Teilfläche von Bad Cannstatt gilt die Baumschutzsatzung, die – auf anderer Rechtsgrundlage – im Jahr 1985 ursprünglich als „Baumschutzverordnung“ erlassen wurde. Durch sie werden alle Bäume mit einem Stammumfang vom 80 cm oder mehr – gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden – geschützt. Folgerichtig sind alle

Wolfgang Pfeiffer

Garten- und Landschaftsgestaltung



■ Herstellung von Grünanlagen

■ Gartenpflege

■ Natursteinarbeiten

■ Wege-, Platz- und Treppenbau

Friedrichsberg 58

70567 Stuttgart (Möhringen)

Telefon (07 11) 71 21 90

Telefax (07 11) 71 21 64

Handlungen verboten, die diese geschützten Bäume in ihrem Bestand beeinträchtigen.

Unabhängig davon gilt im ganzen Stadtgebiet, also auch außerhalb von bebauten Gebieten, § 43 des Naturschutzgesetzes. Nach dieser Vorschrift ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September zwar grundsätzlich verboten, Hecken, lebende Zäune, Bäume, Gebüsche und Röhrichtbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. In besonderen Fällen sind Ausnahmen von dieser Vorschrift möglich. Dieses Verbot gilt jedoch nicht für Maßnahmen, die bei zulässigen Bauvorhaben oder bei zulässigen Abbauvorhaben notwendig werden.

Zuständig für Befreiungen von der Baumschutzsatzung ist das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Abteilung Stadtentwicklung, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart, Telefon: 216-38 62. Anträge auf Ausnahmen von § 43 des Naturschutzgesetzes bearbeitet bei im Innenbereich gelegenen Grundstücken ebenfalls diese Abteilung, bei Grundstücken, die im Außenbereich liegen, das Amt für Umweltschutz, Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart, Telefon: 216-88600.

Baustellenverordnung

Spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle hat der Bauherr (oder ein von ihm beauftragter Dritter) der zuständigen Behörde eine Vorankündigung nach Anhang I der Baustellenverordnung zu übermitteln, wenn die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und dabei mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden oder wenn der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet. Die Vorankündigung ist sichtbar auf der Baustelle auszuhängen.

Einige Besonderheiten beim Bauen von A – Z

Werden auf der Baustelle gleichzeitig oder nacheinander Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig, muss der Bauherr einen Koordinator bestellen. Darüber hinaus ist in diesen Fällen ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erarbeiten, wenn eine Vorankündigung zu übermitteln ist oder wenn besonders gefährliche Arbeiten nach Anhang II der Baustellenverordnung ausgeführt werden. In der Regel ist davon auszugehen, dass für ein Einfamilienhaus eine Vorankündigung nicht zu übermitteln ist.

Zuständige Stelle:
Amt für Umweltschutz
Abteilung Gewerbeaufsicht
Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart
Telefon: 216-88409
Telefax: 216-88680
E-Mail: poststelle.36-7@stuttgart.de

Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

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

Nach dem Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (zufällige Funde, § 20 Denkmalschutzgesetz) ist jeder, der Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Telefon 216-6767, oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Telefon 904-45109, mitzuteilen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer verkürzten Frist einverstanden sind.

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

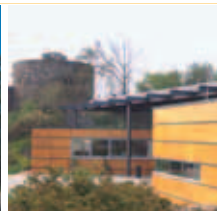
Werden Vorhaben an Kulturdenkmalen ohne die erforderliche Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Genehmigung ausgeführt oder gegen in der Genehmigung enthaltene vollziehbare Auflagen verstoßen, können Geldbußen bis zu 51.129 €, in besonders schweren Fällen bis zu 255.645 € verhängt werden (§ 27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

Zuständige Stelle:
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Untere Denkmalschutzbehörde
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart
Telefon: 216-6767
Telefax: 216-2898
E-Mail: u610114@stuttgart.de

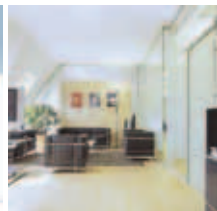
Grundstück: Wertermittlung von Grundstücken und Daten zum Stuttgarter Grundstücksmarkt

Legen Sie Wert auf eine sichere Grundlage für Ihren Verhandlungsspielraum beim Verkaufsgespräch?
Benötigen Sie Informationen über das Preisniveau von Baugrundstücken, Häusern oder Eigentumswohnungen innerhalb der einzelnen Stadtteile Stuttgarts? Dann informieren Sie sich darüber oder über andere Daten zum Stuttgarter Grundstücksmarkt beim Gutachterausschuss Stuttgart!

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



**bureau mader
architekten**
oberwiesenstrasse 69
70619 stuttgart
telefon 0711.47 68 4.0
telefax 0711.47 68 4.11
bm@bureau-mader.de
www.bureau-mader.de



spektrum
baubiologische ein- und
mehrfamilienhäuser
sonderbauten
sanierung / modernisierung
bausysteme
messebau
bürokonzeptionen
büroausbau
produktpräsentationen
möbelentwurf / beleuchtung



Der Architekt

strauß architekten

www.strauss-architekten.de

energetische Sanierung | Umbauten | Bauanträge | Bauleitung

Rainer Strauß | Meike Braun
Architekten Energieberater
Tel +49 711 22 07 0172
Fax +49 711 22 07 0175

Briefpost
strauß architekten
Heusteigstraße 69
70 180 Stuttgart

Zeeb Architekten



**Immer die
beste Lösung**

Das freundliche Team von Zeeb Architekten

14 junge, dynamische Architektinnen und Architekten und ein jung gebliebener innovations- und unternehmensfreudiger Chef.

Wir sind sehr vielseitig, das ersehen Sie aus unseren Referenzlisten im Internet unter www.zeebarchitekten.de

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

70499 Stuttgart Weilimdorf · Gernersheimer Straße 22-24

Telefon: 07 11 / 8 87 30 33 · Telefax: 07 11 / 8 87 30 66

Internet: www.zeebarchitekten.de · E-Mail: info@zeebarchitekten.de

bopp herrmann

bopp herrmann architekten gmbh

Im unteren Kienle 7
70184 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 2 48 47 50

Fax: 07 11 / 2 36 12 17

info@bopp herrmann-architekten.com

**ENTWÜRFE, BAUANTRÄGE, PLANUNG, BAULEITUNG
PROJEKTENTWICKLUNGEN, BERATUNG, GUTACHTEN
PROJEKT BETREUUNGEN UND KOSTENOPTIMIERUNG**

Einige Besonderheiten beim Bauen von A – Z



Beispiel einer Bodenrichtwertkarte 2010 – Stand 31.12.2009

Diese Informationen werden in jährlich erscheinenden Marktberichten und Bodenrichtwertkarten veröffentlicht und stehen den Grundstückseigentümern und potenziellen Käufern als Informationsquellen zur Verfügung.

Aufgrund der Auswertungen kennt der Gutachterausschuss auch die für eine Verkehrswertermittlung einer Immobilie wesentlichen Einflussfaktoren. Er ist damit in der Lage, Ihnen unabhängige, sachverständige und sichere Wertermittlungen zu liefern. Reicht Ihnen zunächst eine grobe Einschätzung des Wertes, so ist für Eigentumswohnungen und Ein- bis Dreifamilienwohnhäuser eine kostengünstige Immobilienwertauskunft möglich.

Der Gutachterausschuss bietet Ihnen folgende Dienstleistungen:

- Bodenrichtwertauskünfte und -karten
- Marktberichte
- Immobilienwertauskünfte
- Verkehrswertgutachten

Anschrift und Ansprechpartner des Stuttgarter Gutachterausschusses sind:

Lautenschlagerstraße 22, 70173 Stuttgart
 Bodenrichtwerte/Marktberichte Kundenzentrum Tel. 0711 216-2562
 Wertermittlungen Frau Klozenbücher Tel. 0711 216-6652
 Frau Siebart Tel. 0711 216-2227
 Immobilienwertauskunft Kundenzentrum Tel. 0711 216-2562
 Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.stuttgart.de/Gutachterausschuss

Auszug aus dem Marktbericht, Vergleichspreise Eigentumswohnungen 2009

		Baujahrsklasse							
Die Werte sind umgerechnet auf die definierte Musterwohnung:		1910	1935	1955	1970	1980	1990	2000	2009
		(bis 1920)	(1921-1945)	(1946-1965)	(1966-1975)	(1976-1985)	(1986-1995)	(1996-2006)	(nach 2006)
Bezirk Nord	Wohnlage	Euro/m ² Wohnfläche							
Feuerbach	bevorzugt								
	gut	1900		1800	1900	2150	2450	2700	3000
	mittel	1650		1550	1700	1900	2150		2650
	einfach	1550		1450				2150	2400

Sachverständige Bau

a+1 mett architekten

Architekten + Ingenieure + Gutachter

Kai-Michael Mett

Freier Architekt

Zertifizierter Sachverständiger EURAS CERT für
Schäden an Gebäuden
Wertermittlungen

Johannesstraße 81 · 70176 Stuttgart
Fon 07 11 - 41 157 382 · Fax 07 11 - 41 157 384

SIGRUNGERST ARCHITEKTUR

Sigrun Gerst Dipl. Ing. (FH)

Freie Architektin

Sachverständige für Schäden an Gebäuden
und Gebäudeinstandsetzung (TUV)
Energieberaterin für Wohngebäude (BAFA)
und Nichtwohngebäude
Zertifizierte Passivhausplanerin

Elisabethenstr. 35
70197 Stuttgart

Fon 0711 - 99 33 92 60

Fax 0711 - 99 33 92 69

Mail: info@sigrungerst.de

www.sigrungerst.de

Sachverständiger Thomas Gensmantel

Von der Handwerkskammer Region
Stuttgart öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
das Maurer- und Betonhandwerk



Zertifizierter Sachverständiger
im Bauwesen nach
DIN EN ISO/IEC 17024 durch die
IQ_Zert für Schäden an Gebäuden



Leistungen:

Gerichts- und Privatgutachten, Beweissicherung, Schiedsgutachten
Kostenschätzung von Bauschäden, Beratung zur Schadenssanierung

☎ **0711/73 22 44** · Fax: 0711/73 18 44 · Mobil: 0172/6 20 48 94
70565 Stuttgart · Saunastraße 12 · www.baugutachten-gensmantel.de

SEBASTIAN SAGE

Dipl.-Ing. Freier Architekt BDA



Von der Industrie- und Handelskammer Region
Stuttgart öffentlich bestellt und vereidigt als
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mediator

Schoderstraße 3 · 70192 Stuttgart · info@sv-sage.de
Fon 07 11 / 2 62 49 30 · Fax 07 11 / 2 62 47 30

Baumangelanalyse Hilfe beim Immobilienkauf
Begleitung bei Bauabnahmen Energieberatung
Immobilienanalyse Energiepass

Stuttgarter Baugutachter

Sachverständige für Schäden an Gebäuden



buero@stuttgarter-baugutachter.de

0711-22 61 234 Fax 22 61 243

PETER SAUER

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der
Handwerkskammer für Unterfranken für das
Schreinerhandwerk. Fachrichtung Fenster- und
Fassadenbau (Holz).



Torgaben 3, 97437 Haßfurt
Tel.: 09521/95 43 95, Fax: 09521/95 47 42

Handy: 0173/381 32 03, E-Mail: info@fensterbau-sachverstaendiger.de
www.fensterbau-sachverstaendiger.de, www.fassaden-sachverstaendiger.de

Zweitbüro Stuttgart: PF 800955, 70509 Stuttgart, Tel.: **0711/674 08 72**

KLAUS ROSSMANN

STUCKATEURMEISTER

VON DER HANDWERKSKAMMER
STUTT GART ÖFFENTLICH
BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DAS STUCKATEURHANDWERK



Tannenbergr. 62 · 70374 Stuttgart · Tel. 0711 / 52 65 25
Fax 0711 / 5 28 63 59 · E-Mail: info@stukkateur-rossmann.de



Von der Handwerkskammer der
Region Stuttgart öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger
für das Metallbauerhandwerk
Fachbereich Konstruktionstechnik

Bernd Bruchmann
Metallbauermeister

Leinenweberstraße 82/A
70567 Stuttgart

Telefon 0711-78 23 73 19

Telefax 0711-78 23 73 24

info@bruchmann@sv.de

www.bruchmann@sv.de

Einige Besonderheiten beim Bauen von A – Z

Hausnummer

Der Eigentümer ist nach § 126 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Hausnummer zu versehen. Eine gut sichtbare Hausnummer dient der besseren Orientierung, von der im Notfall das eigene Leben oder das der Hausbewohner abhängen kann. Nach Festsetzung der Hausnummer verschickt das Stadtmessungsamt ein Benachrichtigungsschreiben über die Gebäudebezeichnung. Dieses Schreiben enthält auch die Grundsätze für das Beschaffen und Anbringen von Hausnummernschildern. Im Kenntnisaufgabeverfahren ist die Hausnummer direkt beim Stadtmessungsamt zu erfragen. Weitere Auskünfte hierzu erteilt das Stadtmessungsamt, Abteilung Geobasisdaten und Liegenschaftskataster, Lautenschlagerstraße 22, 70173 Stuttgart, Telefon: 216-7839 und 216-7809, E-Mail: katf.stmessa@stuttgart.de

Ortsbausatzung

Neben den Bebauungsplänen, denen die Rechtsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) oder Baugesetzbuches (BauGB) zugrunde liegen, gelten in Stuttgart noch in einigen Gebieten Ortsbausatzungen (OBS), insbesondere die OBS aus dem Jahr 1935. Die OBS als einfacher Bebauungsplan enthält im Wesentlichen Regelungen des Bauplanungsrechts, insbesondere in Verbindung mit dem Baustaffelplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Des Weiteren gelten noch Vorschriften über die Gestaltung der Gebäude, Vorgärten und Einfriedigungen.

Sachverständige

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

Schallschutz

Die gesetzlichen Anforderungen an den erforderlichen Schallschutz sind in der Landesbauordnung (§§ 3 und 14 LBO) und der DIN 4109 normiert. Der Schallschutz muss in der Regel nachgewiesen sein bei Aufenthaltsräumen von Men-

schen. Dabei ist die erforderliche Luft- und Trittschalldämmung zum Schutz gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich zu bestimmen. In der Regel sind dabei nur die betreffenden Innenbauteile nachzuweisen. Der Schallschutz wird erreicht durch entsprechende Wahl von Wand- und Deckenmaterial und/oder durch Anbringen von Dämmmaterial auf oder in die Wand- oder Deckenkonstruktionen. Eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen bedarf es nur, wenn

- a) der Bebauungsplan dies festsetzt
- b) der sich aus amtlichen Lärmkarten oder Lärminderungsplänen ergebende maßgebende Außenlärmpegel über bestimmte Grenzwerte hinausgeht.

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

Schwarzarbeit

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

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

Standsicherheit

Bauliche Anlagen sowie Grundstücke müssen gemäß § 3 LBO so angeordnet und errichtet werden, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht bedroht werden. Eine wesentliche Bedingung zur Einhaltung dieser Kriterien ist das Vorhandensein einer ausreichenden Standsicherheit.

Von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

JOCHEN HAARER

Dipl.-Ing. (FH) Architekt · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Bopserwaldstraße 51 · 70184 Stuttgart
Telefon (0711) 2 59 99 09 · Fax (0711) 2 59 99 07
Mobil 0175 52 94 100
E-Mail: sachverst.haarer@t-online.de
E-Mail: sachverst.haarer@arcor.de



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der
Handwerkskammer Stuttgart für das Metallhandwerk.

Peter Böhmler

www.boehmler-sv.de
info@boehmler-sv.de

Rümelinstr. 32
70191 Stuttgart

Telefon: 0711 / 2567021
Telefax: 0711 / 2567025



helmutfrank

HF helmutfrank

IMMOBILIEN SACHVERSTÄNDIGER

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

Julius-Hölder-Straße 60
70597 Stuttgart
Telefon: 07 11 - 32 73 749
Telefax: 07 11 - 32 73 750
Mobil: 01 73 - 34 17 881
E-Mail: info@gutachter-frank.de
Internet: www.gutachter-frank.de

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für das Installateur-
und Heizungsbauerhandwerk der
Handwerkskammer Region Stuttgart

Uwe Haber

Kappelbergstraße 6 · 70327 Stuttgart
Tel.: 0711/33 45 83
Fax: 0711/304 19 31
E-Mail: uwe.haber@t-online.de



Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
der Handwerkskammer
Region Stuttgart für das
Dachdecker-Handwerk



DIETER KEMKER
Dachdeckermeister

Postfach 1008 · 71610 Ludwigsburg
Telefon 0 71 41 / 28 50-0
Telefax 0 71 41 / 8 15 78
Mobil 01 71 / 99 00 712
E-Mail d.kemker@kemker.de



Sach-
verständige

dierberger

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Baubegleitende Qualitätssicherung
Beweissicherung SiGeKoordinator für Baustellen
Beratender Ingenieur BDB Rhenatus Dierberger
Tel. 0711/ 65 66 520 Fax 0711/ 65 66 521
Rotenwaldstr. 41 70197 Stuttgart
www.dierberger.de

THOMAS KRAFT

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

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

Riedgrasweg 82 | 70599 Stuttgart | Telefon 0711.451 67 16
Fax 0711.451 67 19 | E-Mail t.kraft@kraft-isv.de

Einige Besonderheiten beim Bauen von A – Z

Nach § 13 LBO müssen bauliche Anlagen so ausgeführt werden, dass sie stand-sicher sind. Der Nachweis einer ausreichenden Standsicherheit wird im Allge-meinen durch eine statische Berechnung erbracht. In dieser werden auf der Grundlage der geltenden Normen und bauaufsichtlichen Zulassungen alle wesentlichen tragenden Bauteile untersucht. Dies sind beispielsweise die Dachkonstruktion, die Gebäudedecken und Unterzüge, Stützen und Wände, die Fundamente, Stützwände usw. Es gehört aber auch die Untersuchung der Gesamt-standsicherheit des Baugrundes in Hanglagen oder mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Nachbarbebauung dazu.

Der Standsicherheitsnachweis ist für alle Lasten aus Eigengewicht, Verkehrs-lasten, Schneelasten, Windlasten, Wasserdruck usw. zu führen. Da Teile von Stutt-gart in der Erdbebenzone 1 liegen, ist dort für bestimmte Gebäude auch der Nachweis zu führen, dass das Gebäude unter Erdbebenbelastung ausreichend standsicher ist. Die für die Bauausführung notwendigen Konstruktionspläne sind nach den Vorgaben der statischen Berechnung anzufertigen. Mit der Erstellung der Standsicherheitsnachweise ist in der Regel ein Ingenieurbüro für Baustatik oder für Tragwerksplanung zu beauftragen. Dieses fertigt die statische Berech-nung und die Konstruktionspläne nach den Vorgaben der Baugenehmigung und des Architekten.

Im Genehmigungsverfahren sind die Standsicherheitsnachweise Teil der Bau-vorlagen und der Baurechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (Bautechnische Prü-fung). Die bautechnische Prüfung wird durch die Baurechtsbehörde selbst oder durch einen von ihr beauftragten Prüffingenieur für Baustatik durchgeführt. Ausgenommen davon sind Gebäude im Sinne des § 18 LBOVVO (z. B. Gebäu-de der Gebäudeklassen 1-3 mit einer bestimmten Nutzung und bis zu einer bestimmten Größe). Hier genügt wie im Kenntnissgabeverfahren als Nachweis der Standsicherheit eine Erklärung des Bauherrn, in der eine beruflich qualifi-zierte Person benannt wird, die mit der Erstellung des Standsicherheitsnach-weise beauftragt ist.

Vermessung, Gebäudeaufnahme für das Liegenschaftskataster

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte sind nach § 18 Abs. 2 Ver-messungsgesetz verpflichtet, der zuständigen unteren Vermessungsbehörde anzu-zeigen, wenn ein Gebäude neu errichtet, in seiner Grundfläche oder Nutzung geändert oder abgebrochen worden ist. Neu errichtete oder in ihrer Grundflä-che geänderte Gebäude müssen zur Übernahme in das Liegenschaftskataster aufgenommen werden.

Die Gebäudeaufnahme ist gebührenpflichtig, wobei sich die Gebühr nach den Baukosten des Gebäudes richtet. Die Gebäudeaufnahme kann von einem in Stuttgart zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder vom Stadtmessungsamt Stuttgart ausgeführt werden. Es empfiehlt sich, einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu beauftragen, wenn er auch die Lagepläne für Ihren Bauantrag gefertigt hat.

Warum wird eine Gebäudeaufnahme durchgeführt?

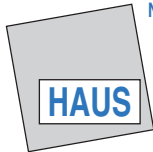
Das Liegenschaftskataster ist das einzige vollständige amtliche Grundstücks-verzeichnis. Es enthält die Beschreibung und Darstellung aller Grundstücke und Gebäude nach ihrer Lage, Größe und räumlichen Abgrenzung in der Örtlich-keit. Diese Angaben im Liegenschaftskataster werden durch die Errichtung und Veränderung eines Gebäudes überholt und unrichtig und müssen deshalb berich-tigt werden. Das Liegenschaftskataster wird von vielen Stellen genutzt. Dabei sind besonders Planer und Versorgungsunternehmen auf ein aktuelles Liegen-schaftskataster angewiesen, da z. B. städtebauliche Planungen sowie die Pla-nungen von Strom-, Gas- und Wasserleitungen eine korrekte Darstellung von Gebäuden voraussetzen. Das Liegenschaftskataster liefert für alle diese Zwe-cke verlässliche Auskunft:

- Das Grundbuch enthält Angaben zu Eigentümern und zu den Rechten und Belastungen eines Grundstücks.
- Liegenschaftskataster und Grundbuch bilden zusammen den einzigen voll-ständigen Nachweis über alle Grundstücke und Gebäude.
- Liegenschaftskataster und Grundbuch liefern einen entscheidenden Beitrag zur Rechtssicherheit am Grundeigentum.
- Der Nachweis von Gebäuden im Liegenschaftskataster hat deshalb für den Eigentümer große Bedeutung.

Was wird bei einer Gebäudeaufnahme gemacht?

Die Aufnahme eines Gebäudes für das Liegenschaftskataster umfasst folgen-de Arbeiten:

- Benachrichtigung der Eigentümer des Grundstücks vor der Einmessung des Gebäudes. Vor dem Betreten des Grundstücks meldet sich das Vermes-sungspersonal an. Die Anwesenheit des Eigentümers bei den Vermessungs-arbeiten ist nicht erforderlich. Das Vermessungspersonal ist berechtigt das Grundstück zu betreten.
- Einmessung der tatsächlichen Lage des Gebäudes innerhalb des Flurstücks.
- Darstellung des Gebäudes im Liegenschaftskataster.
- Beschreibung des aufgenommenen Gebäudes in einem Veränderungsnachweis.



NEUBAU, UMBAU,
ERWEITERUNG,
MODERNISIERUNG,
ENERGIEAUSWEIS,
ENERGIEBERATUNG

CLAUDIA LAQUAI-RUDOLF
Dipl.-Ing. Freie Architektin
Mitglied der Architektenkammer
Baden-Württemberg

Große Falterstraße 75
70597 Stuttgart (Degerloch)
Telefon: 0711 760 650
Telefax: 0711 767 66 23
Mobil: 0160 225 83 33
eMail: anfrage@architektin-laquai-rudolf.de
Internet: www.architektin-laquai-rudolf.de



Manfred Härer

Freies Bautechnisches Büro

Sachverständiger für Hoch- und Tiefbau
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001/2008

Eduard-Pfeiffer-Straße 32
70192 Stuttgart
Tel.: 0711.187 98 25
Fax: 0711.187 98 98
Mobil: 0175.245 48 45
E-Mail: mh@fbbmh.de
Internet: www.fbbmh.de

Verkehrswertermittlung · Sanierung
Beweissicherung · Schadensgutachten

Mitglied im Bundesverband Deutscher
Sachverständiger und Fachgutachter e.V.



vermessunghils

Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Heusteigstraße 28
70180 Stuttgart
Tel. 07 11.2 1001-0
Fax 07 11.2 10 01-11

Lazarettstraße 10
70182 Stuttgart
Tel. 07 11.2 1001-0
Fax 07 11.2 10 01-55

vermessung@hils.net
www.hils.net

Entwurfsvermessung

Bauvermessung

Ingenieurvermessung

Katastervermessung

Geoinformatik

UWE BRETSCHNEIDER

ZERTIFIZIERTER IMMOBILIENGUTACHTER

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

Fred-Uhlman-Straße 9 · 70619 Stuttgart
Telefon 0711 42 96 62 · Mobil 0172 63 411 52
Fax 03222 373 00 13
info@marktwert-immobilien.de · www.marktwert-immobilien.de

**Vermessungs-
büros
und Sach-
verständige**

Vermessungsbüro

Dipl.-Ing. Holger Pfitzner

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur



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

mediaprint tv
kreativ. effektiv. web

Hier erhalten Sie
weitere Informationen
zu mediaprint.tv

Telefon 06233 7709-800
Telefax 06233 7709-899
info@mediaprint.tv
www.mediaprint.tv

Einige Besonderheiten beim Bauen von A – Z

K

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

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure. Freier Stadtplaner

Ingenieurbüro für Vermessung

D-70435 Stuttgart
Bietigheimer Str. 5
Tel. 0711.987905-0
Fax. 0711.872248

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

info@ingenieurbuero-koepf.de
www.ingenieurbuero-koepf.de

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

Klaus Schwabenthan

Diplom-Ingenieur (FH)
Friolzheimer Straße 3
70499 Stuttgart
Telefon: 0711 8208377
Telefax: 0711 8208378
Mobil: 0172 7221095
schwabenthan.klaus@vdi.de

schwabenthan

das vermessungsbüro.

K

Vermessungsbüro

WILFRIED SCHWAB

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

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

Nach der Übernahme des Veränderungsnachweises in das Liegenschaftskataster werden die Eigentümer benachrichtigt und erhalten eine Abschrift. Berechtigte erhalten jederzeit Auskunft aus dem Liegenschaftskataster.

Wer führt eine Gebäudeaufnahme durch?

Das Stadtmessungsamt Stuttgart oder einer der in Stuttgart zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieure nehmen das Gebäude auf Antrag auf. Wird kein Auftrag erteilt, erfolgt die Aufnahme von Amts wegen.

Wann wird eine Gebäudeaufnahme vorgenommen?

Die Gebäudeaufnahme für das Liegenschaftskataster erfasst das Gebäude nach der endgültigen Fertigstellung. Vermessungen, die zur Planung oder zur Durchführung eines Bauvorhabens (z. B. Absteckung, Einschneiden des Schnurgerüsts) durchgeführt werden, können die Gebäudeaufnahme für das Liegenschaftskataster nicht ersetzen. Die Aufnahme erfolgt nach Möglichkeit zeitnah nach der Errichtung des Gebäudes. Es ist im Einzelfall aber nicht auszuschließen, dass die Aufnahme erst in einem größeren zeitlichen Abstand erfolgen kann.

Was kostet eine Gebäudeaufnahme?

Die Höhe der Gebühr hängt von den Baukosten (Herstellungskosten des Gebäudes) ab. Sie ist in einem von der Landesregierung herausgegebenen Gebührenverzeichnis festgelegt. Nach dem derzeit gültigen Gebührenverzeichnis (Stand 14. Februar 2007) entstehen folgende Gebühren:

Baukosten			Gebühr
über	25.000 €	bis 25.000 €	149,00 €
über	100.000 €	bis 100.000 €	298,00 €
über	400.000 €	bis 400.000 €	447,00 €
über	1.000.000 €	bis 1.000.000 €	894,00 €
über	5.000.000 €	bis 5.000.000 €	1788,00 €
darüber je angefangene		5.000.000 €	1788,00 €

Die Gebühr setzt sich zusammen aus der Gebühr für die Gebäudeaufnahme, der Gebühr für die Fortführung des Liegenschaftskatasters und der Mehrwertsteuer.



Wer schuldet die Gebühr?

Gebührenpflichtig ist grundsätzlich der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte des Grundstücks. Dies ergibt sich aus dem Interesse an der Sicherheit des Eigentums an Grundstück und Gebäuden und der Vollständigkeit und der Richtigkeit des Liegenschaftskatasters.

Weitere Informationen erteilt das
Stadtmessungsamt Stuttgart
Lautenschlagerstraße 22, 70173 Stuttgart
Telefon: 216-4554
Telefax: 216-7057
E-Mail: kunden.stmessa@stuttgart.de

Versorgung mit Energie und Wasser, Fernmeldeanlagen

Vor Beginn der Planung ist bei nachfolgenden Institutionen die Lage der im Bereich der Baustelle liegenden Leitungsanlagen zu erheben:

- EnBW Regional AG, Regionalzentrum Stuttgart, Bürgerservice Netze, Eberhardstraße 33, 1.OG, 70173 Stuttgart, Tel. 0711 289-44455
- beim Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart, Sachgebiet Projektvorbereitung, Olgastraße 103, 70180 Stuttgart, Tel. 0711 216-8790
- beim Zweckverband Bodenseewasserversorgung, Abteilung V, Hauptstraße 163, 70563 Stuttgart, Tel. 0711 973-0, Fax 0711 973-2030
- beim Zweckverband Landeswasserversorgung Schützenstraße 4, 70182 Stuttgart, Tel. 0711 2175-233, Fax 0711 2175- 202, E-Mail: lw@lw-online.de

Im Rahmen der Planung und Baugesuchsbearbeitung ist im Weiteren die Versorgung des Bauvorhabens mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme und eine Stellungnahme zu einer möglichen Gefährdung von EnBW-Anlagen und -Leitungen bei der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Stuttgart im Bürgerservice Netze, Eberhardstraße 33, 1.OG, 70173 Stuttgart, Tel. 0711 289-44455 mit den hierfür vorgesehenen Vordrucken zu beantragen.

Wegen der Verwendung nicht leitender Werkstoffe in den Rohrnetzen der EnBW sind die Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen und deren Hausanschlüsse als Erder für Fernmelde-, Rundfunk-, Fernseh-, Blitzschutzanlagen und dgl. nicht geeignet. Für diese Anlage ist daher ein besonderer Erder notwendig, der als Fundamenterder entsprechend den „Richtlinien für das Einbetten von Fundamenterdern in Gebäudefundamenten“ einzulegen ist.

wagner Ingenieurbüro für Vermessungen



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. HEINZ WAGNER

Karlsbader Straße 10
73760 Ostfildern
Telefon 07 11 / 34 29 25-0
Telefax 07 11 / 34 29 25-10
info@wagner-vermessung.de



VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Helmut Schreyer

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur

- Liegenschaftsvermessung
- Bodenordnungsverfahren
- Lagepläne zur Bauvorlage
- Bauvermessung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

Hauptstraße 58
70771 Leinfelden-Echterdingen
Telefon: 0711/90 240 -0
mail@vermessung-schreyer.de

www.vermessung-schreyer.de



Einige Besonderheiten beim Bauen von A – Z

Da zwischen den einzelnen Planungsstufen und der Bauausführung ein längerer Zeitraum liegen kann, sollte aus Sicherheitsgründen unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme nochmals bei der EnBW Regional AG in schriftlicher Form, am besten per Telefax: 289-47616 oder per Post: EnBW Regional AG, Plananlage, Hackstraße 31, 70190 Stuttgart die genaue Lage der Leitungen erhoben werden.

Um eine rechtzeitige Abtrennung vom Versorgungsnetz zu gewährleisten und spätere Koordinationsschwierigkeiten beim Bau zu vermeiden, ist bei der EnBW Regional AG mindestens 6 Wochen vor Abbruch eines Gebäudes schriftlich die Abtrennung der Hausanschlüsse zu veranlassen.

Über die Zentrale Planauskunft der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TINL SW, ist festzustellen, ob durch die Bauausführung unterirdische Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG gefährdet sind. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Einrichtungen zu vermeiden.

Anschrift des Planungsbüros Technische Infrastruktur:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest
Nauheimer Straße 101, 70372 Stuttgart
Telefon: 0711 999-2196
und:
Zentrale Planauskunft, Tel. 06321 45-5324,
E-Mail: Zentrale-Planauskunft-TI-NL-SW@telekom.de

Wärmepumpen

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

Amt für Umweltschutz
Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart
Telefon: 216-88409
Telefax: 216-88680
E-Mail: poststelle.amt36@stuttgart.de.

Wärmeschutz

Neben der allgemeinen Bestimmung des § 3 LBO sind die einschlägigen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung und der Erneuerbare Energie- und Wärmegesetze des Bundes und Landes zu beachten. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die ausführlichen Erläuterungen an anderer Stelle in dieser Broschüre verwiesen.

Wiederkehrende Prüfungen

Die Überwachung von Gebäuden durch die Baurechtsbehörde endet nicht mit der Fertigstellung. Auch danach bleibt die Verpflichtung für Hauseigentümer und -nutzer, die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten, bestehen.

Bauliche Anlagen und Räume, die wegen ihrer Beschaffenheit oder Nutzung besonders brandgefährdet sind oder in denen bei einem Brand eine besonders große Zahl von Menschen gefährdet ist, unterliegen sogar einer regelmäßig wiederkehrenden Überprüfung. Bei dieser so genannten Brandverhütungsschau werden insbesondere die vorhandenen Brandabschnitte, Zahl, Zustand und sichere Benutzbarkeit der Rettungswege und ihre Ausschilderung, vorhandene Löschmittel, die Versorgung mit Löschwasser und die Angriffswege und Aufstellflächen der Feuerwehr überprüft. Festgestellte Mängel müssen beseitigt werden, ansonsten kann in schwerwiegenden Fällen durch die Baurechtsbehörde sogar die Nutzung der Gebäude untersagt werden.

Begangen werden unter anderem Hochhäuser, Krankenhäuser, Behinderten- und Altenheime, größere Hotels, mehrgeschossige Schulen und Kindergärten, große Kaufhäuser, Kinos und Diskotheken, große Parkhäuser und besonders gefährliche Gewerbebetriebe. Die Brandverhütungsschau findet in Zeitabständen von höchstens 5 Jahren statt.



Schlusswort



**13 Eigentumswohnungen,
Fasanenplatz 7 + 9, Steinröhrenweg 52, Stuttgart-Weilimdorf,
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH**

Diese Broschüre kann nur eine Momentaufnahme sein. Aktuell arbeitet die Bundesregierung an einer Novelle der Baunutzungsverordnung und prüft, ob Änderungsbedarf hinsichtlich des Baugesetzbuchs besteht.

Es ist beabsichtigt, diese Broschüre regelmäßig neu aufzulegen, in Händen halten Sie die mittlerweile 5. Auflage. So kann in ihr auch der jeweils aktuelle Stand der Rechtslage und der Förderprogramme wiedergegeben werden. Falls Sie Anregungen und/oder Fragen haben, lassen Sie uns dies bitte wissen. Wir werden gerne Ihre Fragen an die innerhalb der Stadtverwaltung fachlich kompetente Stelle weiterleiten, sofern sie nicht im Bürgerservice Bauen direkt beantwortet werden können.

Themen, die von allgemeinem Interesse sind, können in der nächsten Ausgabe oder durch eine anderweitige Veröffentlichung behandelt werden.



**5 Reihenhäuser,
Tiefenbachstraße 52 A-D,
Stuttgart-Hedelfingen,
Rolf Geiger Wohnbau
GmbH & Co. KG**

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Stuttgart, Baurechtsamt. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt das Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart entgegen.

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

Bildquellen:
Landeshauptstadt Stuttgart
Titelkarte:
©Stadtmessungsamt Stuttgart
Titelfoto: ©Porsche AG
Seiten 3, 21, 51, 61, 64, 67, 77:
mediaprint WEKA infoverlag

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL

mediaprint WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2, D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0
Fax +49 (0) 8233 384-103
info@mp-infoverlag.de

www.mp-infoverlag.de
www.alles-deutschland.de
www.mediaprint.tv

70173062 / 5. Auflage / 2010


mediaprint
infoverlag

Der Bauherr:

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

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

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

www.architektenprofile.de

03

Die Broschüre

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



Architektenkammer Baden-Württemberg
Danneckerstraße 54 70182 Stuttgart www.akbw.de
Telefon 0711/2196-0 Telefax 0711/2196-103

Sichere Versorgung hat nichts mit Zufall zu tun.

Ob Wasser, Strom, Gas oder Fernwärme – die Bürger der Landeshauptstadt können sich auf uns verlassen. Wir – das EnBW Regionalzentrum Stuttgart – sind mit unseren Dienstleistungen immer präsent und abrufbereit. Wir bauen und betreiben die Strom- Gas- und Wassernetze und kümmern uns um die öffentliche Straßenbeleuchtung. Bei Störungen sind wir sofort vor Ort.

Im Baurechtsamt der Stadt Stuttgart haben wir für Sie unser BürgerService Netze Büro eingerichtet. Hier erfahren Sie alles zum Thema Hausanschlüsse. Mehr noch: Bei netznahen Dienstleistungen, wie beispielsweise die Betreuung von kundeneigenen Trafostationen oder der Planung, Bau und Wartung von Versorgungsleitungen können Sie auf uns zählen.

Rufen Sie uns einfach an.

EnBW Regionalzentrum Stuttgart, Telefon 0711 289-51010

BürgerService Netze, Telefon 0711 289-44455

Die Energiezukunft ist hier.

EnBW Regional AG, 70503 Stuttgart
www.enbw.com/kommunen

EnBW

Energie
braucht Impulse

PSK GENERALPLANER



architektur gebäudetechnik tragwerke sanierung konzepte consulting planung



Büro Stuttgart
Silberburgstraße 183
70178 Stuttgart

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