

Singen

Ökologisch Bauen und Wohnen

Liebe Leser,

diese Broschüre der Stadtverwaltung Singen (Hohentwiel) soll Ihnen einige wertvolle Tipps und Informationen geben.

Wir, das heißt, die Mitarbeiter der Abteilung Baurecht im Fachbereich Bauen der Stadt Singen möchten Ihnen Begriffe wie Baurecht, Baugestaltung, Bebaubarkeit eines Grundstückes usw. näherbringen. Daneben finden Sie aber auch Erläuterungen über den Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens bzw. welche Unterlagen ein Bauantrag enthalten muss. Weiter geben wir Ihnen Tipps zur Gartengestaltung und Hinweise zu verschiedenen staatlichen Förderprogrammen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass die Informationen nicht immer allumfassend dargestellt werden können.

Das Thema "Bauen" ist so vielfältig, dass eine lückenlose Aufarbeitung in dieser Broschüre nicht möglich ist. Dies ist auch nicht unser Ziel.

Die Stadtverwaltung Singen versteht sich als moderner Verwaltungs- und Dienstleistungsbetrieb. Wir wollen, dass die Hemmschwellen, die teilweise bestehen, wenn Sie mit uns in Verbindung treten, abgebaut werden. Sehen Sie in uns einen Partner, der Sie so umfassend wie möglich informieren und beraten will. Deshalb, wenn Sie Fragen oder Probleme haben, stehen wir Ihnen telefonisch oder selbstverständlich gerne auch persönlich als Ansprechpartner zur Verfügung.

Melitta Birkner kümmert sich um den Ablauf Ihrer Baugenehmigung und betreut Sie als Angrenzer.

Edeltraut Brütsch managt das Geschäftszimmer und bearbeitet Ihren Werbeantrag.

Julia Heinrichs stellt Wohnberechtigungsscheine aus, nimmt LAKRA Anträge entgegen und erhebt Fehlbeleuchtungsabgabe.

Ulrike Kießling sucht für Sie und betreut Sie beim Studium alter Akten.

Axel Goedicke, Abteilungsleiter, "verantwortlich für Alle und Alles".

Dieter Harter, zuständig u.a. für die Kernstadt, Fliegende Bauten u.v.m.

Ekkehard Kenzler ist unser Baukontrolleur.

Kurt Maaß, Stellvertreter und zuständig u.a. für die Innenstadt, die Stadtteile und die Großbetriebe.

Marco Ulrich kümmert sich um Ihre Abgeschlossenheitsbescheinigung, Werbung und Verwaltung.



Vorwort



Luftaufnahme von Überlingen am Ried 2003

Foto: Firma Stanko Petek

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort
2	Inhaltsverzeichnis, Danksagung, Impressum
3	Grußwort des Oberbürgermeisters
4	Branchenverzeichnis
6	Luftbilder von Singen
7	Was ist beim Planen zu beachten?
12	Auswahl eines Grundstücks
16	Bauplanungsrecht
20	Baugenehmigung
25	Rechte und Pflichten des/der Bauherrn/in
29	Was bedeutet ökologisch orientiertes Bauen?
32	Sicherheit beim Bauen
34	Ziele von Denkmalschutz und Denkmalpflege
36	Allgemein

Inhaltsverzeichnis

Danksagung

Folgende Personen haben Textbeiträge verfasst oder die Erstellung der Broschüre organisatorisch unterstützt. Herzlichen Dank!

Fotos:

- Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Riede, freier Architekt, Julius-Bührer-Straße 4, 78224 Singen, Telefon 07731/90699-0, Telefax 07731/90699-9
- Firma Stanko Petek, Karl-Becheler-Straße 10, 78315 Radolfzell, Telefon 0732/14140-0, Telefax 07732/14140-4, E-Mail: info@luftbild.com, Internet: www.luftbild.com

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft.
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen.
Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und

Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.
Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm,

Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

78224062 / 1. Auflage / 2003

Fotos: Dipl. Ing. Wolfgang Riede,
Firma Stanko Petek

WEKA
I N F O

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering

Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03
info@weka-info.de • www.weka-info.de

Grußwort

Grußwort des Oberbürgermeisters in der neuen Baubroschüre für die Stadt Singen

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Singen,

weniger Bürokratie, schneller Bauen, das wünschen sich alle Bauherrn und zukünftige Hausbesitzer. Unsere Landesbauordnung in Baden-Württemberg macht das möglich. In vielen Fällen besteht die Wahl zwischen dem herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren und dem schnelleren und preiswerteren Kenntnissgabeverfahren. Das bringt für alle am Bau Beteiligten mehr Freiheit, aber auch mehr Verantwortung.

Diese Fülle von Informationen auf der gesetzgeberischen Seite für die Stadt Singen ein willkommener Anlass, die erste Ausgabe dieser Broschüre zu bearbeiten, auf die Bestimmungen einzugehen sowie andere interessante Aspekte rund um das Bauen mit aufzunehmen. So erhalten Bauwillige in dieser Broschüre auch Auskünfte zur Wohnungsbauförderung. Aber auch zum Brand- und Wärmeschutz, Bau- und Gartengestaltung, Denkmalschutz und zur Energieeinsparung finden Sie Informationen, die Ihnen weiterhelfen. Für mich ist wichtig, dass Sie den Menschen sehen, der hinter Entscheidungen steht oder der Sie bei einem Termin beraten wird.

Übrigens: Unsere Sachbearbeiter stehen Ihnen nach vorheriger telefonischer Terminabsprache auch außerhalb der regulären Öffnungszeiten zur Verfügung. Ich wünsche Ihnen bei Ihrem Bauvorhaben viel Erfolg!

Ihr



Andreas Renner
Oberbürgermeister



Grußwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet.

Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branchen-
verzeichnis

Branche	Seite	Branche	Seite
Altlasten – Geotechnik	28	Ingenieurbüro für Baustatik	19, 28
Architekten	5, 28	Ingenieurbüro für Elektrotechnik	U3
Architektenkammer	40	Ingenieurbüro für Gebäudetechnik	U3
Architekturbüro	28, U3	Innenausbau	5, 11
Banken	5	Kalksandsteine	15
Baugrund – Altlasten	28	Küchen – Bäder - Fliesen	U2
Baustoffhandel	U2	Landschaftsarchitekt	28
Baustoffhersteller	15	Maler	11
Bauträger	U3, U4	Marmor und Granit	15
Bauunternehmen	5	Natursteine	15
Bedachungen	11	Raumausstatter	19
Edelstahlverarbeitung	11	Rechtsanwälte	24
EDV Netzwerke	15	Renovierungen	11
Elektroinstallationen	15	Sanierungen	5
Energieversorgung	U4	Sanitärinstallationen	15
Fensterbau	11	Schlüsselfertiges Bauen	U3
Flachdach	11	Städtischer Wohnbau	U4
Flüssiggas-Service	15	Stadtlinie – Industriegleis	24
Freier Architekt	28, U3	Stadtwerke Singen	24
Fußbodenbeläge	19	Statik	19, 28
Gartenplanung	28	Steuerberater	24
Gasversorgung	U4	Transportbeton	11
Geländer- und Treppenbau	11	Wasser – Abwasser – Abfall	24
Haustüren – Wintergärten	11	Wirtschaftsprüfer	24
Holzfachmarkt	11		
Immobilien	5		
Ingenieurbüro für Arbeitssicherheit und Brandschutz	28		
Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung	28		

U = Umschlagseite



Schlimper & Partner

Internet: www.immowelt.de/schlimper-partner

IMMOBILIEN + NEUBAU

Massivhaus

WOHNBAU-KONZEPTE

E-Mail: schlimper-partner@t-online.de

Telefon 07731 / 63570

07731 / 69664

Telefax 07731 / 69997

Freiheitstraße 20 · 78224 Singen

ENTWURF

PLANUNG

BAULEITUNG

IM ÖSCHLE 16

78359 ORSINGEN-NENZINGEN

TELEFON 0 77 74 / 67 21

FAX 0 77 74 / 92 17 65

BEATRIX SCHWALD

DIPL.-ING. (FH)

- Schlüsselfertige Massivhäuser
- Beton- und Maurerarbeiten aller Art
- Asbestarbeiten
- Sicherheits- und Gesundheitsschutz



Im Öschle 16
78359 Orsingen

Telefon 0 77 74 / 67 21

Fax 0 77 74 / 92 17 65

Mobil 01 70 / 4 09 22 28

Planung – Beratung – Ausführung
Kompletter Innenausbau
Technische Gebäudeausrüstung
Elektrotechnik

PS

Technisches Ingenieurbüro
Peter Storm Dipl.-Ing. (FH)
Eingetragener Handwerksbetrieb

Arlener Straße 43

78239 Rielasingen

Tel. 0 77 31 / 92 19 41

Fax 0 77 31 / 92 19 43

PS

*Immobilien- und
Finanzmanagement*

- PS Immobilien An- und Verkauf
- PS Finanzierungen
- PS Baubetreuung

ALTBAUSANIERUNG

- PS L-Bank-Finanzierung
- PS Kfz: CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
CO₂-Minderungsprogramm
- PS Gebäudeenergieberatung

Marienstraße 4 · 78224 Singen

Telefon (0 77 31) / 18 40 41 · Telefax (0 77 31) / 18 40 42

PS.Finzen@t-online.de · www.ps.immobilien.de.vu

**Gemeinsam
Ihr Ziel erreichen.**



<http://www.volksbank-singenengen.de>
Volksbank Singen-Engen eG



Luftbilder
von Singen



*Bodensee, Übersichtsaufnahme aus Westen, Alpenpanorama
Foto: Firma Stanko Petek*



*Singen mit der Großindustrie Alusingen (jetzt: Alcan)
Foto: Firma Stanko Petek*

1. Was ist beim Planen zu beachten?

1.1 Kauf oder Bau eines Hauses?

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger oder man lässt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung das ein oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das "Selberbauen" ebenfalls günstiger werden.

Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist. Bauen Sie ein Haus und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann dann wegen der bereits laufenden Finanzierungskosten teurer werden. Die Lage ist oft der entscheidende Grund für einen Hauskauf. Freie Bauplätze in zentralen Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen am Rand der Städte und Ortschaften und haben zum Teil noch wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

1.2 Altbau oder Neubau?

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

1.3 Eigentumswohnung oder Haus

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

Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder dagegen weniger Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft und die eigene Garage bietet 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 Wohnung befindet sich meist jedoch in einer zentralen Lage. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

*Sinnvolle
Planung*



Singen – Schlatt unter Krähen – 2003

Foto: Firma Stanko Petek

2.1 Der Immobilienmakler

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

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

Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre,

Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder, man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann. Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt.

In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung.

Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

Planungsablauf

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

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibung und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei evtl. 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.

2.3 Der Bauträger

Man kann sich sein Haus auch von einem Bauträger erstellen lassen. Dieser verkauft vielfach Haus und Grundstück einschließlich Architekten- und Ingenieurleistungen "im Paket". Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit oft billiger als ein einzelner Bauherr/in. Auch die Vereinbarung eines Festpreises für das schlüsselfertige Haus ist für viele Bauwillige interessant. Diesen Vorteilen stehen zuweilen geringere Einflussmöglichkeiten des/der Käufers/in auf die Gestaltung, den Grundriss und anderen Eigenschaften des Hauses gegenüber. Ergänzend zu den "klassischen" Bauformen ist auch ein Blick auf die Angebotspalette der Fertighausanbieter interessant. Die Vorteile von Fertighäusern liegen z. B. in einem besonders geringen Flächenbedarf für Außen- und Zwischenwände bei

sehr guter Wärmedämmung. Durch einen hohen Vorproduktionsanteil und sehr kurzen Bauzeiten ergibt sich eine günstige Finanzierung. Der Leistungsumfang reicht auch beim Fertighaus vom klassischen Ausbauhaus bis zum schlüsselfertigen Eigenheim. Ein Fertighaus ist ebenso wie andere Bauformen als staatlich förderfähiges Niedrigenergiehaus erstellbar.

2.4 Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf.

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

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

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

2.5 Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den/die Käufer/in über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer/in und Verkäufer/in den Kaufvertrag. Er muss den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der/die Käufer/in 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 ins Grundbuch übertragen.

2.6 Handwerker

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

Über Details wird Sie Ihr Architekt oder Bauträger informieren.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig.

Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu € 25.000.-, wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft.

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



Singen – Bohlingen – 2003

Foto: Firma Stanko Petek

Schlaun, schaut vorbei!

Alles für
das
Bauen
mit Holz.



RENNER

78224 Singen Telefon 07731/9961-0 e-mail:
Gaisrain 7 Telefax 07731/9961-30 renner@holzland.de

Blechverarbeitung
Sonderanfertigungen
Treppen & Geländer & Kunst
Möbel & Kucheneinrichtungen

Balkonverkleidungen mit individuellem
Lochmuster, auch in Farbe

rolf bechtold

DESIGN

Edelstahlverarbeitung

TECHNIK

Forststraße 8 78224 Singen Tel.: 07731 / 184340 Fax: 07731 / 184342
<http://www.robe-edelstahl.de> e-mail: robe@robe-edelstahl.de

Maler Franz



Malararbeiten, Holzanstriche,
Fassaden, Bodenbeläge,
Gerüstbau und Verleih,
Dehnungsfugen, Vollwärmeschutz

Hinter der Bind 8 · 78224 Singen
Telefon 0 77 31/4 79 41 · Funk-Tel. 01 71/9 37 61 74

GREGOR LAUBER



Ihr Ansprechpartner für einbruchhemmende,
wärme- und schalldämmende Kunststoff-Fenster,
System Kömmerling, aus eigener Produktion.

Gregor Lauber
Fensterbau GmbH
Jahnstraße 20
78224 Singen / Überlingen a. R.
Telefon 0 77 31 / 93 50 - 0
Telefax 0 77 31 / 93 50 20

- Kunststoff-Fenster
- Kunststoff-Haustüren
- Holz-Fenster
- Holz-Haustüren
- Wintergärten

F
N
S
T
E
R

TBG SINGEN

Wir bringen maßgeschneiderte Lösungen



Es kommt drauf an, was man daraus macht.

78224 Singen/Htwl. Telefon (0 77 31) 6 51 68
An der Bundesstraße 34 Telefax (0 77 31) 6 68 40

SOLITECT G m b H

Foliendächer und Dachbegrünung
Flachdächer mit Folie

Werner-von-Siemens-Straße 25 Tel. (0 77 31) 6 67 77
78224 Singen (Hohentwiel) Fax (0 77 31) 6 65 40



3.1 Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem "freien" Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Ihrer Gemeinde und gemeinnützigen Institution können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht mit dem Blick in örtliche Bebauungspläne bei der Abt. Baurecht oder der Abt. Stadtplanung.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Kaufinteressenten eines Grundstücks sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist

oder:

es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Bebaubarkeit eines Baugrundstückes kann, auch wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, durch weitere städtische Satzungen eingeschränkt sein:

Aufstellung eines Bebauungsplanes

Hat der Gemeinderat beschlossen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, so kann die Abt. Baurecht auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über einen Bauantrag 12 Monate aussetzen, wenn das Vorhaben den zukünftigen Planungszielen widerspricht; auch wenn das Vorhaben dem geltenden Recht entspricht.

Veränderungssperre

Im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplanes kann der Gemeinderat zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließen. Dann dürfen Bauten weder errichtet noch abgerissen werden. Nur wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann die Abt. Baurecht im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zulassen.

Sanierungsgebiete

Liegt das Grundstück in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet, ist zusätzlich zur Baugenehmigung eine Sanierungsgenehmigung zwingend notwendig, um das Bauvorhaben ausführen zu dürfen. Die erforderliche Sanierungsgenehmigung ist bei der Sanierungsstelle der Stadt Singen, Frau Fischer, Lindenstr. 15, Telefon 07731/12383 zu beantragen.

Denkmalschutz

Liegt das Grundstück in einem Denkmalschutzgebiet, einem Ensemble oder in der Nähe eines Einzeldenkmals, so sind die Belange des Denkmalschutzes bei der Planung eines Bauvorhabens mit zu berücksichtigen. Ihr Ansprechpartner in Sachen Denkmalschutz ist die Abt. Stadtplanung der Stadt Singen, Herr Brügel, Telefon 07731/85 340, Jul.-Bührer-Straße 2.

Weitere Einschränkungen

Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiete können auch zum Hindernis für ein Bauvorhaben werden.

Im Bereich der Stadt Singen gibt es keine Baumschutzverordnung. Sie sollten Ihr Bauvorhaben jedoch derart planen, dass vorhandene Bäume und Sträucher nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Fazit:

Ein Grundstück ist nur dann bebaubar, wenn die Erschließung gesichert ist. Voraussetzungen hierfür sind: eine verkehrsmäßige Anbindung an eine öffentliche Straße,

sowie die Benutzbarkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen wie Elektrizitätsanschluss, Wasseranschluss und Abwasseranschluss. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung durch die Stadt besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Die Abt. Baurecht gibt zwar Auskünfte über die Bebaugungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baulinien und Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) aber erst eine Bauvoranfrage oder ein Bauantrag verschaffen Ihnen rechtliche Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar, d. h. bauplanungsrechtlich zulässig ist und was nicht.

3.2 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 Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Erste Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Abt. Baurecht erfahren, ob in der Nähe z. B. eine Straße oder ein Gewerbegebiet 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 aufnehmen können. Achten Sie ggf. auch darauf, ob Nachbargebäude oder hohe Bäume Schatten auf das Haus werfen.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere "Kaufformen" z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechtes. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen

Nutzung eines fremden Grundstücks. Dafür ist dem Eigentümer jedes Jahr ein vertraglich festgelegter Erbbauzins zu zahlen. 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 diesem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

3.3 Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt. Aufgrund von Kartenübersichten können sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise vermitteln. Dieser Wert stellt jedoch nicht unbedingt den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken in attraktiver Lage erheblich mehr.

3.4 Nebenkosten

Die Gesamtkosten zum Erwerb eines Baugrundstücks beschränken sich leider nicht nur auf den Grundstückspreis. Es kommen noch Nebenkosten in nicht unerheblicher Höhe hinzu.

3.5 Erschließungsbeitrag

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen die Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Der Fachbereich Bauen informiert Sie über die Höhe der Erschließungsbeiträge. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Anliegerbeiträge nach Kommunalabgabengesetz für Kanal und Wasser anfallen.

Auswahl eines Grundstücks

3.6 Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,0% und 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, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

3.7 Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5% der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt.

Die Grunderwerbssteuer wird, soweit nach aktuellem Recht dieser im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen in eigener Regie, bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5% Steuern.

3.8 Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so sind die Vermessungsgebühren aufzubringen.

Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Provision an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages müssen Sie ebenfalls Gebühren bei der Stadt zahlen.

Das öffentliche Baurecht gliedert sich in zwei Teile, das bundeseinheitliche Bauplanungsrecht und das landesspezifische Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, definiert wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht, das in den einzelnen Bauordnungen der Länder geregelt ist, bestimmt wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.



Die Innenstadt mit Blick zum Hohentwiel

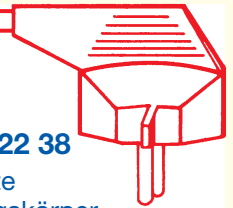
Foto: Firma Stanko Petek

**Elektro
gnädinger**
GmbH

24 Std. Not-/Kundendienst
für Haushalt und Gewerbe
01 70/9 62 36 43

Elektro p fender

☎ (0 77 31) 6 22 38



Telefon (0 77 31) 2 37 83 · Telefax 2 83 83
Fabrikstraße 15 · 78224 Singen/Hohentwiel
E-Mail: AGnaedinger@aol.com

Kundendienst
Planung – Projektierung
Elektroinstallationen
Satelliten – Antennenanlagen
Nachstromspeicherheizungen

Elektrogeräte
Beleuchtungskörper
Altbausanierungen
EIB-Anlagen – EDV Netzwerke
Alarmanlagen

AUSSTELLUNG **NATURSTEIN**
Zeitlos im Design und Form

einfach kommen

BÄDER, KÜCHENARBEITSP
PLATTEN, BODENPLATTEN
FLIESEN, TREPPEN
FASSADEN, AUSSEN- UND
GARTENMOBILIARE

GSCHLECHT
NATURSTEINE

GSCHLECHT NATURSTEINE · FREIBÜHLSTRASSE 15 · 78224 SINGEN · TEL. 0 77 31- 6 66 56 · FAX 6 46 24 · WWW.GSCHLECHT.DE

Ihr Fachbetrieb rund um Bad und Heizung!

GOHL

☎ 07731/8806-25

E.W.Gohl GmbH
Im Haselbusch 12
78224 Singen
Tel.: 07731/8806-25
Fax: 07731/8806-66
e-mail: sanitaer@gohl.de
http://www.gohl.de

Ihr Kalksandstein-Experte



Birkenmeier
Kalksandsteinwerke

Industriestraße 5
79206 Breisach-Niederrimsingen
Tel. 0 76 68/71 09-82 · Fax 0 76 68/71 09-99
Unter den Tannen 8
78224 Singen
Tel. 0 77 31/6 25 21 · Fax 0 77 31/6 70 59
E-Mail: info@birkenmeier.de · www.ks-birkenmeier.de

Der Kalksandstein
KS*
DAS ORIGINAL

4.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt. Zuständig für die Aufstellung und Verabschiedung des Flächennutzungsplans für Singen ist der Gemeinderat. Die Bebauungspläne werden durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Ihm obliegt die Planungshoheit.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Stadtgebiet Singen und die angrenzenden Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf. Er stellt die beabsichtigte Entwicklung des gesamten Gebiets der 4 Gemeinden dar. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch der BürgerInnen gegenüber der Verwaltung hinsichtlich der dargestellten Nutzung. Ein Bebauungsplan kann regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

4.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan regelt rechtsverbindlich für die Grundstücke, was gebaut werden darf und wie sie genutzt werden dürfen. Es muss für das jeweilige Grundstück zumindest festgesetzt sein:

- welche Grundstücksflächen überbaut werden dürfen,
- welche Nutzung stattfinden darf,
- welche Größe ein Gebäude haben darf,
- wo sich die öffentlichen Verkehrsflächen befinden.

Folgende Festsetzungen sind beispielsweise üblich:

1. maximale Anzahl der Geschosse,
2. Begrenzung der überbaubaren Flächen,
3. maximal überbaubare Flächen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße (Grundflächenzahl GRZ),
4. Begrenzung der Traufhöhe über dem fertigen Gelände,
5. zulässige Dachformen bzw. Dachneigungen und Firstrichtungen,
6. Garagenstandorte,
7. Festlegungen der Erdgeschoßfußbodenhöhe,
8. Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen je Gebäude,
9. Bestimmung der Bauweise ,-offen, geschlossen, Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe-,
10. Gebote von standortgebundenen Baumpflanzungen

usw. Diese Aufzählung ist nur beispielhaft und nicht abschließend.

Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Unter bestimmten Voraussetzungen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans Befreiung erteilt werden.

Informieren Sie sich rechtzeitig, welche Bauvorschriften für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück gelten. Die Bebauungspläne können im DAS 2 bei der Abt. Baurecht eingesehen werden. Über in Aufstellung befindliche Bebauungspläne informiert Sie die Abt. Stadtplanung.

Telefonisch lässt sich die Bebaubarkeit nicht klären. Eine sichere, präzise Auskunft kann in der Regel nur auf der Grundlage eines Übersichtsplanes eingeholt werden. Es ist in Ihrem Interesse, möglichst alle, für das fragliche Grundstück geltenden Informationen zu erhalten.

Für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und dessen förmlicher Durchführung ist die Abteilung Stadtplanung der Stadt Singen zuständig. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan wird, wie vor bereits erwähnt, insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

Das Baugesetzbuch sieht eine Beteiligung der Bürger bei allen Planungen vor. Der Bebauungsplanentwurf wird nach Bekanntgabe in Singen Kommunal, in der Abt. Stadtplanung ausgelegt und den interessierten BürgerInnen, wenn erwünscht von Fachkräften, erläutert. Vorgebrachte und zugesandte Anregungen werden protokolliert. Parallel werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf gehört. Der Stadtrat beschließt dann die öffentliche Auslegung des ggf. überarbeiteten Entwurfs. Der Entwurf des Bebauungsplans, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang in der Abt. Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Dies wird rechtzeitig vorher ortsüblich bekannt gegeben. Während der Auslegungsfrist können Anregungen von BürgerInnen vorgebracht werden.

Bei der Durchführung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens und der vorgesehenen Planungsinhalte ist die Gemeinde verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Stadtrat prüft auf der Grundlage einer Vorlage der Verwaltung die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig; er ist für alle Behörden und Einzelpersonen bindend. Eine Einsichtnahme ist jederzeit bei der Abt. Baurecht der Stadt Singen möglich.

Für die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt grundsätzlich ebenfalls das hier dargelegte Verfahren.

Als Ausnahme ist eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren möglich. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. Die Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls zu hören.

Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

4.4 Sanierung

Zur Behebung städtebaulicher Missstände kann die Gemeinde Sanierungsgebiete förmlich festsetzen. Das Verfahren wird durch den Beschluss des Gemeinderates zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen eingeleitet. Die Sanierung wird mit Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen frühzeitig erörtert. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Der Gemeinderat beschließt danach die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. Diese wird dann ortsüblich bekannt gemacht.

4.5 Umlegung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird zur Neuordnung von Grundstücken oftmals eine Baulandumlegung erforderlich. Nach den Festsetzungen des

Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebaubare Grundstücke aufgeteilt. Um den Wünschen aller Beteiligten gerecht werden zu können, wird von Seiten der Stadt Singen darauf Wert gelegt, dass vor einer Anwendung des gesetzlichen Umlegungsinstrumentariums eine Baulandumlegung im Rahmen eines freiwilligen Verfahrens geprüft wird.

4.6 Bauordnungsrecht

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist das Regelwerk für die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Sie gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke und enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, brandschutztechnischer und baugestalterischer Art an Bauwerke und Baustoffe sowie Abstände zu Grenzen (Sozialabstand, Brandschutzabstände). Desweiteren sind in der Landesbauordnung im verwaltungstechnischen Teil, die Genehmigungspflicht sowie das Genehmigungsverfahren geregelt.

Bauplanungs-
recht

Verstöße gegen das Baurecht (Ordnungswidrigkeiten)

Diese liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu 50.000,- EURO geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung geheilt werden, muss unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten baulichen Anlage angeordnet werden.



Singen – Hausen an der Aach – 2003

Foto: Firma Stanko Petek



baustatik relling

ingenieurgesellschaft mbh für tragwerksplanung
im pappelhof 1. 78224 singen. fon. 07731/87270



WINTER
Innenausstattung

Polsterungen-Werkstatt
Teppichböden
Linoleum-Beläge
Kautschuk-Beläge
PVC-Beläge
Parkett + Laminat
Fenster-Dekorationen
Sonnenschutz-Systeme
Design-Teppich

Schlachthausstraße 1
78224 Singen

Tel. 07731-63125 + 67781
Fax 07731-64585

STEINER



STATIK
SINGEN

DETLEV STEINER
Dipl. Ing.

Hauptstraße 42 · 78224 Singen
Tel. 0 77 31/616 36 · Fax 6 33 87
Mobil 01 71/6 26 16 36
e-Mail: mail@steinerstatik.de

Nichts im Fernsehen?



www.alles-deutschland.de
ihre stadt – ihr leben – ihre seite

Alle Infos über Ihre Stadt:
Konzerte, Ausstellungen,
Sportveranstaltungen,

Restaurants, Biergärten,
Bringdienste, Sportstudios,
Kartbahnen, Schwimmbäder,

Saunen, Vereine, Hotels,
Campingplätze, Ferienwoh-
nungen, Museen, Theater,

Stadtpläne, Wetter, Rou-
tenplaner, Fabrikverkäufe,
Immobilien, Jobs ...

5. Baugenehmigung

Wer bauen will, der braucht dafür in der Regel eine Baugenehmigung egal, ob es sich dabei um einen Neubau handelt, ob ein Gebäude oder auch nur ein Teil davon abgebrochen werden soll oder sich auch nur die Nutzung ändert, da grundsätzlich die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen genehmigungspflichtig sind. Im Genehmigungsverfahren prüft die Abteilung Baurecht, ob sich ein Bauvorhaben mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Einklang befindet. Durch die umfassende Betreuung des Bauherrn sowie der am Bau Beteiligten einschließlich der Nachbarn, bietet eine erteilte Baugenehmigung eine große Rechtssicherheit für die Beteiligten.

Als Alternative zur Baugenehmigung wurde mit der Novellierung der Landesbauordnung 1996 das sogenannte Kenntnissgabeverfahren eingerichtet: Der geplante Bau wird lediglich "angezeigt", eine Genehmigung ist hierbei nicht erforderlich. Dafür übernehmen Bauherr und Architekt die Verantwortung dafür, dass alle rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Durch diese Privatisierung sollen die öffentlichen Haushalte finanziell entlastet und die Investitionsbedingungen verbessert werden. Wie auch sonst gilt, keine Regel ohne Ausnahme. Bestimmte, insbesondere kleinere Bauvorhaben bedürfen keiner Baugenehmigung. Allerdings müssen auch sie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Genehmigungsfreie Vorhaben sind zum Beispiel:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis zu 40 m², im Außenbereich bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt, ausgenommen Verkaufs- und Ausstellungsstände,
- nicht tragende oder nicht aussteifende Bauteile, ausgenommen Außenwände innerhalb Wohngebäuden oder Wohnungen,
- Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen.

- Feuerungsanlagen, allerdings muss hier dem zuständige Bezirksschornsteinfegermeister mindestens 10 Tage vor Beginn der Ausführung die erforderlichen technischen Angaben vorgelegt werden. Vor Inbetriebnahme muss er die Brandsicherheit und sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigen.
- Wasserbecken im Freien bis zu 100 m³ Rauminhalt, ausgenommen im Außenbereich,
- Einfriedigungen im Innenbereich,
- Stützmauern bis 2 m Höhe,
- Bauliche Anlagen der Gartengestaltung, wie Pergolen, Trockenmauern, Klettergerüste,
- Erneuerung bestehender Dächer,
- Der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume im Dachraum in Wohngebäuden geringer Höhe,
- Nutzungsänderungen, wenn für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehende öffentlich-rechtlichen Anforderungen gelten wie für die bisherige Nutzung,
- Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind, dies gilt nicht für notwendige Stellplätze,
- Gebäude außer notwendigen Garagen bis 300 m³ Bruttoinhalt,
- Ortsfeste Behälter zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten (z. B. Heizöl) bis 5000 Liter.

Ein wichtiger Hinweis sei noch erlaubt: Auch wenn Sie genehmigungsfreie Bauvorhaben durchführen, müssen diese in gleicher Weise wie genehmigungspflichtige Baumaßnahmen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Sind Sie im Zweifel, ob Ihr Vorhaben einer Baugenehmigung oder Abbruchgenehmigung bedarf, wenden Sie sich an den Fachbereich Bauen, Abt. Baurecht. Die Mitarbeiter/Innen stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Wie fast alles im Leben, ist auch die Baugenehmigung nicht kostenlos zu erhalten. Die Bearbeitung eines Bauantrags ist nach dem Landesgebührengesetz und dem dazugehörigen Gebührenverzeichnis gebührenpflichtig. Sie richtet sich nach der Höhe der Baukosten. Die Baukosten werden nach DIN 276, Teil 3, ermittelt. Die Höhe der Gebühr beträgt je nach Bauvorhaben 4 Promille der ermittelten Baukosten.

Für Befreiungen werden jeweils gesondert Gebühren erhoben.

Die Baugenehmigung für ein "normales" Ein- oder Zweifamilienwohnhaus kostet je nach Größe etwa zwischen 700 bis 1000 EURO. Die Eingangsbestätigung im Kennnisgabeverfahren je nach Aufwand bis ca. 200 EURO.

5.1 Wer darf Bauzeichnungen verfassen?

Ein Haus sollte sich aus den Vorstellungen und Wünschen der Bauherrn/innen heraus entwickeln; es muss sorgfältig geplant und gebaut werden, damit es sein eigenes Gesicht erhält. Ein Haus tritt mit der Umgebung in Beziehung, es muss auf Landschaft oder Stadtbild Rücksicht nehmen und definiert diese doch gleichzeitig neu. Ein gutes Haus ist der verantwortungsvolle Ausdruck seiner Bewohner/innen, Teil eines Ortes und selbst ein lebendiger Ort. Die Bauherrn/innen haben es in der Hand, ihre Vorstellungen in einem schöpferischen Dialog mit einem Architekten bzw. Bauingenieur umzusetzen. Das Ergebnis einer solchen Planung sind die Bauzeichnungen.

Wer darf nun aber Bauzeichnungen verfassen, die im Rahmen eines Bauantrags bzw. eines Kennnisgabeverfahrens bei der Abt. Baurecht eingereicht werden? Im Kennnisgabeverfahren müssen die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser bauvorlagenberechtigt sein; dies sind Personen,

- > die die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen dürfen,
- > die die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen dürfen, jedoch nur für die mit dieser Berufsaufgabe verbundenen Vorhaben,
- > die in der von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg geführten Liste der Planverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen sind.

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von

1. Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss bis zu 150 m² Grundfläche,
2. eingeschossigen gewerblichen Gebäuden bis zu 250 m² Grundfläche und bis zu 5 m Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut,
3. Behelfsgebäude und untergeordnete Gebäude,
4. Garagen bis zu 100 m² Nutzfläche,

im vereinfachten und normalen Genehmigungsverfahren dürfen auch Angehörige der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die an einer Hochschule, Fachhochschule oder gleichrangigen Bildungseinrichtung das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, sowie staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik als Planverfasser bestellt werden. Das gleiche gilt für Meister des Maurer-, Zimmerer-, Beton- und Stahlbetonbauerhandwerks und für Personen, die diesen handwerksrechtlich gleichgestellt sind.

Grundsätzlich gilt: Je besser die Qualität der Planung, umso weniger Probleme und Rückfragen sind bei der Ausführung zu erwarten. Dies wirkt sich günstig auf die Baukosten aus und kann unter Umständen höhere Planungskosten leicht wieder ausgleichen.

Baugenehmigung

5.2. Die Bauvoranfrage

Die Landesbauordnung sieht vor, dass der Bauherrin oder dem Bauherrn zu einzelnen Fragen eines Bauvorhabens (Bauvoranfrage) ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt wird.

Der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides ist formgebunden. Er ist schriftlich mit den Bauvorlagen, die für die Entscheidung der formulierten Fragen erforderlich sind, mindestens 2-fach, bei der Abt. Baurecht einzureichen.

Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks im Grundsatz geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid betragen je nach Größe und erforderlichem Prüfaufwand zwischen ca. 60 bis 1000 EURO. Sie werden nicht auf eine spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig.

5.3 Das Kenntnissgabeverfahren

(1) Das Kenntnissgabeverfahren wird durchgeführt bei der Errichtung von

1. Wohngebäuden, ausgenommen Hochhäusern,
2. landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden auch mit Wohnteil bis zu drei Geschossen,
3. Gebäuden ohne Aufenthaltsräume bis zu 100 m² Grundfläche und bis zu drei Geschossen,
4. eingeschößigen Gebäuden ohne Aufenthaltsräume bis zu 250 m² Grundfläche,
5. Stellplätzen und Garagen für die Gebäude nach Nummer 1 bis 4,
6. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Gebäude nach Nummer 1 bis 4, soweit die Vorhaben nicht bereits nach § 50 verfahrensfrei sind und die Voraussetzungen des Abs. 2 vorliegen.

(2) Die Vorhaben nach Abs. 1 müssen liegen

1. innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist oder im Geltungsbereich einer Satzung nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und
2. außerhalb des Geltungsbereiches deiner Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB.

Kenntnissgabepflichtige Vorhaben müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Abt. Baurecht auf besonderen Antrag.

Nachdem Sie all Ihre Unterlagen bei der Abt. Baurecht eingereicht haben, prüft diese innerhalb von 5 Arbeitstagen die Vollständigkeit.

Ist dies der Fall, wird eine Eingangsbestätigung ausgestellt und eine Bearbeitungsgebühr zwischen 100 und 200 EURO erhoben.

5.4 Das normale Genehmigungsverfahren

Der Bauantrag wird bei der Baurechtsbehörde eingereicht und auf Vollständigkeit und Einhaltung der Vorschriften geprüft. Sollten Unterlagen fehlen, ruht der Antrag bis zum Eingang der einzureichenden Unterlagen.

Der Bauantrag wird jedoch auch auf Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Vorschriften geprüft. Desweiteren sind die bautechnischen Nachweise (Standortsicherheitsnachweis, Brand- Schall- und Wärmeschutz) durch einen Prüfsachverständigen prüfen zu lassen oder eine Erklärung zum Standortsicherheitsnachweis abzugeben, wenn die Voraussetzungen für den Wegfall der bautechnischen Prüfung vorliegen.

Bei bestimmten Bauvorhaben sind noch andere Behörden zu hören (wie z. B. das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt, die Feuerwehr wegen des vorbeugenden Brandschutzes usw.). Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst die Baurechtsbehörde diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung ggf. mit entsprechenden Auflagen.

Die Baugenehmigungsgebühren betragen i.d.R. 4 vom Tausend der Baukosten.

5.5 Wie rechtssicher ist meine Baugenehmigung?

Die Baugenehmigung ist ein Verwaltungsakt mit Außenwirkung, die daher auch von Dritten angefochten werden kann. Wenn ein/eine Nachbar/in mit Ihrem Vorhaben nicht einverstanden ist, können sich unter Umständen unliebsame Unterbrechungen ergeben.

Gegen die Baugenehmigung kann Ihr Nachbar/in (Betroffene/r) innerhalb eines Monats bei der Stadtverwaltung Singen mit Sitz in 78224 Singen Widerspruch einlegen, wenn ihm die Baugenehmigung zur Kenntnis zugestellt worden ist. Ist die Frist abgelaufen sind später keine Ansprüche mehr geltend zu machen. Hat er/sie keine Kenntnis von der Baugenehmigung, verlängert sich diese Frist. Sie kann in Einzelfällen bis zu einem Jahr betragen.



Singen – Friedingen – 2003

Foto: Firma Stanko Petek

Der Widerspruch hat jedoch keine aufschiebende Wirkung und zieht daher keinen Baustopp nach sich, sodass Sie bis zu einer Entscheidung, wenn auch auf eigenes Risiko, weiterbauen können. Der/die Nachbar/in hat aber die Möglichkeit, damit zu seinen Lasten keine vollendeten oder nicht mehr revidierbare Tatsachen geschaffen werden, beim Verwaltungsgericht einen Antrag zu stellen, die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs wieder herstellen zu lassen. Erst wenn das Verwaltungsgericht diesem Antrag stattgibt, müssen Sie die Bauarbeiten einstellen. Der Erfolg eines Widerspruchs bzw. Antrags hängt davon ab, ob der/die Widersprechende durch das Bauvorhaben in seinen/ihren öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarrechten verletzt wird wie z. B. das Unterschreiten des erforderlichen Grenzabstandes.

Liegt die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn vor, so berechtigt dies noch nicht, sofort mit den Bauarbeiten zu beginnen. Bis zum Baubeginn sind noch einige Hürden zu überwinden.

Baugenehmigung



Krankenhaus Singen (Hegau-Klinikum GmbH) am Hohentwiel

Foto: Firma Stanko Petek



Stadtwerke
Singen

Über uns

Stadtwerke Singen

Die Stadtwerke Singen, ein Eigenbetrieb der Stadt Singen, ver- und entsorgen die Bevölkerung von Singen mit kostengünstigen Infrastrukturdienstleistungen von hoher Qualität. Wir sorgen für die Bereitstellung **Trinkwasser**, führen den **Stadtlinienverkehr** durch und betreiben 2 Schienenhaltepunkte sowie **Industriegleise**.

Darüberhinaus sind die Stadtwerke auch für eine umweltgerechte und kostengünstige **Abwasser-, Abfall- und Wertstoffentsorgung** zuständig. 50 Mitarbeiter der Stadtwerke erwirtschaften einen Jahresumsatz von 15,9 Mio. Euro, bei einer Bilanzsumme von 63,1 Mio. Euro.



- Dr. Hansjörg Reichert . Rechtsanwalt u. Steuerberater
 - Rosel Reichert . Steuerberaterin
 - Cordula Fischer . Steuerberaterin
 - Bettina Breitenbach . Rechtsanwältin

Steuer- und Rechtsberatung aus einer Hand:

- ⇒ Beratung im Einkommensteuerrecht und in Fragen der Eigenheimzulage
- ⇒ Investitions- und Finanzierungsberatung
- ⇒ Gestaltung von Kauf-, Erbbaurechts-, Schenkungs- und Übergabeverträgen etc.
- ⇒ Gestaltung von Bauleistungsverträgen
- ⇒ Beratung bei Erbfolgeregelungen in steuerlicher und rechtlicher Hinsicht
- ⇒ Vertragsgestaltung im Steuer- und allgemeinen Zivilrecht

Zeppelinstraße 7
78224 Singen

Telefon: 0 77 31 / 95 87 – 0 Telefax: 0 77 31 / 95 87 – 40

E-Mail: kanzlei@reichert-reichert.de

Spitznagel & Kollegen

Steuerberater · Wirtschaftsprüfer



Freiheitsstr. 61-63 ☎ **40 04-0** Fax 4 10 10
info@spitznagel-kollegen.de
www.spitznagel-kollegen.de

6.1 Rechte und Pflichten des/der Bauherrn/in

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der/die Bauherr/in verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigelegt, die vom Bauherrn/in beachtet werden müssen. So sind z. B. der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung der Abt. Baurecht jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigelegt.

Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondererlaubnis beim Amt für Sicherheit und Ordnung - Straßenverkehrsbehörde - der Stadt Singen eingeholt werden.

6.2 Wann kann der Bagger loslegen?

Wenn der Baufreigabeschein (Roter Punkt) erteilt ist, kann es losgehen.

Der Bauherr hat aber den Baubeginn vorher der Abt. Baurecht mitzuteilen und, wenn es in den Auflagen zur Baugenehmigung steht, Grundriss und Höhenlage durch einen Sachverständigen auf dem Baugrundstück festlegen zu lassen.

- Bei Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren,
- bei Vorhaben, denen die Angrenzer schriftlich zugestimmt, zwei Wochen,
- bei sonstigen Vorhaben einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen.

6.3 Preiswert Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen

Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, z.B. 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 der Bauherren oder der Bauherrin ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich! Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein.
Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. »Einfache« Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guten Entwurf lässt sich auch hier eine anspruchsvolle Gestaltung 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 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. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage »nachzurüsten«.
5. Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
6. Manche Bauherren/innen setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen kann also eine auch preislich interessante Alternative sein. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, dass Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.
7. Baustoffe »horten«! Schon vor Baubeginn Sonderangebote der örtlichen Handwerksbetriebe sowie Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
8. Eigenleistungen einbringen! Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist. Ggf. kann Eigenleistung auch unter anfänglicher fachlicher Anleitung erfolgen.

6.4 Wie sichere ich mein Eigenheim?

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 können auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung auslösen. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.

Rollladen

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

Gitter

Mindestens 8 mm Durchmesser müssen 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 je nach Ausführung wieder abgeschraubt werden.

Schlösser

Abschließbare Fenstergriffe im ganzen Haus und Kipp Sicherungen erlauben es eher, 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 ein hochwertiger Schutz vor Einbrechern. Jedoch kosten wirksame Anlagen mehrere tausend Mark und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarmen kommen kann. Billige Lösungen dagegen sind für Einbrecher kein Hindernis.

Sicherheitsfenster

Sie stellen mit ihren speziellen Beschlagsystem, verstärkten Rahmenprofilen, hinterhakenden Stahlschließteilen, zusätzlich verschraubten Glashalteleisten, abschließbaren Fenstergriffen und Antibohrschutz ein erhebliches Hindernis für Einbrecher dar. Zusätzlich kann ein durchwurffhemmendes Sicherheitsglas verwendet werden.

Gesamtkonzept

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



Singen – DAS-Areal Singen – 2001

Foto: Firma Stanko Petek



Neubau Sparkasse Singen – Gelungenes Ensemble von Denkmalschutz und modernem, transparentem Neubau

Foto: Wolfgang Riede

*Rechte/
Pflichten*

DÖRING Ingenieurgemeinschaft

Ingenieurbüro für: Statische Berechnung und Tragwerksplanung

Theodor-Hanloser-Straße 1 · 78224 Singen · Telefon (0 77 31) 4 12 14 · Telefax (0 77 31) 4 90 78

Ingenieurbüro

Karl-Peter Kunz, Dipl.-Geologe
Jörg Steinhäusler, Dipl.-Ing. (FH)
Bauwesen, Projektmanagement

Baugrund / Abbruch



Arbeitssicherheit



Umweltschutz



Wehrdstraße 7 / DAS 3
78224 Singen
Telefon 07731 / 181545
Telefax 07731 / 181546
eMail: b.a.u.-Singen@T-online.de

Garten- und Landschaftsarchitektur **THOMAS GNÄDINGER**



Trottengasse 7 · 78224 Singen/Hohentwiel
Telefon 07731 · 18 48 47 · Telefax 18 48 48
www.gnaedinger-landschaftsarchitekten.de



GEOSOND Dr. Koenig GmbH

Beratende Geologen und Ingenieure

- Baugrund
- Altlasten
- Geologie

Am Rehbuck 14 ■ 78224 Singen/Hohentwiel
Tel. (0 77 31) 6 51 42 ■ Fax (0 77 31) 6 93 14 ■ Internet: www.geosond.de

Fritz Würth

Freier Architekt

- ◆ Entwurf
 - ◆ Planung
 - ◆ Bauleitung
- Uhlandstraße 9
78224 Singen
Telefon 0 77 31/4 38 10
Telefax 0 77 31/4 38 32

PLANUNG BAULEITUNG

ARCHITEKTURBÜRO REINER GRAF

Tätigkeitsschwerpunkte:

Architektenleistungen für
alle öffentlichen und
privaten Hochbauten,
Denkmalschutz, kostengünstiges
und energiesparendes Bauen.

Büro Steißlingen
Tel. 07738/9309-0

Büro Singen
Tel. 07731/8730-0

7.1 Was bedeutet ökologisch orientiertes Bauen?

Ökologisches Bauen heißt, den Ressourcen und Energiebedarf für die Gebäudeherstellung und -nutzung so gering wie möglich zu halten. Das reicht von der umweltbewussten Standortwahl über die Gebäudekonzeption und -form, bis zu Entscheidungen über die richtigen Baustoffe und haustechnischen Systeme.

Das ökologische Bauen lässt sich vor allem in die Bereiche ressourcensparendes und umweltschonendes Bauen untergliedern. Die folgende Auflistung soll verdeutlichen, welche Aspekte und Maßnahmen mit diesen Begriffen verbunden sein können.

7.2 Wie kann die Solarenergie genutzt werden?

Erdöl, Erdgas, Kohle und Uran stehen nicht unbegrenzt zur Verfügung, zudem steigern die fossilen Energieträger die Kohlendioxid-Belastung; damit einher geht das Problem des Treibhauseffektes. Die Bundesregierung hat sich daher zum Ziel gesetzt, die CO₂-Belastung bezogen auf das Jahr 1987 bis 2005 um 25 Prozent zu reduzieren. Für die Zukunft ist daher ein nachhaltiges Wirtschafts- und Energieversorgungssystem gefordert.

Eine Alternative zu den traditionellen Energieträgern ist die Nutzung der Sonnenenergie, z.B. die Solarzellentechnik zur Stromerzeugung oder die Solarthermie zur Wärmenutzung. Insbesondere die Nutzung der Solarwärme hat in den vergangenen Jahren immer mehr zugenommen. Für ein Einfamilienhaus erhält man heute eine Anlage schon ab ca. 2.500,-EURO (ohne Montage). Solide geplante Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung erreichen einen 50-bis 65-prozentigen Anteil am Jahresbedarf, größere Anlagen können auch einen Beitrag zur Heizung liefern. Kostenlose Beratung und weitere Informationen erteilt die Stadt Singen, Umweltschutzstelle, Jul.-Bühner-Straße 2, Frau Kaluza-Däschle, Telefon 07731/85195.

7.3 Auswahlkriterien für Baustoffe

Die Wahl der Baustoffe ist beim ökologischen Bauen ein wichtiger Faktor. Neben ökologischen und physikalischen Kennwerten spielen auch die gesamtwirtschaftlichen Kriterien eine große Rolle. Entscheidend dabei sind der Energieaufwand bei der Gewinnung und Herstellung, die Dauerhaftigkeit und Nutzungssicherheit, die Wirtschaftlichkeit sowie die spätere Beseitigung der Stoffe oder ihre Wiederverwendung. Grundlegender Gedanke ist das Prinzip der Schadstoffminimierung, d. h. es sollten Baustoffe zum Einsatz kommen, die sowohl bei der Herstellung als auch am Gebäude möglichst wenig belastende Substanzen an die Umwelt abgeben. Nicht jeder Baustoff, der als "biologisch" oder "gesund" bezeichnet wird, ist dies tatsächlich.

Dagegen gibt es Materialien, die den ökologischen Anforderungen durchaus entsprechen und die oft zu Unrecht als umweltfeindlich angesehen werden. Maßgebliche Faktoren bei Baustoffen sind vor allem die Herkunft, die Zusammensetzung, der Energiebedarf zur Herstellung, die Umweltbelastung bei der Produktion und die Möglichkeiten zum Recycling. So kann beispielsweise durch die Verwendung von heimischen Baustoffen viel Energie eingespart werden, weil lange Transportwege entfallen. Beim Energiebedarf zur Herstellung von Baustoffen gibt es interessante Ergebnisse: Zur Herstellung von Beton ist relativ wenig Energie erforderlich. Den niedrigsten Energiebedarf weisen bei Mauersteinen Bimsbetonsteine auf.

7.4 Planen Sie ein energiegerechtes Gebäude

Der Wärmeschutz zählt zu den bautechnischen Nachweisen, die beim Bau, bei An- oder Umbauten, bei Modernisierungen oder Dachgeschossausbau von beheizten Gebäuden zu führen sind. Der Wärmeschutznachweis wird gemäß den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung geführt und ggf. durch einen Prüfenieur geprüft.

Ziel der Verordnung ist es, den Heizwärmebedarf bei Neubauten auf 54 bis 100 kWh/m² pro Jahr zu begrenzen (siehe Kapitel Heizungsanlage).

Die Wärmeschutzverordnung sieht eine Gesamtenergiebilanz vor, bei der interne Wärme aus der Nutzung eines Gebäudes sowie externe Wärme aus Sonnenstrahlung den Wärmeverlusten gegenübergestellt werden. Die internen Wärmegewinne beruhen in einem Bürogebäude beispielsweise auf die von einer großen Personenzahl sowie den modernen Büromaschinen ausgehenden Wärme. Großes Gewicht haben die externen Wärmegewinne, denn Sonnenstrahlen sind besonders für Wohngebäude eine schier unerschöpfliche Form der Energie (auch bei bewölktem Himmel!). Große Fenster und verglaste Türen helfen der Wärme, in unsere Räume zu gelangen. Lassen Sie sich ein Diplom für Ihr Gebäude aushändigen, den "Wärmebedarfsausweis"! Dieser dient als Beleg dafür, dass behutsam mit den begrenzten Ressourcen umgegangen wird und ein Haus damit den aktuellen Anforderungen entspricht. Der moderne Wärmedämmstandard orientiert sich an folgenden Grundprinzipien:

- **Wärmedämmkonzept:**

Minimierung der Transmissionswärmeverluste durch eine deutliche Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes. Besondere Sorgfalt muss darauf verwendet werden, Wärmebrücken zu vermeiden. Diese entstehen, wenn die wärmedämmende Außenhülle des Gebäudes durchbrochen oder geschwächt wird, wie z. B. bei auskragenden Balkonplatten, Anschlusspunkte Ortgang oder Innenwände zum geneigten Dach etc.

- **Dichtheitskonzept:**

Minimierung der Lüftungswärmeverluste durch Reduzierung der Undichtheiten in den Gebäudehüllflächen und Verwirklichung einer kontrollierten Lüftung (Lüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung).

- **Speicherkonzept:**

Effektive Nutzung solarer und interner Wärmegewinne u. a. durch eine angepasste Speicherfähigkeit der Innenbauteile.

Aus diesem Standard resultiert das Niedrigenergiehaus, das 30 Prozent weniger Heizwärmebedarf hat, als die gültige Wärmeschutzverordnung vorschreibt. Der jährliche Heizverbrauch beträgt 50–70 kWh (etwa 5–7 Liter Heizöl) je m² Wohnfläche. Das Niedrigenergiehaus kostet etwa 30 bis 50 EURO je m² Wohnfläche mehr als ein konventionelles.

Das weiterentwickelte Niedrigenergiehaus das Passivhaus. Der jährliche Heizwärmebedarf beträgt 10–15 kWh (etwa 1 Liter Heizöl) je m² Wohnfläche.

- 25 bis 40 cm hochwertige Dämmstoffe, mit Ultraleichtbau preiswert gebaut.
- Wind- und luftdichte Gebäudehülle, sorgfältig konstruiert ohne Wärmebrücken.
- Dreifach-Wärmeschutzglas, im extragedämmten Fensterrahmen.
- Supereffiziente Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung.
- Lufttemperierung und Warmwasserbereitung z. B. durch Mini-Wärmepumpe.
- Stromsparende Licht- und Haushaltstechnik.

7.5 Dachbegrünung

Es lebt sich gut unter einem Gründach

Öde Dachlandschaften in blühende Gärten zu verwandeln war eine Vision des kürzlich verstorbenen Künstlers Friedensreich Hundertwasser. Tatsächlich werden immer mehr Dächer begrünt, vielfach um einen Ausgleich für bebaute Flächen zu schaffen. Befürchtungen, dass Pflanzenwurzeln die Dachhaut durchdringen könnten, haben sich inzwischen als unbegründet herausgestellt.

Bei fachgerechter Planung und Ausführung bestehen keinerlei unkalkulierbare Risiken.

Im Gegenteil eine Begrünung verlängert sogar die Haltbarkeit des Daches, da sie Temperaturschwankungen abpuffert und die Dachhaut vor thermischen und mechanischen Beanspruchungen sowie UV-Strahlenbelastung bewahrt.

Verglichen mit konventionellen Dachabdeckungen ergeben sich bei Gründächern langfristig finanzielle Vorteile für den Bauherrn. Dank ihrer wärmedämmenden Eigenschaften können Einsparungen beim Energiebedarf eines Gebäudes erzielt werden.

Die ökologische Schutzschicht verbessert das Kleinklima. Unter begrünten Dächern fühlen sich die Menschen wohler, da sommerliche Aufheizungen und winterliche Auskühlungen abgemildert werden. Bereits extensive Dachbegrünungen mit Schichtaufbauten von wenigen Zentimetern sind naturnaher Blickfang und Wohnstätte bedrohter Tierarten, entsprechende Bepflanzung und Pflege vorausgesetzt.

Intensivbegrünungen erweitern den Lebensraum des Menschen, der hier entspannen und die artenreiche Flora und Fauna genießen kann. Dank ihres Speichervermögens halten Gründächer zudem Regenwasser zurück, das über Pflanzen und Verdunstung direkt dem natürlichen Kreislauf zurückgegeben wird. Der Rest des Wassers kann zeitverzögert abfließen bzw. auf dem Grundstück versickern.



Sparkasse Stadt Singen – Gebäudekante und vorgehängte Glasfassade
Foto: Wolfgang Riede



8.1 Ist die Heizungsanlage sicher?

Der Schornsteinfegermeister überprüft bei der Heizungsanlage, ob der Schornstein für die neue Heizung geeignet, d. h. die Verbrennungsgase sicher abgeführt werden und die Brandsicherheit gewährleistet ist. Um dieses beurteilen zu können, benötigt er die technischen Daten der geplanten Heizungsanlage.

Im Baugenehmigungsverfahren wird der bei der Abt. Baurecht eingereichte Vordruck mit den technischen Angaben rechtzeitig dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zugestellt. Zweckmäßigerweise trägt der Fachbetrieb, der die Heizung installiert, diese Daten gleich in den entsprechenden Vordruck ein, auf dem Ihnen der Schornsteinfeger dann bescheinigt, dass die Heizung abgeschlossen werden kann.

Heizungsfachmann und Schornsteinfeger ergänzen sich, damit Ihre neue Heizung sicherheitstechnisch einwandfrei in Betrieb genommen werden kann. Dadurch ist auch gewährleistet, dass die geltenden technischen Regeln und bauaufsichtlichen Vorschriften eingehalten werden. Wenn alles in Ordnung ist, erhalten Sie darüber eine Bescheinigung.

Damit unnötige, zum Teil erhebliche Kosten für eine eventuelle Mängelbeseitigung vermieden werden können, wird empfohlen, eine Bauzustandsbesichtigung durch den Bezirksschornsteinfegermeister vor dem Verputzen der Schornsteine durchführen zu lassen. Auch später kommt der Schornsteinfeger regelmäßig und überprüft Ihre Heizung und den Schornstein.

In der Kehr- und Überprüfungsverordnung ist geregelt, in welchen Zeitabständen der Bezirksschornsteinfegermeister die Anlagen kehrt bzw. überprüft. Sollte der Schornsteinfeger dabei Mängel feststellen, müssen diese durch einen Heizungsfachmann innerhalb der vorgegebenen Frist behoben werden. Die Mängelbeseitigung muss dem Bezirksschornsteinfegermeister möglichst umgehend gemeldet werden; falls dies nicht geschieht, geht er davon aus, dass die Mängel weiter bestehen. Dann schaltet er die Abt. Baurecht als zuständige Aufsichtsbehörde ein, die die Behebung der Mängel mit einer gebührenpflichtigen Anordnung bis hin zur Anwendung von Zwangsmittel

durchsetzen kann. Ist durch einen Mangel sogar das Leben oder die Gesundheit der Hausbewohner bedroht, kann die Abt. Baurecht, z. B. bei Austreten von Gas den Energieversorger anweisen, den Gashahn abzudrehen, bis der Mängel beseitigt ist. Ebenso können Zwangsgelder zur Durchsetzung der Mängelbeseitigung festgesetzt werden.

8.2 Die Kleinf Feuerungsverordnung
wichtige Änderungen seit dem 1.1.1998

Die Heizungsanlage soll sauber, energiesparend und umweltschonend arbeiten!
Durch die neue Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen sollen die Einsparpotentiale beim Energieverbrauch und damit bei der Freisetzung des Klimagases Kohlendioxid voll ausgeschöpft und die Stickoxid-Emissionen verringert werden. Am Ausstoß des Gases Kohlendioxid (CO2) als größtem Verursacher des Treibhauseffektes sind Haushalte und Kleinverbraucher mit rund 26 % beteiligt. Bei Inbetriebnahme der Heizung führt der Schornsteinfeger daher in den meisten Fällen auch eine Messung durch, um die Abgasverluste festzustellen.

Seit 1998 müssen bei neuen oder wesentlich geänderten Öl- und Gasfeuerungsanlagen folgende Abgasverlust-Grenzwerte eingehalten werden (ausgenommen Feuerungsanlagen zur Beheizung eines Einzelraumes bis 11 kW und zur ausschließlichen Brauchwassererwärmung bis 28 kW Nennwärmeleistung):

Nennwärmeleistung in Kilowatt	Neue Grenzwerte für Abgasverluste
über 4 bis 25	11%
über 25 bis 50	10%
über 50	9%

Bei Ölfeuerungsanlagen ist außerdem die Rußzahl begrenzt. Die Rußzahl ist ein Maß für die Emission staubförmiger Partikel und lässt Rückschlüsse auf die Verbrennungsgüte zu.

8.3 Moderne Heiztechnik

Brenner, Feuerraum, Kesselkonstruktion und Abgassystem als Hauptelemente der Feuerungsanlage sind bei der heutigen Technik optimal aufeinander abgestimmt. Eine moderne Steuerung regelt bedarfsorientiert den Heizwärme- und Brauchwasserbedarf.

Die fortschrittlichste Feuerungstechnik stellen derzeit Gas-Brennwertgeräte dar. Brennwertgeräte nutzen durch Kondensation des im Abgas enthaltenen Wasserdampfs dessen Kondensationswärme aus und erreichen so einen bis zu zehn Prozent höheren Nutzungsgrad.

Alte Heizungen dagegen nutzen häufig die eingesetzte Brennstoffenergie nur unzureichend aus. Die einzelnen Elemente sind nicht optimal aufeinander abgestimmt, die Kessel sind zu groß dimensioniert, häufiges An- und Abschalten ist uneffektiv und außerdem wird nur die Außentemperatur als Regelgröße verwendet. Der Jahresnutzungsgrad liegt daher bei alten Kesseln häufig unter 70 %. Dies ist mit einem deutlich höheren Schadstoffausstoß verbunden. Für die Abgasführung bei Brennwertgeräten sind herkömmliche Hausschornsteine nicht geeignet, weil die Abgase nicht mehr genug Auftrieb haben und durch die Restfeuchte auch im Abgasweg noch Kondenswasser anfällt. Außerdem treten die Abgase in der Regel mit Überdruck in den Schornstein ein. Als geeignete Lösung bieten sich korrosionsfeste Abgasleitungen oder mehrschalige, feuchtunempfindliche Schornsteine an. Abgasleitungen für Brennwertgeräte werden mit Überdruck betrieben. Sie müssen daher dicht gegen den Überdruck und das anfallende Kondenswasser, korrosions- und in gewissem Umfang temperaturbeständig sein.

8.4 Heizöltanks

Angerostete oder schadhafte Heizöltankanlagen bilden unsichtbare Risiken für die Umwelt. Deshalb müssen nach der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“

oberirdische Tankanlagen

- ab 1.000 bis 10.000 l Gesamtlagerkapazität vor der Inbetriebnahme durch einen anerkannten Sachverständigen oder einen Fachbetrieb überprüft werden. Sonderregelungen für Wasserschutzgebiete sind zu beachten.
- ab 10.000 l Gesamtlagerkapazität vor der Inbetriebnahme - und danach alle fünf Jahre durch einen anerkannten Sachverständigen überprüft werden.

Unterirdisch eingebaute Tankanlagen

waren bereits bisher unabhängig vom Volumen durch einen anerkannten Sachverständigen prüfpflichtig

- vor Inbetriebnahme und spätestens alle fünf Jahre, in Wasserschutzgebieten, spätestens alle zweieinhalb Jahre nach der letzten Überprüfung.

Jeder Betreiber einer Heizölfeuerung ist verpflichtet, die Prüfung entsprechend der für die Anlage geltenden Prüfpflicht in Auftrag zu geben. Eine Aufforderung durch die Behörde erfolgt im Regelfall nicht.

Grundsätzliche technische Anforderungen:

- Unterirdische Tanks müssen doppelwandig und mit einem Leckanzeigegerät versehen sein.
- Oberirdische Tanks (dazu gehören auch Kellertanks) müssen doppelwandig und mit einem Leckanzeigegerät versehen sein oder in einem dichten und beständigen Auffangraum stehen. Auffangräume sind abflusslos herzustellen.
- In Wasserschutzgebieten sind unterirdische Tanks mit mehr als 40.000 l Lagerkapazität unzulässig.

Wenn Sie sich vergewissern wollen, ob Ihr Grundstück in einem Wasserschutzgebiet liegt: Fragen Sie nach bei den Stadtwerken, Grubwaldstraße 1, Herrn Giolda, Telefon 07731/85 409.

Sicherheit

9. Ziele von Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalschutz und Denkmalpflege basieren auf einem Geschichtsverständnis, das die momentane Situation der Kulturgesellschaft als Teil einer historischen Entwicklung sieht, die ihrerseits wiederum eine Voraussetzung für die gegenwärtigen Verhältnisse bildet. Um ein besseres Verständnis der momentanen Kulturgesellschaft zu ermöglichen, besteht die Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der Dokumentation historischer Kulturgegenstände; deshalb kommt der sinnvollen Erhaltung und Nutzung dieser Kulturgegenstände aus der Vergangenheit, die z.B. in künstlerischer, städtebaulicher oder technischer Hinsicht typisch für die jeweilige Epoche waren, eine große Bedeutung zu.

Denkmalschutz

9.1 Der Denkmalschutz

Eine Übersicht über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, ist in der Abt. Stadtplanung bei Bedarf einzusehen.

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in deren 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 können evtl. Zuschüsse aus Mitteln des Landes helfen. Man muss sich nur 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 und Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalern in Anspruch genommen werden.

Auskunft rund um den Denkmalschutz erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Singen, Jul.-Bühner-Straße 2, Herr Brügel, Telefon 85 340.



Singen – Beuren an der Aach – 2003

Foto: Firma Stanko Petek



Singen – Kernstadt Übersichtsfoto 2002

Foto: Firma Stanko Petek

Singen

10.1 Allgemein

Wer jetzt bauen will, hat sich einen günstigen Zeitpunkt ausgesucht. Derzeit herrschen fürs Bauen, Kaufen und Modernisieren noch gute Bedingungen. Die Zinsen für Baugeld sind auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau. Wer die Finanzierung seines Bauvorhabens plant, der sollte aber auch daran denken, dass es außer den eigenen Ersparnissen und Darlehen auch noch eine dritte Möglichkeit gibt: nämlich eine Fülle von direkten (z. B. Darlehen) und indirekten Finanzierungshilfen (z. B. eventuelle Steuervergünstigungen) sowohl beim Neubau als auch bei der Renovierung von bestehenden Gebäuden und Eigentumswohnungen. Ständige Änderungen durch Gesetzesnovellierungen, durch das Auslaufen und die Einführung neuer Programme sowie durch inhaltliche Änderungen bestehender Förderprogramme machen den Bereich der Finanzierungshilfen für den Bauherren allerdings oft schwer durchschaubar.

Die folgende Übersicht berücksichtigt nicht die indirekten Finanzierungshilfen, hier helfen die Mitarbeiter des Finanzamtes, die Angehörigen der steuerberatenden Berufe oder auch Fachliteratur weiter.

Nachfolgend zuerst grundsätzliche Hinweise, worauf Sie beim Bauen und Finanzieren achten müssen.

• Disagiofalle

Der Disagio stellt eine Zinsvorauszahlung dar. Im Gegenzug reduziert der Kreditgeber für den Festschreibungszeitraum den Nominalzins. Ein Disagio bringt zwar oft steuerliche Vorteile für den Vermieter; es führt aber oft dazu, dass die Belastung nach Ablauf der Zinsbindung deutlich ansteigen wird. Sicher ist die Immobilienfinanzierung nur, wenn man diese absehbare Belastung auch weiterhin verkraften kann.

• Die richtige Zinsbindung

Der Durchschnittszins der letzten 20 Jahre für Baugeld betrug ca. 8,3 Prozent. Bei deutlich höheren Zinsen spricht viel für eine Zinsbindung, die nicht über fünf Jahre hinausgeht. Bei der historisch günstigen Zinssituation sollte

hingegen eine deutlich längere Zinsbindung gewählt werden. Und je knapper die Finanzdecke bei der Finanzierung ist, desto mehr ist der Bauherr auf stabile Zinsen angewiesen. Optimal sind natürlich Finanzierungsangebote mit individuellen Sondertilgungsmöglichkeiten.

• Das günstige Kreditangebot

Der Effektivzins alleine reicht nicht aus!

Holen Sie sich unterschiedliche Angebote zu Ihrem Kreditwunsch ein. Geben Sie Laufzeit und monatliche Belastung vor. Das beste Angebot erkennen Sie an der niedrigsten Restschuld. Legen Sie das günstigste Angebot auch Ihrer Bank vor und lassen Sie sich wegen der Unterschiede beraten. Denn Experten spüren schnell unsichtbare Nachteile von Billigangeboten auf.

• Möglichkeiten der Verbilligung

Beim Kauf einer Immobilie ist zu prüfen, ob bestehende Darlehen mit niedrigen Zinsen übernommen werden können. Daran ist auch Ihr Immobilien-Verkäufer interessiert, weil er dadurch Gebühren bei seiner Bank sparen kann.

• Keine Bauspar-Sofortfinanzierung

Auch wenn Sie noch so oft von Vertretern für Sofortkredite angesprochen werden: Lassen Sie die Finger von diesen Konstruktionen. Sie zahlen i.d.R. Ihr Eigenkapital in Bausparverträge ein und müssen höhere Kredite als nötig aufnehmen. Im familiären Umfeld angesparte und nicht genutzte Bausparverträge können auf Sie übertragen werden. Nutzen Sie solche Gelegenheiten. Sie kommen in den Genuss des günstigen Darlehens, ohne bei niedrigen Zinsen angespart zu haben.

• Der Festpreis eines Hauses ist kein Festpreis

Ein Festpreis bedeutet lediglich, dass die Preise nicht sinken. Vereinbaren Sie, dass nach Ablauf der Preisbindung der Preis maximal entsprechend der Entwicklung des Baukostenindex steigt.

- **Ausschalten der Verteuerung trotz Festpreise**

Hausanbieter verkaufen Häuser oftmals zunächst in der Standardausstattung. Erst nach Vertragsabschluss wird die Bemusterung durchgeführt. Dies kann dann zu einem erheblichen Mehrpreis führen. Schließen Sie daher den Kaufvertrag erst nach der Bemusterung ab. Verlangen Sie zudem eine Kostenaufstellung nach DIN 276 (gehört normalerweise zum Leistungsumfang des Architekten).

- **Vereinbaren Sie Fertigstellungstermine**

Vereinbaren Sie auch Vertragsstrafen bzw. Schadensersatzklauseln, falls der Bauträger zugesagten Terminen nicht nachkommt. Denn den laufenden Zinsverpflichtungen aus den Darlehensverträgen müssen Sie schließlich nachkommen.

- **Vermeiden Sie Vorauszahlungen**

Wirklich solvente und leistungsfähige Bauträger verlangen keine Vorkasse.

Bestehen Sie darauf, dass der Bauträger seinen Zahlungsplan der kreditgebenden Bank anpasst. Leider häufen sich Fälle, dass der Kunde zwar bezahlt hat, der Bauträger aber die Bautätigkeit einstellt. Ein üblicher Bankzahlungsplan sieht vor, dass 50 Prozent des Darlehens nach der Rohbaufertigstellung, weitere 25 Prozent nach Fertigstellung des Innenausbaus und die letzten 25 Prozent nach der Schlüsselübergabe ausgezahlt werden. Vertrauen Sie bei diesen Zahlungsplänen auf die Erfahrungen der Bank.

10.2 Finanzamt

Eigenheimzulage

Die Eigenheimzulage ist eine Grundzulage, die dem Steuerzahler beim Kauf einer Immobilie oder beim Hausbau gewährt wird. Genauere Informationen hierüber erhalten Sie beim Finanzamt Singen.

Im Zusammenhang mit der Beantragung der Eigenheimzulage sollte geprüft werden, ob eventuell die Voraussetzungen für weitere Zulagen, Baukindergeld und Öko-Zulage bestehen.

10.3 Banken und Kreditinstitute

Die Antragstellung für weitere Programme erfolgt über ein Kreditinstitut Ihrer Wahl, z. B. ihre Hausbank. Dort erhalten Sie nähere Informationen über Programme, Informationen über weitere Finanzierungshilfen und entsprechende Antragsformulare. Die Absicherung der Darlehen erfolgt in banküblichem Umfang.

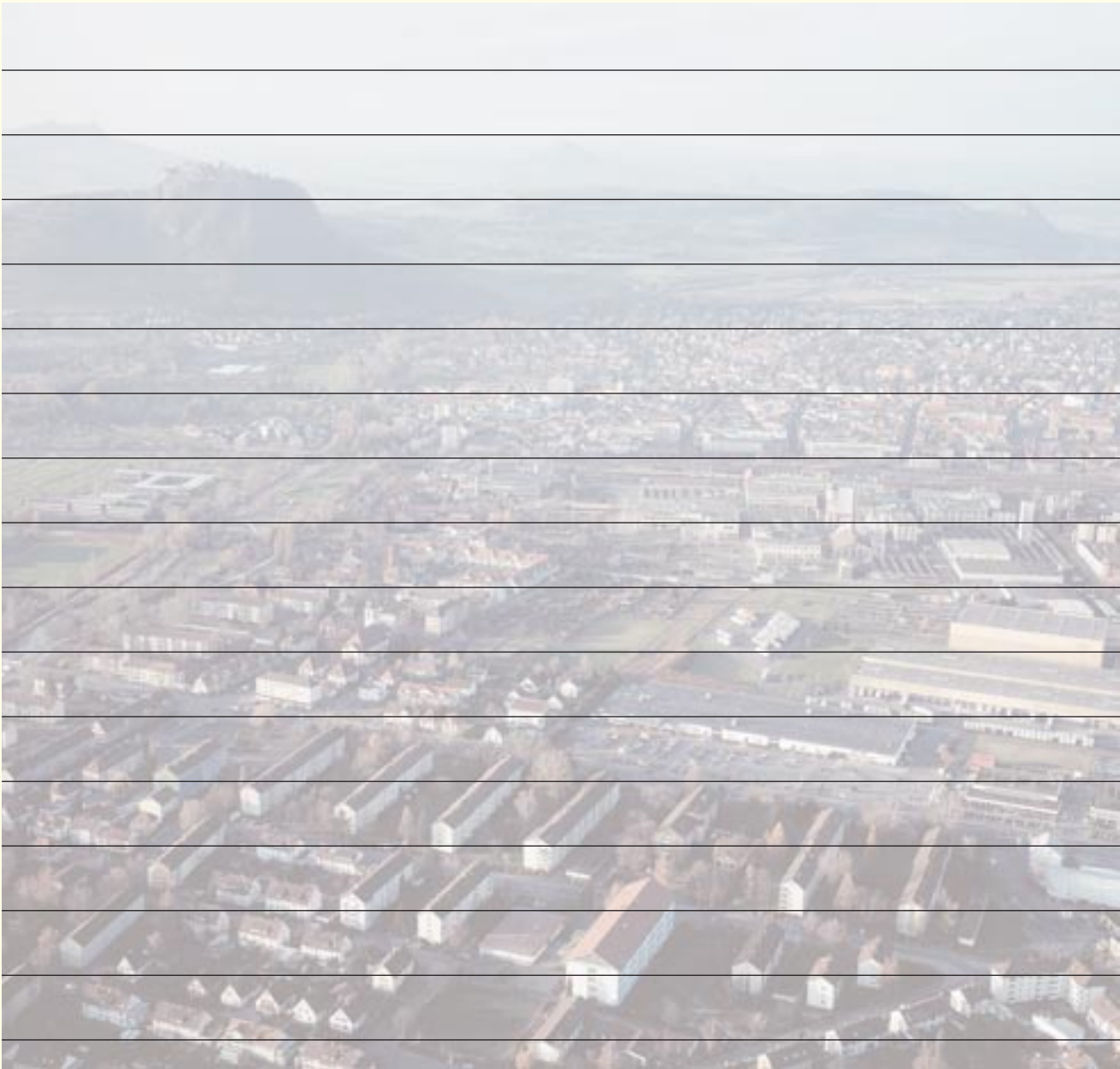
Allgemein



Stadt Singen – Blick auf den Hohentwiel

Foto: Firma Stanko Petek

Notizen



11.1 Wie findet man Sie in Ihrem neuen Haus?

Haben Sie Ihr Gebäude mit einer Hausnummer versehen, wenn Sie es bezogen haben? Sollten Unklarheiten bestehen, wenden Sie sich an die Abt. Vermessung, die die Hausnummern festsetzt. Die Hausnummern müssen von der Straße aus gut lesbar sein. Unleserliche Hausnummerschilder sind unverzüglich zu erneuern. Die Hausnummern sind in einer Höhe von nicht mehr als drei Meter an der der Straße zugekehrten Seite des Gebäudes unmittelbar über oder neben dem Gebäudeeingang oder, wenn sich der Gebäudeeingang nicht an der Straßenseite des Gebäudes befindet, an der dem Grundstückszugang nächstgelegenen Gebäudedeck anzubringen. Bei von der Straße zurückliegen den Gebäuden, sind die Hausnummern am Grundstückszugang anzubringen. Denken Sie daran, es dient Ihrer Sicherheit, wenn Sie im Notfall schnell gefunden werden.

11.2 Sie wollen innerhalb Ihres Gebäudes Wohnungseigentum schaffen?

Ihr Gebäude soll in Eigentumswohnungen bzw. in gewerblichen Sondereigentum aufgeteilt werden? Dazu müssen Sie eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung, bei der Abteilung Baurecht beantragen. Dem Antrag sind Pläne des genehmigten Gebäudes hinzuzufügen (Lageplan, Grundrisse, Schnitte und alle vier Ansichten). In diesen Plänen ist jeweils ein Sondereigentum mit der speziellen Ziffer des Sondereigentums zu kennzeichnen. Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt die Abt. Baurecht dem Grundbuchamt, dass die Wohnung in sich abgeschlossen ist, wenn also u. a. die raumabschließenden Bauteile den baurechtlichen Anforderungen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes entsprechen und der Zugang über einen Treppenraum erfolgt, der ins Freie führt.

Diese Anforderungen gelten in der Regel als erfüllt, wenn Pläne und Ausführung dem bauaufsichtlich genehmigten Zustand entsprechen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die beurkundeten Pläne werden dann vom Antragsteller dem Notar bzw. Grundbuchamt vorgelegt, damit dort die entsprechenden Grundbuchblätter angelegt werden können.

Wissen Sie nicht, welcher der zuletzt genehmigte Zustand ist, weil Ihnen die Baugenehmigung nicht zur Verfügung steht, können Ihnen die MitarbeiterInnen im Fachbereich Bauen, Abt. Baurecht meist weiterhelfen. Als Grundstückseigentümer/in oder mit Vollmacht des/der Grundstückseigentümers/in geben wir Ihnen Einsicht in die genehmigten Planunterlagen und machen Ihnen die notwendigen Kopien.

Hausnummern



Neubau Sparkasse Singen – Radolfzell 2002 –
Moderne Architektur
Foto: Wolfgang Riede

Der Bauherr:

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

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

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

**Planungsbüro für Gebäudetechnik
WOLFGANG THIEL**

**Planungsbüro für Elektrotechnik
BERT VÖTISCH**

Werner-von-Siemens-Straße 6 ♦ 78224 Singen

Telefon: 07731-46859 ♦ Fax: 07731-948766

e-mail: planungsbuero@gebaeudetechnik-thiel.de ♦ planungsbuero@bert-voetisch.de

... Niedrigenergie- oder Passivhaus ...

... Massiv oder Holzständerbauweise ...

... denn wir bauen anders ...



**Kampitschstraße 35 • 78628 Rottweil • Tel.: 0741-9494028 • Fax: 0741-9494504
E-Mail: info@schneider-hausbau.de • Internet: www.schneider-hausbau.de**

Mangold und Thoma Freie Architekten

Wehrdstraße 7 78224 Singen (Htwl.)
Tel. 07731-8386 -30 Fax -40





Auf der richtigen Fährte ist der Erdgas-Fan

Er nutzt die Energie, die voll im Trend ist: Erdgas. Mit Erdgas kann er heizen, Warmwasser bereiten, kochen, die Wäsche trocknen und Auto fahren.

Und mit modernen Erdgasgeräten spart er Energie und Geld und belastet die Umwelt weniger.

Die Meisterbetriebe des Heizungshandwerks installieren das Gerät mit Stempel und Garantie.



**Gas- und E-Werk
Singen** der Thüga AG

Industriestr. 9 78224 Singen
Telefon 07731 5900-385
www.gews.de info@gews.de

...für ein schöneres Wohnen.



GVV... STÄDTISCHE
WOHNBAUGESELLSCHAFT
SINGEN mbH

Bau- und Sanierungs-
träger der Stadt Singen,
Hausverwaltungen und
Vermietungen, Neubau
und Verkauf von Rei-
henhäusern,
Eigentumswohnungen
und Gewerbebauten



Ihr verlässlicher Partner bei der Verwirklichung Ihres Wunsches nach den eigenen vier Wänden.



**Nutzen Sie unsere Erfahrung und
fachliche Kompetenz für
Ihr Traumhaus.**

Julius-Bührer-Straße 4
78224 Singen/Hohentwiel
Telefon: 07731/9066-18/19

Telefax: 07731/9066-99
E-mail: info@gvv-singen.de
home: www.gvv-singen.de

FX RUCH

do it with a profi

Bäder
Baustoffe
Fliesen
Küchen
Kaminöfen
Accessoires
Ideen ...

Die F.X. Ruch KG ist ein Familienunternehmen
mit mehr als 100-jähriger Tradition.

Wir verstehen uns als modernes Handelsunternehmen,
das gewerblichen und privaten Kunden
Waren und Dienstleistungen anbietet,
die im weitesten Sinne mit den Themen
Bauen & Wohnen zusammenhängen.

F.X. Ruch KG Industriestr. 13-15 78224 Singen
Tel: 07731-5920 info@fxruch.de www.fxruch.de