



# Stadt Neckarsulm



Ratgeber

# Bauen und Sanieren in Neckarsulm

**WUNSCH**  
**haus**



die innovative Wohnbau GmbH



Mitglied im  
Europäischen Markenhaus  
**Wohnsiegel**



- Individuelle Architektenhäuser zum Festpreis
- Preisgünstige Modellhäuser
- Umbau/Renovierung aus einer Hand
- Häuser nach neuester Energieeinsparverordnung als KfW 85-, KfW 70-Häuser oder nach Ihrem persönlichen Wunsch
- Innovative Technik:  
Wärmepumpe, Solaranlage, Pelletheizung
- Seniorengerechter Neubau und Umbau

**MENSCHEN BAUEN FÜR MENSCHEN**

**Friedrichshaller Straße 14**  
**74177 Bad Friedrichshall**  
**Tel.: 07136 - 9628-0**  
**Fax: 07136 - 9628-21**

**info@wunschhaus.de**  
**[www.wunschhaus.de](http://www.wunschhaus.de)**





**Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
sehr geehrte Bauinteressenten/innen,**

ein Haus zu bauen, ist Wunsch vieler Menschen. Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind eine Reihe von Regeln und gesetzlicher Vorschriften zu beachten.

Sie erhalten in dieser Broschüre Erklärungen zu verschiedenen Fachgebieten, wie zum Beispiel der Energieeinsparverordnung oder dem in aller Munde stehenden Thema Energieausweise für Gebäude. Allgemeine Informationen zu Fragen des Baurechts von der Genehmigung bis zur Realisierung Ihres Projektes möchten wir Ihnen ebenfalls mit auf den Weg geben. Verbinden möchten wir dies mit dem Hinweis auf die aktuellen Neubaugebiete der Stadt Neckarsulm mit der Erweiterung Neu-Amorbach, dem Baugebiet nördlich der Römerstraße im Stadtteil Obereisesheim sowie den Sanierungsbestrebungen im Ortskern von Dahenfeld.

Zudem möchten wir auf energetische Gebäudesanierungen eingehen, welche seitens der Stadt Neckarsulm bereits seit vielen Jahren unterstützt werden. Im Rahmen der Förderprogramme Klimaschutz und Solarenergie werden neben der klassischen Ausweisung von Sanierungsgebieten Maßnahmen zur energetischen Aufwertung bestehender Gebäude finanziell unterstützt. Wir legen Ihnen in diesem Zusammenhang die verschiedenen Möglichkeiten sowie technische Hintergründe dar.

Diese Broschüre soll Ihnen die Entscheidung hierzu erleichtern und Sie bei der Vorbereitung und Durchführung Ihres Vorhabens unterstützen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre. Gerne können Sie sich auch an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im städtischen Bauverwaltungsamt wenden. Dort werden Sie kompetent beraten und erhalten Antworten auf Ihre Fragen.

Mit freundlichen Grüßen



Joachim Scholz  
Oberbürgermeister



Klaus Grabbe  
Bürgermeister





<b>Grußwort</b>	<b>1</b>	<b>Das Bauplanungsrecht</b>	<b>12</b>
		Das Baurecht – allgemein	12
<b>Aktuelle Neubaugebiete in Neckarsulm</b>	<b>6</b>	Bauleitplanung	12
		Flächennutzungsplan	12
<b>Das Baugrundstück</b>	<b>8</b>	Bebauungsplan	12
Die Auswahl des richtigen Grundstücks	8	Unbeplanter Innenbereich	13
Der Grundstückskaufvertrag	9		
Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung	9	<b>Das Bauordnungsrecht</b>	<b>15</b>
		Allgemein	15
		Die am Bau Beteiligten	15
<b>Vom Vorentwurf zur fertigen Planung</b>	<b>10</b>	Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit	16
Wie die Idee auf das Papier gelangt ...	10	Arten baurechtlicher Anzeige- und Genehmigungsverfahren	16
Der richtige Ansprechpartner	10	Der Bauantrag	17
Gestaltung	11	Nachbarbeteiligung	18

**K Ingenieurbüro für Vermessung Köpf**


Dipl. - Ing. Walter Köpf  
Dipl. - Ing. Timmo Köpf

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Beratende Ingenieure  
Freier Stadtplaner

- ▣ Lagepläne zum Bauantrag
- ▣ Ingenieur- und Bauvermessung
- ▣ Katastervermessung
- ▣ Bauleitplanung
- ▣ Immobilienbewertung
- ▣ Geoinformationssysteme

Limesstrasse 9  
74080 Heilbronn  
Tel.: 07131.99142 - 0  
Fax.: 07131.99142 - 6  
info.hn@ingenieurbuero-koepf.de

Bietigheimer Strasse 5  
70435 Stuttgart  
Tel.: 0711.987905 - 0  
Fax.: 0711.872248  
info@ingenieurbuero-koepf.de



**DRAHT-Buchäckert GmbH**  
Geschäftsführer: Dipl. Ing. Peter Buchäckert



**ZÄUNE · TORE · GITTER**

**Doppelstabgitter  
Maschendraht  
Gabionen  
Sichtschutz  
Tore  
Zaun- und Türmontage**

74172 Neckarsulm 5 (Obereisesheim)  
Telefon **07132/42838+42821**  
Telefax **07132/43603**

**SCHREINERARBEITEN  
NACH ENTWURF,  
AUF MASS  
SCHÖN INDIVIDUELL  
UND HOCHWERTIG**



**SCHREINER  
ihle  
GMBH**

**IDEEN & KOMPETENZ**

Im Klauenfuß 15 · 74172 Neckarsulm  
Telefon 07132/2449 · [www.ihle-schreineri.de](http://www.ihle-schreineri.de)



<b>Sanieren und Energie sparen</b>	<b>19</b>
Sanieren und Energiesparen schont Umwelt und Geldbeutel	19
Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen	19
Die Energieeinsparverordnung	19
<b>Sanieren und Energie sparen</b>	<b>20</b>
Energiepass ist Pflicht	20
Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis	20
<b>Erfolgreich Sanieren</b>	<b>21</b>
Energiekennzahl ermitteln	21
Energetische Sanierung	21
Die Außendämmung	22
Die Dachdämmung	22
Fenster austausch	23
Die Kellerdämmung	24
<b>Modernisierung der Haus- und Gebäudetechnik</b>	<b>25</b>
Heizungssysteme	25
Moderne Lüftungsanlagen	25
Barrierefreies Bad	25
<b>Sanierungsbeispiel</b>	<b>26</b>
<b>Förderprogramme</b>	<b>27</b>
KfW-Förderprogramme	27

BAFA-Förderprogramme	27
Förderprogramme der Stadt Neckarsulm,	
Förderprogramm Klimaschutz	27
Förderprogramm Solarenergie	28
Förderprogramm City-Outlet	28



Fachwerk Löwengasse

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Neckarsulm. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Stadt Neckarsulm oder das zuständige Amt entgegen. Titel,

Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Quellennachweis:  
Fotos:  
Stadt Neckarsulm

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL

**WEKA**  
**mediaprint**  
infoverlag

mediaprint WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2, D-86415 Mering  
Tel. +49 (0) 8233 384-0  
Fax +49 (0) 8233 384-103  
info@mp-infoverlag.de

www.mp-infoverlag.de  
www.alles-deutschland.de  
www.mediaprint.tv

74172037 / 1. Auflage / 2010



Liebe Leser!

Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de).

Architektenkammer	U3	Metallbau	13
Baustatik	11	Parkett	24
Bauträger	13	Renovierung	19, 26
Bodenleger	24	Schlosserei	13
Draht	2	Schlüsselfertiges Bauen	U2
Einfamilienhaus	U2	Schreinerei	2
Energieberatung	19	Stadtwerke	4
Energieversorgung	4	Statik	11
Fenster	23	Steuerberater	9
Fensterbau	23	Steuerberatung	9
Generalunternehmer	13	Vermessungsbüro	2, 10
Glaserei	23	Volksbank Heilbronn	U4
Haustüren	23	Wertermittlung	10
Ingenieurbüro	2, 11	Zäune	2
Ingenieurbüro für Bauleistungen	10		
Malerbetrieb	26		

U = Umschlagseite

## Stadtwerke Neckarsulm



### Ihr Versorgungsprofi für

## ERDGAS



[www.stadtwerke-neckarsulm.de](http://www.stadtwerke-neckarsulm.de) E-Mail: [stadtwerke@neckarsulm.de](mailto:stadtwerke@neckarsulm.de) Tel.: 07132/35-241 Fax: 07132/35-363



## **Stadtverwaltung Neckarsulm**

Marktstraße 18, 74172 Neckarsulm  
Telefon: 07132 35-0  
[www.neckarsulm.de](http://www.neckarsulm.de)

## **Technischer Dezernent**

Bürgermeister Grabbe  
Telefon 35-203

## **Bauverwaltungsamt mit unterer Baurechtsbehörde und unterer Denkmalschutzbehörde**

Herr Gimber  
Telefon 35-310

## **Wohnbauförderung**

Frau Glaser / Frau Mohr  
Telefon 35-306, 35-311

## **Bauverständiger**

Herr Feil  
Telefon 35-391

## **Erschließungsbeiträge**

Förderprogramme / Zuschüsse  
Herr Münch  
Telefon 35-313

## **Hochbauamt**

Herr Tisch  
Telefon 35-322

## **Amt für Stadtentwicklung, Abt. Liegenschaften**

Herr Zimmermann, Telefon 35-235

## **Abt. Stadtplanung**

Herr Weisser  
Telefon 35-430

## **Tiefbauamt**

Herr Klenk  
Telefon 35-327

## **Amt für öffentliche Ordnung**

Herr Pfitzenmaier  
Telefon 35-213

## **Notariat mit Grundbuchamt**

Notariat Neckarsulm  
Binswanger Str. 3  
Telefon 07132 3413-0

## **Versorgungsunternehmen**

### **Gas, Wasser, Nahwärme**

Stadtwerke Neckarsulm  
Hafenstr. 58  
Werkleiter Effenberger  
Telefon 07132 35-290

### **Strom**

#### **Für Neckarsulm, Dahenfeld u. Amorbach:**

Energieversorgung Baden-Württemberg (ENBW)  
Binswanger Str. 30  
74172 Neckarsulm  
Telefon 07132 2166

#### **Für den Stadtteil Obereisesheim:**

SÜWAG Energie  
Niederlassung KAWAG  
Postfach 680  
71606 Ludwigsburg  
Telefon 07141 123-0



## Stadtteil Amorbach wird ausgebaut – Im zweiten Bauabschnitt werden mehr als 100.000 Quadratmeter Wohnbaufläche erschlossen

Im Stadtteil Amorbach hat die Erschließung des zweiten Bauabschnittes begonnen: Am nordöstlichen Rand der Gemarkung Neckarsulm entsteht ein neues Wohngebiet auf einer Fläche von rund 190.000 Quadratmetern. Das Erweiterungsgebiet „Amorbach II“ wird begrenzt durch den Stadtteilpark „Grüne Mitte“ im Norden, die Gemarkungsgrenze zu Oedheim im Osten, die Landesstraße 1095 im Süden und die Moselstraße im Westen.

Der hohe Standard, der schon den ersten Bauabschnitt kennzeichnet, wird konsequent fortgesetzt. Auch das neue Wohngebiet wird geprägt sein durch eine moderne Architektur, ein zukunftsorientiertes Nahwärme-konzept mit Modellcharakter und eine hervorragende Infrastruktur.

Das preisgekrönte Konzept der solarunterstützten Nahwärmeversorgung wird im neuen Baugebiet fortgeschrieben.

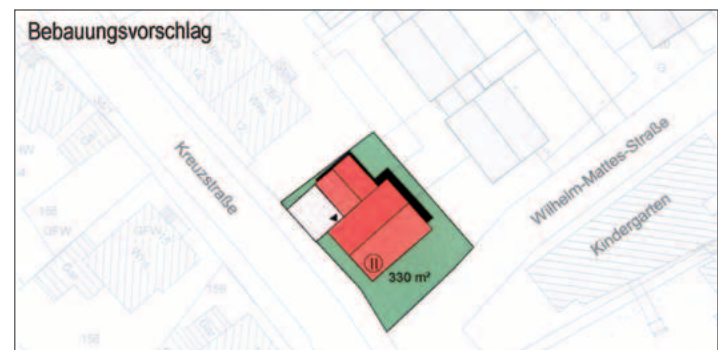
Darüber hinaus bietet der Stadtteilpark „Grüne Mitte“ auf einem 78.000 Quadratmeter großen Gelände ein zeitgemäßes Naherholungsgebiet, welches gleichzeitig dem Hochwasserschutz dient. Ein modifiziertes Entwässerungssystem mit Rückhalteulden kann auch große Mengen Oberflächenwasser aufnehmen, um diese anschließend verzögert an den natürlichen Bachlauf abzugeben. Ökologische Zielvorgaben werden hier praktisch umgesetzt, Neckarsulm setzt mit solchen Lösungen auf Nachhaltigkeit.

Vor dem Hintergrund einer veränderten Grundstücks- und Wohnungsnachfrage hat die Stadt Neckarsulm die geplante Siedlungsstruktur für „Amorbach II“ modifiziert: Statt großer Gebäudekomplexe für Mietwohnungen weist der aktuelle Bebauungsplan kleinteiligere Bauformen und Grundstückszuschnitte im Eigenheimbereich aus. Die Baugrundstücke sind je nach Gebäudeform zwischen 200 und 450 Quadratmeter groß. In den Wohnquartieren sollen fast ausschließlich zweigeschossige Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser entstehen.

## Neuordnung im Ortskernbereich des Stadtteils Dahenfeld – Plangebiet „Brunnengasse“ bietet großes Entwicklungspotenzial als Wohnquartier

Im Stadtteil Dahenfeld hat die Stadt Neckarsulm damit begonnen, den Ortskern durch eine städtebauliche Nachverdichtung auch in gestalterischer Hinsicht aufzuwerten. Im Plangebiet „Brunnengasse“ sollen untergenutzte und brachliegende Teilflächen durch Umlegungen in Bauplätze und öffentliche Grünflächen umgewandelt werden. In einem ersten Bauabschnitt nördlich der Wilhelm-Mattes-Straße wurde jetzt ein 3.000 Quadratmeter großes Areal auf diese Weise neu geordnet und erschlossen. Von den acht neu zugeschnittenen Grundstücken wurden vier seitens der Stadt Neckarsulm angeboten. Nach dem Verkauf von drei Bauplätzen steht aktuell noch ein Bauplatz zur Verfügung. Das neue Baugebiet „Brunnengasse I“ wird begrenzt von der Bismarckstraße im Norden, dem Brunnengässchen im Osten und der Kreuzstraße im Westen. Während diese Außenränder hauptsächlich von bestehender Wohnbebauung gesäumt werden, reihen sich die städtischen Bauplätze entlang der Wilhelm-Mattes-Straße auf. Um die neu entstandenen Grundstücke anzubinden, wurde die Wilhelm-Mattes-Straße um eine nördlich abzweigende Stichstraße mit Wendehammer erweitert.

Die neu gebildeten Grundstücke sind zwischen 307 und 380 Quadratmeter groß und können mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Die Wohnlage mitten im Ortskern ist ideal: In unmittelbarer Nähe befinden







**Städtebaulicher Entwurf Römerstraße**

sich der Kindergarten, die Schule, die Verwaltungsstelle und eine Bushaltestelle, die über das Brunnengässchen bequem zu Fuß zu erreichen ist.

Nach dem erfolgreichen Start der Neugestaltungsoffensive will die Stadt das insgesamt 22.000 Quadratmeter große Gesamtareal in weiteren Umlegungsschritten über den Backhausweg hinaus bis zur Oststraße im Süden neu ordnen. So soll im Zuge der Ortskernsanierung mittel- bis langfristig ein neues naturnah gestaltetes Wohnquartier entstehen, das der Dorfmitte von Dahenfeld neues Leben verleiht.

## **Wohnen in Neckarsulm – Obereisesheim**

**Die Stadt Neckarsulm verkauft im Neubaugebiet „Nördlich der Römerstraße“ insgesamt 50 voll erschlossene Bauplätze in unterschiedlichen Größen zum Bau von Einfamilienhäusern.**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Römerstraße“ wird für Wohnzwecke benötigtes Bauland im Ortsteil Obereisesheim geschaffen, um dem vorhandenen Bedarf Rechnung zu tragen. Die letzte größere Flächenentwicklung fand 1995 mit dem Baugebiet „Auf der Breit III“ statt. Durch die Neuausweisung findet eine Ergänzung des Siedlungs-



**Künftiges Baugebiet Römerstraße**

körpers im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Obereisesheim statt. Die vorhandene Römerstraße kann als Erschließungsstraße genutzt werden, da diese aktuell zum größten Teil nur einseitig bebaut ist. Sie wird durch eine Bügelerschließung nach Norden erweitert. Das Erschließungssystem beinhaltet Schnittstellen, wodurch langfristig eine Erweiterung des Baugebietes bis zur Friedhofstraße im Norden möglich ist.

Teil des Konzeptes ist eine grüne Achse mit Fußweg, die eine Verbindung zwischen Ortskern, Baugebiet und freier Landschaft herstellt. Im zentralen Bereich der fußläufigen Verbindung entsteht durch eine räumliche Aufweitung mit integriertem Spielplatz ein Kommunikationsraum. Für den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses stehen 30, den Bau einer Doppelhaushälfte 8 und den Bau eines Reihenhauses 12 Bauplätze zur Verfügung. Mit dem Bau kann voraussichtlich ab Herbst 2010 begonnen werden. Der Grundstückspreis beträgt inkl. Erschließungskosten 225€/m<sup>2</sup>.

Nähere Informationen zu den aufgeführten Baugebieten erhalten Sie beim Amt für Stadtentwicklung, Marktstr. 18, 74172 Neckarsulm. Bei Interesse wenden Sie sich bitte an Herrn Bernd Waldheim unter Tel.: 07132 35-377 oder E-Mail: [bernd.waldheim@neckarsulm.de](mailto:bernd.waldheim@neckarsulm.de)



## Die Auswahl des richtigen Grundstücks

„Baugrund, 800 Quadratmeter, sonnige Lage“ lautet eine viel versprechende Anzeige im Immobilienteil der Tageszeitung. Die Wahl des Grundstücks bedeutet einen wichtigen Schritt in Richtung Eigenheim. Doch hier sind einige Faktoren zu beachten, um unvorhergesehene Überraschungen später zu vermeiden. Denn die Entscheidung für einen bestimmten Standort ist nicht so einfach rückgängig zu machen wie die Wahl eines Vorhangstoffs oder der Farbe für das Sofa. Deshalb sind Information, Zeit und Geduld an dieser Stelle unabdingbar.

Da es sich um den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Lebens handelt, sollten Sie bei der Standortsuche besonders sorgfältig vorgehen. Vorab sind einige Fragen zu klären: Wird ein Grundstück in der Stadt oder auf dem Land bevorzugt? Soll es ruhig und abgeschieden liegen oder schnellen Zugang zum Zentrum bieten? Als Entscheidungshilfe können hier die eigene finanzielle Situation und die Frage, ob Ihr Vorhaben auf diesem Stück Land zu realisieren ist, dienen. Die Bebaubarkeit können Sie über die Gemeinde im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan in Erfahrung bringen. Beachten Sie dazu auch die folgenden Kapitel. Auf dem Weg zum eigenen Grundstück holen Sie am besten anfangs Informationen



Baugrundstück

über bestehende Angebote durch Zeitungsannoncen, die Gemeindeverwaltung, das Internet, Banken und Sparkassen oder einen Immobilienmakler ein. Wurde eine Auswahl an Objekten getroffen, sollten diese nach bestimmten Kriterien überprüft werden.

- Wie weit entspricht die Infrastruktur um das gewünschte Grundstück den persönlichen Bedürfnissen? Die Nähe zum Arbeitsplatz spielt ebenso eine Rolle wie ein Hausarzt und bestimmte Fachärzte, zu denen der Weg nicht allzu weit sein sollte. Bedenken Sie auch die Entfernung zu Familie und Freunden.
- Was bietet das öffentliche Leben in der Umgebung? Sind Schule und Kindergarten in der näheren Umgebung? Gewisse Freizeit- und Sportangebote verschönern das Leben und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten werden benötigt.
- Wie sieht das nähere Wohnumfeld aus? Die Verkehrslage sollte nicht belastend sein, Industrie- und Gewerbegebiete in der Nähe sind meist unerwünscht, während Park- und Grünanlagen die Lebensqualität erhöhen.
- Wie verhält es sich mit Umwelteinflüssen? Ideal ist, wenn die Lärmbelastung so gering wie möglich ausfällt und das Grundstück sich optimalerweise in einer sonnigen Lage befindet.

Als Grundregel ist zu beachten, dass Sie ein Grundstück mehrmals – morgens, abends, werktags, am Sonntag und so weiter – besichtigen sollten, um einen richtigen Eindruck davon zu bekommen.

Sprechen Sie ruhig auch einmal mit den Nachbarn des jeweiligen Grundstücks. Oft können sie Ihnen ebenfalls hilfreiche Aufschlüsse geben.

### Das Risiko Altlasten

Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser sind eine nicht zu unterschätzende Gefahrenquelle für Ihre Gesundheit und mindern zudem den Wert des Grundstücks enorm. Angesichts des großen Risikos machen sich daher Recherchen im großen Umfang immer bezahlt. Beim Landratsamt Heilbronn, Abteilung Bauen und Umwelt (Tel.: 07131 994220), kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt.



**Baugrundstück**

## Der Grundstückskaufvertrag

Wurde das persönliche Traumgrundstück ausgewählt, wird es ernst. Der Kaufvertrag bedarf nach Vorgabe des Gesetzgebers einer notariellen Beurkundung. Da Sie als Käufer die Kosten für den Notar tragen werden, sollten Sie sich auch die Möglichkeit einräumen, diesen selbst zu wählen. Er wird einen Kaufvertragsentwurf erstellen, welchen Sie vorab sorgfältig prüfen sollten.

Vergleichen Sie den Preis mit dem anderer Objekte ähnlicher Größe und werden Sie aufmerksam, wenn er deutliche Abweichungen zeigt. Informationen über die Bodenrichtwerte sind frei zugänglich. Auf der städtischen Homepage erhalten Sie unter der Rubrik Bauen und Wohnen die notwendigen Informationen. Außerdem ist die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter Tel. 35-312 (Herr Denninger) für weitergehende Fragen erreichbar.

Neben den Kosten für den reinen Grundstückserwerb dürfen die anfallenden Nebenkosten nicht vergessen werden: der Notar muss bezahlt werden, der Preis für die Grundbucheintragung beträgt 0,5 Prozent des Kaufpreises und für die Grunderwerbssteuer muss mit circa 3,5 Prozent des Gesamtkaufpreises gerechnet werden. Nach der Überprüfung des

Vertrags findet ein Termin beim Notar statt, der nach erfolgter Zahlung veranlasst, dass das Grundstück dem Käufer als rechtmäßigem Eigentümer überschrieben wird. Dies geschieht mit dem Eintrag ins Grundbuch.

## Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Falls Ihr Grundstück erst noch ordnungsgemäß erschlossen werden muss oder aufgrund einer Teilung des bestehenden größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig wird, sollten Sie diese Kosten in Ihrer Finanzierung berücksichtigen. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können unter Umständen Beiträge für den Straßenausbau, den Kanalanschluss und die Wasserversorgung auf Sie zukommen.

Hilfreich ist in jedem Fall, beim Verkäufer bzw. Voreigentümer nachzufragen und sich entsprechende Nachweise vorlegen zu lassen. Außerdem steht die Stadtverwaltung für diesbezügliche Auskünfte unter Tel. 35-313 (Herr Münch) zur Verfügung.

## Schröder-Drautz-John Steuerkanzlei

**Horst Schröder** Ravensburger Str. 18  
Steuerbevollmächtigter 74172 Neckarsulm

**Marianne Drautz** Tel. 07132 9861-0  
Steuerberater Fax 07132 9861-61

Dipl.-Betriebswirtin (BA) E-Mail:  
**Steffi John** m.drautz@schroeder-drautz-john.de  
Steuerberaterin s.john@schroeder-drautz-john.de

[www.schroeder-drautz-john.de](http://www.schroeder-drautz-john.de)



## Wie die Idee auf das Papier gelangt ...

Jedes Bauvorhaben entsteht zunächst im Kopf des Bauherren, der seine eigenen Wünsche und Vorstellungen realisieren möchte. Damit das Bauwerk am Ende auch der Idee entspricht, muss viel Entwicklungsarbeit geleistet werden: Ziel dieses Arbeitsschritts ist der Bauplan. Er dient als Vorlage für die Baufirmen und Handwerker, die das Haus dementsprechend realisieren.

Wichtig ist der Bauplan auch für die Vorlage bei der Stadtverwaltung, wo anhand der rechtlichen Vorgaben geprüft wird, ob für das Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren nötig ist. Maßgeblich sind hierzu die im weiteren Text dargelegten Vorgaben der Landesbauordnung (LBO).

Sorgen Sie dafür, dass die Planung bis zum Baubeginn endgültig abgeschlossen ist, denn nachträgliche Änderungen sind aufwändig und meist mit erheblichen Kosten verbunden.

Allgemein gilt: je höher die Qualität der Pläne ist, umso weniger Fragen und Missverständnisse ergeben sich bei der Ausführung.

Schon bei der Planung sollten Sie die energiesparenden Aspekte berücksichtigen. Dank der weit entwickelten Technik heutzutage ist es möglich, dass Wohngebäude bis zu 70 Prozent weniger Energie verbrauchen als noch vor einigen Jahren. Hier ein kleiner Überblick über die Möglichkeiten:

- Niedrigenergiehaus: Dies bezeichnet den aktuellen Standard, der seit Einführung der Energieeinsparverordnung (EnEV) bei allen Neubauten verwirklicht werden muss. Werden die Richtlinien eingehalten, wird ein Heizbedarf unter 70 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr erreicht.
- Passivhaus: Dieser Baustandard führt derzeit zu einem enorm niedrigen Energieverbrauch. Durch die richtige Dämmung, eine luftdichte Hülle und moderne Fenster wird ein Bedarf von maximal 15 kWh/m<sup>2</sup>a benötigt.
- KfW-Effizienzhaus: Hier handelt es sich um Klassifizierungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Dabei werden Neubauten je nach Primärenergiebedarf in verschiedene Kategorien eingestuft. Diese beziehen sich auf den prozentualen Energieverbrauch hinsichtlich der gesetzlichen Mindestanforderung der EnEV (z.B. KfW-Effizienzhaus 85)

## Der richtige Ansprechpartner

Sie sollten auf keinen Fall darauf verzichten, für die Planerstellung einen Fachmann zu beauftragen. Dieser bringt das fachliche Know-how mit, er weiß, worauf geachtet werden muss und sorgt damit für einen problemlosen Ablauf der Baumaßnahmen. Dafür eignen sich Architekten, die in jedem Fall uneingeschränkt bauvorlageberechtigt sind, oder Bauingenieure, welche allerdings je nach Fachrichtung zum Teil in ihrer Bauvorla-

### Dipl.-Ing.(FH) Hans-Peter Weiß Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Beratender Ingenieur



Lerchenstraße 64 • 74172 Neckarsulm  
Tel.: (07132) 2196 • Fax: 6717  
info@vermessung-bw.de

[www.Vermessung-BW.de](http://www.Vermessung-BW.de)

## INGENIEURBÜRO FÜR BAULEISTUNGEN

- Bauleitung
- Planung incl. Statik
- Sicherheitsüberwachung intern und extern
- Qualitätsmanagement
- Gewährleistungsüberwachung und Mängelmanagement
- Projektsteuerung
- Immobilienbewertung
- Gutachten/Beweissicherung



**FPS**

Franke Projekt Service  
Im Reutfeld 18 • 74243 Langenbrettach  
Tel 07946/95873 • Fax 07946/9499021  
Mobil 0172/7173835  
E-Mail [frankeww@web.de](mailto:frankeww@web.de)  
Internet: [www.frankeww.de](http://www.frankeww.de)

Komplettservice inklusive Sicherheitsmanagement,  
Qualitätsüberwachung sowie Gutachtertätigkeit





geberechtigung eingeschränkt sind. Staatlich geprüfte Bautechniker und Handwerksmeister des Bau- und Zimmerfachs können je nach Kenntnisstand und Erfahrung für Bauvorhaben bestimmten Umfangs ebenso vorlageberechtigt sein. Beim Bauverwaltungsamt der Stadt Neckarsulm (Herr Feil, Tel. 35-391) können Sie sich erkundigen, inwieweit den Fachleuten die Berechtigung einer Bauplanung zuerkannt wird.

## Gestaltung

Das Haus ist wie die Visitenkarte des Besitzers. Auf einen Blick kann man Vorlieben und Geschmack erkennen, weshalb jeder Bauherr bemüht ist, sein Eigenheim möglichst ansprechend zu gestalten. Jedes Gebäude ist eine Einzelanfertigung und drückt die individuellen Vorstellungen des Besitzers aus – dabei sind einige Hinweise zu beachten. Früher entstanden sehr harmonische Dorfbilder, da die Auswahl an Materialien sowie die handwerklichen Techniken auf die Heimatregion beschränkt waren. Heute können Baustoffe aus Nah und Fern bezogen werden und auch die Arbeitsweise hat sich technisch weiterentwickelt und modernisiert. Dies führt zu individuellen Bauten, die sich unter Umständen nur schwer ihrer Umgebung anpassen und wie Fremdkörper wirken können. Die typischen Hausformen und regionalen Eigenheiten gehen dabei Schritt für Schritt

**KLAUS - DIETER ILGNER** DIPL. ING. (FH)

BÜRO FÜR BAUSTATIK UND  
TRAGWERKSPLANUNG



STUTTGARTER STRASSE 114  
D- 74172 NECKARSULM  
FON (0 71 32) 8 28 96  
(0 71 32) 8 20 73  
FAX (0 71 32) 80 48  
EMAIL: BUERO-ILGNER@T-ONLINE.DE

verloren und werden durch prunkvolle Gebäude ersetzt, die kurzlebige Modeerscheinungen verkörpern. Das soll nicht heißen, dass Sie sich absolut angleichen müssen, sondern dass sich durch etwas Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung eine gestalterische Harmonie entfalten wird. Die Einbettung in die natürlichen Gegebenheiten lässt das Haus als Teil der Landschaft wirken. Und oft wirkt ein schlicht gehaltenes Haus eleganter und auch interessanter.

## **PREISBEWUSSTES BAUEN DURCH ERFAHRUNG UND KOMPETENZ**



Wulle Lichti Walz

BERATENDE INGENIEURE

**Ingenieurbüro für Bauwesen - Beratende Ingenieure**

**Partner für Tragwerksplanung im Hoch-, Ingenieur- und Fassadenbau**

**70469 Stuttgart**

Bludenzer Straße 6

Tel. 0711 / 13 57 76

**74074 Heilbronn**

Kreuzenstraße 98

Tel. 0 71 31/58 99 50

**74821 Mosbach**

Alte Bergsteige 3

Tel. 0 62 61 / 92 50 0

**74219 Möckmühl**

Ruchsener Straße 12

Tel. 0 62 98 / 12 05



## Das Baurecht – allgemein

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzlich unterschiedliche Bereiche:

Das Bauplanungsrecht klärt vorab, wo und was prinzipiell gebaut werden darf. Die genauen Regelungen finden sich im Baugesetzbuch (BauGB). Außerdem geben die Bebauungspläne als Ortsrecht der Gemeinden zusammen mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Auskunft. Das Bauplanungsrecht ist bundesweit einheitlich.

Das Bauordnungsrecht wiederum ist geregelt durch die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Darin wird genau festgelegt, wie und unter welchen Umständen gebaut werden darf. Es beschäftigt sich also mit der konkreten Ausführung des Bauvorhabens.

Damit ein Bauvorhaben genehmigt wird, muss sowohl eine Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht gegeben sein, als auch mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baubauordnungsrecht).

## Bauleitplanung

Die Bauleitplanung regelt die bauliche Nutzung von Grund und Boden allgemeinverbindlich. Aufgrund der kommunalen Selbstverwaltung und der damit einhergehenden Planungshoheit wird die Bauleitplanung von den Gemeinden erstellt.

Die Bauleitplanung ist gegliedert in zwei Stufen: Als Vorbereitung dient der für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellte Flächennutzungsplan, anschließend wird der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan erarbeitet. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dabei soziale, wirtschaftliche und umweltschonende Anforderungen nachhaltig berücksichtigen.

Dadurch wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung garantiert.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der auch vorbereitender Bauleitplan genannt wird, versteht sich als erste grobe Planung bezüglich der Nutzung des Gemeindegebietes. Er liefert also eine Richtlinie, ob eine Fläche zum Beispiel zum Wohnen, Arbeiten oder für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden soll.

Er umfasst im Gegensatz zum Bebauungsplan das gesamte Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan besitzt allerdings noch keine allgemeine Verbindlichkeit, es entsteht also kein Anspruch auf die dargestellte Nutzung. Ein Bebauungsplan, der diese Eigenschaft dann aufweist, kann jedoch nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## Bebauungsplan

Die Gemeinde beschließt aus dem Flächennutzungsplan folgend die Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan), wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist.

Im Bebauungsplan werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen detailliert für relativ kleine Gemeindeteile festgelegt.

Der Bebauungsplan weist ein Gebiet z.B. als Misch-, Wohn- oder Industriegebiet aus, regelt die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie Baugrenzen. Zusammengefasst regelt der Bebauungsplan also, welches Gebäude wie und an welcher Stelle gebaut werden darf.

Viele Bebauungspläne beinhalten neben den eigentlichen Festsetzungen auch noch örtliche Bauvorschriften über die genaue Ausgestaltung baulicher Anlagen.

Hier kann zum Beispiel die Auswahl der Baustoffe und der Farben des Hauses sowie die Neigung der Dächer von Wohnhäusern eine Rolle spielen. Als Bauinteressent sollten Sie sich daher auf jeden Fall beim zuständigen Baurechtsamt (Herr Denninger, Tel. 35-312) über den Inhalt



des jeweiligen Bebauungsplanes informieren, um zu erfahren, ob Ihren Bauabsichten nichts im Wege steht.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Dieser Rechtsanspruch schließt jedoch nicht die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes mit ein.

## Unbeplanter Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten entstanden, da Bebauungspläne erst seit 1960 Anwendung finden.

Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Demnach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn sich das geplante Gebäude sowohl bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, als auch hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die näheren Umgebung einfügt ohne das Ortsbild zu stören.

Zudem muss die Erschließung vollständig gesichert sein und ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima darf nicht gefährdet werden. Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für die Zulässigkeit eines Vorhabens.

Sie müssen sich auf viele Anpassungen Ihres Bauvorhabens einstellen, wenn sich die bereits vorhandenen Gebäude sehr homogen präsentieren. Daher lohnt es sich auf jeden Fall, einen genauen Blick auf das Gebiet zu werfen, in dem Sie Ihr Bauvorhaben verwirklichen wollen.

**wieland** metallbau  
industrietechnik

- reparatur und wartung ihres maschinenparks
- ersatzteilefertigung
- instandhaltung und industrietechnik
- generalüberholung von maschinen
- maschinenbau
- umsetzung von arbeitsschutzauflagen
- schlossereiarbeiten und metallbau
- geländer | überdachungen | stahltreppen  
und vieles mehr

wolframstr. 20  
74257 unterreisesheim

tel 0 71 32 - 380 96 80  
fax 0 71 32 - 380 96 79

info@wieland-metall.de  
www.wieland-metall.de



## INNOVATION UND NACHHALTIGKEIT IN DER ARCHITEKTUR

Modernes und nachhaltiges Bauen bedeutet für uns hohe Gestaltungs-, Architektur- und Ausführungsqualität mit innovativen Energiekonzepten. Unser Leistungsspektrum umfasst seit 1995 von der Projektentwicklung im Wohn- und Gewerbebau bis hin zu Bauträgertätigkeit alle Dienstleistungen rund um die Immobilie. Vielfältige Referenzprojekte, eine gesunde Kapitalbasis sowie das Wissen und die Erfahrung unserer Mitarbeiter und Partner sind dafür die Grundlage.



Kruck + Partner  
Wohnbau und Projektentwicklung GmbH & Co. KG,  
Bismarckstraße 107, 74074 Heilbronn  
TELEFON 0 71 31/76 11 0, [WWW.KRUCK.DE](http://WWW.KRUCK.DE)

## Verbraucherschutz beim Häusles-Bau – Bonität, Qualität und Seriosität geben Bauherren Sicherheit

Überprüfte Qualität, Bonität und Seriosität der Anbieter von Einfamilienhäusern fordert der Verband **Wohnsiegel – Das Europäische Markenhaus e.V.** – und er garantiert es für seine Mitgliedsunternehmen: namhafte deutsche Hausbaufirmen, Massiv- und Fertighausanbieter, die sich regelmäßig strengen Prüfungen unterziehen. Gewinner der hohen Anforderungen sind die Verbraucher. Dazu führen Björn Engholm und Heinz H. Lachmann, Vorstandsmitglieder des Qualitätsverbandes in der Bauwirtschaft **Wohnsiegel – Das Europäische Markenhaus e.V.** aus, dass „Schluss sein muss mit schwarzen Schafen, die mit minderer Bauqualität und durch Bauleiten Bauherren in den Ruin treiben“. Deshalb auch die verbraucherorientierte Ausrichtung der Gütegemeinschaft:

Bauherren sollen durch intensive Aufklärungsarbeit und Hilfen bei der Auswahl des richtigen Baupartners vor Pfusch am Bau und den Folgen von Bauleiten geschützt sein. Dazu bieten aber nur Unternehmen beste Sicherheit, die sich auf Herz und Nieren regelmäßig prüfen lassen und ihre Qualität und Bonität nachweisen.

Hohe Anforderungen garantieren den Schutz der Bauherren – so müssen alle Mitgliedsunternehmen des Verbandes zum Schutz der Bauherren folgendes Anforderungsprofil erfüllen:

- Sind wirtschaftlich gesund, was jährlich von unabhängiger Seite durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft wird.
- Sind seriös und verfügen über ein ausgewogenes und faires Vertragswerk. Dazu zählen neben genauen Zahlungsplänen und Gewährleistungsfristen auch eine klare und deutliche Beschreibung der Bauleistungen sowie eine Abgrenzung der zu erbringenden Eigenleistungen des Bauherren.
- Bieten einwandfreie handwerkliche und technische Qualität, was ebenfalls regelmäßig durch den Verband kontrolliert wird.
- Bauen nach dem neuesten Stand technischer und ökologischer Innovationen.
- Verwirklichen auf Wunsch anspruchsvolle, zeitgenössische und moderne Architektur.

**Das Europäische Markenhaus e.V.** nimmt deshalb auch nur Mitglieder auf, die diese Kriterien nachweisbar und dauerhaft

einhalten können und verleiht diesen das Wohnsiegel als Gütezeichen. Wer mit einem Bauunternehmen des Europäischen Markenhauses baut, kann deshalb auch sorglos schlafen, so Heinz H. Lachmann.

Der stellvertretende Vorsitzende des Verbandes, Björn Engholm, ehemaliger Bundesbildungsminister und Ministerpräsident, setzt noch einen weiteren Schwerpunkt seiner Arbeit im Verband. Er setzt insbesondere im Bereich der Baugestaltung neue Impulse. „Schöne und moderne Architektur muss auch bezahlbar sein, das wollen wir im Verband und mit unseren Mitgliedern verwirklichen und der ganzen Branche damit neue Impulse geben.“

Im Raum Heilbronn ist die Firma **WUNSCHhaus** – die innovative Wohnbau GmbH mit Sitz in Bad Friedrichshall ([www.wunschhaus.de](http://www.wunschhaus.de)) seit Frühjahr 2008 Mitglied des Verbandes.

Weitere Informationen zum Verbraucherschutz beim Hausbau, eine Liste der aller Mitgliedsunternehmen sowie eine Checkliste „Wie finde ich den richtigen Baupartner“ sind im Internet unter [www.wohnsiegel.de](http://www.wohnsiegel.de) erhältlich.



Vereint bei der Übergabe der Wohnsiegel-Urkunde Geschäftsführung von WUNSCHhaus und Vorstand des Verbandes von links: Thomas Schulze, Renate Merz, Björn Engholm und Heinz H. Lachmann





## Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. In Baden-Württemberg ist dies die am 01.03.2010 zuletzt novellierte Landesbauordnung (LBO). Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht stellt vor allem an die Standsicherheit, an die Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen sowie jedem Grundstückseigentümer ein notwendiges Maß an Intimsphäre zuzugestehen, enthält die LBO auch Regelungen über Mindestabstände baulicher Anlagen zur Grundstücksgrenze hin. Diese richten sich grundsätzlich nach der Gebäudehöhe und dürfen nur in Ausnahmefällen (z.B. Grenzgaragen) unterschritten werden. Eine Baugenehmigung muss immer dann erteilt werden, wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, also der Bauplan des Entwurfsverfassers sämtliche gesetzliche Vorgaben einhält.

## Die am Bau Beteiligten

Bei der Errichtung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden.

Insbesondere bei verfahrensfreien Bauvorhaben sowie Vorhaben nach dem vereinfachten Genehmigungsverfahren und dem so genannten Kenntnisgabeverfahren haben Entwurfsverfasser und Bauleiter eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf ist lediglich möglich, soweit eine behördliche Entscheidung vorliegt, was bei den genannten Verfahren zum Teil entfällt.

## Bauherr

Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder kenntnisgabepflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Entwurfsverfasser, geeignete Unternehmer und einen geeigneten Bauleiter zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen an die Baurechtsbehörde. Bei Bauarbeiten, die unter Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden, ist die Bestellung von Unternehmern nicht erforderlich, wenn genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Kenntnisgabepflichtige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden.

## Entwurfsverfasser

Der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen und die Ausführungsplanung; der Bauherr kann mit der Ausführungsplanung einen separaten Entwurfsverfasser beauftragen.

Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachplaner zu bestellen. Diese sind für ihre Beiträge verantwortlich. Der Entwurfsverfasser bleibt dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Fachplaner entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.

## Unternehmer

Jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass seine Arbeiten den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend ausgeführt und auf die Arbeiten anderer Unternehmer abgestimmt werden. Er hat insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle, insbesondere die Tauglichkeit und Betriebssicherheit der Gerüste, Geräte und der anderen Baustelleneinrichtungen sowie die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu sorgen. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.



Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachkräfte zu bestellen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich. Der Unternehmer bleibt dafür verantwortlich, dass die Arbeiten der Fachkräfte entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.

## Bauleiter

Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Entwurfsverfassers entspricht. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten; die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.

Hat der Bauleiter nicht für alle ihm obliegenden Aufgaben die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachbauleiter zu bestellen. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter bleibt für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen seiner Tätigkeiten mit denen der Fachbauleiter verantwortlich.

## Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

### Genehmigungspflichtige Vorhaben

Grundsätzlich bedürfen die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist.

### Verfahrensfreie Bauvorhaben

Der § 50 LBO legt fest, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen. Es ist Ihnen als Bauherren aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung zu informieren. Auskünfte hierzu erhalten sie bei der zuständigen Baurechtsbehörde (Herr Denninger, Tel. 35-312). Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei. Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Vorhaben nach dem Katalog des § 50 LBO entbindet Sie nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die

durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden und lassen die Eingriffsbefugnisse der Baurechtsbehörde unberührt. Als Beispiele seien hier die Regelungen geltender Bebauungspläne oder DIN-Vorschriften den Brandschutz betreffend genannt.

Auch wenn also z. B. die Errichtung einer kleineren PKW-Garage nach Ziffer 16 des Anhangs zu § 50 LBO formal keiner Baugenehmigung bedarf, könnte die Realisierung im Vorgartenbereich möglicherweise unzulässig sein, soweit ein rechtsgültiger Bebauungsplan diesen Standort ausschließt.

## Arten baurechtlicher Anzeige- und Genehmigungsverfahren

### Baugenehmigungsverfahren

Wenn keine Ausnahmeregelung greift, wird im Baugenehmigungsverfahren ganz regulär der gesamte Bauantrag auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Für den Fall, dass mehrere Behörden an einem Genehmigungsverfahren beteiligt sind, existiert die so genannte Konzentrationswirkung. Im Fall des Baugenehmigungsverfahrens bedeutet dies, dass in der Regel alle für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen in der Baugenehmigung enthalten sind. Die Baurechtsbehörde ist dafür zuständig, sich mit allen zuständigen Stellen abzusprechen. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn. Ihre Geltungsdauer beträgt drei Jahre, kann auf Antrag allerdings auch verlängert werden.

### Kenntnisgabeverfahren

Für folgende Bauvorhaben ist das Kenntnisgabeverfahren anwendbar:

- Wohngebäude,
- Gebäude der Gebäudeklasse 1 – 3 (nach Klassifizierung LBO), ausgenommen Gaststätten,
- sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind sowie
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu oben genannten Bauvorhaben.



Die obigen Vorhaben müssen innerhalb des Geltungsbereiches eines Baubauungsplanes oder im Geltungsbereich einer Satzung nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre liegen. Die Baurechtsbehörde prüft die ihr vorgelegten Bauvorlagen nicht. Dessen ungeachtet müssen diese Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verantwortlich dafür ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser!

Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Baurechtsbehörde auf besonderen Antrag. Der Bauherr kann beantragen, dass für die obigen Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

## Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Das neu eingeführte vereinfachte Baugenehmigungsverfahren besitzt den gleichen Anwendungsbereich wie das Kenntnissgabeverfahren (s.o.). Anders als das Kenntnissgabeverfahren ist ein räumlicher Geltungsbereich nicht vorgesehen, so dass das vereinfachte Verfahren für die genannten Bauvorhaben auch außerhalb des Bereichs qualifizierter Bebauungspläne möglich ist.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gilt ein eingeschränkter Prüfungsumfang durch die Behörde. Es werden dabei lediglich Normen geprüft, welche dem Schutz Dritter (Gemeinde, Nachbarn) dienen. Dies stellen insbesondere die Planvorgaben der Gemeinde sowie nachbarschützende Vorschriften (z. B. Abstandsvorschriften) dar. Ansonsten gilt der Grundsatz der Eigenverantwortung des Bauherrn. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen öffentlich-rechtlicher Vorschriften außerhalb des Prüfprogramms sind besonders zu beantragen. Die Entscheidung über den Antrag erfolgt mit der Baugenehmigung.

## Bauvorbescheid

Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids soll abklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner baurechtlicher Fragen für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre. Mögliches

Beispiel hierzu wäre vor einem Grundstückskauf:

- Ist das Grundstück grundsätzlich bebaubar?
- Welches Maß und welche Art der baulichen Nutzung ist zulässig?
- Ist eine Ausnahme oder Befreiung möglich?

Die Bauvoranfrage kann formlos gestellt werden. Die jeweilige Bauaufsichtsbehörde erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung hinsichtlich der im Antrag gestellten Fragen. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage.

## Der Bauantrag

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist in mindestens zweifacher Ausfertigung bei der Stadtverwaltung einzureichen. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:

- ein Lageplan
- die Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Gebäudeschnitt)
- die Baubeschreibung
- der Standsicherheitsnachweis und die weiteren bautechnischen Nachweise
- die Darstellung der Grundstücksentwässerung

Die Bauaufsichtsbehörde kann jedoch weitere Unterlagen fordern, wenn diese zur Beurteilung der Baumaßnahme oder der baulichen Anlage erforderlich sind. Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

## Behandlung des Bauantrages

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Nur ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität.



Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen. Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein!

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung. Der Baugenehmigungsbescheid ergeht in der Regel mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben.

Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und eventuelle Eintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung. Im Kenntnisgabeverfahren bestätigt die Baurechtsbehörde dem Bauherrn lediglich den Zeitpunkt des vollständigen Eingangs der Bauvorlagen.

Soweit:

- die Bauvorlagen nicht vollständig sind,
  - die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,
  - eine hindernde Baulast besteht oder
  - planungsrechtliche Belange entgegenstehen,
- wird dem Bauherrn dies innerhalb von fünf Arbeitstagen mitgeteilt.

## **Fristen im vereinfachten und im klassischen Genehmigungsverfahren**

Die Baurechtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sind sie unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn dies unverzüglich mitzuteilen. Über den Bauantrag entscheidet die Baurechtsbehörde beim klassischen Baugenehmigungsverfahren innerhalb von zwei Monaten; beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren innerhalb eines Monats nach Vorlage der vollständigen Bauvorlagen.

## **Nachbarbeteiligung**

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine dauerhafte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Harmonisch nebeneinander zu leben ist sicherlich besser, als sich dem Stress von ständigen Streitereien auszusetzen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen. Dies beschränkt sich nicht nur auf baurechtliche Sachverhalte, sondern gilt ebenso für privatrechtliche Angelegenheiten im Rahmen des privaten Nachbarrechts. Als Beispiel sei hier der berühmte Maschendrahtzaun genannt. Starten Sie daher am Besten von Anfang an die Beziehung zu Ihren Nachbarn auf dem richtigen Fuß. Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern und verteuern, falls es zu einem Rechtsstreit kommt. Vor allem, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, könnten Probleme auftreten, denn als direkt Betroffener kann der Nachbar die Baugenehmigung anfechten. Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat zwar keine aufschiebende Wirkung. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden. Die Behörde informiert die Eigentümer angrenzender Grundstücke über den Bauantrag. Dies kann entfallen, soweit eine schriftliche Zustimmungserklärung vorliegt oder die Nachbarn durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden. Einwendungen müssen innerhalb von vier Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung bei der Gemeinde schriftlich eingereicht werden. Diese leitet die Einwendungen mit ihrer Stellungnahme an die Baurechtsbehörde weiter. Bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren müssen Bedenken gegen das Bauvorhaben innerhalb von zwei Wochen bei der Gemeinde vorgebracht werden.







Sanierungsbedürftiges Haus

## Sanieren und Energiesparen schont Umwelt und Geldbeutel

Altbauten verschlingen eine unvorstellbare Menge an Heizenergie. In früheren Jahren war es keine Seltenheit, dass ein Haus in einem Jahr 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche verbraucht hat – das entspricht circa 20 bis 30 Litern Heizöl pro Quadratmeter. In den achtziger Jahren setzte dann die Entwicklung energiesparender Maßnahmen ein, die den Verbrauch zunächst auf zehn bis fünfzehn Liter pro Quadratmeter und Jahr senkte. Dies wurde dann fortgeführt, bis die ersten Passiv- oder 1,5-Liter-Häuser entstanden, die heute nur noch von so genannten Null-Energie-Häusern übertroffen werden. So sind Neubauten heutzutage überaus energieeffizient – und auch Altbauten können dank technischer Erneuerungen so saniert werden, dass ein hohes Maß an Energie eingespart werden kann.

## Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltbewusstes Verhalten in punkto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Nur die Umsetzung liegt noch in den Anfängen – obwohl gerade jetzt ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen: effiziente Fenster, hochwärmedäm-

mende Außenbauteile sowie modernisierte Abluftanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche Maßnahmen einsparen, umso mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus: Die Investition in energieeffiziente Bauteile lohnt sich. Denn Ihre Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten sind schnell ausgeglichen. Planen Sie dieses bauliche Vorhaben gewissenhaft und vorausschauend: Denn nur durch die richtige Kombination verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

## Die Energieeinsparverordnung

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2002 und 2007 wurden erstmals Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowatt pro Quadratmeter und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.

## Energieberatungszentrum Bad Friedrichshall



Infrarothermografie

- Energieberatung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Ganzheitliche Sanierungskonzepte mit Ausführung aus einer Hand
- Info und Antragstellung zu möglichen Förderungen (KfW, BAFA, etc.)
- Umsetzung und fachliche Überwachung der baulichen Maßnahmen
- Energieausweis nach Energieeinsparverordnung
- Infrarotaufnahmen mit Wärmebildkamera

### Rund ums Haus GmbH

Salinestraße 34 • 74177 Bad Friedrichshall  
Telefon 07136/ 96 879-0 • Telefax 07136/ 96 879-20  
info@ruh-gmbh.com • [www.ruh-gmbh.com](http://www.ruh-gmbh.com)





Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wird nun mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft. Das Ziel ist es, den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um rund 30 Prozent zu senken. Damit soll die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland einhergehen.

Die wichtigsten Änderungen der EnEV 2009 im Überblick:

- Die energetischen Anforderungen an Außenbauteile, insbesondere in punkto Wärmedämmung, wurden verschärft.
- Die primärenergetischen Anforderungen bei Neubau und Sanierung wurden verschärft: Die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss um 30 Prozent erhöht werden.
- die oberste Geschossdecke muss unter bestimmten Voraussetzungen gedämmt werden.
- Nachtstromspeicherheizungen in Mehrfamilienhäusern werden stufenweise außer Betrieb genommen.

Für das Jahr 2012 ist bereits die nächste Stufe der EnEV geplant, welche sich einer weiteren Verschärfung der Gesamtenergieeffizienz und dem Thema Lüftungsanlagen widmen wird.

## Energiepass ist Pflicht

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel (Verkauf oder Vermietung) einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher objektiv informiert werden.

Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist für zehn Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeteilt.

## Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten. Der ausführliche Bedarfsausweis basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes. Dafür nimmt der Energieausweisaussteller den energetischen Zustand von Dach, Wänden, Fenstern und Heizung genau unter die Lupe. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt für die Bewertung des Gebäudes im Energieausweis keine Rolle. Grundlage für den einfachen Verbrauchsausweis sind dagegen die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den letzten drei Jahren. Das Ergebnis im Verbrauchsausweis ist deshalb auch vom individuellen Heizverhalten der Bewohner abhängig. Beide Energieausweisvarianten enthalten Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen, mit denen man den Energieverbrauch im Gebäude senken kann.



Fachwerk Binswanger Straße



An Gebäuden, die vor mehreren Jahrzehnten erbaut wurden, macht sich das Alter infolge von Witterungseinflüssen, Abnutzung und weiteren Faktoren meist deutlich bemerkbar. Aus energetischer Sicht sind traditionelle Gebäude oft nicht sehr effektiv. Dennoch ist der Kauf eines älteren Hauses eine interessante Alternative zum Neubau. Die Käufer profitieren von den bestehenden Strukturen und haben die Möglichkeit, das Haus im Zuge einer Komplettsanierung den heutigen Anforderungen anzupassen. Was bedeutet es nun, ein Gebäude zu „sanieren“? Durch diese Maßnahme soll ein Bauwerk mit Hilfe innovativer Techniken wiederhergestellt und modernisiert werden. Indem alle Mängel beseitigt werden, soll die Bewohnbarkeit wiederhergestellt und ein angemessener Lebensstandard gewährleistet werden. Zu diesen Maßnahmen zählen die Instandhaltung bzw. -setzung, die Umnutzung, die Renovierung oder Modernisierung sowie vor allen Dingen die energetische Verbesserung eines Gebäudes.

## Energiekennzahl ermitteln

Vor Beginn einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards wichtig. Richtwert hierfür ist die so genannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet und als Vergleichskennzahl dient. Zu ihrer Ermittlung wird der Jahresheizenergieverbrauch durch die beheizte Wohnfläche dividiert. Ist im Energieverbrauch die Warmwasserbereitung enthalten, so werden pauschal 1.000 Kilowattstunden für jede im Haushalt lebende Person vor der Division abgezogen.

### Formel:

$$\text{(Jahresheizenergieverbrauch – 1000 kWh/pro Person) : Wohnfläche} = \text{Energiekennzahl}$$

Der Energieverbrauch – am besten sind gemittelte Werte über die letzten Jahre – kann den Rechnungen des Energieversorgers oder der Heizkostenabrechnung entnommen werden. Bei eigenen Ablesungen am Gaszähler oder an der Messanzeige des Öltanks kann der Verbrauch umgerechnet werden:

**Faustregel: 1 Liter Öl = ~ 1 Kubikmeter Erdgas = ~ 10 kWh.**

Vergleichen Sie nun Ihre persönliche Energiekennzahl mit den Werten in der folgenden Tabelle:

Energiekennzahl kWh/m <sup>2</sup> a	Bewertung	Gebäudetyp
Bis 20	Optimal	Passivhaus
20 – 50	Sehr gut	gutes Niedrigenergiehaus
50 – 80	Gut	Energieeinsparverordnung
80 – 120	Befriedigend	Wärmeschutzverordnung '95
120 – 160	Verbesserungswürdig	Wärmeschutzverordnung '84
160 – 200	Mangelhaft	Sanierungsbedarf
Über 200	Ungenügend	dringender Sanierungsbedarf

## Energetische Sanierung

Was heutzutage eine große Rolle spielt ist die Frage, wie ein Wohnhaus so renoviert werden kann, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Sogar per Gesetz – nämlich durch die Energieeinsparverordnung – wird vorgeschrieben, energiesparende Maßnahmen einzuleiten. Bei einer Sanierung richtet sich deshalb das Hauptaugenmerk auf die Dämmung, damit so wenig Heizenergie wie möglich verschwendet wird. Dabei kann bei alten Häusern, die oft Unmengen von Heizenergie schlucken, der Verbrauch auf drei bis vier Liter im Jahr pro Quadratmeter gesenkt werden.

Eine funktionstüchtige Wärmedämmung ist die größte Energieeinsparmöglichkeit: Sie sorgt nicht nur für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, sondern auch für eine intakte Wärmeregulierung. Die Dämmung muss dabei dafür sorgen, dass die Wärme im Winter gespeichert wird und im Sommer abgehalten wird. Außerdem soll sie extreme Wärmeschwankungen und das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern.

Eine luftdichte Gebäudehülle trägt in hohem Maße zur Energieeinsparung bei. Mit dem so genannten „Blower-Door-Test“ können Sie Ihr Gebäude auf Schwachstellen überprüfen und diese gegebenenfalls mit der entsprechenden Maßnahme beseitigen.



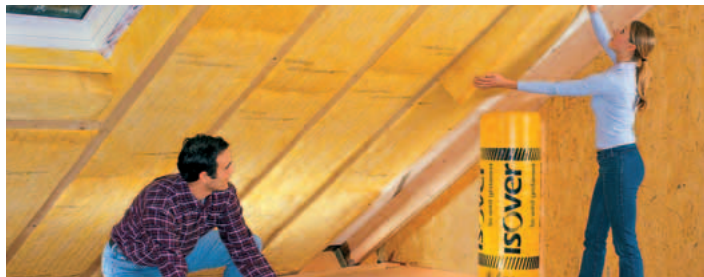
## Die Außendämmung

Es gibt verschiedene Methoden der Außendämmung wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine so genannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt. Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden in: die Bekleidung (Wetterschale), die Hinterlüftung (Luftschicht), die Wärmedämmung und die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion).

Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein zwei bis vier Zentimeter breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen. Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangfassade begünstigen diesen Effekt. Die Vorhangfassade hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom „System mit der geringsten Schadenshäufigkeit“. Grundsätzlich eignet sich die vorgehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden. Allerdings ist die Vorhangfassade teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.



Außendämmung



Dachdämmung

Quelle: [www.dach.de](http://www.dach.de)

## Die Dachdämmung

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Am besten wird die Dämmschicht als Außenhaut rund um das Gebäude angebracht – etwa als Wärmedämmfassade oder im Dachbereich als Aufsparrendämmung. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Dafür gibt es spezielle Systeme aus Hartschaum-Platten und -Formelementen sowie aus Mineralwolle. Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung. Beim nachträglichen Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großen Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter: die Dämmung von innen.

Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll. Eine Dämmung zwischen den Sparren ist dabei das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern. Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen, wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur wie





beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung – im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

Vorsicht! Dämmt man Dachräume auf der Innenseite, entsteht ein Problem: Gelangt warme Luft aus dem Wohnraum in den Bereich hinter der Dämmung, kühlt sie ab und es kommt zur Tauwasserbildung. Die allmähliche Durchfeuchtung des Baukörpers und der Dämmschicht sind die Folge. Diesem Effekt begegnet man durch den Einbau einer Dampfsperre vor der Dämmung.

## Fensteraustausch

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen, wie durch zweifach verglaste Fenster. Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. Neben der Qualität des Glases spielen die Konstruktion, der Rahmen und der Einbau der Fenster eine wichtige Rolle bei der Einsparung von Heizenergie.

In punkto Wärmedämmung ist dabei das Gesamtfenster zu betrachten und nicht nur die Verglasung. Die Rahmenkonstruktion hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wärmedämmung. Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken. Besonders gute Dämmeigenschaften werden erzielt, wenn die Wärmedämmung bis zum Glas reicht. Ferner ist auf eine von außen luft- und wasserdichte Abdichtung der Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk zu achten. Als Rahmenmaterialien werden Aluminium, Kunststoff und Holz verwendet. Holz zeichnet sich durch gute Wärmedämmeigenschaften und eine geringe Wärme-dehnung aus.

Eine weitere Schwachstelle stellen die Rollladenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminne-re vermieden werden.

Seit 1962



## Glaserei Röger GmbH

### Fensterbau


- Türen • Fenster • Rollläden • Vordächer • Dachflächenfenster
- Spiegel • Reparaturverglasungen • Markisen • Insektenschutz

**74172 Neckarsulm-Oberseesheim**  
 Zehenthofstr. 11 Tel. **07132 / 42382** Fax 43766  
 e-mail: [roeger-neckarsulm@t-online.de](mailto:roeger-neckarsulm@t-online.de)

**UMBAU · ALTBAU · NEUBAU**

...können wir –  
machen wir!

FACHBETRIEB FÜR  
AUSBAU UND FASSADE



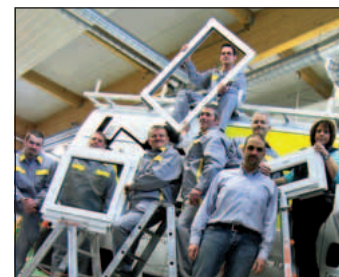
**INNEPUTZE**

TROCKENBAU  
BRANDSCHUTZ  
RAUMAKUSTIK  
KELLERSANIERUNG

**STUCKATEUR**  
www.stuckateur-schuster.de

**FASSADEN-  
RENOVIERUNG  
WÄRMEDÄMMUNG  
SCHIMMEL-  
SANIERUNG  
MALERARBEITEN**

THÜRINGER STR. 36  
74172 NECKARSULM  
0 71 32-92 22 20  
FAX 0 71 32-92 22 21




**Lang**  
Fenster · Türen · Rollläden

Lang | Fenster · Türen · Rollläden  
 Gottfried-Leibniz-Str. 12  
 74172 Neckarsulm  
 Tel. 07132 37573 · Fax 07132 83573  
 E-Mail [lang\\_fensterbau@t-online.de](mailto:lang_fensterbau@t-online.de)



## Die Kellerdämmung

Beheizte Keller müssen nach Förderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) wärmedämmend sein. Das spart nicht nur Heizenergie, sondern verhindert aufsteigende Kälte und kalte Füße. Das Gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine Perimeterdämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten. Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Dabei sind auch die Forderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung EnEV zu beachten, welche sich wiederum auf den

notwendigen Wärmedurchgangswert und die Stärke des verwendeten Dämmstoffes auswirkt. Bestehende Installationsleitungen (z.B. Wasser, Heizung, Elektro) und Deckenleuchten sind zu berücksichtigen oder können in die Maßnahme integriert werden. Es besteht auch die Möglichkeit, zunächst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff auszufüllen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (z.B. Gewölbedecken) an. Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserabweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.



**Fuchsle Holzböden**  
Wir bringen den Wald ins Haus

Parkettrestauration  
Treppensanierung  
Neuverlegung von Holzböden  
Möbeldesign

Tel: 07132 / 368 45 12

Inhaber: Jean-Marc Volpe  
Neuenstädter Str. 79/1 · 74172 Neckarsulm  
[www.fuechsle-holzboden.de](http://www.fuechsle-holzboden.de)

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten. Rufen Sie uns an!

### Wie alte Holzböden und Treppen neuen Schliff kriegen

Viele Erinnerungen verbindet sie mit diesen Räumen – daher war es Christine Krüger bei der Sanierung ihres Elternhauses sehr wichtig, den alten Parkettboden zu erhalten. Aber dieser hatte überall Macken und hässliche Schrammen, an manchen Stellen fehlten ganze Stücke oder Schwellen. Doch die Sache selbst in die Hand nehmen und den Boden ausbessern? Das hatten sie und ihr Mann sich nicht zugetraut. Und einen amateurhaften Handwerker, der „mal eben“ das Parkett abschleift und hinterher ein dreckiges Chaos hinterlässt, wollten sie nicht bezahlen. „Dann habe ich die Firma Fuchsle Holzböden kennengelernt und wir fühlten uns von Anfang an gut aufgehoben“, so Krüger heute. „Der Mann hat Ahnung und verlangt einen fairen Preis - Der Boden sieht jetzt wirklich super aus. Und ich hatte einfach das Gefühl, nicht irgendein Kunde zu sein“, sagt Krüger. „Herr Volpe hat mir sogar noch einen wertvollen Tipp mitgegeben: Die steuerliche Absetzbarkeit.“

„Wir hören das häufiger, diese Vorbehalte“, so Firmeninhaber Jean-Marc Volpe. „Dabei braucht bei uns keiner Bedenken zu haben: Wir schauen uns zuerst vor Ort die Räume an und besprechen dann detailliert, was gemacht werden soll.“ Das böse Erwachen hinterher sei damit ausgeschlossen, erzählt der gelernte Schreiner und studierte Architekt, der bereits viele Jahre als Bodenleger gearbeitet hat. Darauf erhalten die Kunden ein individuelles Angebot für das Abschleifen und neu Versiegeln oder Ölen. Natürlich wird der Wohnraum am Ende wieder besenrein übergeben. Sogar abgestimmte Pflege- und Reinigungsmittel sind im Angebot.

Auch wer der alten, abgetretenen Holzterapie in Omas Häuschen wieder eine makellose Oberfläche geben möchte, ist bei Fuchsle Holzböden richtig. „Von unseren Kunden weiß ich, wie viele Erinnerungen mit solchen Dingen verbunden sein können und da ist die Freude groß, wenn die Treppe nach der Restaurierung wieder super aussieht.“

Die Bedenken von Frau Krüger waren also völlig unbegründet. „Diesen Fuchs kann man sich getrost ins Haus holen“, sagt sie lachend.



## Heizungssysteme

Spätestens seit der Ölkrise in den siebziger Jahren, ist allen bewusst, dass der Rohstoff Öl nicht unbegrenzt vorhanden ist. Auch der stark variierende Ölpreis sowie die Auswirkungen auf die Umwelt treiben viele Menschen weg vom Öl und hin zu alternativen Heizmöglichkeiten. Eine attraktive Möglichkeit ist das Heizen mit Biomasse, denn Holz beispielsweise überzeugt als nachhaltiger Rohstoff mit einem relativ stabilen Preis und effektivem Energiegewinn.

Die Technik hat sich in diesem Bereich sehr weit entwickelt und es werden hochmoderne Pellet- oder Scheitholzanlagen auf dem Markt angeboten. Eine andere Alternative liegt im Bereich Geothermie. Hier wird die natürliche Erdwärme mit Hilfe von Wärmepumpen an die Oberfläche befördert und zu Heizzwecken genutzt. Beide Varianten haben den Vorteil, dass es sich um äußerst umweltschonende Verfahren handelt, die nahezu keine CO<sub>2</sub>-Belastung verursachen.

Die Umrüstung auf regenerative Energiequellen ist in mehrfacher Hinsicht sinnvoll: Nicht nur der Umwelt- und Kostenfaktor spielt eine Rolle, sondern auch gesetzliche Bedingungen fordern die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Im EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) des Bundes wurde festgelegt, dass in allen Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien verwendet werden müssen. In Baden-Württemberg gilt diese Pflicht seit 1. Januar 2010 aufgrund der landesrechtlichen Regelung des EWärmeG (Erneuerbare-Wärme-Gesetz) auch für bestehende Wohngebäude im Falle eines Heizungstausches. Deshalb erscheint es für angehende Bauherren wie auch für Hausbesitzer sinnvoll, bereits frühzeitig über eine energiesparende Heizung und die Einbindung regenerativer Energieträger nachzudenken.

Die Umrüstung auf erneuerbare Energiequellen bietet auch finanziell gesehen überzeugende Vorteile: Es bestehen interessante Angebote zur finanziellen Unterstützung seitens des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) und der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Die KfW vergibt beispielsweise günstige Kredite für die Nutzung von regenerativen Energien, beim BAFA werden Fördermittel für Anschaffung und Einbau von einzelnen Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien bewilligt (vgl. Thema Fördermittel).

## Moderne Lüftungsanlagen

Noch vor einigen Jahren brauchte man sich um eine ausreichende Lüftung in unseren Häusern keine Gedanken machen. Die Fensterfugen, das Mauerwerk oder auch das Dach ließen unfreiwilliger Weise eher zu viel Frischluft in die Räume als zu wenig. Seitdem hat sich energetisch viel verändert. Gerade neue oder modernisierte, gut isolierte Gebäude und Dächer zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass bei geschlossenen Fenstern kein Luftzug mehr durch undichte Fugen oder Ritzen dringt. Das ergibt jedoch ein neues Problem: dicke Luft. Kochen, Waschen, Duschen, Atmen – täglich produziert jeder Mensch bis zu vier Liter Wasser, die an die Luft abgegeben werden. Wird diese Feuchtigkeit nicht aus der Wohnung transportiert, schlägt sie sich an kalten Stellen wie etwa Außenwänden nieder.

Ein regelmäßiger Austausch der verbrauchten Raumluft gegen frische Außenluft verhindert, dass sich Schimmel bildet. Experten empfehlen alle zwei bis drei Stunden für fünf Minuten zu lüften und im Optimalfall für Durchzug zu sorgen. Einfacher geht es mit technischer Unterstützung. Mieter und Eigentümer können beispielsweise mit steuerbaren Dachfenstern die Gebäudelüftung automatisieren. Die Fenster öffnen und schließen sich, auch wenn die Bewohner nicht zu Hause sind oder das Lüften vergessen. Die optimale Lösung stellt eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage dar. Sie sorgt für nie da gewesene Luftqualität in den Wohnräumen. Besonders Allergiker werden diese zu schätzen wissen. Ein positiver Nebeneffekt: Der kurze Zeitraum beim automatischen Lüften sorgt für einen geringen Energieverlust. Es genügt, den Ablauf einmal festzulegen, um jeden Tag für ausreichend Luftaustausch zu sorgen.

## Barrierefreies Bad

Durch eine Beeinträchtigung des Körpers kann sich das gewohnte Umfeld in einen Hindernisparcours verwandeln, in dem die Treppe zu lang und ohne Halterung nicht zu bezwingen ist, Armaturen sowie Lichtschalter unerreichbar entfernt sind und Stufen oder Kanten sich in Stolperfallen verwandeln. Vor allem das Bad möchte jeder möglichst lange ohne fremde Unterstützung nutzen können. Eine innovative Gestaltung



des Sanitärbereichs, die einen barrierefreien Zugang ermöglicht, verhilft körperlich eingeschränkten Menschen, die eventuell auf einen Rollstuhl angewiesen sind, zu einer unkomplizierten Nutzung.

Einige gesetzliche Rahmenbedingungen und Regeln sowie die DIN-Normen 18024 und 18025 liefern Richtlinien zu den allgemeinen Aspekten der Architektur wie beispielsweise Bewegungsflächen, Zugängen oder dem Boden und den Merkmalen einzelner Produkte wie Toilette,

Waschbecken und Griffe. Deutlich muss jedoch gesagt werden, dass es keine allgemeingültigen Vorschriften geben kann, denn die Bedürfnisse der einzelnen Menschen sind sehr unterschiedlich und müssen individuell gelöst werden. Dabei sind sicherlich Kompromisse mit den Vorgaben einzugehen, weil hier gilt: Der Mensch ist der Maßstab für Planung und Bau. Bei spezifischen Fragen zu rechtlichen und technischen Vorgaben zu barrierefreiem Bauen, steht Ihnen unser Bauverständiger, Herr Feil (Tel 35-391) gerne mit Rat und Tat zur Seite.

## Sanierungsbeispiel

Im nachfolgenden Beispiel wird verdeutlicht, in welchem Umfang sich Sanierungsmaßnahmen auf den Energiebedarf auswirken.

Das Sanierungsobjekt: Ein freistehendes Dreifamilienhaus

<b>Baujahr</b>	1957
<b>Heizung</b>	Öl-Zentralheizung, separate Elektroöfen (in den Bädern)
<b>Fenster</b>	doppelt verglaste Holzfenster, Kunststoff-Isolierglasfenster
<b>Primärenergieverbrauch</b>	240 kWh/m <sup>2</sup>
<b>Heizölverbrauch</b>	19 Liter/m <sup>2</sup>
<b>Kohlendioxidausstoß</b>	110 kg/m <sup>2</sup>

Die gute Adresse für Ihr Zuhause

**Malerbetrieb**  
**PETZOLD** ●●●  
räume. fassaden.<sup>®</sup>

Farbe Putz.  
Innen Außen.

neckarsulm | schillerstraße 2 | fax 7697  
**07132 - 2502** rundum wohlfühlen.

### Die Maßnahmen

Im Rahmen der Innenraumrenovierung wurden entscheidende energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Neuverlegung aller Elektroleitungen, energetische Renovierungen der Anlagentechnik und des Daches, Installation einer Gas-Brennwert-Heizung, Einbau einer Zwischensparrendämmung am Dach und Installation einer thermischen Solaranlage zur Brauchwassererwärmung.

→ Durch diese Maßnahmen sank der Primärenergiebedarf auf 189 kWh/m<sup>2</sup>. Der Kohlendioxidausstoß wurde halbiert.

Folgende Schritte bei der energetischen Renovierung der Außenhülle führten zu weiterer Energieeinsparung: Dämmung der sichtbaren Außenwände und der in der Erde liegenden Wandteile, Erneuerung von 60 Prozent der Fenster in der neuen Dämmebene durch Kunststoffenster, Ersatz der innen liegenden Rollladen-Kästen durch moderne Aufbaurollladen, Austausch des einfachen Holz-Garagentores durch eine dichtschießendere Variante, Einbau einer Lüftungsanlage mit Erdwärmetauscher und Wärmerückgewinnung.

→ Der Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser wurde durch die oben beschriebenen Maßnahmen zu zwei Drittel gesenkt.



## KfW-Förderprogramme

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet mehrere zinsgünstige Darlehen und Förderprogramme an. Mit der Maßnahme darf häufig erst begonnen werden, wenn ein schriftlicher Förderbescheid vorliegt. Deswegen sollten Sie sich im Vorfeld informieren und verschiedene Angebote vergleichen. Seitens der KfW werden in erster Linie Maßnahmenkombinationen gefördert. Energieberater helfen Ihnen bei der Abstimmung auf mögliche Förderungen.

<b>CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm</b>	unterstützt die Sanierung von Altbauten, mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu senken
<b>KfW-Wohneigentumsprogramm</b>	unterstützt Baumaßnahmen sowie den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung, wenn der/die Käufer selbst darin wohnen werden
<b>Ökologisch Bauen</b>	unterstützt energiesparende Baumaßnahmen (Passivhäuser, Energiesparhäuser) sowie Umbaumaßnahmen (Heizung auf Basis erneuerbarer Energien)
<b>Wohnraum modernisieren</b>	unterstützt die Sanierung bzw. Modernisierung eines Hauses/einer Wohnung, um den Energieverbrauch zu senken
<b>KfW-Programm Erneuerbare Energien</b>	unterstützt Investitionen in Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Biomasse, Solarkollektoranlagen etc.)
<b>Solarstrom erzeugen</b>	unterstützt die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage

[www.kfw.de](http://www.kfw.de)

## BAFA-Förderprogramme

<b>Nutzung erneuerbarer Energien</b>	unterstützt wird die Errichtung und Erweiterung von Anlagen, die die Nutzung von erneuerbaren Energien möglich macht
<b>Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz</b>	unterstützt wird der Erhalt, die Modernisierung und der Neubau von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
<b>Energiesparberatung – „Vor-Ort-Beratung“</b>	unterstützt wird eine Energieberatung für Gebäudeeigentümer sowie Mieter und Pächter

[www.bafa.de](http://www.bafa.de)

## Förderprogramme der Stadt Neckarsulm, Förderprogramm Klimaschutz

### Art und Maß der Förderung

Gefördert wird durch unentgeltliche Beratung und durch Gewährung einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschüsse.

### Förderfähige Maßnahmen

- Installation einer Wärmepumpe als Hauptheizungsanlage  
→ 500,00 € pro Kilowatt elektrischer Leistung / Höchstbetrag 1000,00 € je Anlage
- Installation von Biomassefeuerungsanlagen als Hauptheizungsanlage  
→ 10 % der Investitionskosten / Höchstbetrag 1000,00 € je Anlage
- Wärmedämmungsmaßnahmen bei Altbauten (Dach, Außenwand und sonstige)  
→ Dämmung Dach  
Pro volle m<sup>2</sup> verwendetes Dämmmaterial 5,00 € / Höchstbetrag 500,00 €  
→ Dämmung Außenwand  
Pro volle m<sup>2</sup> verwendetes Dämmmaterial 7,50 € / Höchstbetrag 1000,00 €  
→ Sonstige Dämmungsmaßnahmen  
Pro volle m<sup>2</sup> verwendetes Dämmmaterial 5,00 € / Höchstbetrag 500,00 €
- Wärmeschutzverglasungen (höchster zulässiger Uw-Wert: 1,0 W/m<sup>2</sup>K)  
→ Pro volle m<sup>2</sup> installierter Fensterfläche (incl. Fensterrahmen) 20,00 €  
Höchstbetrag bei Einfamilienhäusern 500,00 €  
Höchstbetrag bei Mehrfamilienhäusern 250,00 €  
→ Sonstige, nicht der Wohnnutzung dienende Gebäude werden mit höchstens 1000,00 € je Einzelgebäude gefördert
- Energiepässe  
→ Energiepässe oder energetische Untersuchungen werden mit 50% der Kosten (Höchstbetrag 250,00 €) gefördert, soweit nicht eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung besteht.





## Förderprogramm Solarenergie

### Art der Förderung:

Gefördert wird durch unentgeltliche Beratung und durch Gewährung einmaliger, nicht rückzahlbarer Zuschüsse.

### Förderfähige Maßnahmen:

Grundsätzlich förderfähig sind folgende Maßnahmen:

- (1) Errichtung von Anlagen, die im Rahmen der Photovoltaik der Gewinnung von Strom dienen.
- (2) Errichtung von Anlagen, die im Rahmen der Solarthermie der Erwärmung von Heiz- und Brauchwasser dienen.

### Förderhöhe und Fördervoraussetzungen

Vorbehaltlich der Mittelverfügbarkeit im städtischen Haushalt sind Anlagen förderungsfähig, die folgende technische Voraussetzungen erfüllen:

- (1) Anlagen der Photovoltaik
  - Gefördert werden Wohngebäude, sowie gewerbliche und sonstige Objekte mit maximal drei Kilowatt je Grundstück und je Antragsteller.
  - Ab einem Kilowatt installierter Leistung wird ein einmaliger Zuschuss von 750,- € pro Kilowatt gewährt.
- (2) Anlagen der Solarthermie
  - Förderfähig sind Anlagen ab einem Kollektormindestenergieertrag von 350 kWh/qm/Jahr.
  - Die Förderhöhe liegt bei 0,5 € pro einem kWh/qm/Jahr.
  - Es werden zur Warmwasseraufbereitung pro Objekt maximal 6 qm Kollektorfläche gefördert; bei Mehrfamilienhäusern werden maximal 2 qm Kollektorfläche je Wohneinheit gefördert. Soweit die Anlage auch der Gebäudeheizung dient, werden bis zu 15 qm Kollektorfläche gefördert.
  - (Beispiel:  $4 \text{ m}^2 \times 525 \text{ kWh} \times 0,5 \text{ €} = 1.050,00 \text{ €}$ )

### Ansprechpartner:

Wolfgang Münch, Bauverwaltungsamt Zi. 2.7, Gebäude B  
Tel.: 07132 35-313, E-Mail: [wolfgang.muench@neckarsulm.de](mailto:wolfgang.muench@neckarsulm.de)

## Förderprogramm City-Outfit

### (1) Förderprogramm Fassadensanierung

- Gefördert werden nachgewiesene Kosten von Fachwerkreileigungen, die Wiederherstellung historisch bedeutsamer und stadtbildprägender Putz- und Steinfassaden auf Veranlassung und im Einvernehmen mit der Stadt.
- Die Förderhöhe beträgt maximal 200,00 € pro m<sup>2</sup> Wandfläche. Die genaue Förderhöhe wird im Einzelfall entschieden.

### (2) Förderprogramm Fassadenverbesserung

- Gefördert werden nachgewiesene Kosten von Fassadenverbesserungen an Privatgebäuden auf Veranlassung und im Einvernehmen mit der Stadt, z.B. die Anbringung neuer Balkonbrüstungen, Hervorhebung von Architekturdetails, oder das Entfernen von Fassadenelementen oder Bauteilen.
- Die maximale Förderung beträgt 50 % der Aufwendungen. Höchstbetrag 2.500,00 €

### (3) Förderprogramm Stadtreparatur „Altstandorte“

- Gefördert werden nachgewiesene Kosten von Stadtreparaturmaßnahmen auf Privatgrundstücken auf Veranlassung und im Einvernehmen mit der Stadt, z.B. das Entfernen von Altanlagen wie Tankstellenvordächer, alte Werbeträger, brachliegende Schuppen.
- Die maximale Förderung beträgt 50 % der Aufwendungen. Höchstbetrag 2.500,00 €

### Ansprechpartnerin:

Ursula Bauder  
Amt für Stadtentwicklung Zi. 3.9  
Gebäude B  
Tel.: 07132 35-359  
E-Mail: [ursula.bauder@neckarsulm.de](mailto:ursula.bauder@neckarsulm.de)

Einen umfassenden Überblick über weitere Förderprogramme können Sie sich mit Hilfe der Förderdatenbank der Deutschen Energie Agentur im Internet verschaffen ([www.dena.de](http://www.dena.de)).

Der Bauherr:

# "Wo steht mein Haus?"

02

wissen, was möglich ist.  
die Architekten.

Wertsteigerung durch eine bessere Energie-Bilanz: Eine Energieberatung gibt Auskunft über die "Klasse" Ihrer Immobilie hinsichtlich ihrer Energie-Effizienz. Spezialisierte Architektinnen und Architekten ermitteln die Werte unabhängig und beraten Sie unverbindlich über bauliche Optimierungs-Möglichkeiten. Architekten in Ihrer Nähe finden Sie unter: [www.architektenprofile.de](http://www.architektenprofile.de)

03

04

[www.architektenprofile.de](http://www.architektenprofile.de)

Die Broschüre  
"Zu einem guten Ende gehört der richtige Anfang"  
schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.



**Der VR Lebensplaner**  
Liquide ein Leben lang.

**Wer bauen will, baut auf eine  
gute Bank.**

[www.volksbank-heilbronn.de](http://www.volksbank-heilbronn.de)

Wir machen den Weg frei.

**Volksbank  
Heilbronn** 