

Der Bau hat seine eigenen Gesetze

Wer? Dipl.-Ing. (FH) Gudrun Schneider, www.bps-forst.de
Wann? Herbstmesse Cottbus, 01.11.2015

Der Bau hat seine eigenen Gesetze

- Darum ist Planung so wichtig!
- Was ist grundlegend anders als beim Autokauf?
- Unterstützung durch professionelle Hilfe

... oder Warum Bauen *immer* eine Herausforderung für *alle* Beteiligten ist

⇒ Was private Bauherren wissen sollten



Besonderheiten beim Bau

- Gründliche Vorbereitung nötig – Planung, Spezialplanung¹, Finanzierung ...
- Industrielle Vorfertigung nur eingeschränkt möglich
- Herstellen oder Zusammenfügen vor Ort sind immer witterungsabhängig und Zeit aufwendig
- Handwerksleistung bestimmt Qualität
- Meistens genehmigungspflichtig
- Bauwerke sind *immer* Unikate (Baugrund, Material)
- Kein „Probewohnen“ möglich

¹Heizung und Sanitär, Statik etc.



spezielle Gesetze

extra für gesamtes Bauprozedere geschaffen

- BbgBO** Brandenburgische Bauordnung: beinhaltet spezielle Festlegungen für Bauten im Land Brandenburg
- HOAI** Honoraranordnung für Architekten und Ingenieure: gilt für alle, aber nicht für alles
Aktuelle Fassung vom 10.7.2013
- VOB** Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen: verbindlich für die öffentliche Hand und bei Verwendung von Fördermitteln.
Private Bauherren können die VOB nutzen.
- ... und weitere



Brandenburgische Bauordnung

- Musterbauordnung (Grundlage) und spezielle Länderbauordnungen
- aktuelle Fassung für Brandenburg vom 17.09.2008, mit Änderung vom 29.11.2010
- Entscheidungsgrundlage im Baugenehmigungsverfahren
- Auflistung genehmigungsfreier Bauvorhaben (BbgBO: §55)
- **Achtung:** Bauherr ist in der Pflicht (BbgBO: §47), genehmigungspflichtige Bauvorhaben mit geeigneten Partnern zu planen und zu bauen!
- Nutzung erst nach Schlussabnahme!



Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

- aktuelle Fassung vom 10.07.2013
- Berechnungsgrundlage sind Nettobaukosten und die Einordnung in Honorarzonen (Schwierigkeitsgrad)
- verbindliche geregelte Grundleistungen für Flächen-, Objekt- und Fachplanung (HOAI 2013: Teil 2 bis 4) (z.B. Bauplanung mit Statik)
- nicht verbindliche geregelte Beratungsleistungen (HOAI 2013: Anlage 1) (z.B. EnEV-Nachweis, Schallschutz)
- Zuschlag für Leistungen im Bestand von mind. 20%
- Besondere Leistungen zusätzlich zu Grundleistungen frei verhandelbar (z.B. Aufmaße)



Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

- für Baupraxis: VOB gilt nur, wenn vereinbart weil BGB- od. VOB-Vertrag möglich ist
- aktuell Fassung 2012 mit Änderungen im Teil C
- Regelwerk mit Teilen A, B und C
- **Achtung:** VOB nur insgesamt vereinbaren trotzdem Gewährleistungsfrist 5 Jahre möglich
- Abrechnung hat teilweise besondere Vorschriften, Wahrung Interessenausgleich AG und AN



Voraussetzung: Baugenehmigung

sonst kein Baubeginn

- Fast alles ist genehmigungspflichtig!
- Ausnahmen siehe hierzu BbgBO § 55
- Neubau, Umbau, selbst Nutzungsänderungen!
- statisch relevante Veränderungen, die Einfluß auf das Tragverhalten der Baukonstruktion haben
- ggf. nachträgliche Baugenehmigung einholen
- Diese Möglichkeit gibt es,
- ... aber keine Garantie auf Erteilung einer Baugenehmigung



Grundlegende Überlegung

Worüber sich Bauherren klar sein sollten

- Was **will** ich? (Bauwunsch)
- Was **kann** ich? (Finanzen)
- Was **darf** ich? (Gesetze)
- Was **ist technisch** möglich (Konstruktion, Material)



Nutzen Sie das Fachwissen vom Planer

Als Experte

- kennt er das Baugenehmigungsverfahren
- kennt er Spezialisten, die sein Wissen ergänzen
- ist er immer Ihr Ansprechpartner!
- erwartet er ein faires Honorar, das gemessen an den Gesamtkosten gering ist.



Weitere Informationen:

Links

- Brandenburgische Bauordnung
- <http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.135978.de>
- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)
- https://de.wikipedia.org/wiki/Honorarordnung_für_Architekten_und_Ingenieure
- HOAI von 2013:
<http://www.buzer.de/gesetz/10775/index.htm>
- Brandenburgische Ingenieurkammer
- <http://www.bbik.de>



Abschließende Gedanken

Bauprozesse sind noch immer eine Herausforderung!

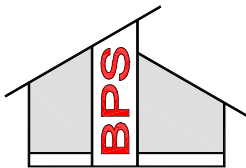
Fallstricke Es gibt viel zu beachten!
Kein Bau gleicht dem anderen.
Und, jetzt schon an später denken!

Ziel ist ein zufriedener Bauherr,
der sich über die Realisierung seiner Träume freut!



Benötigen Sie noch mehr Informationen?

Kontakt



BAUPLANUNG
Gudrun Schneider
Am Waldgürtel 25
03149 Forst/Lausitz

Telefon: 03562 - 69 99 38
www.bps-forst.de

Hinweise

Alle Rechte vorbehalten. Weiterveröffentlichung nur nach schriftlicher Zustimmung durch die Autorin. Eine Haftung für Schäden die aus der Nutzung dieses Materials direkt oder indirekt folgen wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.