

HAUSBAU – Woran Sie als Bauwerber denken sollten

Der Neubau oder Umbau eines Eigenheims stellt in finanzieller als auch zeitlicher Hinsicht für den Großteil der Bauwerber eine große Herausforderung im Leben dar. Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass kostspielige Verzögerungen durch eine gute, sorgfältige Planung und die Einbindung von Fachleuten vermieden werden können.



1. Grundvoraussetzungen

Grundvoraussetzung für das Vorhaben ist ein bebaubares Grundstück. Daher ist es wichtig, durch eine Voranfrage bei der zuständigen Baubehörde die Möglichkeit der baulichen Nutzung des auserwählten Grundstückes bestätigt zu bekommen. Stellen Sie sicher, dass folgende Kriterien allesamt gewährleistet sind.

Grundvoraussetzungen	JA	NEIN	k.A.
Widmung			
Baurecht (Stellungnahme der Behörde)			
Naturschutzfaktoren			
gesicherte Erschließung der Liegenschaft			
durchgehend amtliche Grenzpunkte (*, G)			

2. Grundgrenzen - Streitigkeiten vorbeugen

Eine unabdingbare Voraussetzung für Grenzfrieden und der Sicherung des Eigentums ist die genaue Kenntnis des Grenzverlaufs. Die Grenzherstellung durch IKVs (Ingenieurkonsulenten für Vermessung) liefert die benötigten Angaben.

Grenzvermessung	JA	NEIN
Grenzpunkte wurden bereits durch Vermessungsbefugte kontrolliert		

3. Planungsphase

Als Grundlage für die ersten, auf die Örtlichkeit bezogenen, Planungen benötigt der Entwurfsverfasser eine Bestandsaufnahme des vorhandenen Geländes. Der entstehende *Bestandsplan* enthält alle planungsrelevanten, topographischen Elemente (Geländehöhen, Straßenanbindungen, Leitungen, Bewuchssituation, etwaige Gebäude samt First und Traufenhöhen,...), sowie den aktuellen Katasterstand.

Naturbestandsunterlagen	JA	NEIN
Bestandsplan (Lage - & Höhenaufnahme) vorhanden		

Um den Mindestabstand zur Nachbargrenze zu beurteilen, muss der Planer auch die Höhenverhältnisse des Bauplatzes in seine Berechnungen einfließen lassen. Umso wichtiger ist es eine gesicherte Bestandsunterlage zu haben.

4. Bauphase - Einhaltung der Bauabstände

Im Regelfall wird bereits anlässlich der Bauverhandlung das Auspflocken des Gebäudes von der Baubehörde vorgeschrieben. Das Auspflocken der Hausecken sichert die grobe Lage des Gebäudes. und somit die Einhaltung der Menge abzutransportierender oder zu lagernder Erdmassen für ein etwaiges Kellergeschoß.

Den Zivilgeometer zum richtigen Zeitpunkt holen. Spätestens nach Fertigstellung der Bodenplatte ist es dringend zu empfehlen und vielerorts auch gesetzlich vorgeschrieben den Zivilgeometer für die Einhaltung der *Lage des Neubaus bezüglich der Eigentumsgrenzen* und der Einhaltung *kommunaler Vorgaben von Bauhöhen* auf die Baustelle zu holen.

Absteckprotokolle + Absteckpläne für Behörden	JA	NEIN
Bauabsteckung durch Vermessungsbefugte im Angebot		

Zu diesem Zeitpunkt ist es noch möglich kleine Korrekturen anzubringen. **Die Vermessung durch den Zivilgeometer schafft Sicherheit** - gleichzeitig hat der Bauherr mit den Absteckprotokollen und Koordinatenverzeichnissen einen sicheren Beweis in der Hand, dass die Punkte korrekt an der Baustelle übergeben wurden.