

# Hilfe beim Hürdenlauf

**Der richtige Umgang mit Behörden.** Die Münchner Dienstleistungsunternehmerin Erika Schindecker unterstützt Betriebe bei Bauprojekten.

**B**etriebe, die bauen wollen, können sich auf einiges gefasst machen. Plan- und Genehmigungsverfahren ziehen sich häufig über Jahre hin, meist rätseln auch die Behörden, welche Paragraphen für das beantragte

durch den bayerischen Gesetzgeber 1994 und 1998 haben an diesem Zustand wenig geändert. Weiterhin sind Bauvorhaben nur dann von der Genehmigungspflicht befreit, wenn sie bestimmte Voraussetzungen in Höhe,



„Der Weg zur Baugenehmigung ist dornenvoll und abschüssig“: Erika Schindecker.

Vorhaben zu berücksichtigen sind. Für die betroffenen Unternehmer ist das Warten gleich mehrfach ärgerlich. Lange Vorlaufzeiten erhöhen die Kosten und hemmen die weitere Entwicklung des Betriebs, in Einzelfällen können sie sogar dessen Existenz gefährden. Auch die Liberalisierung der Baugesetze

Größe, Schwierigkeitsgrad und anderen Kriterien en bloc erfüllen. Weil dies jedoch bei kaum einem gewerblich genutzten Gebäude zutrifft, ist der bauplanende Unternehmer fast immer auf das Placet der örtlichen Behörden angewiesen. „Der Weg zur Baugenehmigung ist dornenvoll und abschüssig“,

bilanziert Erika Schindecker. „Er gleicht einem Hürdenlauf, bei dem nicht alle Hindernisse gleich hoch sind.“ Die geschäftsführende Gesellschafterin der Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauprojekten mbH weiß, wovon sie spricht: Ihr Büro in der Sendlinger Straße mitten in der Münchner Innenstadt unterstützt bauplanende Unternehmen, in dem es örtliche Baubestimmungen ermittelt, die einzelnen Projekte in Zusammenarbeit mit Architekten und anderen Baufachleuten „genehmigungsfähig“ macht und mit den Behörden die notwendigen Verhandlungen führt. Rund 2000 Verfahren hat Frau Schindecker, die sich 1982 selbständig machte, begleitet. In München sind zahlreiche stadtbekanntere Gebäude mit ihrer Hilfe entstanden, darunter der neugestaltete Luitpold-Block nahe dem Odeonsplatz oder der architektonisch auffällige Lex-Com-Unternehmenssitz im Westend. Auf ihrer Referenzliste stehen renommierte Unternehmen und Institutionen wie der ADAC Südbayern, die Autovermietung Europcar, die Spaten-Brauerei, das Schuhhaus Tretter und die Handelskette Vinzenz Murr.

Im Grunde genommen ist Frau Schindeckers Angebot ein typischer Out-Sourcing-Service. Weil viele Unternehmen keine Zeit für die aufreibende Vorbereitung von Bauprojekten haben und ihnen obendrein fundierte Kenntnisse im Baurecht fehlen, springt die Dienstleistungsunternehmerin ein. Mit kompetenter Beratung und Organisation kann sie die Planung und Genehmigung von gewerblichen Bauprojekten spürbar beschleunigen. Denn vor dem Gang zu den Behörden sind viele Fragen zu klären: Welche Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) müssen beachtet werden? Können Denkmal- und Landschaftsschutz, örtliche Zweckentfremdungsverordnungen, Stellplatzbeschränkungen und andere Hürden das Bauprojekt aufhalten oder gar zu Fall bringen? Stimmen die Planungen mit dem örtlichen Flächennutzungsplan überein? Ist eine Zustimmung der Nachbarn erforderlich?

Mit Hilfe von Erika Schindecker kann der gewerbliche Bauherr diese und andere Hindernisse früh umschiffen. Entsprechend kürzere Vorlaufzei-

ten sind das vielleicht wichtigste Argument von Erika Schindecker. „Bei vielen Vorhaben erzielten wir Zeiteinsparungen von bis zu einem halben Jahr gegenüber dem üblichen Ablauf“, sagt die engagierte Dienstleisterin. Fast alle Bauvorhaben wurden verwirklicht: 98 Prozent der Anträge, die von Erika Schindeckers Unternehmen unterstützt wurden, erhielten das o.k. der zuständigen Behörde.

Für solche Erfolge bringt Erika Schindecker die besten Voraussetzungen mit. Sie weiß genau, wie Beamte mit Bauvorhaben umgehen, weil sie einen großen Teil ihres Know-how im öffentlichen Dienst erworben hat. Rund zehn Jahre

lang arbeitete sie als rechte Hand des Bürgermeisters von Pfaffing (Kreis Rosenheim) und lernte dabei sämtliche

Kniffe der kommunalen Baupolitik. Dann wechselte sie in die Privatwirtschaft und führte für Münchner Bauträger die Verhandlungen mit den Behörden. „So bin ich zu meiner Aufgabe gekommen“, erzählt sie. Ein Kunde gab ihr die Empfehlung, sich selbstständig zu machen.

Gleich der erste Auftrag hatte es in sich. Für das kontami-

nierte Grundstück eines aufgelassenen Galvanisierungsbetriebs sollte Frau Schindecker Baurecht durchsetzen –

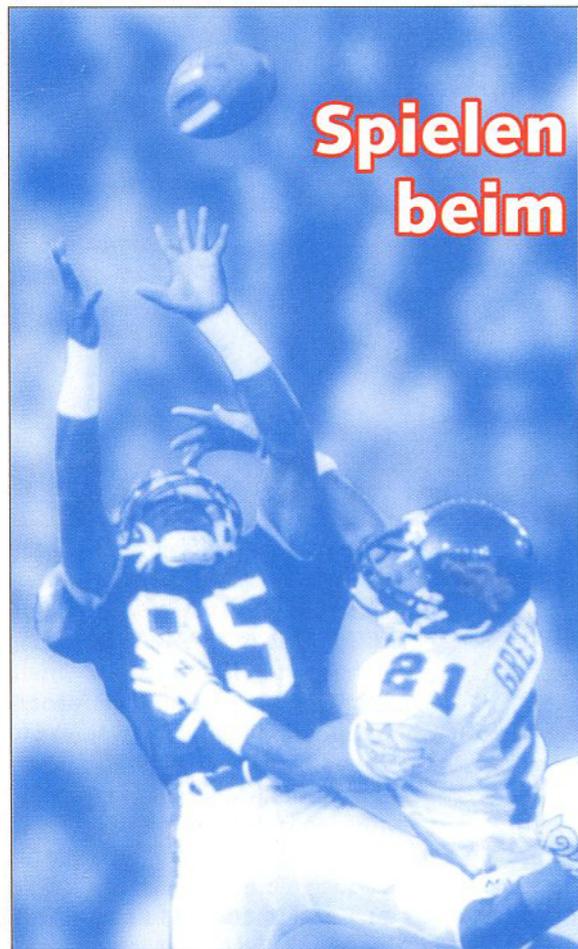
was mit entsprechenden Sanierungsaufgaben in relativ kurzer Zeit klappte. Im Grunde genommen hat die Dienstleisterin immer wieder mit den gleichen Problemen zu kämpfen. Als eine besonders schwierige Hürde erweist sich Paragraph 34 der BayBO: Demnach sind Bauprojekten in bebauten Gebieten nur dann zulässig, wenn das vorhandene Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Viele Bauvorhaben verzögern sich auch, weil der Bauantrag unvollständig eingereicht wird. „Bis hin zum künftigen Baubestand wollen die Behörden alles wissen“, sagt Erika Schindecker. Sogar das Abgabeformat der Baupläne ist genau vorgeschrieben: Diese müssen auf DIN A 4 ohne Heftrand gefaltet werden und neben den Unterschriften der Antragsteller und Architekten auch die der angrenzenden Nachbarn enthalten.

Stefan Bottler

**„Bei vielen Vorhaben erzielten wir Zeiteinsparungen von bis zu einem halben Jahr gegenüber dem üblichen Ablauf.“**

Erika Schindecker



**Spielen Sie mit uns beim Outsourcing auf Sieg!**

Sie bestimmen den optimalen Einsatz Ihrer Profis!  
Wir sind Ihr Profi im Debitoren-Management:

- flexibel
- effizient
- transparent



**Schimmelpfeng Inkasso GmbH**

*Weltweites Forderungs-Management:  
Outsourcing-Lösungen im Debitoren-Management und Inkasso*

Hahnstraße 31-35 • 60528 Frankfurt/Main  
Telefon (069) 66427-191 • Fax (069) 66427-152 • [www.schimmelpfeng.com](http://www.schimmelpfeng.com)  
Ein Unternehmen der Dun & Bradstreet Deutschland GmbH