



Bayerische
Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts



Bauen in Bayern

Wegweiser für Bauherren
zur Vorbereitung der Bauvorhaben

3	Vorwort
4	Finanzierung
6	Grundstück und Bebaubarkeit
8	Die Planung
10	Bauvorhaben und Begriffe Bauliche Anlagen Gebäude Gebäudeklassen Aufenthaltsräume Flächen Sonderbauten
13	Die Verfahren: Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit Grundsatz Genehmigungsfreiheit – verfahrensfreie Bauvorhaben Genehmigungsfreiheit – Genehmigungsfreistellung Genehmigungspflicht – vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren Genehmigungspflicht – Baugenehmigungsverfahren
14	Wer – Was – Wann? Beteiligte und ihr Verantwortungsbereich Der Bauherr Der Entwurfsverfasser Fachplaner Prüfsachverständige im Bauwesen und Prüfengeieure Die Nachbarn Die Baubehörde Die Unternehmer
17	Wer – Was – Wann? Bautechnische Nachweise Standsicherheit Brandschutz
19	Sonstige Bescheinigungen – weitere Genehmigungen Sonstige Bescheinigungen Weitere Genehmigungen
21	Baustelle Unterlagen Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung) Einmessung Aushubarbeiten
22	Die Planer- und Ingenieursuche Suche nach Bauvorhaben Suche nach Fachlisten Freitextsuche
26	Weitere nützliche Informationen Verträge und Honorar Gesetzliche Grundlagen und Formulare Broschüren



Vorwort

Mit dem Neubau, Umbau oder der Sanierung einer Immobilie kommt auf den Bauherren eine Fülle von Verpflichtungen zu und es ergibt sich eine Vielzahl offener Fragen, an die man auf den ersten Blick vielleicht gar nicht denkt.

Mit diesem Wegweiser möchte Sie die Bayerische Ingenieurekammer-Bau über die wesentlichen Schritte bei der Vorbereitung Ihres Bauvorhabens informieren.

Die Broschüre bietet Ihnen grundlegende Hinweise und Tipps zur Finanzierung und Auswahl eines Baugrundstücks sowie zur Planung. Ergänzt werden die Informationen durch die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen, die beim Bauen in Bayern von Bedeutung sind.

Bereits zu Beginn eines Bauvorhabens werden wesentliche Weichen für die späteren technischen Lösungen und die wirtschaftlichen Ergebnisse gestellt. Deshalb ist fachkundige Begleitung durch erfahrene Experten bei der Vorbereitung eines Bauvorhabens wertvoll.

In dieser Publikation sind die speziellen Qualifikationen der Fachleute genannt, die Sie für die Wahrnehmung der einzelnen Aufgaben benötigen. Mit der Planer- und Ingenieursuche der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau im Internet finden Sie mit etwa 8.000 Einträgen aus allen Bereichen des Bauwesens die Experten für Ihr Vorhaben.

Da jedes Bauwerk ein »Einzelstück« ist und die Randbedingungen sehr vielseitig sein können, vermittelt Ihnen diese Broschüre nur einen Überblick über die oftmals komplexen baurechtlichen und bautechnischen Zusammenhänge und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die hier bereitgestellten Informationen können daher keine baufachliche Beratung oder Rechtsberatung ersetzen.

Die Inhalte der Broschüre wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt, es kann jedoch keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit und Vollständigkeit übernommen werden.

Für die Links zu externen Inhalten, auf die hingewiesen wird, ist die Bayerische Ingenieurekammer-Bau nicht verantwortlich.

In diesem Wegweiser wird im Sinne einer besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Wir bitten um Verständnis.

München, Oktober 2014

Finanzierung

Zu Beginn jedes Bauvorhabens – egal ob Neubau, Umbau oder Sanierung – wird sicher die Möglichkeit der Finanzierbarkeit im Vordergrund stehen. In dieser Phase geht es vor allem darum, Wünsche und Machbarkeit in Einklang zu bringen.

Im Rahmen dieser Broschüre werden nur die wesentlichen Aspekte und Überlegungen zur Finanzierung von Bauvorhaben dargestellt. Es bedarf in jedem Fall einer individuellen Finanzierungsberatung z. B. durch Banken, Spar- und Bausparkassen.

Der erste Schritt bei der Finanzierungsplanung ist eine kritische Bestandsaufnahme. Diese umfasst das vorhandene Eigenkapital, die Nettoeinkünfte und die regelmäßigen Ausgaben für die Lebenshaltung. Bei den Ausgaben sollten auch Reserven für Unvorhergesehenes, wie z. B. Reparatur- oder Anschaffungskosten für defekte Haushaltsgeräte, Auto etc. einkalkuliert werden. Auch mögliche abweichende künftige Einnahmen und Ausgaben z. B. durch Veränderungen der Familiengröße sollten betrachtet werden.

Über die Differenz der Einkünfte und Ausgaben ermittelt sich die monatlich tragbare Belastung für die Rückzahlung eines Kredites und unter Einbeziehung der Laufzeit die mögliche Kreditsumme. Das vorhandene Eigenkapital hinzugerechnet ergibt dann das Budget, das für Ihr Vorhaben zur Verfügung steht.



Für viele Vorhaben vom Neubau von Wohnraum über die energetische Sanierung bis zur Investition in barrierefreies Wohnen kann es Fördermittel in Form von zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen geben. Diese sollten bei der Finanzierung aber erst dann eingeplant werden, wenn eine entsprechende Zusage vorliegt.

Fördermittel finden

→ www.foerderdatenbank.de

Als Faustregel für eine solide Finanzierung gilt im Allgemeinen: Die Eigenmittel sollen mindestens ein Drittel der Gesamtmittel betragen.

Da beim Bau oder Erwerb eines Eigenheims künftig die Miete entfällt, erhöht sich somit die monatliche Rückzahlungsmöglichkeit für einen Immobilienkredit. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die laufenden Kosten für Heizung, Wasser, Kanal, Strom, Müllabfuhr, Versicherungen etc. durchaus höher sein können, als sie beispielsweise von der Mietwohnung bekannt sind. Auch für Instandhaltungskosten, für die bisher größtenteils alleine der Vermieter aufkommen musste, sind von Anfang an entsprechende Beträge zu berücksichtigen.



Damit Ihr Vorhaben am Ende nicht teurer wird als geplant, gilt es neben den eigentlichen Kosten für Grundstück und Gebäude auch alle zusätzlichen Kosten einzubeziehen. Dazu braucht es während des Planens und Bauens einiges an Disziplin, damit die geschätzten Kosten nicht durch zahlreiche Sonderwünsche überschritten werden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Kosten, die allgemein anfallen und kann für eine erste Schätzung herangezogen werden. Zur detaillierten Finanzierungsplanung gehört aber unbedingt auch eine Gesamtkostenschätzung durch erfahrene Fachleute (Ingenieure oder Architekten).



Die Einflussnahme auf die Gesamtkosten ist in den ersten Planungsphasen noch am größten. Deshalb sollte möglichst frühzeitig ein kompetenter Planer beauftragt werden. Die Honorare für die Objektplanung sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) verbindlich geregelt. Eine Teilleistung der Vorplanung (Leistungsphase 2 von insgesamt 9 Leistungsphasen nach HOAI) ist die Kostenschätzung. Oftmals lassen sich in der Vorplanungsphase noch Einsparungen erzielen, die deutlich höher sind als die Planungskosten insgesamt.

Da durch die Bayerische Bauordnung spätestens für die Erstellung der zum Bauantrag gehörigen Unterlagen Bauvorlageberechtigte zwingend vorgeschrieben sind, sollten diese bereits von Beginn an beauftragt werden.

Bauvorlageberechtigte finden

→ www.bayika.de/de/planersuche/listen.php?typ=G

→ »Bauvorlageberechtigte« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben

Grundstück

- Grundstückswert
- Grundstücksnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Vermessungsgebühren, Gerichts- und Notariatsgebühren, Maklerprovisionen, Kosten für Wertermittlungen und Untersuchungen)

Herrichten und Erschließen

- Schutz oder Abbruch von vorhandenen Bauwerken, Bauteilen und Versorgungsleitungen
- Altlastenbeseitigung
- Erschließungs- bzw. Anliegerbeiträge und Kosten für Straße, Kanal, Wasser, Wärme, Gas, Strom und Telekommunikation

Bauwerk und Technische Anlagen

- Kosten aller Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks und Nebenanlagen wie Garagen mit allen Installationen und Grundausstattung (z. B. Bad, WC, Fußböden)

Außenanlagen

- Befestigte Flächen
- Einfriedungen
- Gartengestaltung und Anpflanzungen
- Anlagen für Mülltonnen

Baunebenkosten

- Planungs- und Ingenieurleistungen, Kosten für Gutachten und Beratungsleistungen
- Finanzierungskosten, insbesondere Zinsen bis zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme
- Kosten für Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen, Gebäudeeinmessung
- Versicherungen, Telefon, Kopien, Richtfest
- Unvorhergesehenes

Darüber hinaus sollten Sie auch noch ausreichend Mittel für eine etwaige erforderliche neue Einrichtung und natürlich die Umzugskosten berücksichtigen.

Grundstück und Bebaubarkeit

Nachdem der finanzielle Rahmen geklärt ist, werden bei der Suche nach einem Grundstück persönliche Vorlieben eine wesentliche Rolle spielen. Während der eine lieber in einer eher ländlich geprägten Umgebung lebt und dafür z. B. längere Fahrzeiten zum Arbeitsplatz in Kauf nimmt, kann sich ein anderer nicht vorstellen, ohne die Infrastruktur einer Großstadt auszukommen. Für ein gewerbliches Objekt kann der Standort entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg sein. Da man meist nur einmal im Leben baut, spielt die Frage nach dem Standort eine wesentliche Rolle.

Kriterien, die man hinsichtlich ihrer Bedeutung am besten gewichtet, können z. B. sein:

- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an das Straßennetz
- Nähe von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Vielfalt von sonstigem Handel, Gewerbe und Dienstleistungen in der Umgebung
- Ärztliche Versorgung und weitere medizinische Einrichtungen
- Soziale und kulturelle Einrichtungen
- Öffentliche Verwaltung
- Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- Belastungen durch vorhandene oder künftige Gewerbe- und Industrieanlagen, Straßen, Sportstätten, Flugverkehr, Bahnlinie

Die wichtigste Frage wird jedoch sein, ob das ins Auge gefasste Grundstück überhaupt für das konkrete Vorhaben bebaubar ist. Denn nicht jedes Grundstück ist auch Bauland. Und selbst wenn das Grundstück Bauland ist, kann z. B. eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben sein oder aber nur eine eingeschossige zulässig sein. Die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks wird im Baurecht durch drei Fälle bestimmt:

■ Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit nach Art der Nutzung, z. B. als Wohn- oder Mischgebiet, die Anzahl der Geschosse, die Gebäudehöhe, die überbaubaren Grundstücksflächen usw. festgelegt.

■ Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Innenbereich

Im Innenbereich sind Bauvorhaben zulässig, die sich in Nutzung und Ausmaßen an den vorhandenen Gebäuden orientieren.

■ Das Grundstück liegt im Außenbereich

Ein Grundstück liegt im Außenbereich, wenn es weder innerhalb eines Bebauungsplanes noch im Innenbereich liegt. Eine Außenbereichslage ist oft schon gegeben, wenn es sich um Grundstücke am Ortsrand oder innerhalb größerer innerörtlicher Freiflächen handelt. Eine Bebauung im Außenbereich wird nur in seltenen Ausnahmefällen möglich sein und dann auf bestimmte Vorhaben, wie z. B. landwirtschaftlich genutzte Gebäude, beschränkt sein.



Eine Bauvoranfrage kann Klärung schaffen, wenn nicht sicher ist, ob ein Grundstück in der vorgesehenen Weise bebaut werden kann, weil es z. B. nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt. Für den Antrag auf Vorbescheid muss man nicht Eigentümer des Grundstücks sein.

Die Bauvoranfrage vermeidet den Fehlkauf eines Grundstücks und die deutlich höheren Planungskosten für die vollständige Genehmigungsplanung zum Bauantrag.

Da durch die Bayerische Bauordnung spätestens für die Erstellung der zum Bauantrag gehörigen Unterlagen Bauvorlageberechtigte zwingend vorgeschrieben sind, sollte bereits mit der Vorbereitung der notwendigen Unterlagen für die Bauvoranfrage ein Bauvorlageberechtigter beauftragt werden. Dies vermeidet auch doppelten Planungsaufwand.

Bauvorlageberechtigte finden

- www.bayika.de/de/planersuche/listen.php?typ=G
- »Bauvorlageberechtigte« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben



In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei Grundstücken innerhalb eines »Bebauungsplans« und einer »Innenbereichslage« eine Bebauung möglich ist. Es muss jedoch die Erschließung des Grundstücks gesichert sein (Anschluss an die öffentliche Straße, Gas, Strom, Wasser, Abwasser).

Liegt ein Grundstück innerhalb einer als Bauland ausgewiesenen Fläche in einem Flächennutzungsplan, ist die Bebaubarkeit noch nicht gesichert. Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den zu erwartenden Bedarf an Flächen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Freizeit, Verkehr etc. Der Flächennutzungsplan kann, falls z. B. die Entwicklung der Kommune doch anders verläuft als zum Zeitpunkt der Aufstellung zu erwarten war, auch noch geändert werden.

Auch wenn die Bebauung eines Grundstücks aus baurechtlicher Sicht grundsätzlich gegeben ist, sind mit Rücksicht auf das konkrete Bauvorhaben noch einige weitere wichtige Aspekte zu beachten. So gilt es zu prüfen, ob die persönlichen Vorstellungen des Bauvorhabens z. B. im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans oder sonstigen örtlichen Bauvorschriften realisierbar sind oder ob vielleicht nicht im Grundbuch eingetragene Wegerechte die Bebaumöglichkeiten einschränken.

So kann eine an sich sehr schöne Hanglage für einen barrierefreien Zugang möglicherweise nur mit hohen baulichen und finanziellen Aufwendungen machbar sein. Auch schlecht tragfähiger Boden, anstehendes Grundwasser oder Überflutungsgefahr machen meist spezielle Bauweisen erforderlich, die dann nicht selten mit erheblichen finanziellen Mehraufwendungen einhergehen und hinsichtlich Gesamtkosten sowie Finanzierbarkeit überprüft werden müssen.



Die Bodenbeschaffenheit hinsichtlich Tragfähigkeit und Grundwasserverhältnissen kann durch ein Bodengutachten geklärt werden und damit vor unliebsamen Überraschungen beim Aushub der Baugrube schützen.

Die Honorare für ein Bodengutachten (Geotechnik) können in Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vereinbart werden. Sie liegen oft deutlich niedriger als die Kosten für erforderliche Umplanungen und den damit einhergehenden Zeitverlust, sollte sich erst beim Aushub herausstellen, dass der vorhandene Baugrund nicht die angenommenen Eigenschaften besitzt.

Experten für Baugrundbeurteilung/ Gründungsberatung finden

→ www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=60

→ »Baugrundbeurteilung/Gründungsberatung« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben



Die Planung



Nach der Klärung der finanziellen sowie planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen kann mit der eigentlichen Planung begonnen werden. Da jedes Bauwerk ein »Einzelstück« ist und die Randbedingungen sehr vielseitig sein können, bedarf es der sorgfältigen Vorbereitung – das Ergebnis sind die Genehmigungs- und Ausführungspläne.

Unabhängig davon, ob es um einen Umbau, eine Erweiterung oder einen Neubau geht, benötigt die Planung zunächst eine sichere Ausgangsbasis – die amtlichen Grundstücksdaten. Bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen müssen zusätzlich alle Abmessungen und relevanten Konstruktionen sowie Materialien des Bestands erfasst werden.

Die Genehmigungspläne (Eingabepläne) dienen der Baubehörde dazu, ein Bauvorhaben hinsichtlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit und weiterer öffentlich-rechtlicher Anforderungen zu beurteilen. Sie sind damit ein wesentlicher Bestandteil der zum Bauantrag gehörigen Unterlagen. Für einige Bauvorhaben sind auch die Bautechnischen Nachweise für Stand-sicherheit (Statik) und Brandschutz zusammen mit dem Bauantrag bei der Behörde einzureichen.



Bei Neubauten auf ebenen Grundstücken mit einfacher Geometrie wird oft die Flurkarte als Planungsgrundlage ausreichend sein. Bei komplizierteren Verhältnissen kann eine detaillierte Vermessung des Grundstücks durch einen Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen sinnvoll sein. Dieser erstellt dann auf Basis der amtlichen Grundstücksdaten einen Bestandsplan mit der örtlichen Lage und Höhe des Grundstücksverlaufs, der Bestandsbauten, von Nachbargebäuden und ggf. auch von vorhandenem Baumbestand.

Das Honorar für einen solchen Bestandsplan kann in Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vereinbart werden und liegt oft deutlich niedriger als die Kosten für erforderliche Umplanungen und den damit einhergehenden Zeitverlust.

Prüfsachverständige für Vermessung im Bauwesen finden

→ www.bayika.de/de/planersuche/listen.php?typ=G

→ »Prüfsachverständige für Vermessung im Bauwesen« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben

Auf Grundlage der »genehmigten Eingabepläne« und der Bautechnischen Nachweise (Standssicherheit, Brandschutz, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz, Energienachweis) sowie weiterer Fachplanungen werden dann die eigentlich zur Ausführung erforderlichen Planunterlagen erstellt.

Die Ausführungspläne werden in einem größeren Maßstab erstellt und erhalten differenziertere Aussagen als die Genehmigungspläne. Sie müssen alle für die Erstellung des Bauwerks notwendigen Abmessungen und Angaben zu Materialien enthalten – sie sind sozusagen die »Bauanleitung« für die ausführenden Unternehmen.

Im Kapitel **»Wer – Was – Wann? Beteiligte und ihr Verantwortungsbereich«** finden Sie Informationen zu den Fachleuten, die für die Planung im Regelfall erforderlich sind.



Für ein optimales Gesamtkonzept aus Gestaltung und Technik ist die Zusammenarbeit aller Fachdisziplinen bereits in der (Vor-)Entwurfsphase zweckmäßig. So lassen sich unnötige Umlanungen vermeiden und Einsparpotenziale in den Bau- und Unterhaltskosten am besten realisieren. Für die Ausführungsplanung werden die Bautechnischen Nachweise und Fachplanungen ohnehin benötigt. Daher sollten Sie daran denken diese rechtzeitig zu beauftragen.

Es wäre sicher am falschen Ende gespart, auf die Ausführungsplanung zu verzichten und nach den Eingabeplänen mit ein paar zusätzlichen Angaben bauen zu wollen. Dies würde im günstigsten Fall »nur« zu Verzögerungen im Bauablauf und häufigen Rückfragen führen. Wahrscheinlicher ist jedoch eine relativ große Kostenunsicherheit, da den ausführenden Unternehmen in der Angebotsphase eine eindeutige Kalkulationsgrundlage fehlt und diverse Arbeiten somit im Angebot nicht enthalten sein könnten. Darüber hinaus sind Fehler bei der Ausführung fast vorprogrammiert. Diese führen dann zu Umlanungen oder Rückbau und erzeugen damit zusätzliche Kosten, die nicht selten deutlich über den Kosten für die Ausführungsplanung liegen.

Bauvorhaben und Begriffe

In den folgenden Kapiteln finden Begriffe Verwendung, die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) definiert sind. Nachfolgend werden die wichtigsten Begriffe zum eindeutigen Verständnis erläutert.

Bauliche Anlagen (Art. 2 Abs. 1 BayBO)

- Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene Anlagen.
- Ortsfeste Werbeanlagen einschließlich Automaten sind bauliche Anlagen.
- Als bauliche Anlagen gelten Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden sowie
 1. Aufschüttungen, soweit sie nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind,
 2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
 3. Campingplätze und Wochenendplätze,
 4. Freizeit- und Vergnügungsparks,
 5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Gebäude (Art. 2 Abs. 2 BayBO)

Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können. Gebäude werden in Gebäudeklassen eingeteilt.

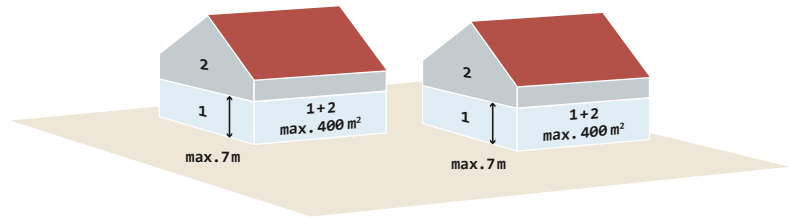


Gebäudeklassen

(Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

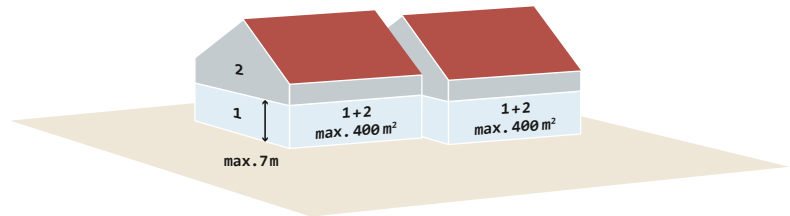
■ Gebäudeklasse 1

freistehende Gebäude mit einer Höhe * bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m², sowie land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude



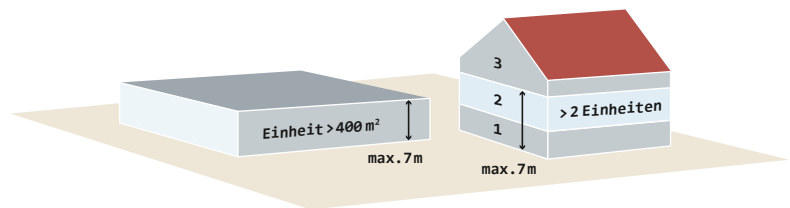
■ Gebäudeklasse 2

Gebäude mit einer Höhe * bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² (wie Gebäudeklasse 1, jedoch angebaut)



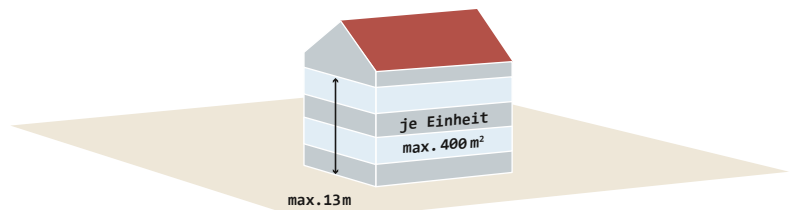
■ Gebäudeklasse 3

sonstige Gebäude mit einer Höhe * bis zu 7 m



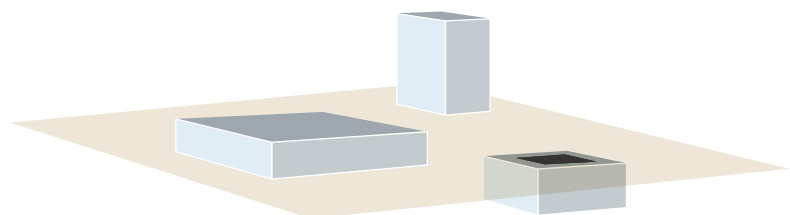
■ Gebäudeklasse 4

Gebäude mit einer Höhe * bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²



■ Gebäudeklasse 5

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude



* Höhe ist das Maß zwischen Geländeoberfläche und der Fußbodenoberkante des höchsten Geschosses in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist (Art. 2, Abs. 3, Satz 2, BayBO).

Aufenthaltsräume (Art. 2 Abs. 5 und Art. 45 BayBO)

Aufenthaltsräume sind Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

Flächen (Art. 2 Abs. 6 BayBO)

Flächen sind Brutto-Grundflächen.

Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO)

Die Sonderbaueigenschaft ergibt sich vorwiegend aus der Art und Nutzung oder aus der Geometrie.

Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1.600 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m² haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m² haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. Versammlungsstätten
 - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
 - b) im Freien mit Szenenflächen sowie Freisportanlagen jeweils mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1.000 Besucher fassen,
8. Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1.000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m²,
9. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten
 - a) einzeln für mehr als sechs Personen bestimmt sind,
 - b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
 - c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,
10. Krankenhäuser,
11. sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Wohnheime,
12. Tageseinrichtungen für mehr als zehn Kinder sowie Menschen mit Behinderung und alte Menschen,
13. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
14. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
15. Camping- und Wochenendplätze,
16. Freizeit- und Vergnügungsparks,
17. fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, sowie Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten und nicht verkehrsfrei sind,
18. Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,
19. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
20. Anlagen und Räume, die in den Nrn. 1 bis 19 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind, ausgenommen Wohngebäude, die keine Hochhäuser sind.

Die Verfahren: Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Grundsatz (Art. 55 BayBO)

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in der Bayerischen Bauordnung nichts anderes bestimmt ist.

Die Genehmigungsfreiheit und die Beschränkung bauaufsichtlicher Prüfung entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Genehmigungsfreiheit – verfahrensfreie Bauvorhaben (Art. 57 BayBO)

Verfahrensfrei sind Bauvorhaben, die weder genehmigungspflichtig noch genehmigungsfrei gestellt sind, weil für sie weder ein Genehmigungsverfahren noch eine Genehmigungsfreistellung durchgeführt wird. Verfahrensfreie Bauvorhaben sind abschließend in Art. 57 aufgeführt.

Verfahrensfrei sind z. B. Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich, Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m, Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich.

Alle verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß Art. 57 BayBO

→ www.gesetze-bayern.de/jportal/portal/page/bsbayprod.psm1?showdoccase=1&doc.id=jlr-BauOBY2007V7Art57

Genehmigungsfreiheit – Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO)

Bauvorhaben können, wenn sie keine Sonderbauten sind, genehmigungsfrei gestellt werden. Sie müssen hierzu im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen und dürfen dessen Festsetzungen und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nicht widersprechen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die erforderlichen Unterlagen sind der Gemeinde vorzulegen,

die innerhalb von vier Wochen entscheidet, ob ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Es darf mit dem Bau also begonnen werden, wenn die Gemeinde sich innerhalb dieser Frist nicht äußert, oder wenn die Gemeinde vor Ablauf der Frist von vier Wochen schriftlich mitteilt, dass sie kein Genehmigungsverfahren verlangen wird. Voraussetzung ist jedoch, dass alle bautechnischen Nachweise zur Standsicherheit, zum Brand- Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz sowie der Energienachweis nach Energieeinsparverordnung erstellt sind. Der Baubeginn ist eine Woche vorher mit einem Formblatt schriftlich anzuzeigen.

Genehmigungspflicht – vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO)

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren findet für alle Bauvorhaben Anwendung, die nicht verfahrensfrei, genehmigungsfrei gestellt oder Sonderbauten sind. Die Bauaufsichtsbehörde prüft:

- die planungsrechtliche Zulässigkeit,
- beantragte Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften,
- ggf. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, z. B. Denkmalschutz.

Genehmigungspflicht – Baugenehmigungsverfahren (Art. 60 BayBO)

Das vollständige Baugenehmigungsverfahren beschränkt sich auf Sonderbauten. Die Bauaufsichtsbehörde prüft umfassend die Einhaltung von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Wer – Was – Wann? Beteiligte und ihr Verantwortungsbereich

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von baulichen Anlagen sind eine Reihe von Vorschriften zu beachten. Nach der Bayerischen Bauordnung (Art. 49) sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Für die Wahrnehmung bestimmter Aufgaben in der Vorbereitung, Planung, Überwachung und Ausführung von Bauvorhaben schreibt die Bayerische Bauordnung Fachleute mit spezieller Qualifikation vor, die vom Bauherren, der im Regelfall selbst nicht über die erforderliche Qualifikationen verfügt, bestellt werden müssen.

Die qualifizierten Fachleute sollten möglichst frühzeitig beauftragt werden, da spätestens für die Erstellung der zum Bauantrag gehörigen Unterlagen Bauvorlageberechtigte oder Nachweisberechtigte vorgeschrieben sind.



Der Bauherr (Art. 50 BayBO)

Der Bauherr ist verantwortlich für die

- Bestellung geeigneter Entwurfsverfasser, geeigneter Fachplaner und Sonderfachleute sowie geeigneter Unternehmer sowie
- für die Vorlage erforderlicher Anträge, Anzeigen und Nachweise.

Der Entwurfsverfasser (Art. 51 BayBO)

Der Entwurfsverfasser ist verantwortlich für die

- Vollständigkeit und Brauchbarkeit des Entwurfes und er hat die
- Hinweispflicht gegenüber dem Bauherren, ggf. erforderliche geeignete Fachplaner einzuschalten und
- die Verantwortung für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen.

Bauvorlageberechtigte (Art. 61 BayBO)

Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist.

Unbeschränkte Bauvorlageberechtigung besitzen Bauingenieure mit Listeneintragung bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau (ggf. auch mit einer Eintragung in einem anderen Bundesland) und Architekten.

Andere Personen können eine eingeschränkte Bauvorlageberechtigung für einen durch die Bayerische Bauordnung definierten Rahmen besitzen.

Bauvorlageberechtigte finden

→ www.bayika.de/de/planersuche/listen.php?typ=G

→ »Bauvorlageberechtigte« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben

Fachplaner

(Art. 51, 62 BayBO)

Für alle nicht verfahrensfreien Bauvorhaben sind bautechnische Nachweise zu erstellen. Es kann aber auch für verfahrensfreie Bauvorhaben erforderlich sein, bautechnische Nachweise zu erstellen, wenn z. B. die Standsicherheit auf andere Weise nicht sichergestellt werden kann.

Vor Baubeginn (spätestens mit Baubeginnsanzeige) müssen folgende Nachweise erstellt und ggf. auch geprüft sein:

- Nachweise zur Standsicherheit
- Nachweise zum vorbeugenden Brandschutz
- Nachweise zum Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz
- Energienachweis nach Energieeinsparverordnung

In der Regel besteht die Nachweisberechtigung im Rahmen der jeweiligen Bauvorlageberechtigung. Für bestimmte Bauvorhaben muss der Nachweisersteller jedoch die Nachweisberechtigung für die Standsicherheit oder die Nachweisberechtigung für den vorbeugenden Brandschutz besitzen.

Nachweisberechtigte für Standsicherheit, Nachweisberechtigte für Brandschutz (Art. 62 BayBO)

Unbeschränkte Nachweisberechtigungen bestehen nur aufgrund des Eintrages in der jeweiligen Liste bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau oder der Bayerischen Architektenkammer, ggf. auch aufgrund eines Listeneintrages in einem anderen Bundesland.

Andere Personen können eingeschränkte Nachweisberechtigungen für einen durch die Bayerische Bauordnung definierten Rahmen besitzen.

Weitere Fachplaner und Experten

Bei der Vorbereitung, Durchführung und Überwachung von Bauvorhaben sind weitere Fachplaner und Experten mit spezieller Qualifikation tätig, deren Tätigkeitsbereiche im Kapitel »Die Planer und Ingenieursuche« beschrieben sind.

Nachweisberechtigte finden

- www.bayika.de/de/planersuche/listen.php?typ=G
- »Nachweisberechtigte für Standsicherheit« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben oder
- »Nachweisberechtigte für Brandschutz« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben

Prüfsachverständige im Bauwesen und Prüfsachverständige (Art. 62 BayBO, PrüfVBau, SPrüfV)

Für in der Bayerischen Bauordnung näher bestimmte Bauvorhaben müssen bautechnische Nachweise geprüft und die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften bescheinigt sein. (Art. 62, BayBO)

Prüfsachverständige im Bauwesen gibt es für folgende Anerkennungsbereiche:

- Standsicherheit (Massiv-, Metall- und Holzbau)
- Brandschutz
- Sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen (Lüftungsanlagen, CO-Warnanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Brandmelde- und Alarmierungsanlagen, Sicherheitsstromversorgungen, Feuerlöschanlagen)
- Vermessung im Bauwesen
- Erd- und Grundbau

Bei Sonderbauten wird der Standsicherheitsnachweis im Auftrag der Behörde von Prüfsachverständigen bzw. Prüfsachverständigen geprüft.

Prüfsachverständige finden

- www.bayika.de/de/planersuche/listen.php?typ=G
- »Prüfsachverständige für...« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben

Die Nachbarn (Art. 66 BayBO)

Im Freistellungsverfahren muss der Bauherr spätestens mit der Vorlage der Unterlagen bei der Gemeinde seine Nachbarn über sein Vorhaben informieren. Die Durchführung der Nachbarbeteiligung wird im Freistellungsverfahren durch die Baubehörde nicht nachgeprüft. Grundsätzlich ist es dem Bauherren freigestellt, wie er den Nachbarn informiert. Empfehlenswert ist – wie es im (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren verpflichtend ist – den Eigentümern der benachbarten Grundstücke den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen.

Die Unterschrift gilt als Zustimmung zum Bauvorhaben. Bei plangemäßer Bauausführung werden spätere Rechtsbehelfe des Nachbarn gegen das Bauvorhaben kaum Erfolg haben.

Unterschreibt der Nachbar nicht, nur unter Vorbehalt oder widerruft er seine Zustimmung rechtzeitig, so bekommt er beim (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt und hat die Möglichkeit, diese mit Rechtsmitteln anzugreifen.

Die Genehmigung wird und muss unabhängig von der Nachbarunterschrift erteilt werden, wenn das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.



Die Baubehörde (Art. 53, 54, 73 BayBO)

Für den Vollzug der Bayerischen Bauordnung sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Untere Bauaufsichtsbehörden in Bayern sind die Landratsämter, die kreisfreien Gemeinden (Städte) und die Großen Kreisstädte. Daneben wurden einzelnen kreisangehörigen Gemeinden gewisse Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden übertragen. Diese Gemeinden nennt man »Delegationsgemeinden«.

Höhere Bauaufsichtsbehörden sind die Regierungen, oberste Bauaufsichtsbehörde ist das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr. Staatliche Bauämter und entsprechend besetzte Gemeinden sind für ihre Bauvorhaben den unteren Bauaufsichtsbehörden gleichgestellt.

Zuständige Bauaufsichtsbehörde finden

→ www.verwaltungsservice.bayern.de/dokumente/behoerdeordner/7222125209

Die Unternehmer (Art. 52 BayBO)

Jeder Unternehmer ist verantwortlich für

- die übereinstimmende Ausführung mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen der von ihm übernommenen Arbeiten und
- die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle im Rahmen der übernommenen Arbeiten.

Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

Wer – Was – Wann?

Bautechnische Nachweise

Für alle nicht verfahrensfreien Bauvorhaben sind bautechnische Nachweise zu erstellen. Die bautechnischen Nachweise müssen vor Baubeginn erstellt und ggf. auch geprüft sein (siehe auch Kapitel »Wer – Was – Wann? Beteiligte und ihr Verantwortungsbereich«).

Im Zusammenhang mit den Standsicherheits- und Brandschutznachweisen hat der Bauherr Pflichten bei der Beauftragung der entsprechenden Fachplaner sowie bei der Vorlage von Anzeigen und Nachweisen.

Standsicherheit

Gebäudeklasse	Kriterienkatalog ¹	Nachweis	Prüfung	Überwachung ²
Wohngebäude Gebäudeklasse 1 und 2 und Gebäude nach Art. 62 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 (nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 1.600 m ² Fläche)	nicht erforderlich	Nachweisberechtigter für die Standsicherheit, mit Baubeginnsanzeige Erklärung des Nachweiserstellers, dass der Nachweis erstellt ist	keine Prüfpflicht	Bauüberwachung durch den Nachweisersteller oder vom Bauherren beauftragter Tragwerksplaner bei Gebäuden nach Art. 62 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 (ausgenommen land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude und gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und Grundflächen von max. 500 m ²)

Gebäudeklasse	Kriterienkatalog ¹	Nachweis	Prüfung	Überwachung ²
Gebäudeklasse 1 bis 3 (ausgenommen Wohngebäude Gebäudeklasse 1 und 2 und Gebäude nach Art. 62 Abs. 3 Satz 2, Nr. 2) und bauliche Anlagen nach Art. 62 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 (Behälter, Brücken, Stützmauern, Tribünen und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m)	Nachweisberechtigter für die Standsicherheit Sonderbau: Bestandteil der Bauvorlage (Bauantrag) kein Sonderbau: Vorlage bis Baubeginn	Nachweisberechtigter für die Standsicherheit	Kriterienkatalog erfüllt: keine Prüfpflicht, mit Baubeginnsanzeige Bestätigung des Nachweisberechtigten für die Erfüllung des Kriterienkatalogs Kriterienkatalog nicht erfüllt – Sonderbau: Prüfung des Nachweises durch Bauaufsicht, Prüfamts- oder Prüfingenieur (Bestandteil der Baugenehmigung → Prüfbericht eventuell mit Baufreigabe) Kriterienkatalog nicht erfüllt – kein Sonderbau: mit Baubeginnsanzeige Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises durch einen Prüfsachverständigen	Sonderbau: bei Prüfpflicht Bauaufsicht, Prüfamts- oder Prüfingenieur, je nachdem wer geprüft hat (abschließender Prüfbericht) kein Sonderbau: bei Prüfpflicht Prüfsachverständiger, mit Nutzungsanzeige Bescheinigung des Prüfsachverständigen über ordnungsgemäße Bauausführung

¹ Aus der Bauwerksgröße bzw. der Gebäudeklasse alleine kann nicht abgeleitet werden, ob einfachere oder schwierigere konstruktiv und mathematisch zu erfassende Strukturen vorhanden sind. Daher wird der »Schwierigkeitsgrad hinsichtlich der Statik« mit dem Kriterienkatalog beurteilt. Nur wenn alle Kriterien erfüllt sind, handelt es sich um einfache statische Verhältnisse und die Prüfung der Standsicherheitsnachweise ist nicht erforderlich.

² Unter Überwachung ist hier nicht die regelmäßige Bauüberwachung zu verstehen. Die hier angesprochene Überwachung durch Prüfsachverständige, Prüfingenieure oder Nachweisersteller erfolgt zusätzlich und ersetzt nicht die regelmäßige Bauüberwachung durch den Entwurfsverfasser, Fachplaner oder einer anderen mit der Bauüberwachung beauftragten Person.

Standsicherheit

Gebäudeklasse	Kriterienkatalog ¹	Nachweis	Prüfung	Überwachung ²
Gebäudeklasse 4 und 5	nicht erforderlich	Bauvorlageberechtigter oder Nachweisberechtigter für die Standsicherheit	Sonderbau: Prüfung des Nachweises durch Bauaufsicht, Prüfamts oder Prüfsachverständiger (Bestandteil der Baugenehmigung → Prüfbericht evtl. mit Baufreigabe) kein Sonderbau: mit Baubeginnsanzeige Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises durch einen Prüfsachverständigen	Sonderbau: Bauaufsicht, Prüfamts oder Prüfsachverständiger, je nachdem wer geprüft hat (abschließender Prüfbericht) kein Sonderbau: Prüfsachverständiger, mit Nutzungsanzeige Bescheinigung des Prüfsachverständigen über ordnungsgemäße Bauausführung

Brandschutz

Gebäudeklasse	Nachweis	Prüfung	Überwachung ²
Gebäudeklasse 1 bis 3 und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind	Bauvorlageberechtigter, Nachweisberechtigter für den Brandschutz, Prüfsachverständiger für Brandschutz mit Baubeginnsanzeige Erklärung des Nachweiserstellers, dass der Nachweis erstellt ist	keine Prüfpflicht bei Abweichungen ist deren Prüfung durch einen Prüfsachverständigen oder die Bauaufsichtsbehörde erforderlich	

Gebäudeklasse	Nachweis	Prüfung	Überwachung ²
Gebäudeklasse 4	Nachweisberechtigter für den Brandschutz, Prüfsachverständiger für Brandschutz mit Baubeginnsanzeige Erklärung des Nachweiserstellers, dass der Nachweis erstellt ist	keine Prüfpflicht bei Abweichungen ist deren Prüfung durch einen Prüfsachverständigen oder die Bauaufsichtsbehörde erforderlich	Bauüberwachung durch den Nachweisersteller oder einen anderen Nachweisberechtigten mit Nutzungsanzeige Bescheinigung des Nachweiserstellers oder eines anderen Nachweisberechtigten, je nachdem wer überwacht hat

Gebäudeklasse	Nachweis	Prüfung	Überwachung ²
Gebäudeklasse 5, Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen	Bauvorlageberechtigter, Nachweisberechtigter für den Brandschutz, Prüfsachverständiger für Brandschutz	Prüfung erforderlich nach Wahl des Bauherren durch: Prüfsachverständigen für Brandschutz → mit Baubeginnsanzeige Bescheinigung des Brandschutznachweises durch den Prüfsachverständigen oder Prüfung des Nachweises durch Bauaufsicht, (Bestandteil der Baugenehmigung)	Prüfsachverständiger oder Bauaufsicht, je nachdem wer geprüft hat bei Prüfung / Überwachung durch Prüfsachverständigen ist mit Nutzungsanzeige eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über ordnungsgemäße Bauausführung erforderlich wenn wiederkehrende Prüfungen erforderlich sind muss zusätzlich der Nachweis vorgelegt werden

¹ Aus der Bauwerksgröße bzw. der Gebäudeklasse alleine kann nicht abgeleitet werden, ob einfachere oder schwierigere konstruktiv und mathematisch zu erfassende Strukturen vorhanden sind. Daher wird der »Schwierigkeitsgrad hinsichtlich der Statik« mit dem Kriterienkatalog beurteilt. Nur wenn alle Kriterien erfüllt sind, handelt es sich um einfache statische Verhältnisse und die Prüfung der Standsicherheitsnachweise ist nicht erforderlich.

² Unter Überwachung ist hier nicht die regelmäßige Bauüberwachung zu verstehen. Die hier angesprochene Überwachung durch Prüfsachverständige, Prüfsachverständige oder Nachweisersteller erfolgt zusätzlich und ersetzt nicht die regelmäßige Bauüberwachung durch den Entwurfsverfasser, Fachplaner oder einer anderen mit der Bauüberwachung beauftragten Person.

Sonstige Bescheinigungen – weitere Genehmigungen

Sonstige Bescheinigungen

Folgende Bescheinigungen müssen erstellt sein und sind auf Verlangen vorzulegen:

Grundfläche und Höhenlage

Auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde bzw. nach Auflage im Genehmigungsbescheid ist die Bescheinigung des städtischen Vermessungsamts oder eines Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen über die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage vorzulegen.

Prüfsachverständige für Vermessung im Bauwesen finden

- www.bayika.de/de/planersuche/listen.php?typ=G
- »Prüfsachverständige für Vermessung im Bauwesen« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben

Sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen

Die ordnungsgemäße Ausführung der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen muss bei Sonderbauten sowie Groß- und Mittelgaragen vor der ersten Inbetriebnahme durch einen Prüfsachverständigen für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen bescheinigt sein. Wiederkehrende Prüfungen (Regelfall 3 Jahre) für diese Anlagen sind erforderlich und zu bescheinigen. Die Bescheinigungen sind mindestens 5 Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.



Prüfsachverständige für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen finden

- www.bayika.de/de/planersuche/listen.php?typ=G
- »Prüfsachverständige für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben

Energieeinsparverordnung (EnEV)

Der Energienachweis und Energiebedarfsausweis nach der Energieeinsparverordnung ist von einem für das jeweilige Bauvorhaben nachweisberechtigten Entwurfsverfasser zu erstellen. Nachweisberechtigt für den Energienachweis sind in Bayern die Bauvorlageberechtigten im Rahmen ihrer jeweiligen Berechtigung oder Sachverständige nach § 2 Abs. 1 Satz 1 ZVEnEV mit der Fachrichtung baulicher und energiesparender Wärmeschutz. Die Nachweisberechtigung schließt die Ausstellungsberechtigung für den Energieausweis mit ein.



In begründeten Einzelfällen kann die Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen nach § 2 Abs. 1 Satz 1 ZVEnEV über die Vollständigkeit und Richtigkeit von der unteren Bauaufsichtsbehörde verlangt werden.

Sachverständige nach § 2 Abs. 1 Satz 1 ZVEnEV finden

- www.bayika.de/de/planersuche/listen.php?typ=G
- »Sachverständige nach § 2 Abs. 1 Satz 1 ZVEnEV« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben

Nach Abschluss der jeweiligen Arbeiten haben die Fachbetriebe dem Bauherrn in einer schriftlichen Erklärung (Unternehmererklärung) zu bestätigen, dass die installierten heizungstechnischen Anlagen und Warmwasseranlagen die Mindestanforderungen nach der EnEV erfüllen und bei Änderung von Außenbauteilen, dass die eingebauten und geänderten Außenbauteile den Anforderungen der EnEV entsprechen. Die Bescheinigungen sind mindestens fünf Jahre aufzubewahren und auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen, bzw. Käufern, Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten auf Anforderung vorzulegen.

Abgasanlagen

Feuerstätten dürfen erst nach der Bescheinigung der Tauglichkeit und der sicheren Benutzbarkeit in Betrieb genommen werden. Die Bescheinigung wird vom Bezirksschornsteinkehrermeister ausgestellt.

Weitere Genehmigungen

Neben der Baugenehmigung können noch weitere Genehmigungen erforderlich sein. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren oder seines Beauftragten zu prüfen, ob weitere andere Genehmigungen für das beantragte Vorhaben erforderlich sind. Aus der Erteilung der Baugenehmigung kann nicht die Genehmigungsfähigkeit nach anderen Vorschriften abgeleitet werden.

So kann z.B. bei Betriebsstätten eine Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer baulichen Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), bei Grundwasserberührung eine wasserrechtliche Erlaubnis, bei Vorhaben in Sanierungsgebieten eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich sein. Planungsrechtliche Befreiungen sind auch bei genehmigungsfreien Baumaßnahmen einzuholen.



Baustelle

Unterlagen

An der Baustelle müssen folgende Unterlagen vorhanden sein:

- Bauvorlagen und Baugenehmigung
- Bautechnische Nachweise, wie Nachweise über die Einhaltung des Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutzes
- Energienachweis nach Energieeinsparverordnung
- Bescheinigungen von Prüfsachverständigen
- Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten

Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung)

Spätestens zwei Wochen vor der Einrichtung der Baustelle sind dem örtlich zuständigen Gewerbeaufsichtsamt vom Bauherren oder seinem Beauftragten Angaben über die Baustelle zu melden, wenn die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und auf der Baustelle mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden oder der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet.

Sind auf der Baustelle Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig, muss der Bauherr bzw. sein Beauftragter unabhängig von der Größe der Baustelle einen oder mehrere geeignete Koordinatoren bestellen.

Koordinatoren nach Baustellenverordnung finden

- www.bayika.de/de/planersuche/listen.php?typ=S&navanchor=2110053
- »Koordinatoren nach Baustellenverordnung« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben

Einmessung

Vor Baubeginn müssen die Grundfläche und die Höhenlage der baulichen Anlage auf dem Baugrundstück festgelegt werden.

Prüfsachverständige für Vermessung im Bauwesen finden

- www.bayika.de/de/planersuche/listen.php?typ=G
- »Prüfsachverständige für Vermessung im Bauwesen« auswählen und Postleitzahlenbereich eingeben



Aushubarbeiten

Werden bei Aushubarbeiten verunreinigte Böden (Farbe, Geruch oder Konsistenz entspricht nicht der natürlichen Bodenbeschaffenheit) angetroffen, ist unverzüglich der Aushub einzustellen und die zuständige Behörde (z. B. Referat Umwelt beim Landratsamt) zu informieren.

Werden bei Bodenbewegungen Bodendenkmäler (z. B. mittelalterliche Mauerreste, Brunnen, Gruben, Hausgeräte) aufgefunden, so ist der Fund unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fundort und die aufgefundenen Gegenstände sind zunächst unverändert zu belassen. Das Unterlassen der Anzeige ist eine Ordnungswidrigkeit.

Die Planer- und Ingenieursuche

Bei der Vorbereitung, Durchführung und Überwachung nahezu aller Bauvorhaben benötigen Sie Fachleute mit speziellen Qualifikationen. Mit der Planer- und Ingenieursuche, unserer Experten-Datenbank im Internet, unterstützt die Bayerische Ingenieurekammer-Bau Sie bei der Suche nach geeigneten Experten und unabhängigen Fachleuten im Bauwesen.

Die Bayerische Ingenieurekammer-Bau nimmt als Körperschaft des öffentlichen Rechts gesetzlich festgelegte Aufgaben der Qualitätssicherung und des Verbraucherschutzes im Zusammenhang mit dem Ingenieurwesen im Freistaat Bayern wahr.

Unsere Mitglieder verpflichten sich in besonderem Maße, den hohen Anforderungen des Gesetzgebers gerecht zu werden.

Durch ständige und gezielte Fort- und Weiterbildung erfüllen sie hohe Qualitätsansprüche und leisten einen wichtigen Beitrag zum Verbraucherschutz.

Über verschiedene komfortable Suchmöglichkeiten finden Sie kompetente Partner für Ihr Bauvorhaben, auf die Sie sich verlassen können. Die dort geführten Ingenieure sind dazu befugt, die zur Genehmigung von Bauvorhaben erforderlichen Unterlagen vorzubereiten, die notwendigen bautechnischen Nachweise zu erstellen und zu prüfen oder auch die Bauüberwachung vorzunehmen.

→ www.planersuche.de

Wir beraten Sie gerne

Wenn Sie Fragen zu unserer Ingenieur- und Planersuche oder auch zu baurechtlichen und bautechnischen Abläufen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Seite:

Ihre Ansprechpartnerin

Dipl.-Ing. (FH) M. Eng. Irma Voswinkel

Telefon: 089 419434-29

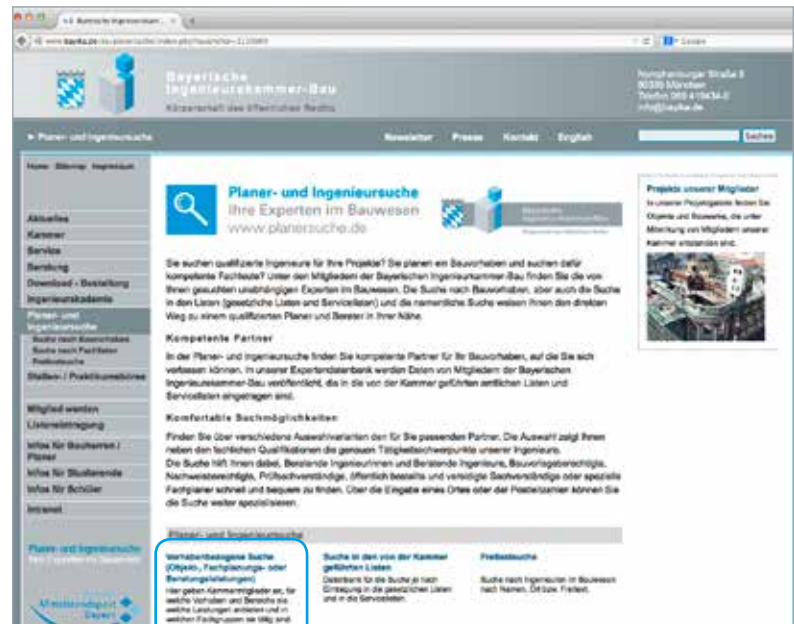
E-Mail: i.voswinkel@bayika.de



Suche nach Bauvorhaben

Was wollen Sie bauen, welche Fachplanung oder Beratungsleistung wollen Sie beauftragen?

Ob Neubau, Umbau, Wohnhaus, Büro- oder Verwaltungsgebäude, Brücke, Tunnel..., ob Bauphysik, Technische Ausrüstung... – hier finden Sie die richtigen Experten für Ihr Bauvorhaben.

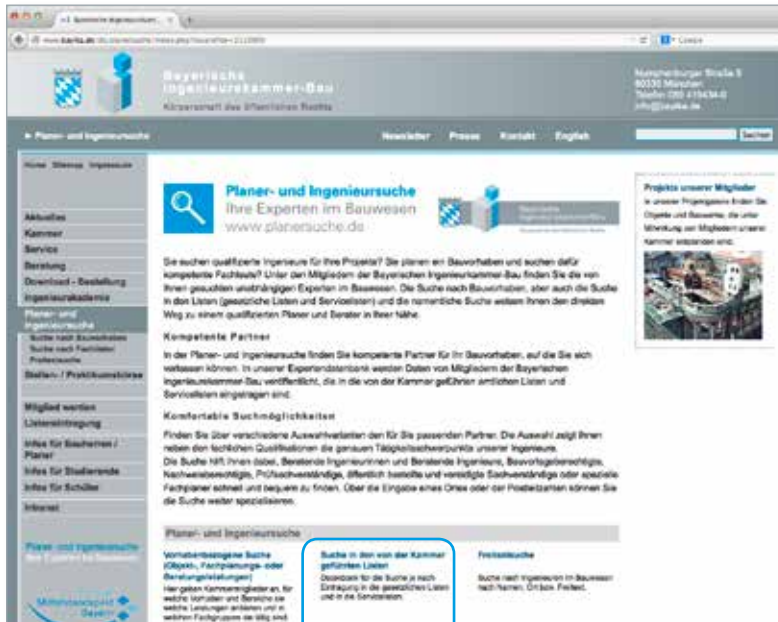


Objektplanung nach Projekt

Gebäude und raumbildender Ausbau → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=21	Ingenieurbauwerke → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=24
Anlagen zur Ver- und Entsorgung → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=27	Anlagen des Wasserbaus → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=30
Verkehrsanlagen → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=33	Flächenplanung → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=36
Freianlagen → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=39	

Fachplanungen oder Beratungsleistungen

Tragwerksplanung / Baustatik → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=51	Projekt- und Objektmanagement → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=54
Vermessung / Geoinformation → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=57	Bodenmechanik / Erd- und Grundbau → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=60
Bauphysik / Schallschutz → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=63	Brandschutz → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=66
Technische Ausrüstung → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=69	Elektrotechnik → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=72
Baubetrieb → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=75	Umwelt und Energie → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=78
Gutachten → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=81	Wertermittlung → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=82
Überwachen / Prüfen → www.bayika.de/de/planersuche/fach.php?fg=84	



Suche nach Fachlisten

Wen brauchen Sie für Ihr Bauvorhaben?

Hier finden Sie versierte Ingenieure, die über die gesetzlich geregelten Berechtigungen und weitere spezielle Fachkenntnisse verfügen.



Gesetzliche Listen – Berechtigungen

Bauvorlageberechtigte
Nachweisberechtigte für Standsicherheit
Nachweisberechtigte für Brandschutz

Weitere gesetzliche Listen

Sachverständige nach § 2 Abs. 1 Satz 1 ZVEnEV
■ baulicher und energiesparender Wärmeschutz
■ energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden
Stadtplaner
Beratende Ingenieure, die nicht dem Bauwesen angehören
Auswärtige Beratende Ingenieure
Gesellschaften Beratender Ingenieure

Gesetzliche Listen – Prüfsachverständige im Bauwesen

Prüfsachverständige für Standsicherheit
■ Massivbau
■ Metallbau
■ Holzbau
Prüfsachverständige für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen
■ Lüftungsanlagen
■ CO-Warnanlagen
■ Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
■ Brandmelde- und Alarmierungsanlagen
■ Sicherheitsstromversorgungen
■ Feuerlöschanlagen
Prüfsachverständige für den Erd- und Grundbau
Prüfsachverständige für Brandschutz
Prüfsachverständige für Vermessung im Bauwesen

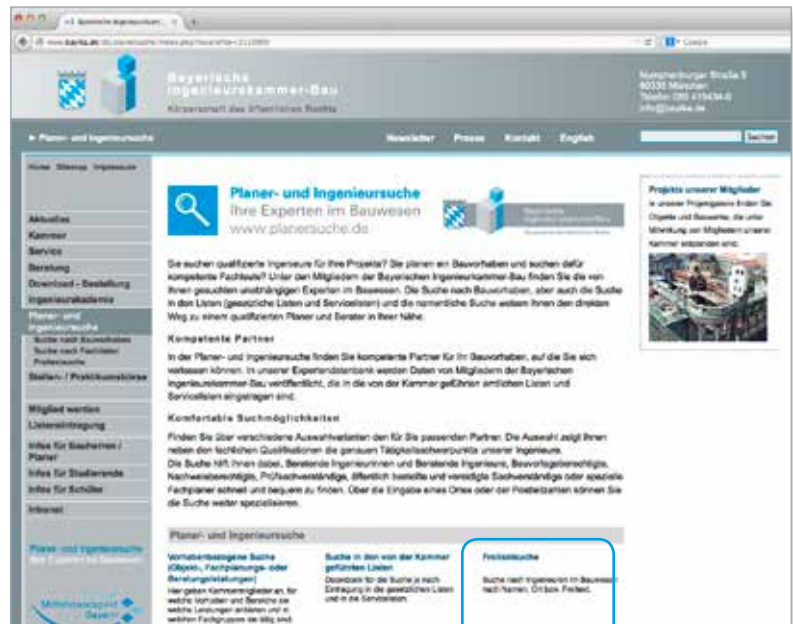
Servicelisten

Wiederkehrende Bauwerksprüfung
Sichtkontrolle durch fachkundige Person
Wiederkehrende Bauwerksprüfung eingehende Überprüfung durch besonders fachkundige Person
Koordinatoren nach Baustellenverordnung
VOF-Berater
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Energieberater Wohngebäude
Energieberater Nichtwohngebäude
Energieeffizienz-Planer für Bundesförderprogramme

Freitextsuche

Wo finden Sie Experten in Ihrer Nähe?

Mit der Stichwortsuche nach Ort, Name oder Begriff als Freitext finden Sie den direkten Weg zu einem qualifizierten Planer und Berater in Ihrer Nähe.



Text eingeben z. B.:

- Name eines Experten
- Ort, in dem Experten gesucht werden sollen,
- Begriffe wie Denkmal, Holzbau, Glasbau, Bauwerkserhaltung, Instandsetzung, ...



Weitere nützliche Informationen

Verträge und Honorar

Muster-Ingenieurvertrag

Umsichtig formulierte Verträge geben Bauvorhaben ein solides Fundament. Je klarer und eindeutiger ein Vertrag im Vorfeld Verantwortlichkeiten regelt, desto weniger Konfliktpotenzial gibt es.

Aus diesem Grund hat die Bayerische Ingenieurekammer-Bau einen Muster-Ingenieurvertrag nach HOAI 2013 erstellt. Der Ingenieurvertrag besteht aus einem allgemeinen Teil und verschiedenen Modulen, die je nach Themengebiet flexibel ergänzt und bequem am Computer ausgefüllt werden können.

Mit dem allgemeinen Teil und den detaillierten Regelungen zu den verschiedenen Leistungsbe-
reichen sind insgesamt 11 Vertragsvorlagen und 4 Anlagen kostenlos als ausfüllbare PDF-Formulare zum Download erhältlich.

Die juristisch geprüften Vertragsvorlagen sind in Inhalt und Ausrichtung neutral und ausgewogen. Sie werden den Interessen von Auftraggebern wie Auftragnehmern gleichermaßen gerecht und beziehen langjährige Erfahrungen aus der Bau-praxis mit ein.

Die Vertragsmuster stehen als ausfüllbare PDF-Formulare kostenfrei auf der Homepage der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau zum Down-load bereit:

Muster-Ingenieurvertrag der Kammer

→ www.bayika.de/download



Leistungs- statt Preiswettbewerb

Die Qualität der Planungs- und Ingenieurleistung hat entscheidenden Einfluss auf die Sicherheit und Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben. Sie liegt im gemeinsamen Interesse von Bauherr und Ingenieur.

Anspruchsvolle akademische Ausbildung, langjährige Berufserfahrung, Zuverlässigkeit und Innovationskraft des beauftragten Ingenieurs garantieren dem Auftraggeber die beste Lösung.

Die optimale Planungsqualität ist eine Investition, die sich bei der Bauausführung und den Unterhaltskosten bezahlt macht:

- **Wirtschaftliche Ergebnisse**
Kostensparnis bei Bau, Unterhalt und Betrieb
- **Technisch ausgereifte Ergebnisse**
Vermeidung von Bauschäden mit enormen Folgekosten
- **Nachhaltige Ergebnisse**
Standfeste Bauwerke, die allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung auch langfristig genügen

Flyer »Leistungs- statt Preiswettbewerb«

→ http://www.bayika.de/de/service/publikationen/pdf/bayika_flyer_leistungsstatt_preiswettbewerb.pdf

Honorare

Für viele Planungsleistungen kann die Vergütung nicht frei vereinbart werden – Vergütung wird durch die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) verbindlich geregelt. Auch für Beratungs- und Planungsleistungen, die frei vereinbart werden können, enthält die HOAI Empfehlungen für eine angemessene Vergütung.

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

→ www.bayika.de/de/service/publikationen/pdf/bayika_HOAI_2013.pdf



Gesetzliche Grundlagen und Formulare

Bayerische Bauordnung

- www.gesetze-bayern.de/jportal/portal/page/bsbayprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlr-BauOBY2007rahmen&doc.part=X
- Suchbegriff: Bayerische Bauordnung

Bauvorlagenverordnung und Bauantragsformulare

Im Genehmigungsverfahren und im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Bauantrag mit allen weiteren Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Die Bauvorlagenverordnung regelt, welche Bauvorlagen erforderlich sind. Das Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr hat hierzu Bauantragsformulare verbindlich eingeführt.

Bauvorlagenverordnung

- www.gesetze-bayern.de/jportal/portal/page/bsbayprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlr-BauVorIVBY2007rahmen&doc.part=X
- Suchbegriff: Bauvorlagenverordnung

Bauantragsformulare

- www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/bauantragsformulare.zip

Energieeinsparverordnung und Energieausweis

Energieeinsparverordnung

- www.gesetze-im-internet.de/enev_2007/index.html

Regelungen für die Ausstellung von Energieausweisen

- www.bbsr.bund.de/EnEVPortal/DE/Energieausweise/Regelungen/Regelungen_node.html

Broschüren

Die Kammer veröffentlicht zu Schwerpunktthemen regelmäßig Informationsbroschüren und Flyer.

Mehr als 50 Publikationen, Broschüren und Arbeitshilfen stehen kostenfrei zum Download zur Verfügung.

→ www.bayika.de/download



© 2014
Bayerische Ingenieurekammer-Bau
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Schloßschmidstraße 3
80639 München

Erarbeitet von
Dipl.-Ing. (FH) M. Eng. Irma Voswinkel
Referat Ingenieurwesen

© Bildnachweise
Titel: Reiner Wellmann/fotolia.com; Innenteil: goodluz/fotolia.com; grafikplusfoto/fotolia.com; KB3/fotolia.com;
Smileus/fotolia.com; Gerhard Seybert/fotolia.com; psynovec/fotolia.com; mma23/fotolia.com; YuriArcurs/fotolia.com;
Gina Sanders/fotolia.com; spuno/fotolia.com; fotomek/fotolia.com; Bernd Sterzl/pixelio.de; Zerbor/fotolia.com;
YuriArcurs/clipdealer.com; Jesper Elgaard/istockphoto.com
Seite 22: Bayerische Ingenieurekammer-Bau



Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Schloßschmidstraße 3
80639 München
Telefon 089 419434-0
Telefax 089 419434-20
info@bayika.de
www.bayika.de