Architektenkammer
Baden-Württemberg

© AKBW 2017

Mitgliederversammlung

der Kammergruppe Konstanz

Donnerstag 26. Oktober 2017

Architektenkammer Baden-Württemberg

© AKBW 2017

Architekturführer

Konstanz Kreuzlingen | seit 1918

Architektenkammer Baden-Württemberg

© AKBW 2017

Das neue Bauvertragsrecht

Die Neuordnung des Bauvertragsrechts tritt am 1.1.2018 in Kraft.

Den Besonderheiten eines Bauvertrages wird insbesondere durch folgende Regelungen Rechnung getragen:

Einführung eines Anordnungsrechts des Bestellers einschließlich Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen,

Änderung und Ergänzung der Regelungen zur Abnahme

Neuregelung der Kündigung aus wichtigem Grund.

Speziell für Bauverträge von Verbrauchern werden darüber hinaus Regelungen zur Einführung einer Baubeschreibungspflicht des Unternehmers, zur Pflicht der Parteien, eine verbindliche Vereinbarung über die Bauzeit zu treffen, zum Recht des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrags und zur Einführung einer Obergrenze für Abschlagszahlungen getroffen.

© AKBW 2017

Weiter wird das Recht der Mängelhaftung an die Rechtsprechung des EuGH angepasst (Urteil vom 16. Juni 2011 – C 65/09 und C 87/09). Zur Verbesserung der Rechtssituation von Werkunternehmern, die mangelhaftes Baumaterial gekauft und im Rahmen eines Werkvertrags verbaut haben, gelten diese Regelungen nun auch für Verträge zwischen Unternehmern.

Besonders einschneidend ist die gesetzliche Neukonzeption des Architekten-und Ingenieurvertrages. Hier entwickelt der Gesetzgeber ein neues Handlungsmodell für dessen Abschluss und Umsetzung. Die gemeinschaftliche Haftung von Architekt und Bauunternehmer wird grundlegend modifiziert.

Hinzu kommen weitere Spezialregelungen zur Abnahme und zur Kündigung.

Zusammenfassung **Herr RA Preussner**

© AKBW 2017

Checkliste Stadt Konstanz

Einzureichende Unterlagen im Baugenehmigungsverfahren

Architektenkammer
Baden-Württemberg

© AKBW 2017

Bauvorlagen bei Bauanträgen gem. LBO

	Anmerkungen	Amtl. Formular / Vordruck	Anzahl Ausferti-gungen	Rechts-grundlage
Bauantragsformulare	Vollständig ausgefüllt, Datum und Unterschrift v. Planverfasser, Bauherrschaft u. ggf. Verfasser Standsicherheitsnachweis	ja		§ 53 LBO, VwV LBO-Vordrucke
Baubeschreibung	Vollständig ausgefüllt, Datum und Unterschrift Planverfasser	ja		§ 53 LBO, VwV LBO-Vordrucke
Technische Angaben über Feuerungsanlagen	Vollständig ausgefüllt, Datum und Unterschrift Planverfasser, Fachpläne oder Fachunternehmen	ja		§ 53 LBO, VwV LBO-Vordrucke
Angaben zu gewerblichen Anlagen	Vollständig ausgefüllt, Datum und Unterschrift Planverfasser	ja		§ 53 LBO, VwV LBO-Vordrucke
Statistischer Erhebungsbogen	Vollständig ausgefüllt (für jedes Gebäude getrennt), Datum und Unterschrift Bauherrschaft	ja		Hochbau-statistik-gesetz
Berechnungsbogen Fahrrad- & KFZ- Stellplätze	Gegenüberstellung Mindestzahl / tatsächlich vorhandene Stellplätze	nein		§ 37 LBO, VwV - Stellplätze
Freiflächenplan, Darstellung Baumbestand	Eintragung und Vermaßung der Bestandsbäume (Stammumfang in cm in 1 m Höhe über dem Gelände), Darstellung u. Bezeichnung vorgesehener Neupflanzungen	nein		§ 8 LBOVVO, Baumschutz-satzung, § 9 LBO
Bautechnische Nachweise (Statik)	Prüfstatik oder Erklärung zum Standsicherheitsnachweis	nein		§ 2 Abs. 1 LBOVVO
Schall-/ Lärmschutznachweise/ Verkehrsgutachten	TA-Lärm	nein		§ 2 Abs. 3 LBOVVO
Brandschutzkonzept	Bei Sonderbauten gem. § 38 LBO sowie in besonderen Einzelfällen	nein		§ 38 LBO, § 2 Abs. 3 LBOVVO
Lüftungsnachweise für Mittel- & Großgaragen	geschlossene Mittelgaragen: 100 m² bis 1.000 m², Großgaragen: über 1.000 m²	nein		§§ 1, 11 GaVO
Lageplan, zeichnerischer und schriftlicher Teil	s. Anlage I	nein		§§ 4, 5 LBOVVO
Bauzeichnungen	Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Rückseite)	nein		§ 6 LBOVVO

Anlage I - Lageplan

Lageplan, zeichnerischer Teil	• Maßstab 1:500 auf der Grundlage eines aktuellen Auszugs aus dem Liegenschaftskataster • Auf DIN A4 gefaltet • Datum und Unterschrift des Lageplanfertigers und Bestätigung der Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben • Erstellung durch Sachverständigen (wenn durch § 5 Abs. 1 LBO VVO gefordert) • Nordrichtung • Katastermäßige Grenzen des Grundstücks und der Nachbargrundstücke einschließlich der Verkehrsflächen • Bezeichnung des Grundstücks und der Nachbargrundstücke nach dem Liegenschaftskataster • Vorhandene und die in einem Bebauungsplan enthaltenen Verkehrsflächen unter Angabe der Straßengruppe, der Breite, der Höhenlage, sowie die in Planfeststellungsbeschlüssen ausgewiesenen, noch nicht in einen Bebauungsplan übernommenen Verkehrsflächen • Soweit in einem Bebauungsplan festgesetzt, die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und der Flächen für Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück und den Nachbargrundstücken • Bestehende bauliche Anlagen auf dem Grundstück und den Nachbargrundstücken unter Angabe ihrer Nutzung, ihrer Zahl der Vollgeschosse oder Gebäudehöhe und ihrer Dachform • Kulturdenkmale und die Naturdenkmale auf dem Grundstück und den Nachbargrundstücken • Die geplante Anlage unter Angabe a) der Außenmaße, b) der Höhenlage, bei Gebäuden des Erdgeschoßfußbodens, c) der Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu anderen vorhandenen oder geplanten Gebäuden auf demselben Grundstück, d) der erforderlichen Abstandsflächen, e) der Zu- und Abfahrten, f) der für das Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen erforderlichen Flächen unter Angabe ihrer Höhenlage • Kinderspielplätze • Lage und Anzahl vorhandener und geplanter Stellplätze für Kraftfahrzeuge • Abgrenzung von Flächen, auf denen Baulasten oder sonstige für die Zulässigkeit des Vorhabens wesentliche öffentlich-rechtliche Lasten oder Beschränkungen für das Grundstück ruhen • Die erforderlichen Abstandsflächen sind auf einem besonderen Blatt darzustellen. Die übrigen Angaben können auf besonderen Blättern dargestellt werden, wenn der zeichnerische Teil sonst unübersichtlich würde
Lageplan, schriftlicher Teil	• Entsprechend amtlichem Vordruck, vollständig ausgefüllt, Datum und Unterschrift Lageplanfertiger

Anlage II - Bauzeichnungen

Bauzeichnungen	• Maßstab 1:100 • Auf DIN A4 gefaltet • Nordrichtung • Schriftfeld in rechter unterer Ecke • Datum und Unterschrift des Entwurfsverfassers
	• Grundrisse aller Geschosse inkl. des nutzbaren Dachraums mit Angabe der vorgesehenen Nutzung der Räume und mit Einzeichnung von a) Treppen b) Schornsteinen und Abgasleitungen unter Angabe der Reinigungsöffnungen c) Feuerstätten, Verbrennungsmotoren und Wärmepumpen d) Ortsfesten Behälter für brennbare oder sonst schädliche Flüssigkeiten mit Angabe des Fassungsvermögens e) Aufzugsschächten
	• Schnitte mit Einzeichnung der a) Geschosshöhen b) Lichten Raumhöhen c) Treppen und Rampen d) Anschnitte des vorhandenen und des künftigen Geländes
	• Ansichten der geplanten baulichen Anlage mit dem Anschluss an andere Gebäude unter Angabe des vorhandenen und künftigen Geländes; an den Eckpunkten Angabe der Höhenlage des künftigen Geländes sowie der Wandhöhe, bei geneigten Dächern auch der Dachneigung und der Firsthöhe
	• Maßketten • Farbliche Darstellung der vorhandenen, der neuen und der zu beseitigenden Bauteile entsprechend § 6 LBOVVO: *neues Mauerwerk* — *rot* *neuer Beton oder Stahlbeton* — *grün* *vorhandene Bauteile* — *grau* *zu beseitigende Bauteile* — *gelb*

Wichtige Änderungen im Schweizer Mehrwertsteuerrecht ab 2018

Susanne Lichtenberg
Steuerberaterin

bmi auditax gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
bmi auditax gmbh Steuerberatungsgesellschaft

Werkvertragliche Lieferungen/Baugewerbliche Lieferungen

Arbeiten an Straßen, Brücken, Rohrleitungen, Gebäuden
z.B. Gipserarbeiten, Malerarbeiten, elektrische Installationen …

Ort der Lieferung ist in der Schweiz

D1: **verwendet mitgebrachte Farben und Materialien**
Steuerpflicht des ausländischen Unternehmers bei weltweitem Jahresumsatz > CHF 100.000
Falls keine Registrierungspflicht in der Schweiz:
Einfuhrumsatzsteuer auf Farbe/Materialien und Arbeitsleistung,

D1: **verwendet von CH1 zur Verfügung gestellte Farben**
Steuerpflicht des ausländischen Unternehmers bei weltweitem Jahresumsatz > CHF 100.000
Falls keine Registrierungspflicht in der Schweiz:
Keine Einfuhrumsatzsteuer, CH: Bezugssteuer für Unternehmer und Privatperson > CHF 10.000

Steuerpflicht in der Schweiz

• Weltweiter Jahresumsatz über CHF 100.000;
Bemessungsgrundlage Nettoumsatz

• Eintragung in das Register der Steuerpflichtigen bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung in Bern www.estv.admin.ch;
Abklärung der Steuerpflicht muss durch den Unternehmer erfolgen, Anmeldung bei der Steuerverwaltung muss unaufgefordert innerhalb von 30 Tagen erfolgen.

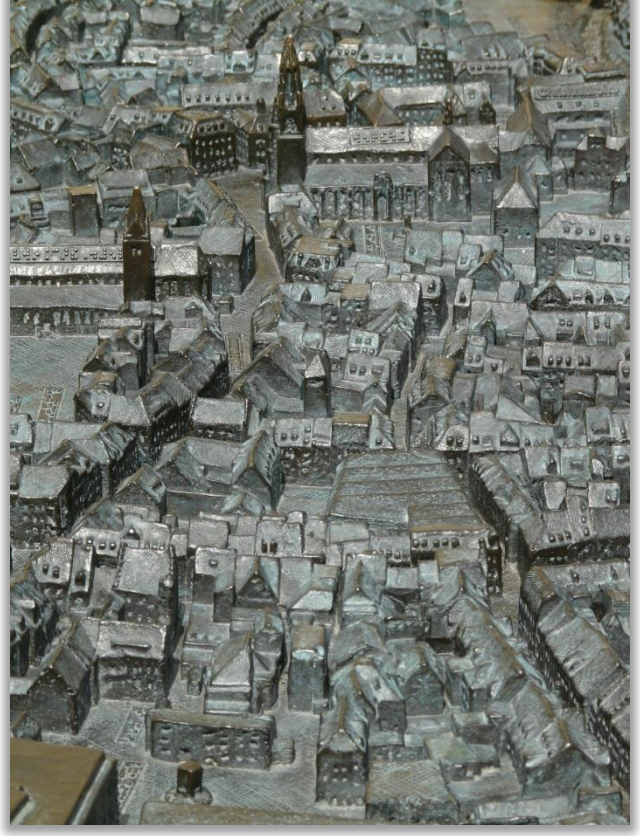
• Fiskalvertreter ist vorgeschrieben

• Hinterlegung Sicherheitsleistung
3% des erwarteten steuerbaren Inlandumsatzes
Mindestbetrag CHF 2.000 – Höchstbetrag CHF 250.000

• Einreichung Voranmeldungen für das jeweilige Quartal durch den Fiskalvertreter

• Keine Umsatzsteuerjahreserklärung

• Abzug von Vorsteuern und Einfuhrumsatzsteuer möglich



Handlungsprogramm Wohnen

Gerhard P. Maier
Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Konstanz

© AKBW 2017

Handlungsprogramm Wohnen

Stadt Konstanz zieht eine positive Bilanz zum Wohnen
Verwaltung legt Evaluierung für das Handlungsprogramm Wohnen vor

Eine bemerkenswerte Bilanz
Im Zeitraum 2011 bis 2016 wurden in Konstanz insgesamt 2.412 Wohnungen erstellt. Davon 528 geförderte Wohnungen (22%). Damit wurde die Zielvorgabe 17% der Neubauwohnungen im geförderten oder mietpreisgebunden Wohnungsbau zu bauen überschritten.
Die Befragung der Neubauhaushalte hat ergeben, dass im freifinanzierten Wohnungsbau der durchschnittliche Mietpreis 11,40 Euro/m² und im geförderten Wohnungsbau 7,50 Euro/m² beträgt.

Gütesigel für das wohnungspolitische Engagement
Insgesamt 14 Wettbewerbsverfahren.
Viele der mit dem Handlungsprogramm Wohnen beschlossenen Bauflächen befinden sich aktuell in der Entwicklung, zum Beispiel der Hafner als größte Entwicklungsfläche in Konstanz mit ca. 60 Hektar Wohn- und Gewerbefläche, Brühläcker, Marienweg, Dettingen Ortsmitte und Brunnenhalde, Weiherhof, Fischenzstraße, Jungerhalde Nord, Vincentius und Döbele.

Bauprogramm für Baugruppen und Gründung des „Bündnis für Wohnen“, das einen fachlichen Austausch der vielen Akteure in der Wohnungsbauentwicklung in Konstanz bietet.

Konstanz ist Schwarmstadt

Ohne eine kräftige und zeitnahe Ausweitung der Flächenpotenziale für den Wohnungsbau werden auch künftig Haushalte aus der Stadt ins Umland verdrängt. Parallel droht eine soziale Entmischung in den Gebieten.
Zu diesem Ergebnis kommt die Wohnungsbedarfsprognose 2035, die von Empirica für die Stadt Konstanz erstellt wurde.

Auf einem guten Weg: Das Handlungsprogramm Wohnen bis 2035

Für die Evaluierung der Ziele des Handlungsprogramms wurde der Betrachtungszeitraum bis auf das Jahr 2035 ausgeweitet. Ausgehend von 2016 prognostiziert das Institut empirica bis 2035 einen Wohnungsbedarf von rund 7.900 Wohnungen. Dieser Bedarf kann mit dem vorhandenen Flächenangebot gedeckt werden. Dabei leistet die Entwicklung der Fläche „Nördlich Hafner“ einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der mittel- bis langfristigen Bedarfe bis 2035. Insgesamt ist die Stadt Konstanz bei der Entwicklung der Planungsgebiete für Wohnen auf einem guten Weg, die gesteckten Ziele zu erreichen.

Wohnraum für alle: Die Preissegmente

Das Institut Empirica (Berlin) empfiehlt insbesondere das mittlere Segment mit einem Anteil von 50 Prozent überproportional zu bedienen, damit weniger Haushalte, die zu den Durchschnitts- und Gutverdienern gehören, ins untere Segment ausweichen. Darüber hinaus sollten im unteren, geförderten Segment weitere 25 Prozent des Neubaus realisiert werden.

Empitica empfiehlt für die weitere Entwicklung drei Preissegmente. Das untere Marktsegment entspricht den Preisen für neue Sozialwohnungen, die über Landesförderungen erzielt werden können. Diese geförderten Wohnungen liegen beim Eigentum bei ca. 2.500 bis 2.700 Euro pro m², bei Mietwohnungen zwischen 5,50 bis 9,50 Euro pro m². Das mittlere Segment beinhaltet Durchschnittpreise für Eigentum mit 4.000 Euro pro m² und für Miete mit 12,00 Euro pro m². Das obere Segment beginnt ab 5.000 Euro pro m² für Eigentum und 13,00 Euro pro m².

Der Sickereffekt greift

Die Studie zum Sickereffekt zeigt: Der Neubau ist nicht alleine für zuziehende Haushalte. Mindestens 60 Prozent der Neubauhaushalte kamen in den letzten Jahren aus Konstanz. 90 Prozent dieser Haushalte haben wiederum eine Bestandswohnung freigezogen.

Das Dichtekonzept
Es wurde u.a. festgestellt, dass eine vertikale Nachverdichtung über einen Dachausbau oder eine Aufstockung zwar ein hohes theoretisches Potenzial hat, dies allerdings aus wirtschaftlichen und statischen Gründen nur schwer umsetzbar ist. Insgesamt stünden nur rund 65 weitere Wohneinheiten hierüber als Wohnraumpotenzial zur Verfügung.

Die nächsten Schritte
Nach der Vorstellung der verschiedenen Gutachten in einer Sondersitzung des Technischen und Umweltausschusses am 10.10.2017 ist im Dezember ein Beschluss des Gremiums über die neuen Zielzahlen bis 2035 und die leicht abgeänderte Segmentverteilung des Handlungsprogramms geplant.

2018

Wahl der Kammergruppenvorsitzenden und Beisitzer

Architektenkammer Baden-Württemberg

© AKBW 2017

Zeitplan Kammerwahlen 2018

April	Fristende Kandidatur KaGru-Vors. + Stv.
Mai	**Vorstellung der Kandidaten / Kandidatinnen**
Juni	Wahl
Juli	Auszählung
Sept.	Fristende Kandidatur Bezirksvors. + Stv.
Okt.	Wahl auf BVV
Anfang November	Fristende Kandidatur Präsidium, ILS, baugew., AiP
23. Nov. 2018	Wahl-LVV

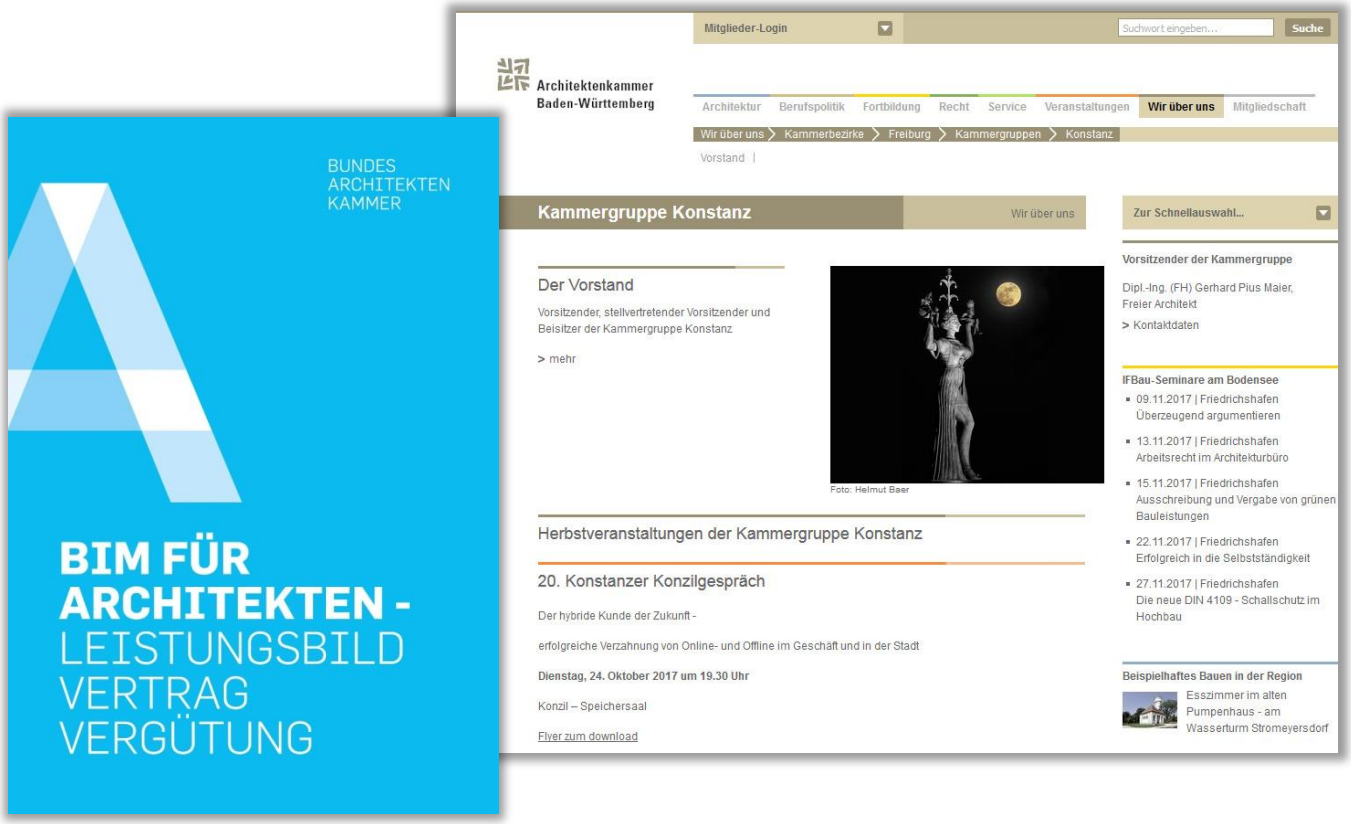
© AKBW 2017

BIM

Building Information Modeling bezeichnet eine kooperative Arbeitsmethodik, mit der auf der Grundlage digitaler Modelle eines Bauwerks die für seinen Lebenszyklus relevanten Informationen und Daten konsistent erfasst, verwaltet und in einer transparenten Kommunikation zwischen den Beteiligten ausgetauscht oder für die weitere Bearbeitung übergeben werden.

BIM Definition der Bundesarchitektenkammer

© AKBW 2017



Downloads und weitere Informationen unter:

www.akbw.de/index.php?id=9330

© AKBW 2017

Einführung BIM

Eberhard Beck
WABE-PLAN ARCHITEKTUR, Walko + Beck, Freie Architekten PartGmbB

© AKBW 2017

Vielen Dank

© AKBW 2017

Architektenkammer
Baden-Württemberg

© AKBW 2017