

Leitfaden für Investoren mit gewerblichen Bauvorhaben

- von der Idee bis zum fertigen Bauvorhaben -

1. Idee zu einer Investition

Sehr geehrte Investorin, sehr geehrter Investor,

Sie haben eine Idee? Sie möchten einen Betrieb im Kreis Weimarer Land errichten, Ihr Unternehmen erweitern oder Sie planen sonstige bauliche Investitionen?

Dann möchten wir Ihnen mit diesem Investitionsleitfaden via Internet einige wichtige und kurze Informationen geben, um Ihnen einerseits die verschiedenen notwendigen Schritte zu erläutern und Ihnen andererseits wichtige Informations- und Ansprechpartner zu nennen.

2. Vorüberlegung zur Bauantragstellung

2.1 Bedarfsermittlung für die Investition

Bevor Sie die konkrete Planung der Investition beginnen sollten Sie, um Fehlplanungen zu vermeiden, folgendes bedenken: Die Qualität einer Investition und damit auch deren Erfolg hängen insbesondere von der vollständigen Einbeziehung aller möglichen Entscheidungsfaktoren und Rahmenbedingungen ab.

In einem gewerblichen Betrieb ist der Weg bis zur Entscheidung über die Durchführung für eine Baumaßnahme in der Regel ein längerer Prozess. Ist der Entschluss erst einmal gefasst, kann die Maßnahme gar nicht schnell genug durchgeführt werden.

Der Zeitraum zwischen Idee bis zur Realisierung des Gebäudes, wie z.B. der Lagerhalle oder des Produktionsgebäudes soll so kurz wie möglich gehalten werden. Beachten Sie daher bitte, dass unklare und teilweise unrealistische Zeitvorstellungen zu Spannungen zwischen den Beteiligten Partnern - Bauherrn, Architekten und Genehmigungsbehörde- führen können.

Ursachen für Fehlplanungen sind häufig:

- Zeitmangel, Zeitdruck
- Kosten der Baumaßnahme wurden zu gering angesetzt
- Standardlösungen, die die nicht auf den Betrieb eingehen
- Fehlende Fachkenntnis des Entwurfsverfassers
- Unkenntnis des Genehmigungsverfahrens

Die Qualität eines Bauwerkes hängt entscheidend von der vollständigen Erfassung aller für das Vorhaben wichtigen Grundlagen und Randbedingungen ab. In dieser Phase können die Kosten noch wesentlich beeinflusst werden. Steuerung und Lenkung des Gesamtprozesses liegen noch in der Hand des Bauherrn.

Sie als Investor sollten also bei Ihrer Planung zunächst die Ziele des Projekts als Aufgabestellung festlegen:

- Wie sieht das Raumprogramm Ihres zukünftigen Gebäudes aus?
- Welche Funktionszusammenhänge bestehen?
- Welche Gestaltungsanforderungen an das Gebäude haben Sie (Firmenlogo, Farbdesign)?
- Haben Sie schon ein Energiekonzept?
- Welches Investitionsvolumen benötigen Sie bzw. haben Sie zur Verfügung?

Je nach Fallgestaltung sollten Sie bereits jetzt den Kontakt zu einem Planer (evtl. Fachplaner) suchen. Als Ansprechpartner zur Klärung der fachlichen Fragen stehen Ihnen zudem die Industrie- und Handelskammer Erfurt, die Handwerkskammer sowie die Kreishandwerkerschaft zur Verfügung.

Zur Abstimmung des finanziellen Bedarfs sollten Banken, Bausparkassen, die Industrie- und Handelskammer Erfurt sowie sachkundige Steuerberater eingeschaltet werden.

Erkundigen Sie sich auch, ob Sie aus Programmen der Europäischen Union, des Bundes oder des Freistaates Thüringen Hilfe erhalten können. Möglicherweise stehen Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen zur Verfügung.

2.2 Standort

Wenn die allgemeinen Angaben und die Rahmenbedingungen des Vorhabens geklärt sind, ist im nächsten Schritt festzustellen, ob das vorhandene Grundstück den Erfordernissen des geplanten Vorhabens entspricht. Bei der Überprüfung sind im Wesentlichen folgende Fragen zu beantworten:

- Genügt das Grundstück den betrieblichen Anforderungen?
- Ist das Grundstück erschlossen?
- Reicht die Infrastrukturanbindung?
- Gibt es störende Einwirkungen aus der Umgebung oder auf die Umgebung (Konflikte)?
- Wie ist die planungsrechtliche Situation?

Erfüllt das Baugrundstück alle *betrieblichen Anforderungen* an die neue Investition? Neben Größe, Zuschnitt und Beschaffenheit sollte auch an zukünftige Investitionen gedacht werden. Sind weitere Investitionen in der Zukunft auf dem Grundstück möglich oder sollte die folgende Investition mit einer (Teil-)Umsiedlung des Betriebes verbunden werden?

Ist die *Erschließung* des Grundstücks gesichert oder müssen Wege- oder Leitungsrechte über Baulasten oder durch grundbuchliche Eintragungen abgesichert werden?

Ist die *Infrastruktur* ausreichend? Ist ein guter Anschluss an das Verkehrsnetz vorhanden?

Welche Immissionen gehen von Ihrem Gewerbebetrieb aus oder sind von ihm zu erwarten?

Macht es aufgrund einer heranrückenden Wohnbebauung Sinn, besondere Vorkehrungen zu treffen?

Liegt das Grundstück in einem Bebauungsplangebiet oder im baulichen Zusammenhang eines Ortes oder im bisher unbebauten Landschaftsraum?

2.3 Berücksichtigung der Rechte Dritter

Prüfen Sie, ob private Rechte die Bebaubarkeit Ihres Grundstückes einschränken.

Neben dem öffentlichen Recht gibt es noch Belastungen aus dem privaten Recht, die die Bebaubarkeit Ihres Grundstückes beeinflussen können. Hier ist es in schwierigen Fällen sinnvoll einen Rechtsbeistand Ihres Vertrauens hinzuzuziehen.

- Dingliche Rechte
- Privatrechtliche Vereinbarungen
- Baulasten
- Wohnheitsrechte

Einschränkungen können sich aus *dinglichen Rechten* ergeben, die im Grundbuch eingetragen sind. Hier können auf privatrechtlicher Basis Wege- oder Leitungsrechte eingetragen sein, die Grundstücke belasten. Grundbucheintragungen verhindern zwar regelmäßig nicht die Erteilung einer Baugenehmigung. Allerdings können im Grundbuch eingetragene Belastungen auf dem Zivilprozessweg durchgesetzt werden und so eine Bebauung trotz einer erteilten Baugenehmigung verhindern.

Weitere Einschränkungen können sich aus anderen *privatrechtlichen Vereinbarungen* ergeben. So können vertragliche Regelungen eine Bebauung ganz oder teilweise verhindern. Vertragliche Rechte Dritter stehen der Erteilung einer Baugenehmigung, wie oben beschrieben, zwar nicht entgegen, jedoch können auch diese Rechte auf dem Zivilprozessweg geltend gemacht werden.

Auch *Baulasten* (öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärungen) können die Bebaubarkeit von Grundstücken einschränken. Baulasten werden im Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde geführt. Ein Notar muss bei Abschluss eines Kaufvertrages nicht auf Baulasten hinweisen, so dass sich ein Grundstück unter Umständen später als nicht oder nur eingeschränkt bebaubar herausstellen kann, weil eine Abstandflächenbaulast oder eine Baulast zum Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht auf Ihrem Grundstück liegt. Die Praxis hat gezeigt, dass nur wenige Notare um Auskunft bitten, ob Baulasten auf Grundstücken eingetragen sind.

Seltener existieren *Gewohnheitsrechte*, die sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ergeben und im Laufe der Zeit entstehen. Das können Betretungsrechte, Überfahrungsrechte und Nutzungsrechte sein, die nicht schriftlich belegt sind.

Benötigen Sie ein Grundstück, sollten Sie sich mit der jeweiligen Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung in Verbindung setzen. Alle Städte und Gemeinden im Kreis Weimarer Land sind bestrebt, interessierten Unternehmen ein ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung zu stellen und maßgeschneiderte Gewerbegrundstücke anzubieten.

Bei vielen der oben genannten Fragen, die im Vorfeld Ihrer Investitionsentscheidung zu klären sind, kann Ihnen das Amt für Wirtschaftsförderung unseres Landkreises hilfreich zur Seite stehen. Insbesondere die Förderbedingungen im Kreis und Freistaat sowie die Übersicht über geeigneten Flächen können Sie so kurzfristig und kompetent erfahren.

Ihr Ansprechpartner im Landratsamt Weimarer Land

Frau Angelika Wagner
Amt für Wirtschaftsförderung und Kulturpflege
Sachgebietsleiterin Bestandpflege/Akquisition
Bahnhofstraße 28
99510 Apolda
Tel.: 03644/540-685
Fax.: 03644/540-684
e-mail: [REDACTED]

3. Architekt/Bauingenieur als Entwurfsverfasser beauftragen

Als Entwurfsverfasser werden Architekten und Ingenieure bezeichnet, die sich als Fachleute zur Ausarbeitung der Planungsentwürfe anbieten.

Die Praxis hat gezeigt, dass nicht alle Entwurfsverfasser den Anforderungen, die eine komplexe Bauplanung stellt, in gleicher Art und Weise gewachsen sind. Wichtig ist, dass Ihr Entwurfsverfasser nicht nur in Baufragen kompetent ist, sondern auch die gesetzlich

vorgeschriebene Bauvorlageberechtigung besitzt. Dies sind in erster Linie Personen, welche die Berufsbezeichnung „Architekt“ führen dürfen und Bauingenieure die in der Liste der bauvorlageberechtigten Planer der Ingenieurkammer Thüringen eingetragen sind.

Der Entwurfsverfasser sollte im gewerblichen Bauen und Genehmigungsverfahren versiert sein. In der Regel ist der Entwurfsverfasser nicht der örtliche Bauunternehmer!

Um eine umfassende Auswahl der regionalen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu erhalten, können Sie per Internet das Mitgliedsverzeichnis der Architektenkammer bzw. der Ingenieurkammer Thüringen einsehen (www.architekten-thueringen.de oder www.ingenieure-thueringen.de).

Achten Sie bei der Auswahl auf die berufliche Erfahrung und Kompetenz der Entwurfsverfasser. Erkundigen Sie sich nach Fachplanern mit entsprechenden Referenzobjekten und ziehen Sie gegebenenfalls Sachverständige zu Rate. Welche Sachverständige Sie benötigen bzw. welche im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden müssen, erfahren Sie bei der **Unteren Bauaufsichtsbehörde**.

Für den ersten Kontakt mit Ihrem Entwurfsverfasser benötigen Sie verschiedene Daten, wie z.B.:

- Kartenmaterial (Grundkarte, Flurkarte)
- Standortauswahl
- Betriebsdaten (Anzahl der Mitarbeiter, Produktionskonzepte, Maschinen)
- Betriebsentwicklungskonzept

Diese Informationen sind nötig, um ein erstes Konzept für Ihr Bauvorhaben zu erarbeiten. Darüber hinaus sollten Sie sich im ersten Gespräch mit dem Entwurfsverfasser

- den Planungs- und Genehmigungsablauf erläutern lassen,
- sich über die Leistung und
- das Honorar des Planers informieren sowie
- die Frist zum Erstellen der Planunterlagen festlegen oder vereinbaren.

4. Beratung durch die Baugenehmigungsbehörde

4.1 Vorbaugenehmigungsberatung

Als erste und grundsätzliche Frage ist die Bebaubarkeit des Grundstücks zu klären.

So früh wie möglich sollten Sie Kontakt zur Baugenehmigungsbehörde - hier ist zuständig die Untere Bauaufsichtsbehörde - aufnehmen, damit frühzeitig die Weichen für einen reibungslosen und zügigen Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens gestellt werden können.

Entscheidend ist dabei die bauplanungsrechtliche Situation. Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, im zusammenhängend bebauten Ortsbereich oder in der freien Landschaft? Hier gelten unterschiedliche Anforderungen. Erst wenn Klarheit über die derzeitigen und zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten Ihres Betriebsgrundstückes bestehen, lässt sich die Qualität und Sicherheit der Investition sowie auch die Entwicklungsmöglichkeit beurteilen.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde bietet Ihnen als besonderen Service die Durchführung einer kostenlosen **Vorbaugenehmigungsberatung** an, zu der alle oder ausgewählte Fachbereiche die von Ihrer Baumaßnahme berührt sind eingeladen werden, um vorab eine erste fachliche Stellungnahme zur Planung abzugeben.

Ergebnis dieser Beratung soll sein, dass die grundsätzliche Frage zur Bebaubarkeit des Grundstücks beantwortet wird bzw. die Rahmenbedingungen dazu abgesteckt werden. Darüber hinaus sollen die protokollierten Aussagen der Vertreter der einzelnen Fachbereiche Ihnen helfen die weiteren Planungsinhalte konkreter abarbeiten zu können.

Die **Vorbaugenehmigungsberatung** kann natürlich bei Bedarf auch direkt am zukünftigen Standort des Bauvorhabens stattfinden.

Die frühzeitige Einbeziehung der Unteren Bauaufsichtsbehörde hat den Vorteil, Fehlentwicklungen im frühen Projektstadium zu erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zu ergreifen, um diesen entgegen zu steuern. Denn tauchen derartige Konflikte erst im Baugenehmigungsverfahren auf, ist dies in der Regel mit einer zeit- und kostenaufwendigen Umplanung verbunden. Regelmäßig resultieren daraus umfangreiche Abstimmungsprozesse während des Verfahrens, meist verbunden mit erheblichen Spannungen zwischen den Beteiligten. Schonen Sie Ihre Nerven für Ihren Betrieb und kommen Sie rechtzeitig zu uns und nutzen Sie unsere Angebote.

Ihr Ansprechpartner zu Baufragen im Landratsamt Weimarer Land

Herr Karsten Schreiber
Leiter der Unteren Bauaufsichtsbehörde
Bahnhofstraße 28
99510 Apolda
Tel.: 03644/540-651
Fax.: 03644/540-615
e-mail: [REDACTED]

4.2 Bauvoranfrage

Wenn Sie rechtsverbindlich geklärt haben wollen, ob Ihr Bauvorhaben grundsätzlich

genehmigungsfähig ist, haben Sie die Möglichkeit über eine **Bauvoranfrage** einen Vorbescheid beantragen. Die **Bauvoranfrage** ermöglicht Ihnen, ohne Vorlage kompletter Bauunterlagen die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks zu klären. Der Vorbescheid gilt unabhängig von einer zwischenzeitlich veränderten Rechtslage drei Jahre.

Die Frage der Vereinbarkeit der geplanten Baumaßnahme mit dem Bauordnungsrecht ist an dieser Stelle noch nicht von entscheidender Bedeutung. Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen werden in der Regel erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren geprüft. Dennoch können Einzelfragen des Bauordnungsrechtes bereits zu diesem frühen Zeitpunkt von Bedeutung sein. So ist unter Umständen wichtig, welche Abstände zur Grundstücksgrenze eingehalten und wie viele Brandabschnitte eingeplant werden müssen.

5. Andere Rechtsbereiche

5.1 Beteiligte Fachbehörden des Landkreises

Neben dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht können auch die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht) Einfluss auf Ihre Planung haben. Sofern Belange des Baunebenrechts betroffen sind, werden im späteren Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Fachbehörden beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Fachbehörden des Landkreises (interne) sind hier insbesondere:

Baunebenrecht	Fachbehörde
<i>Gewässerschutz</i>	<i>Untere Wasserbehörde des Kreises Weimarer Land, Tel. 03644-540 693</i>
<i>Abfallrecht/Altlasten</i>	<i>Untere Abfallbehörde des Kreises Weimarer Land, Tel. 03644-540 695</i>
<i>Natur-/Landschaftsschutz</i>	<i>Untere Naturschutzbehörde des Kreises Weimarer Land, Tel. 03644-540 671</i>
<i>Denkmalschutz</i>	<i>Untere Denkmalbehörde des Kreises Weimarer Land, Tel. 03644-540 227</i>
<i>Immissionsschutz</i>	<i>Unter Immissionsschutzbehörde des Kreises Weimarer Land, Tel. 03644-540 696</i>

In Einzelfällen werden darüber hinaus weitere Träger öffentlicher Belange (externe) beteiligt.

5.2 Immissionsschutz

Soweit in einem Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen besonderer Art oder Nutzung Belange des Immissionsschutzes berührt sind, wird neben der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises das Staatliche Umweltamt (StUA) beteiligt und um Stellungnahme gebeten werden. Das Staatliche Umweltamt ist die vorgesetzte Fachbehörde der Unteren Immissionsschutzbehörde und ist zuständig für den Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens und Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Aufgabenschwerpunkte sind die Luftreinhaltung, der Lärm- und Erschütterungsschutz, der Nachbartschutz vor Strahlen und Gefahren und die Vermeidung und Verwertung von Abfällen in Produktionsanlagen.

Wichtig sind für die Untere Immissionsschutzbehörde insbesondere:

- ein Lageplan mit Angaben über die im Einwirkungsbereich des beantragten Vorhabens liegenden schutzwürdigen Nutzungen und die Gebietsausweisungen,
- eine gewerbliche Betriebsbeschreibung mit Angabe der Arbeitsgänge und der angewandten Technik und
- Maschinenaufstellpläne mit Darstellung von Abgaseinrichtungen und lärmintensiven Aggregaten.

5.3 Arbeitsschutz

Ziel des Arbeitsschutzes ist es, die Sicherheit und den umfassenden Gesundheitsschutz für die Beschäftigten im Arbeitsleben zu gewährleisten. Im Mittelpunkt stehen die Verhütung von Unfällen und von arbeitsbedingten Gesundheitsgefahren sowie allgemeine Maßnahmen zur menschenwürdigen Gestaltung der Arbeit.

Die wichtigsten Regelungen des Arbeitsschutzes sind in der Arbeitsstättenverordnung in Verbindung mit den dazu erlassenen Arbeitsstättenrichtlinien aufgeführt. Die Arbeitsstättenverordnung enthält technische und bauliche Anforderungen an die Ausstattung des Arbeitsplatzes sowie an die erforderlichen Sanitär- und Sozialräume. Zusätzlich werden Anforderungen an vorbeugende Maßnahmen zum Schutz des Arbeitnehmers vor Immissionen (Lärm, Geruch, Gase, Dämpfe, Nebel, Stäube etc.) gestellt.

Soweit Anforderungen an Arbeitsräume gestellt werden, wird der Landesbetrieb für Arbeitsschutz (TLAtV) beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Dies trifft auf Bauanträge für bauliche Anlagen besonderer Art und Nutzung zu, die regelmäßig den gewerblichen Vorhaben zugeordnet werden. Der Landesbetrieb für Arbeitsschutz prüft insbesondere, ob die Mindestanforderungen der Arbeitsstättenverordnung eingehalten werden.

Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technische Verbraucherschutz
Regionalinspektion Erfurt
Linderbacher Weg 30
Postfach 900122
99104 Erfurt
Telefon: 0361/3788300
Telefax: 0361/3788380
e-mail: AfASErfurtPoststelle@lasf.thueringen.de

Internet: www.th.osha.de

Auch an dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Landesbetrieb für Arbeitsschutz nur vollständige und aussagefähige Antragsunterlagen bearbeiten kann. Vielfach führen unvollständige Antragsunterlagen zu ungewünschten Zeitverlusten. Der Landesbetrieb für Arbeitsschutz regt diesbezüglich an, schon vor Antragstellung von seinem Beratungsangebot Gebrauch zu machen.

Die Zuständigkeit der einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und nähere Informationen zum Landesbetrieb für Arbeitsschutz Erfurt finden Sie auf der oben genannten Internetseite.

5.4 Brandschutz

Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, dass dem Entstehen eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, damit Leben und Gesundheit von Menschen nicht gefährdet werden. Der bauliche Brandschutz umfasst den vorbeugenden (passiven) und den abwehrenden (aktiven) Brandschutz. Der vorbeugende Brandschutz ist in der Bauordnung geregelt.

Für größere gewerbliche Baumaßnahmen ist in der Regel ein Brandschutznachweis durch einen zugelassenen Brandschutzsachverständigen zu erstellen. Im Zusammenhang mit diesem Brandschutznachweis ist es immer erforderlich, eine verständliche Darstellung der für die Nutzung relevanten Punkte in Form eines Brandschutzkonzeptes abzuliefern.

Über die Regelungen der Bauordnung hinaus gibt es für bestimmte Gebäudearten (Sonderbauten) besondere Verordnungen mit weitergehenden brandschutztechnischen Anforderungen (u.a. KrankenhausVO, VersammlungsstättenVO, VerkaufsstättenVO).

Wenn Sie als Bauherr Erleichterungen von den Vorschriften der Bauordnung oder von Sonderbauvorschriften in Anspruch nehmen wollen, so haben Sie nachzuweisen, dass diese durch besondere Anforderungen in anderen Bereichen kompensiert werden.

Als Beispiel hierfür dient die „Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau“ (Industriebaurichtlinie), die für Industriebauten weitgehende Erleichterungen bezüglich der Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile und bezüglich der Größen der Brandabschnitte bzw. der Brandbekämpfungsabschnitte regelt.

Die Industriebaurichtlinie gilt für Gebäude der Industrie und des Gewerbes, die der Produktion (Herstellung, Behandlung, Verwertung, Verteilung) oder Lagerung von Produkten oder Gütern dienen. Für diese Gebäude liegt in Verbindung mit dem Rechenverfahren in DIN 18230 Teil 1 - Baulicher Brandschutz im Industriebau – ein Verfahren vor, das eine einheitliche brandschutz-technische Bemessung von Industriebauten mit festlegbarer Brandbelastung in Bezug auf die rechnerisch erforderliche Feuerwiderstandsdauer ihrer Bauteile ermöglicht.

Sofern Sie Fragen zum Brandschutz haben, wenden Sie sich bitte an die

Untere Bauaufsichtsbehörde

Landratsamt Weimarer Land
Bahnhofstraße 28
99510 Apolda
Tel.: 03644/540-652
Fax.: 03644/540-615
e-mail: [REDACTED]

oder das *Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz*, Ansprechpartner

Herr Radestock: Tel. 03644/540-291

Herr Gebauer: Tel. 03644/540-298

6. Planentwurf

6.1 Erstellung des Bauantrages durch den Entwurfsverfasser

Nachdem Sie nun alle Grundlagen und Informationen zusammengetragen und sich mit Ihrer Hausbank besprochen sowie einen Entwurfsverfasser gefunden haben, der in der Lage ist Ihre Wünsche in die Tat umzusetzen, kann unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vorgespräche mit den Behörden auf Grundlage Ihrer Anforderungen an das Gebäude insbesondere unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange ein Planentwurf erstellt werden.

6.2 Kontaktaufnahme zu Bauunternehmen und Fachfirmen

Ihr Investitionsvorhaben sollte durch kompetente Bauunternehmen und Fachfirmen erstellt werden. Je nach Umfang der Investition empfiehlt es sich, bereits jetzt Kontakt zu Bauunternehmen mit entsprechenden Referenzobjekten aufzunehmen. Lassen Sie sich einen ersten groben Vorentwurf zur zeitlichen Abwicklung des Vorhabens erstellen und vereinbaren Sie weitere Termine oder Zeiträume, zu oder in denen bestimmte Leistungen zu erbringen sind. Gleichzeitig sollten Sie klären, inwieweit der bisherige Betriebs- oder Produktionsablauf durch die Bauarbeiten voraussichtlich beeinträchtigt wird und ob für Ersatz gesorgt werden muss.

Neben den Bauunternehmen sollten auch erste Gespräche mit den Lieferanten etwaiger benötigter Maschinen oder anderer Sachmittel geführt werden. Unter Umständen sind längere Lieferzeiten oder Ausschreibungsformalitäten zu beachten, die zu einer Verzögerung des Gesamtprojektes führen können. Es sollten Vergleichsangebote verschiedener Unternehmen eingeholt werden. Eine erste Kontaktaufnahme mit dem Arbeitsamt zur Sondierung des Arbeitsmarktes ist ebenfalls sinnvoll.

7. Bauantragstellung

7.1 Antragstellung bei der Baugenehmigungsbehörde

Findet der Planentwurf des Entwurfsverfassers Ihre Zustimmung, steht der Bauantragstellung nichts mehr im Wege.

Nachdem Sie aber nun den Architekten Ihres Vertrauens mit der Durchführung der Investition beauftragt haben, sollten Sie sich nun nicht zurückziehen bis Ihr Gebäude fertig gestellt ist, sondern vereinbaren Sie mit Ihrem Planer einige verbindliche Stationen und Termine, damit Sie rechtzeitig bei größeren Problemen einschreiten können.

Honorar vereinbaren

- Die Leistungen von Architekten und Ingenieuren wird in der Honorarordnung (HOAI) geregelt. Die Leistungen sind Ihnen ebenso wie die Kosten zu erläutern.
- Von Ihnen können eventuell selbst Leistungen übernommen werden, die Kosten reduzieren.

Zur Vermeidung von Missverständnissen sollten Sie nicht nur das Bauantragsformular unterschreiben, sondern nach Kontrolle auch die Bauzeichnungen. Lassen sie sich die Unterlagen erläutern!

Wesentliche Änderungen während der Planungs- aber auch Bauphase sind zwar möglich, aber immer zeit- und kostenintensiv.

Lassen Sie sich vom Entwurfsverfasser unter Beachtung seiner Sorgfaltspflicht jederzeit über den Stand des Verfahrens informieren.

7.2 Notwendige Unterlagen

Die Hauptursache für die Verzögerung von Baugenehmigungsverfahren ist oftmals die mangelhafte Qualität und/oder die Unvollständigkeit der **Bauantragsunterlagen**. Daher ist es bei der Erstellung der Antragsunterlagen wichtig, die notwendige Sorgfalt aufzubringen und die gesetzlichen Vorgaben sowie die Vorgaben der beteiligten Behörden zu beachten.

Unvollständige oder mit erheblichen Mängeln behaftete Bauvorlagen sind nach der ThürBO von der Baugenehmigungsbehörde gebührenpflichtig zurückzuweisen. Da eine solche Zurückweisung des Bauantrages Ihnen also unnötige Kosten verursacht und vor allem einen Zeitverlust bei der Erlangung der Baugenehmigung bedeutet, kann nur dringend empfohlen werden, den Bauantrag mit vollständigen und mängelfreien Bauvorlagen einzureichen.

Die Mindestanforderungen an Art und Umfang der zu erbringenden Unterlagen sind in der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO Thüringen) klar umgrenzt worden. Die eingereichten Unterlagen – bestehend aus Bauantrag und Bauvorlagen – müssen eine vollständige Beurteilung aller für die Prüfung des Bauvorhabens relevanten Fragestellungen durch die Behörde ermöglichen. Nutzen Sie vor Abgabe der Bauantragsunterlagen unsere **Checkliste für den Bauantrag**.

Die Antragsunterlagen sind per Post oder persönlich beim

*Landratsamt Weimarer Land
Bauamt
Untere Bauaufsichtsbehörde
Bahnhofstraße 28
99510 Apolda*

schriftlich und formgerecht einzureichen.

Zunächst prüft die Baugenehmigungsbehörde die Bauvorlagen auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Gleichzeitig stellt sie im Rahmen der Vorprüfung fest, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten eingeholt werden müssen. Sie erhalten *innerhalb einer Woche* eine Eingangsbestätigung mit folgenden Angaben:

Aktenzeichen Ihres Antrages
Eingangsdatum Ihres Antrages
Sachbearbeiter/in Ihres Antrages
Angabe der eventuell noch benötigten Unterlagen.

7.3 Hinweise zur Beschleunigung des Verfahrens

Grundsätzlich reicht die Vorlage von drei Antragsausfertigungen aus. Da bei gewerblichen Bauvorhaben neben der Stadt/Gemeinde verschiedene Fachbehörden beteiligt werden, empfiehlt es sich jedoch, weitere Exemplare einzureichen. Deshalb sollten Sie bereits bei der Antragstellung ausreichend Antragsausfertigungen beifügen, damit die Beteiligung der Fachbehörden zeitgleich stattfinden kann. Dadurch kann die Bearbeitungszeit Ihres Bauantrages entscheidend verkürzt werden.

Sie sollten außerdem den Bauantrag direkt bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde und nicht bei der für Sie zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung abgeben, da nur dann die Vorprüfung des Bauantrages und die Beteiligung der weiteren Fachbehörden unverzüglich erfolgen können.

Kümmern Sie sich darum, dass fehlende Unterlagen schnellstmöglich nachgereicht werden. Erkundigen Sie sich über die Erforderlichkeit der bautechnischen Nachweise (Statik, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz) und beauftragen Sie rechtzeitig staatlich anerkannte Sachverständige.

Bei größeren Vorhaben sollten Sie als Antragsteller einen Projektverantwortlichen bestimmen, der neben Ihrem Entwurfsverfasser als Ansprechpartner für die Untere Bauaufsichtsbehörde und den sonstigen beteiligten Stellen fungiert. So ist sichergestellt, dass bei Rückfragen der Behörden zum vorliegenden Bauantrag der Antragsteller schnell und unkompliziert reagieren kann.

Während sich der Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde im Verfahren befindet, können Sie im Hinblick auf die Bauphase erste Gespräche mit den zu beauftragenden Unternehmen führen und die Terminplanung beginnen. So sind unter Umständen Ausschreibungen vorzunehmen oder längere Lieferfristen bei Maschinen zu beachten. Sind neue oder zusätzliche Roh- oder Werkstoffe zu ordern, muss dies gegebenenfalls im Detail vorbereitet werden.

8. Baugenehmigung

8.1 Unsere Verpflichtung

Als spezielle Dienstleistung für gewerbliche Bauinvestitionen garantiert Ihnen die **Untere Bauaufsichtsbehörde** eine Bearbeitungsfrist Ihres Baugenehmigungsantrages von maximal 47 Werktagen (ca. 9 Wochen) an deren Ende die Baugenehmigung abholbereit ist.

Ihre gewerbliche Investition, die ja in der Regel mit hohen Kosten verbunden ist, positiv auf den regionalen Arbeitsmarkt wirkt und eine positive Entwicklung der wirtschaftlichen Situation des Landkreises zur Folge hat wird bevorzugt behandelt. Dies wird durch Verkürzung der gesetzlichen vorgegebenen Maximalfristen als auch durch Vorabstimmungen und Vorabinformationen der zu beteiligenden Fachbereiche erreicht.

Diese 47-Tagefrist kann jedoch nur eingehalten werden, wenn die von Ihnen zu erstellenden Unterlagen vollständig und umfassend sowie in ausreichender Anzahl bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.

Bitte nutzen Sie die Angebote der **Vorbaugenehmigungsberatung** und der umfassenden Beratung in unserer Behörde.

8.2 Genehmigung

Nach nur 47 Werktagen erhalten Sie die Baugenehmigung, die Ihnen als Bauherr über den Zeitraum von 3 Jahren Rechts- und Investitionssicherheit zugesteht, denn sie gilt drei Jahre. Diese drei Jahre bedeuten für Sie, dass Ihr Bauvorhaben vor Rechtsveränderungen geschützt ist und in diesem Zeitraum unverändert ausgeführt werden darf. Innerhalb dieser Frist Sie müssen mit der Baumaßnahme beginnen.

Folgendes ist nun für Sie wichtig:

Die Baugenehmigung gibt Ihnen nicht nur das Recht, Ihr gewerbliches Bauvorhaben auszuführen. Sie umfasst auch die Feststellung, dass die dem Bauvorhaben zugedachte Nutzung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist.

Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. So können private Rechte Dritter die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränken (weitere Informationen sh. Punkt 2.4. Berücksichtigung der Rechte Dritter).

Die Baugenehmigung ersetzt nicht die aufgrund anderer Vorschriften bestehenden Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen.

Die Baugenehmigung wirkt grundsätzlich auch für den Rechtsnachfolger des Bauherrn, da es sich um einen grundstücksbezogenen und nicht um einen personenbezogenen Verwaltungsakt handelt.

Zur Sicherung bestimmter öffentlich-rechtlicher Anforderungen werden Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen, die sich sowohl auf die Bauphase als auch auf die spätere Nutzung beziehen können. Sie sollten daher nicht nur die Baugenehmigung als positive Entscheidung zur Kenntnis nehmen, sondern sich mit dem gesamten Inhalt der Genehmigung auseinandersetzen und bei Bedarf Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde bzw. den Fachbehörden halten.

8.3 Baubeginn

Die Baugenehmigung gibt die Ausführung Ihres Bauvorhabens frei. Folgende Punkte sind während der Bauphase zu beachten:

Sofern durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung die Vorlage von bautechnischen Nachweisen geregelt ist, sind diese vor Baubeginn der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Der Baubeginn ist der Baugenehmigungsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

Beauftragen Sie nur Bauleiter und Unternehmen, die die erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen. Der Name der Bauleiterin/Fachbauleiterin bzw. des Bauleiters/Fachbauleiters ist der Baugenehmigungsbehörde schriftlich mitzuteilen.

Baugenehmigung und Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Das der Baugenehmigung beigelegte Baustellenschild ist dauerhaft an der Baustelle anzubringen.

Vor Baubeginn müssen die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein.

Die Baustelle ist gefahrensicher einzurichten und bei Bedarf mit einem Bauzaun abzugrenzen.

Wenn bei der Baustelleneinrichtung öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden muss, bedarf dies vorher einer Sondernutzungserlaubnis der Stadt bzw. Gemeinde.

Achten Sie darauf, dass das Bauvorhaben den genehmigten Bauvorlagen entsprechend ausgeführt wird.

Findet während der Bauphase ein Bauherrenwechsel statt, ist die Baugenehmigungsbehörde zu informieren.

Das Gebäude darf erst dann benutzt werden, wenn es ordnungsgemäß fertig gestellt und sicher benutzbar ist.

9. Geschafft!

Herzlichen Glückwunsch,

Ihr Vorhaben ist nun realisiert und umgesetzt. Wir freuen uns, wenn wir mit diesem Leitfaden ein wenig dazu beigetragen haben, Ihren Investitionsweg von der Idee bis zur Realisierung zu erleichtern und transparenter zu gestalten.

Für die Vorbereitung und Durchführung Ihres Bauvorhabens wünschen wir Ihnen viel Erfolg und wir würden uns freuen bei der Realisierung Ihrer Ideen tatkräftig unterstützen zu können.

Falls Ihnen diese Form der Informationsvermittlung gefallen hat, würden wir uns über Ihre Weiterempfehlung freuen. Gerne nehmen wir auch Ihre Anregungen auf und sind deshalb für weitere Hinweise und Kritik dankbar.