

Checkliste für eigene Fragen zu einem Bauvorhaben

Wirtschaftsförderung

Standortwahl sowie bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Relevanz

1. Baurechtliche Bestimmungen

- Sind die Nutzungsrechte gegeben?
- Muss ein Nutzungsänderungsantrag gestellt werden?
- Sind die Vorteile einer Bauvoranfrage – Antrag auf Vorbescheid – bekannt?
- Sollen die Räume nur für den Beginn oder übergangsweise als Betriebsstätte genutzt werden, um wirtschaftliche Vorteile zu nutzen?
- Sind die mit der unrechtmäßigen Nutzung verbundenen Folgen bedacht worden? (Verlust des Versicherungsschutzes, private Klagen, behördliche Bauordnungsverfügung usw.)
- Entsprechen die Räume den Baubestimmungen? Hier insbesondere Höhe und/oder Belüftung?
- Wie ist die Gebietsausweisung des Standortes? Kennen Sie die für Ihr Handwerk zulässigen Gebietstypen?
- Wie ist der Charakter des Gebietes? (überwiegend Wohnen oder gewerbliche Nutzungen usw.)
- Liegt der Standort im Außenbereich? (Bauernhof, Feldscheune usw.)
- Ist die Zuwegung (An- und Ablieferung) und das Abstellen von Fahrzeugen gesichert? (in Verträgen beachten!)
- Wurden die gesetzlichen Anforderungen der Stellplatzverordnung beachtet?
- Müssen besondere Brandschutzanforderungen beachtet werden?
- Sind im Objekt Wohnnutzungen, und wurden die entsprechenden Anforderungen berücksichtigt?
- Ist die Heizungsanlage genehmigt und noch zeitgemäß?
- Sind behördliche Auflagen vorhanden? (vor allem bei Übernahme!)
- Wurde die anfängliche beziehungsweise mittelfristig geplante Betriebsgröße auf die vorteilhaften gesetzlichen Anforderungen (Baurecht, Umwelt- und Arbeitsschutz und andere Vorschriften) abgestellt?

Stand: August 2010

Kontakt:
Wirtschaftsförderung
Telefon 0341 2188-300
Telefax 0341 2188-349
wifoe@hwk-leipzig.de

Handwerkskammer zu Leipzig
Dresdner Straße 11/13
04103 Leipzig
info@hwk-leipzig.de
www.hwk-leipzig.de

2. Umweltschutz

- Wurde die Umweltrelevanz des Betriebes richtig beurteilt? (Bewertung der eigenen Emissionen, Abwässer und Abfälle)
- Ist eine Betriebsgenehmigung nach dem Immissionsschutzrecht erforderlich?
- Wie sensibel ist das benachbarte Umfeld des Betriebes hinsichtlich Umweltflüssen?

- Befindet sich der Betrieb in einem Wasserschutzgebiet, oder grenzt er an ein Wasserschutzgebiet an?
- Entstehen im Betrieb problematische Abwässer?
- Ist der Betrieb „Direkt- oder Indirekteinleiter“?
- Liegt eine Einleitungsgenehmigung vor?
- Wurde die Lagerung wassergefährdender Stoffe beachtet?
- Wurde die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten beziehungsweise brennbarer Stoffe beachtet?
- Ist der Umgang mit Gefahrstoffen berücksichtigt worden?
- Entstehen im Betrieb:
 - Schallemissionen,
 - Erschütterungen,
 - Luftverschmutzung durch Rauch, Staub, Chemikalien usw.,
 - Lichtemissionen,
 - Abfälle und insbesondere gefährliche Abfälle,
 - Belastete Abwässer,
 - Gefahr durch auslaufende Öle und andere gefährliche Stoffe,
 - Brand- und Explosionsgefahr,
 - Andere Anlagenstörungen und Unfälle,
 - Elektroschlag,
 - elektrische Netzstörungen

und wurden entsprechende Maßnahmen und gesetzliche Auflagen berücksichtigt?

- Ist die Arbeitszeit ungewöhnlich oder fällt sie in Ruhezeiten?
- Wird der Betrieb zu Ruhezeiten beliefert?
- Entstehen lärm- und staubintensive Verladevorgänge?
- Ist das Heizsystem beziehungsweise die Energieversorgung umweltrelevant?
- Sind behördliche Auflagen vorhanden? (vor allem bei Übernahme!)

3. Arbeitsschutz

- Sollen Mitarbeiter/Lehrlinge beschäftigt werden?
- Auch weiblichen Geschlechts?
- Ist die Arbeit stark schmutzend, und kann die Mahlzeit nicht am Arbeitsplatz eingenommen werden?
- Ist ein Aufenthaltsraum vorhanden?
- Ist Wasch- und Umkleidemöglichkeit (auch für weiblichen Mitarbeiter) vorhanden?

- Wurden die baurechtlichen Vorschriften sowie die Arbeitsstätten-Verordnung und der noch zu beachtenden Arbeitsstätten-Richtlinien beachtet, um die sogenannte Vermutungswirkung sicherzustellen?
- Sind gefährliche Arbeitsstoffe im Einsatz und wurden die entsprechenden Vorschriften beachtet? (TRGS, Unterweisung, Lagerung usw.)
- Entstehen im Betrieb gefährliche Emissionen am Arbeitsplatz?
- Entsprechen die Maschinen und die sonstige Ausstattung den derzeit geltenden Vorschriften? (UVV, TRGS usw.)
- Sind behördliche Auflagen vorhanden? (vor allem bei Übernahme!)
- Ist der Arbeitsschutz entsprechend organisiert?

4. Nachbarrecht

- Grenzt an den Betrieb Wohnnachbarschaft an und sind Ihnen die vorgeschriebenen Abstände bekannt?
- Soll an der Nachbargrenze (dem sogenannten Bauwuch) Material gelagert werden?
- Soll die Garage im Bauwuch betrieblich genutzt werden?
- Gehen vom Betrieb beträchtliche Emissionen beziehungsweise Störungen aus?
- Verursacht der Betrieb einen hohen Besucher- und Schwerlastverkehr?
- Finden laute Verladevorgänge statt?
- Fallen die Betriebszeiten aus dem üblichen Rahmen?
- Sind energieintensive Maschinen vorhanden, die Netzstörungen verursachen können?
- Finden Grundwasserförderungen beziehungsweise Einleitungen statt, die zu Störungen führen?
- Sind Akzeptanzprobleme vorhanden? Dann muss mit Nachbarschaftskonflikten gerechnet werden!

5. Altlast

Vor Abschluss eines Vertrages prüfen:

- Lässt die ursprüngliche Nutzung eine Altlast vermuten?
- Wurde das eventuell bei Behörden vorhandene Altlastenkataster eingesehen?
- Waren bei der Ortsbesichtigung Spuren auf Altlastenverdacht erkennbar?
- Liegt ein Gutachten über eine Altlast vor?
- Hat die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Nachforschung betrieben?
- Sind bestehende Bebauungspläne auf Verdachtsflächen untersucht worden?

- Ist das Ausmaß einer vorhandenen Altlast genau bekannt?
- Wurden bei Altlastenverdacht die entsprechenden Behörden konsultiert?
- Besteht eventuell eine behördliche Auflage zur Sanierung des Grundstückes?
- Wird der Betriebsablauf durch Sanierungsarbeiten eingeschränkt?

Vertragliche Absicherung gegen Altlasten beim Abschluss von Mietverträgen können sein

- Freistellung von einer Inanspruchnahme durch Dritte, insbesondere Behörden,
- keine Umkehr der Beweislast für die Herkunft von Altlasten zum Nachteil des Mieters,
- kein Eintritt in bereits bestehende Mietverträge.

Vor Abschluss von Verträgen (Miet-/Pacht- oder Kaufvertrag) oder im Versteigerungsverfahren, bei der Betriebsübernahme, bei der Nutzungsänderung, bei Bau- und Erweiterungsabsichten, heranrückende Wohnbebauung, Bauabsichten des Nachbarn oder des Staates, Straßenbaumaßnahmen sowie Bauleitplanverfahren ist eine weitere Beratung und/oder die Einschaltung der zuständigen Behörden zu empfehlen. Nur so lässt sich im Vorfeld viel leichter eine Lösung des Problems beziehungsweise ein Kompromiss erzielen, um zukünftige Nachteile werden vermieden!

Im Fall eines Vertragsabschlusses sollte eine Absicherung durch folgende Klauseln erfolgen:

- „Der Vertrag wird erst rechtswirksam wenn ...“,
- die Nutzungsgenehmigung vorliegt,
- die Finanzierung gesichert ist usw.

Es wird versichert, dass keine behördlichen Auflagen vorliegen und die Maschinen einschließlich der Betriebsstätte allen gesetzlichen Anforderungen genügt.