



Planen und bauen in unserer Stadt



Korntal-Münchingen

Individuelle Beratung ist
uns wichtig

 **PARDIO**
Parkett Studio
KORNTAL

Ihr Fußbodenspezialist
in allen Bereichen

- * über 3000 verschiedene Fußböden
Fertigparkett, Laminat-Korkbeläge
- * Teppichböden
- * Bundesweit die größte Ausstellung
von Junckers Massivparkett
- * Maschinenverleih zur Sanierung
von Holzfußböden



☎ (0711) 83 71 68

Zuffenhauser Straße · 70825 Korntal

Öffnungszeiten: Täglich 9.00-18.30 Uhr
Do. 9.00-20.00 Uhr
Samstag 9.00-14.00 Uhr

Uhlig

moderne Raumgestaltung

Gardinen
Teppichböden
Kunststoffböden

Kork
Parkett
Laminat

Tapeten
Markisen
Sonnenschutz

Dietmar Uhlig
Bodenlegemeister

Hauptstrasse 11
70825 Korntal-Münchingen
Tel. 0 71 50/68 08
Fax 0 71 50/8 20 16

Spielen Sie
mal wieder –
mit dem Gedanken an
ein privates Vorhaben.



Als Familie hat man so einiges um die Ohren: die eigenen vier Wände finanzieren, die Ausbildung der Kinder sichern, für später vorsorgen. Schön, wenn man **eine Bank hat, die mitdenkt und mitzieht.** Eine Bank, die es einem leicht macht. Bei den großen Entscheidungen wie den kleinen Alltäglichkeiten.

Volksbank Strohgäu. Die persönliche Bank.
Denn Nähe ist für uns
mehr als nur eine Frage der Adresse.



**Volksbank
Strohgäu eG**



Volksbank Strohgäu eG · Tel 07156/9696-0 · Fax 07156/9696-235
zentrale@volksbank-strohgaeu.de · www.volksbank-strohgaeu.de



Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
verehrte Bauinteressentinnen und Bauinteressenten,

Papier ist bekanntlich geduldig. Und nicht immer kann die auf Papier gedruckte Information dem schnellen Lauf der Zeit folgen. Oftmals sind die Laufzeiten von Broschüren und Prospekten für mehrere Jahre konzipiert, weil dies aus druck- und verlagstechnischen, aber natürlich auch aus Kostengründen nicht anders möglich ist.

So haben diese gedruckten Bürgerinformationen im Großen und Ganzen ihre Gültigkeit für mehrere Jahre, ohne auf zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen Rücksicht nehmen zu können.

Dies trifft auch für die Broschüre zu, die Sie gerade in Händen halten. Im Amt des Bürgermeisters gab es im Jahr 2007 solch eine Veränderung:

Die Bürgerschaft von Korntal-Münchingen hat mich am 29. April 2007 zum neuen Bürgermeister ihrer Stadt gewählt, und so konnte ich mein Amt am 7. Juli dieses Jahres antreten.

Dem Vorwort meines Amtsvorgängers, das Sie in der vorliegenden Druckschrift finden, schließe ich mich gerne an. Auch ich wünsche Ihnen für Ihr Bauvorhaben eine glückliche Hand und viel Erfolg!

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Freude bei der Verwendung der Broschüre!

Ihr
Dr. Joachim Wolf
Bürgermeister



Adressen, Ämter und Dienstorte – Was macht wer?

Behördenleiter

Bürgermeister Peter Stritzelberger

Technischer Beigeordneter Eberhard Kübler
Leiter des Stadtbauamts

Amtsleiter des Bürger- und Liegenschaftsamts
Manfred Reick

Dienstort

Rathaus Korntal, Saalplatz 4
70825 Korntal-Münchingen
Telefon: 0711 / 8367-0, Fax: 0711 / 8367-300

Technisches Rathaus Korntal, Görlitzstr. 3
70825 Korntal-Münchingen
Telefon: 0711 / 8367-422, Fax: 0711 / 8367-400

Rathaus Münchingen, Rathausgasse 2
70825 Korntal-Münchingen
Telefon: 07150 / 9207-0, Fax: 07150 / 9207-40

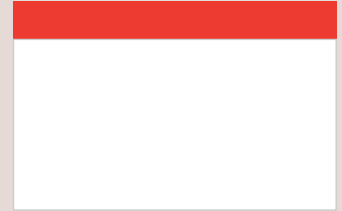
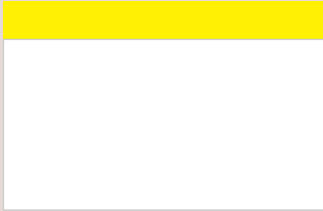
Bitte beachten Sie die verschiedenen Dienstorte der Rathäuser in Korntal und Münchingen

Wer macht was?

Stichwort	Ansprechpartner	Ort	Telefon
Abgeschlossenheitsbescheinigung	Frau Hoyka	Techn. Rathaus Zi. 104	07 11 / 83 67 - 423
Abwasser	Herr Jahnke	Techn. Rathaus Zi. U003	07 11 / 83 67 - 403
Bauanträge / Baugesuche	Fr. Klotz / Fr. Reutter	Techn. Rathaus Zi. 003	07 11 / 83 67 - 411
Baukontrolle	Frau Model	Techn. Rathaus Zi. 006	07 11 / 83 67 - 414
Bauordnungsrechtl. Auskünfte	Frau Model	Techn. Rathaus Zi. 006	07 11 / 83 67 - 414
Baurechts- und Bebauungsauskünfte	Herr Prager	Techn. Rathaus Zi. 003	07 11 / 83 67 - 412
Bauverständige	Frau Model	Techn. Rathaus Zi. 006	07 11 / 83 67 - 414
Bauvorbescheid	Herr Prager	Techn. Rathaus Zi. 003	07 11 / 83 67 - 412
Bodenrichtwerte	Frau Model / Frau Rammonat	Techn. Rathaus Zi. 006/103	07 11 / 83 67 - 414/ - 422
Denkmalschutz	Herr Prager	Techn. Rathaus Zi. 003	07 11 / 83 67 - 412
Energiebeauftragter	Herr Jantschitsch	Techn. Rathaus Zi. 203	07 11 / 83 67 - 432
Entsiegelung	Herr Jahnke	Techn. Rathaus Zi. U003	07 11 / 83 67 - 403

Stichwort	Ansprechpartner	Ort	Telefon
Erschließungsbeiträge	Frau Luz	Rathaus Korntal Zi. 311	07 11 / 83 67 - 370
Fotovoltaik	Herr Jantschitsch	Techn. Rathaus Zi. 203	07 11 / 83 67 - 432
Gasversorgung	EnBW	Stuttgart	07 11 / 2 89 - 0
Grundbuchamt		Rathaus Korntal 4. Stock	07 11 / 83 14 75
Grundstücksschätzung	Frau Model/Frau Rammonat	Techn. Rathaus Zi. 006/103	07 11 / 83 67 - 414/ - 422
Grundstücksverkauf	Herr Reick	Rathaus Münchingen Zi. 11	0 71 50 / 92 07 - 10
Kabelfernsehen	Kabel Baden-Württ.		0 80 08 88 81 12
Lärmschutz (Förderprogramme)	Frau Hoyka	Techn. Rathaus Zi. 104	07 11 / 83 67 - 423
Liegenschaftsverwaltung	Frau Hackenberg	Rathaus Münchingen Zi. 13	0 71 50 / 92 07 - 13
	Herr Reick	Rathaus Münchingen Zi. 11	0 71 50 / 92 07 - 10
Müllabfuhr	AVL		0 71 41 / 9 44 80
Nahwärme	Herr Jantschitsch	Techn. Rathaus Zi. 203	07 11 / 83 67 - 432
Notariat	Herr Messner	Rathaus Korntal 4. Stock	07 11 / 83 14 75
Sanierungsgebiete	Frau von Pentz	Techn. Rathaus Zi. 005	07 11 / 83 67 - 413
Sonnenkollektoren	Herr Jantschitsch	Techn. Rathaus Zi. 203	07 11 / 83 67 - 432
Stadtplanung	Frau Brüggemann	Techn. Rathaus Zi. 105	07 11 / 83 67 - 424
	Herr Kübler	Techn. Rathaus Zi. 102	07 11 / 83 67 - 421
Straßenbenutzung, Sondernutzungen	Frau Schaible	Rathaus Münchingen Zi. 11	0 71 50 / 92 07 - 37
Straßenverkehrsbehörde	Frau Jäger-Hein	Rathaus Münchingen Zi. 11	0 71 50 / 92 07 - 35
Stromanschluss	EnBW	Stuttgart	07 11 / 2 89 - 0
Telefonanschluss	Telekom	Ringstr. 20-22, Fellbach	0 800 3 / 30 10 00
Tiefbau	Frau Wolf	Techn. Rathaus Zi. U004	07 11 / 83 67 - 404
Umweltschutzbeauftragte	Frau Lugibihl	Rathaus Korntal Zi. 202	07 11 / 83 67 - 326
Umweltschutzstelle	Frau Bögel	Rathaus Korntal Zi. 201	07 11 / 83 67 - 325
Vermessung	Staatliches Vermessungsamt	Berliner Str. 19 74321 Bietigheim-Bissingen	0 71 42 / 958 - 0
Wasserversorgung	Herr Jahnke	Techn. Rathaus Zi. U003	07 11 / 83 67 - 403
Wohnungsbauförderung	Frau Hoyka	Techn. Rathaus Zi. 104	07 11 / 83 67 - 423
Wohnungseigentum/Aufteilung	Frau Hoyka	Techn. Rathaus Zi. 104	07 11 / 83 67 - 423
Zisternen	Herr Jahnke	Techn. Rathaus Zi. U003	07 11 / 83 67 - 403

Inhalt



Rubrik 1

1. Was ist beim Planen zu beachten?
 - 1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?
 - 1.2. Altbau oder Neubau?
 - 1.3. Sanierung eines bestehenden Gebäudes?
 - 1.4. Eigentumswohnung oder Haus?
 - 1.5. Was kann ich mir leisten?
 - 1.6. Baufinanzierung – Fördermöglichkeiten beim Bau, Kauf, Ausbau oder der Erweiterung von Wohneigentum
 - 1.7. Sanierung eines Gebäudes – weitergehende Fördermöglichkeiten
 - 1.8. Förderprogramme

Rubrik 2

2. Das Baugrundstück
 - 2.1. Auswahl eines Grundstücks
 - 2.2. Der Bebauungsplan
 - 2.3. Grundstückserwerb
 - 2.4. Nebenkosten
 - 2.4.1. Anliegerbeiträge
 - 2.4.2. Notarkosten
 - 2.4.3. Grunderwerbsteuer
 - 2.4.4. Sonstige Nebenkosten

Rubrik 3

3. Die Baugenehmigung – Das Verfahren
 - 3.1. Verfahrensfreie Vorhaben
 - 3.2. Kenntnissgabeverfahren
 - 3.3. Genehmigungsverfahren
 - 3.4. Bauvorlagen
 - 3.5. Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung
 - 3.6. Baugenehmigungsgebühren
 - 3.7. Bauvorbescheid

Rubrik 4

4. Das Baurecht
 - 4.1. Bauplanungsrecht
 - 4.2. Flächennutzungsplan
 - 4.3. Bebauungsplan
 - 4.4. Bauordnungsrecht



Rubrik 5

- 5. Was macht ... und was kostet ...?
- 5.1. Der Immobilienmakler
- 5.2. Der Architekt
- 5.3. Die Bank
- 5.4. Der Notar
- 5.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)



Rubrik 6

- 6. Die Bauausführung
- 6.1. Rechte und Pflichten des Bauherrn
- 6.2. Baustoffe und Energie
- 6.3. Ökologisches Bauen
- 6.4. Preiswert bauen
- 6.5. Außenanlagen / Gartengestaltung
- 6.6. Wie sichere ich mein Eigenheim?
- 6.7. Ver- und Entsorgungsleitungen



Rubrik 7

- 7. Der Bau ist fertig
- 7.1. Abnahme des Baus
- 7.2. Mängel am Bau? – Was tun?



Rubrik 8

- 8. Besonderheiten beim Bauen
- 8.1. Der Dachausbau
- 8.2. Renovieren, Modernisieren, Sanieren?
- 8.3. Der Denkmalschutz

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen und Leser! Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Architekten	20
Architektenkammer	U3
Architekturbüro	13, 20
Baufascherei	8
Baustoffe	23
Bauunternehmen	23
Bodenbeläge	28
Containerdienst	23
Eisenwaren	28
Elektroinstallationen	46
Elektrotechnik	46
Fensterbau	28
Flascherei	42
Garten- und Hofgestaltung	23
Garten- und Landschaftsarchitekten	13
Glaserei	28
Grabmale	23
Heizung	8, 42
Heizungsbau	42
Holzbau	42
Immobilien	13
Ingenieure	13
Innenausbau	28
Malerfachbetrieb	28, 42
Metallbau	28
Parkett	U2
Raumgestaltung	U2
Sanitäre Anlagen	8, 42
Schlosserei	8, 28
Schreinerei	28
Steuerberater	30
Straßen- und Tiefbau	23
Teppichboden	U2
Vermessung	13
Volksbank Strohgäu	U2
Werkzeuge	28
Wirtschaftsprüfer	30
Wohnungsbau	13
U = Umschlagseite	



Flascherei Gaseinzelfeuerstätten
 Sanitärtechnik Kundendienst
 Badeinrichtungen Reparaturen

Hoffmannstraße 30 · 70825 Korntal-Münchingen
 Telefon 07 11/82 12 87

*Bäder
 und Wärme
 zum Wohlfühlen ...*



Beratung - Planung - Ausführung

Zuffenhauser Straße 11
 70825 Korntal-Münchingen

Telefon (0711) 83 13 37
 Telefax (0711) 83 48 43

E-Mail: info@held-marino.de
 Internet: www.held-marino.de

www.metallbau-raiser.de

Ideen aus Metall

- Türen
- Treppen
- Geländer
- Design-Möbelbau
- Edelstahl-Verarbeitung

RAISER
 SCHLOSSEREI + METALLBAU

Entwurf, Planung,
 Fertigung, Montage
 und Reparatur

Siemens-Straße 33
 70825 Korntal-Münchingen
 Telefon 071 50/95 92 82
 Telefax 071 50/95 92 85



1. Was ist beim Planen zu beachten?

1.1 Kauf oder Bau eines Hauses?

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

Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen außerhalb der Kernstadt und haben weniger Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da nicht mehr ohne weiteres zu Fuß oder per Rad zu bewältigen.

1.2 Altbau oder Neubau?

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

1.3. Sanierung eines bestehenden Gebäudes?

Liegt das Gebäude in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet, wie im Stadtteil Münchingen z.B. im „Westlichen Ortskern Münchingen“, so können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen je nach Nutzungsart des Gebäudes bis zu 40 % gefördert werden. Für die meisten Maßnahmen ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Ansprechpartner in Sanierungsfragen ist das Stadtbauamt – Sachgebiet Baurecht – Tel. Nr. 83 67-413.

Sofern sie sich für ein Objekt entscheiden, welches unter Denkmalschutz steht, ist zu berücksichtigen, dass hier zwar denkmalschutzrechtliche Auflagen zu beachten sind, im Gegenzug

jedoch steuerliche Erleichterungen in Anspruch genommen werden können.

1.4 Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist manchmal schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meist ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her günstiger als ein freistehendes Haus. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen. Dies sollte man besonders bedenken, wenn man viel unterwegs ist, für Gartenarbeit nichts übrig hat oder schon älter ist. Die Kosten für Hausmeister und Hausverwaltung trägt die Wohnungseigentümergeinschaft. Wie der Name schon sagt, entscheiden die Eigentümer der einzelnen Wohnungen gemeinschaftlich über Reparaturen, Höhe der Rücklagen, gemeinsame Anschaffungen usw. Diese Gemeinschaft entsteht mit der notariellen Teilungserklärung, in der die Wohnungen in Sondereigentum aufgeteilt werden. Voraussetzung dafür sind vom Baurechtsamt genehmigte Aufteilungspläne sowie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Darin wird bestätigt, dass die einzelnen Wohnungen in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden dürfen.

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

Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als

in einer Eigentumswohnung. Die zentralere Lage hat meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

Checkliste zur Planungsphase

- | | | |
|--------------------|------|----------|
| ● Kauf | oder | ● Bau |
| ● Altbau | oder | ● Neubau |
| ● Eigentumswohnung | oder | ● Haus |

1.5 Was kann ich mir leisten?

Einnahmen

- Nettoverdienst Ehemann
- Nettoverdienst Ehefrau
- Kindergeld
- Sonstige Einkünfte

Summe der Einkünfte

Ausgaben

- Haushaltsmittel incl. Lebensmittel, Frisör, Kleidung usw.
- Autokosten incl. Benzin, Reifen, Reparaturen
- Wohnnebenkosten incl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren, Gebühren für Kindergarten, Jugendmusikschule usw.
- Urlaub
- Sonstiges
- Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %)

Summe der Ausgaben

Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen steht für die Darlehensraten zur Verfügung

Auch empfehlen wir Ihnen weitere Gespräche mit Ihrer Bank und Ihrem Steuerberater.

1.6 Baufinanzierung – Förderungsmöglichkeiten beim Bau, Kauf, Ausbau oder der Erweiterung von Wohneigentum

Die Zukunft beginnt in den eigenen vier Wänden! Mit diesem Slogan fördert das Land Baden-Württemberg Bauherren und Wohnungskäufer mit zinsverbilligten Darlehen.

Das Fördervolumen wird jährlich neu festgesetzt, danach richten sich auch die Förderbestimmungen der Wohnungsbauförderung. Ändert sich die Rechtslage, ändern sich auch die Fördervoraussetzungen entsprechend.

Da diese Broschüre nicht nur für einen kurzfristigen Bedarf aufgelegt wird, ist es leider nicht möglich, verbindlich auf Details der Förderung einzugehen und Förderbeispiele zu veröffentlichen. Nähere Informationen sind deshalb den Broschüren zur Eigentumsförderung der Landeskreditbank-Förderbank Baden-Württemberg, kurz L-Bank, zu entnehmen. Ganz allgemein können Sie davon ausgehen, dass die Finanzierung über die L-Bank mit zinsverbilligten Darlehen die günstigste Lösung darstellt.

Welche Fördermittel Sie ganz persönlich erhalten können, hängt hauptsächlich von folgenden Faktoren ab:

- Höhe des Familieneinkommens.
- Haushaltsgröße
- Art, Kostenhöhe, Größe und Ort des vorgesehenen Wohneigentums.
- Summe des Eigenkapitals (Bargeld, vorhandenes Grundstück, Eigenleistungen am Bau)
- Monatliche Belastung aus den Darlehen im Verhältnis zum Einkommen

- Beim Neubau gilt, dass nur gefördert wird, wenn in Niedrigenergiebauweise gebaut wird.
- Kinder dürfen nach den Wohnbauförderbestimmungen das 18. Lebensjahr nicht vollendet haben.
- Nicht gefördert wird, wer bereits über Wohneigentum in ausreichender Größe verfügt
- Junge Ehepaare erhalten einen Bonus beim Einkommen
- Es werden auch Lebenspartnerschaften und Alleinerziehende gefördert

Gefördert wird:

- Der Bau eines Familienhauses oder einer neuen Eigentumswohnung zur Eigennutzung.
- Der Erwerb eines vorhandenen Familienhauses oder einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung.
- Ausbau, Umbau oder Erweiterungsmaßnahmen am bestehenden Gebäude
- Zusätzliche Kosten für spezielle Baumaßnahmen für Behinderte.

Ganz wichtig! Ist die Baumaßnahme bereits begonnen oder sind Verträge im Bezug auf die Erstellung des Objektes bereits abgeschlossen worden, ist dies förderschädlich. Deshalb darf vor Bewilligung

- der Rohbau nicht in Auftrag gegeben werden,
- kein Vertrag über die Lieferung eines Fertighauses abgeschlossen werden,
- mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden und
- kein notarieller Kaufvertrag oder verbindlicher genossenschaftlicher Kaufanwartschaftsvertrag über ein Kaufeigentum oder eine Kaufeigentumsannahme geschlossen werden.

Mit der Maßnahme darf also erst nach Darlehenszusage begonnen werden!

Ansprechpartner für die Wohnungsbauförderung ist das Stadtbauamt, Frau Hoyka, Tel. Nr. 83 67-423

Auskünfte über steuerliche Vorteile erhalten Sie bei Ihrem zuständigen Finanzamt bzw. von Ihrem Steuerberater.

1.7 Sanierung eines Gebäudes – weitergehende Förderungsmöglichkeiten

Nachdem im Stadtteil Korntal die Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet „Stadtmitte Korntal“ ausgeschöpft sind, besteht zur Zeit lediglich im Sanierungsgebiet „Westlicher Ortskern Münchingen“ im Stadtteil Münchingen die Möglichkeit einer Förderung privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Zuschuss beträgt 40 % der zuwendungsfähigen Kosten bei bestehender Wohnnutzung und 25 % der zuwendungsfähigen Kosten bei bestehender sonstiger Nutzung. Ferner können Zuschüsse in Höhe von 70 % der Abbruchkosten und eine Entschädigung des Gebäuderestwertes gewährt werden, wenn ein Abbruch den Sanierungszielen entspricht.

Der Vollständigkeit halber sei noch das Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Kallenberg“ erwähnt. Allerdings werden hier nur Abbruchkosten und Gebäuderestwerte entschädigt.

Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung planen. Hierzu sollten Sie sich rechtzeitig bei Ihrem Finanzamt oder Steuerberater erkundigen.

1.8 Förderprogramme

Aufgrund von Städtischen Förderprogrammen können Sie für folgende Maßnahmen städtische Zuschüsse erhalten:

- Dach- und Fassadenbegrünung (Tel. 8367-326)
- Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) (Tel. 8367-403)
- Wiederherstellung wasserdurchlässiger Grundstücksflächen (Entsiegelung) (Tel. 8367-403)
- Sonnenkollektoranlagen (Tel. 8367-432)
- Förderung des passiven Lärmschutzes (Tel. 8367-423)
- Umstellung auf Erdgasheizung (Tel. 8367-423)
- Fachwerksanierung (Tel. 8367-423)

Für alle Förderprogramme der Stadt gilt, dass die Zuwendungen nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Bewilligung. Es sind nur solche Maßnahmen förderfähig, die nicht als Kompensationsmaßnahmen nach Fachplanungs-, Bauplanungs- bzw. Bauordnungsrecht vorgeschrieben sind.

Nähere Informationen erteilen Ihnen die MitarbeiterInnen der Umweltschutzstelle oder des Stadtbauamts unter den oben angegebenen Rufnummern.

Weitere Förderprogramme

Alle aktuelle Förderprogramme im Energiebereich sind beim Landesgewerbeamt Stuttgart, Informationszentrum Energie des Landesgewerbeamts Stuttgart Tel. 0711/123-2526 erhältlich oder im Internet unter www.lgabw.de/ie einsehbar.

IGV · Ingenieurgesellschaft Versorgungstechnik

- Beratung · Planung
- Bauleitung
- Gebäudetechnik

Johannes-Daur-Straße 9
70825 Korntal-Münchingen

Tel. (0711) 83 95 05-0
Fax (0711) 83 95 05-19
E-Mail: IGV-KM@t-online.de

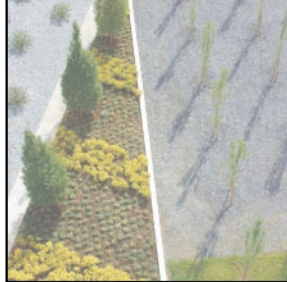


GÜNTER SCHMID

Dipl.-Ing. (FH) Vermessungsingenieur
öffentl. best. und vereid. Sachverständiger
Mitglied 8148 Ing. Kammer B.-W.

Theodor-Storm-Straße 9
70825 Korntal-Münchingen
Telefon (0 71 50) 25 38
Telefax (0 71 50) 50 48

Planungsgruppe Landschaft und Raum



Beratung

Planung

Bauleitung

Prof. C. Bott
Freie Garten- und
Landschaftsarchitekten
BDLA DASL

Hindenburgstraße 40
70825 Korntal
Tel. 0711 / 837560
Fax: 0711 / 837749

Planungsgruppe@LandschaftundRaum.de



INGENIEURBÜRO
FÜR
VERMESSUNG
Dipl. Ing. W. KÖPF

Bietigheimer Str. 5
70435 Stuttgart

Tel.: 0711 / 987905 - 0
Fax: 0711 / 872248

Email: koepf@t-online.de
Internet: www.vermessungsbuero-koepf.de

seit 40 Jahren in Korntal

**Großzügige Eigentumswohnungen
in unseren
neuen**

**Bauprojekten
Bergstrasse**



und Münchinger Strasse

Info Tel.

0711

83 45 25

Korntaler Bau GmbH
Zuffenhauser Straße 63
70825 Korntal-Münchingen



www.korntalerbau.de



2. Das Baugrundstück

2.1 Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen.

Auch von der Stadt können Sie Bauplätze erwerben! Gerade in den letzten Jahren wurden große Anstrengungen unternommen, um baureife Grundstücke anbieten zu können. Im Stadtteil Münchingen liegt das attraktive Neubaugebiet „Rührberg II“, in dem noch Grundstücke erworben werden können. Ein weiteres Baugebiet „Östlich in den Seiten“ befindet sich in der planungsrechtlichen Entwicklung, so dass bald ein weiteres Bauplatzangebot entsteht.

Auskünfte zu diesem Grundstücksangebot können beim Bürger- und Liegenschaftsamt, Sachgebiet Liegenschaften (Tel. 07150/9207-10 oder 16) eingeholt werden.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstückseigentümer oder Käufer sollten sich zunächst einmal beim Stadtbauamt – Sachgebiet Baurecht – erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist in der Regel bebaubar, wenn

- es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubare Fläche und über die Straßenflächen enthält (qualifizierter Bebauungsplan) und
- das Vorhaben im Einklang mit diesen Festsetzungen steht.

oder

- es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt,
- es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt, sowie
- den Festsetzungen etwaiger einfacher Bebauungspläne nicht widerspricht.

oder

- es im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) liegt und
- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

In jedem Falle müssen jedoch ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen vorhanden sein (z.B. fertige Straße, Wasser- und Kanalanschluss, Strom usw.). Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Hier empfiehlt es sich in jedem Fall, weitere Informationen beim Stadtbauamt – Sachgebiet Baurecht oder Stadtplanung – zu erfragen, möglicherweise bestehen im Einzelfall Besonderheiten, z.B. durch denkmalschutzrechtliche oder Sanierungsrechtliche Belange. Um eine rechtlich verbindliche Aussage zu Einzelfragen zu erhalten (z.B. bei entscheidenden Fragen vor dem Kauf einer Immobilie), empfiehlt sich, ggf. eine Bauvoranfrage zu stellen (vgl. hierzu auch Ausführungen unter 3.7)

2.2 Der Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat. Im Regelfall wird der Bebauungsplan vom Stadtbauamt – Sachgebiet Stadtplanung – aufgestellt und den Bürgern erläutert (Öffentliche Anhörung). Anregungen und Bedenken dazu werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „öffentlichen Auslegung“. Die Termine zur öffentlichen Anhörung und öffentlichen Auslegung werden rechtzeitig im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung,

den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird regelmäßig einen Monat lang öffentlich sowohl beim Stadtbauamt im Techn. Rathaus in der Görlitzstraße 3 als auch im Rathaus Münchingen ausgelegt. Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich im Amtsblatt bekannt gegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan muss vom Landratsamt nur noch dann genehmigt werden, wenn der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Die Erteilung der Genehmigung oder wenn eine solche nicht erforderlich ist, der Beschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat, wird erneut im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er kann jederzeit beim Stadtbauamt – Sachgebiet Stadtplanung oder Baurecht – im Gebäude Görlitzstraße 3 eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Auskünfte zu dieser Thematik können beim Bürger- und Liegenschaftsamt, Geschäftsstelle Umlegungsausschuss (Tel. 07150/9207-10 oder 16) eingeholt werden.

Grundstücksteilung

Die Teilung eines bebauten als auch eines unbebauten Grundstückes bedarf seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 1998 und der Landesbauordnung im Jahre 2000 keiner

behördlichen Genehmigung mehr, es sei denn, das Grundstück befindet sich innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei der Teilung eines bebauten Grundstückes wurde in die Verantwortung des Grundstückseigentümers übertragen. Da die Baurechtsbehörde vorgenommene Grundstücksteilungen, die gegen geltendes Baurecht verstoßen, in jedem Fall beanstanden muss, sollten Sie sich in Ihrem eigenen Interesse vor der Durchführung einer Grundstücksteilung durch die Baurechtsbehörde beraten lassen. Sie ersparen sich dadurch unnötige Kosten und Ärger. Bei der Teilung eines unbebauten Grundstückes, ist für die Umschreibung im Grundbuch darüber hinaus ein Negativzeugnis der Baurechtsbehörde erforderlich.

2.3 Grundstückserwerb

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

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man beim Stadtbauamt – Sachgebiet Stadtplanung – erfahren, ob in der Nähe Industrie- und Gewerbeanlagen, überörtliche Straßen oder ein Sportgelände geplant sind.

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

Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude das Haus nicht ungünstig beschatten.

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

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

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenrichtwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Stadtbauamt (Telefon 8367-414). Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhaltspunkt für Grundstückspreise bringen. Grundlage der Richtwertentwicklung sind jeweils die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kaufverträge der jeweils zwei vorangegangenen Jahre. Die Richtwerte sind keine Sollpreise. Auf dem freien Markt können von den Richtwerten abweichende Preise erzielt werden.

2.4 Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben dem Kaufpreis noch Nebenkosten hinzu.

2.4.1 Anliegerbeiträge

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das Steueramt (Tel. 8367-370) informiert Sie über die Höhe der voraussichtlich anfallenden Beitragslasten. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt und die hierfür anfallenden Erschließungsbeiträge bereits entrichtet sind, so können dennoch Anliegerbeiträge für Kanal und Wasser anfallen. Der Erschließungsbeitrag für die Herstellung der Straßen, Wege, öffentlichen Grünflächen usw. richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten, wobei die Stadt einen 10%igen Kostenanteil übernimmt, es sei denn, die Baulanderschließung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so verteuern diese die Ausbaukosten, der Erschließungsbeitrag wird etwas höher ausfallen. Die Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und der baulichen Ausnutzbarkeit Ihres Grundstückes. Dasselbe gilt auch für die Erschließungsbeitragsberechnung.

2.4.2 Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen 1,0 bis 1,5% des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt, oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe erhoben.

2.4.3 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet.

Es werden 3,5% der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit dieser im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5% Steuern.

2.4.4 Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5% bis 2,5% des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision üblicherweise in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Bei der Baugenehmigungsbehörde fallen ebenfalls Gebühren, abhängig von der Größe Ihres Bauvorhabens und der Art des Genehmigungsverfahrens, an. Hierzu wird auf das folgende Kapitel in dieser Broschüre verwiesen.

Prüfliste für den Grundstückskauf

- Bebaubarkeit prüfen – Bebauungsplan einsehen
- Flächennutzungsplan einsehen
- Geschossflächenzahl prüfen
- Grundflächenzahl prüfen
- Mögliche Nutzungsart prüfen
- Wegerechte
- Sonstige Nutzungsrechte Fremder

Stadt Korntal - Münchingen			
- Stadtbauamt -			
		Zimmer	
2.OG	Hochbauabteilung		201 - 208
1.OG	Technischer Baugenehmiger		102
	Bauvermessung		103 - 104
	Planungsabteilung		105



3. Die Baugenehmigung / Das Verfahren

Seit 1. Januar 1996 gilt in Baden-Württemberg ein neues Bauordnungsrecht. Danach sind folgende Begriffe für den Bauherren wichtig:

- Genehmigungspflichtige Vorhaben – Verfahrensfreie Vorhaben
- Genehmigungsverfahren – Kenntnisgabeverfahren
- Bauvorlagen
- Fristen

Grundsätzlich ist die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen genehmigungspflichtig, wobei jedoch der Katalog der verfahrensfreien Vorhaben erheblich ausgeweitet wurde. Darf ein Vorhaben verfahrensfrei errichtet werden, bedeutet dieses jedoch noch lange nicht, dass damit jegliche Bauvorschriften außer acht gelassen werden können. Vielmehr sind die sonstigen Bestimmungen und insbesondere die eines ggf. vorhandenen Bebauungsplans einzuhalten. Wegen der Komplexität dieser Angelegenheit sollte man beim Stadtbauamt – Sachgebiet Baurecht – unbedingt vorher Erkundigungen einholen, ob das geplante Objekt in der gewünschten Form möglich ist, oder ob eventuell planungsrechtliche Befreiungen zusätzlich benötigt werden. So wird vermieden, dass Sie evtl. eine Ordnungswidrigkeit begehen, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Hinzu kommt,

das Risiko, dass eine den Bauvorschriften entgegenstehende bereits begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss.

3.1 Verfahrensfreie Vorhaben

Im Anhang zur Landesbauordnung sind insgesamt 72 verfahrensfreie Vorhaben aufgeführt. Für den Bauherren von besonderem Interesse ist die Regelung, dass eine Nutzungsänderung dann verfahrensfrei ist, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und sich der Umbau nur im Inneren des Gebäudes vollzieht (allerdings nur für Gebäude geringer Höhe im Innenbereich). In diesem verfahrensfreien Rahmen können auch Dachflächenfenster und Dacheinschnitte ausgeführt werden, sofern jedoch Dachaufbauten, also Dachgauben errichtet werden sollen, muss eine evtl. Genehmigungspflicht bei der Baurechtsbehörde abgeklärt werden.

In jedem Falle muss jedoch auch bei den verfahrensfreien Vorhaben beachtet werden, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. technische Baubestimmungen oder für das Gebiet geltender Bebauungsplan) entspricht. Verfahrensfrei heißt also nicht, dass das Bauvorhaben ohne Rücksicht auf das geltende Baurecht abgewickelt werden kann, lediglich die

vorherige Überprüfung und Genehmigung durch die Behörde entfällt. Die Verantwortung für die Einhaltung der Vorschriften liegt somit beim Bauherrn.

3.2 Kenntnissgabeverfahren

Wenn für das Vorhaben eine Genehmigung benötigt wird und das Baugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist, können z.B. Wohnbauvorhaben bis zur Hochhausgrenze (22 m) im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens abgewickelt werden. Gleiches gilt auch in gewissem Umfang für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Gebäude ohne Aufenthaltsräume.

Für die Bauherren besteht die Wahlmöglichkeit, vom Kenntnissgabeverfahren oder vom herkömmlichen Genehmigungsverfahren Gebrauch zu machen.

Wie läuft nun das Kenntnissgabeverfahren ab?

Der Bauherr gibt sein Vorhaben mit den Bauvorlagen beim Stadtbauamt – Sachgebiet Baurecht – im Technischen Rathaus, Görlitzstraße 3 in Korntal zur Kenntnis. Dort wird geprüft, ob die Bauvorlagen vollständig sind, ob die Erschließung (Vorhandensein von Straße, Kanal, Wasser, Strom, evtl. Gas) gesichert ist und ob keine hindernde Baulast besteht.

Es wird jedoch nicht geprüft, ob das geplante Bauvorhaben den planungsrechtlichen Vorschriften entspricht, da hierfür der Planverfasser die Bestätigung abzugeben hat, dass er die erforderlichen Bauvorlagen unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfasst hat. Die Baurechtsbehörde muss lediglich darauf achten, dass die Antragsunterlagen vollständig eingereicht werden. Ist dies nicht der Fall, was leider oft vorkommt, wird die Baurechtsbehörde dem Antragsteller dies mitteilen und ihn auffordern, die Unterlagen zu vervollständigen,

da sonst das Kenntnissgabeverfahren nicht weitergeführt werden kann. Sobald die Unterlagen vollständig eingereicht sind, wird dem Bauherrn innerhalb von 5 Tagen eine diesbezügliche Bestätigung übersandt. Innerhalb derselben Frist werden die Angrenzer benachrichtigt. Der Bauherr kann dann bereits nach einem Monat mit der Ausführung seines Vorhabens beginnen. Sofern eine schriftliche Zustimmung der Angrenzer bereits mit den Unterlagen vorgelegt wird kann der Bau sogar schon nach zwei Wochen beginnen.

Ist für das Bauvorhaben eine Ausnahme, Befreiung oder Abweichung erforderlich, ist diese besonders zu beantragen. Mit den davon betroffenen Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn dem Antrag entsprochen wurde.

Ebenfalls müssen wie im Baugenehmigungsverfahren vom Bauherren die Anschlussgenehmigungen für Kanalisation- und Wasserversorgung eingeholt werden, bevor mit dem Bau begonnen werden darf.

Die Gebühren im Kenntnissgabeverfahren betragen 0,5 v. Tausend der Baukosten, zusätzlich müssen ggf. Gebühren für die Angrenzerbenachrichtigung und notwendige Befreiungen erhoben werden.

3.3 Genehmigungsverfahren

Beim Genehmigungsverfahren hat die Baurechtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sind die Bauvorlagen unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, wird dem Bauherrn unverzüglich mitgeteilt, welche Ergänzungen erforderlich sind. Wenn diese vorliegen, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn den Eingang der vollständigen Unterlagen sowie das Datum mitzuteilen, an dem mit der baurechtliche Entscheidung zu rechnen ist. Dieser Zeitpunkt

Architekturbüros



..... **Altes
Respektieren,
Neues
Kreieren.....**

Freier Architekt
Alfred Geiselhardt
Mirander-Strasse 54
70825 Korntal-Münchingen
Fon: 0711/8386488 Fax: 489



Volker Staiger
Dipl.-Ing. (FH)
Freier Architekt

Hebbelstraße 2
70825 Korntal- Münchingen

Telefon 07150- **8 21 88**

Telefax 07150- 84 43

E-Mail staigervar@t-online.de



Birgit Obergfell
Dipl. Ing. (FH) Freie Architektin
Solitudeallee 38
70825 Korntal-Münchingen
Tel. 0711/83 29 75
Fax 0711/8387845

PETER SCHOCH
DIPL.-ING. ING. (GRAD.)
FREIER ARCHITEKT

LERCHENSTRASSE 38
70825 KORNTAL-MÜNCHINGEN

TELEFON 071 50 - 97 05 97

TELEFAX 071 50 - 97 05 98

ARCHITEKTUR

STÄDTEBAU

SANIERUNGEN

BAUSCHADENS-
GUTACHTEN

VERWALTUNGS- UND BÜROGEBÄUDE
INDUSTRIE- UND GEWERBEBAU
WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER
LANDWIRTSCHAFTLICHES BAUEN

WOHNUNGSBAU
EINFAMILIEN-, REIHEN-
MEHRFAMILIENHÄUSER
HEIME, KINDERGÄRTEN, HOTELS



ARCHITEKTURBÜRO **HANS-JOACHIM SCHARPF** DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
TALSTRASSE 5 · 70825 KORNTAL-MÜNCHINGEN · TEL. 07 11/83 88 91-30 · FAX 07 11/83 88 91-49
mail@Architekt-Scharpf.de

SCHARPF

errechnet sich dahingehend, dass bei Wohngebäuden, zugehörigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen innerhalb von einem Monat und bei den sonstigen Vorhaben innerhalb von zwei Monaten zu entscheiden ist, wobei die Frist jedoch erst dann beginnt, wenn alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Selbstverständlich wird die Baurechtsbehörde immer bestrebt sein, die Baugenehmigung sobald als möglich zu erteilen. Deshalb sind die bekannt gegebenen Entscheidungsfristen allenfalls ein Anhaltspunkt, bis wann in diesem Falle mit der Baugenehmigung gerechnet werden kann, in der Regel erfolgt die Entscheidung zu einem früheren Zeitpunkt.

Gleichzeitig werden die berührten Stellen gehört. Hierbei handelt es sich z. B. um das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt wegen gewerblicher Fragen, die Wasserbehörden, wegen wasserrechtlicher Probleme, ggf. der Brandschutzsachverständige wegen des vorbeugenden Brandschutzes, das Straßenbauamt zur Abklärung des Bauvorhabens an geplanten Kreis- oder Landesstraßen, die Untere Naturschutzbehörde wegen des Landschaftsschutzes usw. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Kulturdenkmal, so bedürfen i.d.R. alle wesentlichen Veränderungen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Über diese entscheidet die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadtbauamt – Sachgebiet Baurecht – Tel. 8367-412) im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt.

Ebenfalls parallel erfolgt die Nachbaranhörung. Sobald der von der Baurechtsbehörde benachrichtigte Angrenzer über ein eingereichtes Baugesuch in Kenntnis gesetzt wurde, beginnt eine Frist von 14 Tagen zu laufen. Innerhalb dieser Frist müssen gegebenenfalls sämtliche Einwendungen gegen ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück vorgebracht werden. Nach Ablauf dieser Frist können keine weiteren Gründe mehr nachgeschoben werden (materielle Präklusion). Der Gesetzgeber verspricht sich durch diese zeitliche Einschränkung eine Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen und auch die Nachbaranhörung durchgeführt ist, erteilt die Baurechtsbehörde unter Einbeziehung eventuell notwendiger Nebenbestimmungen die Baugenehmigung.

3.4 Bauvorlagen

Abhängig davon, ob das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt wird oder ob das Genehmigungsverfahren erforderlich ist, sind die Bauvorlagen in entsprechendem Umfang, Qualität und Anzahl einzureichen.

In jedem Falle werden ein Lageplan, die Bauzeichnungen und die Darstellung der Grundstücksentwässerung benötigt. Während die Fristen im Kenntnisgabeverfahren nur dann greifen, wenn die Bauvorlagen vollständig sind, besteht beim Genehmigungsverfahren die Möglichkeit, die Darstellung der Grundstücksentwässerung nachzureichen. In diesem Falle sind diese Planunterlagen so rechtzeitig vorzulegen, dass sie noch vor Baubeginn geprüft werden können. Dies gilt beim Genehmigungsverfahren auch für die bautechnischen Nachweise.

Oft werden in neueren Bebauungsplänen hohe Anforderungen an die Gestaltung der Außenanlagen gestellt. In diesem Zusammenhang wird oft bereits mit den Antragsunterlagen die Vorlage eines so genannten Freiflächengestaltungsplans verlangt, in dem die geplante Gestaltung bzgl. der Bepflanzung, Einfriedigung und Oberflächengestaltung darzustellen ist. Insofern sollten sich die Bauherren bereits möglichst frühzeitig auch mit diesem Thema beschäftigen und die entsprechenden Festsetzungen bzw. Empfehlungen des Bebauungsplans beachten.

Im Kenntnisgabeverfahren gehören zur Vollständigkeit der Bauvorlagen zusätzlich die bautechnische Bestätigung, die Bestätigungen des Planverfassers und des Lageplanfertigers und die Bestätigung des Bauherrn, dass er die Bauherrschaft für das

Vorhaben übernommen und einen geeigneten Bauleiter bestellt hat. Die vom Bauherrn beauftragten Fachleute bestätigen mit Ihrer Unterschrift, dass sie alle Vorschriften eingehalten haben, so dass eine Überprüfung durch die Baurechtsbehörde nicht mehr notwendig ist. Dadurch geht auch die Verantwortung auf die Unterzeichner über.

Die Bauvorlagen im Kenntnissgabeverfahren sind in einfacher Ausfertigung einzureichen.

Im Genehmigungsverfahren wird zusätzlich die Baubeschreibung benötigt, welche die Nutzung des Vorhabens, die Konstruktion, die Feuerungsanlagen und die bautechnischen Anlagen erläutert.

Die Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren sind in mindestens zweifacher Ausfertigung einzureichen. Um eine zügige Bearbeitung zu erreichen und die Entscheidungsfrist zu verkürzen, empfiehlt sich jedoch, die Planhefte mehrfach einzureichen, damit diese im Anhörungsverfahren „sternförmig“ versandt werden können.

Die Unterlagen können in jedem Rathaus oder direkt beim Stadtbauamt – Sachgebiet Baurecht – (Technisches Rathaus, Görlitzstraße 3, Erdgeschoss Zimmer 003) in Korntal eingereicht werden, dort sind auch die entsprechenden Formulare erhältlich.

3.5 Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Bauausführung begonnen wurde oder wenn die Bauausführung drei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden.

3.6 Baugenehmigungsgebühren

Im Baugenehmigungsverfahren beträgt die Baugenehmigungsgebühr 4 Promille (von Tausend) der ortsüblichen Baukosten, mindestens jedoch 51,15 Euro. Bei einem öffentlich geförderten Wohnbauvorhaben ermäßigt sich die Gebühr auf Antrag um 50 %.

Im Kenntnissgabeverfahren sind die Gebühren wesentlich geringer. Sie betragen 0,5 Promille der Baukosten zuzüglich der Kosten für die Angrenzerbenachrichtigung, falls diese von der Behörde durchgeführt wird.

Gebührenpflichtig ist auch die Rücknahme oder Ablehnung eines Bauantrages, sowie die Entscheidung über Befreiungen z.B. von planungsrechtlichen Vorschriften.

3.7 Bauvorbescheid

Kann vorab noch nicht eindeutig geklärt werden, ob ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich zulässig ist, oder ist geplant von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erheblich abzuweichen, so empfiehlt sich, insbesondere um Planungs- und Bearbeitungskosten zu sparen, eine Bauvoranfrage einzureichen. Dadurch können im Vorfeld strittigen Punkte verbindlich geklärt werden, oder es kann ausgelotet werden, in wie fern von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden kann. Der Umfang der erforderlichen Unterlagen ist von Fall zu Fall unterschiedlich. Es wird daher empfohlen sich im Vorfeld dieses Verfahrens mit dem Stadtbauamt – Sachgebiet Baurecht – in Verbindung zu setzen. Das Verfahren wird durch die Erteilung eines Bauvorbescheids abgeschlossen, der drei Jahre Gültigkeit besitzt. Die Gebühr in diesem Verfahren bemisst sich nach dem tatsächlichen Aufwand, sie ist i.d.R. wesentlich geringer als im Baugenehmigungsverfahren.

Bauausführung



baustoffring

DER FACHHÄNDLER FÜR BAUEN UND RENOVIEREN

- Baustoffe
- Fliesen
- Türen
- Parkett
- Werkzeug
- Mietpark

70499 Stuttgart-Weilimdorf · Kranstr. 7 · ☎ 0711/83007-10 · Fax 83007-199 · Internet: www.baustoffring.de · e-mail: info@baustoffring.de



BAUUNTERNEHMEN

... für alltägliche

und besondere Arbeiten

rund ums Haus

UMBAU

AUSBAU ANBAU

REPARATUR-SERVICE

WILHELMSTRASSE 12

KORNTAL

(07 11) 83 46 10

Telefax (07 11) 83 19 68

EMAIL info@rainer-koehl.de

INTERNET www.koehl-umbau.de



Ludwig Siegle & Söhne
Service GbR

Carl-Peter-Str. 35
70825 Korntal-Münchingen

*Garten- und
Hofgestaltungen
Straßen- u. Tiefbau*

Containerdienst

☎ : (0711) 8 38 54 54

☎ : (0711) 83 77 53

☎ : Ludwig-Siegle@gmx.de

SEIT 1911

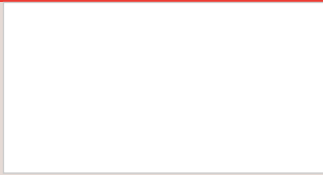
Obergfell

Bauunternehmung GmbH

Talstraße 19 · 70825 Korntal-Münchingen
Telefon 07 11/83 14 10 · Telefax 07 11/83 44 42

Hochbau
Stahlbetonbau
Neubauten
Umbauten

Bausanierungen
Grabmale
Grabumrandungen
Dienstleistungen



4. Das Baurecht

Das Baurecht ist in der Praxis vor allem für den Architekten und die Behörden von Ausschlag gebender Bedeutung. Trotzdem soll hier kurz auf die wichtigsten Grundlagen eingegangen werden. Im Baurecht unterscheidet man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

4.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

- die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und
- die verbindliche Bauleitplanung, die in den Bebauungsplänen festgesetzt wird.

4.2 Flächennutzungsplan

Für die gesamte Markung Korntal-Münchingen hat der Gemeinderat einen Flächennutzungsplan beschlossen, welcher vom

Landratsamt Ludwigsburg am 2.6.1998 genehmigt wurde. Dieser stellt die Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung bis zum Jahr 2010 dar. Er ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die Realisierung der ausgewiesenen Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muss jeweils der Flächennutzungsplan in Form von Einzeländerungen geändert werden. Die umfassende Änderung der Flächennutzungsplans wird üblicherweise alle 20 Jahre vorgenommen.

4.3 Bebauungsplan

Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt für konkrete einzelne Baugebiete durch die Erstellung von Bebauungsplänen, welche der Gemeinderat als Satzung beschließt (vgl. hierzu auch Kap. 2.2). Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

4.4 Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerke und Baustoffe. Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Verstöße gegen das Baurecht

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



5. Was macht wer und was kostet ...?

5.1 Der Immobilienmakler

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

5.2 Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, sind ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete

Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die einem besonders zusagen. Die jeweiligen Besitzer sind sicher gerne bereit, den für sie planenden Architekten zu benennen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennen lernen sowie neben dem augenblicklichen

Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt.

In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt, sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1 : 100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baurechtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt bzw. nach dem Kenntnissgabeverfahren eingereicht.

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so

konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

Sobald der Bauantrag genehmigt ist bzw. die Fristen im Kenntnissgabeverfahren abgelaufen sind, kann mit dem Bauen begonnen werden.

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

5.3 Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Wie Sie das benötigte Fremdkapital finanzieren, hängt von Ihren persönlichen und finanziellen Voraussetzungen ab. Für viele Familien, deren finanzieller Spielraum nicht so groß ist, besteht die Möglichkeit, das Fremdkapital mit Hilfe von staatlich geförderten zinsverbilligten Darlehen zu finanzieren. Näheres hierzu finden Sie in Kapitel 1.6 dieser Broschüre.

Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe, oder Sie nehmen einen Kredit bei einer

Zuverlässige Partner beim Bauen



SCHLOSSEREI GABLER GmbH

Stahlkonstruktionen · Gitter · Geländer · Tore
Edelstahlverarbeitung · Metalltüren · Markisen

www.schlosserei-gabler.de

70825 Korntal-Münchingen · Talstraße 39 · Tel.: 0711-83 99 840 · Fax: 0711-83 99 84 99



Fensterbau

Fenster

in Holz · Kunststoff · Holz-Alu

Verglasungen

Wintergärten · Markisen

Haustüren

Klappläden · Jalousetten

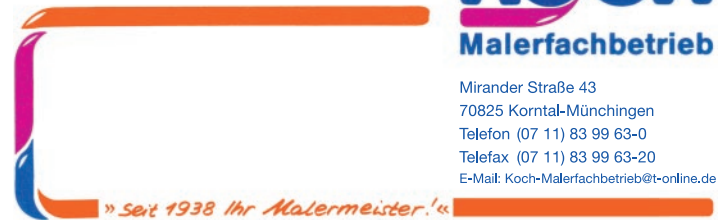
Rolladen

70825 Korntal-Münchingen · Gartenstr. 9
Tel. (07 11) 83 12 51 · Fax (07 11) 83 24 09

Werkstatt: Apfelallee 25
e-Mail: Henke.Fensterbau@t-online.de
Internet: www.henke-fensterbau.de



Mirander Straße 43
70825 Korntal-Münchingen
Telefon (07 11) 83 99 63-0
Telefax (07 11) 83 99 63-20
E-Mail: Koch-Malerfachbetrieb@t-online.de



» Seit 1938 Ihr Malermeister! «

DOSTER

HEINZ DOSTER GBR, · SCHREINEREI · INNENAUSBAU · MÖBELDESIGN
ZUFFENHAUSER STR. 85 · 70825 KORNTAL-MÜNCHINGEN · TEL. 07 11/ 83 76 49



Miranderstr. 41
70825 Korntal-Münchingen
Telefon 0711-83 80 612
Telefax 0711-83 80 617
info@link-sicherheitssysteme.de
www.link-sicherheitssysteme.de

Werkzeuge · Maschinen
Eisenwaren · Arbeitsschutz · Gartengeräte



Saalstraße 10 Tel. (0711) 83 11 89 mail@link-werkzeuge.de
Korntal-Münchingen Fax (0711) 83 47 18 link-werkzeuge.de

Schließanlagen · Hausabsicherungen · Briefkastenanlagen · Beschilderungen
Tresore · Beschläge · Fluchtwegsysteme · Zutrittskontrollsysteme · Alarmsysteme



Bank auf. Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60% des Immobilienwertes als Hypothekenkredit ersten Ranges.

Das bedeutet, dass dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muss.

Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20% bis 40% des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Sicher ist die Finanzierung, wenn Sie mindestens 20% Eigenkapital besitzen.

5.4 Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter, wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 311 b des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muss den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

5.5 Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus, kann man die Verdingungsordnung

für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten sind u.a. die Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z.B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden z.B. durch Feuchtigkeitseinwirkung erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

Schwarzarbeit

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

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

Wer bzw. was kostet wieviel?

Immobilienmakler	i.d.R. 3,48 % des Verkaufspreises (3 % zuzügl. MWSt)
Architekt	Berechnung nach der »HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure«, das sind 7-10 % der reinen Baukosten (ohne Grundstücks- und Nebenkosten)
Bank	bis zu 2 % Provision der Kreditsumme u. U. Bereitstellungszinsen für nicht in -Anspruch genommene Kredite
Notar + Grundbuchkosten	ca. 1,5 % der notariellen Kaufsumme
Grunderwerbsteuer	3,5 % der notariellen Kaufsumme
Handwerker	Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung (aktuelle Stundensätze erfragen)

S	
	STEUERBERATER RECHTSBEISTAND
Herbert Schwenk	T 07150 94 67-0
Diplom-Finanzwirt (FH)	F 07150 94 67-40
STUTTGARTER STRASSE 23 70825 KORNTAL-MÜNCHINGEN	

S	Sieber und Partner Steuerberatungsgesellschaft
Wirtschaftsprüfer Steuerberater	P
Telefon 0711/ 83 13 65-0	Johannes-Daur-Straße 9
Fax 0711/ 83 13 65-22	70825 Korntal-Münchingen
www.sieberundpartner.de	



6. Die Bauausführung

6.1 Rechte und Pflichten des Bauherrn

Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigelegt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn, die Unterbrechung und die abschließende Fertigstellung sind dem Stadtbauamt – Sachgebiet Bauordnung – jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind entsprechende und vorbereitete Formulare beigelegt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondernutzungserlaubnis bei der Straßenverkehrsbehörde (Tel.: 0 71 50 / 92 07 – 37) eingeholt werden.

Der Gesetzgeber hat, um das Leben und die Gesundheit der Beschäftigten auf Baustellen zu schützen, die sog. Baustellenverordnung (BaustellV) erlassen. Ziel ist es, den Sicherheits- und Gesundheitsschutz der Beschäftigten zu verbessern. Aus der im Juni 1998 in Kraft getretenen BaustellV leitet sich auch in bestimmten Fällen die Verpflichtung ab, einen Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGe-Koordinator) zu bestellen.

Ob tatsächlich ein SiGe-Koordinator bestellt werden muss, hängt von Art und Umfang der erforderlichen Arbeiten ab, die auf der Baustelle ausgeführt werden. Sobald jedoch mehrere Auftragnehmer auf einer Baustelle tätig werden, ist die Bestellung eines SiGe-Koordinators erforderlich. Die Bestellung hierzu muss laut BaustellV von seitens des Bauherrn erfolgen, falls er die Leistung nicht selbst erbringen kann.

Hier stehen Sie als Bauherr und somit als Veranlasser von Bauvorhaben in der Pflicht.

Da in der Regel fast immer mehrere Auftragnehmer auf einer Baustelle tätig werden, ist diese Verpflichtung bei nahezu allen Baumaßnahmen zu erfüllen.

Bei Arbeiten über einen längeren Zeitraum > 500 Personentage oder > 30 Arbeitstage und > 20 Beschäftigte sowie z. B. bei gefährlichen Arbeiten (Absturzhöhe > 7,0 m) werden weitere Maßnahmen wie Vorankündigung, Unterlage oder gar ein SIGE-Plan erforderlich.

Der beauftragte Koordinator hat die Aufgabe, schon im Stadium der Planung die Belange des Sicherheits- und Gesundheitsschutzes zu berücksichtigen und in die Vergabe-/Ausschreibungsunterlagen einzuarbeiten.

Als Voraussetzung muss ein Koordinator über Kenntnisse auf dem Gebiet des Arbeitsschutzes verfügen, sowie mögliche Gefährdungen ermitteln und beurteilen. Diese Kenntnisse sollten Sie sich als Bauherr in Form einer Lehrgangsbescheinigung nachweisen lassen. Die Architektenkammer Baden Württemberg, das Gewerbeaufsichtsamt sowie die Bauberufsgenossenschaft führen eine Liste der bestellten SIGE-Koordinatoren.

6.2 Baustoffe und Energie

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

1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)
3. Strahlenexposition aus Baustoffen, z.B. Radon und seine Folgeprodukte.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

Bauen mit Naturstoffen

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

Holz

Nicht nur die Gesundheitsverträglichkeit spielt bei der Auswahl baubiologischer Baustoffe eine Rolle, sondern auch die Umweltbelastungen bei der Herstellung, Behandlung und der Beseitigung. So sind z.B. Aluminiumfenster wegen der Umweltbelastung bei der Herstellung problematisch, PVC-Fenster enthalten Chlor und Schwermetalle. Einen Kompromiss stellen z.B. Fenster mit Aluminium-Holzprofilen dar. Letztendlich sollten Sie bei der Auswahl der Materialien und der Behandlungsart diese Belange gemeinsam mit Ihrem Architekten genau prüfen und gegeneinander abwägen.

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Die Verwendung von Wärmeschutzglas mit geringem K-Wert ($K < 1,3 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$, jetzt U-Wert) ist Bedingung. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität.

Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen lässt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Durch die natürliche Heizkraft der Sonne, kann man mit diesem „Puffer“ Heizkosten sparen. Grundvoraussetzung ist jedoch, dass es sich um keinen beheizten Wintergarten handelt.

Ein beheizter Wintergarten wird eher mehr Energie verbrauchen als ein gemauerter Raum.

Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Bauherr sollte sich die Mühe machen, ökologisch vertretbare Materialien zu verwenden. Der Einbau dichter, wärmeschutzverglaster Fenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, bei der die Außendämmung gegenüber einer Innendämmung immer zu bevorzugen ist (wobei Kältebrücken unbedingt zu vermeiden sind), und der Einsatz alternativer Techniken helfen, den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt (Auslegungstemperatur der Heizkörper beachten!), schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren lässt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, dass er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

Energiesparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80% des Gesamtenergiebedarfs im Gebäudebestand für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. In der Regel müssen alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden (wird durch Energieeinsparverordnung EnEV und Kleinf Feuerungsanlagenverordnung geregelt).

Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Jahresnutzungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein.

Diese Kesselverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld.

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

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

In verschiedenen Bereichen besteht auch die Möglichkeit, sich an einem Nahwärmekonzept zu beteiligen. Wenn man von der Stadt einen Bauplatz erwirbt, der im Bereich eines solchen Versorgungsangebots liegt, ist der Anschluss an die Nahwärme sogar Verpflichtung. Beim Betreiben eines Blockheizkraftwerkes handelt es sich um eine anspruchsvolle, wirtschaftliche und ökologisch sinnvolle Technologie, die zudem eine hohe Versorgungssicherheit gewährleistet. Möglichkeiten für den Anschluss an ein Nahwärmezentrum bestehen in Korntal im Bereich der

Teichwiesenschule sowie in Münchingen im Bereich des Freizeitbades.

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Am 1. Februar 2002 ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 16. November 2001 (BGBl. I S. 3085) in Kraft getreten.

In der Energieeinsparverordnung werden die Anforderungen aus der Wärmeschutzverordnung und der Heizungsanlagen-Verordnung zusammengefasst. Im Rahmen dieser Zusammenführung erfolgt auch eine Anpassung des Anforderungsniveaus, die bei Neubauten zusätzliche Verbrauchssenkungen von durchschnittlich 30 % gegenüber der Wärmeschutzverordnung erwarten lässt.

Neu für Hausbesitzer ist, dass grundsätzlich alle Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 installiert wurden, bis spätestens 31.12.2006 ausgetauscht werden müssen, wenn sie nicht in Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik ausgeführt wurden.

Heizkessel deren Öl- oder Gasbrenner 1996 auf den neuesten Stand gebracht wurden, müssen bis zum 31.12. 2008 außer Betrieb genommen werden.

Satz 1 und 2 gelten nicht für Kesselleistungen < 4 oder > 400 kW.

Ungedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich in nicht beheizten Räumen befinden, müssen bis zum 31.12. 2006 isoliert werden. Die erforderliche Isolierstärke ist in der EnEV festgelegt.

Für Heizungs- und Warmwasseranlagen müssen, falls nicht vorhanden, Außentemperaturabhängige Regelungen und Zeitschaltuhren nachgerüstet werden. Eine raumweise Regelung (z.B. Thermostatventile) ist obligatorisch. Beim Austausch von Umwälzpumpen in Anlagen mit mehr als 25 kW Leistung müssen diese mindestens dreistufig regelbar sein. Für Zirkulationspumpen sind Zeitschaltuhren vorzusehen.

Nicht begehbare aber zugängliche Dachräume müssen bis 31. Dezember 2006 so gedämmt werden, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke $0,30$ W/m²K nicht überschreitet.

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung eine der Eigentümer selbst bewohnt, sind die vorstehenden Anforderungen nur im Falle eines Eigentümerwechsels zu erfüllen. Die Frist beträgt zwei Jahre ab dem Eigentumsübergang, sie läuft jedoch nicht vor dem 31.12.2006 ab.

Bei Änderungen an bestehenden Gebäuden dürfen, wenn diese beheizte Räume betreffen, bestimmte, in der EnEV festgelegte Wärmedurchgangskoeffizienten nicht überschritten werden. Dies gilt dann, wenn Außenwände, Fenster, Fenstertüren und Dachfenster saniert werden und der Anteil an der jeweiligen Bauteilfläche der gleichen Himmelsrichtung größer als 20 % ist. Für alle anderen Außenbauteile gilt der gleiche Wert, bezogen auf die jeweilige Bauteilfläche. Ersatzweise gilt diese Forderung als erfüllt, wenn das geänderte Gebäude insgesamt den jeweiligen Höchstwert für Neubauten um nicht mehr als 40 % überschreitet.

Bei Erweiterungen bestehender Gebäude um mindestens 30 m³ sind für den neuen Gebäudeteil die jeweiligen Vorschriften für Neubauten einzuhalten. Ein Energiebedarfsausweis ist nur bei wesentlichen Änderungen zu erstellen.

Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energietechnische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Energiebedarfssenkende Einrichtungen sind betriebsbereit zu halten. Heizungs- und Warmwasseranlagen und raumlufttechnische Anlagen sind sachgerecht zu warten. Für die Wartung ist Fachkunde erforderlich.

Neu ist, dass für Neubauten in einem Energiebedarfsausweis, der in der Regel vom Architekten erstellt wird, die Höhe des Primärenergiebedarfs für die Wärmeversorgung des Gebäudes

nachgewiesen werden muss. Dabei werden die beim Energietransport und bei der Umwandlung anfallenden Verluste mitgerechnet. Deshalb schneiden in der Regel Stromheizungen schlechter ab als Erdgas- oder Ölheizungen.

Der Energiebedarfsausweis ist auch für Gebäude zu erstellen, die wesentlich geändert wurden.

Der Energiebedarfsausweis ist den nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Verlangen vorzulegen und Käufern und Mietern auf Anforderung zur Einsichtnahme zugänglich zu machen.

Bei Baudenkmälern oder sonstigen erhaltenswerter Bausubstanz kann die nach Landesrecht zuständige Behörde bei unverhältnismäßig hohem Aufwand und bei Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes Ausnahmen zulassen.

6.3 Ökologisches Bauen

Im Nachfolgenden werden einige Punkte angesprochen, die zum ökologischen Bauen anregen sollen.

Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Hierzu gehören:

Solkollektoren, Fotovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Biomasse-Feuerungsanlagen, Biogasanlagen, Wasserkraftanlagen, Tiefengeothermie.

Kleinf Feuerungsanlagenverordnung

Ab 01.11.1996 wurde die Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen an die Entwicklung in der Heizungstechnik angepasst. Danach müssen seit dem 01.01.1998 bei neuen oder wesentlich geänderten Öl- und Gasfeuerungsanlagen bestimmte Abgasverlustgrenzwerte eingehalten werden. Bestehende Öl- und Gasfeuerungsanlagen müssen die neuen Grenzwerte nach einer bestimmten Übergangszeit einhalten.

Brennwertheiztechnik

Brennwertgeräte stehen für energiesparendes Heizen, weil diese Wärmeerzeuger den eingesetzten Brennstoff optimal nutzen. Ein Brennwertgerät bedingt eine exakte Auslegung der Heizungsanlage einschließlich Abgasleitung. Als Heizflächen eignen sich grundsätzlich alle handelsüblichen Plattenheizkörper oder Radiatoren, wobei diese aufgrund der erforderlichen niedrigeren Temperaturen größer sein müssen als bei konventioneller Kesseltechnik.

Heizen mit Holz ist CO₂-neutral

Heizen mit Holz im Kaminofen kann gesunde Strahlungswärme erzeugen und den Luftaustausch im Raum fördern. Dabei verursacht diese Art Wärmegewinnung mit Holz gerade beim klimawirksamen CO₂ keine zusätzliche Belastung der Umwelt. Funktioniert die Feuerstätte optimal, sind auch Emissionen an SO₂, NO_x, CO und Staub recht niedrig. Eine gute Holzfeuerung setzt auch die gleiche Menge CO₂ wieder frei, die der Baum beim Wachsen für seine Pflanzenbausteine aus der Luft recycelt hat.

Wärmepumpe

Die Funktionsweise einer Wärmepumpe ist vergleichbar mit der eines Kühlschranks. Einem Medium (zum Beispiel Luft, Wasser, Erdreich, Sonne) wird die Wärme entzogen und an ein anderes abgegeben. Auf die Wärmepumpe übertragen heißt das, sie entzieht den Umweltmedien Luft, Wasser oder Erdreich die Wärme, hebt sie auf ein höheres Temperaturniveau und leitet diese an das Heizsystem weiter.

Lüftungstechnik zur Wärmerückgewinnung

Erhebliche Mengen wertvoller Heizenergie gehen beim herkömmlichen Lüften verloren. Die Fenster immer geschlossen zu halten, ist allerdings auch nicht die richtige Lösung – ohne

Luftaustausch geht es nun mal nicht. Verbrauchte, feuchtigkeitsbeladene und mit Schad- und Geruchsstoffen belastete „dicke Luft“ in der Wohnung macht nicht nur müde und fördert das Unwohlsein, es droht auch die Gefahr von Feuchtschäden und Schimmelbildung. Gesundes Wohnklima, weniger Schadstoffe, regulierte Luftfeuchtigkeit und geringe Heizkosten – das alles erreicht man mit einer kontrollierten Lüftung, am besten mit eingebauter Wärmerückgewinnung. Sogar Allergien auslösende Blütenpollen können durch entsprechende Filter herausgefiltert werden.

Kollektoren

Der Einsatz von Solaranlagen bietet eine ökologisch sinnvolle Alternative zu herkömmlichen Systemen, die ausschließlich fossile Brennstoffe wie Erdöl und Erdgas zur Energieerzeugung nutzen. Während die Vorkommen fossiler Rohstoffe begrenzt sind, steht mit dem natürlichen Licht- und Wärmespender Sonne eine Energiequelle zur Verfügung, die nahezu unerschöpflich und darüber hinaus auch kostenlos ist. Für Bauherren und Eigenheimbesitzer wird es daher immer interessanter, die natürliche Energie der Sonne zu nutzen und sie durch die Installation einer leistungsfähigen Sonnenkollektoranlage in Wärme umzuwandeln. Für einen 4-Personenhaushalt geht man von Kollektorflächen von 5-7 m aus, sowie von einem Wasserspeichervolumen von ca. 400 Liter. Richtig eingesetzt, kann eine Solarkollektoranlage 50 – 60% des jährlichen Energiebedarfs für die Brauchwassererwärmung eines Hauses decken. Auch wenn beim Bau eines Hauses nicht sofort eine Solaranlage installiert wird, sollten die Möglichkeiten für eine spätere Nachrüstung mit eingeplant werden.

Stromerzeugung aus Sonnenlicht (Photovoltaik)

Die Photovoltaik ermöglicht es, Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umzuwandeln. Diese Umwandlung erfolgt durch den so genannten photovoltaischen Effekt, sprich der Wechselwirkung

zwischen einstrahlendem Sonnenlicht und dotiertem Halbleitermaterial der Solarzelle. Dabei kommt es zur Freisetzung von elektrischen Ladungsträgern, die mittels metallischer Kontakte abgeführt werden. Der so erzeugte Gleichstrom lässt sich durch einen nachgeschalteten Wechselrichter in netztauglichen Wechselstrom transformieren. Eine PV-Anlage mit einer Solarmodulfläche von 20 m erbringt im Jahr ca. 1.800 bis 2.000 kWh Strom. Ohne mögliche Zuschüsse entstehen Kosten von ca. 15.000 €. Will ein 4-Personenhaushalt mit einem Energieverbrauch von ca. 4.000 kWh Strom den gesamten Bedarf über die Photovoltaikanlage decken, so würde eine Fläche von 40 – 45 m benötigt. Da Strom so gut wie nicht speicherbar ist kann auf den Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Stromversorgung nicht verzichtet werden.

Das Passivhaus

Energiesparhäuser sind weder teuer noch gleichen sie Erdhöhlen. Die Rede ist von dem Passivhaus. Das Prinzip eines Passivhauses ist überzeugend einfach. Man nimmt ein Niedrigenergiehaus und verbessert die Wärmedämmung so lange, bis keine konventionelle Heizung mehr nötig ist. Je besser der Grundriss und einige Regeldetails überarbeitet werden, desto leichter ist es, das Gebäude in eine Dämmung zu packen. Die Stärke des Dämmmaterials spielt dabei auch eine entscheidende Rolle. Der architektonischen Gestaltung eines Gebäudes bietet das keinerlei Inhalt.

Niedrigenergiehaus

Wärme fließt aus beheizten Räumen, durch die sie umschließenden Flächen – Außenwände, Decken, Böden und Fenster – an die kältere Umgebung ab. Eine Verringerung dieses Wärmeflusses führt damit zu weniger Energieverbrauch für die Raumheizung. Für die Erstellung der Außenwände sollten Leichtbausteine wie porosierte Leichtziegel, Porenbetonsteine oder Leichtbetonsteine verwendet werden. Außenwände können aus

einem einschaligen Mauerwerk mit einer Außendämmung oder aus zweischaligem Mauerwerk mit dazwischen liegender Wärmedämmung bestehen. Kellerdecken und Decken unter Dachgeschossen sollten zusätzlich zur Estrichdämmung mit einer mindestens 8 cm bzw. 20 cm dicken Dämmschicht versehen werden (siehe auch Vorgaben der EnEV).

6.4 Preiswert bauen

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

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

Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

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

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft, nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten zu sparen.

„Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.

2. Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschosdecken zu unbeheizten Nebenräumen und das Dach.
3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
5. Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als frei stehende Einfamilienhäuser. Aktive Solar-Nutzung durch optimale Ausrichtung des Gebäudes in Nord-/Südrichtung und Dimensionierung der Fenster (nach Süden groß, nach Norden klein) ermöglichen.

6. Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zuallererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Denken Sie daran, dass Sie im Nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

7. Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.

8. Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

6.5 Außenanlagen / Gartengestaltung

Nach dem langersehnten Einzug in das neue Heim beginnt für viele Bauherren die Gestaltung des Garten- und Außenbereichs. Die immer wichtiger werdenden ökologischen Aspekte führen dazu, dass hierzu in neueren Bebauungsplänen entsprechende Regelungen erfolgen. Im Vordergrund stehen hier

- der Erhaltung von bestehenden, schützenswerten Bäumen
- die Reduzierung versiegelter Flächen
- die Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Pflanzen
- Regelungen bzgl. der Gestaltung von Einfriedigungen

Hierzu ist oft bereits mit Einreichung der Bauantragsunterlagen ein so genannter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die geplante Gestaltung darzustellen ist. Insofern sollten sich die Bauherren bereits möglichst frühzeitig auch mit diesem Thema beschäftigen und die entsprechenden Festsetzungen bzw. Empfehlungen des Bebauungsplans beachten.

6.6 Wie sichere ich mein Eigenheim?

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

Licht am und im Haus

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

Rollläden

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

Gitter

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

Schlösser

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

Alarmanlagen

Sie sind der teuerste Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten mehrere tausend Euro und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen sind für Einbrecher kein Hindernis.

Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den nächstgelegene Polizeiposten, sachdienliche Hinweise erhalten Sie insbesondere bei der Beratungsstelle der Kriminalpolizei in Kornwestheim.

Ein letzter Tipp: Häufig hilft auch ein guter Kontakt zu den Nachbarn!

6.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Zur Sicherstellung der dauerhaften Funktion der Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist eine Unterrichtung der Stadt über Bauvorhaben und Abbruchvorhaben unerlässlich.

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Ihre Freilegung muss stets möglich sein.

Daher gilt für jedes Bauwerk, ob Schuppen, Carport, Wohnhaus oder Industrieanlage, dass die Stadt vom Vorhaben unterrichtet wird, indem ein aussagekräftiger maßstäblicher Lageplan des vorgesehenen Bauwerkes vorgelegt wird, auch wenn zu dem zu errichtenden Bauwerk weder Gas, Wasser noch ein Anschluss an die Kanalisation benötigt werden sollte.

Ist eine Leitung von der vorgesehenen Baumaßnahme tangiert, muss diese vor Baubeginn auf eine andere Trasse verlegt werden oder das Bauwerk muss an einem anderen Ort errichtet werden. Die Kosten für die Verlegung einer Leitung hat in der Regel der Verursacher zu tragen.

Soll ein Bauwerk abgebrochen werden, müssen die Stadtwerke ebenfalls bereits bei der Planung verständigt werden. Im Interesse einer sicheren Versorgung und um Unfälle zu vermeiden, müssen grundsätzlich alle Verbindungsleitungen zu den Versorgungsnetzen (Gas und Wasser) abgetrennt werden, bevor mit den Abbrucharbeiten begonnen wird.

Die Stadtwerke nehmen alle Bauwerke und alle in ihrem Besitz befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Hausanschlüsse für Gas und Wasser in ihre Rohrnetzpläne auf. Diese bilden die Grundlage für eine sichere Ver- und Entsorgung und für sichere Arbeiten aller an Bauwerken beteiligter Personen. Es ist daher auch erforderlich, dass die Stadtwerke informiert werden, wo neue Bauwerke erstellt und wo Bauwerke beseitigt werden.

Hausanschlüsse bei Neubauten

Die Anschlüsse an die Wasserversorgung und an die Kanalisation bedarf unabhängig vom Baugenehmigungs- bzw. Kennnisgabeverfahren einer gesonderten Genehmigung. Zuständig hierfür ist das Stadtbauamt – Sachgebiet Tiefbau – (Tel. 8367-404)

Für die Genehmigung ist die Vorlage eines Anschlussformulars mit den dort aufgeführten Unterlagen erforderlich. Erst nach Überprüfung ist die Aushändigung der Baufreigabe möglich.

In Absprache mit dem Bauherrn wird festgelegt, wie die Hausanschlüsse zu führen sind.

Nach Klärung der grundsätzlichen Voraussetzungen erteilen die Stadtwerke die schriftliche Genehmigung zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen und informieren den Bauherrn über die vorgesehene Lage der Grundstücks- bzw. Hausanschlüsse, sowie das weitere Vorgehen die mit der Errichtung der Hausanschlüsse zusammenhängenden Arbeiten.

Anschlüsse an die Gasversorgung sind bei der EnBW Regional AG 70167 Stuttgart, Tel.: 0711/289-0 zu erfragen bzw. anzumelden.

Telefon- und Kabelanschluss

Von Seiten der Deutschen Telekom und der Kabel Baden-Württemberg wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung des Gebäudes genügend Leerrohre zur Verkabelung geplanter Telekommunikationsanlagen berücksichtigt werden. Jeder Bauherr sollte seine geplante Baumaßnahme rechtzeitig melden; interessant ist hierbei der Umfang der Baumaßnahme mit der entsprechenden Anzahl der Wohneinheiten etc.

Sofern ein Telefonanschluss gewünscht wird, kann sich der Bauherr über eine kostenlose Hotline 0800 - 3 30 10 00 der Telekom informieren, für Kabelfernsehen bei der Kabel Baden-Württemberg unter 0800 - 8 88 81 12

7. Der Bau ist fertig

7.1 Abnahme des Baus

Mit der Zahlung der letzten Schlusszahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen.

Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOB-Verträgen 2 Jahre, nach BGB-Verträgen 5 Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

7.2 Mängel am Bau? Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen.

Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muss er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter und vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig.



Schöne Bäder
Moderne Heizungen
Solaranlagen

Ziegeleistr. 31 · 70825 Korntal-Münchingen

☎ 0 71 50/92 28 88 · Fax 0 71 50/92 28 90

Schmidt
Malerfach-**betrieb**

Thomas Schmidt

Maler- und Lackiermeister

Schöckinger Straße 36

70825 Korntal-Münchingen

Telefon (071 50) 4 15 21 · Fax 8 22 01

E-Mail: malerbetrieb-t.schmidt@t-online.de

Schmidt...

wenn's
Qualität sein soll!



Sanitär • Heizung • Flaschnerei

Stuttgarter Straße 53

70825 Korntal-Münchingen

Telefon 0 71 50/51 67

Telefax 0 71 50/4 19 42

E-Mail: M.Kirschmann@t-online.de

HOLZBAU
kreuzberger
Inh. Michael Kühle

**Reithallen
Fertighallen**

Trockenausbau

Dacharbeiten/

Bedachungen

Verkleidungen

Dachflächenfenster

Treppenbau

Markgröninger Straße 49

70825 Korntal-Münchingen

Telefon (0 71 50) 61 44

Telefax (0 71 50) 92 28 19

Theo Heirich

Breslauer Straße 14

70825 Korntal-Münchingen

Telefon 0 71 50/95 94 60

Telefon 0 71 50/95 94 61



8. Besonderheiten beim Bauen

8.1 Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau.

Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleiterbares Fenster (lichte Größe 90/90 cm). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen.

Bei nachträglichem Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.

Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht mehr am Fehlen eines zusätzlich erforderlich werdenden Pkw-Stellplatzes. Kann ein Stellplatz nicht

nachgewiesen werden, ist dieser entbehrlich. Bei der Schaffung von Wohnraum im bisher nicht genutzten Dachgeschoss handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben, eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich. Dies gilt nur dann evtl. nicht, wenn beispielsweise Dachgauben zur besseren Belichtung des Dachgeschosses gewünscht werden. Deshalb ist der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus der Gang zur Baurechtsbehörde, um zu erkunden, ob und in welchem Umfang ein Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten aufgrund nicht eingehaltener Bestimmungen wieder rückgängig gemacht werden müssten. Sie sollten sich daher möglichst frühzeitig mit Planskizzen zur Vorabklärung an das Stadtbauamt – Sachgebiet Baurecht – (Tel. 8367-412) wenden.

8.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

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

Renovierung

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

Modernisierung

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

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen (vgl. hierzu unten unter 8.3).

Sofern sich das zu sanierende Objekt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets befindet, beachten Sie bitte, dass für bauliche Maßnahmen i.d.R. eine sanierungsrechtliche Genehmigung einzuholen ist. Weiter beachten Sie bitte die Ausführungen unter 1.3 sowie 8. in dieser Broschüre.

8.3 Der Denkmalschutz

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

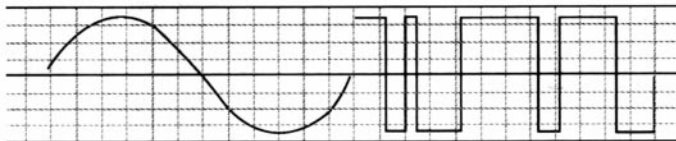
Für Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Hier helfen manchmal Zuschüsse aus Landesmitteln. Man muss sich hierzu jedoch rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden. Neben Zuschüssen können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalern in Anspruch genommen werden.

In Korntal-Münchingen ist die Baurechtsbehörde gleichzeitig die Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 0711-8367-412). Dort können auch die entsprechenden Listen über die Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, eingesehen werden.

Elektrotechnik/Elektroinstallation

- Allgemeine Elektrotechnik
- Datentechnik
- Beleuchtungstechnik
- Klima-, Lüftung-, Kälte- und Heizungstechnik
- Facility-Management
- Torautomatisierung

MSR-Service GBR
Meß-, Steuer- und Regelungstechnik



Michael Ugele und Wolfgang Dietrich

Zuffenhauser Straße 93
70825 Korntal-Münchingen
Tel. (07 11) 800 17 03 + 04
Fax (07 11) 800 17 05
e-mail: info@msr-service.de
Internet: www.msr-service.de

KOPP GmbH

ELEKTRO-INSTALLATION

Beratung, Montage,
Kundendienst für Altbau,
Neubau und Industrieanlagen

Netzwerkinstallation

Elektro-Heizungen

Tel. 0 71 50 / 28 56
Fax 0 71 50 / 4 13 49

Kundendienst

70825 Korntal-Münchingen
Kronenstraße 9

JAKOB Ihr erste Wahl! 
Inh. Markus Wahl
ELEKTROTECHNIK

- Elektro-Installationen
- Elektro-Planungen
- Elektro-Heizungen
- VdS zugelassene Alarmanlagen
- Brand-Meldeanlagen
- Video-Überwachungssysteme
- Zeiterfassung/Zutrittskontrolle
- EDV-Vernetzungen
- 24-Stunden-Service

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001!

24 h Service VdS zugelassen

Talstr. 43 - 70825 Korntal-Münchingen

Tel. 07 11/83 87 88 0

Fax 07 11/83 878 83

Mobil 01 72/941 0 941

Der Bauherr:

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

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

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

www.architektenprofile.de

03

Die Broschüre

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



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



Wir beraten
Sie gerne.

Stadt Korntal-Münchingen
Saalplatz 4
70825 Korntal-Münchingen
Telefon 0711.8367-0
Telefax 0711.8367-300
stadt@korntal-muenchingen.de
www.korntal-muenchingen.de