

3. Entstehungsprozess in Zusammenarbeit zwischen Architekt und ÖbVI

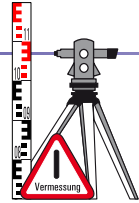
Es ist sinnvoll, bereits am Anfang der Planung einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) zu beauftragen, damit er den Architekten in der Planungsphase begleiten kann. Der ÖbVI liefert nicht nur den Liegenschaftsplan, sondern versorgt zunächst den Architekten mit den benötigten Planungsgrundlagen in der gewünschten Form (digital, analog). Darauf aufbauend kann dieser dann sein Projekt planen. Überraschungen bei der Bauausführung, z.B. dass vermeintlich größere Grundstücke oder Baulücken in der Örtlichkeit kleiner als angenommen sind und die damit verbundenen zeitaufwändigen und kostenträchtigen Umplanungen, werden so ausgeschlossen. Die vom ÖbVI gelieferten Maße oder Koordinaten stammen aus dem Liegenschaftskataster. Der ÖbVI prüft diese vor der Weitergabe an den Planer aufgrund der sonstigen Messungsunterlagen auf Widersprüche und Spannungen. Sie profitieren von dem Wissen des ÖbVI über Qualität und Entstehung der Daten in jedem einzelnen Messungsgebiet. Dies gilt besonders bei der Verwendung der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK). Diese Daten im dxf-Format sind ohne Kenntnis der Entstehung der ALK nur mit Vorbehalt zu verwenden, da sie oft sehr ungenau sind. In schwierigen Fällen, z.B. bei Planungen in der alten Ortslage, ist eine örtliche Neuaufnahme oft der geeignete Weg, um an verlässliche Planungsdaten zu kommen.

4. Die Bestandteile des Liegenschaftsplans

Der zeichnerische Teil des Liegenschaftsplans, basierend auf der Liegenschaftskarte, wird ergänzt durch ein Eigentümerverzeichnis und ein Titelblatt. Durch einen sogenannten Ortsvergleich wird vom ÖbVI festgestellt, ob die Gebäude, die auf dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken vorhanden sind, auch in der Liegenschaftskarte dargestellt sind. Hierzu haben alle Vermessungsstellen (im Gegensatz z.B. zu dem Architekten) das Recht, die betroffenen Grundstücke zu betreten. Sind Gebäude noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen, so werden sie (auf Kosten der jeweiligen Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer) eingemessen und im Kataster nachgetragen. Bei allen Gebäuden werden Nutzungsart und Dachform aufgenommen.

Neben diesen Inhalten ist es für die Planung des Architekten nützlich – von vielen Bauaufsichtsämtern wird es auch verlangt –, dass der Baumbestand, Straßenlaternen, Kanaldeckel, Wasserschieber u.a. aufgemessen und im Liegenschaftsplan dargestellt werden. Um die Topographie des Grundstücks darzustellen, werden Geländehöhen gemessen. First- und Traufhöhen werden benötigt, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut werden soll oder wenn das Bauaufsichtsamt diese Höhen zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens für erforderlich hält. Die Ergebnisse dieser Messungen werden unter Umständen in gesonderten Baum- bzw. Höhenplänen dargestellt. Wir beraten Sie gerne, welche dieser Angaben für ein bestimmtes Bauvorhaben benötigt werden, da wir als ÖbVI die unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Bauaufsichtsämter kennen.

Schließlich wird die in Abstimmung zwischen Architekten und Vermessungsingenieur entstandene Projektstellung im Grundstück in den Liegenschaftsplan eingetragen und vermaßt. Den Projekteintrag kann auch der Architekt selbst vornehmen.



5. Kosten

Die Kosten für die Anfertigung von Liegenschaftsplänen folgen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Sie richten sich nach den Herstellungskosten (netto) des Projekts, den Anforderungen, die durch das Baugrundstück entstehen (Hanglage, Bewuchs) sowie nach der Komplexität der erforderlichen Unterlagen.

6. Zusammenfassung

Die Anfertigung eines Liegenschaftsplans durch einen ÖbVI ist ein wichtiger Baustein für einen reibungslosen und effektiven Planungsprozess.

Wir beraten Sie gerne.