

Bauherrenleitfaden

HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH ZU IHREM TRAUMHAUS!

Liebe Baufamilie,

Sie stehen noch ganz am Anfang Ihres Bauvorhabens und es beginnt eine spannende Zeit voller Möglichkeiten und Entscheidungen: manchmal wird Ihnen das über den Kopf wachsen, manchmal denken Sie bestimmt, Sie haben sich verlaufen und ganz oft macht es einfach Spaß! Mit unserem Bauherrenleitfaden wollen wir Ihnen vorab einen kleinen Überblick verschaffen, was in der Zeit der Hausbauplanung so auf Sie zukommt und wie Sie das alles entspannt „wuppen“ können! Wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Nutzen Sie unseren Bauherrenleitfaden als Einstieg und Orientierungshilfe, indem Sie die beschriebenen Schritte und Tipps wie eine Checkliste nach dem Erledigen abhaken.

Wir freuen uns, dass wir Sie als Dienstleister, Unterstützer, Schnittstellenmanager und Planungspartner auf dem Weg zu Ihrem Traum vom Wohnen begleiten dürfen.

Ihr Team der **BHB Planungsgesellschaft mbH**

VORBEREITEN DES PLANUNGSGESPRÄCHS

Nachdem Sie sich für einen Haushersteller entschieden, ein Haus gekauft und ein Grundstück gefunden haben, kann es endlich mit der Bauantragsplanung losgehen.

Hierzu wird sich ein/e Projektleiter/in von der **BHB Planungsgesellschaft mbH** bei Ihnen melden, um den Termin für das Planungsgespräch zu vereinbaren. In diesem Termin werden alle Themen besprochen, die für die Genehmigungsplanung Ihres Hauses wichtig sind:

- Lage des Hauses auf dem Grundstück
- gewünschte Änderungen am gekauften Haus
- Besprechung der wichtigsten Punkte anhand eines Protokolls

Im Vorfeld können Sie schon einiges vorbereiten, damit die Abläufe später reibungslos über die Bühne gehen. Sie erhalten dazu vor dem Gespräch von uns noch eine nützliche Checkliste, mit wichtigen Hinweisen, damit Sie nichts vergessen.

Das Planungsgespräch findet persönlich bei uns im Büro, per Videokonferenz oder im Musterhaus statt. Bitte planen Sie dafür mindestens 3-4 Stunden ein.

Nach dem Planungstermin erhalten Sie alle Unterlagen, die besprochen wurden, zu Ihrer Verfügung. Für alle weiteren Fragen, die während der Planungsphase aufkommen ist ihr/e Projektleiter/in gern für Sie da.

- Für das Planungsgespräch benötigen wir einen Lage- und Höhenplan Ihres Grundstücks. Beauftragen Sie einen Vermesser, sofern diese Leistung nicht in Ihrem Hauspreis enthalten ist. Hier können wir Sie auch gern unterstützen.
- Zur Beurteilung des Baugrundes und für die Gründungsempfehlung Ihres Hauses benötigen Sie ein Bodengutachten. Beauftragen Sie ein Baugrundbüro, sofern dieses nicht in Ihrem Hauspreis enthalten ist.
- Besorgen Sie sich im Vorfeld die Aussage zum aktuellen Baurecht oder den Bebauungsplan beim zuständigen Bauamt (Stadt- oder Gemeindeverwaltung). Hier können wir Sie aber auch gern unterstützen.
- Haben Sie eine Bauvoranfrage, einen Vorbescheid, oder bereits andere Unterlagen vom Grundstück? Bitte lassen Sie uns diese zukommen.
- Senden Sie uns vorab Fotos von Ihrem Grundstück, von den Nachbarhäusern und der Straße vor Ihrem Grundstück. Das hilft uns bei der Vorbereitung des Planungsgesprächs
- Wie möchten Sie das Haus auf dem Grundstück platzieren? Was sind Ihre Wünsche und Vorstellungen und was soll noch geplant werden (z.B. Garage, Terrasse, Pool, Gartenhäuschen etc.)?
- Welche Änderungen sollen im/ am Haus vorgenommen werden? Fenster- und Türänderungen? Wandverschiebungen? Badanpassung?
- Zum Planungsgespräch bringen Sie bitte Ihre Wünsche zur Fenster-, Haustür-, Fassaden- und Dachfarbe mit.

| | |
|--------------------------|-------|
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |

Notizen

NACH DEM PLANUNGSGESPRÄCH BIS ZUR ABGABE BAUANTRAG

In dieser Phase wird ihr Projekt abschließend für folgende Bereiche festgelegt und der Vorabzug wird erstellt:

- Lage des Hauses auf dem Grundstück mit Höheneinordnung
- Grundriss mit ggf. gewünschten Wandänderungen und Lage von Fenstern und Türen, sowie Badplanung
- Anschüttungen und Abgrabungen auf dem Grundstück, Lage und Größe der Stellplätze und/ oder Garage, sowie wei-tere Nebenanlagen, wie Gartenhaus, Pool, etc.

Sie können in dieser Phase gut dazu beitragen, den Ablauf zu beschleunigen, indem Sie Entscheidungen schnell treffen und sich bereits im Planungsgespräch oder spätestens nach Erhalt des ersten Vorabzuges auf die gewünschte Planung festlegen, Fragen schnell beantworten und mögliche Unterlagen, die angefordert werden müssen, ohne Zeitverlust beschaffen.

Bei allem erhalten Sie natürlich gerne unsere Unterstützung, wenn Sie diese benötigen.

- nach Erhalt des Vorabzuges: bitte schnellstmöglich die letzten Änderungswünsche mitteilen, bzw. die Zeichnungen mit Ihrer Unterschrift bestätigen
- Bodengutachten nach Erhalt an uns weiterleiten
- Wenn die Freigabepläne geklärt sind, senden Sie diese auch zusammen mit dem Bodengutachten an Ihren Tiefbauer, damit frühzeitig die Kosten für die Erdarbeiten und Außenanlagen kalkuliert werden können.
- Nach Fertigstellung der gesamten Bauantragsunterlagen erhalten Sie diese in entsprechender vom Bauamt geforderten Anzahl zur Unterschrift zugeschickt. Bitte geben Sie die Unterlagen umgehend im Bauamt ab und ggf. senden Sie unser digitales Exemplar an uns zurück. Wir leiten die Unterlagen dann vollständig an Ihren Haushersteller weiter.
- Haben Sie vom Bauamt Post bekommen? Bitte leiten Sie diese umgehend an uns weiter, damit wir den Inhalt prüfen und bearbeiten können.
- Mit Auslieferung Bauantrag stellen wir Ihnen alle uns vorliegenden Medienunterlagen zur Verfügung. Die Versorgeranträge z.B. für Strom, Wasser, Telekom, sowie den Antrag auf Kanalanschluss können nun durch Sie gestellt werden.

| | |
|--------------------------|-------|
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |

Notizen

Einzelne Haushersteller machen in dieser Phase eine sogenannte technische Prüfung, in der die Statik und die Haustechnik vorab geprüft werden und das Haus nachkalkuliert wird, damit die Änderungskosten vor Fertigstellung des Bauantrages bekannt werden. Wenn während der Planungsphase das Haus umfangreich geändert wird, sind wir in der Regel im engen Kontakt mit Ihrem Hausverkäufer oder Ihrer Hausverkäuferin, damit die Änderungskosten für Sie transparent sind.

NACH ABGABE BAUANTRAG

Während der Bearbeitung Ihrer Unterlagen beim Bauamt kann es dort zu Nachfragen kommen, möglicherweise erhalten Sie also Post vom Bauamt mit der Nachforderung von Unterlagen. Diese Schreiben leiten Sie bitte schnellstmöglich an uns weiter.

Ihr Haushersteller nutzt diese Zeit in der Regel um z.B. die Statik Ihres Hauses, den GEG Nachweis (das ist die Berechnung des Energiebedarfs und Wärmeschutzes nach Gebäude-Energie-Gesetz) und die Werkplanung vorzubereiten. Die Unterlagen, die Sie später im Bauamt abgeben müssen, bekommen Sie automatisch nach Fertigstellung zur Verfügung gestellt. Meist findet in dieser Phase eine Bemusterung statt, bei der Sie die Details Ihrer Hausplanung festlegen. Je nach gekaufter Ausstattung suchen Sie alles aus: von der Dachfarbe bis zum Fußbodenbelag.

- Haben Sie vom Bauamt Post (Eingangsbestätigung, Nachforderungen) bekommen? Bitte leiten Sie diese umgehend an uns weiter, damit wir den Inhalt prüfen und bearbeiten können.
- Die Baugenehmigung erhalten Sie vom Bauamt per Post. Bitte das Schriftstück per Mail an uns senden, damit wir die Unterlagen prüfen und an Ihren Haushersteller weiterleiten können. Ggf. ist auch das Original der Baugenehmigung inkl. Baumappe entsprechend den Vorgaben Ihres Hausherstellers an diesen zu versenden.
- Die Begleitschreiben und Auflagen aus der Baugenehmigung lesen Sie bitte aufmerksam durch. Hier können für Sie noch Aufgaben und Pflichten entstehen, die individuell vom Bauamt festgelegt werden. In diesem Fall sprechen Sie uns an, wir erläutern Ihnen gern, was genau zu tun ist.

Notizen

Wenn Ihre Baugenehmigung erteilt ist, ist unser Auftrag für die Erstellung des Bauantrages und unsere Rolle, als entwurfsverfassendes Büro beendet. Ab diesem Zeitpunkt ist je nach Hersteller jetzt Ihr Kundenbetreuer oder Ihr Bauleiter für Sie Ansprechpartner. Wir sind natürlich weiterhin für Sie da, wenn Sie Hilfe brauchen oder Fragen haben. In einzelnen Fällen sind wir auch offiziell mit der gesetzlichen Bauleitung beauftragt und sind als „Vermittler“ für das Bauamt für Sie im Einsatz.

Spätestens ab diesem Zeitpunkt beginnt die Vorbereitung Ihrer Baustelle. Hier wollen wir Ihnen ebenfalls schon einen Ausblick auf die weiteren Schritte geben:

BAUBEGINN UND BAUPHASE

In dieser Zeit gibt es eine Vielzahl von Aufgaben und Pflichten, für die Sie als Bauherr verantwortlich sind. Wir wollen Ihnen hier einen groben Überblick dazu geben. Diese Auflistung soll Ihrer Orientierung dienen und ist nicht in jedem Einzelfall vollständig. Bitte beachten Sie die Hinweise in der Baugenehmigung, sowie in den Schreiben und Protokollen, die Sie von Ihrem Haushersteller, von Versorgungsunternehmen oder Fachbauleitern erhalten. Bei Fragen wenden Sie sich sehr gern an uns oder an Ihre Ansprechpartner bei Ihrem Haushersteller. Wir sind die Profis und helfen Ihnen weiter. Ein wichtiger Termin in dieser Zeit ist das sogenannte Baustellengespräch. Dazu lädt meist Ihr Bauleiter für die Betonarbeiten für Bodenplatte oder Keller ein. Außerdem sollten Sie zu diesem Termin Ihren Tiefbau-Unternehmer und die Versorger mit einladen. Hierbei wird besprochen, wer sich wann worum kümmern muss und wie die genauen zeitlichen Abläufe geplant sind.

- Bis zum Beginn der Tiefbauarbeiten muss die Grob-
absteckung in Abstimmung mit Ihrem Vermesser
erfolgen. Vor Erstellung der Bodenplatte bzw. Stellung
des Kellers müssen Sie die Feinabsteckung bei Ihrem
Vermesser abrufen.
- In Abstimmung mit Ihrem Tiefbauunternehmen und dem
Bauleiter beantragen Sie Baustrom und Bauwasser und
organisieren eine mobile Baustellentoilette.
- Nach Absprache mit Ihrem Bauleiter und bei Bedarf
beantragen sie rechtzeitig vor Baubeginn die Straßen-
sperrung für die Lieferung Ihres Kellers und/oder des
Hauses. Genauere Informationen erhalten Sie von Ihrem
Ordnungsamt.
- Beauftragen Sie ggf. ihr Tiefbauunternehmen und
stimmen Sie Ihre Baustellentermine ab. Die geplanten
Termine für die Gründungsarbeiten und den Stelltermin
Ihres Hauses erhalten Sie nach dem oben beschriebenen
Termin auf Ihrem Grundstück. Ggf. senden Sie dann auch
die ausgefüllte und unterschriebene Fachbauleitererklä-
rung Tiefbauer per Mail an uns zurück.
- In den Auflagen aus der Baugenehmigung können wei-
tere Unterlagen zur Abgabe im Bauamt gefordert sein.
Bitte lesen Sie diese aufmerksam durch und veranlassen
Sie das Notwendige.
- Reichen Sie die Formulare zur Bauausführung (Baube-
ginnanzeige, Nutzungsaufnahme), Statik und GEG-Be-
rechnung jeweils fristgerecht im Bauamt ein. Was genau
eingereicht werden muss, steht in den Auflagen der
Baugenehmigung.

| | |
|--------------------------|-------|
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| <input type="checkbox"/> | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |

Notizen

**Eine reibungslose Bauzeit und einen schönen Start im neuen Zuhause wünscht Ihnen
das Team der BHB Planungsgesellschaft mbH.**



BHB Planungsgesellschaft mbH

Radeberger Straße 30
01099 Dresden

Tel.: 0351 80094- 0
Mail: mail@bhb-planung.de

www.bhb-planung.de