

## **GRUNDREGELN BEI DER PLANUNG**

In den folgenden Zeilen finden Sie einen Auszug aus den wichtigsten Eckpunkten der Planung. Diese sollen einen groben Überblick über ein Bauprojekt liefern. Die Bauordnung ist jedoch breit gefächert und somit für einen privaten Häuselbauer unmöglich zu erfassen. Umso ratsamer ist daher bereits bei der Planung der Gang zum erfahrenen Baumeister.

### **Den VERTRAG (Planung) vorteilhaft abschließen**

Das Grundstück ist gekauft, die Entscheidung ist gefallen: Das Traumhaus für die Familie soll individuell von einem planendem Baumeister entworfen werden. Nachdem der Bauherr den passenden Baumeister gefunden hat, gilt es, die Geschäftsbeziehung durch einen Vertrag richtig abzusichern.

Die nachstehenden Muster sind auf die Leitfäden abgestimmt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass jeder Vertrag individuell zwischen den Parteien zu verhandeln ist und die hier angebotenen Muster sich auf Standardfälle beziehen. Eine Anpassung für den jeweiligen Einzelfall ist daher unbedingt erforderlich!

- Hochbauplanung
  - [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#) (pdf)
  - [Anbot](#) (doc)
  - [Schlussbrief](#) (doc)
- Bauaufsicht (ÖBA)

[Allgemeine Geschäftsbedingungen](#) (pdf)

[Anbot](#) (doc)

[Schlussbrief](#) (doc)

### **VORENTWURF:**

Der Vorentwurf ist die grobe Planung des Hauses. Er entscheidet, ob die Vorgaben des Bauherren später tatsächlich verwirklicht werden können. Außerdem werden hier die Weichen für "kostenbewusstes Bauen" gelegt. Der Bauherr sollte nicht an einem guten Vorentwurf sparen und gegen angemessene Bezahlung den Vorentwurf beauftragen.

### **Der Vorentwurf basiert auf dem ÖFFENTLICHEN BAURECHT:**

Das öffentliche Baurecht ist Landessache. Aus diesem Grund gibt es in jedem Bundesland eigene Bauvorschriften. Das öffentliche Baurecht umfasst neben den

Regelungen der Bauordnungen eine Reihe von weiteren Vorschriften, die mit dem Baurecht in Verbindung stehen. Das Baurecht soll die Sicherheit und einwandfreie Beschaffenheit von Bauwerken in technischer, sanitärer und hygienischer Hinsicht gewährleisten sowie Erfordernisse der Raumordnung, des Aussehens sowie Beschränkungen des Energieverbrauches regeln. Die Vollziehung des Baurechtes fällt überwiegend in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Baubehörde 1. Instanz ist daher der Bürgermeister.

Wo gebaut werden darf, richtet sich nach den Flächenwidmungsplänen. Der Flächenwidmungsplan ist eine Verordnung, die das Gemeindegebiet in verschiedene Widmungsarten vergliedert, beispielsweise Bauland, Verkehrsflächen und Grünland.

Auf den Flächenwidmungsplänen aufbauend gibt es regelmäßig Bebauungspläne, die Einzelheiten für die Aufschließung und Verbauung festlegen. Dort ist z.B. die Art der Bebauung, die maximale Höhe, die zulässige Dichte usw. geregelt.

Ob ein bestimmtes Grundstück als Bauplatz geeignet ist, wird häufig in einem gesonderten Verfahren festgestellt. Die rechtliche Eignung eines Grundstückes als Bauplatz hängt insbesondere von seiner Lage und von der Frage, ob es aufgeschlossen ist, ab.

Alle Bauordnungen unterscheiden zwischen bewilligungspflichtigen, anzeigepflichtigen und sonstigen Bauvorhaben.

In jedem Bundesland gelten andere Regeln. Die entsprechenden Landesgesetze finden Sie auch im Internet.

### **In den Vorentwurf fließen die Wünsche, Bedürfnisse und Vorstellungen des Bauherren ein:**

Die nachstehende Checkliste ist ein Auszug über die wesentlichen Wünsche, Bedürfnisse und Vorstellungen, welche im Detail mit dem Baumeister besprochen werden:

#### Die ersten groben Schritte:

- Was darf auf dem Grund gebaut werden?  
→ (Aus Flächenwidmungs-/Bebauungsplan am Gemeindeamt ersichtlich)
- Wie groß ist die verbaubare Fläche?
- Wie hoch darf gebaut werden?
- Liegt der Grund in einer Lawinen- oder Hochwasser-Gefahrenzone?  
→ (Aus Flächenwidmungs-/Bebauungsplan ersichtlich)
- Wenn ja, bedenken Sie, dass es hier zu erheblichen Auflagen und Mehrkosten beim Bau kommen kann.
- Sind Größe und Form des Grundstücks für Ihr geplantes Haus geeignet?
- Lässt die Bauordnung die Verwirklichung Ihrer Hauswünsche zu?
- Passt das geplante Haus in das Ortsbild?
- Ist die Zufahrt auch für Baumaschinen bzw. Transporter (Fertighaus) möglich?
- Ist die Bodenbeschaffenheit für Ihr Bauvorhaben geeignet?
- Informieren Sie sich über den Grundwasserstand, dieser kann bei der Errichtung eines Kellers erhebliche Mehrkosten verursachen.

- Ist das Grundstück aufgeschlossen? (Wasser, Strom, Nachtstrom, Starkstrom, Gas, Kanal, Telefon)
- Bei Teilung eines Grundstückes müssen Sie auf Einwände seitens der Gemeinde achten. Nehmen Sie Kontakt mit einem Vermessungsbüro auf und lassen Sie eine Teilungsurkunde erstellen.
- Informieren Sie sich, ob das Grundstück lastenfrei ist. Diese Information erhalten Sie aus einem Grundbuchsauszug. Diesen bekommen Sie am Grundbuchamt des zuständigen Bezirksgerichtes.
- Achten Sie auch auf Eintragungen, die bestehende Wegerechte (Servitute), Dienstbarkeiten für unterirdische Einbauten etc. betreffen.
- Führen Sie ein Vorgespräch mit dem Berater in Ihrer Bank über die grundsätzlichen Finanzierungsmöglichkeiten Ihres Hauswunsches.

### Grundstück und Infrastruktur

	JA	NEIN
Wie groß ist die bebaubare Fläche? _____		
Wie viele Stockwerke darf das Haus haben? _____		
Besteht Lärmbelastung durch Verkehr (z.B. stark frequentierte Straße)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist es eine Ruhelage ohne nennenswerten Verkehrslärm?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist das Grundstück für mein Bauvorhaben geeignet (Größe, Form)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entsprechen meine Hauswünsche der Bauordnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Zufahrt auch für Baumaschinen bzw. Transporter (Fertighaus) geeignet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist die Beschaffenheit des Bodens für mein Bauvorhaben geeignet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ist das Grundstück lastenfrei (Grundbuchsauszug)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wie hoch ist der Grundwasserspiegel? _____		
Wie haben die Nachbarn gebaut? _____		

### Ist das Grundstück aufgeschlossen?

	JA	NEIN
Wasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kanal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Die ersten detaillierten Schritte:

- Ergründen Sie gemeinsam mit allen künftigen Bewohnern die individuellen Wohnwünsche (Anzahl der Räume, Hobby- und Arbeitsräume, Raumgrößen, Raumhöhen, Wintergarten, Schutzraum, Schwimmbecken, Terrasse, Garagen).
- Überlegen Sie die Situierung des Hauses auf dem Grundstück (Nord- und Südlage, verbleibender Garten). Skizzieren Sie grob Ihre Wohnwünsche.

- Prüfen Sie, ob Ihr Haus nach Süd-Westen ausgerichtet werden kann. So können Sie die passive Sonnenenergie im Winter optimal nützen. Ebenso sollte der überwiegende Teil des Gartens nach S-W orientiert sein.
- Denken Sie dabei an die Trennung von Arbeits-, Wohn- und Schlafbereichen, an einen eventuellen späteren Ausbau des Dachgeschosses, an künftige Änderungen der Lebensverhältnisse. Denken Sie an die Nutzung alternativer Energietechniken oder an die Verwendung baubiologisch richtiger Materialien.
- Erkundigen Sie sich dazu bei einem Baumeister, aber auch direkt bei entsprechenden Spezialfirmen.
- Prüfen Sie, ob das Haus ganz oder teilweise unterkellert werden soll.
- Lassen Sie sich unter Berücksichtigung all dieser Überlegungen von Ihrem Baumeister einen Entwurf erstellen.

### Ausstattung

	JA	NEIN
Vorraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bad/WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC getrennt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnzimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Esszimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schlafzimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderzimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hobby- und Arbeitsraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wintergarten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schwimmbecken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garage, ganz od. teilweise unterkellert	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sonstiges \_\_\_\_\_

Daraus ergibt sich ein Raumbedarf von \_\_\_\_\_ Räumen bzw. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>.

### Raumwärme und Warmwasser

wie wichtig sind mir: (1=sehr wichtig, .... 5=nicht wichtig)	1	2	3	4	5
Umweltfreundlichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Energieeffizienz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Komfort (z.B. hinsichtlich folgender Punkte):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rund-um-die Uhr Verfügbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kein eigener Heiz- und Brennstofflagerraum notwendig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine Brennstoffbeschaffung nötig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Unkomplizierte bzw. keine Wartung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Investitionskosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine besonderen Bauvorschriften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Niedrige Betriebskosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Auf Basis Ihrer Wünsche, Bedürfnisse und Vorstellungen wird nun der Vorentwurf, die grobe Planung des Hauses erstellt.

Nach ca. drei Wochen wird Ihnen der Vorentwurf vorgelegt. Überlegen Sie nun ob Sie mit dem Entwurf einverstanden sind.

Wenn der Vorentwurf durch den Bauherren angenommen wird, dann ist der erste und wichtigste Schritt (das Fundament) zur Verwirklichung des Eigenheimes erfüllt!