

Planen und Bauen

in der STADT SUHL



STADT SUHL

Vorwort des Oberbürgermeisters . . .	1	4.2. Der Bebauungsplan	13	7.3. Die Bank	21
1. Stadt Suhl – Standort für Industrie und Gewerbe, Handel und Dienstleistungen . . .3		4.3. Grundstückserwerb	13	7.4. Der Notar	23
2. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Suhl	6	4.4. Nebenkosten	14	7.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)	23
2.1. Der Wohnungsneubau	6	4.4.1. Kanal, Wasser, Verkehrs- erschließung	14	8. Die Bauausführung	24
2.2. Die attraktive Ausgestaltung der Innenstadt	7	4.4.2. Notarkosten	14	8.1. Rechte und Pflichten des Bauherren	24
2.3. Die Erhaltung und Auf- wertung der historischen Stadtgebiete	7	4.4.3. Grunderwerbssteuer	14	8.2. Baubiologisch Bauen	24
2.4. Der Stadttumbau	8	4.4.4. Sonstige Nebenkosten	15	8.3. Preiswert Bauen	26
2.5. Die Verbesserung der Verkehrssituation	8	5. Die Baugenehmigung	16	8.4. Wie sichere ich mein Eigenheim?	27
2.6. Die stadtnahe Landschaft	8	5.1. Allgemeines	16	9. Der Bau ist fertig	28
3. Was ist beim Planen zu beachten?	9	5.2. Der Vorbescheid	16	9.1. Abnahme des Baus	28
3.1. Kauf oder Bau eines Hauses? . .9		5.3. Der Bauantrag	16	9.2. Mängel am Bau – Was tun? . .28	
3.2. Altbau oder Neubau?	9	5.4. Teilung von Grundstücken . .18		10. Die Baufinanzierung	29
3.3. Eigentumswohnung oder Haus?	10	5.5. Die Abgeschlossenheits- bescheinigung	18	10.1. Förderungen und Steuer- vorteile bei Errichtung, Erwerb und Sanierung von Wohnungen	29
3.4. Was kann ich mir leisten? . . .10		5.6. Welche Verantwortung habe ich als Bauherr?	18	10.2. Weitere Förderungen des Staates	31
4. Das Baugrundstück	11	6. Das Baurecht	19	11. Besonderheiten beim Bauen . .32	
4.1. Auswahl eines Grundstücks . .11		6.1. Bauplanungsrecht	19	11.1. Der Dachausbau	32
		6.2. Flächennutzungsplan	19	11.2. Renovieren, Modernisieren, Sanieren?	32
		6.3. Gemeindliches Satzungsrecht .19		11.3. Der Denkmalschutz	33
		6.4. Bauordnungsrecht	19	11.4. Die Stadtsanierung	33
		7. Was macht	20	12. Wichtige Adressen	35
		7.1. Der Immobilienmakler	20	13. Planen und Bauen von A bis Z	39
		7.2. Der Architekt	20		

Inhaltsverzeichnis

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Bauinteressenten,

seit dem 1. Mai 2004 ist eine neue Bauordnung in Thüringen in Kraft getreten. Mit ihr gelten einige Neuerungen im Baurecht, die Genehmigungsverfahren vereinfachen und für den Bürger das Bauen erleichtern und kostengünstiger machen sollen.

Aus diesem Grunde legt Ihnen die Stadtverwaltung Suhl hiermit eine neue Broschüre „Planen und Bauen in Suhl“ vor. Sie enthält die wichtigsten nun geltenden Bestimmungen in übersichtlicher Form. Schließlich gibt es zunächst eine Menge an Fragen, die beantwortet werden wollen, bevor der erste Spatenstich getan wird. Wo kann ich bauen? Wer hilft mir bei welchem Anliegen? Was sind die Voraussetzungen? Wieviel Geld sollte ich einplanen? Nicht minder wichtig für Bauinteressenten sind die Ansprechpartner, die bei der Beantwortung dieser Fragen helfen können. Auch sie sind nachfolgend mit aufgeführt.

Wer baut, will auch in unserer Stadt bleiben, will hier seinen Lebensmittelpunkt schaffen oder erneuern. Wer baut, trägt auf seine Weise zur Veränderung des Stadtbildes bei und

bringt sich selbst aktiv in die Gestaltung der Stadt mit ein. Es ist daher selbstverständlich, dass Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung in jeder Hinsicht behilflich sein werden, dies zu erreichen. Die neue Baubroschüre soll Ihnen dazu erste Anregungen vermitteln, soll Ihnen helfen, Ihre Pläne zu konkretisieren und vielleicht auch schon zu quantifizieren. Sie soll Ihnen Ihre Entscheidung erleichtern und unnötige Wege vermeiden helfen.

In diesem Sinne wünsche ich der nunmehr dritten Ausgabe von „Planen und Bauen in Suhl“ eine gute Aufnahme bei den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt und Ihnen als potenziellen Bauherren viel Erfolg bei Ihrem Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Martin Kummer



Grüßwort des Oberbürgermeisters

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen und Leser!

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

	Seite
Architekturbüro	12
Bad	22
Banken	30
Bauleitung	12
Bauplanung	12
Baustatik	12
Elektrohandel	22
Elektronik	22
Fertighäuser	12
Fliesenstudio	22
Gewerbeimmobilien	36
Hilfsverein	22
Hochbau/Städtebau	12
Holzbau	22

	Seite
Industriebedarf	22
Ingenieurbüro	12
Innenausbau	12
Lohnsteuerhilfe	30
Montagegesellschaft	36
Planungsbüros	12
Rechtsanwälte	30
Röntgen- und Medizintechnik	22
Stadtwerke	36
Steuerberatungsgesellschaft	30
Vermessung	12
Wirtschaftsprüfer	30
Zimmerei	22

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Suhl, Marktplatz 1, 98527 Suhl, Telefon (03681) 74-0. 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.

98527062/3. Auflage / 2005

INFOS AUCH IM INTERNET:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

WEKA
 I N F O

*Kompetenz aus
einer Hand*

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2 • D-86415 Mering
 Telefon +49 (0) 8233 384-0
 Telefax +49 (0) 8233 384-103
info@weka-info.de • www.weka-info.de

1. Stadt Suhl – Standort für Industrie und Gewerbe, Handel und Dienstleistungen

Die Stadt Suhl bildet gemeinsam mit der Nachbarstadt Zella-Mehlis ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums in der Region Südthüringen.

Mit dem Städteverbund Südthüringen (Suhl, Zella-Mehlis, Oberhof, Meiningen, Schmalkalden, Hildburghausen) wurde darüber hinaus eine Arbeitsplattform für die Lösung gemeinsamer Aufgaben, zum Beispiel Ansiedlungspolitik, Forschung/Bildung, Tourismus und Marketing geschaffen.

Im Hinblick auf die Herausforderungen des neuen Jahrtausends und im Interesse der Region sollen die oberzentralen Funktionen weiter ausgeprägt werden. Deshalb ist es vorran-

giges Ziel, den Wirtschaftsstandort Suhl in seiner Verflechtung zu den Nachbarstädten und -gemeinden zu erhalten und zu entwickeln. Die dominierenden Wirtschaftssektoren Industrie und verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel und Dienstleistungen werden durch die Ausgestaltung günstiger Rahmenbedingungen wirksam gefördert.

Die Industrie und das verarbeitende Gewerbe sind geprägt durch die Branchen Maschinen- und Werkzeugbau, Elektrotechnik, Feinmechanik/Optik sowie Holzbe- und -verarbeitung. Traditionell verwurzelt und weltbekannt ist die industrielle und handwerkliche Fertigung von Jagd- und Sportwaffen der Marken „Hänel, Merkel, Sauer“, wie auch die frühere Produktion von Motorrollern, Mopeds und Mofas unter dem Markennamen SIMSON, die leider zum Erliegen gekommen ist.

Hergestellt werden heute unter anderem Präzisionsmessgeräte, Automationstechnik, Hebezeuge und chirurgische Instrumente.

Inzwischen hat die Produktion von CDs und CD-ROMs, von elektronischen Bauteilen sowie hochmoderner linearer Antriebstechnik die Produktpalette um innovative, zukunftsfähige Erzeugnisse erweitert.

Das relativ breit gefächerte Branchenprofil wird bereichert durch die regional und teils überregional bedeutsamen Ernährungsbetriebe ZIMBO-Fleischwarenfabrik Suhl GmbH & Co.KG und Gramss Backstuben Suhl GmbH.

Die mit der Wende eingetretene Umwandlung zur Marktwirtschaft führte zu enormen Strukturveränderungen und Abbau von Arbeitsplätzen in Industrie und verarbeitendem Gewerbe.

Im Zuge der Privatisierung und durch Neugründungen bestehen in einer Reihe von mittelständischen Unternehmen leistungs- und wettbewerbsfähige Betriebe, in deren Bestand und Entwicklung wesentliche Zukunftschancen des verarbeitenden Gewerbes liegen.

1

Stadt Suhl – Standort für Industrie und Gewerbe, Handel und Dienstleistungen

STADT SUHL

Die Zusammenarbeit mit Forschungs- und Technologieeinrichtungen, wie der Technischen Universität Ilmenau oder der Fachhochschule Schmalkalden, kann der mittelständischen Wirtschaft bedeutsame Hilfe in der Vorbereitung und Einführung hochmoderner Technologien und Verfahren leisten.

Das **Handwerk** hat einen beträchtlichen Aufschwung genommen. Über 500 Handwerksbetriebe sind in diesem Bereich tätig (zum Vergleich: Die Zahl der Handwerksbetriebe einschließlich Reparaturen und Dienstleistungen lag 1989 bei 108). Herausragend sind die Innung der Büchsenmacher in den neuen Ländern mit Sitz in Suhl – allein 25 Büchsenmacher sind es in Suhl und Umgebung, die Innungen des Elektrofach- und Metallgewerbes sowie des Bau-, Ausbau- und Installationsgewerbes. Die weitere Entwicklung des Handwerks wird von der gesamtwirtschaftlichen Situation beeinflusst.

Im **Baugewerbe** fand nach 1990 eine tief greifende Umstrukturierung statt, bei der aus den großen, zentral geleiteten, im Wesentlichen volkseigenen oder genossenschaftlichen Betrieben eine Vielzahl von Firmen unterschiedlichster Ausprägung entstanden. Die großen Aufgaben im Bauwesen brachten bis Ende der 90er Jahre steigende Umsätze. In den letzten Jahren war erstmals ein Umsatzrückgang zu verzeichnen, was sich inzwischen auch auf die Baufirmen und ihre Beschäftigten auswirkt.

Der **Einzelhandel** in der Stadt Suhl trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und der Gemeinden des Einzugsgebietes bei. Erlebbar ist

die Erweiterung und qualitative Neugestaltung der Einzelhandelsgeschäfte, die sich auf das Stadtzentrum konzentrieren.

Dargeboten wird eine Vielfalt der Einzelhandelsstruktur, die sowohl große Warenhäuser als auch größere bis kleine Fachgeschäfte, kombiniert mit Hotellerie und Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und öffentlichen sowie privaten Dienstleistungen enthält und zur attraktiven Stadtgestaltung beiträgt. Weitere großflächige Einzelhandelszentren sind in Stadtrandlagen entstanden. Sie sind auf Sortimente beschränkt, die den innerstädtischen Handel nicht wesentlich schädigen.

Im Dienstleistungssektor der Stadt Suhl ist eine wesentliche Entwicklung durch die Herausbildung der Banken und Versicherungen, der privaten und öffentlichen Dienstleistungen eingetreten. Sie bilden das größte Beschäftigten- und Erwerbstätigenpotenzial der Stadt.

Ausgeprägt entwickelt ist das Gesundheitswesen mit dem Zentralklinikum Südthüringen, dem Institut für Transfusionsmedizin Suhl und dem Netz von 120 Arztpraxen.

Zahlreiche Unternehmen für Bauplanung, Technische Beratung, Steuer- und Unternehmensberatung sind entstanden.

An mehreren Büro- und Verwaltungsstandorten sind Bundes- und Landesbehörden, zum Beispiel Bundesvermögensamt und Oberfinanzdirektion, Agentur für Arbeit, Finanzamt, Landesamt für Soziales und Familie, Außenstelle des Landesverwaltungsamtes, Katasteramt, die Niederlassung Suhl der Telekom, das

Briefverteilerzentrum der Deutschen Post u.a. sowie Kammern und Verbände wie Industrie- und Handelskammer Südthüringen, Handwerkskammer Südthüringen, Fremdenverkehrsverband Thüringer Wald präsent.

Die Dezernate und Ämter der Stadtverwaltung sind im Rathaus am Markt und im Neuen Rathaus in der Friedrich-König-Straße 42 konzentriert, um den Zugang und die Beratung für die Bürger, für die Wirtschaft und alle Institutionen zu erleichtern.

Tourismus und Fremdenverkehr sind auch für die Stadt Suhl ein bedeutender Faktor. Mit dem Congress Centrum Suhl, der Ausgestaltung einer attraktiven Innenstadt, dem historischen Heinrichser Straßenmarkt, dem Schießsportzentrum, dem Flugplatz Goldlauter, dem Tierpark in der Suhler Schweiz, dem Waffenmuseum, Fahrzeugmuseum u.a. bietet die Stadt Anziehungspunkte für Touristen und Geschäftsreisende.

Sie versteht sich als ein Element in der Region des Thüringer Waldes mit seinem Potenzial einer Mittelgebirgslandschaft, Ferienzentren wie Oberhof und anderen reizvollen Urlaubsorten, die Voraussetzungen für den Tourismus und Wandersport zu jeder Jahreszeit und für den Wintersport besitzen.

Die 7 Hotels, 17 Pensionen und Gasthäuser, zahlreiche Ferienhäuser, -wohnungen sowie Privatunterkünfte in Suhl und den attraktiven Ortsteilen der Stadt bringen sich in die Fremdenverkehrsinfrastruktur der Region ein.

Die Rahmenbedingungen für Investitionen zur wirtschaftlichen und Stadtentwicklung zu gestalten und zu verbessern ist vorrangige Aufgabe der Stadtverwaltung Suhl, insbesondere des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften im Zusammenwirken mit den anderen zuständigen Fachämtern.

Im Mittelpunkt steht die Förderung und Unterstützung der Industrie und des verarbeitenden Gewerbes. Mittel- und langfristige sollen durch

- Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Unternehmen,
- begleitende Unterstützung von Unternehmensgründern,
- Unterstützung von Neuansiedlungen in den Gewerbe- und Industriegebieten

Arbeitsplätze erhalten werden und neu entstehen, um die Arbeitslosigkeit zu beschränken und eine gesunde Stadtentwicklung zu sichern.

Die wichtigsten Maßnahmen sind

Attraktives Gewerbeflächenangebot

Dazu wurde der **Gewerbepark Suhl-Friedberg** erschlossen. Die Planung und Erschließung des Gewerbeparkes Friedberg gehört zu den Förderprojekten im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Es wurde im Forschungsprogramm des Bundesbauministeriums „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ begleitet, um den Gewerbepark harmonisch im Umfeld des Kleinen Thüringer Waldes zu integrieren. Der 1. Bauabschnitt ist abgeschlos-

sen. Die ca. 30 ha Nutzfläche sind an 48 Unternehmen des vorwiegend mittelständischen Gewerbes mit insgesamt ca. 2000 Beschäftigten verkauft.

Die Erschließung des 2. Bauabschnittes mit ca. 34 ha Nutzfläche ist ebenfalls beendet.

24 Unternehmen mit ca. 1100 Beschäftigten sind hier bereits angesiedelt. Weitere Interessenten können sich mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften in Verbindung setzen.

– **Altstandorte**, wie der Simson-Gewerbepark mit ca. 20 ha Fläche, werden im Zusammenwirken mit der Simson Gewerbepark GmbH für die Sanierung vorbereitet. Flächen können gemietet oder gekauft werden. Das Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften vermittelt Interessenten auch auf Gewerbeflächen anderer Eigentümer.

Beratung von Unternehmensgründern und Investoren

Alle interessierten Investoren und Unternehmensgründer der Industrie, des verarbeitenden Gewerbes, des Handwerks und der Dienstleistungen werden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften beraten, betreut und vermittelt.

Zu förderfähigen Unternehmen gibt es ein ständiges Zusammenwirken mit der Thüringer Aufbaubank und weiteren Behörden, die Antragsverfahren zu Wirtschaftsfördermitteln bearbeiten.

Das Amt unterstützt die Investoren im Bauantragsverfahren durch Vermittlung mit dem Bauaufsichtsamt.



Congress Centrum mit Mercure-Conress-Hotel

Gestaltung einer wirtschaftsnahen Infrastruktur

Die Stadt Suhl arbeitet zielorientiert auf der Grundlage eigener Entwicklungskonzepte in Übereinstimmung mit regionalen und landesplanerischen Konzepten an der Verbesserung einer wirtschaftsnahen Infrastruktur. Schwerpunkt ist die Verbesserung der überregionalen und regionalen Verkehrserschließung durch den Bau der Autobahnen A 71 Erfurt-Suhl-Schweinfurt und A 73 Suhl-Lichtenfels.

Mit dieser Verkehrslösung werden auch die innerstädtischen Verkehrsbedingungen beträchtlich verbessert und die Ziele des Generalverkehrsplans der Stadt Suhl umgesetzt.

An der langfristigen Lösung von Abwasser- und Müllentsorgungsproblemen wird zielstrebig gearbeitet. Dabei kann hervorgehoben werden, dass die technische Ver- und Entsorgung generell gesichert ist.

2. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Suhl

Die kreisfreie Stadt Suhl ist mit 42 717 Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Suhl (Stand Ende 2004) und einer Fläche von 103 km² fünftgrößte Stadt des Freistaates Thüringen und größte Stadt Südthüringens.

Suhl ist gemeinsam mit der Nachbarstadt Zella-Mehlis als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. Im Städteverbund Südthüringen strebt Suhl zusammen mit den Städten Zella-Mehlis, Meiningen, Schmalkalden, Hildburghausen und Oberhof die Entwicklung zu einem gemeinsamen Oberzentrum in Südthüringen an.

Neben der gewerblichen Entwicklung ist die Entwicklung der Stadt Suhl als hochwertiger Wohnstandort von besonderer Bedeutung. Die Entwicklung der Stadt Suhl als Wohnstandort beinhaltet zwei Schwerpunkte: der teilweise Rück-

bau und die Sanierung der großen Wohngebiete sowie die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsneubau, insbesondere den Eigenheimbau.

Ein weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung ist die attraktive Ausgestaltung der Innenstadt.

Sowohl in der Innenstadt als auch in anderen Stadtteilen wird der Sanierung historischer Straßenzüge große Aufmerksamkeit gewidmet.

Auf der Grundlage des Generalverkehrsplanes wird kontinuierlich an der Verbesserung der Verkehrssituation gearbeitet. In der stadtnahen Landschaft sind die Belange des Naturschutzes und der Erholung miteinander zu vereinbaren.

2.1. Der Wohnungsneubau

Mit Stand von Ende 2003 lagen 51 rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne für 1512 WE vor; für weitere 300 WE befanden sich 16 derartige Pläne in Bearbeitung.

Seit 1990 entstanden Baugebiete für den Eigenheimbau und Wohnanlagen, vor allem mit Eigentumswohnungen.

Im Wesentlichen abgeschlossen ist die Bebauung der Eigenheim-Standorte

- „Am Bock“
- „Linsenhofer Straße /Schöner Hügel“
- „Siedlung“ im Ortsteil Vesser und
- „Breites Feld“ im Ortsteil Goldlauter
- „Am Albrechtser Berg“.

Wohnanlagen entstanden unter anderem in Suhl-Nord, in der Innenstadt und auf dem Lautenberg. Alters- beziehungsweise behindertengerechte Wohnungen entstanden durch Um- und Ausbau in den Wohngebieten Suhl-Nord und Aue sowie durch Neubau in der Rimbachstraße.

Gegenwärtig erfolgt die Erschließung und Bebauung der Wohnstandorte

- „Lautenberg-Sattel“,
- „Am Schorn“ im Ortsteil Dietzhausen und

2.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Suhl

- „Aschenschlag“ im Ortsteil Albrechts.
- „Gagarinstraße /Röderfeld“

Diese Baugebiete werden durch Bau-trägerfirmen bzw. durch die Stadt Suhl erschlossen. Die jeweiligen Ansprechpartner für Interessenten können im Bau- und Planungsamt bzw. Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften der Stadtverwaltung erfragt werden.

In einigen Bereichen haben sich die Eigentümer benachbarter Grundstücke zusammengefunden, um die Planung und Erschließung in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten zu realisieren (Vorderer Bocksbach, Friedbergweg).

Der Anschluss des Bereiches Friedbergsiedlung/Löffeltal an das Kanalnetz ermöglicht dort die Bebauung weiterer Grundstücke im Sinne von Lückenschließungen.

In Vorbereitung sind Bebauungspläne zum Beispiel für die Gebiete „Kunigundenhügel“, „Weidbergsattel“ und „Vordere Heidersbacher Straße“ (Ortsteil Goldlauter-Heidersbach).

Auskunft über die genaue Lage und Eingrenzung der geplanten Baugebiete und über den Stand der Planungen gibt das Bau- und Planungsamt der Stadtverwaltung.

2.2. Die attraktive Ausgestaltung der Innenstadt

Als entscheidend für die Attraktivität der Stadt Suhl wird die vorrangige Entwicklung der Innenstadt angesehen. Rechtzeitig wurden darum zwischen 1991 und 2003 die notwendigen städtebaulichen Pläne



Suhl: Am Marktplatz

erarbeitet und durch den Stadtrat als Arbeitsgrundlage bestätigt. Es wurden auf dieser Grundlage inzwischen folgende Hauptvorhaben realisiert:

- das Congress Centrum Suhl wurde im Dezember 1995 eröffnet (außer Hotel);
- das Lauterbogen-Center wurde im November 1996 übergeben;
- die historische Fußgängerzone „Steinweg“ wurde an ihrer Nordseite sowie am Kirchberg durch Neubauten erweitert;
- der Suhler Bahnhof wurde behindertengerecht saniert;
- der Mühlplatz wurde gestaltet;
- Sanierung der Freiräume des Steinweges und des Kirchbergs;
- die Neugestaltung des zentralen Festplatzes „Platz der deutschen Einheit“;

- Neubau des Cineplex- Kinos;
- Sanierung des Gebäudekomplexes „Freies Wort“;
- Neugestaltung Marktplatz;
- Neugestaltung „Unterer Markt“;
- 2004 wurde die neue Stadtbücherei übergeben.

Die meisten Innenstadtvorhaben wurden finanziell unterstützt durch die Städtebauförderung des Freistaates Thüringen.

2.3. Die Erhaltung und Aufwertung der historischen Stadtgebiete

Große Aufmerksamkeit widmet die Stadt Suhl der Sanierung ihrer historischen Stadtgebiete.

Die Bereiche Steinweg/Gothaer Straße, der Heinricher Straßenmarkt und der Schlauchgarten wurden deshalb mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Suhl 1992 zum Sanierungsgebiet erklärt. Diese und weitere Altstadtgebiete sowie die historischen Kerne der Suhler Ortsteile wurden durch den Freistaat Thüringen unter Denkmalschutz gestellt.

1998 bzw. 1999 erfolgten die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ sowie die Neufestsetzung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsviertel“.

Damit verbunden ist einerseits ein hoher Anspruch für eine behutsame Sanierung dieser Stadtgebiete, andererseits bestand und besteht die Möglichkeit zur Inanspruchnahme finanzieller Fördermöglichkeiten für öffentliche und private Baumaßnahmen.

STADT SUHL

Seit 1990 konnten dadurch neben den oben genannten Vorhaben folgende wichtige Erlebnisbereiche komplex saniert werden (Tiefbau- und Freiraumgestaltung):

- der Straßenmarkt in Suhl-Heinrichs
- die Gothaer Straße
- der Straßenanger in Suhl-Neundorf

Zahlreiche Sanierungsmaßnahmen an Kirchen, privaten und öffentlichen Gebäuden sowie Industriedenkmalen konnten finanziell gefördert werden.

2.4. Der Stadtumbau

In Suhl gibt es mehrere Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau aus der Zeit zwischen 1949 und 1989. Da sich die Einwohnerzahl der Stadt Suhl seit 1989 stetig verringert, besteht nun in diesen Wohngebieten kein Wohnungsmangel mehr, sondern ein gutes Wohnungsangebot. Andererseits hatte der zunehmende Wohnungsleerstand auch immer mehr negative Auswirkungen.

Deshalb beteiligt sich die Stadt Suhl am Programm „Stadtumbau Ost“. Ein Ziel dabei ist es, den Wohnungsleerstand durch den Abriss von Gebäuden zu verringern. Ein weiteres Ziel besteht darin, die verbleibenden Wohnungen und die Wohngebiete insgesamt durch Modernisierung und Umgestaltung aufzuwerten.

Welche Gebäude abgerissen werden sollen und wie die Flächen anschließend genutzt werden können, ist in mehreren städtebaulichen Rahmenplänen dargestellt. Ca. 2000 Wohnungen in verschiedenen Gebieten wurden 2001 bis 2003 bereits abge-

rissen. Ein Teil der dadurch freigewordenen Flächen ist bereits neu gestaltet. Schwerpunktbereiche für den Abbruch und die Umgestaltung sind auch künftig die Wohngebiete Suhl-Nord und Ilmenauer Straße. Den Mietern, die noch in Gebäuden wohnen, welche für den Abriss vorgesehen sind, werden von den Wohnungsunternehmen andere Wohnungen angeboten.

2.5. Die Verbesserung der Verkehrssituation

Seit April 1994 liegt der bestätigte Generalverkehrsplan der Stadt Suhl als langfristige Arbeitsgrundlage vor. Die Stadt Suhl unterstützt grundsätzlich den Bau der „Thüringer-Wald-Autobahn“ (A 71/A 73), da eine bessere Verkehrsanbindung als wichtiger Faktor der Stadtentwicklung anzusehen ist. So wurde im Jahr 2003 die Verbindung zwischen der A 4 (Erfurter Kreuz) bis Meiningen-Süd fertig gestellt und für den Verkehr freigegeben.

In der Stadt selbst geht es um die Entlastung der Wohngebiete sowie der Erlebnisbereiche des Stadtzentrums vom motorisierten Verkehr durch folgende Maßnahmen:

- Kanalisierung der Hauptverkehrsströme durch Ausbau der B 247;
- Verkehrsberuhigung und zusätzliche Parkflächen in den Wohngebieten;
- zusätzliche Fußgängerzonen mit verkehrsberuhigten Bereichen im Stadtzentrum;
- Ausreichende Parkplätze in der Innenstadt (Parkhäuser);
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes sowie Bevorrechtigung des öffentlichen Nahverkehrs als alternative Verkehrsarten.

Erfolgreiche realisierte Beispiele sind unter anderem die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in den Wohngebieten Suhl-Nord (Große Beerbergstraße) und Karl-Marx-Straße, auf dem Heinrichser Straßenmarkt sowie die geschaffenen Parkhäuser der Innenstadt (insgesamt ca. 1800 Parkhaus-Stellplätze).

2.6. Die stadtnahe Landschaft

In den 60er bis 80er Jahren sind rund um Suhl große Gartengebiete entstanden. Dies war möglich, da die frühere landwirtschaftliche Nutzung auf den Böden mit geringer bis mäßiger Güte in dieser Zeit aufgegeben wurde. Die Gartengebiete bildeten auch einen Ausgleich zu den dicht bebauten Plattenbau-Wohngebieten.

Für Dauerkleingartenanlagen, die dem Bundeskleingartengesetz unterliegen und die im Stadtverband Suhl der Kleingärtner organisiert sind, wurden zu deren Bestandssicherung Bebauungspläne aufgestellt. Mittlerweile gibt es sechs rechtskräftige Bebauungspläne, die den Bestand von 14 Kleingartenanlagen sichern. Für weitere 3 Dauerkleingartenanlagen sind entsprechende Planungen in der Vorbereitung.

Dort, wo naturnahe Landschaftsteile verblieben sind, haben sich vielfach Biotope mit einer hochwertigen naturräumlichen Ausstattung entwickelt. Diese gilt es zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Herausragende Beispiele dafür sind die verschiedenen Wiesentäler.

3. Was ist beim Planen zu beachten?

3.1. 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 eine oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das „Selberbauen“ ebenfalls günstiger werden. Den individuellen 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 fertig gestellt haben. Das kann dann teurer werden. Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen außerhalb der Städte und haben wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

3.2. Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Daher können in Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instandset-



*Suhl-Neundorf:
Gasthaus „Zum goldenen Hirsch“*

zungsmaßnahmen von Privateigentümern gefördert werden. Das ist möglich, wenn der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann und die Maßnahmen sich aus finanziellen Gründen nicht lohnen. Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. Kosten für Instandsetzung und Modernisierung können sofort steuerlich abgesetzt werden. Bei Maßnahmen, die zeitnah nach dem Erwerb der Immobilie erfolgen, sollte wegen der Einzelheiten fachkundiger Rat eingeholt werden.

3.

Was ist beim Planen zu beachten?

STADT SUHL

3.3. 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 günstiger als ein freistehendes Haus. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen.

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

Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die zentralere Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

Checkliste zur Planungsphase

- Kauf
oder
- Bau

- Altbau
oder
- Neubau

- Eigentumswohnung
oder
- Haus



In Heinrichs

3.4. Was kann ich mir leisten?

Einnahmen

Euro je Monat

- Nettoverdienst Ehemann -----
- Nettoverdienst Ehefrau -----
- Kindergeld -----
- Sonstige Einkünfte -----

Summe der Einkünfte -----

Ausgaben

- Haushaltsmittel inkl. Lebensmittel, Friseur, Kleidung usw. -----
- Autokosten inkl. Benzin, Reifen, Reparaturen -----
- Wohnnebenkosten inkl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren usw. -----
- Urlaub -----
- Sonstiges -----
- Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %) -----

Summe der Ausgaben -----

Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen
(steht für die Darlehensraten zur Verfügung)

4. Das Baugrundstück

4.1. Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der Gemeindeverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (in Suhl die

Stadtverwaltung) 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,

– sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist

oder:

– es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Fazit

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen.

Das Bau- und Planungsamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (zum Beispiel Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) – aber erst ein Vorbescheid nach § 73 ThürBO verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten zum Beispiel wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein; oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt ...

4. Das Baugrundstück

VERKEHRSPLANUNG
VERKEHRSTECHNIK
NAHVERKEHRSPLANUNG
STADTBUSKONZEPTE
STRASSENENTWURF
BAULEITUNG
UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

PLANUNGSBÜRO VON MÖRNER+JÜNGER

PROF. DR.-ING.
JÖRG VON MÖRNER
DIPL.-ING. HARALD JÜNGER

WOLFSGRUBE 12
98527 SUHL
03681-728366 FAX 708084

INGENIEURBÜRO SEIDEL

*Beratung · Bauplanung · Bauüberwachung
Baustatik · Bautechnische Gutachten*

Johann-Sebastian-Bach-Straße 78 a · 98529 Suhl
Telefon 03681/311911 · Telefax 03681/311912
E-Mail: ing.buero-seidel@t-online.de · www.ing-buero-seidel.de

BAURCONSULT

Schwerpunktbereiche:

- Hochbau/Städtebau
- Technische Ausrüstung
- Tragwerksplanung
- Vermessung
- Verkehrsanlagen
- Umwelttechnik
- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung
- Landschaftsplanung

Rennsteigstraße 10 · 98528 Suhl
Telefon 03681/4488-0 · Telefax 03681/4488-32
E-Mail: suhl@baurconsult.com · www.baurconsult.com



PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GbR

Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Mitglieder der Architektenkammer Thüringen

Bebauungspläne ■ Flächennutzungspläne ■ Dorfplanung ■
Stadt- und Ortsentwicklungsplanung ■ Baurecht ■
Städtebauliche Grundkonzepte ■ Stadtbodenkonzepte ■
Verkehrsplanerische Untersuchungen und Konzepte ■
Informelle Planung ■ Rahmenplanung ■ Satzungen ■ GIS

Rathausstraße 8 ■ 98544 Zella-Mehlis
Fon: 03682 / 8961-0 ■ Fax: 03682 / 8961- 61 ■ eMail: kehrer.horn@freenet.de

HAUSBAU TEAM

TIP TOP GmbH



Fertighaus · Massivhaus · Innenausbau · Reparaturarbeiten · EXTENZO-Spanndecken
Rimbachstraße 51 · 98527 Suhl · Telefon 03681/352070 · Telefax 03681/803623 · Internet: www.hausbau-tip-top.de

4.2. Der Bebauungsplan

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches, die seit dem 1. Januar 1998 in Kraft ist, wurde zusätzlich zum herkömmlichen Bebauungsplan das Planinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeführt, der nicht abstrakt nur die Nutzungsart einer überplanten Fläche vorgibt, sondern das Vorhaben konkret benennt. Danach hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers (Bauherr) nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, welches für den Bebauungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezüglich der Verfahrensschritte gleich ist, zu entscheiden.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der (dazu notwendigen) Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Übernehmen der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Beginn des Planverfahrens) beschließt der Gemeinderat (in Suhl der Stadtrat). Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und einer dazugehörigen Begründung besteht, wird jeweils einen Monat lang öffentlich ausge-

legt. Ort und Dauer der Auslegung werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen zur Planung während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können. Der Stadtrat prüft die fristgemäß vorgebrachten Anregungen, ob eine Berücksichtigung in der Planung möglich ist. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird der Genehmigungsbehörde des Landes zur Genehmigung vorgelegt. Dabei müssen die nicht berücksichtigten Anregungen mit einer Stellungnahme beigefügt werden. Mit der Bekanntgabe der Erteilung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht jedoch kein Rechtsanspruch.

Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist im Katasteramt eingerichtet.

4.3. Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine

wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

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

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Vielleicht lässt sich ein Bebauungsplan, der dies nicht vorsieht, nachträglich noch ändern. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

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

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum

STADT SUHL

Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentebasis.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasteramt. Auf Grund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten so genannte Baulücken erheblich mehr.

4.4. Nebenkosten

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

4.4.1 Kanal, Wasser, Verkehrserschließung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so

müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden.

Entsprechende Informationen erhalten Sie im Bau- und Planungsamt der Stadtverwaltung Suhl.

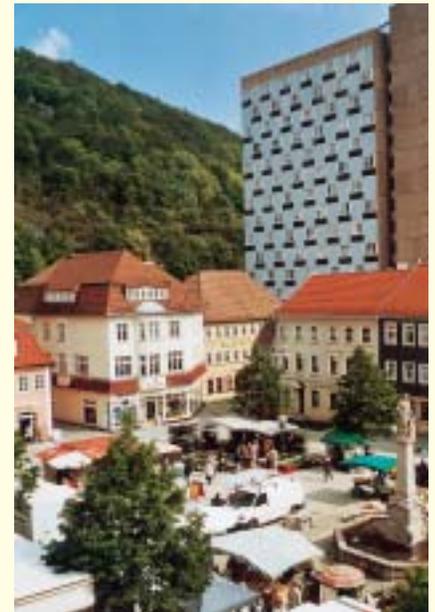
Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Beiträge für die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen anfallen.

Der Erschließungsbeitrag für die Herstellung der Straße einschließlich deren Beleuchtung und Entwässerung richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten, wobei die Stadt Suhl 10 % der Kosten trägt. Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Straßen, verkehrsberuhigte Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so verteuern diese die Straßenkosten.

Die Beiträge für die Herstellung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen richten sich nach der Grundstücksgröße sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie vom Zweckverband Wasser und Abwasser Suhl „Mittlerer Rennsteig“.

4.4.2. Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,0 % und 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich



Suhl: Marktplatz

ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

4.4.3. Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbssteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag ent-

halten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200 000,- Euro werden demnach 7 000,- Euro Grunderwerbssteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5% Gebühren.

4.4.4. Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5% bis 2,5% des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3% bis 6% des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren bei der Gemeinde an. Erfragen Sie diese beim zuständigen Bauaufsichtsamt.

Prüfliste für den Grundstückskauf

- Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan einsehen)
- Flächennutzungsplan einsehen
- Geschossflächenzahl prüfen
- Grundflächenzahl prüfen
- Mögliche Nutzungsart prüfen
- Wegerechte
- Sonstige Nutzungsrechte Fremder
- Baumbestand



Detail am Straßenmarkt in Heinrichs

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

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

5. Die Baugenehmigung

5.1. Allgemeines

Entsprechend der Thüringer Bauordnung, die am 1. Mai 2004 in Kraft getreten ist, ergibt sich für die Untere Bauaufsichtsbehörde die Aufgabe, bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere sachnähere Behörden zuständig sind. Ziel ist, die öffentliche Sicherheit oder Ordnung insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht zu gefährden.

Die Bauordnung regelt auch so genannte verfahrensfreie Vorhaben. Es empfiehlt sich jedoch, beim Bauaufsichtsamt Erkundigungen darüber einzuholen, ob die geplante

Maßnahme verfahrensfrei ist oder genehmigt werden muss.

Die rechtswidrige Errichtung einer baulichen Anlage stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Weiterhin besteht das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, bereits begonnene Maßnahme wieder beseitigt werden muss. Es ist deshalb zweckmäßig und verhindert aufwändige finanzielle und materielle Planungsarbeiten, wenn Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bestehen, zu einzelnen Fragen des Vorhabens einen Vorbescheid beim Bauaufsichtsamt zu beantragen.

5.2. Der Vorbescheid

Ein Vorbescheid ist ein rechtsmittelfähiger gebührenpflichtiger Verwaltungsakt. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag

jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Der Antrag auf Vorbescheid erfolgt nach den in Thüringen gesetzlich eingeführten Formularen. Da ein Antrag auf Vorbescheid nur eingeschränkte Prüfpunkte beinhaltet, sind diese exakt bei der Antragstellung gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu benennen. In der Regel dient der Vorbescheid zur Klärung wichtiger Grundsatzfragen, wie zum Beispiel des Planungsrechts.

5.3. Der Bauantrag

Gemäß der Verordnung über bautechnische Prüfungen sind für den Bauantrag die nach dieser Verordnung notwendigen Projektunterlagen erstellen zu lassen. Der Bauantrag ist schriftlich bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Anträge zu Vorbescheiden, der Genehmigungsfreistellung, dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, dem Baugenehmigungsverfahren selbst sowie Anträge auf Abweichungen und Anzeigen zur Beseitigung von baulichen Anlagen sind unter Verwendung der vom

5.

Die Baugenehmigung

Freistaat Thüringen verbindlich eingeführten Vordrucke beziehungsweise formlos zu beantragen. Die Einreichung hat in dreifacher Ausfertigung beim Bauaufsichtsamt der Stadt Suhl zu erfolgen.

Die Thüringer Bauordnung regelt die Bauvorlageberechtigung. Soweit nichts anderes bestimmt ist, müssen die Bauvorlagen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein. Der Bauantrag selbst ist vom Bauherrn und dem Entwurfsverfasser zu unterschreiben. Die Eigentümern benachbarter Grundstücke sind nach § 68 Absatz 2 bis 6 der Thüringer Bauordnung zu beteiligen.

Die Bauaufsichtsbehörde kontrolliert den Bauantrag innerhalb von zwei Wochen auf Vollständigkeit und teilt dem Bauherren den Eingang des Antrages mit. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherren zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

Bei der Genehmigungsfreistellung darf mit dem Vorhaben einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde (Bauaufsichtsamt) begonnen werden. Teilt die Gemeinde (Bauaufsichtsamt) dem Bauherren vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetz-

buch nicht beantragen wird, darf der Bauherr mit der Ausführung des Vorhabens beginnen.

Beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist über den Antrag innerhalb von drei Monaten nach Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist gegenüber dem Antragsteller aus wichtigem Grund um bis zu zwei Monate verlängern. Der Antrag gilt als genehmigt, wenn über ihn nicht innerhalb dieser Fristen entschieden worden ist.

Abweichungen von der Thüringer Bauordnung und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften können durch die Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. Diese Abweichungen sind gesondert schriftlich zu beantragen.

Bei Beseitigungen wird auf § 63 Absatz 3 der Thüringer Bauordnung hingewiesen. Hier ist gegebenenfalls eine Anzeige einen Monat vor der beabsichtigten Beseitigung bei der Bauaufsichtsbehörde mit den zugehörigen Unterlagen einzureichen.

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die in bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform.

Liegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist die

Standsicherheit nachgewiesen, so kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden. Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

Die Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen wird oder die Bauausführung länger als zwei Jahre unterbrochen worden ist.

Die Einlegung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Frist bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnittes darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist, die Prüfung nach § 63 d Absatz 3 Thüringer Bauordnung erfolgt ist und die Baubeginn-Anzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegt.

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden gemäß Thüringer Verwaltungskostengesetz und Baugebührenverordnung festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der anrechenbaren Kosten, die nach einer Landesverordnung unabhän-

STADT SUHL

gig von den Angaben des Bauherrn errechnet werden und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung, Zurücknahme und Zurückweisung eines Bauantrages.

5.4. Teilung von Grundstücken

Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die der Thüringer Bauordnung oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen. Soll hiervon abgewichen werden, so ist nach § 63 e ThürBauO eine Abweichung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich zu beantragen.

Auf Antrag eines Beteiligten hat die Bauaufsichtsbehörde ein Zeugnis darüber auszustellen, dass die Teilung des Grundstückes diesen oben genannten Anforderungen entspricht.

5.5. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung

Voraussetzung zur Bildung von Wohneigentum und deren Eintragung in das Grundbuch ist, dass die Bauaufsichtsbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausstellt. Hierzu ist ein Antrag im Bauaufsichtsamt zu stellen. Der formlose Antrag muss neben einem aussagefähigen Lageplan des

gesamten Grundstückes sämtliche Grundrisszeichnungen, den dazugehörigen Schnitten und Ansichten die lückenlose Eintragung der einzelnen Wohnflächen, bezogen auf die verschiedenen Wohnungen, sowie die dazugehörigen Sondereigentumsflächen, wie zum Beispiel Keller pro abgeschlossener Wohnung, und die Flächen für den Allgemeinbedarf, wie zum Beispiel Treppenhäuser und Freiflächen, enthalten. Die Aufteilungspläne sind zu unterschreiben. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist gebührenpflichtig nach der Baugebührenverordnung des Freistaates Thüringen.

5.6. Welche Verantwortung habe ich als Bauherr?

Durch Reduzierung der präventiven bauaufsichtlichen Prüfung darf mit dem Bau zum Beispiel von Einfamilienhäusern wesentlich früher als bisher begonnen werden. Verbunden mit der neuen Baufreiheit ist aber auch eine erhöhte Verantwortung bei Bauherren und Planern.

Eine Genehmigungsfreiheit oder der eingeschränkte Prüfumfang im Baugenehmigungsverfahren entbinden nicht von der Einhaltung der Anforderungen der Bauordnung sowie des sonstigen öffentlichen Rechts. Es liegt nunmehr in der Verantwortung des Bauherren und seines Planers, allen gesetzlichen Anforderungen zu genügen. Die Beteiligung eines kompetenten Planers ist zu empfehlen, ein Bauleiter ist vom Bauherrn zu benennen.

Checkliste für Ihren Bauantrag

Bauantrag schriftlich in dreifacher Ausfertigung an das Bauordnungsamt der Stadt/Gemeinde mit:

- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500, Ansichten
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten mit entsprechender Vermaßung
- Baubeschreibung mit folgenden Angaben:
 - Eignungserklärung des Baugrundstückes für das Vorhaben
 - Konstruktionsbeschreibung
 - Nutzungserklärung
 - Anlagen zur Wärmeversorgung
 - Nachprüfbare Berechnung der
 - bebauten Fläche
 - Geschossflächenzahl
 - Grundflächenzahl
 - Rohbau- und Gesamtbaukosten
 - umbauter Raum in Kubikmeter
 - Wohnflächenberechnung
 - Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsplan
 - Lage der Pkw-Stellplätze (Stellplatznachweis)
 - Nachweis der Standsicherheit (Statik) mit Unterschrift (Haftungsübernahme) durch einen Fachingenieur
 - Wärme- und Schalldämmung
- Entwässerungsantrag mit:
- Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen
- Grundrisse der einzelnen Gebäude mit allen Geschossen und der Darstellung der Entwässerungsgegenstände und Leitungen
- Schnitte durch Grund- und Anschlussleitungen
- Berechnung der bebauten und entwässernden sonstigen Flächen

6. Das Baurecht

Das Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

6.1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

- die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und
- die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen sowie Vorhaben- und Erschließungsplänen niederschlägt.

Der Stadtrat ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs-, Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne.

6.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Territorium der Stadt und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsarten, wie zum Beispiel für Wohnen, Arbeiten, öffentliche Einrichtungen, stadttechnische Ver- und Entsorgungsanlagen, Verkehr, Grünfläche und Wald.

Wichtige Grundlagen sind der Landschaftsplan und der Generalverkehrsplan. Zu berücksichtigen sind aber auch Fachplanungen wie Sportstättenleitplan, Schulentwicklungskonzept und andere.

6.3. Gemeindliches Satzungsrecht

In der Stadt Suhl sind des Weiteren folgende städtische Satzungen zu beachten und einzuhalten:

- Straßenausbaubeitragsatzung
- Erschließungsbeitragsatzung
- Stellplatzablösesatzung
- Fernwärmesatzung
- Satzung Straßennamen und Hausnummerierung
- Grünanlagensatzung
- Baumschutzsatzung
- Satzung Erhaltung und Pflege naturgeschützter Objekte
- Vorgartensatzung

- Sanierungssatzungen (Suhl-Heinrichs, Steinweg/Gothaer Straße, Schlauchgarten/Ratsmühle/Schillingschmiede, Suhl-Nord, Bahnhofsviertel)

- Abrundungssatzungen

- Satzungen über Bebauungs-, sowie Vorhaben- und Erschließungspläne

Diese Satzungen können im Rechts- und Umweltamt der Stadtverwaltung, Friedrich-König-Straße 42, Telefon 74 22 07, oder/und im Bau- und Planungsamt, Friedrich-König-Straße 42, Telefon 74 24 02, eingesehen werden. Eine Sammlung „Suhler Stadtrecht“ liegt auch in der Stadtbücherei für jedermann zur Einsichtnahme vor.

6.4. Bauordnungsrecht

Die Thüringer Bauordnung gilt für alle baulichen Anlagen und Bauprodukte. Sie gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen. Sie enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt sie die Grundlagen des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen zum Beispiel 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 500 000 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 sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

6.

Das Baurecht

STADT SUHL

7. Was macht ... und was kostet...?

7.1. 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.

7.2. Der Planer

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen können, 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 bauvorlageberechtigte Architekt oder Bauingenieur (Planer). Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Planer für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Planer unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Pla-



*Suhl im Winter –
Partie in der Gothaer Straße*

ner 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 Planer?

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 Planer zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

7

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

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Planer erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennen lernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Planer erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Planer 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 Planer 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 Planer eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Planungsvertrages gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Planer in die Entwurfsplanung einsteigen, das



Suhl: Blick über den Herrenteich zum Hotel Mercure, Congress Centrum Suhl und Waffenmuseum

heißt alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Planer die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden.

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

7.3. Die Bank

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

FLIESEN STUDIO

Telefon 0368 46/6330 · Fax 6 11 33

Über 1400 m²
Ausstellungsfläche

Obere Aue 2
98530 Wichtshausen

optimabad

Ihr Bad nach Maß

Telefon 0368 46/40330 · Telefax 0368 46/40331
Internet: www.optimabad.de · E-Mail: info@optimabad.de

NORAS

RÖNTGEN- UND
MEDIZINTECHNIK

Beständigkeit durch Qualität und Zuverlässigkeit

15 Jahre in Suhl

Tel. 03681/8920-0 · Fax 03681/8920-20

Pfüttschbergstraße 3

98527 Suhl

20 Jahre in Würzburg

Tel. 0931/29927-0 · Fax 0931/29927-20

Leibnizstraße 4

97204 Höchberg



Holzbau Engelbert GbR
J. Seifert & H. Engelbert
Zimmerermeister

Meiningener Straße 142
98529 Suhl-Heinrichs

Tel. 03681/7261 10
Fax 03681/7071 10
Funk 0171/3530830

Nicht alles,
aber alles aus Holz.

info@holzbau-engelbert.de
www.holzbau-engelbert.de



HTI Thüringen Handel KG

Ihr Partner für Tiefbau,- Elektro-
und Industriebedarf

Niederlassung Erfurt

Telefon 0 361/ 74 03 90
Telefax 0 361/ 74 03 944

Niederlassung Meiningen

Telefon 0 36 93/ 94 24 - 0
Telefax 0 36 93/ 94 24 90

Niederlassung Moßbach

Telefon 03 66 48/ 435 - 0
Telefax 03 66 48/ 435 - 19

Vergleichen Sie unsere Preise!

www.DeTech-Elektrohandel.de

Telefon 03 6841/53 43-50



Wir gehen zur Hand

in Wohnung, Haus, Garten,
bei Haushaltsauflösungen,
Umzügen, Entrümpelungen
u. v. m.

Preiswert und ordentlich

WIR SUCHEN

Möbel aller Art... Küchen, TV-Geräte,
Kühlschränke, Waschmaschinen usw.
(funktionstüchtig und
wieder verwendbar)

– Abholung natürlich kostenlos –
... und Bekleidung aller Art

Telefon 03681/804197

Gebrauchtes

Gut

Günstig

7.4. Der Notar

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

7.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Ver-

trag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u.a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht zum Beispiel 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 zum Beispiel durch Feuchtigkeitseinwirkung erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu 50000 Euro, 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.



Suhl: Marktplatz

Wer beziehungsweise was kostet wieviel?

Immobilienmakler
3,42 % des Verkaufspreises

Architekt
Berechnung nach der „HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“, das sind 7–10 % der reinen Baukosten (ohne Grundstück und Nebenkosten)

Bank
bis zu 2 % Provision der Kreditsumme;
unter Umständen Bereitstellungs-
zinsen für nicht in Anspruch
genommene Kredite

Notar
1 bis 1,5 % der notariellen Kauf-
summe

Grunderwerbssteuer
3,5 % der notariellen Kauf-
summe

Handwerker
Je nach individuellem Vertrag
und Art der Leistung (aktuelle
Stundensätze von 25,- bis 75,-
Euro)

8. Die Bauausführung

8.1. Rechte und Pflichten des Bauherren

Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn und die Wiederaufnahme nach einer Unterbrechung sind der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen (Baubeginnanzeige). Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung ist der Bauaufsichtsbehörde zwei Wochen vorher anzuzeigen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Mit diesen Anzeigen sind die notwendigen Unterlagen nach § 70

bzw. § 79 ThürBauO dem Bauaufsichtsamt vorzulegen. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondernutzung beim Straßenbaulastträger der Stadt eingeholt werden.

8.2. Baubiologisch bauen

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

1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z. B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln;
3. Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)
4. Strahlenexposition aus Baustoffen, zum Beispiel Radon und seine Folgeprodukte.
5. Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

8

Die Bauausführung

Bauen mit Naturstoffen

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

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten.

Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen lässt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit lässt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle und der Einsatz alternativer Techniken helfen, den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen

zu reduzieren. Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren lässt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, dass er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

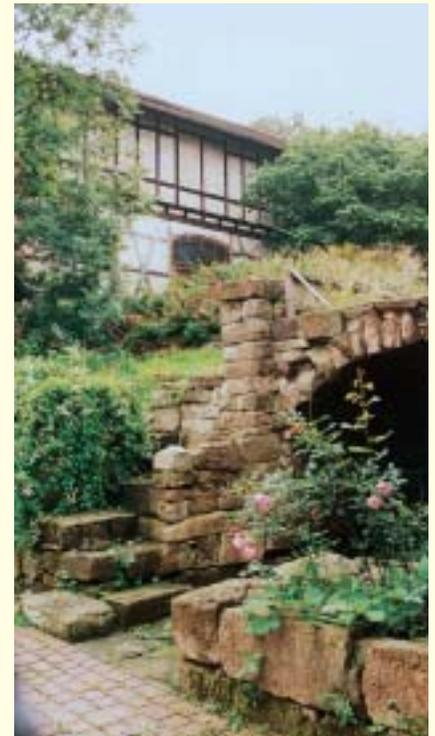
Energie sparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80% des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Streng genommen müssten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden.

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

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

Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl ange-



Idylle in einem Hof in Heinrichs

geben sein. Ist sie größer als 0, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxid. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas in Heizwasser.

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für den Heizungsbauer heute kei-

STADT SUHL

ne Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.

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

8.3. Preiswert bauen

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

Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.
2. Am Rohbau nicht sparen!
3. Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die

Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.

4. 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.
5. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
6. 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.
7. Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager-



und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – 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 ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, dass Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

8. Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte zum Beispiel an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
9. Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

8.4. Wie sichere ich mein Eigenheim?

Wer viel Zeit und Geld investiert hat, um sein Eigenheim zu verwirklichen, möchte nicht, dass dieses zerstört wird. Schon mit wenig Aufwand lässt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken.

Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

Licht am und im Haus

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

Rollläden

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

Gitter

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

Schlösser

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

Alarmanlagen

Sie sind der teuerste Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten mehrere tausend Euro und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen sind für Einbrecher kein Hindernis. Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.

9. Der Bau ist fertig

9.1. Abnahme des Baus

Mit der Zahlung der letzten Schlusszahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Ist eine Vertragsstrafe vereinbart, so ist im Abnahmeprotokoll der Vorbehalt der Berechnung zu erklären. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Unternehmer nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen.

Nach der Abnahme gilt bei VOB-Verträgen eine Verjährungsfrist für die Gewährleistung von 2 Jahren, wenn im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, bei BGB-Verträgen 5 Jahre.

9.2. Mängel am Bau? – Was tun?

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

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

Vorgehensweise des Bauherrn

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

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

Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

9.

Der Bau ist fertig

10. Die Baufinanzierung

10.1. Förderungen und Steuervorteile bei Errichtung, Erwerb und Sanierung von Wohnungen

Eigenheimzulage – Ansprechpartner und Antrag annehmende Stelle:

Finanzamt Suhl
Karl-Liebknecht-Straße 4
98527 Suhl
Telefon 0 36 81/73-0
Sekretariat 73 34 23, Fax 73 35 12
E-Mail: poststelle@finanzamt-suhl.thueringen.de

Sprechzeiten:
Montag bis Mittwoch 8–16 Uhr,
Donnerstag 8–13 Uhr und 14–18 Uhr,
Freitag 8–12 Uhr

Neben der Eigenheimzulage
gewährt auch der Freistaat Thürin-

gen unter Einhaltung von Vorgaben und Bedingungen Fördermöglichkeiten im Rahmen des Wohnungsbaus und Erhaltung der Bausubstanz.

- Neubau, Umbau, Erwerb und Sanierung bestehender Wohnobjekte zur Eigennutzung: Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehens.
- Sanierung und Verbesserung der Wohnqualität in eigengenutzten Altbauquartieren: Für Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen werden Festbetragsfinanzierungen von ca. 1500 Euro jährlich auf einen Zeitraum von acht Jahren bereitgestellt.
- Sozialer Mietwohnungsbau in besonderer Gebietskulisse: Das Baudarlehen ist für die Dauer der Belegungsbindung bis zum 31. Oktober 2019 zinsfrei.
- Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen: Zuwendung durch Zinsverbilligung des Kapitalmarktdarlehens.

Für alle Fördermöglichkeiten gilt grundsätzlich, dass vor Bewilligung der Maßnahme mit der Durchführung nicht begonnen wird. Herausgenommen hiervon ist die Sanierung von Altbauquartieren. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Detaillierte Auskünfte erteilt das Bau- und Planungsamt, Sachgebiet Bauverwaltung im Dezernat IV der Stadtverwaltung Suhl.

Vorteile im Altbauerwerb

Für den Erwerb und die Instandsetzung von Altbauwohnungen zur Selbstnutzung können unter Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen nicht zurückzahlende Zuschüsse gewährt werden. Das Wohngebäude muss vor 1949 errichtet worden sein oder zwischen 1949 und 1959, wenn es ganz oder teilweise unter Denkmalschutz steht. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Weitere Auskünfte erteilt das Bau- und Planungsamt, Sachgebiet Bauverwaltung, im Dezernat IV der Stadtverwaltung Suhl.

10. Die Baufinanzierung

Wir haben uns für Sie spezialisiert und beraten Sie gern in steuerlichen Fragen rund um den Bau.



RUB Datenverarbeitung GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Georgstraße 28 · 98617 Meiningen
Tel. 03693/87660 · Fax 03693/876620
E-Mail: rubdv-meiningen@etl.de

Rechtsanwaltskanzlei
TORSTEN HÖLZEL* & KERSTIN HELLMANN

* Fachanwalt für Arbeitsrecht

Tätigkeits- und Interessenschwerpunkte u. a.:

- privates Baurecht
- Arbeitsrecht
- Verkehrs-, Straf- und Ordnungswidrigkeitsrecht

Steinweg 8 · 98527 Suhl

Telefon 03681/727212 und 727234 · Telefax 03681/727256

E-Mail: RAeHoelzel.Hellmann@t-online.de

/ mehr raum für ideen /
GUTE GRÜNDE, JETZT IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE
ZU INVESTIEREN. MIT DER COMMERZBANK
ALL-IN-ONE IMMOBILIENFINANZIERUNG.

- / Sie haben eine solide Kapitalanlage*
- / Sie sorgen für die Zukunft vor – und wohnen schon jetzt individuell und unabhängig*
- / Sie profitieren von günstigen Konditionen und niedrigen Zinsen*
- / Sie haben die Möglichkeit, staatliche Förderungen und steuerliche Vorteile zu nutzen*
- / Sie bekommen kompetente Beratung und eine schnelle Finanzierungsentscheidung*
- / Sie haben die Sicherheit TÜV-geprüfter Bauqualität und erhalten individuell angepasste Versicherungspakete*

/ ideen nach vorn /

COMMERZBANK 

Sprechen Sie mit uns.

Commerzbank Suhl, Steinweg 32, Telefon (0 36 81) 367-0

www.commerzbanking.de

Lohnsteuerhilfeverein

Arbeitnehmer betreuen wir von A – Z im Rahmen einer Mitgliedschaft bei der

Einkommensteuererklärung,

wenn sie Einkünfte ausschließlich aus nichtselbstständiger Tätigkeit haben und die Nebeneinnahmen aus Überschusseinkünften (z. B. Vermietung) die Einnahmegränze von insgesamt 9 000 bzw. 18 000 € nicht übersteigen.

Beratungsstelle:

Markgrafstraße 3 · 98527 Suhl
Telefon 0 36 81 / 72 07 44
und 457 99 43

Ansprechpartner:

Renate und Katrin Schäfer

Internet: www.vlh.de · E-Mail: Info@vlh.de

Besondere Förderung ökologischer Modernisierungsmaßnahmen

Zusätzliche Förderung erhält derjenige, der den Einbau solarthermischer Anlagen zur Brauchwassererwärmung, Raumbeheizung und Bereitstellung von Prozesswärme vornimmt. Die Förderung erhält der Bauherr sowohl für neue Häuser als auch für gebrauchte Objekte, die modernisiert werden.

Die Förderung wird in Form eines Zuschusses in Höhe von 600 Euro bei Anlagen bis 8 m² Kollektorfläche bzw. 75 Euro je angefangenen m² Kollektorfläche bei Anlagen über 8 m² Kollektorfläche bis zu einem Höchstbetrag von 50 000 Euro je Anlage gewährt. Das Kumulierungsverbot ist zu beachten.

Nähere Auskünfte erteilt die Thüringer Aufbaubank in Erfurt.

Weitergehende Förderungsmöglichkeiten bei der Renovierung/Sanierung

Grundsätzlich gibt es bei der Modernisierung und Sanierung von bestehenden Wohngebäuden verschiedene Förderungsmöglichkeiten, die durch den Bauherrn vor Beginn der Maßnahme zu prüfen sind:

1. Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen dem Freistaat Thüringen und der Thüringer Aufbaubank:
Gefördert werden im Einzelnen bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des eigengenutzten Eigenheims oder Eigentumswohnung erhöhen, heizenergiesparende Maßnahmen und Maß-

nahmen der modernisierungsbedingten Instandsetzung in Form von zinsverbilligten Baudarlehen. Die Förderung ist abhängig von der Einkommenssituation des Antragstellers.

Weitere Auskünfte erteilt das Bau- und Planungsamt, Sachgebiet Bauverwaltung, im Dezernat IV der Stadtverwaltung Suhl.

2. Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf der Grundlage der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinien:

Gefördert werden können wohnraumwirksame Gesamtmodernisierungsmaßnahmen in der Regel als umfassende Gesamtanierung von Gebäuden, die in Sanierungsgebieten liegen.

Die Höhe der Förderung wird anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt und deckt höchstens den unrentierlichen Teil der Sanierungskosten. Die Fördermittel werden in der Regel als Zuschüsse gezahlt.

Weitere Auskünfte erteilt das Bau- und Planungsamt, Sanierungsstelle im Dezernat IV der Stadtverwaltung Suhl (siehe auch Punkt 11.4.).

3. Förderung von Kulturdenkmälern auf der Grundlage der Denkmalförderungsrichtlinie vom 18. Dezember 1992:
Gefördert werden können denkmalpflegerische Mehraufwendungen bei der Erhaltung von Kulturdenkmälern. Die Antragstellung muss bis zum 30. September des Vorjahres erfolgen.
Weitere Auskünfte erteilt das Bau- und Planungsamt, Untere



Suhl: Partie an der Lauter. Foto: Franke

Denkmalschutzbehörde im Dezernat IV der Stadtverwaltung Suhl (siehe auch Punkt 11.3.).

Für alle Förderungsrichtlinien gilt grundsätzlich, dass vor Bewilligung der Maßnahmen mit der Durchführung nicht begonnen werden darf. Einen Rechtsanspruch auf Fördermittel gibt es nicht.

10.2. Weitere Förderungen des Staates

Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung planen. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen können bei Modernisierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten nach den §§ 7h und 10f Einkommenssteuergesetz erhöhte steuerliche Absetzungen in Anspruch genommen werden. Die jährlichen Aufwendungen am Gebäude sind durch die Stadt Suhl, Bau- und Planungsamt, Sanierungsstelle, zu bescheinigen.

11. Besonderheiten beim Bauen

11.1. Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen. Der Staat lockt mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau. Bezüglich Brandschutz in Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend sein. Wird auch der Spitzboden ausgebaut, müssen zudem die darunterliegenden Geschosse feuerbeständig sein. Jedes ausgebaute Dachgeschoss

muss über zwei Rettungswege verfügen: einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleitbares Fenster (lichte Größe 60/100 cm). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen. Bei nachträglichem Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen, bei Neubauten mindestens 2,40 m. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Genehmigungsfrei, außer in Gebieten, für die eine Bauvorschrift nach § 83 ThürBO besteht (z. B. Gestaltungssatzung), sind die Errichtung und Veränderung von Dachflächenfenstern und der Einbau von Sonnenkollektoren. Dagegen muss für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden. Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung

bedürfen. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten aufgrund des Vetos der Baubehörde wieder rückgängig gemacht werden müssten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müssten.

11.2. Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

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

Renovierung

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

Modernisierung

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

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung.

Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Deckenfundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn Belange des Denkmalschutzes eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Behörden einzusehen.

11.3. Der Denkmalschutz

Denkmalpflege und -schutz haben die Aufgabe, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte zu schützen und zu erhalten. Diese Aufgabe wird im „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThDSchG) vom 7. Januar 1992 (Gbl. S. 17), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 10. Februar 2004, geregelt. Kulturdenkmale sind Sachen, Sachgesamtheiten, an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Kulturdenkmale werden nachrichtlich in ein Denkmalbuch eingetragen, welches durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege, Petersberg, Haus 12 in 99084 Erfurt, und durch das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11 in 99423 Weimar, von Amts wegen geführt wird. Auskunft über den Denkmalstatus von Objekten können diese Landesämter geben. Bei der Stadtverwaltung Suhl, Dezernat IV, Bau- und Planungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde werden jeweils die aktuellen Auszüge der ins Denkmalbuch eingetragenen Denkmale geführt.

Wer Bodendenkmale entdeckt oder findet, hat dieses dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Diese Kulturdenkmale sind im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, und wer Kulturdenkmale oder Teile davon zerstören, beseitigen oder an einen anderen Ort verbringen, umgestalten, instandsetzen oder im äußeren Erscheinungsbild verändern will, bedarf einer Erlaubnis. Diese ist formlos mit aussagefähigen Unterlagen, das heißt Darstellung und Erläuterung des Bestandes sowie des Vorhabens, bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Auf Grundlage dieser Erlaubnis kann entsprechend der Denkmalförderrichtlinie – „Richtlinie für die Bewilligung von Zuwendungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege“ (Erlass des Thüringer Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 8. Dezember 2003) – ein Antrag gestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Antragstellung bis zum 30. Juni des Vorjahres für das angestrebte Haushaltsjahr zu erfolgen hat.

Auf Grundlage der denkmalpflegerischen Erlaubnis kann bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Bescheinigung nach §§ 7 i, 10 f und 11 b Einkommensteuergesetz (EStG) und § 82 i EStDV für Herstellungsmaßnahmen beantragt werden. Die Bescheinigung stellt dann nach Prüfung das Landesamt für Denkmalpflege aus.

11.4. Die Stadtsanierung

Seit 1992 ist Suhl mit seinen Sanierungsgebieten im Städtebauförderungsprogramm der Bundesrepublik Deutschland aufgenommen. Bereits

STADT SUHL

am 12. Dezember 1991 wurden durch die Stadtverordneten der Stadt Suhl die dazu notwendigen Beschlüsse zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete:

1. Suhl: Steinweg – Gothaer Straße
2. Suhl-Heinrichs
3. Suhl: Schlauchgarten – Ratsmühle – Schillingschmiede
4. Suhl-Nord

gefasst. Die Sanierungssatzungen wurden durch das Thüringer Landesverwaltungsamt Erfurt genehmigt und seit Mai 1992 durch Veröffentlichungen in der allgemeinen Tagespresse rechtskräftig.

1998 wurde die Sanierungssatzung Steinweg – Gothaer Straße um den Zentrumsbereich innerhalb der Dr.-Theodor-Neubauer-Straße erweitert (SG Innenstadt), um die Förderungen der Thüringer Innenstadtinitiative für die Stadt in Anspruch nehmen zu können.

1999 wurde ein weiteres SG „Bahnhofsviertel“ festgesetzt.

Ziel der Sanierung ist es, mit einer Vielzahl von Maßnahmen Altstadtgebiete zu erhalten, behutsam weiterzuentwickeln und letztlich für die Bewohner lebenswerter und für Besucher anziehender zu gestalten.

Schwerpunkte liegen bei der Sanierung der drei Altstadtgebiete in der Bewahrung und einfühlsamen Erneuerung der historischen Bereiche, der Erhaltung der Stadtstruktur sowie der Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse dieser Bereiche.

Seit 1992 werden durch den Bund und das Land regelmäßig Fördermittel bereitgestellt.

Voraussetzung ist jedoch die Bereitstellung des kommunalen Anteils, welcher derzeit bei einem Drittel der Fördermittel liegt. Dabei können die Sanierungsmittel, neben der Förderung von Maßnahmen in öffentlichen Bereichen, auch von privaten Bauherren sowie sonstigen Bauträgern bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Ein Rechtsanspruch des jeweiligen Antragstellers auf Förderung besteht nicht. Letztendlich entscheidet die Bewilligungsbehörde (Landesverwaltungsamt Thüringen) auf Grund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der Förderungsbestimmungen sowie der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

Auskunft über die sanierungsrechtlichen Fördermöglichkeiten und Pflichten kann eingeholt werden bei der Stadtverwaltung Suhl, Dezernat IV, Bau- und Planungsamt, Sanierungsstelle.

Mit Rechtskraft der veröffentlichten Sanierungssatzungen gibt es für die in den Sanierungsgebieten betroffenen Bürger bzw. Eigentümer eine zusätzliche Genehmigungspflicht, die entsprechend §§ 144, 145 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt ist.

Genehmigungspflichtig sind:

Veräußerung eines Grundstückes und Erbbaurechtes, die Belastung eines Grundstückes, Nutzungsvereinbarungen für Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grund-



Suhl: Waffenschmied-Brunnen auf dem Marktplatz

stückes, eine Nutzungsveränderung sowie wertsteigernde Veränderungen und bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück.

Diese sanierungsrechtliche Genehmigung stellt einen eigenständigen Verwaltungsakt dar. Sie ist vorab zu baurechtlichen oder sonstigen Genehmigungen oder Erlaubnissen zu beantragen.

Die Genehmigung ist bei der Gemeinde zu beantragen:

Stadtverwaltung Suhl
Dezernat IV – Bau- und Planungsamt
Friedrich-König-Straße 42
98527 Suhl

12. Wichtige Adressen

Öffentliche Anlaufstellen im Bau- und Planungsamt:

Sitz:

Neues Rathaus, Friedrich-König-Straße 42, 6. bzw. 7. Etage

Anschrift:

Stadtverwaltung Suhl, Dezernat IV, Bau- und Planungsamt, Postfach 10 01 64, 98490 Suhl

E-Mail:

bau-planung@stadtsuhl.de

Sprechzeit:

Dienstag 9–12 Uhr und 13–16 Uhr
Donnerstag 9–12 Uhr und 13–17 Uhr
Freitag 9–11 Uhr

Anlaufstellen/ Verantwortlichkeiten	Tel.	Zi.
----------------------------------------	------	-----

Amtsleiter	74 24 04	630
------------	----------	-----

SG Planverfahren/ Arbeitsvorbereitung	74 24 25	624
– Bürgerbeteiligung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u. a. Satzungen		

Anlaufstellen/ Verantwortlichkeiten	Tel.	Zi.
----------------------------------------	------	-----

– Bereitstellung von Ausschnitten von rechtskräftigen Bebauungsplänen		
– Abstimmung mit Bauherren zu Vorhaben- und Erschließungsplänen		

SB Flächennutzungs- planung	74 24 28	628
--------------------------------	----------	-----

– Bürgerbeteiligung bei der Flächen- nutzungsplanung		
------------------------------------------------------------	--	--

Sanierungsstelle	74 24 67	627
------------------	----------	-----

– Anträge zu sanierungs- rechtlichen Bescheiden für Baumaßnahmen und den Grundstücks- verkehr		
– Anträge zur finanziellen Förderung privater Sanierungsmaßnahmen		
– sanierungsrechtliche und baufachliche Betreuung privater Sanierungsmaßnahmen		

Anlaufstellen/ Verantwortlichkeiten	Tel.	Zi.
----------------------------------------	------	-----

Untere Denkmal- schutzbehörde (Stadtkonservator)	74 24 17	627
--------------------------------------------------------	----------	-----

– Anträge zur finanziellen Förderung von denkmal- pflegerischen Maßnahmen an Einzeldenkmalen bzw. im Denkmalsensemble		
– baufachliche Beratung zu denkmalpflegerischen Maßnahmen		
– Auskünfte zur denkmal- pflegerischen Mitwirkung im Baugenehmigungs- verfahren (denkmal- pflegerische Erlaubnis)		

SG Vermessung	74 24 56	622
---------------	----------	-----

– Nutzung des digitalen Stadtkartenwerkes		
– Bereitstellung analoger Stadtkartenausschnitte (Lage- und Höhenpläne)		

SG Bauverwaltung	74 25 11	729
------------------	----------	-----

– Fördermittel Wohnungsbau	74 25 14	709
– Erschließungs- und Straßenausbau- beiträge	74 25 15	711
– Verträge zur Erschließung	74 25 11	729

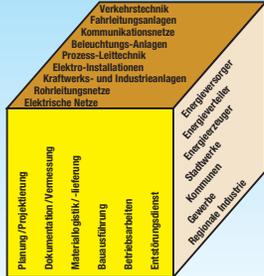
SG Straßen- verwaltung	74 24 29	721
---------------------------	----------	-----

– Vergabe von Hausnummern	74 24 38	725
– Sondernutzung von öffentlichen Verkehrsflächen	74 24 16	724
– Auskünfte zur Verkehrs- erschließung	74 24 29	721

SG Baudurchführung (städtische Baumaßnahmen)	74 24 10	716
-------------------------------------------------	----------	-----

12.

Wichtige Adressen



SAG Montagegesellschaft mbH

● ● SAG
● Montagegesellschaft

Regionalbüro
Thüringen
Altertal 3
98529 Suhl

**Regionaler
Systempartner
für Netz- und
Energietechnik**

Telefon 00 49 (0) 36 81 / 45 69-0
Telefax 00 49 (0) 36 81 / 45 69-20
E-Mail:
rbthüringen@sagmg.ne-technik.de

SWSZ

Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis GmbH
STROM ERDGAS FERNWÄRME
Fröhliche-Mann-Straße 2, 98528 Suhl

Markenprodukte aus unserer Region

www.swsz.de

Tel. (0 36 81) 4 95 - 0



TLG

STARK IM OSTEN

TLG Gewerbepark Simson

**Vermietung und Verkauf
von Gewerbeimmobilien**

TLG Gewerbepark Simson GmbH
98529 Suhl, Meininger Straße 222

Telefon 03681/378200
Telefax 03681/722331



Ihre Stadt.
Ihr Leben.
Ihre Seite.

www.alles-deutschland.de

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

Öffentliche Anlaufstellen im Bauaufsichtsamt

Sitz:

Neues Rathaus
Friedrich-König-Straße 42, 7. Etage

Anschrift:

Stadtverwaltung Suhl, Dezernat VI,
Bauaufsichtsamt, Postfach 10 01 64,
98490 Suhl

E-Mail:

bauaufsicht@stadtsuhl.de

Sprechzeit:

Dienstag 9–12 Uhr und 13–16 Uhr
Donnerstag 9–12 Uhr und 13–17 Uhr
Freitag 9–11 Uhr
und nach Vereinbarung

Anlaufstellen/ Verantwortlichkeiten	Tel.	Zi.
----------------------------------------	------	-----

Amtsleiter	74 24 01	701
------------	----------	-----

Ordnungswidrigkeiten und Bauabnahmen	74 24 30	732
-----------------------------------------	----------	-----

Werbeanlagen	74 26 70	733
--------------	----------	-----

Bauordnungsrecht (Bauanträge, Vorbescheide, Abbrüche, Nutzungs- änderungen)	74 24 31	735
--------------------------------------------------------------------------------------	----------	-----

Teilungs- genehmigungen	74 24 31	735
----------------------------	----------	-----

Abgeschlossenheits- bescheinigungen	74 24 31	735
----------------------------------------	----------	-----

Baulasten	74 24 33	702
-----------	----------	-----

– Auskünfte zur planungs- rechtlichen Mitwirkung im Baugenehmi- gungsverfahren	74 24 23	734
-----------------------------------------------------------------------------------------	----------	-----

Öffentliche Anlaufstellen im Rechts- und Umweltamt

Sitz:

Neues Rathaus
Friedrich-König-Straße 42, 2. Etage

Anschrift:

Stadtverwaltung Suhl, Dezernat II,
Rechts- und Umweltamt,
Postfach 10 01 64, 98490 Suhl

E-Mail:

recht-umwelt@stadtsuhl.de

Sprechzeit:

Dienstag 9–12 Uhr und 13–16 Uhr
Donnerstag 9–12 Uhr und 13–17 Uhr
Freitag 9–11 Uhr

Anlaufstellen/ Verantwortlichkeiten	Tel.	Zi.
----------------------------------------	------	-----

Amtsleiter	74 22 07 74 22 09	209
------------	----------------------	-----

Untere Abfall- behörde	74 26 06	230
---------------------------	----------	-----

– Beratung/Information zu Altlasten- verdachtsflächen	74 25 91	
-------------------------------------------------------------	----------	--

– Beratung zu Entsorgung/ Verwertung zu Bauabrisstoffen	74 25 91	
------------------------------------------------------------------	----------	--

– Beratung zu Wertstoff- und Restmüllsystemen	74 26 06 74 25 91	
-----------------------------------------------------	----------------------	--

– Abfallberatung Gewerbe	74 26 06	
-----------------------------	----------	--

– Beratung zu Einordnung von Abfall- und Wert- stoffstellplätzen	74 25 91 74 26 06	
---------------------------------------------------------------------------	----------------------	--

Untere Natur- schutzbehörde	74 26 04	228
--------------------------------	----------	-----

– Auskünfte über Schutz- gebiete und -objekte – Einsichtnahme in den Landschaftsplan		
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Anlaufstellen/ Verantwortlichkeiten	Tel.	Zi.
----------------------------------------	------	-----

– Information zu Arten- und Biotopschutz- programmen		
– Prüfung der Grün- ordnungspläne, Eingriffs- und Ausgleichspläne		
– Genehmigung von Eingriffen in Natur und Landschaft		

Untere Immissions- schutzbehörde	74 25 89 74 25 90	211
-------------------------------------	----------------------	-----

– Vollzug der Fern- wärmesatzung der Stadt Suhl		
-------------------------------------------------------	--	--

– Auskünfte zum Schall- immissionsplan und zur Lärminderungsplanung		
---------------------------------------------------------------------------	--	--

– Informationen zur Klimakarte der Stadt Suhl		
--------------------------------------------------	--	--

– Anträge zu immissions- schutzrechtlichen Belangen (Lärm, Staub, Gerüche, Mobilfunk, elektro- magnetische Felder u. a.)		
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Untere Wasser- behörde	74 25 92	214
---------------------------	----------	-----

– Erteilung von wasserrechtlichen Genehmigungen für Heizölanlagen (wasser- gefährdende Stoffe)		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

– Genehmigungen für die Direkteinleitung von Abwässern aus Klein- kläranlagen in Gewässer		
----------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

– Auskünfte zur Wasser- qualität der Fließ- gewässer, zu Trinkwasser- schutzgebieten und Überschwemmungsgebieten		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

STADT SUHL

Anlaufstellen/ Verantwortlichkeiten Tel. Zi.

- Informationen zu einzuhaltenden Abständen für bauliche Anlagen zu Oberflächengewässern
- Erlaubnis zur Entnahme von Wasser aus oberirdischen Gewässern und dem Grundwasser

SB Grünflächenunterhaltung/Pflege	74 24 44
-----------------------------------	----------

Baumschutz/Fällgenehmigungen	74 24 52
------------------------------	----------

Bepflanzungspläne/Grünordnung	74 24 41
-------------------------------	----------

Öffentliche Anlaufstellen im Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Sitz:
Neues Rathaus
Friedrich-König-Straße 42, 5. Etage

Anschrift:
Stadtverwaltung Suhl, Dezernat I,
Amt für Wirtschaftsförderung und
Liegenschaften, Postfach 10 01 64,
98490 Suhl

E-Mail:
wifoe-lie@stadtsuhl.de

Sprechzeit:
Dienstag 9–12 Uhr und 13–16 Uhr
Donnerstag 9–12 Uhr und 13–17 Uhr
Freitag 9–11 Uhr

Anlaufstellen/ Verantwortlichkeiten Tel. Zi.

Amtsleiter	74 25 23	535
Grundstücksangelegenheiten	74 24 96	533
	74 24 98	bis
	74 24 99	538
	74 25 00	

Grundbuchamt Suhl

Sitz:
Behördenzentrum Suhl,
Karl-Liebknecht-Straße 4,
98527 Suhl, Telefon 730

Sprechzeit:
Montag bis Freitag 9–12 Uhr,
Dienstag 13–15.30 Uhr

Katasteramt Schmalkalden, Dienststelle Suhl

Sitz:
Hölderlinstraße 1, 98527 Suhl
Telefon 73 41 01

E-Mail:
suhl@kataster.thueringen.de

Sprechzeit:
Montag, Mittwoch,
Donnerstag 8–15 Uhr
Dienstag 8–18 Uhr
Freitag 8–12 Uhr

- Beratung und Betreuung betreffs fachspezifischer Angelegenheiten des Liegenschaftsrechts
- Durchführung von Bauordnungsmaßnahmen entsprechend BauGB
- Durchführung von Katastervermessungen
- Durchführung von Vorbereitungsarbeiten für die Erstellung von Bauunterlagen

Gutachterausschuss beim Katasteramt Schmalkalden, Dienststelle Suhl

Sitz:
Hölderlinstraße 1, 98527 Suhl
Telefon 73 41 61

E-Mail:
suhl.gutachter@kataster.thueringen.de

Sprechzeit:
Montag, Mittwoch,
Donnerstag 8–15 Uhr
Dienstag 8–18 Uhr
Freitag 8–12 Uhr

- Erstellung von Bodenrichtwertgutachten bebauter und unbebauter Flurstücke
- Erstellung von Verkehrswertgutachten bebauter und unbebauter Flurstücke
- Führung der Kaufpreissammlung für den Amtsbezirk und Auswertung der Daten in Form von Marktberichten

Thüringer Aufbaubank

Sitz:
Gorkistraße 9, 99084 Erfurt
Telefon 03 61/7 44 70

Regionalbüro Suhl, Am Bahnhof 3,
98529 Suhl, Telefon 3 93 30

Finanzamt Suhl

Sitz:
Behördenzentrum Suhl,
Karl-Liebknecht-Straße 4, 98527 Suhl
Telefon 730

E-Mail:
poststelle@finanzamt-suhl.
thueringen.de

13. Planen und Bauen von A bis Z

Abschreibung

Für die Abnutzung Ihrer Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA).

Bei der eigengenutzten Immobilie regelt dies der Paragraph 10 e. Die Abschreibung von vermieteten Immobilien wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 1,25 % und 7 % der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

Baudarlehen

Das Baudarlehen von einer Bank oder Bausparkkasse wird über eine Hypothek abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze geboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. Im Baulastenverzeichnis werden öffentlich-rechtliche Verpflichtungen für Grundstücke geregelt.

Beleihungsgrenze

Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80 % des Kaufpreises.

Bereitstellungszinsen

Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, so berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.



*Suhl-Stadtzentrum:
Congress Centrum, Waffenmuseum*

Disagio

Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag.

Normalerweise liegt diese Differenz zwischen 3 % und 10 % der Kreditsumme. Das Disagio kann als Einmalbetrag von der Einkommensteuer abgesetzt werden.

13.

Planen und Bauen von A bis Z

STADT SUHL

Effektivzins

Der Zinssatz für einen Kredit inklusive Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.

Festzins

Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

Freistellungserklärung

Erklärung im Kaufvertrag, dass die Immobilie frei von etwaigen Lasten ist. Sie ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muss vor der Kaufpreiszahlung dem Käufer ausgestellt werden.

Grundbuch

Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Amtsgericht geführt (Grundbuchamt). Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

Grundschuld

Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonon, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

Hypothekendarlehen

Ein Kredit, welcher von Hypothekendarlehenbanken für Immobiliendarlehen gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, dass bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

Nebenkosten

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbssteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen 5 und 10 % der Gesamtkosten.

Nominalzins

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

Verkehrswert

Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.



*Suhl-Neundorf:
Gasthaus „Zum goldenen Hirsch“,
Denkmalpreisträger 2002*

Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigen Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.

Sie denken an eine kostenlose Broschüre?

WEKA
I N F O

Dann wenden Sie sich an uns!

Sie wollen informieren, mitteilen, werben?

Wir bieten Ihnen termingenaue Arbeit
und finanzieren zuverlässig und seriös
werbegetragene Broschüren für Sie.

Sie bekommen Qualität!

Wir bieten Ihnen ein attraktives Layout
und eine gute Druckqualität.

Sie werden beraten!

Wir bieten Ihnen und den Sponsoren
auf Wunsch maßgeschneiderte Lösungen
– im Print- und Internetbereich.

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2

D-86415 Mering

Telefon: +49 (0) 82 33 - 3 84 0

Telefax: +49 (0) 82 33 - 3 84 103

E-Mail: info@weka-info.de

www.weka-info.de

Unsere Produktpalette:

- ▶ Bürgerinformation
- ▶ Klinikinformation
- ▶ Gesundheitsinformation
- ▶ Senioren und Soziales
- ▶ Dokumentation
- ▶ Ausbildung und Forschung
- ▶ Bau und Handwerk

Infos auch im Internet:

www.alles-deutschland.de

www.alles-austria.at

www.sen-info.de

www.klinikinfo.de

www.zukunftschancen.de



