





Bei Immobilien sind wir  
die erste Adresse.  
BW Immobilien-Service.

Baden-Württembergische Bank

Immobilien-Geschäfte sind etwas ganz Besonderes. Schließlich ist jedes Objekt ein absolutes Einzelstück. Wenn Sie eine Immobilie suchen oder anbieten, sprechen Sie daher am besten mit den Spezialisten des BW Immobilien-Service. Mehr Infos unter Tel. 0711 124-42825 oder im Internet unter [www.bw-bank.de](http://www.bw-bank.de)  
**Baden-Württembergische Bank. Nah dran.**

BW | Bank

## Grußwort

**Liebe Leserinnen, liebe Leser,  
liebe Bauinteressenten,**

Themen wie Bildung, Forschung und Innovation sind in Bewegung gekommen. Vielleicht nicht mit einem Ruck, wie in der Vergangenheit gefordert, aber doch spürbar und in eine gute Richtung. Umso wichtiger ist es jetzt, die richtigen Weichenstellungen vorzunehmen, damit aus dieser Bewegung eine nachhaltige Entwicklung wird, die auch für die kommende Generation Zukunft sichern hilft.

Die nicht minder wichtige Frage ist die Entwicklung von städtischen und infrastrukturellen Strukturen, die oft in den Hintergrund gedrängt wird. Entscheidend wird nicht nur sein, ob es uns gelingt, unser Bildungssystem für die Herausforderungen der Wissensgesellschaft des 21. Jahrhunderts fit zu machen sondern auch, ob städtische Lebensräume und Infrastruktur im Südwesten in der Lage sind, einerseits den Anforderungen einer globalisierten Wirtschaft zu genügen und andererseits einer immer mobileren Bevölkerung genügend Anknüpfungspunkte für eine dauerhafte Bindung an den Wohnort Stuttgart zu schaffen.

Stuttgart hat diese Herausforderung angenommen. Wir schaffen mit dem Jahrhundertprojekt S21 neben der Integration der Region Stuttgart in das europäische Schnellbahnnetz nachhaltig neue Wohn- und Parkflächen – und entwickeln andererseits mit den Projekten „soziale Stadt“ sogenannte weiche Strukturen in problembelasteten Stadtteilen Stuttgarts. Auf der einen Seite entwickeln wir also auf frei gewordenen Flächen neue, zentrale Strukturen, z. B. mit der Bibliothek des 21. Jahrhunderts als herausragendem Projekt im Stadtzentrum – und



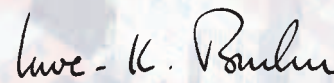
sichern durch die Konzepte zum urbanen Wohnen und zum Rahmenplan Halbhöhenlagen die gewachsenen einzigartigen Stärken unserer Stadt mit ihren durchgrüntem Kesseln.

Keine Stadtverwaltung, kein Gemeinderat kann den Weg in die Zukunft allein gehen. Wir wollen Ihnen deshalb in dieser Broschüre einen Einblick in die Konzepte geben und Sie einladen, diese Wege mit zu gehen. Und weil gerade im Bausektor im Interesse von Sicherheit und Nachhaltigkeit eine Vielzahl von gesetzlichen und technischen Regeln zu beachten sind, wollen wir Ihnen dabei Informationen und Beratung anbieten. Nicht nur in Form dieser Broschüre, die natürlich nie abschließend alle Fragen beantworten kann. Sondern auch im „Bürger-service Bauen“, wo Ihnen geholfen wird, Zielkonflikte frühzeitig zu erkennen und damit nutzlose Wege und unnötigen Planungsaufwand zu vermeiden.

Als Einstieg soll diese Broschüre eine erste Orientierungshilfe sein, wir wünschen Ihnen eine informative und anregende Lektüre.



Matthias Hahn  
Beigeordneter  
für Städtebau und Umwelt



Uwe-Karsten Bruhn  
Leiter des Baurechtsamts

# Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Vorwort	1	Wohneigentumsförderung	22
Bürgerservice	4	Was macht wer?	30
Branchenverzeichnis	6	Schwerpunktthema Nachhaltiges und qualitätsvolles Bauen in Stuttgart – Konzepte und Förderung	40
Baugenehmigungsverfahren und Kenntnissgabeverfahren	10	Das Geo-Informationssystem der Landeshauptstadt Stuttgart	60
Baurechtliche Vorschriften:		Einige Besonderheiten beim Bauen von A – Z	65
Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	15	Schlusswort	83
Stadterneuerung	19	Impressum	83
Bauen mit der Baugemeinschaft	20		

Wir sind immer für Sie da

## Anwaltskanzlei

**Rechtsanwalt  
Klaus Mögle**

**Bau- und Architektenrecht,  
Immobilienrecht, Mietrecht,  
Arbeitsrecht**

70173 Stuttgart  
Kirchstraße 4  
Nähe Marktplatz

Tel. 0711 - 553 25-90  
Fax 0711 - 553 25-92  
[www.anwaltskanzlei-moegle.de](http://www.anwaltskanzlei-moegle.de)

71546 Aspach

Tel. 07191 - 900 99 99

## BRUCKMANN RECHTSANWALT

- Baugenehmigungen, Vorbescheide, Nutzungsänderungen
- Angrenzereinwendungen, Nachbarrecht, Denkmalschutzrecht
- Sanierungs-, Umliegungs- und Erschließungsverfahren
- vorhabenbezogene Bebauungspläne, ziviles Baurecht

**Baurecht seit 15 Jahren - kompetent und engagiert**

Rechtsanwalt Erhard Bruckmann  
[office@bruckmann-recht.de](mailto:office@bruckmann-recht.de)  
[www.bruckmann-recht.de](http://www.bruckmann-recht.de)

Klüpfelstraße 6 (beim Hölderlinplatz)  
70193 Stuttgart (Bezirk West - Nord)  
T 0711-9979936 - F 0711-99799377



**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](http://www.anwalt-link.de) · [t-link@anwalt-link.de](mailto:t-link@anwalt-link.de)

## Wir kämpfen für Ihr Recht

**Dr. Kroll & Partner**  
Rechtsanwälte und Notar

Reutlingen | 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 77-0  
Telefax: 0711.161 77-22

Löffelstraße 44  
70597 Stuttgart

[b.kunath@kp-recht.de](mailto:b.kunath@kp-recht.de)  
[www.kp-recht.de](http://www.kp-recht.de)

Telefon: 07 11/22 11 33

**Gaßmann & Seidel**

**Anwaltskanzlei**

**...und Sie kommen zu Recht!**

Rotebühlplatz 20 a (Calwer Passage) • 70173 Stuttgart  
Telefon: 07 11/22 11 33 • Telefax: 07 11/2 26 51 37  
[kontakt@gassmann-seidel.de](mailto:kontakt@gassmann-seidel.de) • [www.gassmann-seidel.de](http://www.gassmann-seidel.de)

**Rechtsanwälte: – Andreas Klingner**

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**– Öffentliches Baurecht:**

- Bauvorhaben (Vorbescheide, Genehmigungen, Nutzungsänderungen)
- Umlegungen, Entschädigungsverfahren
- Sanierungen und städtebauliche Entwicklungen
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne
- Nachbarrecht
- Abgabenprobleme, Erschließungsfragen

**– Mirco Bunzel**

**– Ziviles Baurecht:**

- Baumängel/Gewährleistungsrecht
- Immobilien- und Grundstücksrecht
- Wohnungseigentum
- Nachbarrecht
- Architektenrecht




# 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 07 11/2 16-83 06  
E-Mail: Poststelle.Baurechtsamt@stuttgart.de  
Telefon 07 11/2 16-23 34

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

 bis Haltestelle Stadtmitte

 ,  und  bis Haltestelle Rotebühlplatz (Stadtmitte) oder Rathaus

 Behindertenparkplatz Tiefgarage Schwabenzentrum

KREATIV & FLEXIBEL

**BORIS BULLING**  
DIPL. ING. ARCHITEKT

BAUPLANUNG · SOLARBERATUNG

Talstraße 11 70825 Korntal - Münchingen

Telefon 0711/833031 Telefax 0711/833026

info@bulling-architekten.de www.bulling-architekten.de



Bulling-Gebäude Korntal



MKI-Zentrum Stuttgart



Römerkastell Stuttgart



## Bau' recht!

### Frank Fliegner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

*zusätzlich:* Kauf- und Werkvertragsrecht  
Wirtschaftsrecht/EDV-Recht

Marktgasse 3-5, 71332 Waiblingen  
Telefon 071 51/5008-61, Fax 071 51/5008-66  
e-mail: [tj@kuenzelpartner.de](mailto: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, Remo Fratantonio, Petra Behr, Dana Leist  
In Kooperation mit Steuerberaterin Heidrun Kopp und Rentenberater Wolfgang Dach

**Marktgasse 3-5, 71332 Waiblingen, Telefon 071 51/50 08-0**  
[recht@kuenzelpartner.de](mailto:recht@kuenzelpartner.de) · [www.kuenzelpartner.de](http://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.

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Abbruch	34	Architekturbüros	4, 6, 21, 33, 41, 43,	Bedachungen	9
Altbaumodernisierungen	8		71, 73, 75, 76, U4	Brandschutz	37
Altbausanierung	6	Bank	U2	Dachdeckerei	36
Anwaltskanzleien	2, 3, 5, 7	Baufirma für Bauwerksabdichtungen	75	Elektrofachgeschäft	36
Architekten	4, 6, 21, 33, 41, 43,	Baugemeinschaften	21	Energetische Gebäudesanierung	43
	71, 73, 75, 76, U4	Bausachverständige	31, 33, 73, 75	Energieberatung	43
Architektenkammer	84	Bauunternehmen	8		

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  
UMBBAUARBEITEN  
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**

**Energiekosten sparen?**

**Haus sanieren?**

**Haus umbauen?**

**Haus anbauen?**

**Den Wunsch vom Traumhaus erfüllen?**

Wir sind Ihr Ansprechpartner

Architektur- und Planungs GmbH - Cavadini

"Im Haus der Baustoffindustrie"

Gerhard-Koch-Straße 2-73760 Ostfildern - Stuttgart

Telefon 0711/722 72-08 - Telefax 0711/722 72-13

cavadini@cavadini.de - www.cavadini.de



**ARCHITEKTUR- UND PLANUNGS GmbH**

**CAVADINI**

**Eines unserer aktuellen Projekte:**

Umbau und energetische Sanierung eines  
3-Familienhauses in Stuttgart-Degerloch,  
Obere Weinsteige. Von Degerloch  
kommend auf der rechten Seite.

Mehr auf [www.cavadini.de](http://www.cavadini.de)

Gerne erläutern wir in einem  
persönlichen Gespräch unsere  
Vorgehensweise bei o.g. Projekt

**Rufen Sie an 0711 / 7227208**



## Stirm Staudenmayer & Kollegen



Cannstatter Straße 102  
70734 Fellbach

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

### Ihre Anwaltskanzlei – rund um die Immobilie

W. Stirm:	FA Miet- und WEGrecht
M. Staudenmayer:	FA WEG- und Kapitalanlagenrecht, Steuerrecht
A. Rößler-Rudolph:	Familienrecht
J. Knisel:	Miet- und Insolvenzrecht
O. Wicher:	FA Architekten- und Baurecht, Steuerrecht

## STIRNWEISS, STEGE, MARTINOVIC & COLL.

### ANWALTSKANZLEI



### FRANK STEGE

RECHTSANWALT  
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

- BAURECHT
- ARCHITEKTENRECHT
- MAKLERRECHT
- HANDELSVERTRETERRECHT
- HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT

JEWELLS INTERESSENSCHWERPUNKTE

FILDERBANK-GEBÄUDE STUTTGART-SILLENBUCH KIRCHHEIMER STR. 94-96 70619 STUTTGART TEL. 07 11 - 45 999 730 BÜROZEITEN MO.-FR. FAX 07 11 - 4 78 03 46 9 <sup>00</sup> -13 <sup>00</sup> UND 14 <sup>00</sup> -18 <sup>00</sup> MAIL INFO@STCOLL.DE FR. -16 <sup>00</sup> & N.VEREINB. TIEFGARAGENPLÄTZE UND AUFZUG IM HAUS INTERNET WWW.STCOLL.DE	RECHTSANWÄLTE MARTIN STIRNWEISS FRANK STEGE SIEGFRIED BRUCKMANN DR. KLAUS OTTER STEFAN T. MARTINOVIC OLIVER RINGWALD ANDREAS HAUSMANN RALF STEINER
--	--

## Anwaltskanzlei Dr. Matthias Wenn

[www.ra-wenn.com](http://www.ra-wenn.com)

Orangenweg 5, 70619 Stuttgart  
Telefon: +49 711 849 83 58  
Telefax: +49 711 849 83 59  
[matthias.wenn@ra-wenn.de](mailto:matthias.wenn@ra-wenn.de)

## ■ ULRICH & KOLLEGEN

Dr. Markus Bermanseder

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Calwer Straße 41 · D-70173 Stuttgart · [bermanseder@ra-ulrich.de](mailto:bermanseder@ra-ulrich.de)  
Tel. 0711/22 45 13-60 · Fax 0711/22 45 13-70 · [www.ra-ulrich.de](http://www.ra-ulrich.de)



Ihre Stadt.  
Ihr Leben.  
Ihre Seite.

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

Konzerte, Ausstellungen **Alle** Sportveranstaltungen, Restaurants, Biergärten, Bring-  
dienste, Sportstudios, Kartbahnen **Infos** Schwimmbäder, Saunen, Vereine, Hotels,  
Campingplätze **über** Ferienwohnungen, Museen **Ihre** Theater, Stadtpläne, Wetter,  
Routenplaner, Radarfallen **Stadt** Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

# Branchenverzeichnis

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Energieversorgung	U3	Hausrenovierungen	8	Parkett	9, 34
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht	7	Hausverwaltungen	35	Raumausstattung	36
Fensterbau	36, 37	Hoch- und Tiefbau	6	Rechtsanwälte	2, 3, 5, 7
Flaschnerei	36	Hochbau	8	Renovierungen	34
Gardinenstudio	36	Holzarbeiten	34	Sachverständige	76
Garten- und Landschaftsgestaltung	69	Hydrogeologie	32, 44, 66	Sachverständiger Bau	31, 33, 75
Garten- und Landschaftspflege	34	Immobilien	9, 76	Sachverständiger für Bauphysik	36
Gebäudereinigung	67	Immobilien Sachverständiger	76	Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	75
Gebäudetechnik	U4	Ingenieurbüro für Baustatik und Konstruktion	31	Sachverständiger für die Bewertung von Gebäuden	75
Generalplaner	U4	Ingenieurbüro für techn. Gebäudeausrüstungen	31	Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken	73, 76
Geotechnik	32, 44, 66	Ingenieurbüro für Vermessungswesen	77	Sachverständiger für Energieberatung	43
Gerüstbau	8, 36	Ingenieurbüros	31, 43, 71	Sachverständiger für Immobilien	33
Glasreinigung	67	Öffentl. Besteller Sachverständiger für das Parkettlegerhandwerk	76	Sachverständiger für Schäden an Gebäuden	75, 76
Grundstücksachverständiger	76			Sanierungstechnik	67
Hausbau	9			Stadtplaner	41

## ANITA HAAG GERÜSTBAU

- Arbeitsschutz- u. Schutzgerüste • Deckengerüste
- Fahrgerüste • Treppentürme
- Flachdachabsturz Sicherungen • Bauzäune



Birkheckenstraße 60, 70599 Stuttgart-Birkach  
Telefon 07 11 / 4 56 03 03, Fax 07 11 / 4 56 73 45

Wir  
sind  
immer  
für Sie  
da

## BEISSWENGER HOCHBAU GmbH

ALTBAUMODERNISIERUNG, UMBAU  
SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN  
BAUGESUCH, BAUPLANUNG

Karlsbader Str. 8 70372 Stgt.-Bad Cannstatt  
Telefon: 07 11-2311077

WWW.HAUSRENOVIERUNG-ROSER.DE

Entwurf Planung Bauleitung

Dr. Matthias Roser  
Birkenwaldstraße 62 · 70191 Stuttgart  
Telephon 0711 / 231.97.95

seit 1898

## Otto Krauß + Söhne Baugeschäft

■ Neubau, Anbau  
■ Altbausanierung

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

U = Umschlagseite

- Fassadensanierung
- Vollwärmeschutz
- Eigener Gerüstbau
- Innenausbau
- Trockenbau



## AUSBAU & FASSADE

Ludwigsburger Straße 9  
70435 Stuttgart  
Tel./Fax (07 11) 6 64 52 00  
Mobil (01 79) 9 70 76 12  
[www.mk-bedachungen.de](http://www.mk-bedachungen.de)

- Hebebühne bis 32 m Höhe
- Kran bis 32 m Höhe
- Gerüstbau
- Dachumdeckung
- Flachdachausbau
- Flaschnereiarbeiten



## BEDACHUNGEN & ISOLIERUNGEN

Ludwigsburger Straße 9  
70435 Stuttgart  
Tel./Fax (07 11) 6 64 52 00  
Mobil (01 79) 9 70 76 12  
[www.mk-bedachungen.de](http://www.mk-bedachungen.de)

Seit über 50 Jahren der Bau-  
träger für exklusive Immobilien  
in Stuttgart und Umgebung.



Wir suchen ständig interessante Grund-  
stücke für den Bau von Mehrfamilien-  
häusern in Stuttgart.

NORD-SÜD Hausbau GmbH  
Kronenstr. 51, 70174 Stuttgart  
[www.nord-sued-hausbau.de](http://www.nord-sued-hausbau.de)  
Telefon 0711 / 2 27 83 35



## parkett haus stuttgart

- Planung, Beratung, Ausführung
  - Handel
  - eigene Verlegung
  - Komplettpflege
  - Schleifmaschinenverleih
- Schmidener Straße 148  
70374 Stuttgart-Bad Cannstatt  
Telefon: 0711 / 336 16 43  
Fax: 0711 / 341 30 96  
[www.parkett-haus-stuttgart.de](http://www.parkett-haus-stuttgart.de)

## ROSE

HAUS + GRUNDBESITZVERMITTLUNGEN

Immobilien. Feng Shui.

Wir haben noch Kunden übrig!



Inh. A. Schnizler-Rose

Marienstr. 5, 70178 Stgt., 0711-6201617, [www.hausundharmonie.de](http://www.hausundharmonie.de)

# Baugenehmigungsverfahren und Kenntnissgabeverfahren

## Welches Verfahren für welches Vorhaben?

Grundsätzlich kennt die Landesbauordnung (LBO) zwei verschiedene Verfahrensarten: Das neuere Kenntnissgabeverfahren und das „klassische“ Baugenehmigungsverfahren. Ein im Prüfungsumfang reduziertes „vereinfachtes Genehmigungsverfahren“ soll möglicherweise in einer Novelle der Landesbauordnung im Jahr 2009 zusätzlich eingeführt werden. Daneben gibt es jedoch auch eine ganze Reihe von baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben, bei denen die vorherige Kontrolle durch die Baurechtsbehörde entfällt.

### 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 kleinen Gebäuden (bis 300 m<sup>3</sup> umbauten Raums) außer notwendigen Garagen
- der Ausbau von Nebenräumen zu Wohnräumen in Wohngebäuden, wenn auch nachher kein Fenster, das die Feuerwehr mit Leitern erreichen muss, mehr als 8 m über der Aufstellfläche der Leiter liegt
- die Errichtung von Gartengerätehäuschen unter 40 m<sup>3</sup> umbauten Raums innerhalb der Ortschaft
- Terrassenüberdachungen bis zu 30 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Balkonverglasungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Versetzen von Wänden innerhalb von Wohnungen bzw. Wohngebäuden
- Einbau von Fenstern in Wohngebäuden
- das Anbringen von Solarzellen
- Antennenanlagen bis zu 10 m Höhe (z. B. TV-Satellitenanlagen, aber auch Mobilfunkantennen)
- Zäune innerhalb der Ortschaft
- Pergolen, also offene Rankgerüste, innerhalb der Ortschaft
- vorübergehend aufgestellte Gerüste (z. B. für Instandhaltungsarbeiten an der Fassade)
- Fahrradabstellanlagen
- PKW-Stellplätze innerhalb der Ortschaft bis zu 50 m<sup>2</sup> je Grundstück

Verfahrensfrei bedeutet allerdings nur, dass kein Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren bei der Baurechtsbehörde durchgeführt werden muss. Ob das Vorhaben gebaut werden darf, also z. B. ob es dem Bebauungsplan ent-

spricht oder die nötigen Abstände zum Nachbargrundstück einhält, muss der Bauherr in eigener Verantwortung prüfen. Ein Beispiel: Die Errichtung von Zäunen ist 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.

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

### 2. Vorhaben, die dem Kenntnissgabeverfahren unterliegen

Damit für die Errichtung eines Gebäudes ein Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden kann, müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein: Es muss sich um ein bestimmtes Vorhaben handeln und das Baugrundstück muss gewisse Voraussetzungen erfüllen.

Das Kenntnissgabeverfahren ist anwendbar bei der Errichtung von Wohngebäuden bis hin zur Hochhausgrenze (das heißt bei Gebäuden, in denen kein Geschoss mehr als 22 m über der Aufstellfläche der Feuerwehrfahrzeuge liegt), bei Stellplätzen und Garagen für diese Gebäude und bei einigen anderen kleineren Gebäudetypen, die aber in der Praxis keine große Bedeutung haben; alle Einzelheiten finden Sie in § 51 Absatz 1 der Landesbauordnung. Dies gilt aber nur, wenn für das Baugrundstück ein Bebauungsplan existiert, der jünger ist als 29.06.1961 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.

Erfüllt entweder das Baugrundstück nicht diese Voraussetzungen oder soll ein anderes Vorhaben realisiert werden, erlaubt die Landesbauordnung die Durchführung eines Kenntnissgabeverfahrens nicht. Dies gilt also insbesondere, wenn ein gewerbliches Bauvorhaben realisiert werden soll oder wenn gar kein oder ein sehr alter Bebauungsplan für das Baugrundstück gilt. In allen Gebieten mit den sogenannten Stuttgarter Baustaffeln – immerhin knapp die Hälfte des Stuttgarter Stadtgebiets – ist deshalb kein Kenntnissgabeverfahren möglich. Für den Abbruch von Gebäuden aller Art kann immer ein Kenntnissgabe-





verfahren durchgeführt werden, wenn der Abbruch nicht sogar verfahrensfrei ist.

Auch im Kenntnisgabeverfahren liegt die Verantwortung dafür, dass die Vorschriften des Bebauungsplans und der Landesbauordnung, z. B. die Grenzabstände, eingehalten werden, beim Bauherrn und seinem Planverfasser. Weist das Vorhaben Überschreitungen dessen auf, was der Bebauungsplan zulässt oder soll anders gebaut werden, als in der LBO vorgeschrieben, müssen die verletzte Vorschriften vom Bauherrn benannt und die erforderlichen Ausnahmen oder Befreiungen von ihm ausdrücklich beantragt werden. Neben dem Kenntnisgabeverfahren führt die Baurechtsbehörde dann noch ein eigenständiges Bewilligungsverfahren für die beantragten Abweichungen vom geltenden Baurecht durch.

Wenn es der Bauherr wünscht, kann er auch bei kenntnisgabefähigen Vorhaben das klassische Baugenehmigungsverfahren durchführen. Dies wird sich aber nur dann anbieten, wenn auch ein Bewilligungsverfahren erforderlich ist und dann an Stelle von Kenntnisgabe- und Bewilligungsverfahren allein ein klassisches Baugenehmigungsverfahren tritt.

### 3. Genehmigungspflichtige Vorhaben

Alle anderen Vorhaben, die von der Landesbauordnung nicht ausdrücklich als verfahrensfrei bestimmt oder dem Kenntnisgabeverfahren zugewiesen sind, bedürfen vor ihrer Durchführung einer Baugenehmigung.

#### Wie wird ein Kenntnisgabeverfahren durchgeführt?

Beim Kenntnisgabeverfahren reicht der Bauherr alle erforderlichen Dokumente, die sogenannten Bauvorlagen, beim Baurechtsamt ein. Dies sind ein durch einen Geometer erstellter Lageplan im Maßstab 1:500, die durch einen Planverfasser nach § 43 LBO erstellten Baupläne im Maßstab 1:100 (die sogenannten Bauzeichnungen) einschließlich der Darstellung der Entwässerungsanlagen, die Erklärung des Bauherrn, wer mit der Erstellung des Standsicherheitsnachweises (der sogenannten Statik) beauftragt wurde und die schriftliche Erklärung des Planverfassers 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, sowie die Bestätigung des Bauherrn über die Bauherrschaft und die Benennung eines geeigneten Bauleiters.

Beim Baurechtsamt wird dann innerhalb von 5 Arbeitstagen geprüft, ob die eingereichten Bauvorlagen vollständig sind, 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 vorgelegt haben, schriftlich mitgeteilt. Dieser Zeitpunkt ist für den möglichen Baubeginn entscheidend.

Innerhalb der Frist werden auch die Eigentümer von angrenzenden Grundstücken, die nicht schon im Vorfeld zugestimmt haben, von der Kenntnisgabe benachrichtigt. Sie können dann 2 Wochen lang die eingereichten Bauvorlagen beim Baurechtsamt einsehen und etwaige Bedenken vorbringen.

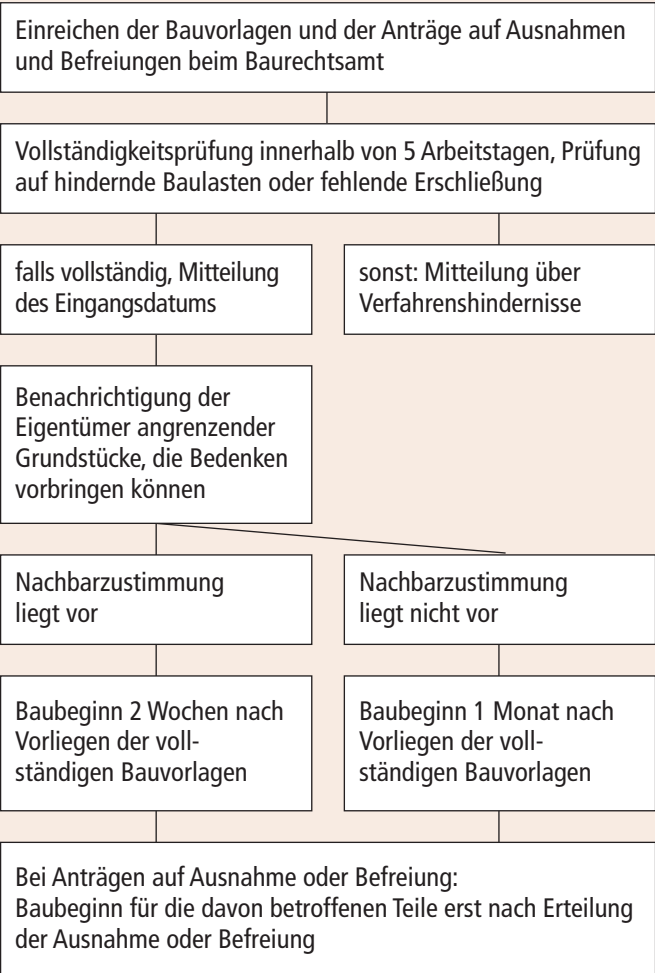
Wenn alle Angrenzer schriftlich zugestimmt haben und diese Zustimmungen dem Baurechtsamt mit vorgelegt wurden (Achtung, bei Ehepaaren müssen dann auch beide Ehegatten unterschreiben!), darf der Bauherr zwei Wochen nach dem Vorliegen der vollständigen Unterlagen beim Baurechtsamt mit dem Bau beginnen, 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 Planverfasser.

Bauabnahmen gibt es im Kenntnisgabeverfahren nicht, die Bauüberwachung beschränkt sich auf stichprobenartige Kontrollen. Hauptvorteil des Kenntnisgabeverfahrens ist der schnelle Baubeginn nach exakt berechenbarer Verfah-

# Baugenehmigungsverfahren und Kenntnissgabeverfahren

## Ablauf des Kenntnissgabeverfahrens in der Landeshauptstadt Stuttgart



rensdauer. 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 durchgeführt?**

Auch beim Baugenehmigungsverfahren reicht der Bauherr alle erforderlichen Bauvorlagen beim Baurechtsamt ein. Dies sind ein, in der Regel durch einen Geometer erstellter, Lageplan im Maßstab 1:500, die durch einen Planverfasser (Architekt oder sonst ausdrücklich Planvorlageberechtigter nach § 43 LBO) erstellten Baupläne im Maßstab 1:100 (die sogenannten Bauzeichnungen) einschließlich der Darstellung der Entwässerungsanlagen und die bautechnischen Nachweise (Statik und Schallschutznachweis). Bestätigungen des Planverfassers und Lageplanfertigers sind im Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich, dafür muss eine Baubeschreibung mit Details zur technischen Ausführung vorgelegt werden.

Beim Baurechtsamt wird dann 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 Bauherren die Mängel mitgeteilt und eine Frist für die Behebung gesetzt. Weisen die Bauvorlagen keine Mängel auf, werden dem Bauherren der Zeitpunkt, zu dem die vollständigen Bauvorlagen vorgelegen haben, und der voraussichtliche Entscheidungstermin schriftlich mitgeteilt.

Es werden dann die Eigentümer von angrenzenden Grundstücken, die nicht schon im Vorfeld zugestimmt haben, von dem Bauantrag benachrichtigt. Sie können 2 Wochen lang die eingereichten Bauvorlagen beim Baurechtsamt einsehen und in dieser Zeit auch schriftlich Einwendungen vorbringen.

Diese Frist von 2 Wochen ab Eingang des Benachrichtigungsschreibens beim Angrenzer ist sehr wichtig, da in folgenden Verfahren (auch in einem möglicherweise folgenden Widerspruchsverfahren oder Verwaltungsgerichtsverfah-



ren) nur die Gesichtspunkte zu Gunsten des Angrenzers gewertet werden, die er innerhalb dieser 2 Wochen vorgebracht hat.

Zeitgleich werden die anderen in ihrem Aufgabenbereich berührten Ämter und Dienststellen angehört. Liegen genug Planfertigungen vor, können alle Stellen gleichzeitig um ihre 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.

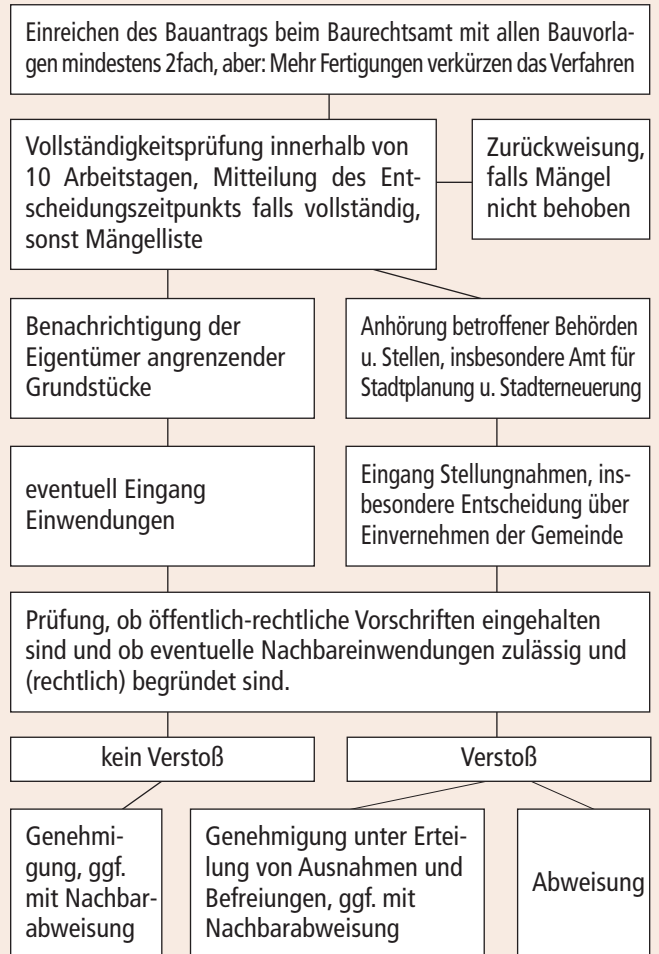
Andere zu beteiligende Stellen können zum Beispiel sein:

- Die Branddirektion, wenn die Rettungswege im Brandfall unklar sind 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,
- das Tiefbauamt, wenn die Entwässerungsanlagen zu ändern sind oder die Erschließung fraglich ist,
- das Amt für Umweltschutz, wenn Wasserrecht, Abfallrecht oder Immissionsschutzrecht berührt sind oder wenn in dem Vorhaben Arbeitnehmer beschäftigt werden sollen.

In einigen dieser Beteiligungsfälle ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung die Zustimmung oder das Einvernehmen der anderen Behörden. 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

## Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens in der Landeshauptstadt Stuttgart



# Baugenehmigungsverfahren und Kenntnissgabeverfahren

alle erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen als mit beantragt. In der Baugenehmigung werden zugleich alle vorgebrachten Nachbareinwendungen mit 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 Baufreigabeschein (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 Laufzeit 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 sogenannter Planverfasser tätig zu sein, ist in der Landesbauordnung abhängig von der Komplexität des Vorhabens, in § 43 LBO geregelt.

Uneingeschränkt berechtigt sind alle in der Architektenliste (bei der Architektenkammer) eingetragenen Architekten und die in der Liste der Planverfasser (bei der Ingenieurkammer) eingetragenen Bauingenieure. Für innere Umbauten sind auch eingetragene Innenarchitekten zugelassen.

Bei kleineren Vorhaben, z. B. eingeschossigen Wohngebäuden mit bis zu 150m<sup>2</sup> 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 Planverfasser während der Bauphase neue Ideen kommen und der Bau verändert ausgeführt werden soll?

Immer dann, wenn die Änderung selbst kenntnissgabe- oder genehmigungspflichtig wäre oder wenn die Änderung einer Auflage in der Baugenehmigung

widerspricht, darf sie erst vorgenommen werden, wenn ein Kenntnissgabe- 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 im Dialog trotz erneuter Genehmigungs- oder Kenntnissgabepflicht Verzögerungen im Bauablauf zumeist 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 vorgeschrieben sind. In diesen Fällen darf erst nach der Abnahme weitergebaut (bei vorgeschriebener Rohbauabnahme) bzw. die Nutzung des Gebäudes aufgenommen werden (bei vorgeschriebener Schlussabnahme).

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 angedachte 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 (= vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (= verbindlicher Bauleitplan).

## Flächennutzungsplan – vorbereitender Bauleitplan –

Der Flächennutzungsplan als sogenannter vorbereitender Bauleitplan (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 Hauses 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 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: der Bebauungsplan in der praktischen Anwendung

Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich nach der rechtlichen Einordnung des Baugrundstücks. Wenn das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebau-

ungsplanes liegt (§§ 30 BauGB, 12 BauGB, 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 betreffende Fragen dem Planwerk entnommen werden. Um

### Vereinfachtes Ablaufschema Aufstellung eines Bebauungsplanes



# Baurechtliche Vorschriften

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 ebenfalls festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Im Bebauungsplan nicht vorgesehene Abweichungen können dagegen, wenn überhaupt, nur unter sehr engen Voraussetzungen im Wege der Befreiung zugelassen werden. Ausnahmen und Befreiungen stehen im Ermessen der Baurechtsbehörde.

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.

## 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.

## Im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)

Wenn das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines sogenannten qualifizierten Bebauungsplans liegt, so 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.

## Außenbereich (§ 35 BauGB)

Liegt das Grundstück im Außenbereich, existiert also weder ein Bebauungsplan noch eine zusammenhängende Umgebungsbebauung, so kann es regel-

mäßig nicht bebaut werden. Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Lediglich die sogenannten „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. Nicht privilegierte Vorhaben sind vor allem Wohnhäuser, Wochenendhäuser, Anlagen zu kleingärtnerischer Nutzung, aber auch die meisten gewerblichen Betriebe.

## Erschließung

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

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

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

## Bauordnungsrecht und örtliche Bauvorschriften

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

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 Bereiche beschränkt und darf diesen Rahmen nicht sprengen. Bei den örtlichen Bauvorschriften handelt es sich beispielsweise um gestalterische Vorgaben wie Dachform und Material der Dacheindeckung oder Höhe und Ausführung der Zäune.



### 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.

Die Abstandsvorschriften bilden kein starres System. Neben den für den Regelfall bestimmten Abstandsflächen (§ 5 LBO) sind in der Landesbauordnung (§ 6 LBO) zahlreiche Abweichungen vorgesehen, die es ermöglichen, den städtebaulichen, ortsgestalterischen und denkmalschützerischen Belangen sowie dem öffentlichen Interesse an einem flächensparenden Bauen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus gibt es Sonderfälle, die entweder gar keine Abstandsflächen vorschreiben (z. B. Grenzgaragen) oder eine Reduzierung vorsehen.

### Der Nachweis von PKW-Stellplätzen

Die Landesbauordnung (§ 37 LBO) verpflichtet jeden 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 der 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, so ist auf dieser Grundlage eine Berechnung über die Zahl der notwendigen Stellplätze 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. Bei der Errichtung von Wohnungen wird auf den Nachweis eines Stellplatzes verzichtet, wenn die Herstellung unmöglich oder unzumutbar ist.

Hinsichtlich der Abmessungen der Stellplätze und Garagen, Zu- und Abfahrten oder Rampen ist die VO des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze (GaVO) vom 07.07.1997 zu beachten und einzuhalten.

### Brandschutz

Bei der Errichtung, der Erweiterung, dem Umbau und der Umnutzung von Gebäuden sind vorrangig auch die Anforderungen des baulichen Brandschutzes zu berücksichtigen.

§ 15 Abs.1 der Landesbauordnung lautet: „Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind“.

Aus dieser abstrakten Forderung ergeben sich in der Praxis konkrete Anforderungen an 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.

Sind die Risiken durch die bestimmungsgemäße Nutzung höher zu bewerten als im Regelfall (z. B. dem normalen Wohnungsbau), so spricht das Baurecht von „baulichen Anlagen und Räumen besonderer Art oder Nutzung“ (§ 38 LBO). An diese Sonderbauten werden über die allgemeinen Brandschutzbestimmungen hinaus besondere Anforderungen an den baulichen Brandschutz gestellt. Dieses erfordert in Einzelfällen die Entwicklung von umfangreichen

# Baurechtliche Vorschriften

Brandschutzkonzepten, um das vom Gesetzgeber geforderte Sicherheitsniveau für die Benutzer gewährleisten zu können.

Darüber hinaus sind für bestimmte Nutzungen, aus denen sich spezielle Risiken ergeben, in 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 Indus-



trie- und Gewerbebauten sowie die Garagenverordnung für Garagen und Parkhäuser.

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. Das Gesetz fordert für jede Nutzungseinheit zwei 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 obigen Verordnungen nach ihrer Feuerwiderstandsdauer konkretisiert. Dabei wird das jeweilige Gefahrenpotential 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 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 Gebäude besonderer Art und Nutzung beteiligt. Schwerpunkt ist hierbei die Entwicklung gebäudebezogener risikogerechter Brandschutzkonzepte sowie die Festlegung der notwendigen Maßnahmen für den Brandschutz.





# 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.

Wohnungsangebot und Wohnumfeld, öffentlicher Raum und Verkehr und auch die Bereitstellung von Gewerbeflächen sind bereits 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 zehnjährigen 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 Kosten für sanierungsbedingte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen bzw. bei selbstgenutzten Gebäuden über 10 Jahre verteilt 90 %. Allerdings ist dies nur bezogen auf die Kosten, die von der Stadt nicht bezuschusst wurden. Als Voraussetzung für steuerliche Vergünstigungen ist mit der Stadt eine Vereinbarung über Art und Umfang der geplanten Maßnahmen abzuschließen.

- 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 oder die 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 mit der Baugemeinschaft

## Ein moderner Weg zum Wohneigentum

Heute wieder in der Stadt zu wohnen ist wieder sehr gefragt. Urban und individuell soll es sein. Jedoch ein Haus zu bauen ist heute ziemlich teuer, für viele sogar unerschwinglich. Anderen fehlt bei den hiesigen Angeboten des Grundstücks- und Wohnungsmarktes die individuell passende Wohnimmobilie.

### Gemeinsam Bauen

Da sind Baugemeinschaften klar im Vorteil: Mehrere Bauwillige – Familien, Singles und Senioren – schließen sich zu einer Gruppe zusammen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und darauf eines oder mehrere Wohngebäude zu errichten.

### Individuelles Bauen

Sie beteiligen sich an der Planung zum Bau von Haus, Wohnung und Garten, um sie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die Vorteile liegen auf der Hand: In einer Baugemeinschaft entscheiden die einzelnen Mitglieder, wer mit ihnen baut und damit auch, wer ihre zukünftigen Nachbarn sind. Durch die intensive Mitsprache bei der Gestaltung sind ganz individuelle Hausformen und Haustypen möglich.



Baugemeinschaftsprojekte in Tübingen

### Qualitätsvolles Bauen

Über Architektur, Größe und Anordnung der Häuser, Wahl der Baumaterialien, Energiekonzepte und viele weitere Details bestimmen die Bauherren selbst. Außerdem können sie Gemeinschaftseinrichtungen einplanen: vielleicht eine Sauna, eine Werkstatt oder gemeinsame Garten- und Spielflächen.

### Kostengünstiges Bauen

Trotz hoher Ansprüche an Konzept und Qualität des Gebäudes ergibt sich durch das gemeinsame Bauen ein sehr gutes Preis-/Leistungsverhältnis für Haus oder Wohnimmobilie. Nicht nur von daher wird das Bauen in der Gemeinschaft von Kommunen, Ministerien und Bauverwaltungen empfohlen bzw. gefördert, sondern es entstehen auch zumeist hochwertige und individuelle Beiträge zur Stadt- und Baukultur.

Man kann zwei Arten von Baugemeinschaften unterscheiden: Die rein private Baugemeinschaft und die gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaft.

### Private Baugemeinschaft

Die Mitglieder einer rein privaten Baugemeinschaft sind zum Teil befreundet oder verwandt, zum Teil finden sie über Werbung, Anzeigen oder den Besuch von Informationsveranstaltungen zusammen. Wenn die gemeinsamen Wohn-



Spatenstich Projekt „Gandhi“



vorstellungen präzisiert sind, gilt es, ein geeignetes Grundstück zu finden, um gemeinsam mit einem Architekten mit der Entwurfsplanung beginnen zu können. Je früher ein Planungsentwurf und eine Grobkalkulation der zu erwartenden Kosten vorliegen, desto schneller lassen sich in der Regel weitere Baupartner finden. In einer privaten Baugemeinschaft übernehmen die einzelnen Mitglieder Aufgaben, die sonst vom Bauträger erledigt werden. Damit entfällt ein Teil der Kosten für die Koordination, Vorfinanzierung, Vermarktung. Schwierig bleibt meist die Sicherung der Gesamtfinanzierung. Hier empfiehlt es sich im gegenseitigen Interesse, rechtzeitig nachzuweisen, dass die individuelle Finanzierung gesichert ist.

### Gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaft

In der gewerbsmäßig betreuten Baugemeinschaft werden die Organisation, Abwicklung und Betreuung von einem Dritten geleistet, der hierfür ein Entgelt erhält. Seine Leistungen können bereits mit der Sicherung einer Grundstücksoption beginnen. Der Betreuer erarbeitet dann mit einem Architekten einen Vorentwurf aus, der so viel Gestaltungsspielraum lässt, dass auf die individuellen Wünsche, vor allem hinsichtlich des Grundrisses und der Ausstattung ausreichend Rücksicht genommen werden kann. Auf der Grundlage einer Baubeschreibung lassen sich die zu erwartenden Kosten abschätzen, zum Teil werden auch Festpreise angeboten. Eigenleistungen zur Reduzierung der Baukosten sind auch bei dieser Art der Baugemeinschaft möglich. Vor allem Bauwillige, denen der zeitliche Aufwand und die Risiken eines Gruppenprozesses zu hoch sind, wählen gerne diese Alternative.

### Organisation

Die Umsetzung von Wohnbauprojekten über Baugemeinschaften erfordert eine gut vertragliche Grundlage. Hilfreich ist es deshalb, einen erfahrenen Baubetreuer mit der Projektorganisation zu beauftragen: Er unterstützt bei der Finanzierungsplanung, dem Zahlungsplan und sonstige rechtlichen und steuerlichen Fragen.

### Weitere Informationen

Die Stadt Stuttgart unterstützt die Idee und Förderung von Baugemeinschaften. Auf der städtischen Internetseite [www.stuttgart-baugemeinschaften.de](http://www.stuttgart-baugemeinschaften.de) finden Sie im Serviceteil auch die Ansprechpartner verschiedener Ämter. Weitere Informationen erhalten Sie auch über die Broschüre des Landes Baden-Württemberg „Baugemeinschaften“ oder [www.kottkamp-schneider.de](http://www.kottkamp-schneider.de).

Thomas Schneider-Graf, Freier Architekt



Planung, Beratung und Betreuung  
energetisch-ökologischer Baumaßnahmen

### Baugemeinschaftsprojekte:

**Mehrgenerationen-Wohnen, Leben im Alter,  
Familien-Wohnen, Wohnen und Arbeiten  
Betreuung von Baugruppen  
Konzepte für Neubau und Sanierung**



## Kottkamp & Schneider

Dipl.-Ing. Freie Architekten VFA

Olgastr. 120 70180 Stuttgart Tel. 0711/601730-0  
[post@kottkamp-schneider.de](mailto:post@kottkamp-schneider.de) [www.kottkamp-schneider.de](http://www.kottkamp-schneider.de)

# Wohneigentumsförderung

Wer in Stuttgart ein Familienheim 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:

- Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften 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.

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 über das Sonderprogramm „Preiswertes Wohneigentum“. Bei diesem Programm stellt die Stadt Baugrundstücke mit einer bis zu 50 %igen Verbilligung des Verkehrswertes zur Verfügung und lässt darauf durch erfahrene Bauträger preisgünstige Reihenhäuser, Doppelhäuser und familiengerechte Eigentumswohnungen erstellen, die diese an von der Stadt ausgewählte Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften und Alleinerziehende, jeweils mit mindestens 1 Kind unter 18 Jahren verkaufen.

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 Mitarbeiter 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 gekoppelt 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, Holzstraße 13, 70173 Stuttgart, beraten. Da die Förderung im Einzelfall anhand Ihrer persönlichen Daten wie Einkommen, Eigenkapital und Finanzierungsbedarf ermittelt werden muss, stehen Ihnen die Mitarbeiter des Amtes für Liegenschaften und Wohnen nach vorheriger Terminvereinbarung gerne zur Verfügung:





Familienname	Ansprechpartner	Telefon	E-Mail
A-C	Frau Vogt	0711/216 2298	Ursula.Vogt@stuttgart.de
D-Kn	Herr Ruck	0711/216 2117	Manfred.Ruck@stuttgart.de
Ko-P	Frau Ebeling	0711/216 6851	Ina.Ebeling@stuttgart.de
Q-Z	Frau Reischl	0711/216 2214	Silvia.Reischl@stuttgart.de

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

Montag, Mittwoch und Freitag  
Donnerstag

8.30 Uhr – 12.30 Uhr  
14.00 Uhr – 18.00 Uhr

Weitere Informationen finden Sie auch im Internet unter [www.stuttgart.de/wohnungswesen](http://www.stuttgart.de/wohnungswesen) sowie [www.l-bank.de](http://www.l-bank.de).



17 Reihenhäuser, Geisinger Weg, Stuttgart-Stammheim, Baugenossenschaft eG

# Wohneigentumsförderung



5 Reihenhäuser, Korntaler Straße, Stuttgart-Stammheim, Walz Baumanagement GmbH



7 Reihenhäuser, Bachwiesenstraße, Stuttgart-Süd, Activ Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH



8 Reihenhäuser, Leonberger Straße, Stuttgart-Süd, Integralbau GmbH



## I. Die Förderprogramme im Überblick

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

## II. Landeswohnraumförderungsprogramm 2008

Gefördert wird der Bau und Erwerb von neuem Wohnraum, der Erwerb von vorhandenem Wohnraum jeweils zur Eigennutzung sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen.

Zielgruppen	Förderung	
<b>1. Ehepaare, Lebenspartnerschaften, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende</b>	<b>1.1</b>	<b>Z-15-Darlehen</b> (auf 15 Jahre zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen)
<b>jeweils mit mindestens 1 Kind</b>	Anzahl Kinder	Förderdarlehen Euro
	1	85.000
	2	130.000
	3	165.000
	4	190.000
	5	205.000
	Das Förderdarlehen erhöht sich um jeweils 15.000 Euro für jedes weitere Kind und um je 5.000 Euro bei mehr als 2 Erwachsenen.	

# Wohneigentumsförderung

## Zielgruppen

## Förderung

### 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:

	Euro
1. und 2. Kind je	9.650
3. Kind	7.500
4. Kind	5.350
5. Kind und weitere je	3.200

Die Ergänzungsförderung kann wahlweise als Sondertilgung oder als Zinsverbilligung für das Optionsdarlehen eingesetzt werden.

### 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 ein **Förderzuschlag von 25.000 Euro** zum Z-15-Darlehen gewährt.

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 Sondertilgung oder als Zinsverbilligung für das Optionsdarlehen eingesetzt werden.

## 2. Junge kinderlose Paare

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

## 3. Schwerbehinderte

## Eigenleistung

Mindestens 25 %, in Ausnahmefällen genügen auch 15 %



## Zielgruppen

### Darlehensbedingungen, Zins und Tilgung

## Förderung

### Z-15-Darlehen

**Zinsverbilligung um 3,25 %** 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

## Kostenobergrenze

Maximal **2.200 Euro/m<sup>2</sup>** Gesamtkosten (abzüglich Grundstücks- und Finanzierungskosten)

In jedem Fall sollen folgende Beträge (ohne Grundstücks- und Finanzierungskosten) nicht überschritten werden:

- bei Familienheimern **275.000 Euro**
- bei Eigentumswohnungen **225.000 Euro**.

Diese Kostenobergrenzen umfassen **nicht** die Kosten von Garagen, Carports und Stellplätzen/Tiefgaragenstellplätzen.

## Energieeinsparverordnung

Den Anforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) muss entsprochen werden.





# Wohneigentumsförderung

## III. Familienbauprogramm der Landeshauptstadt Stuttgart

Gefördert wird der Bau oder Kauf eines Familienheimes / einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung (Neubau- und Bestandsförderung) für Familien, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften, eingetragene Lebenspartnerschaften und Alleinerziehende 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		Einkommensgruppe II		Einkommensgruppe III	
	EUR		EUR		EUR	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
1	18.000	14.000	15.000	11.000	10.000	6.000
2	22.000	18.000	18.000	14.000	12.000	8.000
3	26.000	22.000	21.000	17.000	14.000	10.000
4 und mehr	30.000	26.000	24.000	20.000	16.000	12.000

**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	2.340	1.820	1.950	1.430	1.300	780
2	2.860	2.340	2.340	1.820	1.560	1.040
3	3.380	2.860	2.730	2.210	1.820	1.300
4 und mehr	3.900	3.380	3.120	2.600	2.080	1.560

**Zuschlag für energiesparendes und ökologisches Bauen**

Anzahl Kinder	Maßnahmen	Baukostenzuschuss	Zinszuschuss
		EUR	EUR
1 und mehr	1. Passivhaus/KfW-40-Standard	5.000	650
	2. KfW-60-Haus-Standard	4.000	520
	3. für zusätzliche Maßnahmen des energiesparenden und ökologischen Bauens bis zu 10 % der Investitionskosten, abzüglich Bundes-/Landesförderung, max. je Wohneinheit	3.000	390



## IV. Einkommengrenzen beim Land und der Stadt

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

Beispiele gerundet für Haushalte mit einem Arbeitnehmer;

Bruttojahreseinkommen = maßgebende Einkommensgrenze zuzüglich 920 Euro Werbungskostenpauschale

Haushaltsgröße*	Bruttojahreseinkommen in Euro**		
	Einkommensgruppe I	Einkommensgruppe II	Einkommensgruppe III
<b>Landeswohnraumförderungsprogramm</b>			
<b>Städtisches Familienbauprogramm</b>			
<b>1 + 2 Personen</b>	32.500	43.925	55.500
<b>3 Personen</b>	38.700	52.425	66.200
<b>4 Personen</b>	45.000	60.925	77.000
<b>5 Personen</b>	51.200	69.425	87.700
<b>6 Personen</b>	57.400	77.925	98.500

\* Mit mindestens 1 Kind unter 18 Jahren  
 \*\* Vorläufige Werte; das Einkommen ist im Einzelfall zu ermitteln und kann von diesen Werten abweichen.

Bei jeder **schwerbehinderten Person** darf das Bruttojahreseinkommen um jeweils 2.350 Euro höher liegen. 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 Planverfasser?

Ist für ein Vorhaben ein Grundstück in die engere Wahl gezogen oder gar schon erworben, sollte ein Planverfasser (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. Dabei hängt es vom geplanten Bauwerk und einem ggf. vorhandenen Bebauungsplan ab, ob es sich um ein Baugenehmigungs- oder ein Kenntnisgabeverfahren handelt.

Im allgemeinen wird der Planverfasser nach erteilter Baugenehmigung oder durchgeführtem Kenntnisgabeverfahren auch die Ausschreibungen zusammenstellen und den Bauherren bei der Vergabe der einzelnen Bauaufträge beraten. Parallel dazu wird eine Detailplanung, die sogenannte 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. Weiterhin obliegt ihm die Bauleitung, also die Koordination der Arbeiten, aber auch die Aufsicht, da er für Unfälle ggf. herangezogen werden kann.

## ... 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 Planverfasser 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.





### Leistungsbereiche:

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

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

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

Stuttgart · Bruchsal · Dresden · Schleiz

## Tragwerksplanung in allen Leistungsphasen der HOAI

### PFEFFERKORN INGENIEURE Beratende Bauingenieure VBI

Inhaber: Dipl.-Ing. Heinz Steinhilber · Bauernwaldstr. 22 · 70195 Stuttgart · Tel. 0711/6 97 82-0 · Fax 0711/6 97 82-50  
Internet: [www.pfefferkorn-ingenieure.de](http://www.pfefferkorn-ingenieure.de) · E-Mail: [buero.stuttgart@pfefferkorn-ingenieure.de](mailto:buero.stuttgart@pfefferkorn-ingenieure.de)



*Kinderklinik  
Heidelberg*

*Foto: Müller-Naumann, München*



*Linde Agora –  
Konferenzzentrum  
in Höllriegelkreuth  
bei München*



*Z-UP  
Wohn- und  
Geschäftshaus  
in Stuttgart*

## ING.-BÜRO FÜR TRAGWERKSPLANUNG



**DIPL.-ING.  
FRITZ LEHNART**  
WILDBADERSTR. 8  
70372 STUTTGART  
TEL. (07 11) 56 18 13  
FAX (07 11) 56 18 05

HOCHBAU \* INDUSTRIEBAU  
BRÜCKENBAU \* SPEZIALTIEFBAU



## ZIEGLER + DIETZ BAUINGENIEURE

INGENIEURBÜRO FÜR BAUSTATIK UND KONSTRUKTION

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

NEUFFENWEG 7 · 70736 FELLBACH  
Fon: 07 11 / 95 19 23-0 · Fax: 07 11 / 95 19 23-19  
[mail@zd-bauingenieure.de](mailto:mail@zd-bauingenieure.de) · [www.zd-bauingenieure.de](http://www.zd-bauingenieure.de)



### Planungsbüro

**Wohn- und Gewerbebau**

**Dipl.-Ing. Lothar Förstner**

**Beratender Ingenieur • Sachverständiger  
Tragwerksplanung • Statik • Gutachten**

Metzenwiesenstraße 12 · 71384 Weinstadt  
Tel.: 07151/90 99 77 · Fax: 07151/90 99 78

## Ingenieurbüro Scheer **IS**

Beraten und Planen technischer Gebäudeausrüstungen

**Klima- und Lüftungstechnik  
Sanitär und Heizung  
Elektro- und Fördertechnik  
Gebäudeautomation / MSR  
Planung, Überwachung  
und Controlling**

Widdumhofstr. 12  
70499 Stuttgart  
Tel.: 0711-1 39 83-0  
Fax: 0711-1 39 83-99  
Mail: [wid@is-scheer.de](mailto:wid@is-scheer.de)

Ingenieurbüro Scheer  
in Stuttgart – Berlin

# Was macht ...

## ... der Baugrundgutachter?

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

Aus diesem Grund besteht eine Pflicht zur Baugrunderkundung bzw. zur konkreten Beschreibung des Baugrundes, z. B. nach Baurecht (LBOVVO § 9 Abs. 2)

und den baurechtlich eingeführten Normen, z. B. der DIN 1054, in der exakte Anforderungen an den Untersuchungsaufwand gestellt werden.

Baugrundgutachter, die den Baugrund und die Grundwasser-Verhältnisse 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 Teil XII 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.

## Smoltczyk & Partner GmbH

Geotechnik · Hydrogeologie · Umwelttechnik

Rund um Baugrund, Schadstoffe und Wasser

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

Untere Waldplätze 14 · 70569 Stuttgart · Telefon 07 11/13164-0 · Telefax 07 11/13164-64 · E-mail [post@SmoltczykPartner.de](mailto:post@SmoltczykPartner.de)  
Internet [www.SmoltczykPartner.de](http://www.SmoltczykPartner.de)

**S & P**



Stuttgart 21: neuer Bahnhof, Kunstmuseum am Schlossplatz, Mercedes-Benz Museum, Neue Landesmesse, LBBW, Pariser Platz, H.-M.-Schleyer Halle, Porsche Museum u.v.a.m.



Jan Endemann Freier Architekt Sachverständiger

Freier Architekt Dipl.-Ing.  
Sachverständiger für Wertermittlung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken (FhK/IFBau)



Lerchenstraße 74  
70176 Stuttgart

Tel.: 0711/6499878  
Fax: 0711/2848101  
info@endemann-architekt.de  
www.endemann-architekt.de

**IHR GEBÄUDE IN CAD**

*auch mit Energiepass  
und Solarberatung*

Digitalisierung Ihrer Bestandspläne  
für professionelle FM-Planung  
für Internet, Expose, Verwaltung  
**günstiger als Sie denken**

**BULLING BAUPLANUNG GMBH**

Talstraße 11 - 70825 Korntal - Mönchingen  
Telefon 0711/833031 - Telefax 0711/833026  
info@bulling-architekten.de - www.bulling-architekten.de

**HEUBECK**  
ARCHITECTURE

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

Freier Architekt  
Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden  
HTWG Konstanz/IFBau

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

Einfamilienhäuser  
Doppelhäuser  
Mehrfamilienhäuser  
Wohn- und  
Geschäftshäuser

**Kai Lanziner**  
Dipl.-Ing., Freier Architekt  
**Evelyn Neureuther-Lanziner**  
Dipl.-Ing., Architektin

Rotenwaldstraße 41  
70197 Stuttgart

Neubau + Sanierung

Tel.: +49 (711) 656 77 250  
Fax: +49 (711) 656 77 251  
Mobil: +49 (163) 69 47 332  
email: info@Lanziner.de

alle Leistungsphasen  
Entwurf, Baugesuch  
und Bauleitung

www.lanziner.de

**becker + haindl**

architekten stadtplaner landschaftsarchitekten

nonnenwaldstraße 22  
70186 stuttgart  
telefon 0711 2858400  
telefax 0711 2858402  
architekten@becker-haindl.de  
www.becker-haindl.de

**Bauen im Bestand**

**Marlene Felger-Rüf**

Dipl.-Ing. (FH) Freie Architektin  
Kressbronner Str. 5  
70329 Stgt. (Hedelfingen)  
Fon: 07 11/4 20 24 62  
Fax: 07 11/4 20 24 78  
mail: felger-ruef@t-online.de  
www.felger-ruef.de

**Beratung und Planung**

**Energ. Gebäudesanierg.**



dipl.-ing.  
dipl.-ing. (fh)

paulinenstrasse 18a  
70178 stuttgart  
tel 0711.6450170  
fax 0711.6450171  
mobil 0173.9116815  
mail@architektur-moll.de  
www.architektur-moll.de

michael **moll** architektur

architekturbüro **häring**

andreas häring  
dipl.ing. freier architekt  
sige - koordinator

büroadresse:  
seeschwalbenweg 10  
d - 70378 stuttgart

www.architekt-haering.de  
planung@architekt-haering.de

fon 0711.5302904  
fax 0711.5300424

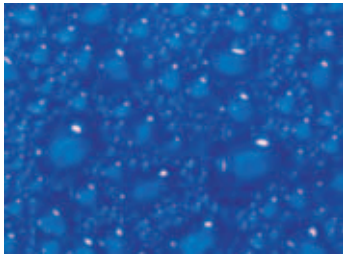
# Pflegen

–

# Erhalten

–

# Gestalten



***Abbruch und  
Renovierung***



***Parkett und  
Holzarbeiten***



***Innenausbau  
Altbausanierung***

## Ein sauberer Eindruck mit Wohlfühlgarantie.

Ob privates, vermietetes oder gewerbliches Objekt: die richtige Gestaltung und Ausführung garantieren die Wertsteigerung, ein sauberes Bild und ein angenehmes Klima.

Nutzen Sie deshalb auch hier unseren Service und profitieren Sie von:

- Unserer Erfahrung
- Beratung, Bemusterung, Angebotserstellung und Betreuung durch unseren Bauleiter
- Koordination der Einzelgewerke

- Anspruchsvolle Materialien für Wand-, Boden- und Deckenflächen
- Sanierung oder Austausch von hochwertigen Innentüren und Fenstern
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten. Für diese Leistungen arbeiten wir mit unseren Partnern Hand in Hand.

Sollte dennoch etwas nicht Ihren Wünschen entsprechen, steht für uns eine unbürokratische Mangelbeseitigung an erster Stelle.



Leuschnerstraße 48b · 70176 Stuttgart  
Tel. 0711/658 691 01 · Fax 658 691 02  
Mobil 0160/82 03 29 3  
[www.direjs.de](http://www.direjs.de)



## Was macht ...

### ... der Bauträger?

Man kann sich sein Haus auch von einem Bauträger erstellen lassen. Dieser verkauft vielfach Haus und Grundstück einschließlich Architekten- und Ingenieurleistungen 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 zuteilungsfähige 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 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.



## Bei uns sind Sie richtig

# WACHTER

WOHNUNGSBAU GMBH

Senefelderstraße 31A

70176 Stuttgart

Telefon 07 11 / 6205-186

Telefax 07 11 / 6205-187

# HVW GmbH

Hausverwaltung Wachter GmbH

Stresemannstraße 79 · 70191 Stuttgart

Telefon 07 11 / 838 24 71 · Fax 07 11 / 88 79 69 76

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

**Ihre Hausverwaltung vor Ort**

Persönlich · kompetent · zuverlässig

# Elektro-Berg

GmbH · seit 1903 · am Olgaeck

## Elektroinstallationen aller Art

Licht · Kraft · Antennenbau · Fernsehen · Reparaturdienst  
Elektrokühlung · Schwachstromanlagen · Steuerungen  
Altbausanierung · Industrieanlagen · Haustechnik  
Nachtstromspeicherheizungen

### Büro und Ladengeschäft:

Olgastraße 51 a Tel.: (07 11) 24 18 71, 24 57 09 E-Mail: elektroberg@web.de  
70182 Stuttgart Fax: (07 11) 236 06 38 www.elektroberg-stuttgart.de

Öffnungszeiten: Mo.-Do. 7.30-17.00 Uhr · Fr. 7.30-12.00 Uhr · Sa. geschlossen

## Die Visitenkarte für schöne Räume

Linoleum

Kork

Laminat

Service und Beratung  
auch vor Ort

**FEIL** GmbH  
**Raumausstattung**  
**Gardinestudio**  
Reichenbachstraße 26  
70372 Stuttgart  
Telefon (0711) 54 51 02  
Fax (0711) 55 63 88  
E-Mail info@feil-gmbh-stuttgart.de

Gardinen

Eigene Polsterwerkstatt

Parkett  
Teppichboden

Parkplätze im Hof

Mo., Di., Sa. 9 - 13 Uhr  
Mi., Do., Fr. 9 - 18 Uhr

## Kompetente Partner

www.  
**Sikler**.de  
Meisterbetrieb seit 1909

### • Dachdeckerei

Ziegel-, Schiefer-, Flachdächer, Terrassenabdichtungen, Dachfenster,  
Asbestsanierung, Wärmedämmung

### • Flaschnerei

Gauben-, Dach-, Turm-, Kaminarbeiten

### • Gerüstbau

Fassaden-, Fahr-, Hänge-, Raumgerüste,  
Wetterschutzdächer, Sonderkonstruktionen

**Karl Sikler & Sohn GmbH & Co. KG**  
**Martin-Luther-Straße 4 · 70372 Stuttgart**

Telefon 07 11 / 95 46 76-0 · Fax 07 11 / 95 46 76-16  
info@sikler.de · www.sikler.de

Lieferung, Montage  
+ Reparatur von:

- Fenstern
- Türen
- Elementen aus Holz
- Kunststoff
- Aluminium
- Alu-Kunststoff
- Jalousietten
- Markisen
- Überdachungssysteme

**LAUSER & GMELIN**  
Fensterbau GmbH

**weru**  
Fenster- und Türen für alle

Taubenheimstraße 97 A · Stuttgart (Bad Cannstatt)

Telefon 0711/567333 · Telefax 0711/562508 · www.lauser-gmelin.de



## Dr. Dr. Ing. Franz Kerner

Mitglied DVS, VDI, DEV, GIH

70469 Stuttgart · Hohewartstraße 131

Telefon: 0711 / 81 44 59 · Fax: 0711 / 85 34 19

Mobil: 0170 / 48 93 511

E-Mail: info@dr-ing-kerner.de

- Sachverständiger für Bauphysik und VAWS §22
- Gebäudeenergieberater, Solarteure
- Thermobild-Aufnahmen mit höchster Auflösung für Gebäude, maschinelle Anlagen, Trafos, Schaltschränke
- Blowtestdichtheitsprüfungen für Gebäude mit energetischen und bauphysikalischen Auswertungen und Beratung
- Pilzbefall, Feuchteschäden





## Was macht ...

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



## Ihr Partner für zeitgemäßen Fensterbau

Fenster und Türen aus Holz-Alu, Holz, Kunststoff, Aluminium  
Qualifizierte Fachberatung • Eigene Fertigung und Montage  
Denkmalschutzfachberatung • Schallschutz • Brandschutz  
Einbruchhemmung • Reparaturservice

 **Fensterbau  
REMPIS**

Armin Rempis GmbH + Co. KG  
Beilsteiner Str. 6 · 70435 Stuttgart (Zuff)  
Tel. (07 11) 9 87 65-0 · Fax 9 87 65-11  
www.rempis.net · E-Mail: info@rempis.net

Unser Unternehmen ist  
Mitglied der Glaserinnung  
Stuttgart-Ludwigsburg.  
Ausbildungsbetrieb im  
Glaserhandwerk.



## Was macht ...

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/BO bei entsprechender Vereinbarung.

### ... der Vermessungssachverständige (Vermessungsingenieur)?

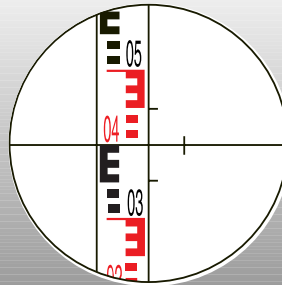
Um Planungssicherheit zu haben, kann man das Baugrundstück vor Beginn der Planung und des Baus eines Gebäudes in Form eines Bestandsplans vermessen lassen. Der Bestandsplan beinhaltet eine lage- bzw. höhengenaue Darstellung der Grundstücksabmessungen, Höhenverhältnisse, Bäume,

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 Schnurgerüstes 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

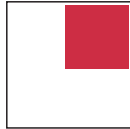
Lagepläne für Bauvorhaben, Absteckungen,  
Höhenaufnahmen, Beweissicherungsmessung,  
Bauwerksvermessungen, Gutachten,  
Bestandspläne, Bauleitplanung, Bebauungspläne,  
Gleisplanung, Leitungskataster, CAD-Anwendungen



# VERMESSUNGSBÜRO HENN+KESSLER

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

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



# VERMESSUNGSBÜRO WILFRIED KAUTZ GmbH

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

# KAUTZ



Ingenieurbüro für  
Vermessungswesen

# vermessunghils

Öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieure  
Beratende Ingenieure

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

**Entwurfsvermessung**

**Bauvermessung**

**Ingenieurvermessung**

**Katastervermessung**

**Geoinformatik**

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

[vermessung@hils.net](mailto:vermessung@hils.net)  
[www.hils.net](http://www.hils.net)



Öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieure  
Beratende Ingenieure  
Hintere Strasse 8  
70734 Fellbach  
Tel. 0711.95 79 59-0  
Fax 0711.95 79 59-30

- Beratung
- Katastervermessungen
- Planung
- Ingenieurvermessung
- Bauvermessungen
- Geoinformation
- Facility Management
- 3-D Laserscanning
- Grundstücksbewertung
- Wertgutachten



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

## Stets zu Ihren Diensten

# Bauen in Stuttgart

## Schwerpunktthema Nachhaltiges und qualitätvolles Bauen in Stuttgart – Konzepte und Förderung

„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.

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 dreht sich meist um Fragen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit. 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 bei den Bauverständigen und der Bauaufsicht des Baurechtsamts markiert aber grundsätzlich auch eine Entscheidungssituation und kann für eine Weichenstellung in energetischer, ökologischer (aber auch ökonomischer) Sicht stehen.

Wir wollen im Rahmen der Beratung und hier in dieser Broschüre Tipps zu geben, z. B. über einschlägige Fördermöglichkeiten der Landeshauptstadt, des Landes Baden-Württemberg oder des Bundes – und bei welcher Stelle es Detailinformationen und Möglichkeiten zur Antragstellung gibt. Wir wollen aber auch infor-

mieren über zukunftsweisende Konzepte, die helfen sollen, die einmaligen städtebaulichen Qualitäten der Stadt zu sichern: den Rahmenplan Halbhöhenlagen und das Konzept urbanWohnen Stuttgart.

Diese Beratung gehört 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 hoffen aber, dass unsere Impulse Früchte tragen.

## A. Tipps zu Förderprogrammen der Landeshauptstadt Stuttgart, des Landes Baden-Württemberg und des Bundes

### 1.1. Amt für Liegenschaften und Wohnen

Abt. Wohnungswesen

Holzstraße 13 (ab 40. Kw 2008: Dorotheenstraße 2)  
70173 Stuttgart

([www.stuttgart.de](http://www.stuttgart.de) (Stichwort: Energieeinsparung))

Telefon: 216-3585 und 216-2298

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

**informiert 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.





## Der Energieausweis ist Pflicht!

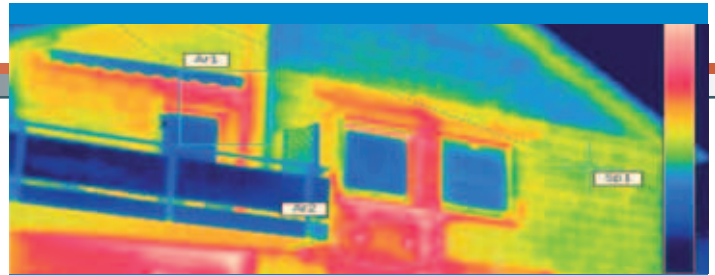
Am 01.10.2007 ist die überarbeitete Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) in Kraft getreten. Dadurch wurde die gesetzliche Grundlage zur Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude geschaffen, welche für Neubauten seit 2002 vorgeschrieben sind. Somit wird das was bei Kühlschränken oder Waschmaschinen selbstverständlich ist, künftig auch für Gebäude gelten. Der Energieausweis beurteilt den Verbrauch und ermöglicht Vergleiche. Eigentümer die ihr Haus oder ihre Wohnung verkaufen, verpachten oder neu vermieten, müssen dem Käufer oder Mieter künftig auf dessen Anforderung hin einen Energieausweis vorlegen können. Damit es in der Einführungsphase nicht zu Engpässen bei der Ausweisausstellung kommt, hat die Bundesregierung für unterschiedliche Gebäude folgenden Zeitplan festgelegt.

Der Energieausweis ist Pflicht ab:

- Juli 2008 für Wohngebäude der Fertigstellungsjahre bis 1965
- Januar 2009 für später errichtete Wohngebäude
- Juli 2009 für Nichtwohngebäude

Grundsätzlich gibt es zwei Varianten den bedarfsorientierten- oder verbrauchsorientierten Energieausweis. Beim bedarfsorientierten Energieausweis (Bedarfsausweis) werden die Gebäudehülle, die verwendeten Baumaterialien und die Heizungsanlage betrachtet. Dadurch werden der Energiebedarf und der Wärmeverlust des Gebäudes berechnet. Das Ergebnis ist ein objektives Bild der energetischen Qualität des Gebäudes. Beim Verbrauchsausweis wird auf Basis der Heizkostenabrechnung der letzten drei Jahre der Energieverbrauchskennwert pro Quadratmeter ermittelt. Da der gemessene Verbrauch jedoch sehr stark vom Nutzungsverhalten des Mieters abhängig ist, lassen sich energetische Schwachstellen des Gebäudes nur sehr schwer bzw. gar nicht ermitteln. Der Gesetzgeber schreibt durch die EnEV 2007 für bestimmte Gebäude die Variante des Energieausweises vor. Allerdings gibt es eine Ausnahme: Wer als Eigentümer oder Vermieter von Wohngebäuden bis zum 30.09.2008 seinen Energieausweis erstellen lässt hat die uneingeschränkte Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientierten Energieausweisen für alle Baujahre.

Thomas Schimek, Dipl. Ing. (FH), Architekt und Energieberater



## Senken Sie mit uns Ihre Energiekosten

Ab 1.1.2009 benötigen alle Wohngebäude und Häuser bei Vermietung und Verkauf einen Energieausweis.

Wir bieten Ihnen:

- Schwachstellen und Kältebrücken finden mit hochauflösender Wärmebildkamera
- Thermografie, zur Entdeckung von Schwachstellen (Wärmeverlust, Tauwasser)
- Erstellen des Energieausweises
- Planen und Erstellen eines energetischen Sanierungsvorschlags
- Energiebedarfsimulation
- Kostenermittlung/-schätzung
- Beratung zu Fördergeldern
- Beratung zum Einsatz von erneuerbaren Energien BHKW, Photovoltaik, Solarthermie, Erdsonde, Wärmepumpe;

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.  
Tel. 0 71 56 / 94 52 - 0



Schillerstraße 22  
70839 Gerlingen  
Tel. 07156 - 94 52 - 0  
Fax 07156 - 94 52 - 52  
info@schimek-architekten.de

# Bauen in Stuttgart

## 1.2. Energieberatungszentrum Stuttgart e. V. (EBZ)

Gutenbergstraße 76  
70176 Stuttgart (www.ebz-stuttgart.de)  
Telefon: 6156555-0  
Telefax: 6156555-11  
E-Mail: info@ebz-stuttgart.de

Das EBZ als eingetragener und gemeinnütziger Verein entstand als 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 energie-sparend sanieren oder modernisieren können. Oder sind an einem Konzept interessiert, 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. Kapitel 2.1.1).

Das EBZ bietet Seminare und Foren für Handwerker, Ingenieure, Architekten, Bauherren und alle anderen, die sich mit Gebäudemodernisierung und Energie befassen. Es wird nicht nur Theorie vermittelt, sondern Sanierungsverfahren und Ausführungsbeispiele an konkreten Objekten demonstriert. Beispielsweise mit Ausstellungen im EBZ-Gebäude oder mit „Baustellennachmittagen“, an denen Sie den Handwerkern über die Schultern schauen können – direkt vor Ort.

Bitte beachten Sie die neuen Zeiten für **telefonische Beratung**:

Montag:	10.30 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr
Dienstag:	9.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch:	9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag:	13.00 – 16.00 Uhr
Freitag:	9.00 – 12.00 Uhr

## 1.3 Amt für Umweltschutz

Gaisburgstraße 4  
70182 Stuttgart  
(www.stuttgart.de (Stichwort: Umweltberatung))  
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 wenn es um Fragen des alltäglichen Umweltschutzes geht, aber auch wenn Sie Informationen über Förderprogramme und Fördermittel des Landeshauptstadt Stuttgart, des Landes oder des Bundes erhalten wollen.

Nutzen Sie die **UMWELTBERATUNG** beim Amt für Umweltschutz

Das **UMWELTELEFON 0711/216-6600** ist für Bürgerinnen und Bürger geschaltet!

**DIE UMWELTBERATUNG** ist unter dieser Rufnummer erreichbar:

Montag bis Donnerstag von	9.00 – 15.30 Uhr
Freitag von	9.00 – 13.00 Uhr
Telefax: 0711/216-8568	





#### 1.4 Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Theodor-Heuss-Straße 4  
70174 Stuttgart  
([www.wm.badenwuerttemberg.de](http://www.wm.badenwuerttemberg.de))

Das „**Informationszentrum Energie**“ im Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg bietet mit dem Beratung und Information zu erneuerbaren Energien und rationeller Energieanwendung sowie die Koordination von Projekten zu deren Verbreitung.

Es berät Hausbesitzer und potenzielle Investoren bei der Auswahl der für ihr Projekt in Frage kommenden Förderprogramme und informiert über aktuelle Energiethemen, Förderprogramme und Rechtsvorschriften in den Themenfeldern Energiesituation, Nutzung erneuerbarer Energien und rationelle Energieanwendung. Diese Materialien – Broschüren, Faltblätter und Foliensätze – stehen zum Großteil im Druck wie auch als Downloads zur Verfügung.

**Ansprechpartner im „Informationszentrum Energie“ sind**

Herr Harald Höflich,  
Telefon: 0711/123-2667, [harald.hoeflich@wm.bwl.de](mailto:harald.hoeflich@wm.bwl.de) und  
Frau Ortrud Stempel,  
Telefon: 0711/123-2526, [ortrud.stempel@wm.bwl.de](mailto:ortrud.stempel@wm.bwl.de)



ENERGIEBERATUNG  
KFW FÖRDERMITTEL  
PLANUNG UND BAUBETREUUNG

**SYNERTEKT**

ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG  
MARTIN MENDE - FREIER ARCHITECT  
70734 Fellbach | 0711-510 97 237  
[info@synerkt.de](mailto:info@synerkt.de) | [www.synerkt.de](http://www.synerkt.de)

Stets  
gut  
beraten

**Gebäudeenergieberatung –  
Thermografie – Feng Shui –  
Feuchte-/Schimmelanalyse**

**Ing.-Büro Mutschall**

Tel.: 0711 470149-81, Fax: -85  
[www.energie-beratung-bw.de](http://www.energie-beratung-bw.de)

#### KURT MARZSCHESKY DIPL.-ING.

Beratender Ingenieur VDI

Planung umweltgerechter Energietechnik

Ingenieurbüro für technische Gebäudeausrüstungen

Beratung	Heizungstechnik
Planung	Energietechnik
Ausschreibung	Lüftungs- und Klimatechnik
Bauleitung	Sanitärtechnik
Abnahme	Umwelttechnik
Gutachten	Geothermie

Büro Stuttgart: Danziger Straße 8 · 70597 Stuttgart  
Tel.: 07 11/76 35 56 · Fax: 07 11/76 56 397 [info@ib-marzschesky.de](mailto:info@ib-marzschesky.de)  
Büro Berlin: Säntisstraße 110 · 12277 Berlin  
Tel.: 0 30/74 11 007 · Fax: 0 30/74 11 055 [www.ib-marzschesky.de](http://www.ib-marzschesky.de)

#### Sachverständigenbüro **Alessandro Calandri**

staatlich gepr. Energieberater HWK  
staatlich gepr. Handwerksmeister  
zertifizierter Bausachverständiger

**Kirschblütenweg 25 A · 70569 Stuttgart**  
Telefon: 0711 / 9018031 · Fax: 9018032  
Mobil: 0172 / 6094152 · E-Mail: [gutachter@calandri.de](mailto:gutachter@calandri.de)

# Bauen in Stuttgart



## 1.5 Vorbemerkung zu den Förderprogrammen und deren Wahl

Nachstehend finden Sie eine Auflistung der aktuellen Förderprogramme (Stand: April 2008), die den Energie- und Baubereich betreffen.

Die Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die „Lebensdauer“ der unterschiedlichen Förderprogramme, ihre „Artenvielfalt“, was die Förderungsgegenstände und ihre Zielrichtung angeht, sowie die „Zuständigkeiten“ – je nachdem, ob es sich um ein städtisches, Landes- oder Bundesprogramm handelt – lassen dies einfach nicht zu.

### Wichtig für alle Programme:

- Zuschüsse werden in der Regel nur für noch nicht begonnene Vorhaben bewilligt.
- In der Regel (besonders bei Förderprogrammen des Bundes) gilt, 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 oder günstiger ist.

Verlassen Sie sich lieber nicht nur auf die „offizielle website“, da diese leider nicht immer ganz aktuell sind.

Daher sollten Sie unbedingt den direkten Kontakt zu den vorgenannten **„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 32





## 2. Programmübersicht / Liste der Fördermittel

Stand: April 2008

Quelle: Amt für Umweltschutz

### Umweltschutz-Fördermittel für Privatpersonen in Stuttgart

Verwendungszweck	Konditionen	Anträge
Kommunales Energiesparprogramm (Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebestand, Baujahr vor 31.12.1993) gleichzeitige Förderung mit KfW-Mitteln ist möglich	1. Maßnahmenkombinationen: Regelförderung aufgrund einer Energiediagnose (TÜV oder EBZ) – ggf. auch ergänzt um eine Heizungserneuerung – bis zu 4.620 € pro Wohnung Zuschüsse oder 2. Einzelmaßnahmen: Pauschalförderung für Wärmedämmungen an Außengebäudeteilen (Dach/Fassade/Fenster) mit 8 €/m <sup>2</sup> Bauteilfläche	Amt für Liegenschaften und Wohnen Holzstraße 13 70173 Stuttgart Frau Riegger (216-3585) Frau Vogt (216-2298)
Familienbauprogramm Zuschlag für energiesparendes und ökologisches Bauen	1. Passivhaus/KfW-40-Haus-Standard: 5.000 € 2. KfW-60-Haus-Standard: 4.000 € 3. alternativ zu 1. und 2. Maßnahmen wie Nutzung erneuerbarer Energien zur Heizung: Zuschüsse bis zu 10 % der Investitionskosten abzgl. Bundes-/Landesförderung max. 3.000 €	Amt für Liegenschaften und Wohnen Holzstraße 13 70173 Stuttgart A-C: U. Vogt (216-2298) D-Kn: M. Ruck (216-2117) Ko-P: I. Ebeling (216-6851) Q-Z: S. Reischl (216-2214)
Dachbegrünung	max. 17,90 €/m <sup>2</sup> Zuschuss im gesamten Stadtgebiet	Garten- und Friedhofsamt Maybachstraße 3 70192 Stuttgart Herr Döveling (216-5321)
Städtischer Naturschutzfonds	Zuschuss für förderfähige Maßnahmen, zu – Anlage und Pflege von Feldgehölzen, Feuchtgebieten, Weinbergtrockenmauern – Pflanzung von Obsthochstämmen	Amt für Umweltschutz Gaisburgstraße 4 70182 Stuttgart Frau Himmel (216-6350)

# Bauen in Stuttgart

## Förderung im Land Baden-Württemberg

Verwendungszweck	Konditionen	Anträge
Wohnen mit Zukunft: erneuerbare Energien (mit anderen Förderungen kombinierbar)	Förderdarlehen mit verbilligten Zinsen für heiztechnische Anlagen, welche mit erneuerbaren Energien betrieben werden: Solarthermische Anlagen zur kombinierten Warmwassererzeugung und Raumheizung; Biomasseanlagen, zum Beispiel mit Holzpellets, Holzhackschnitzeln, Biokraftstoffen; Holzvergaser-Zentralheizungen; Wärmepumpen; Erdwärmeübertrager; Einzelanlagen zur Wärmeversorgung mit Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. 10 Jahre Festzins 3,77 % effektiv bei 30 Jahren Laufzeit und 2 tilgungsfreien Jahren – Stand 22.01.08)	L-Bank (www.l-bank.de) Förderantrag bei einer Bank oder Sparkasse Ihrer Wahl
ErdgasSolar Prämie (nur für Neubauten)	Zuschuss 250,- € pro Gebäude; erstmaliger Einbau eines Gas-Brennwertgerätes in Kombination mit einer Sonnenkollektoranlage	EnBW Vertriebs- und Servicegesellschaft mbH Kronenstraße 26 70173 Stuttgart Telefon: 128-1577 www.enbw.de
Umstellung auf Erdgas, bis 30. Juni 2008 befristet	Umstellung der Öl-, Kohle- oder Feststoffheizung auf eine Erdgas-Heizung: 500,- € Zuschuss bei 1-2 Familienhaus, bis zu 1.500 € bei Mehrfamilien-Haus	EnBW Vertriebs- und Servicegesellschaft mbH (s. oben)
Erdgasauto	Zuschuss 750 € für maximal zwei Jahre alte Fahrzeuge, die auf Erdgas umgerüstet wurden. Voraussetzungen sind Zulassung und regelmäßige Betankung im Gasnetzbetrieb der EnBW.	Energie Baden-Württemberg AG EnBW (s. oben) Telefon: 0800/3629-428
Förderprogramm Geothermie	Förderprämie in Höhe von 510 € für 1-2 Familienhaus, bei Heizwärmebedarf unter 17 kW.	www.enbw.com „Erdwärme“ EnBW: 0800/3629-788 /-000
EnergieSparCheck	Bezuschusst mit 100 € bei Eigenanteil von 100 € ; Energieberater analysiert Dach, Wände, Fenster, Heizung und macht Sanierungsvorschläge.	www.energiesparcheck.de Handwerkstag Baden-Württemberg 1657-413



## Förderung durch den Bund

Verwendungszweck	Konditionen	Anträge
Energieberatung der Verbraucherzentralen	stationäre Beratung (Eigenanteil 5,- €) und ergänzend Fallmanagement vor Ort (mit Zuschuss von 188 € bei Eigenanteil von 45 €)	Termin bei zuständiger Verbraucherzentrale Telefon: 0900/13637443 www.verbraucherzentrale.info
Nachrüstung von Rußpartikelfilter für Diesel-Pkw	einmalige Entlastung bei der Kfz-Steuer von 330 € und (Kfz-Steuerzuschlag von 1,20 € pro 100 cm <sup>3</sup> Hubraum entfällt auch.)	zuständiges Finanzamt
„Erneuerbare Energien-Gesetz“ – EEG (Stand 01.01.2008)	Netzbetreiber sind verpflichtet, Solarstrom von Anlagen im Freiland 35,49 Cent/kWh; auf Gebäuden mit 46,75 Cent/kWh, ab 100 kW 43,99 Cent/kWh gleichbleibend für 20 Jahre; für Fassadenanlagen ist die Vergütung um 5 Cent/kWh höher.	www.erneuerbare-energien.de Bundesumweltministerium
Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz Erhaltung, Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung (Das Programm ist begrenzt auf insgesamt 11 Terawattstunden – bis 31.12.2005 wurden bereits 1,165 Terawattstunden eingespeist)	Zuschlag vom Netzbetreiber für eingespeisten KWK-Strom: <u>Eingespeister Strom aus neuen Anlagen:</u> 10 Jahre 5,11 Cent/kWh Zuschlag für Anlagen bis 50 kW(el) bei erstmaliger Dauerinbetriebnahme von 01.04.2002 bis 31.12.2008 und Brennstoffzellen-Anlagen. – Neuanlagen bis 2 MWel: 2,25 Cent je kWh. Der Zuschlag ist bis 2010 befristet und sinkt bis dahin auf 1,94 Cent ab. – KWK-Anlagen im Bestand: Geringere Zuschläge, die befristet und degressiv ausgestaltet sind.	Antrag auf Zulassung: Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle Referat 432 Frankfurter Straße 29-35 65760 Eschborn Telefon: 06196/908-437 Telefax: 06196/908-11437 (eine Bearbeitungsgebühr wird erhoben)
Erneuerbare Energien (Marktanreizprogramm): Solarkollektoren, Biomasse-Heizanlagen und effiziente Wärmepumpen	Förderfähig sind auch Vorhaben, die ab dem 16. Oktober 2006 begonnen wurden und zum Zeitpunkt der Antragstellung <u>fertig gestellt</u> sind. <u>Basisförderung</u> (ohne Innovationsbonus) Solarkollektoren (Warmwasser) bis 40 m <sup>2</sup> : 60 € je m <sup>2</sup> ;	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Frankfurter Straße 29-35 65760 Eschborn Telefon: 06196/908-625, -308 www.bafa.de



# Bauen in Stuttgart

Verwendungszweck	Konditionen	Anträge
<p>(Antragstellung spätestens 6 Monate nach Fertigstellung, zum Erhalt des Innovationsbonus jedoch <u>vor</u> Beginn der Maßnahme.) Verschiedene Boni sind möglich.</p>	<p>Solarkollektoren (Warmwasser und Heizung) bis 40 m<sup>2</sup>: 105 € je m<sup>2</sup>; Erweiterung einer Solaranlage 45 € je m<sup>2</sup>; Automatische beschickte Pelletkessel, Pelletöfen und Kombikessel Pellets-Scheitholz bis 100 kW: 36 € je kW; Scheitholzvergaserkessel von 15 bis 30 kW: 1.125 € je Anlage; effiziente Wärmepumpe von 5 bis 20 € je m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche.</p>	<p>Bitte die ausführlichen Förderrichtlinien lesen und Anforderungen beachten: z. B. Kesselwirkungsgrad &gt; 90 %</p>
<p>Energieeinsparung vor Ort, Energiediagnose (bis 31.12.2009 verlängert)</p>	<p>Beratungskostenzuschuss für baulichen Wärmeschutz und Heizungsanlagentechnik bei vor 1984 gebauten Wohnhäusern. 175 € für Ein-/Zweifamilienhäuser und 250 € für Wohnhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten.</p>	<p>Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Frankfurter Straße 29-35 65760 Eschborn Telefon: 06196/908-400, -403 www.bafa.de</p>
<p>KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden, z. B. die Erneuerung von Heizung und Fenster, Wärmedämmung an Dach und Außenwänden. Zuschussvariante [(A 1) und (A 2) gilt nur für Gebäude, die bis 31.12.1983 fertiggestellt, (B) bis 31.12.1994 fertiggestellt wurden] oder Kreditvariante</p>	<p>Sanierung auf Neubau-Niveau nach EnEV bzw. 30 % darunter ist Bedingung; auch die Baubegleitung kann bezuschusst werden. <u>Zuschussvariante:</u> (A 1) 17,5 % Zuschuss, höchstens 8.750 € pro Wohneinheit bei Unterschreitung des Neubau-Niveaus um mindestens 30 % (A 2) 10 % Zuschuss, höchstens 5.000 € pro Wohneinheit bei Erreichen des Neubau-Niveaus (B) 5 % Zuschuss, höchstens 2.500 € pro Wohneinheit wenn Sie das Neubauniveau zwar nicht erreichen aber dennoch ein Maßnahmenpaket durchführen, das zu einer erheblichen Energieeinsparung führt. <u>Kreditvariante:</u> für Gebäude, die vor 31.12.1994 errichtet wurden, günstiger Zinssatz für 10 Jahre fest, ggf. Tilgungszuschuss; z. B. effektiv 1,76 % p.a. (Stand 01/2008)</p>	<p>Anträge über ein Kreditinstitut Ihrer Wahl Kreditanstalt für Wiederaufbau Telefon: 01801/335577 (bundesweit zum Ortstarif) www.kfw.de</p> <p>Bitte die ausführlichen Förderrichtlinien lesen und besondere Anforderungen beachten.</p>



Verwendungszweck	Konditionen	Anträge
Wohnraum Modernisieren ÖKO-PLUS-Maßnahmen günstig finanzieren	Maßnahmen zum Klimaschutz erhalten günstigeren Zinssatz = ÖKO-PLUS-Variante, Dämmung der Gebäudeaußenhülle (technische Mindestanforderungen beachten), Erneuerung der Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme. Der Zins für 10 Jahre Laufzeit beginnt bei effektiv 2,63 % p.a. (Stand 01/2008); max. 50.000 € pro Wohneinheit.	Kreditanstalt für Wiederaufbau www.kfw.de Telefon: 01801/335577 (bundesweit zum Ortstarif)
Solarstrom Erzeugen	Photovoltaik-Anlagen erhalten günstiges Darlehen bis max. 50.000 € für private und gewerbliche Antragsteller. 5,03 bis 5,11 % Effektivzins (01/2008)	Kreditanstalt für Wiederaufbau www.kfw.de Telefon: 01801/335577 (bundesweit zum Ortstarif)
Ökologisch Bauen: Passivhaus oder 40 kWh/m <sup>2</sup> - bzw. 60 kWh/m <sup>2</sup> -Haus Neu: Einbau einer Heizung auf Basis erneuerbarer Energien	Die Passivhäuser, KfW-Energiesparhäuser 40 und 60 werden in diesem neuen Programm zusammengefasst, außerdem ist Finanzierung von Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien für Neubauten förderbar: z. B. für 20 Jahre Laufzeit bei effektiv 3,24 % p.a. (01/2008) für ein KfW-40-Haus oder Passivhaus Festzins für 10 Jahre, 2 Jahre tilgungsfrei.	Kreditanstalt für Wiederaufbau www.kfw.de Telefon: 01801/335577 (bundesweit zum Ortstarif) Telefon: 069/7431-3030 oder 0228/831-8003
<b>Hinweise:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ bei Inanspruchnahme von Bundesfördermitteln dürfen i. d. R. keine weiteren öffentliche Mittel beantragt werden.</li> <li>■ Zuschüsse können i. d. R. nur für noch nicht begonnene Vorhaben bewilligt werden.</li> </ul>		

## B. Der Rahmenplan Halbhöhenlagen

In den hochattraktiven und deshalb nachgefragten Standorten der Halbhöhenlage besteht die Tendenz einer kontinuierlichen baulichen Nachverdichtung und – im Laufe der Jahre – die Gefahr eines spürbaren und unwiederbringlichen Verlusts vorhandener Grünflächen und Qualitäten.

In der öffentlichen Diskussion wird die Frage aufgeworfen, ob die städtebaulich-landschaftliche Ordnung der Hanglagen den Anforderungen des sich wandelnden Klimas genügt, ob zusätzliche Grünstrukturen erforderlich sind, und ob in Teilbereichen Spielräume für eine klimatisch vertretbare bauliche Nachverdichtung bestehen.

### 1. Bedeutung der Hanglagen

Die Halbhöhenlagen sind Teil einer Stadtlandschaft, die die Unverwechselbarkeit Stuttgarts wesentlich mitbestimmt.

Drei Elemente bestimmen die Ordnung der Stuttgarter Talstadt:

- der urbane Talgrund mit seinen repräsentativen öffentlichen Gebäuden, Parks, Alleen und Grünflächen, mit seinem Stadtkern und den urbanen Wohngebieten,
- die durchgrünten Landhausgebiete der Halbhöhenlagen mit ihren Weinbergen, Parklandschaften, zusammenhängenden Grünzügen, privaten Gärten, Staffeln, Panoramastraßen und Aussichtspunkten und
- die angrenzenden weitläufigen Waldgebiete.

# Bauen in Stuttgart

Dieses bemerkenswerte landschaftlich-urbane Gefüge besitzt große Bindungskraft und hohe Lebensqualität im Herzen der Metropolregion Stuttgart. In ihrer unverwechselbaren Eigenart ist diese Ordnung jedoch fester Bestandteil der Identität und Anziehungskraft Stuttgarts.

## 2. Allgemeine Ziele für die Hanglagen

Der Rahmenplan geht von nachfolgenden allgemeinen Zielsetzungen aus:

- Das bestehende Planungsrecht hat sich bewährt und soll erhalten werden.
- Die durchgrüneten Wohngebiete und die darin verlaufenden zusammenhängenden Grünzüge sollen als Grundgerüst erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Nicht bebaute Grundstücke und Grundstücksteile sollen soweit möglich, auch künftig von Bebauung freigehalten werden. Insbesondere die Flächen der Umweltzone 1 sollen planungsrechtlich gesichert werden.
- Die Hanglagen sollen ganz überwiegend dem Wohnen dienen.
- Die Architektur der Gebäude soll anspruchsvoll und individuell gestaltet werden als Ausdruck zeitgemäßer urbaner Lebensformen.
- Panoramastraßen und Aussichtspunkte sollen nicht durch Bebauung oder Begrünung beeinträchtigt werden.
- Es soll geprüft werden, ob größere nicht überbaute Grünflächen durch Übernahme in ein zu Zwecken des Umweltschutzes gegründetes Sondereigentum, das dem Ziel der Nachhaltigkeit und Generationengerechtigkeit dient, gesichert und gepflegt werden können.

## 3. Der Untersuchungsbereich

Der Rahmenplan hat die Halbhöhenlagen zum Gegenstand. Sein Geltungsbereich umfasst 11 qkm. Mit insgesamt 75.000 Einwohnern leben am Kesselrand etwa 13 % aller Stuttgarter.

## 4. Grünflächen und Bebauung

Der „Rahmenplan Halbhöhenlagen“ befasst sich vor allem mit der Sicherung der Wohngrünzüge und den Grenzen der Überbaubarkeit, die im öffentlichen Interesse zur Sicherung der Gesamtqualität der Halbhöhenlagen notwendig sind. Angesichts der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken erscheint es notwendig, rechtzeitig die Voraussetzungen für eine Sicherung der beson-

deren Standortqualität zu schaffen und die Erneuerung des Gebäudebestandes im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung so zu gestalten, dass eine Verbesserung dieser Qualitäten erreicht wird.

Die Aufgabe des Rahmenplans wird also weniger darin gesehen, Hinweise für eine bauliche Entwicklung in den Hanglagen zu geben.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Reduzierung der Grünflächenanteile im Bereich der Einzelgrundstücke, Blockinnenbereiche und zusammenhängenden Grünzüge sowie durch die Fragmentierung der Grünflächen die Umweltqualitäten beeinträchtigt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung eines Mindest-Grünflächenanteils und eines räumlichen Grundgerüsts einer Grünflächenstruktur ist eine vorrangige und notwendige Voraussetzung für die Sicherung der Gesamtqualität der Hanglagen.

## 5. Planungsrecht

Der Rahmenplan Halbhöhenlagen überprüft die gegenwärtigen planungsrechtlichen Festsetzungen und insbesondere die sogenannten nō-Bauverbote jener Bebauungspläne, die vom Gemeinderat in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen wurden und wegen dieses Formfehlers nichtig sind. Die Untersuchungen haben zum einen ergeben, dass aus gegenwärtiger Sicht, unter der Voraussetzung, dass die kleinteilige Parzellenstruktur im Wesentlichen unverändert bleibt, kein Anlass besteht, die historische städtebauliche Ordnung in ihren Grundzügen zu korrigieren und durch eine andere Ordnung zu ersetzen. Im Gegenteil: Die gegebene städtebauliche Ordnung erscheint auch unter Berücksichtigung gegenwärtiger Erkenntnisse und Wertvorstellungen sinnvoll und zukunftsfähig und kann nach wie vor in vollem Umfang den Anspruch auf Geltung erheben. Der zuweilen geäußerte Vorwurf, diese Ordnung sei im Grundsatz überholt, veraltet und wertlos, erweist sich somit als nicht sachgerecht.

Zum ändern wurde jedoch auch deutlich, dass für 11 unbebaute Flächen mit zusammen ca. 20 ha Größe aus Gründen der Luftqualität, der Durchgrünung und der Einfügung ins Stadtbild Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden sollen.

Der Rahmenplan weist Spielräume für eine individuelle, zeitgemäße und qualitätsvolle Architektur und Gartengestaltung auf sowie eine Perspektive für den künftigen Umgang mit den landschaftlichen Qualitäten und mit der hochattraktiven Wohnsituation der Stuttgarter Halbhöhen.



## 6. Qualitätsbereiche

Der Rahmenplan definiert für das Untersuchungsgebiet, das ca. 1100 ha umfasst, zwei Qualitätsbereiche und veranschaulicht die städtebaulich-landschaftliche Leitvorstellung.

Die Qualitätsbereiche weisen eine hohe Umweltsensibilität auf, eine zusätzliche bauliche Nachverdichtung sollte daher weitgehend oder vollständig vermieden werden. Für die Qualitätsbereiche gelten nachfolgende Regelungen:

### Qualitätsbereich 1

In Qualitätsbereich 1 sind aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen. Im Einzelfall ist deshalb zu prüfen, ob eine Planänderung mit dem Ziel des Freiflächenerhalts durchgeführt werden soll, oder ob das geltende Recht zur Erreichung des Ziels ausreicht.

Änderungen von Bebauungsplänen in Qualitätsbereich 1, die der Verbesserung der Umweltqualität dienen, sollen rechtzeitig durchgeführt werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Rahmenplan Halbhöhenlagen als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

### Qualitätsbereich 2

In Qualitätsbereich 2 sind aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen. Bauvorhaben können in der Regel im Rahmen des geltenden Planungsrechts verwirklicht werden.

Bebauungsplanänderungen sollen zu einer Verbesserung der Umweltqualität beitragen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Rahmenplan Halbhöhenlagen als „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Die übrigen Flächen des Untersuchungsgebiets sind Übergangsbereiche zwischen der urban bebauten Innenstadt und den klassischen Halbhöhenlagen. Sie sollen unter **sorgfältiger** Berücksichtigung des Stadtklimas und der Durchgrünung weiterentwickelt werden.

## 7. Baurecht und Praxis

Jede städtebauliche Ordnung, die gerechtfertigt ist und deshalb einen Anspruch auf Geltung erheben kann, setzt sich mit Art und Maß der Bebauung und dabei insbesondere auch mit der Bestimmung von Freiheitsräumen und deren baulichen Begrenzungen auseinander. Die Verlässlichkeit der Ordnung liegt im öffentlichen und privaten Interesse. Die Ordnung ist gerechtfertigt, wenn sie rechtmäßig entstanden ist und auf Werten basiert, die von Politik und Gesellschaft anerkannt und vertreten werden.

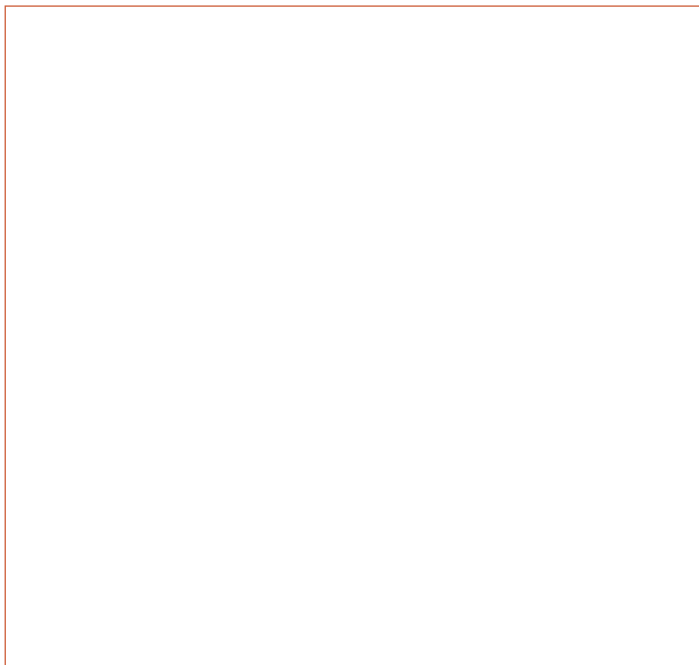
Die in den Bebauungsplänen im Laufe der Jahrzehnte festgesetzten städtebaulichen Teilordnungen der Hanglagen werden immer wieder – anlässlich konkreter Bauaufgaben – von Bauherren und Architekten im Detail hinterfragt. Ihr allgemeiner Wert wird dabei in der Regel anerkannt, zumal dieser in der Regel ein wichtiges Motiv für die Standortwahl der Bauherren darstellt. Bei der konkreten Planung der Bauvorhaben wird oft auf andere Möglichkeiten der Ausformung als im Bebauungsplan festgesetzt hingewiesen. Zugleich wird der Wunsch nach Erweiterung der Gestaltungsspielräume geäußert, nach Ausnahmen und Befreiungen, nach Überschreitung der planungsrechtlichen Grenzen und damit nach einer weitgehenden Relativierung der städtebaulichen Ordnung im konkreten Einzelfall.

Der Grundstückseigentümer sieht oft allein sein eigenes unbebautes Grundstück und dieses – unabhängig vom Planungsrecht – als mögliches Baugrundstück. Das Grundstück wird oft lediglich im nachbarlichen Kontext wahrgenommen. Wird das einzelne Grundstück als Teil eines größeren Zusammenhangs gesehen, geraten zusätzliche Aspekte ins Blickfeld, z. B. dass ein Grundstück in einer Luftaustauschbahn oder in einem zusammenhängenden Grünbereich liegt und deshalb eine Funktion zur Sicherung der Umweltfunktionen erfüllt. In den Hanglagen, die in der Regel eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte aufweisen, leisten gerade die privaten Gärten in der Summe einen Beitrag zum öffentlichen Wohl und sind Teil einer ausgewogenen städtebaulichen Ordnung.

Bauherren und Bürgerinitiativen vertreten zunehmend das Argument der „nachhaltigen“ Stadtentwicklung zur Rechtfertigung ihrer oft entgegengesetzten Ansichten. Nachhaltigkeit bedeutet dabei entweder „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Nachverdichtung im Innenbereich“ zum Schutz der

# Bauen in Stuttgart

„grünen Wiese“ oder aber „Schutz der gegebenen Umweltgüter“ und „Vermeidung des Flächenverbrauchs, d. h. Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens“ besonders in den verdichteten Innenbereichen. Beide Vorstellungen scheinen gleichermaßen durch das Ziel der Nachhaltigkeit gerechtfertigt zu sein. Stadtplanung und insbesondere der vorliegende Rahmenplan setzen sich gerade mit diesem Widerspruch auseinander. Der Widerspruch kann im Begriff der „qualifizierten Dichte“ und der „umfassenden räumlichen Ordnung“ die alle Maßstabebenen vom Grundstück bis zum Regionalplan umfasst aufgehoben werden. Eine Relativierung der räumlichen Ordnung und Zweifel an der Notwendigkeit eines privaten Beitrages zum Umweltschutz tragen in der Regel zur Qualitätsminderung bei sowie zu einer Schwächung der Überzeugungskraft und des Geltungsanspruchs sorgfältig abgewogener Bebauungspläne.



Rahmenplan Halbhöhenlagen Qualitätsbereiche

## 8. Beschlüsse

Die Bezirksbeiräte der fünf Innenstadtbezirke haben mit ihren Beschlüssen vom April 2005 und Februar 2006 die Aufstellung eines Rahmenplans für die Halbhöhenlagen gefordert mit der Begründung, dass dieser Bereich der Innenstadt herausragende Bedeutung für das Erscheinungsbild der Landeshauptstadt und die Lebensqualität der rund 190.000 Einwohner der fünf Innenstadtbezirke besitzt und durch den fortgesetzten Prozess der baulichen Nachverdichtung in seinen gegenwärtigen Qualitäten gefährdet ist. Der Rahmenplan Halbhöhenlagen wurde im September 2007 von den Bezirksbeiräten Mitte, Nord, Süd, West, Ost und Degerloch und am 2. Oktober 2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen. Der Rahmenplan ist somit Leitlinie für die Entwicklung der Halbhöhenlagen.

### C. urbanWohnen in Stuttgart – wie gewohnt und mit neuen Perspektiven

Bei der aktuellen Bürgerumfrage 2007 konnte mit 88 % Zustimmung eine erneut gestiegene Wohnzufriedenheit der Stuttgarter festgestellt werden. Eine ausreichend gute Wohnungsversorgung ist die Voraussetzung für eine prosperierende und lebenswerte Stadt, Wohnungsbau der Treibriemen eines funktionsfähigen Wohnungsmarkts. Das meiste dessen, was benötigt wird, ist zwar gebaut, aber die Suche nach einer preiswerten Wohnung ist für viele dennoch beschwerlich. Und der Markt wird unübersichtlicher, denn die Wohnvorstellungen ändern sich. Die Menschen sind mobiler und leben länger, der Trend der Individualisierung ist ungebrochen und gehen neue Formen des Zusammenlebens ein. Ökologische Argumente sind in den letzten Jahren wichtiger geworden und das Leben weit draußen an den Peripherien der Stadt hat nicht nur Vorteile. Mit neuen Initiativen für urbanes Wohnen und einem vielfältigen Angebot soll vor allem der Trend „zurück in die Stadt“ gefördert werden.

#### Urbanes Wohnen als Leitthema nachhaltiger Stadtentwicklung

Die Siedlungsfläche der Landeshauptstadt Stuttgart ist in nicht einmal 100 Jahren von 800 ha auf über 10.000 ha angewachsen und beträgt 51 % der Fläche des Stadtkreises. Das meiste davon war und ist noch immer Wohnungsbau. 50 % des Wohnungsbestandes ist in den letzten 50 Jahren entstanden. Seither geht die Entwicklung auch in den gut erschlossenen Verdichtungsraum, der regionale Wohnungsmarkt erfordert jedoch Arbeitsteilung und einen





Lastenausgleich bei der Belegungspolitik und der sozialen Wohnraumversorgung. In Stuttgart hat sich der Zuwachs in diesen Jahrzehnten verlangsamt und die Wohnbauproduktion alle 15-20 Jahre halbiert. 1950 waren mit 117.000 WE erst 40 % des heutigen Wohnungsbestandes gebaut, 1970 schon 75 % (gegenüber 1950 +102.000 WE), 1990 dann 92 % (gegenüber 1970 +49.500 WE) und schließlich 2006 gut 294.300 WE (gegenüber 1990 +26.000 WE). Für das Jahr 2020 sollen weitere 22.500 WE hinzu kommen, sodass bei einer dann ab 2015 erwarteten stagnierenden Nachfrage von einer Versorgungssituation auszugehen ist, die heute in eher entspannten Märkten zu finden wäre.

Nachdem die Lösung der dringenden Wohnungsfragen, bei der häufig mit einem konfektionierten Massenwohnungsbau auf der „grünen Wiese“ und einer erheblichen Siedlungsausdehnung mit Einzelhäusern geantwortet wurde, eine Kraftanstrengung des vergangenen Jahrhunderts war, sollte es künftig darum gehen, die Ausdehnung der Siedlungsfläche weiter zu begrenzen, die Konsolidierung der Siedlungswicklung auch unter dem Gesichtspunkt der Infrastrukturauslastung fortzusetzen und die Errungenschaften, die Wohnumfeldqualitäten und die Vermögenswerte der Wohnungsbestände, zu garantieren.

Eine Grundvoraussetzung für diese Bemühungen ist der Erhalt und die Pflege der verbliebenen Landschaft als markanteste und wichtigste Wohnumfeldqualität für eine Stadt im Kessel, die gelegentlich unter Smog leidet und mit ihren Wäldern und Landschaftsschutzgebieten einen Beitrag auch zur Lufthygiene und zum Klimaschutz leistet. Knapp 40 % der Gemarkung stehen bereits unter Schutz und werden künftig in regionale Landschaftsparks wie im Neckartal oder auf den Fildern eingebunden. Und auch der „gartenstädtische“ Ring der hoch bewerteten und begehrten innenstadtnahen Halbhöhenlagen wird aus klimatischen und stadtgestalterischen Gründen durch einen in 2007 beschlossenen Rahmenplan gesichert.

Darüber hinaus bemüht sich Stuttgart derzeit wie keine andere Großstadt, den Investitionsdruck nach innen zu lenken, um die Urbanisierung voran zu treiben, und dabei der Bestandspflege und einer Qualitätsoffensive beim Stadtumbau Vorrang zu geben. Denn moderne Großstädte wachsen nicht an Fläche, sondern an Einwohnern und sie wachsen, bedingt durch den Strukturwandel, von innen heraus – dort, wo es am spannendsten und am lukrativsten ist. Mit dieser Doppelstrategie des Bewahrens und Entwickelns ist zugleich ein Spa-

gat der Flächenhaushaltung zwischen der Flächenvorsorge einer noch wachsenden Metropole und der vor allem ökologischen Notwendigkeit der Flächeneinsparung beschrieben und damit der Anstoß für die Flächenkreislaufwirtschaft und das nachhaltige Bauflächenmanagement gegeben, das die klassische Flächennutzungsplanung abgelöst hat.

Die Grundorientierung nachhaltiger Stadtentwicklung und damit der Entwicklung von Wohnbaupotenzialen ist im Stuttgarter Stadtentwicklungskonzept STEK – Strategie 2006 und im Flächennutzungsplan 2010 festgelegt. Diese bilden zudem die Grundlage für das Konzept „urbanWohnen in Stuttgart“, das die Stadtverwaltung derzeit auf den Weg bringt und das sich den Ausgangsfragen stellt, wie die Immobilienlandschaft marktfähig bleiben und nachfragegerechte Marktsegmente erschlossen werden können, wie die Stadtgesellschaft künftig durch Wohnen zusammenhalten und wie Standortkompetenzen für das großstädtische Wohnen genutzt werden können.

### **Urbanes Wohnen als Standortkompetenz und Herausforderung der Großstadt**

Stuttgart gilt nicht nur als attraktive und sichere Wohnstadt. Der Wohnungsmarkt ist dynamisch und hat seit jeher gute Perspektiven. Das Wohnen in einer bewegten Stadtlandschaft, mit einer außergewöhnlich spannenden Topografie, den Panoramastraßen und exklusiven Halbhöhen- und Aussichts-lagen gehört genauso zur Identität der Stadt wie in den dichten Innenstadtbezirken mit ihren Parks und Plätzen, charaktervoller Gründerzeithäusern und umgenutzten Fabriketagen, den Büroarbeitsplätzen im Stadtteil, den direkt benachbarten Szenetreffs und Kultureinrichtungen. Hierin liegt Stuttgarts Standortkompetenz gegenüber anderen Städten und dem Umland.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt gilt zugleich als hochpreisig, exklusiv und in Teilen angespannt, obwohl statistisch 98 % der Haushalte mit Wohnungsbedarf versorgt sind. Grund ist die Ungleichverteilung des Wohnraums. Das spüren junge Berufseinsteiger ebenso wie kinderreiche Familienhaushalte mit Bedarf an großen Wohnungen. Nicht nur hier, es gibt Integrationserfordernisse insbesondere bei der Wohnungsverorgung: Das betrifft das Generationengefüge und den Zusammenhalt in einer internationalen Stadtgesellschaft. In Stuttgart leben immerhin schon weit mehr als ein Drittel der Einwohner mit Migrationshintergrund aus gut 170 Nationen und diese interkulturelle Symbiose erhöht auch den Bedeutungsüberschuss der Stadt.

# Bauen in Stuttgart

## Neue Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt

Urbanes Wohnen bekommt wieder Konjunktur und ist „trendy“. Seit Jahren gibt es wieder eine positive Wanderungsbilanz und auch der Einwohnerverlust an das Umland ist rückläufig. Bis zu 60 % der Stuttgarter Haushalte mit Umzugswunsch können sich aktuell vorstellen, in der Stadt zu bleiben. Entgegen der Prognose hat Stuttgart seit 1999 mehr als 7.500 Einwohner hinzu gewonnen, zuletzt mit deutlichen Vorteilen für innerstädtische Bezirke. So liegt die Landeshauptstadt zum 31.12.07 mit etwa 591.500 Einwohnern über der eigenen Prognose. Die ungebrochene Wirtschaftskraft, gute Bildungs- und Arbeitsplatzangebote, ein pulsierendes Kulturleben und Integrationserfolge entwickeln eine ungeahnte Anziehungskraft. Der treibende Faktor ist jedoch die Wissens- und Kulturorientierung der Stadtgesellschaft, so dass für die Angebotsgestaltung die Lebensstilorientierung wichtiger wird. Die Stadt bietet eine Vielfalt an Lebensmodellen, das großstädtische Zusammenleben ist tolerant und emanzipiert und entspricht mehr und mehr der gesellschaftlichen Wirklichkeit. Gefördert wird dieser Trend aber auch durch neue Medien, flexible Arbeitszeiten sowie das wachsende Bedürfnis nach nachbarschaftlicher Einbindung. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf lässt sich so und aufgrund der besseren Erreichbarkeiten in der Stadt bewerkstelligen. Besonders Ausbildungswanderer und junge qualifizierte Berufseinsteiger, Freiberufler und Dienstleister, Kreative und Beschäftigte im gehobenen Management, moderne Mittelschichtgruppen, darunter auch wieder Familiengründer und viele Alleinerziehende, sowie Stadtrückkehrer der Generation 55+, die zusammen sogar auf



Blick auf urbane Wohnanlagen auf dem Marienplatz

85-90 % der Nachfrage kommen, entdecken die Vorteile von Zentralität, kurzen Wegen und lebendigen Wohnumfeldern, von großstädtischer Architektur und Atmosphäre. Sie bilden als neue urbane Milieus auch den Mainstream im großstädtischen Wohnungsmarkt und werden als Zielgruppen progressiver Wohnungspolitik angesehen.

Nicht nur neue Wohnleitbilder und Wohnortpräferenzen, sondern auch das zunehmende Interesse von Investoren an aufgewerteten innerstädtischen Quartieren und wie jeher den innenstadtnahen Halbhöhenlagen gehören zu den Gründen für eine Renaissance des urbanen Wohnens. Eine vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Mitte 2007 durchgeführte Expertenbefragung hat zum Ergebnis, dass der Markt in diesen Lagen deutlich angespannter ist als am Stadtrand. Und nicht zuletzt seit der Entscheidung für das Jahrhundertprojekt Stuttgart 21 werden Standort und Chancen für eine qualitätvolle Innenentwicklung auch überregional wahrgenommen.

Das Bekenntnis des Marktes zum Wohnen „mittendrin“ kommt Stuttgart durchaus entgegen, denn auch der demografische und soziale Wandel der Stadtgesellschaft verändert den Wohnungsmarkt und die Rahmenbedingungen kommunaler Wohnungsbaupolitik, erfordert neue Konzepte auch des Zusammenlebens. Weil die Zentrifugalkräfte in der Gesellschaft stärker werden, hat sich längst die Einsicht verbreitet, dass die zukünftige Stadt nur durch integratives Wohnen zusammen gehalten und so auch der Pflegeaufwand älterer Menschen begrenzt werden kann. Daher sind zunehmend neue Formen des gemeinschaftlichen und dichten Wohnens auf Quartiersebene gesucht. Verstärkt wird dieser Trend durch den Wegfall steuerlicher Anreize für das Bauen im Umland (Eigenheimzulage, Pendlerpauschale bis 20 km).

In allen Großstadtreionen wird die Bevölkerung altern und auch schrumpfen, aufgebaute Bildungs-, Betreuungs- und Versorgungsinfrastrukturen werden in Frage gestellt. Durch Zuwanderung kann dieser Wandel abgeschwächt werden. Zugleich wird er aber den Wettbewerb vor allem um junge und qualifizierte Menschen verstärken, auch wenn das Statistische Landesamt davon ausgeht, dass Stuttgart nach Ulm, trotz genereller Alterung der Wohnbevölkerung auf knapp 45 Jahre, im Jahr 2020 die zweitjüngste Bevölkerung aufweisen wird.

Damit entsteht ein neuer Markt, in der prosperierenden Region Stuttgart ein anspruchsvoller Käufermarkt bei Angebotsknappheit, und dieser sucht sich Stand-



orte, die offen für Innovationen sind. Mehr und mehr Städte sind so durch den Standortwettbewerb wohnungspolitisch gefordert und erschließen vorausschauend zukunftsfähige Marktsegmente, Wohnbauträger platzieren neue Angebote am Markt und die Bürgerschaft sucht nach Wohnmodellen, bei denen sie wieder mitplant und selbst baut.

### Die wohnungspolitischen Ziele

Wohnungspolitik ist immer auch Gesellschaftspolitik und Stadtentwicklungspolitik – hier gilt es, die Zielstellungen der städtebaulichen Innenentwicklung des integrativen Wohnens und eines dynamischen Wohnungsmarktes enger aufeinander abzustimmen. Zum anderen gilt es, den Wohnungsmarkt systematischer zu beobachten und angesichts von Polarisierungsgefahren auf der Anbieter- und Nachfragerseite im Hinblick auf die Chancengerechtigkeit und eine zielgenaue Versorgung auszubalancieren. Daraus und unter Aufgreifen weiterer Befunde zur Wohnungsversorgung, ergeben sich zwei konkrete Ansatzpunkte für das weitere Verwaltungshandeln:

### Verbesserte Wohnungsmarktbeobachtung und Angebotssteuerung

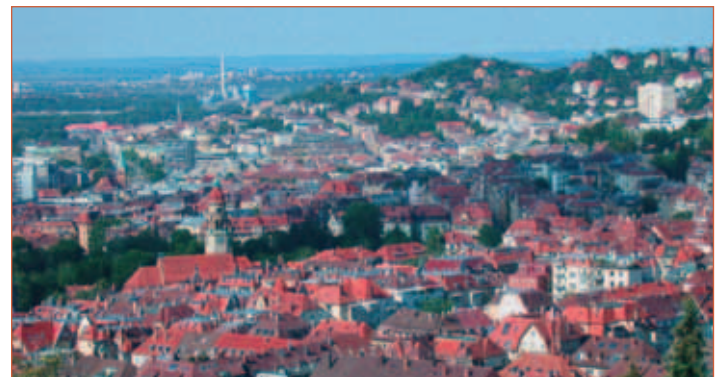
Zunächst sind neue Methoden in der Marktbetrachtung, die Förderung neuer Marktsegmente, ein differenziertes und maßgeschneidertes Zusammenführen von Angebot und Nachfrage (Angebotssteuerung) und ein Kosten- und Qualitätsmanagement (Angebotsgestaltung) zu nennen.

Heute wird von Wohnungspolitik und Wohnungsanbietern eine ausreichende Kenntnis urbaner Lebensstilgruppen und ihrer Haushaltsformen verlangt. Angesichts einer größeren Vielfalt an Wohnvorstellungen und Wohnraumansprüchen ist eine größere Bandbreite an konzeptionellen Lösungen und eine Qualifizierung des Angebots im Hinblick auf Architektur und Ausstattung jenseits des konfektionierten Wohnungsbaus und eines bislang unterstellten Durchschnittsgeschmacks erforderlich. Daher hat die Stadtverwaltung die Anstrengungen für die Sondierung des Marktgeschehens und der Nachfragemuster intensiviert.

Durch die Expertenbefragung 2007 des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung konnten nachfragerrelevante Wohnformen und damit Schwerpunkte in der Angebotsgestaltung identifiziert werden, bei denen die Folgen der demografischen Entwicklung, ein gestiegenes Umweltbewusstsein sowie der Wunsch nach individuellen und an unterschiedliche Lebensphasen anpassba-

re Wohnformen sichtbar werden. Dazu zählen das kinderfreundliche und preiswerte Wohnen, das ruhige und gesundheitlich unbedenkliche Wohnen, das großzügige Wohnen mit gehobener Ausstattung, insbesondere im schicken Loft, in charaktervollen Altbauten oder in Penthousewohnungen mit Ausblick. Aber auch integrative Wohnkonzepte oder das Generationen übergreifende, nachbarschaftsorientierte Wohnen dürfen nicht fehlen, vor allem barrierefrei und mit Betreuungs- und Serviceangeboten für Ältere und Alleinerziehende. Hinzu kommen schließlich Angebote für Kreative, die beispielsweise auf eine selbst bestimmte Wohnraumgestaltung in offenen und flexiblen Grundrissen setzen.

Um Wohnverhältnisse, Wohnverhalten und Wohnpräferenzen, aber auch Bedarfssituationen systematisch zu erfassen führt das Statistische Amt darüber hinaus Befragungen durch, zuletzt die Mieterbefragung 2004, die Wohnungsmarktbefragung 2006 und die Umzugsbefragung 2007. Von besonderem Interesse sind die Umzugsmotive der Stuttgarter. Danach denkt aktuell ein Drittel aller Haushalte über einen Umzug nach, bei den Mieterhaushalten sind dieses gar 43 % und bei den Haushalten mit Kleinkindern ist der Umzugswunsch mit bis zu 55 % am ausgeprägtesten. Von den umzugswilligen Haushalten mit bis zu zwei Kindern, darunter einem Kleinkind, suchen wiederum 90 % eine komfortablere Wohnung. Die Bildung von Wohneigentum spielt jedoch nur bei 37 % eine Rolle, bei Alleinerziehenden nur bei einem Fünftel, zumal weil Eigentum im Regelfall erst realisiert werden kann, wenn die Kinder schon heran gewachsen sind. Sozial benachteiligte Haushalte und Haushalte mit Migrationshintergrund



Blick auf urbane Wohnanlagen von der Wielandshöhe

# Bauen in Stuttgart

suchen eher preisgünstigere Wohnungen. Eine Haushaltsvergrößerung führt in Stuttgart nicht unmittelbar zu einem Abwanderungswunsch und lediglich 35 % der ins Umland fortziehenden Stuttgarter Haushalte suchen dann auch ein Familienhaus.

Neben der Eigentumsbildung – hier hat Stuttgart mit 28 % Eigentumsquote bereits einen Spitzenplatz unter deutschen Großstädten – ist daher ein qualitätsorientierter und zugleich rentabler Mietwohnungsbau erforderlich. Dieser ist angesichts hoher Flexibilitätsanforderungen im Berufsleben gewünscht und knapp die Hälfte der Eigentumswohnungen in der Stadt ist heute schon weitervermietet. Aber es kommt auf den Zuschnitt an: 100 qm Wohnfläche sind für einen Familienhaushalt eine qualitative „Schallmauer“. Während Eigentümerfamilien im Schnitt 110 qm bewohnen, sind Mieterfamilien mit 70 qm, Familien in der Gründungsphase gar nur mit 66 qm versorgt. Zumindest ist bei den neu errichteten Wohnungen bereits ein Größensprung von durchschnittlich 70 qm (1996) auf heute 96 qm (2006) zu verzeichnen. Ein Grund ist die zuletzt deutlich gestiegene Kaufkraft in der Landeshauptstadt und die lange Zeit stagnierenden Preise für Wohnimmobilien\*. Sie erreicht in den Halbhöhenlagen und auf den Feldern mit bis zu 23.000 EUR/Einw. Spitzenniveau (Stuttgarter Durchschnitt: ca. 16.000 EUR). Jedoch sind die Wohnungssuchenden auch deutlich preisbewusster geworden, denn es wird neben weiter steigenden Betriebskosten ein sprunghaftes Anziehen der Baukosten erwartet\*\*. Dem entsprechend können die Mieten – zwischen 2004-2006 erfolgte bereits eine Anpassung des Mietpreisspiegels um +3,8 % – die nächsten fünf Jahre voraussichtlich nochmals spürbar um bis zu 10 % anziehen (Expertenbefragung 2007). Die Preisspannen für Eigentumswohnungen liegen in Stuttgart je nach Lage- und Objektqualität derzeit bei 1.300-6.100 €/qm, für Einfamilienhäuser werden durchschnittlich 480.000 € (LBS 2006) erzielt. Die Preise für Baugrundstücke fallen ebenfalls lagebedingt sehr unterschiedlich aus: Ein Quadratmeter in einer Halbhöhenlage erzielt durchschnittlich 1.250 € (Spitzenwert bis 2.000 €), in der Innenstadt 945 € (Spitzenwert bis 1.500 €) und in Stadtrandlage noch 840 € (Spitzenwert bis 1.200 €). Grundstückskosten können hier schnell die Baukosten einer Immobilie übersteigen. So wird die Haus- und Wohnungssuche mit einer klaren Kosten-Nutzen-Abwägung verbunden.

Auch wenn der Traum vom Eigenheim noch immer viele Haushalte beim Eigentumserwerb leitet, Nachholbedarf gibt es vor allem beim hochwertigen Stockwerkeigentum, denn im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts, als europaweit der

Aufschwung des individuellen Wohnens auf der Etage einsetzte, gab es in Deutschland ein Verbot der Eigentumswohnung, das erst mit dem bis zum Wohnungseigentumsgesetz 1951 zurück genommen wurde\*\*\*. Anknüpfend an die Erfahrungen mit den Wohnhäuser der Internationalen Gartenausstellung IGA 1993, die wie zuvor die Weißenhofsiedlung von 1927 das Wohnen in der Stadt zu einem Thema und Experiment machten und heute Pilgerstätte und Erfolgsmodelle nicht zuletzt für eine familienfreundliche Stadt sind, könnte hier ein neues Stuttgarter Kompetenzfeld entwickelt werden.

**Sozial ausgewogene, integrative Planungsstrategie für die Stadtteile**  
Ein weiterer Ansatzpunkt betrifft das sozialräumlich integrative, generationenübergreifende Wohnen mit dezentralen Lösungen in den Stadtteilen sowie eine ausgewogene Planungsstrategie zur Sicherung und Förderung von Wohnstandorten.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist im Umbruch und polarisiert sich. Dieses ist wohnungspolitisch nachteilig, da bereits ein strukturelles Versorgungsdefizit im preisgünstigen Mietbereich (bis 6 EUR/qm und auch im mittleren Preisniveau bis 8 EUR/qm) besteht, der subventionierte Mietwohnungsbestand sich sukzessive verringert und ein lukrativer Wohnungsneubau in attraktiveren Lagen die mittleren Einkommensgruppen kaum noch ansprechen und dann Sickerfekte im Wohnungsmarkt zugunsten benachteiligter Haushalte, wohl aber Segregationseffekte, also einen Prozess des räumlichen Auseinanderorientierens von sozial privilegierten und benachteiligten, von integrierten und nicht-integrierten Bevölkerungsgruppen, auslösen kann. Von dieser Entwicklung sind vor allem einkommensschwache Haushalte betroffen. Rund 3.000 am Wohnungsmarkt schwer vermittelbare Haushalte sind seit Jahren vorgemerkt, denen in den Jahren 2000-2006 jährlich ca. 1.080 Wohnungen zugewiesen werden konnten. Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen im 1. Förderweg hat sich in den letzten 15 Jahren auf unter 14.000 WE halbiert, die städtischen Förderprogramme konnten diesen Verlust nur teilweise durch 3.600 neue preisgebundene Mietwohnungen auffangen. Weiterhin wird mit einem jährlichen Verlust von ca. 400 WE/Jahr gerechnet, der durch Marktangebote nicht kompensiert wird. Auch bei den Wohnbelegungsrechten musste seit 2000 ein Rückgang von 26 % auf ca. 16.800 WE (5,7 % des Wohnungsbestandes) verkraftet werden. Fehlbelegungsabgabe und Umzugsprämie haben als belegungspolitische Instrumente zuletzt keine große Wirkung erwiesen. Die seit 2007 geltende Einschränkung der Landeswohnraumförderung auf die in der Vor-





merkdatei des Wohnungsamts genannten Bedarfsgruppen wird das Versorgungsdefizit im preisgünstigen Mietwohnungsbau generell und in den bislang begünstigten Stadtteilen deutlich verschärfen.

Zudem führt die ausgeprägte Stuttgarter Topografie zu einer Polarisierung der Wohnlagen und verstärkt die soziale Segregation, die eine Begleiterscheinung der offenen Gesellschaft ist. Die Baulandpreise haben sich in den letzten zehn Jahren gesamtstädtisch um 50 % auseinander entwickelt. Während sie in einfachen und mittleren Lagen stagnierten, haben sie sich in gehobenen Lagen außergewöhnlich progressiv entwickelt. Dieses ist für viele Menschen nicht mehr erschwinglich und die benachteiligt liegenden Wohngebiete laufen Gefahr, sich dem Wohnungsmarkt zu entziehen. Dem ist nur durch eine konsequente Stadterneuerungs- und Revitalisierungspolitik zu begegnen. Insbesondere das Programm „Die soziale Stadt“, das sich nach den Großwohnsiedlungen der 60er bis 70er Jahre, die in den letzten Jahrzehnten gut 25 % ihrer Wohnbevölkerung verloren haben, nun auch überalterten Wohnbeständen der Vor-, Zwischen- und unmittelbaren Nachkriegszeit (wie den Hallschlag) widmen soll, kann stabilisierend auf sozialen Zusammenhalt einwirken und diese Lagen auch für mittlere Einkommen erschließen. Fördertechnisch kann das Programm allerdings nur sehr begrenzt Einfluss auf Wohnungsangebot und -zusammensetzung nehmen. Eine gezielte Integration von am Wohnungsmarkt benachteiligter Menschen kann nur durch Angebotsvielfalt und funktionsfähige Nachbarschaften sowie durch eine Verknüpfung sozial- und wohnungspolitischer Maßnahmen wie eine behutsame Belegungspolitik und eine identitätswirksame Beteiligung an der Quartiersgestaltung erreicht werden.

### Handlungsfelder und Leitprojekte

Bereits aufgegriffen wurden die genannten Handlungsansätze vom Stuttgarter Stadtentwicklungskonzept STEK – Strategie 2006, das vom Gemeinderat am 18. Mai 2006 verabschiedet wurde (Gemeinderatsdrucksache Nr. 245/2006). Das Thema Wohnen ist hier als eines von zehn Leitzielen genannt, und zwar mit dem Schwerpunkt Wohnraumsicherung und Entwicklung urbaner Wohnformen. Der Strategieplan „Wohnen“ zeigt ein breites Spektrum wohnungspolitischer Maßnahmen im Stadtgebiet.

Hinzu kommen Arbeitspapiere und Berichte der Stadtverwaltung zur angemessenen Wohndichte, zur Entwicklung der Großwohnsiedlungen, zur Wohnsituation in den inneren Stadtbezirken und zu neuen Marktsegmenten wie das

baugemeinschaftliche Wohnen sowie städtische Informations- und Fördermitelangebote zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum, insbesondere zur Mobilisierung von Baulandreserven und zur Umnutzung von leer stehenden Geschossflächen in Wohnraum.

Auf diesen Grundlagen baut das Konzept „urbanWohnen in Stuttgart“ auf, das am 29. November 2006 durch eine Projektklenkungsgruppe auf den Weg gebracht wurde und folgende vier Handlungsfelder definiert:

Handlungsfeld 1 – Stadtgestaltung durch Wohnungsbau und Entwicklung integrierter Wohnlagen, Verbesserung der Wohnumfelder und Anbindung landschaftlicher Naherholungsräume:

Wohnen gehört zur Identität einer Stadt. Wohnungsbau mit hoher Identifikationskraft ist erforderlich, damit die Menschen ihre Adresse finden und sich dort zuhause fühlen. Der bis zum Neckar erweiterte Innenstadtbereich und die Stuttgarter Stadtlandschaft mit ihren inneren grünen Peripherien (z. B. „Grünes U“ und Neckarknie), aber auch die Bahnhofsumfelder auf den Fildern und im Stuttgarter Norden sind die strategischen Entwicklungsräume für urbanes Wohnen. Viele Stadtteile werden dabei neu entdeckt, neue landschaftliche Bezüge gesucht. Die sehr ausgeprägten topografischen Qualitäten kompositorisch zu nutzen und mit profilierten Wohnbauprojekten sichtbare Zeichen zu setzen, gehört hier zum Gestaltungsauftrag der Stadtentwicklungsplanung. Darüber hinaus ist es Ziel, die exklusiven innenstadtnahen Halbhöhenlagen mit ihrer charakteristischen Villenbebauung für das Wohnen zu sichern; dazu gehört auch die Rückgewinnung zweckentfremdeten Wohnraums. Und schließlich können Wohnungsbauinnovationen auf ergänzenden Neubaufächen manchem Stadtteil neue Impulse geben.

Handlungsfeld 2 – Erneuerung und Weiterentwicklung von Wohngebieten, Sicherung von Wohnraum und Markterhaltung der Wohnungsbestände:

Das Statistische Landesamt geht in seiner aktuellen regionalisierten Bedarfsprognose davon aus, dass der heutige Wohnungsbedarf bis 2025 landesweit um 20,5 % zurück geht und der Wohnungersatzbedarf den Wohnungsneubedarf dann zu mehr als 90 % kompensieren wird. Nach gut 30 Jahren Erneuerung der Kernlagen wird künftig die Weiterentwicklung von Wohnungsbeständen der Zwischen- und Nachkriegszeit (1920er, 1950-70er Jahre), die ca. 35 % des



# Bauen in Stuttgart

Wohnungsbestandes umfassen und deren Marktfähigkeit in den Fokus rückt, eine größere Rolle spielen. Allein 10 % der bis 1960 errichteten Wohnungen (28.000 WE) sind hier im Zuge des Generationenwechsels voraussichtlich neu zu belegen. Bis zu drei Viertel sind Mietwohnungen, die teils Akzeptanzprobleme haben oder als nicht mehr familiengerecht eingestuft werden können (durchschnittliche Wohnungsgrößen bei 71-77 qm). Wohnungsunternehmen sind hier gefordert, auch unter hohen Rentabilitätsanforderungen Anpassungen vorzunehmen, um auf veränderte Wohnwünsche einzugehen.

Diese Bestände bilden aber eine nicht zu unterschätzende Reserve in der Innenentwicklung. Durch Optimierung von Siedlungsstrukturen kann ein nachhaltiger Beitrag zur Behebung des Wohnungsmangels, zur Eigentumsförderung und zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbeständen geleistet werden. Neben der Beratung von Hausbesitzern zur Instandsetzung und Modernisierung sind die Instrumente der Städtebau- und Wohnbauförderung konzentriert einzusetzen. Auch ist ein umfassender Planungs- und Beteiligungsansatz notwendig (siehe Hallschlag). Schließlich ist die Umsetzung der seit 1979 bestehenden und die Ausweisung weiterer Vorranggebiete der Stadterneuerung mit Maßnahmenkonzepten geeignet, die Wohnfunktion in dem von Strukturwandel betroffenen und sanierungsbedürftigen Stadtteilen zu stärken und einen urbanen Wohnungsbau in integrierten Lagen vorzubereiten. Um das innerstädtische Wohnen langfristig zu sichern hat der Gemeinderat im Jahr 1979 zudem eine Gebietstypenplanung mit baublockbezogenen Mindestwohnanteilen beschlossen, die im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Innenstadtquartiere und die Förderung der Nutzungsmischung in Cityrandlage fortzuschreiben ist und mit einer konsequenten Anwendung des planungsrechtlichen Instrumentariums verknüpft werden sollte.

**Handlungsfeld 3** – Die Bürgerschaft als Bauherr – neue Ansiedlungsmodelle für urbane Quartiere, parzellierter Städtebau und besondere Formen des dichten individuellen Wohnens:

Wenn die interessierte Bürgerschaft als „Bauherr der Innenentwicklung“ gewonnen werden soll, dann bestimmt dieses auch das Ansiedlungsmodell und die Trägerschaft für Investitionen. Gemeinschaftliche Bauprojekte (Informationen unter [www.stuttgart-baugemeinschaften.de](http://www.stuttgart-baugemeinschaften.de)) können ihren Beitrag zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung leisten und sind eine sinnvolle Ergänzung zu den Angeboten der klassischen Wohnbauträger. Damit soll neben dem

schlüsselfertigen Bauen das selbst geplante Bauen und die Entwicklung verschiedener Formen des verdichteten individuellen Wohnens im Großstadtquartier – ob im mehrgeschossigen Stadthaus in der Reihe oder im freistehenden Mehrwohnungshaus – sowie die Mitwirkung von Nachfragegruppen an der Planung ermöglicht werden. Den Projekten fehlt die Renditevorgabe, dadurch sind sie preiswerter zu realisieren. So ist eine Eigentumsbildung breiter Gesellschaftsschichten möglich; zumeist handelt es sich um eine Klientel mit überdurchschnittlicher Kapitalausstattung, die sich die Halbhöhenlage jedoch nicht leisten kann. Aber auch eine soziale Ausrichtung ist möglich, um mittlere und untere Einkommen zu integrieren (Quersubventionierung, Preisstaffelung, Mietpreisbindung). Die Vergabe von Parzellen an Baugruppen oder Projektentwickler kann durch ein zweistufiges Ausschreibungsverfahren auf Optionsbasis unmittelbar durch die Stadt als auch mittelbar durch Bauträger („Flugzeugträger-Modell“) erfolgen.

Was für jede neu erschlossene Fläche am Stadtrand funktioniert, auf denen Umlenungsverfahren mit einem Vermarktungskonzept auf Parzellenbasis durchgeführt werden, kann auch bei Entwicklung von Konversionsflächen gelingen (siehe Burgholzof, geplant auf dem Areal NeckarPark in Bad Cannstatt). Auch von anderen Großstädten werden bereits, in enger Zusammenarbeit zwischen Liegenschafts- und Planungsverwaltungen, entsprechende Modellansätze erprobt und innovative Verfahren zur Standortentwicklung praktiziert. Die Stadt München hat auf einer Brache nahe dem Olympiapark mehrere Baufelder an Investoren ausgeschrieben, den Kern der Stadtteilentwicklung bilden jedoch baugenossenschaftliche Träger oder Baugruppen, die das Zusammenleben gestalten und dauerhaft zu einer sozialen Stabilisierung beitragen sollen. Nachbarschaft und Nahversorgung werden ohnehin wichtiger in Bezug auf den demografischen Wandel, dieses steht jedoch zumeist im Widerspruch zu den tatsächlichen Entwicklungen in den Stadtteilen. Daher wird neben der Wohnungspolitik auch die Quartierspolitik wichtig, die vor allem zwei Zielgruppen nützt:

- Der Generation junger „Starterfamilien“, alleinerziehender Haushalte und den Haushalte vor der Familiengründung (Schwerpunkt „Familiengerechtes Wohnen“) sowie
- der Generation 55+, welche die Stadt als idealen Lebensort einer aktiven zweiten Lebenshälfte wieder entdeckt und mit einem Bevölkerungsanteil von bereits knapp 30 % künftig noch deutlich an Bedeutung gewinnt (Schwerpunkt „Altersgerechtes Wohnen“).



**Handlungsfeld 4** – Gerechte Versorgung mit Wohnraum und Neuorientierung der Wohnbauförderung, stabile Quartiersentwicklungen und Integration am Wohnungsmarkt benachteiligter Nachfragegruppen:

Anzunehmen ist, dass sich der Staat weiter aus der Eigentumsförderung und Eigentumspflege, vor allem aber aus der Subventionierung des Mietwohnbaus zurückzieht. Der soziale Wohnungsbau war nicht treffgenau und konnte unter Umständen sogar zur Bildung „sozialer Brennpunkte“ führen, daher ist an die Stelle der Objektförderung zunehmend die Subjektförderung einkommensschwacher Haushalte (im Sinne einer Wohnraumförderung) getreten. Die Landeshauptstadt stellt sich ihrer sozialen Verpflichtung weiterhin, grundstückspolitisch (Grundstücksangebot, Grundstücksverbilligung) sowie mit einer aktiven Wohnbaupolitik und Wohnbauförderung. Die kommunale Förderung von Eigentum und Miete (derzeit effektiv 400 Wohnungen/Jahr) bleibt vom Umfang her eine Stütze am Wohnungsmarkt, insbesondere um den vor der Familiengründung stehenden und ggf. ins Umland abwandernden Familienhaushalten mit mittlerem Einkommen eine gezielte Starthilfe zu bieten. Aber Wohnbauförderung ist mehr als Bauen. Eine konsequente Nachfrageorientierung impliziert die Ausrichtung der Wohnbauförderung auf die bevorzugten städtebaulich integrierten Wohnlagen (analog der voraus gegangenen Flächenpolitik), sowie eine Kombination mit Sonderprogrammen, die sozial-integrative Konzepte auf der Quartiersebene befördern. Das „Stuttgarter Modell“ hatte in der Vergangenheit einen erheblichen Beitrag zur Finanzierung der sozialen Verpflichtung der Stadt in der Wohnungsfürsorge leisten können; es ist jedoch erforderlich, neue Modelle der sozialgerechten Bodenordnung, insbesondere im Zuge der Innenentwicklung, zu konzipieren. Im Hinblick auf gewünschte Preisdämpfungseffekte am Grundstücksmarkt und die Verfügbarkeit von Flächen für wohnungspolitisch relevante Projekte (Leitprojekte) kommen als bodenordnerischen Instrumente auch revolvierende Grundstücksfondsmodelle in Betracht, wie es die Stadt Köln praktiziert.

### Die gute Praxis in Stuttgart

In 2008 wird von der Stadtverwaltung beabsichtigt, die genannten vier Handlungsfelder anhand realisierter Beispiele öffentlich zu diskutieren (Dialog Stadtentwicklung) und anhand neuer Leitprojekte des urbanen Wohnens weiter zu konkretisieren. Genannt werden können:

- Größere Leitprojekte mit stadtweiter Bedeutung und regionaler Ausstrahlung wie z. B. die Baufelder im künftigen Rosensteinviertel, der Standort City-

Prag/Maybachstraße, die Nachnutzung der Alte Messe Killesberg oder der NeckarPark (ehem. Cannstatter Güterbahnhof);

- Leitprojekte für die Stadtteilentwicklung wie z. B. das Terrot-Areal in Bad Cannstatt, das Nestwerk-Projekt an der Poststraße im Stadtteil Berg oder das Lindenschulviertel in Untertürkheim sowie die Nachnutzung des Olga-hospitals im Stuttgarter Westen, der EnBW-Regionalverwaltung Hackstraße im Stuttgarter Osten, aber auch von Flächen am Möhringer Bahnhof oder des Krankenhaus Feuerbach;
- Leitprojekte als Laboratorium für die Lösung gesellschaftlicher Fragen wie z. B. die Generationenhäuser in Heselach und in Stuttgart-West oder das Luise-Schleppe-Haus in Stammheim.

### Die Zeitstufenliste Wohnen

Eine Voraussetzung zur Umsetzung von Zielen in Handlungsfeldern und Leitprojekten ist die Verfügbarkeit von Baugrundstücken und zyklisch frei werdender Wohnungsbestände. Stuttgart wächst von innen heraus, denn hier wird Investitionsdruck aufgebaut und hier gibt es die größten Potenziale. Zu nennen sind die innerstädtischen Entwicklungsflächen der Bahn; vor allem produziert der Strukturwandel in den Stadtteilen aus kleinteiligen Infrastruktur- und Gewerbearealen Wohnbauland. Allein vier Klinikstandorte stehen vor der Umnutzung. Hinzu kommen aktivierbare Baulücken für rund 6.000 Wohneinheiten und weitere Potenziale im Rahmen künftiger Stadtumbauprojekte. Und das zeigt Wirkung: Nach einer fortgeschriebenen Studie wurden zwischen 1995 und 2006 annähernd 20.000 Wohnungen realisiert, davon rund 40 % in innerstädtischen Bezirken und zwei Drittel in nicht neu geplanten Wohnlagen mit (z. B. nach dem Ortsbaurecht von 1935 / „Baustaffelordnung“).

Zur Erfassung der Potenziale hat die Stadt in den letzten Jahren die Flächen-Datenbank des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) aufgebaut. Von den ca. 380 Standorten mit 540 ha Baufläche sind 40 % als Flächen für den Wohnbau reserviert und im Flächennutzungsplan gesichert. Die darauf aufbauende Zeitstufenliste Wohnen dient der Information des Wohnungsmarktes, der Fachverwaltung und Versorgungsbetriebe und wies zum Stand der letzten Beschlussfassung am 18. Mai 2006 eine absehbar verfügbare und aktivierbare Wohnbaukapazität für mehr als 17.300 Wohnungen aus. Die Zeitstufenliste Wohnen wird turnusgemäß für 2008 fortgeschrieben. Sie erreicht aufgrund von Flächenzuwachsen und Kapazitätserhöhungen derzeit rund 22.000 Wohneinheiten auf etwa 190 Standorten. Davon haben 18 Standorte mehr als 100 WE

## Bauen in Stuttgart

(2.250 WE) sowie 17 Standorte mehr als 200 WE (5.800 WE). Kurzfristig vermarktbar sind ca. 78 Standorte mit Planungsrecht und einer Wohnungskapazität von annähernd 6.400 WE, für weitere 28 Standorte (2.000 WE) liegt bereits Planungsrecht vor. Diese sind erforderlich, um das Angebot in den Stadtbezirken bis 2020 gezielt zu erweitern.

Dieses Angebot wird dem geschätzten jährlichen Bedarf an 1.500 WE gegenüber gestellt, obwohl Wohnungsmarkexperten eher von bis zu 1.100 WE/Jahr ausgehen, da die Jahrgangsstärken der Bauplatz suchenden Haushalte in den kommenden zwei Jahrzehnten demografiebedingt um bis zu einem Viertel abnehmen werden. Der Gemeinderat hat in seiner Klausursitzung am 10. Februar 2006 beschlossen, eine höhere Wohnbauleistung zu erzielen, um die Umlandwanderung weiter abzumildern. In diesem Wert sind zudem verschiedene Bedarf steigernde Faktoren wie ein wachsender Flächenbedarf/Kopf („Wohlstandseffekt“) sowie der Ersatzbedarf für Verluste aus Abrissen, aus modernisierungsbedingter Zusammenlegung und der Zweckentfremdung von Wohnraum berücksichtigt. Nachdem dieses Ziel aufgrund der Vorzieheffekte der wegfallenden Eigenheimzulage im Jahr 2006 erreicht wurde, verzeichnet die Landesvereinigung Bauwirtschaft Baden-Württemberg in 2007 baukonjunkturell einen Rückgang bei den Baufertigstellungen um rund ein Drittel und bei den Baugenehmigungen um 40 %. In Stuttgart ist dieser Rückgang moderater ausgefallen (-30 % Baugenehmigungen).

Auch wenn seit 2005 für knapp 2.500 WE neues Baurecht geschaffen wurde (830 WE/Jahr), die von der Stadt festgelegte Wohnbaukapazität muss nicht jedes Jahr planerisch zusätzlich bereitgestellt werden. Nicht einmal in den subventions- und konjunkturarken Zeiten der frühen 90er Jahre war dieses der Fall und auch von 1995-2004 wurde mit rund 1.700 WE/Jahr de facto dreimal so viel gebaut wie durch neue Bebauungspläne ermöglicht. Und angesichts einer seit Beginn der 70er Jahre spürbar gemilderten chronischen Unterversorgung der Stuttgarter Haushalte zeigt sich: Wohnbauleistung (+28 %) und Bevölkerungsentwicklung (-10 %) hingen nicht unmittelbar zusammen. In Zeiten mit geringster Wohnbauleistung gab es konstante Einwohnerzuwächse (die letzten Jahre), wohingegen in Jahren mit deutlich höherer Wohnbauleistung durchgehend Einwohnerverluste zu verzeichnen waren.

Eine wichtige Kennzahl ist der „Bauüberhang“, die Zahl genehmigter und nicht realisierter Wohnungen, der zwischenzeitlich wieder angestiegen ist (ca. 2.900 WE). Er macht 1 % des Wohnungsbestandes aus (entspricht damit der Fluktuationsreserve) und trägt damit kaum zu einer höheren Elastizität des Wohnungsmarktes bei. Im Hinblick auf den Werterhalt der Grundstücke und Immobilien für die Vermögensbildung steht jedoch das Bemühen im Vordergrund, längerfristig keine Wohnkapazitäten „auf Halde“ zu produzieren, sondern durch Auswahl von Wohnbaustandorten mit akzeptablem Umfeld gezielt Engpässe im Markt zu beseitigen.

## Das Geo-Informationssystem der Landeshauptstadt Stuttgart

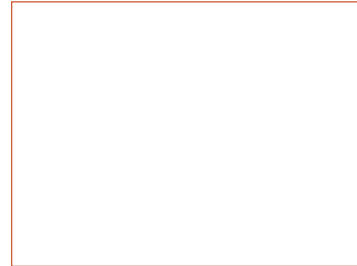
Schon immer sind Bauen und Planen ohne zuverlässige und aktuelle Kartenwerke und Informationen undenkbar. An die Stelle von Karten und Plänen auf Papier sind heute „Digitale Daten“ getreten, die rund um die Uhr am Bildschirm „online“ zum Abruf oder zur Bearbeitung zur Verfügung stehen. In der Stadtverwaltung werden diese Daten an ca. 1.600 Arbeitsplätzen genutzt, aber auch private Kunden sind an dieses Online-Informationssystem angeschlossen. Im städtischen Geo-Informationssystem sind die Geobasisdaten des Stadtmes-

sungsamtes und die Fachdaten der städtischen Ämter integriert. Die Geobasisdaten werden flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet geführt und bestehen im wesentlichen aus den aktuellen Grundstücks- und Gebäudedaten (z. B. Grundstücksfläche, Nutzungen und Eigentümerangaben). Wie die Unterstützung für Planen, Bauen und Bürgerservice durch das Geo-Informationssystem in Stuttgart in der Praxis aussieht, wird nachfolgend an exemplarischen Beispielen demonstriert.

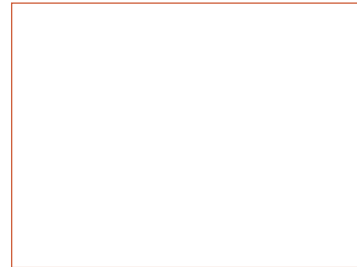


# Das Geo-Informationssystem der Landeshauptstadt Stuttgart

Das bekannteste Kartenwerk Stuttgarts ist sicher der Amtliche Stadtplan des Stadtmessungsamtes, der ausschließlich digital, also mit einem CAD-System (Grafiksystem) direkt am Bildschirm geführt wird. Diese Arbeitsweise erlaubt es, rasch und flexibel auf Kundenwünsche einzugehen, um z. B. spezielle Ausschnitte oder Farbvarianten herzustellen. Der Stadtplan ist Grundlage für vielfältige Präsentationen von Sachthemen. Er kann unter [www.stuttgart.de](http://www.stuttgart.de) abgerufen werden.



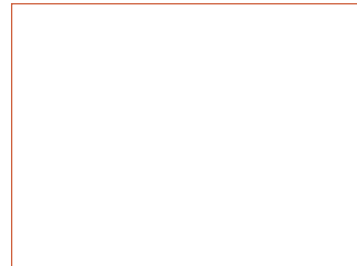
Die Digitale Stadtkarte liegt seit gut 10 Jahren flächendeckend für 207 km<sup>2</sup> in Stuttgart vor. Dieses für Planen und Bauen wohl meistgenutzte Kartenwerk stellt die Grundstücke, Gebäude sowie umfangreiche topografische Informationen zur Verfügung. Es dient als Grundlage für die Fachinformationssysteme zahlreicher Ämter.



Luftbilder üben wegen ihrer hohen Informationsdichte besondere Reize auf die Nutzer aus. So stehen natürlich für Stuttgart Luftbilder als sogenannte Orthofotos digital zur Verfügung. Dabei werden die Luftbilder durch spezielle photogrammetrische Verfahren entzerrt und in einer Kartenprojektionsebene dargestellt. Je nach Flughöhe und Jahreszeit werden mehr oder weniger Details sichtbar.



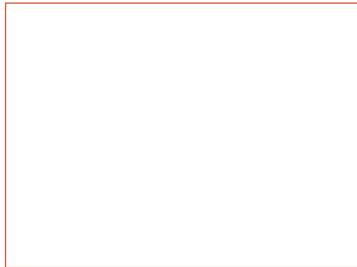
Grundlagen für Planen und Bauen sind der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne. Der Flächennutzungsplan und die ca. 4.500 Bebauungspläne stehen ebenfalls rund um die Uhr online zur Verfügung – nicht nur die Pläne selbst, sondern auch die Textteile und weitere Informationen.



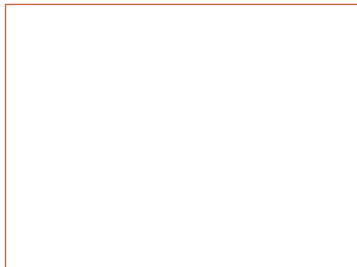
# Das Geo-Informationssystem der Landeshauptstadt Stuttgart



Diese Daten stellt das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zur Verfügung. Beim BürgerService Bauen kann jeder Interessierte in das geltende Planrecht Einsicht nehmen und Ausdrucke erwerben.



Bereits sehr früh entstand das Kanalinformationssystem des Tiefbauamtes, das einen Überblick über die Kanal-Bauwerke unter der Erde gibt.



Das Altlasteninformationssystem des Amtes für Umweltschutz markiert altlastverdächtige Grundstücke. Beim BürgerService Bauen sind Informationen darüber erhältlich, ob auf einem Grundstück eine Verdachtsfläche besteht. Detaillierte Auskünfte über belastete Grundstücke sind dann beim Amt für Umweltschutz zu erhalten.

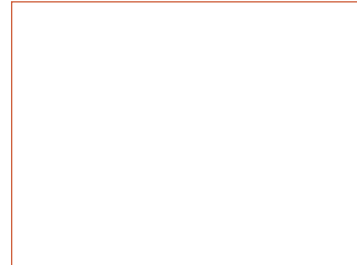


Baumkataster: Digitale Daten des Garten- und Friedhofamtes, das für die Pflege des städtischen Baumbestands verantwortlich ist.

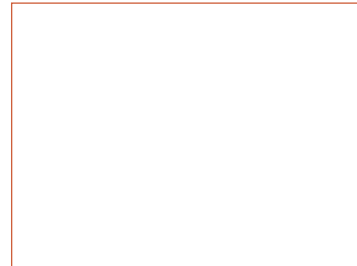




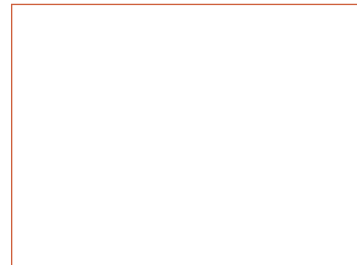
Denkmalschutzobjekte: Digitale Daten des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung, die aktuelle Informationen über Bau- und Bodendenkmale bieten. Neben dem Schutz von Baudenkmalen wird so auch die Bewahrung archäologisch wichtiger Bereiche ermöglicht.



Rettungswege im Straßenraum: Digitale Daten des Baurechtsamtes, der Branddirektion und des Amtes für öffentliche Ordnung. Bei Veranstaltungen im Stadtgebiet kann so gewährleistet werden, dass zugelassene Standplätze von Karussells, Bühnen oder Buden nicht notwendige Feuerwehrfahr- und aufstellflächen einengen.



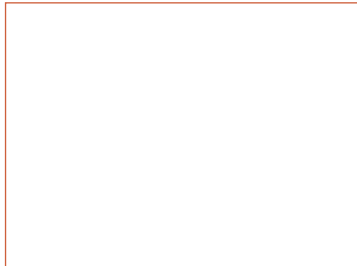
Höhenlinien und Geländemodell:  
Digitale Daten des Stadtmessungsamtes



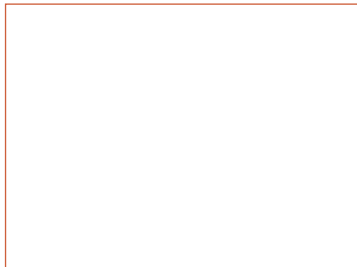
Heilquellenschutzgebiete: Digitale Daten des Amtes für Umweltschutz, die den Schutz des einzigartigen Stuttgarter Quellensystems ermöglichen.



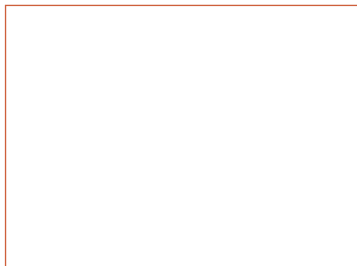
# Das Geo-Informationssystem der Landeshauptstadt Stuttgart



Digitale 3D-Stadtmodelle. Hier ein einfaches Klötzchenmodell,



und die Weiterentwicklung mit Dachauswertungen aus Luftbildern. Solche Modelle werden für vielfältige Aufgaben innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung verwendet. Auf dieser Grundlage können z. B. städtebauliche Auswirkungen von Baumaßnahmen besonders gut verdeutlicht werden.



Verkehrsflächen im Straßenraum: Digitale Daten des Tiefbauamtes, die für Erhaltung und Pflege der Verkehrswege unentbehrlich geworden sind.



Statistische Bezirke der Kleinräumigen Gliederung: Digitale Daten des Statistischen Amtes, die mit allen anderen Informationsebenen und auch demographischen Daten verschritten werden können, um schneller und leichter als früher zu sicheren Entscheidungsgrundlagen für Gemeinderat und Verwaltungsspitze zu kommen.



# Einige Besonderheiten beim Bauen 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 Elektro- 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.

## 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. Aufgrund 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, Behälterschränke 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-Baumann-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 schadloose 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.

# Einige Besonderheiten beim Bauen A – Z

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 sog. PAK (polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe) angetroffen, eine Stoffgruppe, der auch das krebserregende Benzo(a)pyren angehört. PAK können u. a. in älteren Straßenbefestigungen („Teer“), in Teerpappen oder in Parkettklebern enthalten sein.

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

- Bestehen aus Gründen des Gesundheitsschutzes bzw. unter boden- oder wasserschutzrechtlichen Gesichtspunkten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder für das Grundwasser, so 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.

Der Bauherr erhält Auskunft über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, die in Stuttgart flächendeckend kartiert und im Informationssystem Altlasten Stuttgart erfasst sind. Ob im Einzelfall spezifische Informationen zum Bau-



# DI FRISCO

## UNTERNEHMENSGRUPPE



### SANIERUNGSTECHNIK

Zulassung nach § 39 Absatz 1 GefStoffV.  
Sachkunde nach TRGS 519.  
Arbeiten in kontaminierten Bereichen nach BGR 128.

Asbestsanierung, Sanierung von künstlichen Mineralfasern (KMF),  
PCB-Sanierung, Sanierung von Holzschutzmittel (PCP),  
PAK-Sanierung, Schimmelpilzsanierung,  
Brandschadensanierung, Wasserschadensanierung,  
Entkernungen und Demontagen

### GEBÄUDEREINIGUNG

Bodenveredelung, Unterhalts-, Fenster-,  
Teppich-, Sonder-, Grund-, Hallen-,  
Krankenhaus-, Fassaden- und  
Kaufhaus-Reinigung, Kehrwoche, Winterdienst

### UNTERHALTSREINIGUNG

Fachmännisch und objektgerecht mit  
modernen Maschinen in Betrieben,  
Werkstätten, Praxen und privaten Haushalten.

### GLASREINIGUNG

Glas und Licht sind Ausdruck für  
Leben und Ästhetik – Di Frisco sorgt  
für einen besseren Durchblick.

**Schwabstraße 139**  
**70193 Stuttgart**

**Fax 07 11 / 63 16 14**  
**Tel. 07 11 / 63 83 34**

**Reinigungsbedarf**  
**www.difrisco.de**

**Tel. 07 11 / 6 36 18 78**  
**www.angelas-shop.de**

## WIR ÜBER UNS ...

### HÖCHSTE PROFESSIONALITÄT

Perfekte Reinigung, Pflege und Sanierung  
von Gebäuden ist die Maxime unserer  
Firmenphilosophie.

Gioacchino Di Frisco und seine Frau  
Angela gründeten im Jahre 1990 die Stutt-  
garter Firma zunächst als Reinigungsunter-  
nehmen. Angela's Groß- und Einzelhandel  
für Reinigungsbedarf erweitert seit 1996  
die Angebotspalette rund um die Gebäu-  
dereinigung.

Als Vincenzo Di Frisco 2003 mit dem  
Geschäftsbereich Sanierungstechnik hinzu  
kam, expandierte das Familienunterneh-  
men zur **DI FRISCO UNTERNEH-  
MENSGRUPPE**.

Heute zählt das Unternehmen rund 500  
Mitarbeiter und bietet seinen Kunden alles  
rund um die Reinigung, Pflege, Sanierung  
und Erhaltung von Gebäuden.

### EINER FÜR ALLES ...

Unsere hervorragend ausgebildeten und  
geschulten Spezialisten zeichnen sich nicht  
nur durch Verantwortung und Umweltbe-  
wusstsein aus. Mit Qualifikation, Sachkun-  
de und Vernunft finden wir als profession-  
eller Dienstleister in Reinigung und  
Sanierung stets die optimale Lösung für  
unsere Kunden. Nicht nur Zuverlässig-

keit und Gründlichkeit, sondern auch  
Wirtschaftlichkeit sind bei uns oberstes  
Gebot – wir überlassen nichts dem Zufall.  
Ministerien, Museen, Alten- und Pflege-  
heime, Kranken-, Kaufhäuser, Bauunter-  
nehmen, Fachplaner, Gutachter und auch  
Privatkunden schätzen unseren Einsatz  
und unsere Fähigkeiten.  
Wir haben den Blick stets auf das Ganze  
gerichtet und packen Herausforderungen  
an! Unsere langjährige Erfahrung und  
Kompetenz ist vom Fachverband Gebäu-  
dedienste Baden-Württemberg e. V. zer-  
tifiziert.

**DI FRISCO GmbH & Co. GEBÄUDEREINIGUNG**  
**DI FRISCO GEBÄUDEREINIGUNG GmbH**  
**DI FRISCO SANIERUNGSTECHNIK GmbH**



# Einige Besonderheiten beim Bauen A – Z

Grundstück vorliegen, sollte der Bauherr rechtzeitig beim Bürgerservice Bauen oder beim Amt für Umweltschutz erfragen.

Die Stadt Stuttgart hilft durch:

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

Auskünfte und Beratungen zu Altlastenfragen erteilt das Amt für Umweltschutz, Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart, Telefon: 0711/216-5653

## Barrierefreies Bauen

Der Landesgesetzgeber hat in seiner Novelle der LBO aus dem Jahr 1995 weitreichende Regelungen zum barrierefreien Bauen verankert. Er folgte damit ausdrücklich der bereits im Art. 3 Abs. 3 Grundgesetz formulierten Vorgabe, dass „niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden darf“. Es ist 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 so dazu beitragen, bauliche Barrieren möglichst zu verhindern. So müssen bauliche und andere Anlagen im Sinne des § 39 Abs. 1 LBO, die überwiegend von kleinen Kindern, behinderten oder alten Menschen genutzt werden, 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 entsprechend § 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.

Seit 2005 fordert der Gesetzgeber weiterhin (siehe § 35 Abs. 3 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. Um Härten zu vermeiden, ist diese Forderung bis zum 31.12.2008 nur auf Wohngebäude mit mehr als sechs Wohnungen anzuwenden.

An dieser Stelle soll auf die sehr informative Broschüre des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg vom Oktober 2007 verwiesen werden:

## 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](mailto:Pressestelle.wm@wm.bwl.de)  
oder steht zum Download zur Verfügung  
unter: [www.wm.baden-wuerttemberg.de](http://www.wm.baden-wuerttemberg.de) (Stichwort „Informationsservice“)

## Baulast/Baulastenverzeichnis

Durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihrer Grundstücke betref-



fenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Eine solche Verpflichtung, die auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist, bezeichnet man als Baulast.

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

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

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

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

## Wolfgang Pfeiffer

Garten- und Landschaftsgestaltung



■ Herstellung von Grünanlagen

■ Gartenpflege

■ Natursteinarbeiten

■ Wege-, Platz- und

Treppenaufbau

Friedrichsberg 58

70567 Stuttgart (Möhringen)

Telefon (07 11) 71 21 90

Fax (07 11) 71 21 64

### 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 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: 216-4718.

# Einige Besonderheiten beim Bauen A – Z

## Baustellenverordnung

Aus der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV –) vom 10. Juni 1998 (BGBl I S. 1283) ergeben sich für Bauherren bzw. deren verantwortlichen Dritten bestimmte Verpflichtungen:

1. Der zuständigen Behörde (zuständig für Stadtkreis Stuttgart ist Amt für Umweltschutz, Abteilung Gewerbeaufsicht, Jägerstraße 22, 70174 Stuttgart, Telefon: 216-9764, Telefax: 216-9743) ist spätestens 2 Wochen vor Einrichtung einer Baustelle eine Vorankündigung zu übermitteln, wenn die in der Verordnung genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt muss mind. die Angaben nach Anhang I zur BaustellV enthalten. Die Vorankündigung ist sichtbar auf der Baustelle auszuhängen und bei erheblichen Änderungen anzupassen.
2. Für Baustellen, bei denen die in der Verordnung genannten Voraussetzungen zutreffen, ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen. Der Plan muss die für die betreffende Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen und besondere Maßnahmen für besonders gefährliche Arbeiten nach Anhang II der BaustellV enthalten.
3. Für Baustellen, auf denen Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden, sind ein oder mehrere geeignete Koordinatoren zu bestellen. Dem Koordinator obliegt die Planung, Organisation und Überwachung aller Arbeitsschutzmaßnahmen.
4. Bei der Planung der Ausführung von Arbeiten eines Bauvorhabens, insb. der Einteilung von Arbeiten und Bemessung der Ausführungszeiten, sind die allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz zu beachten.

## Denkmalschutz

Maßnahmen an einem Kulturdenkmal, welche die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen können, sind 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: 216-6939, oder

dem Landesdenkmalamt, Telefon: 664630, mitzuteilen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

Für denkmalschutzbedingte Mehraufwendungen kann auf Antrag im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel ein Zuschuss des Landes Baden-Württemberg gewährt werden. Zuschussformulare mit Richtlinien sind beim Regierungspräsidium Referat 25, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen erhältlich. Bescheinigungen für Steuervergünstigungen werden von der Unteren Denkmalschutzbehörde für mit ihr abgestimmte 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).

Weitere Auskünfte erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde, Telefon: 216-6939.

## 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.

**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.

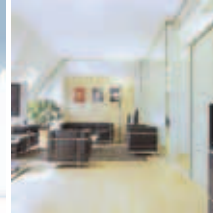
Wir sind sehr vielseitig, das ersehen Sie aus unseren Referenzlisten im Internet unter [www.zeebarchitekten.de](http://www.zeebarchitekten.de)

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

70499 Stuttgart Weilimdorf · Germersheimer Straße 22-24

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

Internet: [www.zeebarchitekten.de](http://www.zeebarchitekten.de) · E-Mail: [info@zeebarchitekten.de](mailto:info@zeebarchitekten.de)



**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

## Architekten

### INGENIEURGRUPPE BAU

Architekten · Ingenieure  
Filderstadt · Stuttgart · Ludwigsburg  
Telefon: 0700 46 47 82 28  
[www.ingenieur-gruppe-bau.de](http://www.ingenieur-gruppe-bau.de)

Architektur  
Statik  
Gebäudetechnik  
Sonderbereiche



### INGENIEURKOMPETENZ IN ALLEN BEREICHEN DES BAUENS

Gewerbe- und Industriebau · Wohnungs- und Verwaltungsbau · Bauen im Bestand



**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](mailto:info@bopp Herrmann-Architekten.com)

**ENTWÜRFE, BAUANTRÄGE, PLANUNG, BAULEITUNG  
PROJEKTENTWICKLUNGEN, BERATUNG, GUTACHTEN  
PROJEKTBETREUUNGEN UND KOSTENOPTIMIERUNG**

# Einige Besonderheiten beim Bauen A – Z



Beispiel einer Bodenrichtwertkarte 2007

Diese Informationen werden in jährlich erscheinenden Marktberichten und Bodenrichtwertkarten veröffentlicht und stehen den Grundstückseigentümern und potentiellen 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	0711/216-2562
Wertermittlungen	Frau Klozenbücher	0711/216-6652
	Frau Siebart	0711/216-2227
Immobilienwertauskunft	Kundenzentrum	0711/216-2562

## Hausnummer

Der Eigentümer ist nach dem Baugesetzbuch (§ 126 Abs. 3 BauGB) verpflichtet sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Hausnummer zu

## Auszug aus dem Marktbericht, Vergleichspreise Eigentumswohnungen 2007

		Baujahrsklasse							
Die Werte sind umgerechnet auf die definierte Musterwohnung:		1910	1935	1955	1965	1975	1985	1995	2005
		(bis 1920)	(1921-1945)	(1946-1960)	(1961-1970)	(1971-1980)	(1981-1990)	(1991-2000)	(nach 2000)
Bezirk Nord	Wohnlage	Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche							
Feuerbach	bevorzugt				•				•
	gut	1800	•	1750	1850	2000	2300	2600	3000
	mittel	1600	1450	1550	1650	1800	2050	•	2650
	einfach	1450	•	•	1500	•	•	•	2400



## Architekten

### Walter Haag

Dipl.-Ing. (FH)  
Freier Architekt

- Umbau
- Altbausanierung
- Renovierung
- Modernisierung
- Baugutachten

Birkheckenstraße 60  
70599 Stuttgart-Birkach  
Telefon 07 11 / 4 58 67 79 · Fax 07 11 / 4 56 73 45



### 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@online.de

Dipl.-Ing. Architektin, öffentl. best. & vereidigte Sachverständige  
Stellvertr. Vorsitzende des Gutachterausschusses Stuttgart

### BEATE KLOSTERMANN

Wertgutachten für  
Grundstücke, Gewerbeimmobilien,  
Eigentumswohnungen,  
Ein- und Mehrfamilienhäuser

Eduard-Pfeiffer-Str. 27 Tel. 0711 - 2237670  
70192 Stuttgart b.klostermann@arcor.de

**Walz Baumanagement GmbH**  
70439 Stuttgart (Stammheim-Süd), Marco-Polo-Weg 23  
Tel.: 0711-80 19 14 E-Mail-Kontakt:  
Fax: 0711-80 26 60 architekt.walz@arcor.de  
Projektsteuerung, Entwurf, Planung, Bauleitung,  
Schadensgutachten, Qualitätssicherung, SiGeKo

## 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



Diplom-Ingenieur (FH)  
freier Architekt

## Benedikt Böni

Gebäude-Schäden-Gutachter

Von der Industrie- und  
Handelskammer Region  
Stuttgart öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden

Wirtschaftsmediator (IHK)  
Vermittlung bei Baustreitigkeiten

Kremmlerstraße 21  
D-70597 Stuttgart  
Telefon (0711) 7189196  
Telefax (0711) 7189252  
Boeni-Rebmann@t-online.de

● **christophers + partner**  
freie **architekten** bda/srl  
alexanderstraße 17 70184 stuttgart  
tel 07 11/24 14 17 fax 07 11/236 13 15

www.christophers-architekten.de

# Einige Besonderheiten beim Bauen A – Z

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 Kenntnissgabeverfahren 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 oder gerhard.walz@stuttgart.de).

## Ortsbausatzung

Neben den Bebauungsplänen, denen die Rechtsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) oder Baugesetzbuches (BauGB) zugrunde liegen, gibt es in Stuttgart noch in einigen Gebieten Ortsbausatzungen, insbesondere die OBS 1935. Die noch heute bestehende Relevanz der OBS betrifft im Wesentlichen das Bauplanungsrecht. So enthält die OBS 1935 in Verbindung mit dem Baustaffelplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 Baugebiete, 3 Flächenausnutzung, 47 Stockwerkszahl).

## Sachverständige

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

## 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 Menschen. Dabei ist die erforderliche Luft- und Trittschalldämmung zum Schutz gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- und 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 Ing.-Büros für Bauphysik, von Ing.-Büros für Baustatik oder vom planenden Architekten/Ingenieur. Der Schallschutznachweis ist als „bautechnischer Nachweis“ im Genehmigungsverfahren Bestandteil der Bauvorlagen. Bis auf Ausnahmen (Gebäude geringer Höhe usw.) 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 Gewährleistungsprobleme gegenübersehen. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße in erheblicher Höhe. 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

Nach der Landesbauordnung (§ 3 LBO) müssen bauliche Anlagen sowie Grundstücke 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.

Nach § 13 LBO müssen bauliche Anlagen so ausgeführt werden, dass sie stand-sicher sind. Der Nachweis einer ausreichenden Standsicherheit wird im Allgemeinen durch eine statische Berechnung erbracht. In dieser werden auf der

# Sachverständige

## In Kooperation für Ihre Immobilie

### M. Eng. Klaus Hager

Dipl.-Ing. (FH) / Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)



von der IHK Ostwürttemberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

### Beratung, Betreuung, Begutachtung

Gmünder Straße 26, 73540 Heubach

☎ 0 71 73/91 32 22

Fax 0 71 73/91 32 23

Mobil 01 75/5 84 81 03

hager@sv-hager.de

### Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Viktor-H. Müller

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)



von der IHK Region Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### Gutachten, Beratung, Schiedsgutachten, Seminare

Jägerstraße 40, 70174 Stuttgart

(bis Jan. 2009: Jakobstr. 20, 70182 Stuttgart)

www.viktor-h-mueller.de

☎ 07 11/8 60 27 28

Fax 07 11/8 60 27 48

info@viktor-h-mueller.de

## BLUMERS & LAIBLIN SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

MARKUS LAIBLIN

DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT

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



**BiS**

Landhausstraße 152

70188 Stuttgart

E-Mail: buero@blumers-laiblin.de

Telefon: 0711/3277769-0

oder: 0711/3277769-4

Telefax: 0711/3277769-9

## Sachverständiger für Immobilienbewertung



thomas müller.

Dipl.-Ing. Thomas Müller

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

Felix-Dahn-Straße 62 C | Stuttgart-Degerloch  
fon 0711.7 65 25 07 | tm@Dipl-Ing-Thomas-Mueller.de  
**www.Dipl-Ing-Thomas-Mueller.de**

## dierberger

Bauqualitätssicherung

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Beratender Ingenieur BDB Rhenatus Dierberger

Tel. 0711/ 65 66 520 Fax 0711/ 65 66 521

Zeppelinstraße 87 70193 Stuttgart

www.dierberger.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

## DR. KERNER GmbH & Co. Betr.-KG

70469 Stuttgart · Hohewartstraße 131 · Tel.: 0711 / 81 44 59

Fax: 0711 / 85 34 19 · E-Mail: info@dr-ing-kerner.de

- Fachfirma Bauwerksabdichtung, Fachfirma § 191 WHG
- Abdichtungen von Hoch- und Tiefbauten gegen Wasser und Feuchtigkeit mit Kunststoffdichtungsbahnen
- Energetische Isolierung von Bauten
- Abdichtung von Behältern, Sickerwasserbehältern, Sprinklerbehältern, Teichen, Schwimmbadabdichtung mit Kunststoffdichtungsbahnen
- Bauaufsicht durch Kunststoffschweißfachmann
- Ausführung durch TÜV-geprüfte Kunststoffschweißer



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

## Thomas Volpp

Dipl.-Ing. (FH) Freier Architekt

Sigmaringer Straße 242 · 70597 Stuttgart  
Telefon: 0711.7260224 · Telefax: 0711.7260274

volpp@t-online.de

## Sachverständige



**reinhard unger**  
Grundstücksbewertungen

**Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke**

Griegstraße 27A · 70195 Stuttgart-Botnang  
Tel.: 07 11 - 29 72 05 · Fax: 07 11 - 29 67 74  
info@sachverstaendiger-unger.de  
www.sachverstaendiger-unger.de

Öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK-Hannover

**SIGRUNGERST ARCHITEKTUR**

**Sigrun Gerst** Dipl. Ing. (FH)  
Freie Architektin  
Sachverständige für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung (TÜV)  
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



**GERD HAGEN**  
Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtschafts-Ing. (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Katzenbachstraße 82 · 70563 Stuttgart  
Telefon: (07 11) 73 12 54 · Telefax: (07 11) 73 39 70  
E-Mail: info@sv-hagen.de · Internet: www.sv-hagen.de



**HF helmut frank**  
IMMOBILIEN SACHVERSTÄNDIGER

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

Udamstraße 5 A  
70567 Stuttgart  
Telefon: 07 11 - 32 73 749  
Telefax: 07 11 - 23 83 999  
Mobil: 01 73 - 34 17 881  
E-Mail: info@gutachter-frank.de  
Internet: www.gutachter-frank.de



**UWE BRETSCHNEIDER**  
FREIER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER BDGS

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

Fred-Uhlman-Straße 9 · 70619 Stuttgart  
Telefon 07 11 42 96 62 · Mobil 01 72 6 34 11 52  
Fax 0 18 05 0 60 33 68 02 59  
info@marktwert-immo.de · www.marktwert-immo.de

**Jochen Volk**  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Handwerkskammer Region Stuttgart für das Parkettlegerhandwerk · Parkettlegemeister



Bergwiese 18, 73098 Rechberghausen  
Mobil: 01 63 - 7 88 88 76  
Tel.: 0 71 61 - 80 86 90 - 6, Fax: 0 71 61 - 80 86 90 - 7  
E-Mail: j.volk@parkettgutachten24.de

**WEKA informationsbroschüren**

**informativ** Ob es sich um Kommunen, Landkreise, Kliniken, Industrie- und Handwerksorganisationen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Fremdenverkehrsvereine oder Unternehmen handelt, unsere Produkte sind immer das ideale Medium für Öffentlichkeitsarbeit – im Print- und Internetbereich.

**praktisch**


**aktuell**

**kompetent**

**kreativ**

Unsere breite Produktpalette wird auch Sie überzeugen. **Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung nutzen unsere Broschüren als optimale Plattform für Unternehmenspräsentationen.** Wir überzeugen durch Erfahrung, Qualität und mit guten Ideen. Seit über 25 Jahren.

**WEKA info verlag gmbh**  
Lechstraße 2 · 86415 Mering  
Tel.: 08233 384-0  
info@weka-info.de  
www.weka-info.de







## Einige Besonderheiten beim Bauen A – Z

### 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.**



© Daimler AG

Bahnhofstraße 6  
71409 Schwaikheim

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

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

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 Gesamtstandsicherheit des Baugrundes in Hanglagen oder der Auswirkungen auf die Nachbarbebauung dazu.

Der Standsicherheitsnachweis ist für alle Lasten aus Eigengewicht, Verkehrslasten, Schneelasten, Windlasten, Wasserdruck usw. zu führen. Da Teile von Stuttgart 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 Berechnung und die Konstruktionspläne nach den Vorgaben der Baugenehmigung und des Architekten.

Im Genehmigungsverfahren sind die Standsicherheitsnachweise Teil der Bauvorlagen und der Baurechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (Bautechni-



Klaus Schwabenthan

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

**schwabenthan**  
das vermessungsbüro.

## Kompetente Partner

**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

## 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

## Einige Besonderheiten beim Bauen A – Z

sche Prüfung). Die bautechnische Prüfung wird durch die Baurechtsbehörde selbst oder durch einen von ihr beauftragten Prüfer für Baustatik durchgeführt.

Ausgenommen davon sind Gebäude, für die die Bedingungen des § 18 LBOV-VO erfüllt sind (z. B. Wohngebäude geringer Höhe oder landwirtschaftliche Gebäude bis zu einer bestimmten Größe). Hier genügt wie im Kenntnisgabeverfahren als Nachweis der Standsicherheit eine Erklärung des Bauherrn, in der diejenige Person genannt wird, die mit der Erstellung des Standsicherheitsnachweises beauftragt ist.

### Vermessung, Gebäudeaufnahme für das Liegenschaftskataster

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte sind nach § 18 (2) Vermessungsgesetz verpflichtet, der zuständigen unteren Vermessungsbehörde anzuzeigen, wenn ein Gebäude neu errichtet, in seiner Grundfläche oder Nutzung geändert oder abgebrochen worden ist. Neu errichtete oder in ihrer Grundfläche geänderte Gebäude müssen zur Übernahme in das Liegenschaftskataster aufgenommen werden.

Die Gebäudeaufnahme ist gebührenpflichtig, die Gebühr richtet sich nach den Baukosten des Gebäudes. 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 wählen, wenn er die Lagepläne für Ihren Bauantrag gefertigt hat.

### Warum wird eine Gebäudeaufnahme durchgeführt?

Das Liegenschaftskataster ist das einzige vollständige amtliche Grundstücksverzeichnis. Es enthält die Beschreibung und Darstellung aller Grundstücke und Gebäude nach ihrer Lage, Größe und räumlichen Abgrenzung in der Örtlichkeit. Diese Angaben im Liegenschaftskataster werden durch die Errichtung und Veränderung eines Gebäudes überholt und unrichtig und müssen deshalb berichtigt werden. Das Liegenschaftskataster wird von vielen Stellen genutzt. Dabei sind besonders Planer und Versorgungsunternehmen auf ein aktuelles Liegenschaftskataster angewiesen, da z. B. städtebauliche Planungen sowie die Planungen von Strom-, Gas- und Wasserleitungen eine korrekte Darstellung von Gebäuden voraussetzen.



Das Liegenschaftskataster liefert für alle diese Zwecke verlässliche Auskunft:

- Das Grundbuch enthält Angaben zu Eigentümern und zu den Rechten und Belastungen eines Grundstücks.
- Liegenschaftskataster und Grundbuch bilden zusammen den einzigen vollständigen 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 folgende Arbeiten:

- Benachrichtigung der Eigentümer des Grundstücks vor der Einmessung des Gebäudes. Vor dem Betreten des Grundstücks meldet sich das Vermessungspersonal an. Die Anwesenheit des Eigentümers bei den Vermessungsarbeiten 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.

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 Schnurgerü-

## wagner

### Ingenieurbüro für Vermessungen



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Beratender Ingenieur

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

## Kompetente Partner



VERMESSUNGSBÜRO  
Dipl.-Ing. Helmut Schreyer

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Beratender Ingenieur

- Katastervermessungen
- Bauvermessungen
- Bodenordnungsverfahren
- Ingenieurvermessungen
- Lagepläne zur Bauvorlage
- Geoinformationssysteme

Hauptstraße 58  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
Telefon: 0711/90 240-0  
Telefax: 0711/90 240-10  
mail@vermessung-schreyer.de  
www.vermessung-schreyer.de



# Einige Besonderheiten beim Bauen A – Z

tes) 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 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
	bis 25.000 €	149,00 €
über 25.000 €	bis 100.000 €	298,00 €
über 100.000 €	bis 400.000 €	447,00 €
über 400.000 €	bis 1.000.000 €	894,00 €
über 1.000.000 €	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

Stadmessungsamt Stuttgart,  
Lautenschlagerstraße 22, 70173 Stuttgart  
Telefon: 216-4554, Telefax: 216-7057  
E-Mail: [kunden.stmessa@stuttgart.de](mailto:kunden.stmessa@stuttgart.de)

## Versorgung mit Energie und Wasser, Fernmeldeanlagen

Die Versorgung des Bauvorhabens mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme ist bei der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Stuttgart im BürgerService Netze, Eberhardstraße 33, 1.OG, 70167 Stuttgart, mit den hierfür vorgesehenen Vor-drucken zu beantragen.





Vor Beginn der Planung ist bei der ENBW Regional AG (BürgerService Netze, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart, Tel. 0711/289-44455, beim Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart (66-8.13 Sachgebiet Projektvorbereitung, Olgastraße 103, 70180 Stuttgart, Tel. 0711/216-8790), beim Zweckverband Bodensee-wasserversorgung (Abteilung V, Hauptstraße 163, 70563 Stuttgart, Tel. 0711/973-0, Fax 0711/973-2030) und beim Zweckverband Landeswasserversorgung (Schützenstraße 4, 70182 Stuttgart, Tel. 0711/2175-233, Fax 0711/2175-202, E-Mail schoechlin.m@lw-online.de), die Lage der im Bereich der Baustelle liegende Leitungsanlagen zu erheben.

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.

Im Rahmen der Baugesuchsbearbeitung ist bei der EnBW im BürgerService Netze, Telefon: 289-44455, eine Stellungnahme zu einer möglichen Energie- und Wasserversorgung des Bauvorhabens bzw. einer Gefährdung von EnBW-Anlagen und -Leitungen mit einem entsprechenden Formblatt zu beantragen.

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 (per Telefax: 289 47616 oder Post: EnBW Regional AG, Planaufgabe, 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.

Beim örtlichen Planungsbüro Technische Infrastruktur der Deutschen Telekom AG T-Com Niederlassung Südwest ist festzustellen, ob durch die Bauausführung unterirdische Telekommunikationslinien der Dt. Telekom AG gefährdet sind. Es sind alle Vorkehrungen zu treffen, um eine Beschädigung solcher Einrichtungen zu vermeiden.

#### **Anschrift des Planungsbüros Technische Infrastruktur:**

PTI 22, Otto-Hahn-Straße 15, 70376 Fellbach

Telefon: 0711/27036122

Telefax: 0711/27036123

#### **Wärmeschutz**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Einhaltung des erforderlichen Wärmeschutzes sind neben der Landesbauordnung (§§ 3 und 14 BO) die Norm DIN 4108 und die Energieeinsparverordnung.





# Einige Besonderheiten beim Bauen A – Z

Die Einhaltung der Grenzwerte der DIN 4108 dient vor allem dem Schutz vor gesundheitlichen Schäden, die Energieeinsparverordnung (EnEV) zielt auf eine Verringerung des Energieverbrauchs hin. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung gelten im Wesentlichen für Gebäude oder Gebäudeteile, die zum Aufenthalt von Menschen dienen.

Sie werden hauptsächlich erreicht :

- durch Dämmung der Außenhülle bzw. durch Wahl von Baustoffen für die Außenhülle mit möglichst großem Wärmedurchgangswiderstand
  - Durch Vermeidung von Wärmebrücken
  - Durch die richtige Wahl der Anlagen für Heizung und Warmwasserbereitung
  - Durch Begrenzung der Anlagenverluste und Verluste bei der Verteilung
- Der Nachweis des Wärmeschutzes wird in der Regel erstellt durch Ing.-Büros für Bauphysik oder durch Ing.-Büros für Baustatik, in seltenen Fällen durch den Planverfasser.

Die wesentlichen Ergebnisse der erforderlichen Berechnung nach der Energieeinsparverordnung sind in einem Energiebedarfsausweis bzw. Wärmebedarfsausweis zusammenzustellen. Nach Fertigstellung der baulichen Anlage ist dieser Ausweis der zuständigen Baurechtsbehörde vom Bauherrn unverzüglich vorzulegen. Außerdem ist der Energiebedarfsausweis bzw. Wärmebedarfsausweis Käufern, Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf Verlangen zugänglich zu machen.

Der Bauherr hat sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens vom Planverfasser bestätigen zu lassen, dass in der Ausführung keine Abweichungen von den Nach-

weisen zur Einhaltung der EnEV festgestellt wurden. Außerdem hat sich der Bauherr von einem Sachverständigen bestätigen zu lassen, dass die heizungstechnischen und Warmwasser-Anlagen die Mindestanforderungen der EnEV erfüllen.

## 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 sogenannten 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

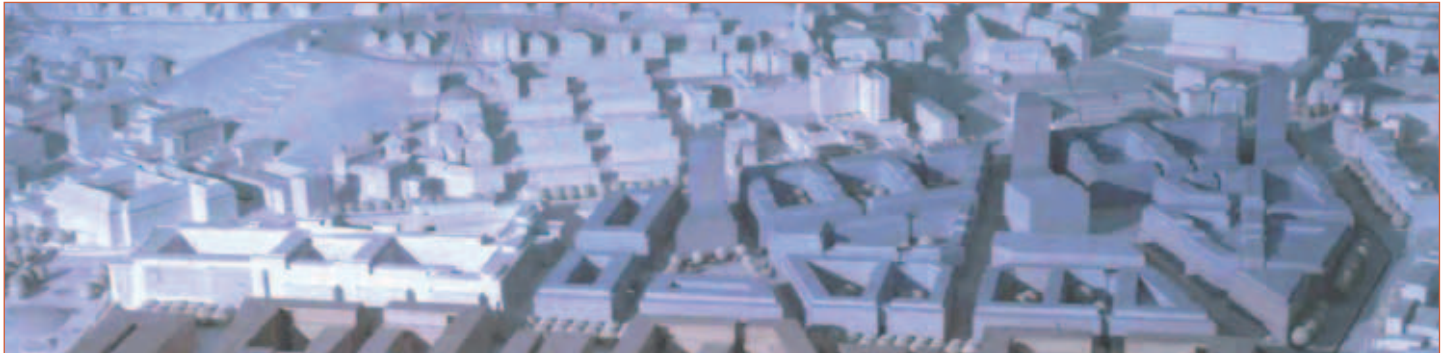
Diese Broschüre kann nur eine Momentaufnahme sein. So ist in diesen Wochen wieder eine mögliche Novelle der Landesbauordnung in der Diskussion, die durchgreifende Änderungen für die baurechtlichen Genehmigungsverfahren, vielleicht sogar einen neuen Typus von Genehmigungsverfahren, bringen könnte.

Es ist beabsichtigt, diese Broschüre regelmäßig neu aufzulegen, in Händen halten Sie die mittlerweile 4. Auflage. So kann in ihr auch der jeweils aktuelle Stand der Rechtslage und der Förderprogramme wiedergegeben werden.

Falls Sie Anregungen und/oder Fragen haben, so lassen Sie uns dies wissen. Wir werden gerne Ihre Fragen an die innerhalb der Stadtverwaltung fachlich kompetente Stelle weiterleiten, sofern sie nicht im Bürgerservice Bauen direkt beantwortet werden kann.

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

### Modell Stuttgart 21, Plangebiet A1



## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind –auch auszugsweise– nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

### Quellennachweis:

Karte auf Titel:  
Stadtmessungsamt Stuttgart  
Titelfoto: Jörg Halbach

### Infos auch im Internet:

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)  
[www.klinikinfo.de](http://www.klinikinfo.de)  
[www.zukunftschancen.de](http://www.zukunftschancen.de)

**70173062/4. Auflage/2008**

### In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen



**WEKA** info verlag gmbh  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Telefon +49(0) 82 33/384-0  
Telefax +49(0) 82 33/384-1 03  
[info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de)  
[www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)

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

[www.architektenprofile.de](http://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](http://www.akbw.de)  
Telefon 0711/2196-0 Telefax 0711/2196-103

EnBW Energie Baden-Württemberg AG  
Regionalzentrum Stuttgart



## Uns können Sie immer anzapfen

Ob Wasser, Strom oder Gas – 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

EnBW

Energie  
braucht Impulse

# **FKS GENERALPLANER**

Stuttgart Karlsruhe Berlin Freiburg



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

Büro Karlsruhe  
Hirschstrasse 2  
76133 Karlsruhe

Büro Berlin  
Möllentordamm 10  
13597 Berlin

[www.fks-gp.de](http://www.fks-gp.de)