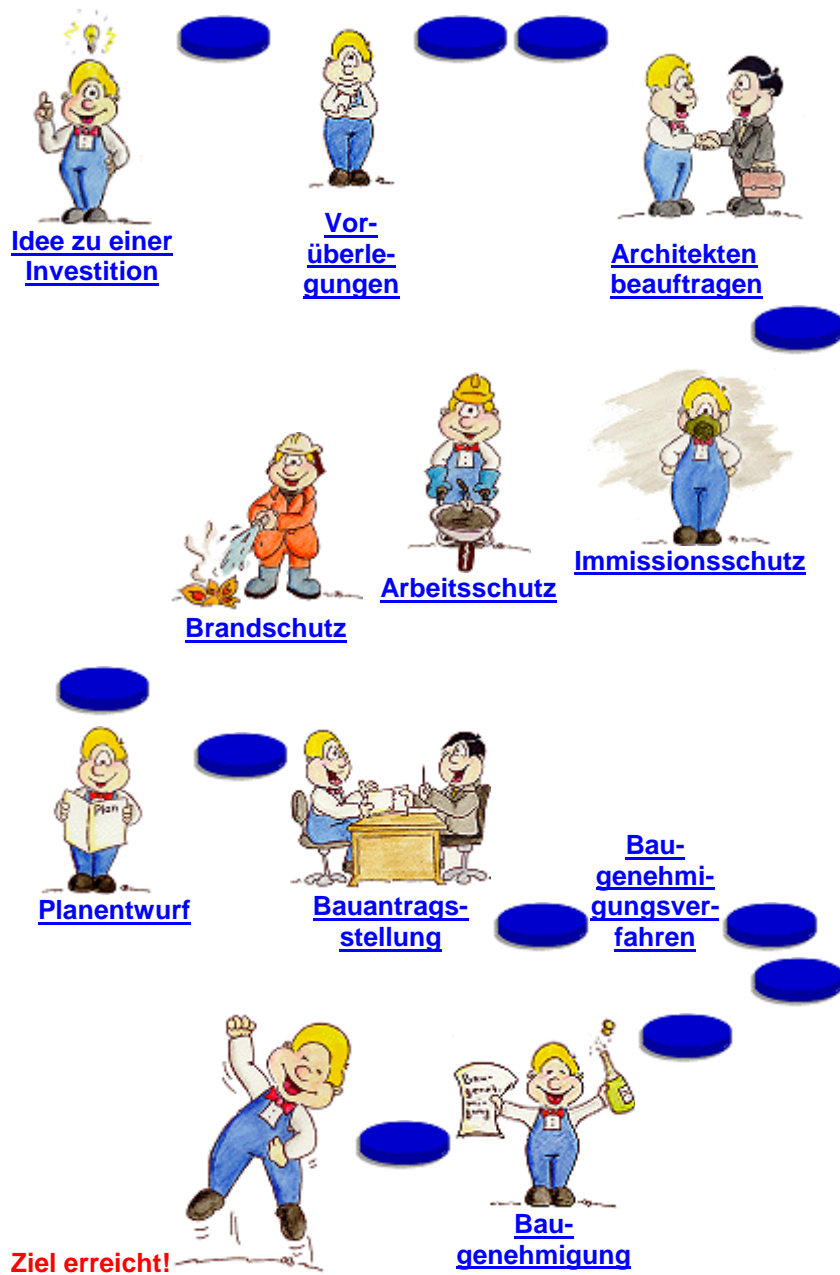


Investorenleitfaden

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 Soest 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 und notwendigen Schritte zu erläutern und Ihnen andererseits wichtige Informations- und Ansprechpartner zu nennen.

Unser Sympathieträger "Karlchen" wird Sie interaktiv über unseren Leitfaden begleiten und die einzelnen Schritte entsprechend illustrieren. Viel Spaß dabei!!





2. Vorüberlegungen zur Bauantragstellung

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

Nach der Idee sollte die Realisierung des Gebäudes, der Lagerhalle oder des Produktionsgebäudes schon in der nächsten Woche abgeschlossen sein. Diese unklaren und teilweise unrealistischen Zeitvorstellungen führen zwischen den Partnern - Bauherr, Architekt und Genehmigungsbehörde - oft zu Spannungen.

Fehlplanungen sind häufig festzustellen. Ursachen hierfür können sein:

- Zeitmangel, Zeitdruck
- Kosten der Baumaßnahme wurden zu niedrig ermittelt
- Standardlösungen, die nicht auf den Betrieb eingehen
- Fehlende Fachkenntnis des Entwurfsverfassers
- Unkenntnis über das Genehmigungsverfahren

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. Die Steuerung und Lenkung des Gesamtprozesses liegt noch in der Hand des Bauherrn.

Um Fehlinvestitionen zu vermeiden sind folgende Vorüberlegungen wichtig:

Aufgabenstellung

- Wie sieht das Raumprogramm Ihres zukünftigen Gebäudes aus?
- Welche Funktionszusammenhänge bestehen?
- Welche Gestaltungsanforderungen haben Sie (Firmenlogo, Farbdesign etc.)
- Wiedererkennungswert des Gebäudes?
- Haben Sie schon ein Energiekonzept?
- Welches Investitionsvolumen benötigen Sie bzw. haben Sie zur Verfügung (Rücksprache mit der Hausbank)?

Ansprechpartner: Geschäftsführer, Betriebsleiter, Bank etc.



Eignung des Standortes

- Genügt das Baugrundstück nach Größe, Zuschnitt und Beschaffenheit den Anforderungen für Ihr neues Gebäude?
- Ist die Erschließung des Grundstückes gesichert (faktisch wie auch rechtlich)?
- Wie ist die vorhandene Infrastruktur (Autobahnnähe, Gleisanschluss, Nähe zu Zuliefererbetrieben)?
- Welche Einwirkungen aus der Umgebung gehen von Ihrem Betrieb aus oder sind von Ihrem Betrieb zu erwarten (z.B. Konfliktpotential mit Wohnbebauung)?

Ansprechpartner: Bauaufsicht, Gemeinde, Wirtschaftsförderung

Planungsrechtliche Situation

- Welche planungsrechtliche Situation liegt auf dem Grundstück vor?
 - Rechtskräftiger Bebauungsplan?
 - Innenbereich?
 - Außenbereich?
- Durch die Beantwortung dieser Fragen können Sie Ihre Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück besser beurteilen und evtl. eine Sicherheit für zukünftige Investitionen erlangen.

Ansprechpartner: Bauaufsicht, Gemeinde, Kreisentwicklung

Andere Rechtsbereiche

Neben dem Planungsrecht können auch noch andere Rechtsbereiche Einfluss auf Ihre Planung haben z. B:

- Denkmalschutz
- Landschaftsschutz
- Gewässerschutz
- Altlasten
- etc.

Ansprechpartner: Denkmalbehörde (Gemeinde), Untere Landschaftsbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Abfallwirtschaftsbehörde

KREIS SOEST

Rechte Dritter

Neben dem öffentlichen Recht gib es auch 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.

Baulasten werden im Baulastenverzeichnis der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt. Ein Notar hat nicht bei Abschluss eines Kaufvertrages auf diese Art von Belastung hinzuweisen. Unter Umständen kann sich ein gekauftes vermeintliches Baugrundstück als wertlos erweisen, wenn zum Beispiel durch eine Abstandflächenbaulast oder ein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht die Ausnutzbarkeit erheblich eingeschränkt ist.

- Dingliche Rechte (Grundbuch beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichtes)
- Baulasten (Bauaufsicht)
- Vertragliche Rechte Dritter (z.B. Vorkaufsrecht)
- Wohnheitsrechte

Ansprechpartner: Rechtsbeistand, Bauaufsicht



Finanzielle Förderung Ihres Vorhabens

Im Rahmen der Umsetzung Ihres Vorhabens können Sie unter Umständen von Programmen der Europäischen Union des Bundes wie auch des Landes Nordrhein-Westfalen profitieren. Je nach Art und Ort der Institutionen können entweder Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen in Anspruch genommen werden. Informationen erhalten Sie bei der Wirtschaftsförderung oder bei Ihrem Wirtschaftsförderer vor Ort.





3. Architekten beauftragen

Da gewerbliche Bauvorhaben - auch bei mittelständischen Betrieben - in der Regel mit hohen Investitionskosten verbunden sind, ist es schon erstaunlich wie viele Fehlplanungen vorgenommen werden.

Wenn die Entscheidung zum Bauen getroffen worden ist, wird in der Regel der erst beste Architekt - meistens aus dem Ort - mit der Aufgabe und dann auch mit der Durchführung beauftragt.

Dieser wird selbstverständlich nach den Wünschen des Bauherrn planen. Die wirtschaftlichen und rechtlichen Randbedingungen werden häufig nicht ausreichend berücksichtigt.

Wer kann Sie also kompetent beraten?

- Fachplaner mit entsprechenden Referenzobjekten
- Fachfirma (teilweise einseitige Beratung)
- Genehmigungsbehörde
- Immissionsschutzbehörde
- Behörde für den Arbeitsschutz
- Brandschutzdienststelle des Kreises
- Sachverständiger für den Brandschutz
- Sachverständiger für die Standsicherheit

Wer kann Ihnen noch eine unterstützende Beratung bieten?

- Berufskollegen
- Industrie- und Handelskammer
- Kreishandwerkerschaft
- Handwerkskammer
- Steuerberater
- Rechtsberater
- Fachfirma

Je nach Umfang des Projektes und der eventuell zu erwartenden baurechtlichen Schwierigkeiten kann es sinnvoll sein, anstatt eines Bauantrages eine Bauvoranfrage zu stellen.



Wie können Sie den richtigen Architekten finden? Vorbereitung des Gespräches mit dem Architekten

- Kartenmaterial (Grundkarte, Flurkarte)
- Standortauswahl
- Planungsrechtliche Situation des Standortes (Bebauungsplan, Innenbereich, Außenbereich)
- Betriebsdaten
 - Anzahl der Mitarbeiter
 - Produktionskonzepte
 - Vorhandene/geplante Maschinen
- Betriebsentwicklungskonzept

Während des Gespräches

- Planungs- und Genehmigungsablauf erläutern lassen
- Information über die Leistung des Planers
- Information über das Honorar des Planers
- Frist zum Erstellen der Planunterlagen stellen bzw. vereinbaren

Empfehlung zur Wahl des Planers

- Der Entwurfsverfasser sollte im gewerblichen Bauen und Genehmigungsverfahren versiert sein. Dies ist im Regelfall nicht der örtliche Bauunternehmer



4. Immissionsschutz

Bedeutung des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren

Zu einem Bauantrag für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung, zu denen im Regelfall alle gewerblichen Vorhaben gehören, ist das Sachgebiet Immissionsschutz des Kreises Soest zu beteiligen, soweit Belange des Immissionsschutzes berührt sind. Es wird geprüft, ob das dargestellte Bauvorhaben den Belangen des Immissionsschutzes entspricht.

Wesentliche Bereiche der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Stellungnahmen und Überwachungen übernehmen seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Kommunalisierung von Aufgaben des Umweltrechtes am 1. Januar 2008 die Kreise und kreisfreien Städte. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Landwirtschaft, Nahrungsmittelverarbeitung, Energie (einschl. Biogasanlagen und Windkraftanlagen). Für Teilbereiche bleibt jedoch die Bezirksregierung Arnsberg zuständig.

Das neue Sachgebiet Immissionsschutz ist der Abteilung Bauen, Wohnen und Immissionsschutz angegliedert.



5. Arbeitsschutz

Bedeutung des Arbeitsschutzdezernats bei der Bezirksregierung im Baugenehmigungsverfahren (Arbeitsschutz)

Zu einem Bauantrag für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung zu denen im Regelfall alle gewerblichen Vorhaben gehören ist das Arbeitsschutzdezernat zu beteiligen, soweit Anforderungen an Arbeitsräume gestellt werden.

Zu den Aufgaben des Amtes für Arbeitsschutz gehören:

- Beratung von Betrieben, Verwaltungen, Betriebs- und Personalräten sowie Beschäftigten
- Überwachung der Arbeitsschutzvorschriften
- Untersuchung von Schadensfällen
- Durchführung von Programmen zu Problemschwerpunkten

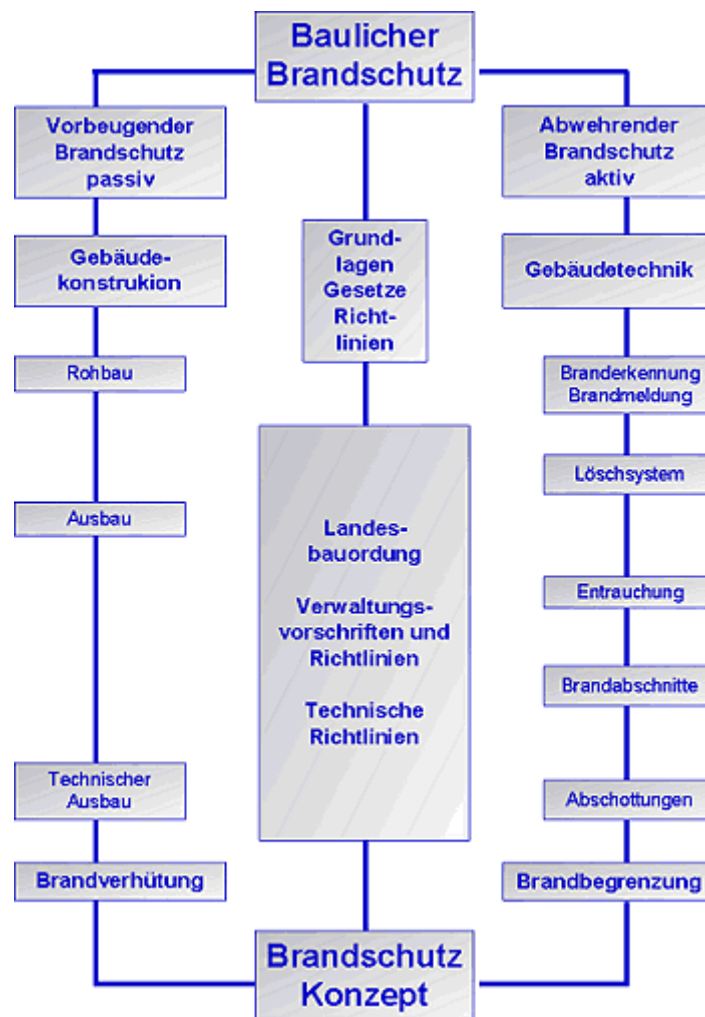
Der Kreis Soest liegt im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Arnsberg:

Bezirksregierung Arnsberg
Arbeitsschutzdezernat
Königstraße 22
59821 Arnsberg
Telefon 02931-82-0 Telefax 02931-82-2520



6. Brandschutz

Bedeutung des Brandschutzes im Baugenehmigungsverfahren



Ein einheitliches Brandschutzkonzept bedeutet nicht nur eine hohe Sicherheit für das Gebäude, sondern führt bei einer ganzheitlichen Brandschutzbetrachtung auch zur Senkung der Baukosten. Die Brandschutzbestimmungen in den Landesbauordnungen beruhen auf Erfahrungen von konkreten Brandfällen aus den vergangenen Jahren - teilweise bis zu den großen Bränden von London (17. Jahrhundert) oder Chicago (19. Jahrhundert) - sowie labor-technischen Bränden. Die gewerblichen Bauten sind in der Regel weder abschließend in den Bauordnungen noch in den Sonderbauverordnungen geregelt, sondern werden lediglich in Anlehnung an die Verordnungen geplant und ausgeführt.

An dieser Stelle sind die Grundprinzipien des Brandschutzes erläutert, um die notwendigen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und sichere Planung zu bieten.

Wenn Sie für Ihren Bauantrag die erforderlichen Gesetzestexte gerade nicht zur Hand haben, können Sie auch auf den Internetseiten der Architektenkammer (<http://www.aknw.de/service/titel.htm>) die nötigen Grundlagen finden.

Grundbegriffe des Brandschutzes

§ 17 BauO NW 2000 ist die Grundnorm des vorbeugenden Brandschutzes; aus diesem Paragraphen sind alle Einzelvorschriften des vorbeugenden Brandschutzes entwickelt, sie stehen im Gesetz selbst oder in entsprechenden Sonderbauvorschriften wie Geschäftshausverordnung, Versammlungsstättenverordnung etc.

- Nach dieser Grundnorm müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass
- der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird
- die Rettung von Menschen und Tieren sowie
- wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Inhalte des Begriffes Brandschutz

Im Brandschutz gibt es zwei unterschiedliche Bereiche

Vorbeugender Brandschutz

- geregelt in der BauO NW und den auf ihrer Grundlage erlassenen Sonderbauverordnungen und den Verwaltungsvorschriften

Abwehrender Brandschutz

- geregelt im FSHG (Feuerschutz- und Hilfe Gesetz) und den auf ihrer Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften (z.B. Brandschauverordnung)

Vorbeugender Brandschutz

Der vorbeugende Brandschutz besteht aus verschiedenen Maßnahmen. Diese werden unterschieden nach

Baulichen Maßnahmen

- Lage und Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück
- Gebäudeabstand
- Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr
- Baustoffe, Bauteile und Gesamtkonstruktion
- Abschottungen
- Lage, Anordnung und Ausbildung der Rettungswege

Technischen Maßnahmen

- Sprinkleranlagen
- Brandmeldeanlagen
- Rauch- und Wärmeabzugsanlagen
- etc.

Organisatorischen Maßnahmen

- Betriebs- und Werksfeuerwehr
- Begrenzung der Brandlast
- Objektbezogene Brandschutzverordnungen
- etc.

Brandabschnitt

- **Wichtigste Maßnahme, um eine Brandausbreitung zu verhindern**
- **Es wird sichergestellt, dass der Brand sich nicht auf Nachbargebäude überträgt**
- **Brandabschnitte können sowohl durch vertikale (Wände) wie auch horizontale (Decken) Begrenzungen gebildet werden**

40 m Regel

- **Gebäude sind in höchstens 40 m lange Brandabschnitte zu unterteilen**
- **Die Brandabschnittsfläche kann demnach pro Geschoss höchstens $40\text{ m} \times 40\text{ m} = 1600\text{ m}^2$ sein.**

KREIS SOEST

Vergrößerung der Brandabschnitte

Größere Brandabschnitte können nur gestattet werden, wenn die Nutzung des Gebäudes dieses nachweislich erfordert und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen

- Der Regelabstand von 40 m erfüllt nicht mehr den Nutzungszweck des Gebäudes (z.B. Lagerhäuser, Krankenhäuser, Geschäftshäuser etc.)

Sonderbauvorschriften

- Für bestimmte Gebäudearten gibt es Sonderbauverordnungen mit weitergehenden brandschutztechnischen Anforderungen Krankenhausbau VO, Versammlungsstätten VO etc.)

Vornorm DIN 18 230 (Brandschutztechnische Bemessung von Industriebauten)

Einer Vergrößerung der Brandabschnitte aus betriebstechnischen Gründen und der damit verbundenen erhöhten Brandgefahr muss durch zusätzliche Brandschutzmaßnahmen begegnet werden z.B.

- erhöhte Sicherung der Rettungswege
- Erhöhung der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile
- Verminderung der Brandlast
- Einbau von Brandmeldeanlagen
- Einbau selbsttätiger Feuerlöschanlagen (z.B. Sprinkleranlagen)

Sollte von Ihnen eine gezielte Beratung erwünscht sein, so wenden sich bitte an die Brandschutzingenieure der Kreisverwaltung oder die zuständigen Mitarbeiter der Bauaufsicht.





7. Planentwurf

Sie haben nun alle Informationen zusammengetragen, mit Ihrer Hausbank besprochen und einen Architekten gefunden, der Ihre Wünsche umsetzen kann.

Die erforderlichen Vorgespräche mit den Fachdienststellen haben stattgefunden und Sie haben Ihr Raumprogramm festgelegt.

Jetzt ist der Zeitpunkt gekommen, an dem Ihr Architekt Ihre Vorstellungen zu Papier bringt und für Sie einen Entwurf fertigt, mit dem Sie sich identifizieren können und in dem alle Ihre betrieblichen Belange untergebracht sind.

Nun können Sie einen Bauantrag stellen. Dieser beinhaltet neben den Zeichnungen Lageplan, Grundriss, Ansicht und Schnitt auch noch eine Betriebs- und eine Baubeschreibung, verschiedene weitere Berechnungen wie z.B. die Nutzfläche und die Abstandflächen. Des Weiteren sind noch die bautechnischen Nachweise wie Statik, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz erforderlich.

Ihr Architekt weiß, wann diese Unterlagen benötigt werden und ist erfahren genug diese rechtzeitig einzureichen.





8. Bauantragsstellung

Bauantrag

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

Gesetzestexte

Wenn Sie für Ihren Bauantrag die erforderlichen Gesetzestexte gerade nicht zur Hand haben, können Sie auch auf den Internetseiten der Architektenkammer (<http://www.aknw.de/service/titel.htm>) und des Bundesbauministerium der Justiz (<http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/index.html>) die nötigen Grundlagen finden.

Bei der Architektenkammer können Sie mit den Gesetzestexten auch eine Volltextrecherche nach Stichworten z.B. "Lageplan" durchführen.

Aufgaben und Pflichten des Entwurfsverfassers

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 die Kosten reduzieren.

Vermeidung von Missverständnissen

- Kontrollieren Sie die Bauzeichnungen und unterschreiben Sie nicht nur das Bauantragsformular!
- Lassen Sie sich die zur Genehmigung eingereichten Unterlagen erläutern!
- Wesentliche Änderungen können zwar während der Bauphase vorgenommen werden, allerdings bedürfen diese einer neuen Genehmigung, das ist zeit- und kostenintensiv.



KREIS SOEST

- Der Entwurfsverfasser sollte Sie seiner Sorgfaltspflicht entsprechend jederzeit über den Stand des Verfahrens informieren.
- Erforderliche Unterlagen rechtzeitig nachreichen.
- Sie müssen die erforderlichen bautechnischen Nachweise bei den staatlichen anerkannten Sachverständigen (Statik, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz) rechtzeitig beauftragen.

Ansprechpartner: Bauaufsicht oder Ihr Architekt



9. Baugenehmigungsverfahren (Übersicht)

| Station 1: Vorbereitung und Planung | Station 2: Bauantragstellung | Station 3: Genehmigungsverfahren |
|---|--|--|
| Bauherr | | |
| Idee in Zahlen und Fakten umsetzen | Unterlagen für den Bauantrag vorbereiten | Anzahl der Antragsunterlagen in der Zahl der beteiligten Ämter |
| Vorplanung | Vom Architekten und Fachplaner gezielt über | Genehmigungsstand in gewissen Zeitabständen abfragen |
| Finanzierung | Verfahrensablauf informieren lassen und Fristen setzen | |
| Fachberatung | | |
| Honorarvereinbarung mit Architekten treffen | qualifizierte und erfahrene Architekten wählen | |
| Planer / Architekt | | |
| Fachplaner rechtzeitig einschalten | Architektenleistung mit dem Bauherrn vertraglich festlegen | Information über den Stand des Genehmigungsverfahrens |
| Planung rechtzeitig aktualisieren | Finanziellen Leitungsumfang dem Bauherrn mitteilen | Technische Nachweise - insbesondere Brandschutz rechtzeitig einreichen |
| Bauherrn rechtzeitig auf mögliche Schwierigkeiten hinweisen | Checkliste mit den erforderlichen Unterlagen erstellen | |
| | | Teilbaugenehmigung beantragen - soweit sinnvoll |
| Genehmigungsbehörde | | |
| Beratungsgespräch über die Zulässigkeit des Vorhabens | Beratung über die erforderlichen Unterlagen und Nachweise | Vollständigkeitsprüfung |
| | | Beteiligung der Fachbehörden |
| | | Teilbaugenehmigung |
| | | Baugenehmigung |



10. Baugenehmigung und Baubeginn

Sie haben nun eine Baugenehmigung erhalten! Was bedeutet das für Sie?

- Die Baugenehmigung gilt drei Jahre. Innerhalb dieser Zeit müssen Sie mit den Bauarbeiten begonnen haben. Die Bauarbeiten dürfen nach Baubeginn nicht länger als ein Jahr unterbrochen werden, da in diesem Fall die Baugenehmigung ihre Gültigkeit verliert.
- Diese drei Jahre bedeuten für Sie, dass Sie vor Rechtsänderungen geschützt sind und Sie Ihr Bauvorhaben in diesem Zeitraum unverändert ausführen dürfen.

Was müssen Sie vor Baubeginn und während der Bauphase veranlassen

- Eine Woche bevor Sie mit dem Bau beginnen, müssen Sie die untere Bauaufsichtsbehörde schriftlich darüber unterrichten.
- Sie werden mit der Ausführung Ihres Bauvorhabens nur Unternehmen mit der erforderlichen Sachkunde und Erfahrung beauftragen.
- Achten Sie darauf, dass Ihr Bauvorhaben entsprechend der genehmigten Bauvorlagen, der bautechnischen Nachweise und der Sachverständigenbescheinigungen ausgeführt wird.
- Sie dürfen das Gebäude erst benutzen, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt und auch sicher benutzbar ist.

Sollten Sie darüber hinaus noch Fragen haben wenden Sie sich bitte an Ihre zuständigen Ansprechpartner in der Bauaufsicht.



11. Ziel erreicht!

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.

Dieser Informationsansatz via Internet ist für uns ebenfalls neu. Es ist uns klar, dass einiges sicherlich noch verbesserungsfähig ist. Deshalb sind wir für entsprechende Kritik und Anregungen via E-Mail sehr dankbar. Falls Ihnen diese Form der Informationsvermittlung gefallen hat, würden wir uns über eine Weiterempfehlung freuen.

Ihr "Karlchen"