



Stand: Juli 2017

Richtiges Planen

Richtige Reihenfolge am Bau

Ein wesentliches Kriterium für eine reibungslose Abwicklung einer Baustelle ist die richtige Reihenfolge:

1. Ideen und Raumwünsche definieren
2. Planungen (Vorentwürfe und Entwurf)
3. Bauansuchen mit Einreichunterlagen und Baubewilligung
4. Ausführungsplanung (Polierpläne, Detailpläne, Ausschreibungen)
5. Baudurchführung (Umsetzung), Fertigstellungsmeldung

Planer

Weiters sollte die Beziehung eines Planers (Architekt oder Baumeister) in der heutigen Zeit als selbstverständlich gelten. Wer seinen Grundriss selbst zeichnet, baut mit hoher Wahrscheinlichkeit zu teuer und wird auch nicht die Wohnqualität erreichen, die der Entwurf eines guten Planers bietet. Die Beauftragung eines Planers kostet zwar etwas, rentiert sich aber rasch (Ausschreibung, eingesparte Quadratmeter, mehr Wohnqualität, etc.). Leider sind wir aber nicht nur ein Volk von Fußball-Teamchefs, sondern auch von Architekten und Baumeistern in Personalunion. Planung will aber genauso erlernt werden wie beispielsweise Musik komponieren. Auf die Idee, selbst eine Oper zu komponieren, kommt kaum jemand - weil wir hier die Grenzen unseres Könnens sehr deutlich begreifen.

Gut informieren

Rechtzeitig und ausreichend Informieren ist die wichtigste Maßnahme vor dem Grundstückskauf, denn davon hängt ab, ob man sein Traumhaus auch verwirklichen kann. Woher der Wind weht? Wie kann ich mein Haus optimal nach der Sonne ausrichten und damit den Energiehaushalt verbessern? Wenn Sie einen Bauplatz auswählen oder auch, wenn Sie bereits einen besitzen oder einen in Aussicht haben, ist es unbedingt notwendig, einen Blick auf den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan zu werfen. Dieser Plan liegt am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf und zeigt für Sie äußerst wichtige Informationen. Sie ersehen aus dem Plan die vorherrschende Hauptwindrichtung, aber was noch wichtiger ist, die einzelnen Widmungs- und Nutzungsarten sämtlicher Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes. Sie können also auf einen Blick feststellen, wo z.B. Industrie- und Betriebsgebiete, Wohn- oder Kerngebiete, Flächen für öffentliche Einrichtungen und Grünlandnutzungen ausgewiesen sind. Diese Informationen sind insofern wichtig, als sie einerseits eine Aussage über Ihre baulichen Möglichkeiten (auf Ihrem Grundstück) darstellen und zum anderen sind voraussichtliche Immissionen erkennbar.

Bauamt - Parteienverkehr

Für Fragen und Auskünfte stehen Ihnen die Mitarbeiter des Bauamtes während folgender Zeiten gerne zur Verfügung:

| | | | |
|-----------------|------------|-------------------|-------------------|
| Parteienverkehr | Montag | 08:00 - 12:00 Uhr | ----- |
| | Dienstag | ----- | ----- |
| | Mittwoch | ----- | 14:00 - 19:00 Uhr |
| | Donnerstag | ----- | ----- |
| | Freitag | 08:00 - 12:00 Uhr | ----- |

Vom Entwurf zur Baubewilligung

Unterstützung vom Bauamt

Die **rechtlichen Vorgaben** der Stadtgemeinde Bad Vöslau können von der Homepage abgerufen werden:

- Flächenwidmungsplan
- Bebauungsplan
- Bebauungsbestimmungen

Aus diesen Angaben sollte ein Planer (Architekt, Baumeister, ...) die Rahmenbedingungen für seine Planung herauslesen können.

Für ergänzende **Auskünfte** stehen Ihnen aber auch die Mitarbeiter des Stadtbauamtes zur Verfügung. Bitte beachten Sie aber, dass die Mitarbeiter keine **Planungen** machen dürfen.

Zeitgerechtes, richtiges Planen

Zeitgerechtes Planen - von der ersten Idee bis zur Umsetzung ...

- rechtzeitig nachfragen, welche Bebauungsbestimmungen einzuhalten sind
- rechtzeitig informieren, welche Genehmigungen erforderlichen sind
- rechtzeitig die eigenen Ideen formulieren
- rechtzeitig einen Architekten oder Baumeister mit der Planung beauftragen
- rechtzeitig um baubehördliche Bewilligung ansuchen
- rechtzeitig Angebote für die Gewerke der Bauausführung einholen

Rechtzeitiges Ansuchen

Auch kleine Abänderungen an bestehenden Objekten (Umbauten, ...) oder die Durchführung von neuen kleineren Vorhaben (Gerätehütten, SAT-Anlagen, ...) sind gemäß NÖ Bauordnung zumindest anzeigepflichtig. Erkundigen Sie sich daher rechtzeitig vor Durchführung der Arbeiten, welche Unterlagen für eine Genehmigung erforderlich sind.

Jahreszeiten am Bau

Auch bei den Bauarbeiten gibt es für die einzelnen Phasen günstige Jahreszeiten

Der Herbst wäre die ideale Zeit zum genauen Planen. Beginnen Sie rechtzeitig und nehmen Sie sich ausreichend Zeit. Ziehen Sie einen guten Planer bei, der Sie beim Vorentwurf und Entwurf berät. Für den Zeitraum vom Abgeben Ihres Bauansuchens bis zum Erhalt eines rechtskräftigen Baubewilligungsbescheids veranschlagen Sie ca. 12 Wochen.

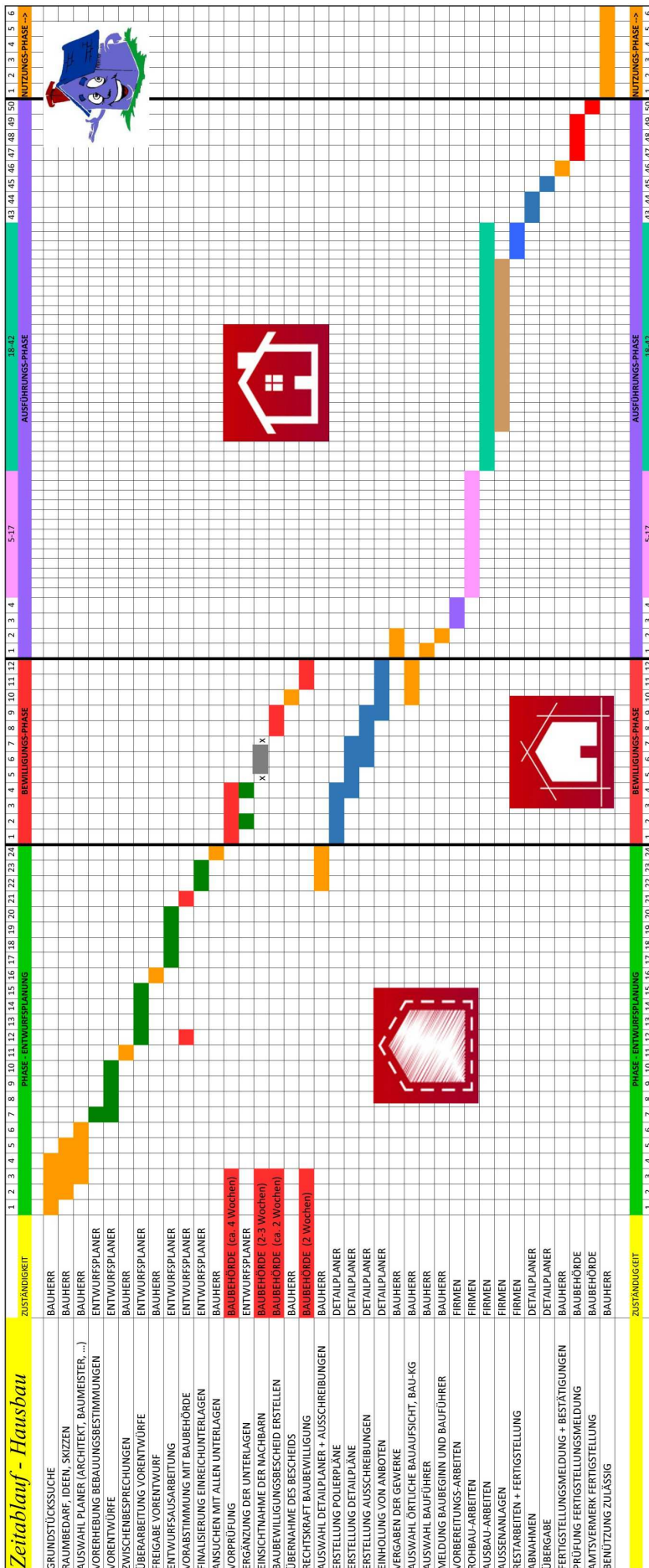
Der Winter ist dann die Zeit um die finanzielle Seite auf die Schiene zu bringen. Ihr Planer erstellt die Leistungsverzeichnisse mit denen Sie die Kosten der einzelnen Gewerke erheben können, d.h. vergleichbare Angebote einholen können. So wird Ihnen die Firmenauswahl erleichtert und Sie können die Aufträge vergeben und Preise und Termine fixieren.

Im Frühjahr können die Bauarbeiten - je nach Witterung (Winterende) - beginnen. Die Rohbauarbeiten (Aushub, Baumeister, Zimmerer, Spengler und Dachdecker) sind der Start beim Hausbau.

Im Sommer können dann die Haustechnikarbeiten (Elektriker, Installateur, Heizung, etc.) sowie die Innenausbauarbeiten (Estriche, Fenster, Innenputz, Bodenbeläge, Maler, etc.) durchgeführt werden.

Im Herbst beschließen dann die Fertigstellungsarbeiten (Fassade und Außenanlagen) sowie die Inneneinrichtung der einzelnen Zimmer Ihr Bauprojekt. Die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel verbringen Sie schon im neuen Eigenheim.

Vom Entwurf zur Baubewilligung



Schritte bis zum Start

Übersicht über die erforderlichen Verfahrensschritte von der ersten Idee, über Entwurf und der Einreichungsplanung bis zur Baubewilligung; sowie vom Baubeginn bis zum Baustellenende und der Fertigstellungsmeldung.

(gilt für normale Bauvorhaben, wie Einfamilienhäuser, Dachgeschossausbauten, etc.)

Vor dem Baubeginn nicht vergessen:

- 1) Meldung des Baubeginns, und
- 2) Bekanntgabe des Bauführers

Beim Baustellenende nicht vergessen:

- 1) Fertigstellungsmeldung und
- 2) Übermittlung der Befunde und Atteste

Informationen und Formulare

Nähere Informationen und Formulare erhalten Sie auch auf der Homepage der Stadtgemeinde Bad Vöslau unter:

<http://www.badvoeslau.at/buw>

Vom Entwurf zur Baubewilligung

Bewilligungspflichtige Vorhaben gemäß § 14 NÖ Bauordnung 2014

Für größere Vorhaben ist in jedem Fall eine Baubewilligung erforderlich; vor Durchführung der Arbeiten ist um baubehördliche Bewilligung anzusuchen und die Rechtskraft der Baubewilligung ist abzuwarten. Bitte beachten Sie, dass bei unbewilligter Bautätigkeit nicht nur eine Gesetzesübertretung mit allen unangenehmen Folgewirkungen vorliegt, sondern Sie eventuell sogar den Versicherungsschutz für Ihr Objekt verlieren. Die erforderlichen Unterlagen entnehmen sie dem „Merkblatt für Bauansuchen“. Zu diesen Vorhaben zählen u.a.: Neubauten, Zubauten, Umbauten, Heizkessel über 50 kW, Lagerung brennbarer Flüssigkeiten, Veränderung der Höhenlage des Geländes, Aufstellung von Windkraftanlagen, Abbruch von Bauwerken, Aufstellung von Maschinen oder Geräten.

Anzeigepflichtige Vorhaben gemäß § 15 NÖ Bauordnung 2014

Für kleinere Vorhaben ist 8 Wochen vor Beginn der Arbeiten eine Bauanzeige zu erstatten. Die Vorhaben sind in folgende Bereiche eingeteilt:

1. Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen
2. Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen
3. Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten

Dies betrifft z.B.: Änderung des Verwendungszwecks, Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Abänderung von Pflichtstellplätzen, Versickerung von Niederschlagswässern, Grundstück als Stellplatz, Lagerplatz für Material, Wärmedämmungen, Grundstücksein- und -ausfahrten, etc.

Für geringfügige Bauvorhaben ist 4 Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens eine Meldung zu erstatten. Dies betrifft z.B.: Klimaanlage, Heizkessel bis 50 kW, Öfen, Ladepunkten und Ladestationen, Photovoltaikanlagen, Hauskanäle, etc.

Aufschließungsabgabe / Ergänzungsabgabe

Um auf einem Grundstück ein Haus errichten zu können, müssen folgende Eigenschaften vorliegen. Das Grundstück:

- ... hat eine Baulandwidmung im Flächenwidmungsplan
- ... hat einen Anschluss an das Öffentliche Gut (direkt an der Straße, mittels Fahne, oder mittels Grundbuchsservitut)
- ... hat eine Bauplatzerklärung (mit der Erklärung zum Bauplatz wird die Aufschließungsabgabe fällig, welche anteilig zur Errichtung der Straße, etc. dient).

Die Bauplatzerklärung muss spätestens mit der Baubewilligung erfolgen.

Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgungsleitungen

Oft aber werden folgende Leistungen fälschlicherweise als „aufgeschlossenes“ Grundstück bezeichnet: Kanalanschluss, Wasseranschluss, Gasanschluss, Stromanschluss, Fernwärmeanschluss, etc. Hierbei handelt es sich aber um die Ver- und Entsorgung eines Grundstücks. Die Abklärungen hiezu sind mit den einzelnen Energieversorgern direkt zu führen.

Teilungsplan

Damit eine Vermessungsurkunde (Teilungsplan) zu ihrem Rechtsstatus gelangt, sind folgende 3 Schritte erforderlich: 1) Bescheid der Baubehörde, 2) Bescheid des Vermessungsamtes und 3) Beschluss des Grundbuches. Danach sind die neuen Besitzverhältnisse im Grundbuchsatz ersichtlich.

Bauberatungen

Für Fragen und Auskünfte stehen Ihnen die Mitarbeiter des Stadtbauamtes gerne zur Verfügung:

Dipl. Ing. Daniela Honeder 02252 / 76161 - DW 535
Dipl. Ing. Andreas Zimmermann 02252 / 76161 - DW 529

Bitte unbedingt vorab einen Termin vereinbaren !

Konkrete schriftliche Anfragen (Grundstücksdaten, Skizzen, Erklärungstexte, ...) sind auch möglich an: bauamt@badvoeslau.at

Vom Entwurf zur Baubewilligung

Professionelle Hilfe für den Bauherrn

Planen und Bauen sind in die Zukunft gerichtete Tätigkeiten. Wie erfolgreich man war, weiß man erst nach der Fertigstellung. Der Bauherr trägt das volle Risiko - es lässt sich aber eingrenzen wenn man kompetente Partner zu Hand hat und genau weiß was man will. Wer sich über die wichtigsten Planungsschritte klar ist, kann effizienter mit seinem Planer (Architekt oder planender Baumeister) zusammenarbeiten und auch besser kontrollieren, ob diese ihrer Aufgabe tatsächlich gerecht werden.



Das Aufgabengebiet des professionellen Planers (Architekt oder planender Baumeister) umfasst sämtliche Arbeitsschritte von der Entwurfs- über die Genehmigungs- bis zur Ausführungsplanung. In der Regel übernimmt er auch die Koordination zwischen den verschiedenen Fachplanern, z.B. für die Haustechnik, die Konstruktionsplanung (Statik) oder die Bauphysik. Er agiert als Sachwalter gegenüber den ausführenden Firmen und sorgt für die Herbeiführung der erforderlichen Verträge (Ausschreibung und Vergabe).

Weitere Zuständigkeiten sind die Bauüberwachung, Bauleitung und -dokumentation sowie die Kosten- und Terminkontrolle. Da bei jedem Bauvorhaben die Arbeit verschiedener Fachingenieure wie Statiker, Haustechniker etc. zusammengeführt werden muss, ist beim Planer ein hohes Maß an Kommunikations- und Koordinationsfähigkeit sowie gleichzeitig Einfühlungs- und Durchsetzungsvermögen gefordert. Neben gestalterischen, technisch-konstruktiven und rechtlichen Kenntnissen benötigt er vor allem organisatorische Fähigkeiten und detaillierte Kenntnisse des Bauablaufes und der Bauausführung. Um die Preise vergleichen zu können, sollte der Planer das Projekt öffentlich ausschreiben. Die einzelnen Gewerke gegeneinander abzuwägen, ist zwar mühsam, kann aber beachtliche Einsparungen bringen. Aufgrund der oben genannten Kriterien beantwortet sich die Frage, ob man zum Hausbau einen professionellen Planer braucht, von selbst. Ein geschickter Planer ist allemal sein Honorar wert.

Beispielhaft:

| KOSTEN FÜR PLANUNGS- UND BETREUUNGSAUFGABEN | |
|--|---------------------------------|
| ART DER LEISTUNG | ANTEILE AM GESAMTHONORAR |
| Grundlagenermittlung | 3 Prozent |
| Vorentwurf | 7 Prozent |
| Entwurf | 11 Prozent |
| Genehmigungsplanung | 6 Prozent |
| Ausführungsplanung | 25 Prozent |
| Vergabevorbereitung | 10 Prozent |
| Vergabe | 4 Prozent |
| Objektüberwachung | 31 Prozent |
| Objektbetreuung und Dokumentation | 3 Prozent |

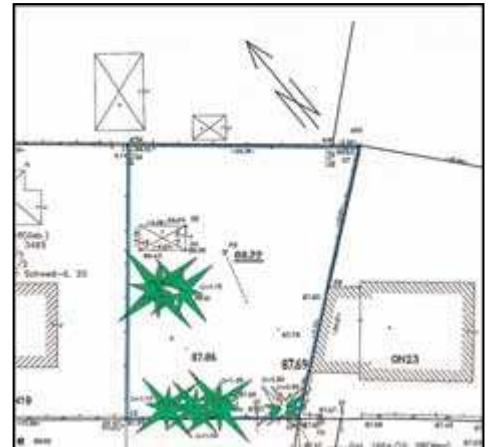
Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten: <http://www.arching.at>
Wirtschaftskammer <http://www.wko.at>

Die einzelnen Planungsstufen

Lageplan

Die rechtzeitige Beratung durch den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (Zivilgeometer) gibt klare Auskunft über Flächenwidmung, Ausnutzbarkeit der Bauplätze, Abtretungsverpflichtung, Anschließungskosten und vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Außerdem ist die Erfassung der Höhenkoten (Eigengrund und Nachbarliegenschaften) sowie des Baubestandes ein wesentlicher Bestandteil der Planungsgrundlagen.



Vorentwurf + Entwurf

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Architekt oder der planende Baumeister einen Vorentwurf ausarbeiten und Ihnen zur Diskussion vorlegen.

Es handelt sich dabei um einen grundsätzlichen Lösungsvorschlag nach dem von Ihnen bekannt gegebenen Raum- und Funktionsprogramm.

In der Regel wird der Vorentwurf im Maßstab 1:200 ausgeführt, er enthält alle Besprechungsskizzen, die geschätzte Baukostenermittlung nach Bruttorauminhalt oder bebauter Fläche sowie einen Erläuterungsbericht.

Nach Genehmigung des Vorentwurfes erfolgt die eigentliche Lösung der Bauaufgabe, der Entwurf wird ausgearbeitet.

Er wird in Grundrissen, Ansichten und Schnitten so ausgeführt, dass er ohne grundsätzliche Änderungen als Unterlage für die weiteren Teilleistungen dienen kann.



Einreichung

Der Einreichplan beinhaltet alle Grundrisse (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, etc.) im Maßstab 1:100, die farblich angelegt sind.

Ferner enthält der Einreichplan den Lageplan des Grundstückes mit allen Anrainern, die Ansichten des Gebäudes von allen vier Seiten sowie zumindest ein Schnitt durch das Haus mit den Legenden für die Fußboden-, Dach- und Wandaufbauten.

Dem Ansuchen um Baubewilligung sind beizulegen: Einreichplan, Baubeschreibung, Energieausweis, Berechnungen, etc.

