

Medienforum Bad Liebenzell, 24.10.2009

Thema „Wir planen einen (Um-) Bau – was tun?“ Gemeinderäume sind das Zentrum des Gemeindelebens. Was muss bei der Bauplanung beachtet werden?

1. Geistliche Grundlagen und Zielformulierung

Wenn der Herr nicht das Haus baut, so bauen umsonst, die daran bauen. (Ps.127,1)

- Dies gilt für die Planung
- Der Finanzierung
- Der Durchführung
- Der Inbetriebnahme und des späteren Gemeindelebens

Das Bauen soll immer von dem geistlichen Auftrag und der Zielvorgabe der Gemeinde geprägt bzw. bestimmt sein, und letztlich unsern Blick dabei auf den Herrn der Gemeinde lenken.

2. Planung

2.1 Vorbereitungsphase, Suche nach ...

- Architekten
- Tragwerksplaner
- Fachingenieur

2.2 Bauausschuss

2.3 Entscheidungsphasen - Entscheidungsalternativen

- Umbau- u. Erweiterung eines vorhandenen Gebäudes
- Kauf und Umgestaltung von bisher anders genutzter Gebäude
- Neubau innerhalb von bebauten Stadtgebieten
- Neubau im Außenbereich (Industriegebiet, Stadtrand, etc.)

2.4 Klärung von baurechtlichen Fragen

2.5 Bei Neubau, Kauf eines Grundstück.

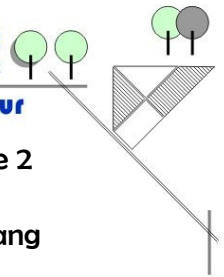
- Beurteilung und Bewertung des Grundstückes
- Erschließung und Lage des Grundstückes
- Größe des Grundstückes
- Kostenfaktor

2.6 Die Konzeption des Gebäudes

- Was bauen wir? Haus der Gemeinde, Haus Gottes
- Räume, Raumprogramm und Funktionen
- Flexibilität, Multifunktionalität
- Architektur und Konstruktion des Gebäudes
- Baustoffe, Materialien, Gebäudetechnik
- Folgekosten

„Das Gebäude, die Räume müssen dem Menschen dienen, nicht der Mensch dem Gebäude, den Räumlichkeiten. Was im Gebäude geschieht hat Ewigkeitswert, das Gebäude wird vergehen.

Hinweis: Im Liebenzeller Gemeinschaftsverband z.B. gibt es verbindliche Baurichtlinien, in denen jeder Schritt einer Bauphase beschrieben wird. (siehe LGV Handbuch)



3. Finanzierung, Kosten

Es ist selbstverständlich, dass Baukosten und Baufinanzierung in Einklang gebracht werden müssen.

3.1 Kostenermittlung durch den Architekten

- Je nach Planungsstand:
 - Kostenschätzung (*Über Flächen, Umbauter Raum, etc.*)
 - Kostenberechnung (*Berechnung nach Massen u. Gewerke*)
 - Kostenanschlag (*Angebotsphase*)
 - Kostenfeststellung (*Abrechnungsphase*)

3.2 Finanzierung

In unsern Verbänden gibt es hierzu unterschiedliche Regelungen, die jeweils zu beachten sind. Grundsätzlich gilt aber:
„Wir sind ein Glaubenswerk und machen keine Bankschulden“

- Eigenkapital (z.B. LGV 35% u. SV 50% Spendeneingänge vor Baubeginn)
- Zinslose Darlehn (von Gemeindemitglieder, Verband, z.B. LGV Baufonds, etc.)
- verzinste Darlehn (durch die Verbände)

3.3 Parallel zum Baufortschritt laufen Spendenaufrufe, Spendenaktionen

3.4 Baukostenzuschüsse (Politische Gemeinde, Förderprogramme, etc.)

4. Der Bau, Bauphase

4.1 Rohbau

4.2 Innenausbau

4.3 Außenanlagen

4.4 Vergabe von Gewerken an Firmen (*Einzelunternehmer, Generalunternehmer*)

- Angebote
- Auftragserteilung
- Verträge
- Abrechnung (*Aufmasslisten, Rechnungsprüfung, Zahlungsfreigabe*)

4.5 Eigenleistungen

5. Versicherungen

5.1 Architekten, Tragwerksplaner, Bauingenieure (*eigene Haftpflichtversicherung*)

5.2 Handwerker, Firmen (*eigene Versicherungen, z.B. Berufsgenossenschaft, etc.*)

5.3 Versicherung von ehrenamtlichen Helfern (*Versicherungsschutz, incl. Berufsgenossenschaft ist über die Sammelversicherungsverträge der Gemeinschaftsverbände LGV + SV gegeben.*)

5.4 Sonstiger Versicherungsschutz bei Baumaßnahmen

- Rohbau Feuer Versicherungsschutz
- Bauherrenhaftpflichtversicherung (*Schäden die durch den Bauherrn an andere verursacht werden.*)
- Bauleistungsversicherung (*Bauwesensversicherung*)

Hierzu siehe insbesondere die vorhandenen Versicherungen der Verbände