

...konstruktiv



Planen und Bauen
im



Enzkreis

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Baden-Württemberg gilt als Musterländle in Sachen „Eigenheim“. In kaum einem anderen Bundesland wird so viel gebaut wie dort, wo Badener und Schwaben Seite an Seite leben. Umfragen zeigen, dass in unserer Bevölkerung selbst in wirtschaftlich schwierigen Zeiten der Wunsch nach einem eigenen Heim eine hohe Priorität genießt. Doch wer sich bereits Wohnungsbesitzer oder Häuslesbauer nennen darf, weiß, dass am Beginn eines jeden Bauvorhabens viele Fragen beantwortet und weitreichende Entscheidungen getroffen werden müssen. Neben der Finanzierung, die es zu sichern gilt, stellt vor allem auch das dichte gesetzliche Regelwerk im Baubereich eine Hemmschwelle dar, die kaum überwindbar zu sein scheint.

Mit der Broschüre „Planen und Bauen im Enzkreis“ wollen wir den Menschen in unseren Städten und Gemeinden die ersten Schritte zum eigenen Heim ein wenig erleichtern. In einem Leitfaden haben wir Informationen und Hilfestellungen rund ums Bauen zusammengetragen, die unter anderem aufzeigen, in welchem rechtlichen Rahmen die persönlichen Planvorstellungen verwirklicht werden können. Gleichzeitig geben wir Tipps und Anregungen, die den Umgang mit allen am Bauvorhaben Beteiligten erleichtern. Für spezielle Einzelfragen stehen Ihnen selbstverständlich auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unser Baurechtsamtes gerne zur Verfügung.

Jahr für Jahr leben mehr Menschen in unserem Kreis. Der beste Beweis dafür, dass die Lebens- und Arbeitsbedingungen in unseren Städten und Gemeinden stimmen. Wir freuen uns, dass auch Ihre Wahl auf den Enzkreis gefallen ist und wünschen Ihnen viel Erfolg beim Bauen und viel Glück im eigenen Heim.



A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Karl Röckinger'.

Karl Röckinger
Landrat

Die Kapitel gliedern sich chronologisch in der Abfolge der Planungsphasen und Bauabschnitte

1. Was ist beim Planen zu beachten?

- 1.1. Kauf oder Bau eines Hauses? 6
- 1.2. Altbau oder Neubau? 6
- 1.3. Eigentumswohnung oder Haus? 6
- 1.4. Was kann ich mir leisten?
„Prüfliste für Darlehensraten“ 6

2. Das Baugrundstück

- 2.1. Auswahl eines Grundstücks 7
- 2.2. Grundstückserwerb 7
- 2.3. Nebenkosten 7
 - 2.3.1. Kanal, Wasser, Straßengebühren 8
 - 2.3.2. Notarkosten 8
 - 2.3.3. Grunderwerbsteuer 8
 - 2.3.4. Sonstige Nebenkosten 8

3. Was macht... und was kostet...

- 3.1. Der Immobilienmakler 10
- 3.2. Der Architekt 10
- 3.3. Die Bank 12
- 3.4. Der Notar 12
- 3.5. Der Handwerker (Was ist VOB?) 12

4. Das Baurecht

- 4.1. Bauplanungsrecht 13
- 4.2. Der Flächennutzungsplan 13
- 4.3. Bebauungsplan 13
- 4.4. Bauordnungsrecht 14

5. Das Genehmigungsverfahren

- 5.1. Voraussetzungen und Pflichten 16
- 5.2. Kenntnissgabeverfahren 16
- 5.3. Genehmigungsverfahren 17

6. Die Bauausführung

- 6.1. Rechte und Pflichten des Bauherrn 19
- 6.2. Biologisch Bauen 19
- 6.3. Preiswert bauen 20
- 6.4. Wie sicher ist mein Eigentum? 22

7. Der Bau ist fertig

- 7.1. Abnahme des Baus durch die Baurechtsbehörde 23
- 7.2. Abnahme des Baus durch den Bauherrn 23
- 7.3. Mängel am Bau? Was tun? 23

8. Baufinanzierung

- 8.1. Wichtige Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses 24
- 8.2. Weitere Förderungen des Staates? 24

9. Staatliche Wohnraumförderung 26

10. Der Dachausbau 27

11. Renovieren, Modernisieren, Sanieren? 28

12. Der Denkmalschutz 29

13. Baubezirke und Telefonnummern beim Baurechtsamt Enzkreis 30

14. Abfallwirtschaft Enzkreis 31

15. Planen und Bauen von A bis Z 34

Sanierung neuerer Altbauten 36

BauBG 38



**Hans-Peter +
Wolfgang**

RAIBLE

BAUUNTERNEHMUNG

**75242 Neuhausen • OT Hamberg
Schelmenstr. 12 • Tel. (0 72 34) 85 74 + 81 45**

**architekturbüro
geiser**

- planung &
bauleitung von:

- neubauen
- anbauen
- umbauen
- sanierungen

- sicherheits- &
gesundheitschutz

- wertermittlungen

markus geiser
freier architekt

brendstraße 71
75179 pforzheim

tel.: +49 72 31 / 768 99 -50
fax: +49 72 31 / 768 99 -56
mobil: +49 17 5 / 413 20 30

info@architekt-geiser.de
www.architekt-geiser.de

Kostenlosen
„Schreinerkatalog“
anfordern!



**SCHREINEREI
ERBACHER**

mehr als Holz

Ihre Schreinerei!

Enzbergerstraße 16
75223 Niefern-Ö. 1
Tel.: 0700 - 8890 8890
www.mehralsholz.de

- Möbel- und
Innenraumgestaltung
- Eigene Fertigung
- Küchen
- Möbelhandel



BRÜSTLE
Garten- & Landschaftsbau

75417 Mühlacker
Telefon (0 70 41) 4 52 58

- **Neuanlagen**
- **Pflanzarbeiten**
- **Teichanlagen**
- **Pflaster- und
Steinarbeiten**
- **Einfriedungen**



immoland

- **schlüsselfertiges Bauen**
- **Gebrauchtimmobilien
und Baugrundstücke**

Haldenstraße 41
75236 Kämpfelbach-Ersingen
Tel. 0 72 31 - 98 39 55
Fax 0 72 31 - 98 39 57
E-mail: immolandgmbh@t-online.de
Homepage: www.immolandgmbh.de

morlock.bau.gmbh
innovatives bauen für arbeit und wohnen

Unsere Bauten setzen den Wohnkomfort der Zukunft schon heute um.
Wir sind Spezialisten für Holz- und Massivhäuser auf höchstem Niveau unter Einsatz energieeffizienter Gesamtlösungen für mehr Lebensqualität.
Wir beraten Sie gerne umfangreich und setzen Ihre Wünsche individuell zum Festpreis mit regionalen Handwerkern um. Gerne zeigen wir Ihnen Referenzprojekte und unterbreiten Ihnen ein Angebot!

königsbacher straße 49 75203 königsbach-stein
Tel 07232 - 400 213 Fax 400 222

Sprechen Sie mit uns...

- ...wenn Sie den Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheims planen
- ...wenn Sie eine preiswerte und provisionsfreie Mietwohnung suchen
- ...wenn Sie die Verwaltung von Hausbesitz oder Eigentumswohnungen wünschen
- ...wenn Sie bei der Einstellung Ihres Wohn- oder Gewerbeobjektes betreut werden wollen



PFORZHEIMER

Bau und Grund GmbH

...wir sind für Sie da.

Erbprinzenstraße 20 • 75175 Pforzheim
Tel. (0 72 31) 93 02-0 • Fax (0 72 31) 93 02-11
Internet: www.pforzheimer.de
E-Mail: info@pforzheimer.de



HAUPTSITZ:
Pforzheimer Str. 15
D-75196 Remchingen
Tel. (0 72 32) 73 52 77
Fax (0 72 32) 73 52 79

NIEDERLASSUNG:
Karlstraße 138
D-76137 Karlsruhe
Tel. (07 21) 9 82 31 62
Fax (07 21) 1 83 92 26

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.

<u>Bezeichnung</u>	<u>Seite</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Seite</u>
„Schlüsselfertiges Bauen“	3, 5	Hausverwaltung	5
Architekt	11, 15, 23, 28	Heizöl	U3
Architekten- und Handwerkerservice	U3	Holzbau	5, 26
Architektenbüro	11	Holzbau/Zimmerei	15
Architektenkammer	40	Holzhaus	9, U2
Architektur	11	Ingenieurbüro	4, 15
Architekturbüro	3, 11, 14, 15	Ingenieurbüro für Elektrotechnik	28
Baggerbetrieb	20	Innenausbau	3, 21
Baugenossenschaft	5	Metallbau	3
Bausachverständiger	23	Möbel	3
Baustatik und Planung	26	Planungsbüro	U3
Bauträger	3	Sachverständiger	23
Bauunternehmen	9	Schlosserei	3
Bauunternehmung	3, 5	Schreinerei	21
Dachdecker	15	Steuerberater	25
Dienstleistungen – Umzüge	U3	Tiefbau	9
Elektroplanung	28	Tischlerei/Restauration	21
Fensterbau	21	Transporte	20
Fertighaus	U3	Unternehmensberatung	25
Fliesenleger Fachbetrieb	21	Vermessungsbüro	5, 15
Fliesenleger-Meisterbetrieb	5	Vermittlung von Gebrauchtimmobilien	3
Fliesenstudio	5	Wohnungsunternehmen	3
Garten- und Landschaftsarchitektur	11	Zeichenbüro	U3
Garten- und Landschaftsbau	3, 9	Zimmerei	5, 26
Glaserei	21		
Hausbau	U3		
Hausbau/Fertighaus	9		

U = Umschlagseite



Wie dicht ist Ihr Haus?

**Erfüllt Ihr Haus die neue
Energieeinsparverordnung?**

Wärmeverluste auf der Spur !



Fachkundiger Nachweis mit der Thermografie und dem Blower-Door-Test

bauphysik

Dr.-Ing. Benoit GmbH

**Königsbacher Straße 51
75196 Remchingen**

Tel.: 07232-372123

Fax.: 07232-372125

Email: info@dr-benoit.de

Als traditionsreiche Baugenossenschaft



Baugenossenschaft
ARLINGER eG

Hohlohstraße 6
75179 Pforzheim

Tel. (0 72 31) 94 62-0
Fax (0 72 31) 94 62-49

www.arlinger.de
info@arlinger.de

bieten wir:

- preisgünstige Mietwohnungen
- attraktive Eigentumswohnungen
- familiengerechte Eigenheime

Gerne beraten wir Sie!

Besuchszeiten:
Mo. bis Fr. 8-12 Uhr,
Mo. bis Mi. 14-16 Uhr
Do. 14-18 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung



PB
BENZINGER

- BAUUNTERNEHMUNG
- SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN

Peter Benzinger
Dipl.-Ing. (FH)

- Peter Benzinger
GmbH & Co.KG
Daimlerstr. 17
71299 Wimsheim
- Telefon: 0 70 44 / 4 14 18
Telefax: 0 70 44 / 4 33 08
Mobil: 01 70 / 8 55 03 61

VERMESSUNGSBÜRO
GERNOT HERRMANN

Dipl.-Ing. (FH) Gernot Herrmann

Beratender Ingenieur · Vermessung · BDB

Wolfslach 28
75203 Königsbach - Stein 1
Tel. 0 72 32 / 31 14 03
Fax 0 72 32 / 31 14 04



Palese Fliesenstudio GmbH
Boschstrasse 1
75236 Kämpfelbach-Bilfingen
Telefon 07232- 51 88
Telefax 07232- 17 90

*Verkauf
Beratung
Gestaltung
Ausstellung
Verlegung*

d h v
dennig hausverwaltungen
WEG-Verwaltung seit 1995.

www.dennig-hausverwaltungen.de - info@dennig-hausverwaltungen.de
Tel. 0 72 31 / 47 22 75 · Fax 0 72 31 / 47 22 76 · 75217 Birkenfeld

Gartenstraße 15
75195 Remchingen-Wi.

Telefon (0 72 32) 7 13 83
Telefax (0 72 32) 7 87 69

E-Mail: info@roesch.info
Internet: www.roesch.info



1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen.

Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt und damit billiger ist, oder man läßt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung das eine oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das „Selberbauen“ ebenfalls günstiger werden. Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist.

Bauen Sie ein Haus, und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger, bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen außerhalb der Städte und haben wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

1.2. Altbau oder Neubau?

Checkliste zur Planungsphase

- | | | |
|---|------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Kauf | oder | <input type="checkbox"/> Bau |
| <input type="checkbox"/> Altbau | oder | <input type="checkbox"/> Neubau |
| <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung | oder | <input type="checkbox"/> Haus |

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, daß die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Daher können in Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern gefördert werden. Das ist möglich, wenn der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann und die Maßnahmen sich aus finanziellen Gründen nicht lohnen. Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, spezielle für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. Kosten für Instandsetzung und Modernisierung können sofort steuerlich abgesetzt werden. Bei Maßnahmen, die zeitnah nach dem Erwerb der Immobilie erfolgen, sollte wegen der Einzelheiten fachkundiger Rat eingeholt werden.

1.3. Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meist ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her günstiger als ein freistehendes Haus. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen.

Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft, und die eigene Garage bietet Platz für Fahrräder und das Motorrad. Mit einem eigenen Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die zentralere Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

1.4. Was kann ich mir leisten? „Prüfliste für Darlehensraten“

Einnahmen

- Nettoverdienst Ehemann _____
- Nettoverdienst Ehefrau _____
- Kindergeld _____
- Sonstige Einkünfte _____

Summe der Einkünfte _____

Ausgaben

- Haushaltsmittel
inkl. Lebensmittel, Friseur, Kleidung usw. _____
- Autokosten
inkl. Benzin, Reifen, Reparaturen _____
- Wohnnebenkosten
inkl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon,
Rundfunk- und Fernsehgebühren usw. _____
- Urlaub _____
- Sonstiges _____
- Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %) _____

Summe der Ausgaben _____

Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen
(steht für die Darlehensraten zur Verfügung)

Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen, wie die Suche auf dem freien Markt.

2.1. Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der Gemeindeverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzungen für die Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der zuständigen Behörde (Gemeinde oder Landratsamt) erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

Grundsätzlich gibt es drei planungsrechtliche Situationen, in denen sich ein Grundstück befinden kann:

Fall 1: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Hier gilt: Das Grundstück ist soweit bebaubar, als das Vorhaben mit den einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar ist und die Erschließung als gesichert angesehen werden kann.

Fall 2: Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich), für den kein Bebauungsplan existiert.

Auch in diesem Fall ist eine grundsätzliche Bebaubarkeit gegeben, wenn die Erschließung gesichert ist. In welcher Art und Weise das Grundstück bebaut werden kann, richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung. Das Vorhaben muß sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Fall 3: Das Grundstück liegt im Außenbereich.

In der freien Landschaft sind grundsätzlich nur sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig. Hierzu gehören Wohngebäude nicht, es sei denn, sie sind Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Fazit: Ohne eine befahrbare Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche und ohne ausreichende Erschließungsanlagen (Wasserversorgung/Abwasser), ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Das Bauamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z.B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z.B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein; oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt...

Prüfliste für den Grundstückskauf

- Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan einsehen)
- Flächennutzungsplan einsehen
- Geschossflächenzahl prüfen
- Grundflächenzahl prüfen
- mögliche Nutzungsart prüfen
- Wegerechte
- Sonstige Nutzungsrechte Fremder

2.2. Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe eine Autobahn, Industrieanlagen, Müllverbrennung oder ein Flughafen geplant sind.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Vielleicht läßt sich ein Bebauungsplan, der dies nicht vorsieht nachträglich noch ändern. Achten Sie auch darauf, daß Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber auch noch andere „Kaufformen“ z.B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt es sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Gemeinden. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken erheblich mehr.

2.3. Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbsteuer (3,5 % der notariellen Kaufsumme) und Notariats- und Grundbuchkosten (1,0 % bis 2,5 % vom Kaufpreis für Kaufvertrag und Grundbuchbestellung).

2.3.1. Kanal, Wasser, Straßengebühr

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen.

Die Straßengebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Wobei die Gemeinde bzw. Stadt einen Teil der Kosten übernimmt.

Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen die Grundstückseigentümer. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätzen usw. mit eingeplant, so verteuern diese die Straßenkosten.

Die Kanal- und Wassergebühren richten sich nach der Grundstücksgröße und den Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung.

2.3.2. Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,0 % und 2,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

2.3.3. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt.

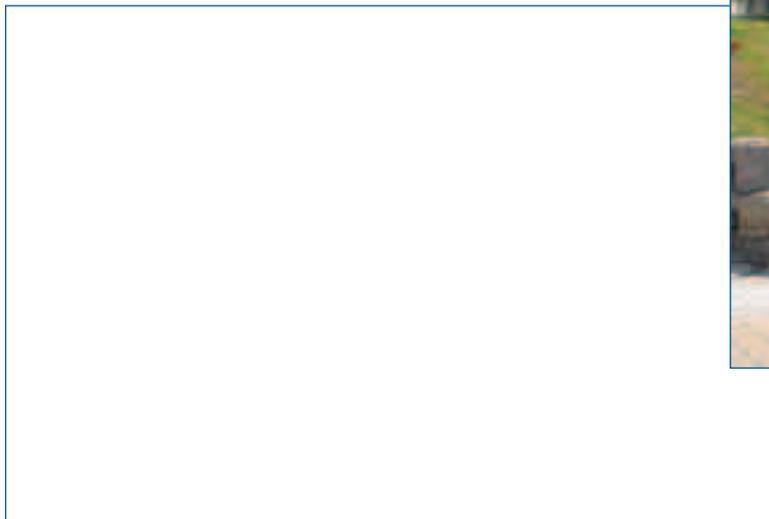
Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 7 200.000,- werden demnach 7 7.000,- Grunderwerbsteuer berechnet.

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

	Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig
Geschäfte			
Bushaltestelle			
Ärzte			
Öffentliche Verkehrsmittel			
Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz			
Garten			
Grundstücksgröße			
Zentrale Lage			
Freizeitangebote			

2.3.4. Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5 % bis 2,5 % des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3% bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren bei der Behörde an. Erfragen Sie diese bei der zuständigen Baurechtsbehörde.



Traumhäuser zum Festpreis – direkt vom Hersteller



Ihrer Musterhaus in Öschelbronn
ist jeden Sonntag von 13.00 bis 17.00 Uhr
oder nach Vereinbarung geöffnet.

Wir bauen Ein- und Zweifamilienhäuser zu einem hervorragenden Preis-Leistungsverhältnis!
Überzeugen Sie sich von unserer Qualität vor Ort und besichtigen Sie unser Musterhaus in Öschelbronn.
Oder fordern Sie unsere kostenlosen Informationen an.

Mittelweg 23 - 75223 Niefern-Öschelbronn - ☎ (0 72 33) 95 34 10 - Fax (0 72 33) 95 34 25 - info@allstav-haus.de - www.allstav-haus.de



Hess GmbH & Co

Bauunternehmen
Winzheimer Str. 17
75233 Tiefenbronn
Tel 07234-4244
Fax 07234-5885
www.hess-haus.de

Ihr Ansprechpartner für's Bauen

Handwerkliche Qualität und Tradition
seit über 70 Jahren

**Erstellen von Rohbau, Keller,
Garagen, Umbau, Anbau**

Sanierung und Renovierung

Service und Beratung vom Fachmann

Gebrüder
wagner
GmbH
Straßen & Tiefbauunternehmen

Max Eyth Str. 8 • 75443 Ötisheim
Tel. 0 70 41/8 48 64 • Fax 8 48 71

www.bauschwede.de

info@bauschwede.de
Tel.: 07082 / 413 13 50



BAU-schwede GmbH
Kirchweg 13
75331 Engelsbrand

beraten

planen

bauen



BAU-schwede
Skand. Holzhaus nach Maß

Wer sich Stress und Ärger ersparen will, sollte sich vorher genau absichern um unangenehme Überraschungen zu vermeiden.

3.1. Der Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustandekommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

3.2. Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, daß sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, daß der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte. Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, sind ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig vom Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, daß der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen Architekten? Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und läßt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluß kommt, muß der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen, neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft, sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann. Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt. In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skiz-

zen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt, sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

Wer bzw. was kostet wieviel?

Immobilienmakler:

3,42 % des Verkaufspreises

Architekt:

Berechnung nach „HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“, das sind 7 - 10 % der reinen Baukosten (ohne Grundstücks- und Nebenkosten)

Bank:

bis zu 2 % Provision der Kreditsumme u.U. Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Kredite

Notar:

1-1,5 % der notariellen Kaufsumme

Grunderwerbsteuer:

3,5 % der notariellen Kaufsumme

Handwerker:

Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung (aktuelle Stundensätze von 25 EUR bis 75 EUR)

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag (vorgeschriebene Vordrucke) und den übrigen Unterlagen bei der Gemeinde vorgelegt.

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, daß die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibung und Kostangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

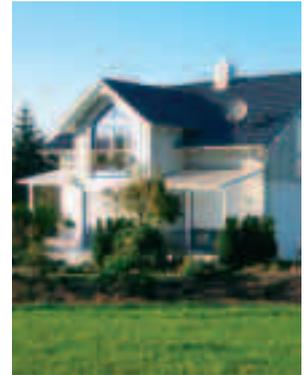
Sobald der Bauantrag genehmigt und die Baufreigabe erteilt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Im Kenntnisgabeverfahren ist allein der Fristablauf für den Baubeginn maßgebend.

Der Architekt hat einen Bauzeitenplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlußrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

Erich Bolz

Freier Architekt · Dipl. Ing. (FH)

- Entwurf
- Planung
- Ausschreibung
- Bauleitung



Architekturbüro Bolz · Beethovenstr. 8 · 75210 Kelttern-Dietlingen · Tel.: 0 72 36 - 980 303 · Fax: 0 72 36 - 62 34

ARCHITEKTURBÜRO BUCK

NEUBAU - ANBAU - UMBAU - SANIERUNG

UMFASSENDE BERATUNG
INDIVIDUELLE PLANUNG
KONSEQUENTE BAUÜBERWACHUNG
KOSTEN- UND TERMSICHERHEIT

THOMAS BUCK, DIPL.-ING. FREIER ARCHITEKT
HÖHENSTRASSE 50 / 3 75433 MAULBRONN
TEL 0 70 43 / 95 45 11 – FAX 0 70 43 / 95 45 12

gartenarchitektur freiraumgestaltung landschaftsplanung

büro volker boden
freier landschaftsarchitekt

ob der ziegelhütte 3
75223 niefern öschelbronn
fon 07233 / 97 21 04
fax 07233 / 97 21 05
funk 0171 / 540 14 54
e-mail vb@boden-landschaftsarchitektur.de
internet www.boden-landschaftsarchitektur.de



www.morlock-architekten.de

Wir beraten Sie gerne umfassend über Ihren geplanten Umbau oder Neubau.

Wir haben langjährige Erfahrung im innovativen und ökologischen Holz- und Massivbau, im besonderen als Passiv- und Niedrigenergiehaus. Auch für Sanierungen und Renovierungen sind wir Ihr kostenbewußter und kompetenter Partner seit 1965.

dipl. ing. (fh) richard morlock freier architekt keplerstrasse 5
75203 königsbach-stein • tel 0 72 32 - 31 10 20 • fax 31 10 22

HANS SIMMANK

DIPLOM-INGENIEUR FREIER ARCHITEKT BDA
LINDENSTRASSE 10V 75175 PFORZHEIM
TELEFON: 07231/33492

www.simmank-architekten.de



ALLGEMEINER HOCHBAU ■ INNENGESTALTUNG ■ FREIRAUMGESTALTUNG ■ ALTBAUSANIERUNG ■ BGE-KOORDINATION ■ GUTACHTEN

3.3. Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf. Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60 % des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges.

Das bedeutet, daß dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muß. Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20% bis 40% des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Am sichersten ist die Finanzierung, wenn Sie ca. 20 % Eigenkapital besitzen.

3.4. Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter, wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muß den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherheitstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

3.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu.

Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u.a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z.B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden z. B. durch Feuchtigkeitseinwirkung erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen läßt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge sind wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu 25.000,-, wenn nachgewiesen werden kann, daß er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft.

Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.



Das Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht.

4.1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

- die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und
- die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Der Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

4.2. Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muß grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies wird etwa alle zehn Jahre vorgenommen.

4.3. Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat. Im Regelfall wird der geplante Bebauungsplan in der Gemeindeverwaltung ausgestellt und den Bürgern erläutert. Anregungen und Bedenken der Besucher werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird in der Regel einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird von der Gemeinde bekannt gemacht. In bestimmten Fällen wird der Bebauungsplan dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt (z.B. wenn gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden muß). Dabei müssen die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme beigefügt werden. Mit der Bekanntgabe tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist in der Gemeindeverwaltung eingerichtet.



4.4. Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es das Verfahrensrecht (Genehmigungs- und Kenntnisgabeverfahren), sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu € 50.000,- geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder deren Abbruch angeordnet.

**Entwurf
Planung
Bauleitung
SiGeKo**

Gewerbe-u. Industriebau
Wohnungsbau
Sanierungen
An-u. Umbauten

ARCHITEKTURBÜRO



Herbert Suedes

**Dipl.-Ing. (FH)
freier Architekt**

Königsbacher Straße 51
75196 Remchingen

Telefon 0 72 32/7 07 05
Telefax 0 72 32/7 96 20
Mobil 01 74/3 94 31 49
e-Mail info@architekt-suedes.de

schubertstraße 49 75438 erhlängen
 telefon • fax 07043 31983
 e-mail: butzke.stieler@vbw.de internet: www.butzke-stieler.de



butzke . stieler freie architekten

Alles hat sein Maß

Ulrich Stieler

Vermessungsbüro



Beratender Ingenieur in der Ingenieurkammer Baden-Württemberg

- Baulandumlegungen • Grundstücksteilung/Grenzherstellung
- Höhen- und Bestandspläne • Lagepläne zum Baugesuch
- Bauvermessungen • Erdmassenberechnung
- Ingenieurvermessung • Datenverarbeitung
- Geographische Informations-Systeme • Ingrada

Birkenstraße 14/1 • 75217 Birkenfeld
 Telefon (0 72 31) 94 75-0 • Telefax (0 72 31) 94 75 20
 E-Mail: Mail@vb-stieler.de
 Internet: www.vb-stieler.de

FREIER ARCHITEKT

DIPL.-ING.

JOACHIM THEILMANN

(FH)

IN DEN ESSIGGÄRTEN 6
 D - 75249 KIESELBRONN
 TELEFON 07231 / 567847
 TELEFAX 07231 / 568867
 MOBIL 0172 / 1672232
 eMail: info@architekt-theilmann.de

DIPL.-ING. PETER SEIFERT
FREIER ARCHITEKT



- ENTWURF / PLANUNG / BAULEITUNG
- KOSTENGÜNSTIGER WOHNUNGSBAU
- UMBAU / ALTBAUSANIERUNG
- WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Königsbacher Straße 22 / 75203 Königsbach-Stein
 Tel. (0 72 32) 31 14 70 / E-Mail: APS@s-direkt.net

DIPL. ING. (FH) D. RUDMANN
 INGENIEURBÜRO FÜR BAUWERKE
 - PLANUNG - STATIK - BAULEITUNG -

SIE WOLLEN BAUEN ! GABELSBERGERSTR. 77
 INDIVIDUELL WIRTSCHAFTLICH 75175 FÜRZICH
 UND IN KÜRZESTER ZEIT ? TEL 07231 650327
DANN SIND WIR IHR PARTNER ! FAX 07231 650348

E-MAIL: DIETMAR.RUDMANN@GHE.DE



Langhof
 Kompetenz in Holz + Dach

*Seit 1910
 Qualität von
 Holz + Dach*

Ihr Fachbetrieb fürs komplette Dach

Holzbau • Eigener Gerüstbau • Wärmedämmung • Innenausbau
 Fassadenbau • Sanierung • Dacheindeckungen • Asbestsanierung
 Bitumeneindeckungen • Dachbegrünung • Dachsanierung
 Komplettsanierung

Langhof GmbH | Birkenfeld - Röhrenstr. 30 | 75217 Birkenfeld
 ☎ 07231 79231 - E-Mail langhof@röhrenstr.de

5.1. Voraussetzungen und Pflichten

Genehmigungspflicht/Kennntnisgabeverfahren

Grundsätzlich unterliegt die Errichtung (gleichbedeutend das Erstellen, Aufstellen, Anbringen, Einbauen, Einrichten, Instandhalten, Ändern, Nutzungsänderung) und der Abbruch (Beseitigen) baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen den baurechtlichen Vorschriften. Bevor man eine Baumaßnahme in Angriff nehmen möchte, sollte man bei der Baurechtsbehörde rückfragen, ob eine Genehmigungspflicht besteht, die Maßnahme nach dem Kennntnisgabeverfahren durchgeführt oder gar verfahrensfrei realisiert werden kann.

Um evtl. aufwendige Planungsarbeiten zu vermeiden, ist es zweckmäßig, wegen bestehender Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens zu bestimmten Einzelfragen einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides (Bauvoranfrage) zu stellen.

Planentwurfsvorwerker

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsvorwerker müssen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, Architekten und Ingenieure herangezogen werden, die aufgrund des Architektengesetzes bzw. des Ingenieurgesetzes dazu berechtigt sind. Es empfiehlt sich für die Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

Bauvoranfrage

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauunterlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Frage des Bauvorhabens erforderlich sind. In der Regel wird ein Lageplan im Maßstab 1:500, eine Baubeschreibung und eine Bauentwurfsskizze ausreichen. Diese Unterlagen müssen 3-fach beim Bürgermeisteramt eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstückes geklärt werden soll, ob das Baugrundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Der Bauvorbescheid gilt 3 Jahre. Für die Erteilung des Vorbescheides sind Verwaltungsgebühren (in der Regel 1 Promille der Baukosten) zu entrichten.



Bauvorhaben nach

Kennntnisgabeverfahren/Genehmigungsverfahren

Unter Kapitel „Bauordnungsrecht“ wurde kurz dargestellt, welche Möglichkeiten zur Verfügung stehen, um eine Baumaßnahme zu realisieren.

Alle für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kennntnisgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) und Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind bei der Gemeinde einzureichen.

Sehr wichtig für eine zügige Bearbeitung im Kennntnisgabe- und Baugenehmigungsverfahren ist die Vollständigkeit der Unterlagen. Müssen erst einzelne Angaben und Pläne nachgefordert werden, so kommt es leicht zu einer Verzögerung von mehreren Wochen. Falls bewußt Unterlagen nachgereicht werden (z.B. der Standsicherheitsnachweis), so ist dies vorher abzusprechen.

5.2. Kennntnisgabeverfahren

Im Kennntnisgabeverfahren hat der Bauherr als Bauvorlagen in mindestens zweifacher Ausfertigung einzureichen:

- den von einem Sachverständigen erstellten Lageplan (schriftlicher und zeichnerischer Teil), Maßstab 1:500,
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100,
- die Darstellung der Grundstücksentwässerung,
- die Erklärung zum Standsicherheitsnachweis,
- die Bestätigung des Planvorwerkers und des Lageplanfertigers,
- die Bestätigung des Bauherren, dass er die Bauherrenschaft für das Vorhaben übernommen und einen geeigneten Bauleiter bestellt hat.



Die Bauvorlagen sind vom Planverfasser zu unterschreiben. Innerhalb von fünf Arbeitstagen hat die Gemeinde dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich zu bestätigen, es sei denn, es wird festgestellt, dass

- die Bauvorlagen unvollständig sind,
- die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,
- eine hindernde Baulast besteht oder
- das Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Sinne § 142 Baugesetzbuch, in einem förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich im Sinne des § 165 Baugesetzbuch oder in einem förmlich festgelegten Gebiet nach § 172 Baugesetzbuch liegt und die hierfür erforderlichen Genehmigungen nicht beantragt worden sind.

Innerhalb der fünf Arbeitstagefrist sind die Angrenzer über das Bauvorhaben zu unterrichten. Bedenken können innerhalb von zwei Wochen vorgebracht werden. Die Angrenzer werden über das Ergebnis der Prüfung ihrer Bedenken unterrichtet.

Mit der Ausführung des Vorhabens darf begonnen werden,

- wenn die Angrenzer schriftlich zugestimmt haben, zwei Wochen
- bei sonstigen Vorhaben einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen.

Dies gilt nicht, wenn der Baubeginn untersagt wurde, oder Maßnahmen vorgesehen sind, die Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen erforderlich machen. Mit diesen Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Antrag genehmigt wurden.

5.3. Genehmigungsverfahren

Im Genehmigungsverfahren ist mit den Bauvorlagen der schriftliche Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag) einzureichen.

Als Bauvorlagen sind mindestens in dreifacher Ausfertigung einzureichen:

1. Lageplan (schriftlicher und zeichnerischer Teil), Maßstab 1:500,
2. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100,

3. die Baubeschreibung,
4. die Darstellung der Grundstücksentwässerung,
5. die bautechnischen Nachweise oder die Erklärung zum Standsicherheitsnachweis,
6. nach Maßgabe des § 42 Landesbauordnung die Benennung eines Bauleiters mit dessen Name, Anschrift und Unterschrift.

Die Bauunterlagen Ziffer 4-6 mit Ausnahme der Erklärung zum Standsicherheitsnachweis können nachgereicht werden, müssen der Baurechtsbehörde jedoch vor Baubeginn vorliegen. Ziffer 4 und 5 sind so rechtzeitig vorzulegen, dass sie noch vor Baubeginn geprüft werden können. Einzelheiten über Inhalte der Bauvorlagen enthält die Verfahrensordnung zur Landesbauordnung; die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baurechtsbehörde geben Ihnen gerne detaillierte Auskunft.

Die Baurechtsbehörde hat die eingereichten Unterlagen innerhalb von zehn Arbeitstagen auf Vollständigkeit zu prüfen. Sobald die Unterlagen vollständig sind, hat die Baurechtsbehörde den Eingang zu bestätigen und den voraussichtlichen Entscheidungszeitpunkt mitzuteilen. Der Beginn der Fristen hängt maßgebend davon ab, wie viele Fachdienststellen (Träger öffentlicher Belange) zum Bauvorhaben gehört werden müssen und in wievielfacher Ausfertigung die Bauvorlagen eingereicht wurden. Je mehr Unterlagen vorliegen, desto mehr Stellen können gleichzeitig angehört werden. Dadurch verringert sich die Anhörungsfrist und zugleich das Entscheidungsverfahren.

Die Baurechtsbehörde hat über den Bauantrag zu entscheiden

- bei Wohngebäuden, zugehörigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der Baunutzungsverordnung innerhalb eines Monats,
- bei sonstigen Vorhaben innerhalb von zwei Monaten.

Diese Frist beginnt, sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob Ihr Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen (nicht den privat-rechtlichen) Vorschriften entspricht. Ist dies der Fall, so besteht ein Rechtsanspruch auf die Baugenehmigung.



Die Bearbeitungsdauer des Bauantrages ist meist unterschiedlich. Sie hängt wesentlich davon ab, ob die rechtliche und technische Überprüfung größere Probleme aufwirft. Das kann insbesondere der Fall sein, wenn z.B.

- zwingende baurechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Behörde ist meist bestrebt, eine Ablehnung zu vermeiden und wird dem Bauherrn eine Umplanung empfehlen,
- eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist,
- zusätzliche Fachbehörden einzuschalten sind,
- sich Schwierigkeiten mit dem Grenverlauf ergeben,
- denkmalschützerische Belange zu berücksichtigen sind.

Beginnen Sie aber keinesfalls mit dem Bau vor Erhalt der Baugenehmigung. Ein solcher Verstoß zieht viel Ärger und ein Bußgeld nach sich. In dringenden Fällen kann eine Teilbaugenehmigung beantragt werden, etwa für vorzeitigen Baubeginn mit den Erdarbeiten oder sogar fürs Kellergeschoss. Auch sollten Sie später nicht von den genehmigten Plänen abweichen. Hier wäre die kostenpflichtige Baueinstellung und ebenfalls ein Bußgeldverfahren die Folge. Sollte sich während des Baus die Notwendigkeit einer Änderung ergeben, so wenden Sie sich an die Baurechtsbehörde. Dort wird man Ihnen mitteilen, ob die Änderung genehmigungspflichtig ist und somit evtl. ein Tekturplan (zusätzlicher Antrag mit Planausschnitt für den von der Änderung betroffenen Bereich) notwendig ist.

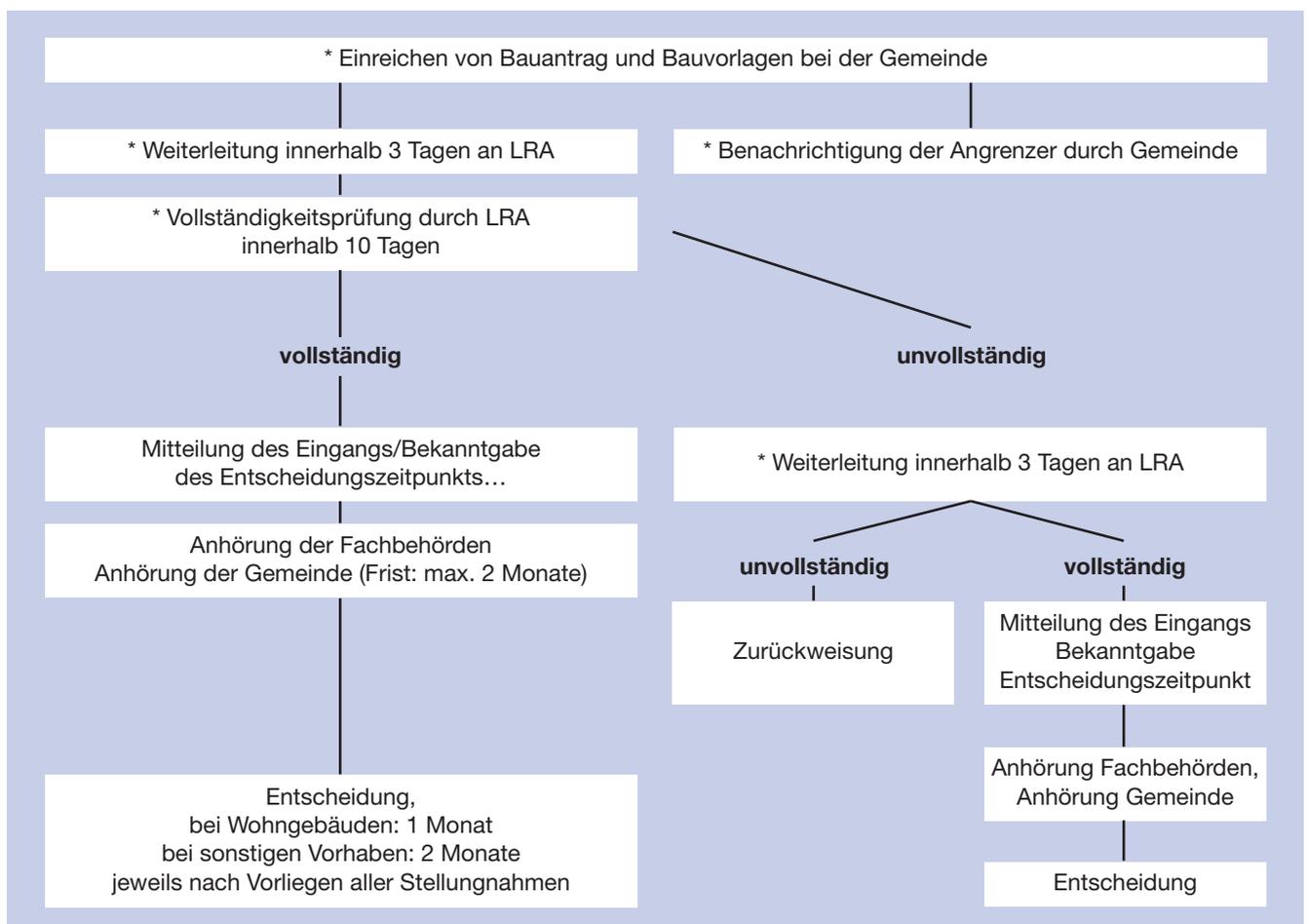
Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde oder wenn sie drei Jahre unterbrochen worden ist. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden. Die Verlängerung einer einmal erloschenen Baugenehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muss ein neuer Bauantrag gestellt werden. Die Verlängerung einer Baugenehmigung ist ebenfalls gebührenpflichtig.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung werden nach dem Landesgebührengesetz Baden-Württemberg und der hierzu ergangenen Gebührenordnung, festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Bausumme, die unabhängig von den Angaben des Bauherrn errechnet wird (gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung eines Bauantrages). Die Gebühr beträgt im Regelfall 4 Promille der Baukosten. Im Kenntnissgabeverfahren fallen Gebühren an für die Beratungsgespräche, die Sie evtl. zusammen mit Ihrem Planverfasser bei der Baurechtsbehörde führen und für die Bestätigung der Vollständigkeit der Bauunterlagen. Die jeweilige Gebührensatzung hat ihre Rechtsgrundlage im Landesgebührengesetz Baden-Württemberg bzw. in der Verwaltungsgebührenordnung.

Verfahrensablauf



Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden.

6.1. Rechte und Pflichten des Bauherrn

Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beobachtet werden müssen. Mit der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben darf erst begonnen werden, wenn der Baufreigabeschein erteilt ist. Dieser ist zu erteilen, wenn die in der Baugenehmigung für den Baubeginn enthaltenen Auflagen und Bedingungen (als Nebenbestimmungen und Hinweise bezeichnet) erfüllt sind. Wird eine Baugenehmigung ohne Auflagen und Bedingungen erteilt, wird gleichzeitig auch der Baufreigabeschein, Roter Punkt, ausgestellt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondererlaubnis beim Bauamt der Stadt oder der Gemeinde eingeholt werden.

6.2. Biologisch Bauen

Bei Baumaterialien konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind.

Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)
3. Strahlenexposition aus Baustoffen, z.B. Radon und seine Folgeprodukte.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

Glas

Glas „ebenfalls ein reines Naturprodukt“, ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle nach

Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten. Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen läßt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit läßt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

Wärmedämmung und -speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle und der Einsatz alternativer Techniken helfen den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen reduzieren. Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren läßt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, daß er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

Energiesparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80 % des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Streng genommen müßten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden.

Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein.

Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld.

Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Meßprotokoll muß beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als 0, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas in Heizwasser.

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bißchen mehr sein...“ ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muß die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung“. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei den Verbraucherverbänden, den Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und

Warmwassertechnik einzuholen. Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten und Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten Ihres Energieverbrauches sein kann. Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft. Einige Altanlagen sind daher nicht mehr erlaubt.

6.3. Preiswert bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muß man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich

Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung läßt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.

2. Am Rohbau nicht sparen!

Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden.

Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie-

und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschoßdecken und das Dach.

3. Grundrisse dem Bedarf anpassen

Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muß nicht unbedingt 60 m² groß sein.

4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden

Exclusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge oder Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage Luxus „nachzurüsten“.

5. Grundstücksfläche optimal ausnutzen!

Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites oder eine ganze Siedlung Platz. Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zu Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

6. Kellerfrage?

Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden, zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, daß Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

7. Baustoffe „horten“.

Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.

8. Eigenleistungen einbringen.

Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.



Morlock - Fensterbau



Fenster - Türen
Rolladenbau



Schwarzwaldstraße 7
75242 Neuhausen-Steinegg
Tel. (0 72 34) 43 38 • Fax (0 72 34) 44 44



**DIE
WERKSTATT**

MATTHIAS LINDER

ENGELSBRANDER WEG 10 • 75331 ENGELSBRAND/SALMBACH
TELEFON (0 72 35) 33 03 • TELEFAX (0 72 35) 74 02
MOBIL (01 71) 6 25 30 35
E-MAIL: DIE-WERKSTATT@T-ONLINE.DE



**Individueller Innenausbau
Parkett- und Laminatboden
Theken- und Ladenbau
Praxiseinrichtungen**



Jochen Heintz • Holztechniker • Schreinermeister
St.-André-Str. 16 • 75203 Königsbach-Stein
Tel.: (0 72 32) 56 02 • Fax: (0 72 32) 45 16
www.schreinerei-heintz.de • info@schreinerei-heintz.de

Ihr Fliesen-Team
für Alt-, Um- u. Neubau

Klaus Hassur
Fliesenleger-Fachbetrieb
GmbH



Tel.: 07231/82578
Fax: 07231/82655
Mobil: 01 71/274 05 33
75228 Ispringen, Friedenstraße 35

SCHÄFER GMBH
TRANSPORTE • BAGGERBETRIEB



75334 Straubenhardt-Feldrennach • Kreuzstraße 16
Büro: Am Schlehenbusch 28
Telefon (0 70 82) 87 33 • Fax (0 70 82) 4 11 71

Massarbeit in Holz

UWE FESSLER
Tischlermeister

Innenausbau
Individualmöbel
Restauration
Kulissenbau
Reparaturleistung
Montageservice

Talstraße 8 • 75239 Eisingen
Tel. (0 72 32) 38 35 20 • Fax (0 72 32) 38 35 21

6.4. Wie sicher ist mein Eigentum?

Wer viel Zeit und Geld investiert hat, um sein Eigenheim zu verwirklichen, möchte nicht, daß dieses zerstört wird. Schon mit wenig Aufwand läßt sich das Haus oder die Wohnung schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

Licht am und im Haus

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus. Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden. Allerdings lösen auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung aus. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während Ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.

Rolläden

Bauen Sie Rolläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie absperrbar, so können sie von außen nicht hochgeschoben werden und bieten in fest verankerten Führungsschienen eine hohe Sicherheit.

Gitter

Mindestens 8 mm Durchmesser müssen die Gitterstäbe haben, sollen sie gegen mögliche Einbrecher Schutz bieten. So lassen sich beispielsweise Gästetoilette, bei denen ein Fenster gekippt sein soll, wirksam schützen. Eingemauerte Gitter bieten die gewünschte Sicherheit. Nachträglich angeschraubte Gitter können wieder abgeschraubt werden.

Schlösser

Abschließbare Fenstergriffe im ganzen Haus und Kippsicherungen erlauben es, Fenster nachts geöffnet zu lassen. Die Eingangstüre muß ein stabiles Schloß mit einem bündigen Schließzylinder besitzen. Damit nach einem Tritt nicht die ganze Tür zu Bruch geht, soll diese inclusive Rahmen möglichst stabil sein.

Alarmanlagen

Sie sind der teuerste Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten mehrere tausend Mark und sind meist so sensibel, daß es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen sind für Einbrecher kein Hindernis. Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.

Bauherr und Gartenarchitekt

Der Wunschgarten aller Bauherren soll

- möglichst schnell angelegt und zugewachsen sein,
- möglichst wenig kosten,
- möglichst keine Pflege erfordern und das ganze Jahr über blühen.

Leider gibt es diesen Garten nicht, denn alle diese Forderungen schließen einander aus. Trotzdem ist es auch für den gärtnerisch nicht versierten Laien möglich, einen wenig pflegeaufwendigen und doch erfreulichen Garten anzulegen und zu unterhalten.

Voraussetzung hierfür ist allerdings

- eine rechtzeitige qualifizierte Beratung und Planung
- eine fachgerechte Anlage und
- eine bewußte Pflege

Ein sicherer Weg, sich jahrelangen Ärger, überflüssige Mühen und schmerzende Mehrkosten aufzuladen, ist, seine Außenanlagen ohne Garten- und Landschaftsarchitekten anzulegen.

Ein Erfahrungsgrundsatz, den man beherzigen sollte, lautet: Wer am Planungshonorar spart, der zahlt an anderer Stelle das Mehrfache davon wieder drauf! Versäumnisse zu korrigieren und Fehler bei der Anlage zu beheben kostet erheblich mehr als eine fundierte Planung und Bauleitung.

Spätestens nach Fertigstellung des Rohbaus sollte mit der Planung der Außenanlagen begonnen werden.

In diesem Baustadium kann noch Einfluß genommen werden auf:

- ein sachgerechtes Verfüllen und Verdichten der Arbeitsräume,
- die wichtigen Höhenanschlüsse für Isolierung, Verputz- und Entwässerungsarbeiten,
- die Verwendung der beim Bauaushub angefallenen Erdmassen,
- die Rohplanie und die Anschlüsse an die Umgebung aller Dinge, die später gar nicht mehr oder nur mit viel Aufwand wieder in den Griff zu bekommen sind.

Der Gartenarchitekt ist der qualifizierte Fachmann für Planung, Bauorganisation, Bauleitung und -überwachung. Er ist ihr fachkundiger Berater. Gegenüber den Behörden und allen am Bau Beteiligten vertritt er Ihre Interessen in allem, was die Außenanlagen betrifft.

Die enge, partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Bauherrn und Architekten setzt ein Vertrauensverhältnis voraus. Machen Sie dem Gartenarchitekten Ihrer Wahl mit allen Ihren Wünschen vertraut. Informieren Sie ihn über Ihre Vorstellungen und Möglichkeiten. Bedienen Sie sich dabei einer eigenen „Checkliste“. Nehmen Sie auch die ersten Skizzen mit, die Sie selbst gezeichnet haben.

Der Gartenarchitekt wird Ihnen auf Wunsch nach der Grundstücksbesichtigung und nach einer genauen Bestandsaufnahme einen ersten Entwurf anfertigen. Er zeigt Ihnen auf, wie Ihre Vorstellungen zu realisieren sind, und wie Ihr Grundstück optimal genutzt werden kann.

Erstzeichnungen sind „unverbindlich“. Das heißt, Sie sind dadurch nicht etwa daran gebunden, dem betreffenden Architekten nun auch den Bauauftrag zu erteilen. Ebenso ist dieser nicht verpflichtet, Ihre Außenanlagen auch zu bauen.

7.1. Abnahme des Baus durch die Baurechtsbehörde

Schreibt die Baurechtsbehörde eine Abnahme vor, hat der Bauherr rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahme gegeben sind.

Feuerungsanlagen dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirksschornsteinfegermeister die Brand-sicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt hat.

Die Gebühren für die Bauabnahme, richten sich nach der Höhe der Baukosten (z.Zt. = 1. v. T. der Baukosten).

7.2. Abnahme des Baus durch den Bauherrn

Mit der Zahlung der letzten Schlußzahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, daß es sich um die Abschlußzahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen. Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOB-Verträgen 2 Jahre, nach BGB-Verträgen 5 Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

7.3. Mängel am Bau? Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen

gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen. Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muß er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweis-sicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig.

Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln.

Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

Dipl.-Ing. (FH) **Helmut Siart**
Bausachverständiger

Vereidigter Sachverständiger
für Abrechnung, Baubetrieb
und Bauablaufstörung

Allmendäcker Straße 17
75223 Tiefenbronn
Telefon (0 72 34) 69 83
Telefax (0 72 34) 94 22 92

entwurf
baugenehmigungsplanung

ausführungsplanung
bauleitung

gutachterliche beratungen
bauphysikalische untersuchungen
schadensgutachtenerstattung

Dipl.-Ing.
Hans-Peter Wagner
freier Architekt

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden



Hans-Meid-Straße 5-7 · 75173 Pforzheim
fon 07231-27425 · fax 07231-23532
e-mail info@arch-wagner.de
www.arch-wagner.de

8.1. Wichtige Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses

Steuerliche Vergünstigungen können die finanzielle Belastung erheblich verbessern. Wichtig ist deshalb eine frühzeitige Information, damit eine maßgeschneiderte Finanzierung entstehen kann.

Finanzielle Förderungsmöglichkeiten beim Bau oder Kauf eines Hauses

Wer selbst in sein Haus einzieht, kann die Steuervorteile aus dem Eigenheimzulagengesetz nutzen. Voraussetzung ist, dass ihre Einkommen aus dem Jahr des Kaufs bzw. der Fertigstellung mit den Einkünften aus dem Jahr zuvor zusammen bis zu € 163.614,- bei Verheirateten und € 81.807,- bei Alleinstehenden betragen. Je Kinde erhöht sich diese Grenze, aus zwei Jahreseinkommen berechnet, um jeweils € 30.678,-. Jede Person kann diese Förderung einmal im Leben in Anspruch nehmen, soweit er nicht bereits einen Steuervorteil für ein selbst bezogenes Eigenheim in Anspruch genommen hat. Die Höhe der Eigenheimzulage beträgt bei neuen Häusern 5 % des Anschaffungswertes, wobei maximal € 2.556,- gewährt werden. Hierzu zählen sowohl die Herstellungskosten als auch die Grundstückskosten. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob Sie das Haus als Bauherr neu bauten oder ein bis zu drei Jahre altes Haus gebraucht gekauft haben. Für ein Haus, das älter als 3 Jahre ist, erhalten Sie nur 2,5 % bis zu maximal € 1.278,- des Anschaffungspreises vom Finanzamt.

Für jedes Kind, für das Sie Kindergeld beziehen oder Kinderfreibetrag in Anspruch nehmen, werden weitere € 767,- Förderung bezahlt.

Die Förderung wird 8 Jahre lang jährlich zum 15. März ausbezahlt. Sollten Sie innerhalb der acht Jahre wegen Auszugs oder Überschreitung der Verdienstgrenze keine Förderung mehr erhalten, so verfällt der restliche Anspruch nicht. Bauen Sie zum zweiten Mal, können Sie die verbleibenden Jahre in Anspruch nehmen. Verkaufen Sie beispielsweise Ihr Haus nach 5 Jahren und ziehen in ein neues Heim ein, gilt die Förderung für die verbleibenden 3 Jahre.

Besondere Förderung ökologischer Modernisierungsmaßnahmen

Zusätzliche Förderung erhält derjenige, der den Einbau von Solaranlagen, Wärmepumpen und Anlagen zur Wärmerückgewinnung vornimmt. Die Förderung erhält der Bauherr sowohl für neue Häuser, als auch für gebrauchte Objekte, die modernisiert werden. Aber auch Niedrigenergiehäuser sind förderungswürdig.

Weitergehende Förderungsmöglichkeiten bei der Sanierung eines Gebäudes

Alle regelmäßig durchgreifenden Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses, der Haustechnik, dem Feuchtigkeits-, Wärme-, Brand- und Schallschutz oder der Grundrißgestaltung beitragen, sind gegebenenfalls förderungsfähig.

Der Eigentümer, der eine Modernisierung seines Gebäudes erwägt, sollte zunächst Kontakt mit der Gemeinde aufnehmen. Dort kann er klären, unter welchen Voraussetzungen Förderungsmittel für die von ihm beabsichtigten Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden.

Für Gebäude mit umfangreichem Sanierungsbedarf, deren Erhaltung und Erneuerung nach dem städtischen Sanierungskonzept vorgesehen ist, wird die Gemeinde ein Gutachten bei einem Architekten in Auftrag geben.

Darin wird die Modernisierungsfähigkeit und -würdigkeit des Gebäudes untersucht, Art und Umfang der erforderlichen Arbeiten geklärt und eine Modernisierungsplanung samt notwendiger Kosten aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird eine Modernisierungskonzeption mit Maßnahmen- und Kostenrahmen zwischen Eigentümer, Architekten und Gemeinde abgestimmt.

Durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung prüft die Gemeinde, ob die geplanten Maßnahmen für den Eigentümer zu untragbaren Kosten führen und eine Förderung grundsätzlich möglich ist. Nach den Förderungsbestimmungen des jeweiligen Bundeslandes kann dem Eigentümer der Anteil der Kosten erstattet werden, der sich wirtschaftlich nicht trägt. In der Regel ist jedoch der Zuschuß auf weniger als 50 % der berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten begrenzt.

Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme entscheiden die zuständigen Gremien der Gemeinde entsprechend der Priorität der Maßnahmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Auf der Grundlage der Entscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde abgeschlossen, der die Durchführung und Förderung der Modernisierung im einzelnen regelt.

8.2. Weitere Förderungen des Staates?

Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung planen. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen werden bei Modernisierungsmaßnahmen mitunter auch finanzielle Hilfen für Mieter bei modernisierungsbedingtem Umzug geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dem Eigentümer auch der entstehende Mietausfall erstattet werden.

Vorteile im Altbauerwerb

Durch die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ergeben sich für den Grundstückseigentümer neben den Vorteilen einer direkten Förderung folgende Besonderheiten: Im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern außerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes braucht er keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder zu leisten; dagegen wird von jedem Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nach Abschluß der Sanierung ein Ausgleichsbetrag erhoben, der sich an der sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grundstücks bemißt.

Notwendige Unterlagen

Überdies hat der Grundstückseigentümer zu beachten, daß zur Absicherung der Sanierungsziele eine besondere schriftliche Genehmigung für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben einzuholen ist:

Dazu gehören insbesondere die Veräußerung eines Grundstücks und Erbbaurechts, die Belastung eines Grundstücks, Nutzungsvereinbarungen für Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grundstücks, eine Nutzungsveränderung, sowie wertsteigernde Veränderungen und bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück. Bei Kaufverträgen wird geprüft, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert „ohne Berücksichtigung der durch die Sanierung oder die Aussicht auf Sanierung eingetretenen Werterhöhung,, ent-

spricht. Um sanierungsbezogene Grundstücksspekulationen zu verhindern, muß die Stadt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dem Vertrag die Genehmigung versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den sanierungsunbeeinflußten Bodenwert überschreitet.

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

Ziel des Programms ist es in Dörfern und Gemeinden vor allem des ländlichen Raumes die Lebens- und Arbeitsbedingungen durch strukturverbessernde Maßnahmen zu erhalten und fortzuentwickeln, den landwirtschaftlichen Strukturwandel abzufedern und dabei sorgsam mit den natürlichen Lebensgrundlagen umzugehen (s. Richtlinie zum Entwicklungsprogramm).

Zuwendungsempfänger sind Gemeinden, natürliche und juristische Personen, Personengemeinschaften und -gesellschaften.

Zuwendungen werden gewährt für strukturverbessernde Maßnahmen in ländlich geprägten Orten. Darüberhinaus können Maßnahmen aus einigen Förderschwerpunkten auch in anderen Orten des ländlichen Raumes bzw. unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise auch in anderen Orten der Randzone um die Verdichtungsräume nach dem Landesentwicklungsplan gefördert werden.

Antragsberechtigt für die Aufnahme in das Förderprogramm ist die jeweilige Gemeinde.

Die Anträge der Gemeinden werden dann jährlich im Rahmen einer Sitzung des beim Landratsamt bestehenden Ko-

ordinierungsausschusses bewertet und in einer Rangfolge dem Regierungspräsidium Karlsruhe zugeleitet, das die Anträge des Regierungsbezirks wiederum mit einem Programmvorschlag dem Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum weiterleitet. Dieses führt eine Abstimmung der Programmvorschläge aus den einzelnen Regierungsbezirken durch und entscheidet über die Mittelzuweisung.

Fördermittel für umweltschonende Energienutzung

„Eigentlich würde ich ja gerne. Aber ich kann es mir nicht leisten.“ Wer baut muß oft mit jedem Pfennig rechnen. Es werden Abstriche gemacht, wo es scheinbar am leichtesten fällt – und deshalb wird nicht selten an Baumaßnahmen, die den Umweltschutz betreffen, gespart.

Doch umweltgerechtes Bauen ist nicht nur ein bedeutender Beitrag zur Ressourcenschonung – es spart auch Geld. Wer beim Bau eines Hauses in energiesparende Maßnahmen investiert, spart auf Dauer hohe Energiekosten und senkt dadurch die Nebenkosten des Eigenheims. Auch kann jeder Bauherr Förderungsmöglichkeiten für erneuerbare Energien nutzen.

Der Förderkatalog für Bauherren umfaßt Passiv- und Niedrigenergiehaus, Sonnenkollektoren (Solarthermie), Photovoltaikanlagen und den Einsatz von Wärmepumpen. Nähere Auskunft über die Antragsformalitäten und die Konditionen erteilen Ihnen die Kreditanstalt für Wiederaufbau, Postfach 11 11 41, 60046 Frankfurt (Tel.: (0 69) 74 31-0), Ihre Hausbank, ggf. auch das zuständige Finanzamt.



KARLHEINZ SPITZMÜLLER STEUERBERATUNG

- Erstellung sämtlicher Steuererklärungen
- Vertretung gegenüber den Finanzbehörden
- Buchführung, Jahresabschluss
- Unternehmensberatungen

75172 Pforzheim
Kaiser-Friedrich-Str. 37

Telefon (0 72 31) 2 11 79
Telefax (0 72 31) 2 36 56

Der Bund und die Länder fördern den Neubau und Ersterwerb von Familieneigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen, doch unter welchen Bedingungen?

Der Bund und die Länder fördern den Neubau und Ersterwerb von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen den Umbau und auch den Erwerb von bestehenden Wohnraum. Die Förderung erfolgt durch entsprechende Programme mit zinsgünstigen Baudarlehen: Welche dieser Förderprogramme der Bauherr beantragen kann, richtet sich vor allem nach den persönlichen Verhältnissen (Personenzahl), dem Bruttoeinkommen und der Höhe der erforderlichen Eigenleistung mit der damit verbundenen Tragbarkeit der Gesamtbelastung für das Vorhaben. Zu beachten ist ferner eine Wohnflächen- und Baukostenobergrenze, die nach Förder- und Objektart unterschiedlich sein kann.

Vorläufige Informationen zur Wohnraumförderung (Stand Mitte März 2004)

Diese Informationen erfolgen bis zur endgültigen Bekanntgabe der Fassung des diesjährigen Förderprogramms unter Vorbehalt.

Nach der vorzeitigen Schließung des Eigentumsprogramms 2003 am 08. Sept. vergangenen Jahres ist der Programmstart für das Förderprogramm 2004 für den Monat April angedacht.

Angesichts der verminderten Mittelbereitstellung in den Haushalten von Bund und Land ist – auch in den kommenden Jahren – nur eine punktuelle Unterstützung zur Deckung des Wohnungsbedarfs möglich.

Nach der derzeitigen Haushaltsplanung wird im Jahr 2004 voraussichtlich ein Bewilligungsrahmen von 38,5 Mio. EUR für das Wohnraumförderungsprogramm des Landes zur Verfügung stehen. Damit sollen insbesondere Familien mit mehreren Kindern bei der Bildung von Wohneigentum unterstützt werden.

So wird die Neubau- bzw. Neuerwerbsförderung für Familien und Alleinerziehenden ab 3 Kindern sowie Schwerbehinderten mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen landesweit fortgeführt werden.

Einschränkungen werden bei der Neubau- bzw. Neuerwerbsförderung von Familien ab 2 Kindern erwartet. Diese Zielgruppe soll künftig nur noch bei Neubauvorhaben bzw. neuem Immobilienerwerb in Gemeinden der Gebietskategorie I berücksichtigt werden.

Liegt der künftige Bau- oder Erwerbort in einer anderen Gemeindekategorie, sieht das Programm keine Möglichkeiten einer Förderung vor.

Für sog. „1-Kind-Familien“ scheidet eine Förderung ganz aus.

Weiterhin gefördert werden soll der Erwerb von gebrauchten Immobilien durch einkommensschwächere Familien und Alleinerziehende mit mindestens 3 Kindern sowie schwerbehinderte Menschen mit spezifischen Wohnungsversorgungsproblemen. Diese Förderung erfolgt analog der Neubauförderung für diese Zielgruppe landesweit.

Gefördert wird generell mit einem nach dem Einkommen und der Personenzahl sowie der Gebietskategorie gestaffelten Darlehen mit einer 12-jährigen Zinsverbilligung und einer 15-jährigen Zinsfestschreibung (= s.g. „Z-12-Darlehen“). Die anfängliche Zinsverbilligung beläuft sich auf 2%.

Die L-Bank bietet – wie auch im vergangenen Jahr – weiterhin als zusätzliches Finanzierungsinstrument die Möglichkeit an, die Eigenheimzulage vorzufinanzieren bzw. ein aus der Eigenheimzulage finanziertes Darlehen zu gewähren.

Das Altbaumodernisierungsprogramm wird 2004 fortgesetzt.

Folgende Städte und Gemeinden des Enzkreises sind in der Gebietskategorie I:

Birkenfeld	Eisingen	Heimsheim
Ispringen	Kämpfelbach	Königsbach-Stein
Mühlacker	Niefern-Öschelbronn	Remchingen

jeweils mit den dazugehörigen Ortsteilen.

Die übrigen Enzkreisgemeinden sind in der Kategorie III angesiedelt. Programme können bei den Gemeinden und dem Landratsamt angefordert oder unter www.l-bank.de eingesehen werden (hier können auch die notwendigen Formulare heruntergeladen werden).

Dort sind außerdem die sonstigen Möglichkeiten für Förderungen hinsichtlich Altbausanierung, Solaranlagen usw. ersichtlich.

Zu Detailfragen gibt die Wohnraumförderstelle beim Landratsamt Enzkreis, Telefon 0 72 31/3 08-2 25 und -2 29 gerne nähere Auskunft.

VESTER

**GUTE LEISTUNGEN
HABEN EINEN NAMEN**



- Dachkonstruktionen
- Dachdeckung
- Dachsanierung
- Dämmung
- Statik & Planung
- Fassaden
- Dachfenster
- Kleinreparaturen

Eichwaldstrasse 4 75334 Straubenhardt
tel 07082/2270 fax 07082/2785
www.vester-holzbau.de



Neu- und Umbauten • Altbausanierung
Dachflächenfenster • Dachumdeckungen
Innenausbau • Mondphasenholz
Massivholzböden
natürliche Dämmstoffe

Würmtalstraße 96
75233 Tiefenbronn
Telefon (0 72 34) 81 64

10. Der Dachausbau

Was muß ich bei der Nutzung von Dachräumen beachten und wird der Ausbau finanziell unterstützt?

Nach wie vor liegen in den Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Um hier einen Anreiz zu bieten, lockt der Staat mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen. Zudem ist der Dachausbau zu Wohnzwecken verfahrensfrei d.h. es muß weder ein Genehmigungs- noch ein Kenntnisgabeverfahren durchgeführt werden. Etwas anderes gilt nur für den Fall, daß Dachgauben errichtet werden sollen. Die Errichtung und Änderung von Dachflächenfenster sind dagegen verfahrensfrei.

Zu beachten ist, daß die Raumhöhe über mindestens der Hälfte der Grundfläche 2,20 m betragen muß. Dabei bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht.

Wird das Dachgeschoß zu einer kompletten Wohnung ausgebaut, muß grundsätzlich ein weiterer Stellplatz errichtet werden. Liegt allerdings die Baugenehmigung für das Gebäude fünf Jahre zurück und ist die Herstellung eines Stellplatzes auf dem Baugrundstück nur unter großen Schwierigkeiten möglich, kann die Baurechtsbehörde keinen weiteren Stellplatz mehr verlangen.

11. Renovierung, Modernisierung, Sanieren?

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude an Bedeutung.

Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Renovierung

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher.

Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und

Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizinstallation, sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes.

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden.

Dies gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muß die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Behörden einzusehen.

Beratung • Planung • Bauüberwachung



Schuckertstraße 27 • 71254 Ditzingen
Tel. 07156 / 93 56-0 • Fax -36

weitere Büros: Reutlingen • München • Wittenberg • Pforzheim

Udo Ralf NEUMANN

Freier Architekt (FH)



Häldenstr. 41 • 75236 Kämpfelbach

Fon 0 72 31 / 8 83 39

Fax 0 72 31 / 8 82 74

Mobil 0 171 / 4 91 39 74

E-Mail: architekt.neumann@t-online.de

- ENTWURF
- PLANUNG
- AUSSCHREIBUNG
- BAULEITUNG
- PROJEKSTEUERUNG
- GEBÄUDESCHÄTZUNG

Die Erhaltung der Denkmäler ist in unserer Zeit zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht mehr nur um einige historische Prunkstücke, wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche, um ganze Ensembles (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten, wie alte Bauernhäuser oder Fabrikanlagen aus frühindustriellen Epochen. Auch Kleinigkeiten, wie ein Innungsschild, eine alte Türe oder auch nur ein Türbeschlag, können erhaltenswert sein – allein als Erinnerung an die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren.

Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Sie wecken bei den Bürgern Erinnerungen und Vertrautheit – abgesehen davon, dass sie dem Eigentümer die Chancen eröffnen, ein ungewöhnliches Zuhause zu schaffen.

Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht sonderlich begeistert, wenn sie erfahren, dass ihr Anwesen unter Denkmalschutz steht. Verständlicherweise denken sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Wege stehen könnten.

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden. Sind Bauteile, wie z. B. Fenster, auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft oder nach den Erkenntnissen eines speziellen Befundes ersetzt werden. Das Denkmalamt gibt auch Tipps für Pfl-

gemeinmaßnahmen, Reinigungs- und Anstricharbeiten. Aus Gründen des Denkmalschutzes gibt es bei Bauwerken sowohl die Möglichkeit der Befreiung von baurechtlichen Bestimmungen (ausgenommen der Brandschutz), wie auch die Möglichkeit von weitergehenden Anforderungen. Auskunft erteilt auch hier die zuständige Baurechtsbehörde.

Für manchen Denkmaleigentümer stellt sich auch die Frage, wie er die Mittel für die Sanierung seines Objektes aufbringen soll. Doch es gibt auch hier Fördermittel des Landes Baden-Württemberg. Die Einzelinformationen, wie Sie eine Förderung erhalten können, gibt Ihnen das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg - Außenstelle Karlsruhe -, Telefon: 07 21/50 08-0. Außerdem sind unter Umständen steuerliche Erleichterungen möglich. Hierzu empfiehlt sich eine entsprechende Anfrage beim Finanzamt.

Grundsätzlich gilt:

Ein Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörden

- zerstört und beseitigt werden
- in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt,
- oder aus seiner Umgebung entfernt werden.

Denkmalschutzbehörden

Denkmalschutzbehörden sind die Regierungspräsidien und die unteren Baurechtsbehörden. Im Enzkreis sind dies das Landratsamt und die Bauämter der Städte Mühlacker und Neuenbürg sowie die Gemeinde Birkenfeld.

Bei der unteren Denkmalschutzbehörde = untere Baurechtsbehörde sind auch die Bescheinigungen zur Vorlage beim Finanzamt hinsichtlich der steuerlichen Abschreibung von Aufwendungen für Kulturdenkmale zu beantragen. Voraussetzungen für deren Erteilung ist in jedem Fall die vorherige Abstimmung der Arbeiten mit der unteren Denkmalschutzbehörde und die denkmalgerechte Umsetzung.



Bezeichnung	Ansprechpartner Adresse	Telefon	Zimmer
Landratsamt Enzkreis Postfach 10 10 80, 75110 Pforzheim Bauamt Baurechtsamt@enzkreis.de	Zähringerallee 3	07231/308-0	
Amtsleitung	Herr Schlund	308/226	B 143
Sekretariat/Auskunft	Frau Wieland	308/227	B 142
Baubezirke - Verwaltung Die Verwaltungssachbearbeiter sind zuständig für verwaltungsmäßige Bearbeitung folgender Aufgaben: 1. Baugenehmigungsverfahren 2. Kenntnissgabeverfahren 3. Baukontrollen, Bauüberwachungen einschließlich Ordnungswidrigkeitsverfahren 4. Denkmalschutz 5. Enteignungsverfahren nach dem Baugesetzbuch und Landesenteignungsgesetz 6. Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz 7. Rechtsmittel- und Klageverfahren			
Engelsbrand, Friolzheim, Heimsheim, Keltern, Neuhausen, Straubenhardt, Tiefenbronn	Frau Bischoff	308/232	B 146
Eisingen, Ispringen, Kämpfelbach, Königsbach-Stein, Remchingen	Herr Kummer	308/239	B 141
Illingen, Kieselbronn, Knittlingen, Maulbronn, Neulingen, Ölbronn-Dürrn, Sternenfeld	Herr Besser	308/230	B 139
Mönsheim, Niefern-Öschelbronn, Wiernsheim, Wimsheim, Wurmberg	Frau Jelitko	308/261	B 136
Baubezirke / Kreisbaumeister Die Kreisbaumeister sind Bausachverständige nach § 48 Abs. 6 LBO			
Friolzheim, Heimsheim, Neuhausen, Niefern-Öschelbronn, Mönsheim, Tiefenbronn, Wiernsheim, Wimsheim, Wurmberg	Herr Wagner	308/233	B 140
Eisingen, Illingen, Kieselbronn, Königsbach-Stein, Knittlingen, Maulbronn, Neulingen, Ölbronn-Dürrn, Sternenfeld	Herr Rest	308/231	B 137
Engelsbrand, Ispringen, Kämpfelbach, Keltern, Remchingen, Straubenhardt	Herr Keller	308/237	B 145
Bauüberwachungen, Bauabnahmen	Herr Peichl	308/236	B 149
Verwaltungssekretariate Verwaltungsmäßige Mitarbeit bei der Bearbeitung der Bauanträge			
Eisingen, Ispringen, Kämpfelbach, Kieselbronn, Königsbach- Stein, Neulingen, Ölbronn-Dürrn, Remchingen	Frau Elsässer	308/241	B 148
Engelsbrand, Friolzheim, Heimsheim, Keltern, Neuhausen, Straubenhardt, Tiefenbronn	Frau Fischer	308/235	B 148
Heimsheim, Illingen, Knittlingen, Maulbronn, Mönsheim, Niefern- Öschelbronn, Sternenfeld, Wiernsheim, Wimsheim, Wurmberg	Herr Fegert	308/236	B 149
Bauleitplanverfahren Mitwirkung im Baulandumlegungsverfahren	Herr Schlund	308/226	B 143
Koordination von Planungsverfahren Dritter Entwicklungsprogramm ländlicher Raum			
Bodenrichtwerte	Herr Kummer	308/239	B 141
Brandverhütungsschau, Dienstaufsicht Bezirksschornsteinfegermeister	Herr Mitschele	308/229	B 144
Wohnraumförderung für die Gemeinden Eisingen, Friolzheim, Heimsheim, Illingen, Kieselbronn, Knittlingen, Königsbach-Stein, Maulbronn, Mühlacker, Mönsheim, Neuhausen, Neulingen, Niefern-Öschelbronn, Ölbronn-Dürrn, Otisheim, Sternenfeld, Tiefenbronn, Wiernsheim, Wimsheim, Wurmberg	Frau Honeck	308/225	B 135
Wohnraumförderung für die Gemeinden Birkenfeld, Engelsbrand, Ispringen, Kämpfelbach, Keltern, Neuenbürg, Remchingen, Straubenhardt	Herr Mitschele	308/229	B 144

**Die Zuständigkeiten für einzelne Orte, Namen und Telefonnummern können sich gelegentlich ändern.
Die jeweils aktuelle Liste Ihrer Ansprechpartner finden Sie im Internet unter www.enzkreis.de**

Bitte beachten Sie: Das Landratsamt ist nicht für alle Städte und Gemeinden im Landkreis zuständig.
Eigene Bauämter gibt es in den Städten Mühlacker (0 70 41/8 76-10) und Neuenbürg (0 70 82/79 10-0)
sowie in der Gemeinde Birkenfeld (0 72 31/48 86-0)

Grundsätzliches vor Baubeginn

Die Abfallwirtschaftssatzung des Enzkreises regelt, wie Abfälle zu entsorgen sind. Aufgrund wertvoller Entsorgungskapazitäten und einer umweltfreundlicheren Abfallentsorgung dürfen heute Abfälle nicht mehr vermischt in einer Schuttmulde auf einer Deponie abgekippt werden. Sie müssen in einzelne Fraktionen getrennt und je nach Abfallart verwertet oder auf Hausmüll-, Bauschutt- oder Erdaushub-entsorgungsanlagen beseitigt werden.

Auch das Landesabfallgesetz verpflichtet im § 5a Bauherren, Bauabfälle bereits auf der Baustelle zu trennen und sie einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Deshalb ist es bereits in der Planungsphase eines Bau- oder Abbruchvorhabens notwendig, die Abfallentsorgung einzubeziehen.

Folgende Punkte sollten geklärt sein:

- **Standplatz der Altstoff- und Abfallbehälter** (Platzbedarf, Baustelleneinrichtungsplan).
- **Abschätzung der Art und Menge** der Altstoffe und Abfälle
- Entscheidung über die **Art und Größe** der Behälter (Säcke, Gitterboxen, Mulden von 1-40 m³ Inhalt, lose Sammlung). Nicht alle Entsorgungsunternehmen bieten sämtliche Muldengrößen an.
- Die Eindeutige **Beschriftung** der Behälter und Mulden führt zu besseren Sortierergebnissen, bei größeren Baustellen Befüllung beaufsichtigen.
- **Einzäunung** oder verschließbare Deckelmulden erschweren die Fremdbenutzung.
- **Altstoffe**, die nur in **geringen Mengen** anfallen, bzw. alle Abfälle von Kleinbaustellen sollten von den Handwerkern mitgenommen werden (vertragliche Regelung zwischen Bauherr und Handwerker); so läßt sich eine Vielzahl von Behältern auf der Baustelle vermeiden.
- Organisation und Verantwortlichkeit für die Abfallentsorgung vor Baubeginn mit Architekt, Bauleitung und Handwerkern festlegen (Benennung eines Verantwortlichen für die Abfallentsorgung auf der Baustelle).
- **Bauleistungen** möglichst **abfallarm ausführen** (mehrfach verwendbare Schalungssysteme benutzen, hohen Vorfertigungsgrad von Bauteilen anstreben, Bauteile als verlorene Schalung einsetzen) und auf geringe Verpackung der angelieferten Baustoffe achten. Vereinbarungen mit den Lieferanten zur Rücknahme von Verpackungen schließen (Rücknahme von Transportverpackungen schreibt die Verpackungsverordnung in § 4 vor).
- **Verwendung von Recyclingprodukten**
- **Entsorgungsmöglichkeiten** vor Baubeginn klären (Anlieferungsbedingungen und Kosten)
- **Vermeidung von Bodenaushub** durch entsprechende Gestaltung der Außenanlagen bzw. höher gelegte Keller.

- **Verwertung von Erdaushub** über die Erdaushubbörse beim Landratsamt Enzkreis

Grundsätzliches vor Abbruchbeginn

Gestiegene Umweltschutzaufgaben und Entsorgungspreise erfordern heute vor dem eigentlichen Abbruch eines Gebäudes die **Demontage und getrennte Entsorgung** aller nicht mineralischen Stoffe (z.B. Fußböden, Fenster, Dachstuhl usw.).

Nähere Informationen über das Vorgehen sind bei Bedarf von der Abfallberatung im Enzkreis (Tel. 0 72 31/35 48 38) oder aus der Literatur zu entnehmen.

Folgende Punkte sollten geklärt sein:

- Als **Abfallerzeuger** sind Sie gehalten, Ihre **Bauabfälle** entsprechend § 5a Landesabfallgesetz an der Baustelle für die Verwertung **zu trennen**. Dasselbe schreibt auch die Abfallwirtschaftssatzung des Enzkreises vor.
- **Rückbau statt Abbruch**: Sprechen Sie mit Ihrem Abbruchunternehmen über die eventuelle Rücknahme einzelner Baustoffe. Möglicherweise können z.B. Dachbalken, Latten o.ä. als Bauholz Verwendung finden.
- Mitglieder des **Unternehmensverbandes Historische Baustoffe e.V.** nehmen alte Baustoffe wie z.B. Türen, Fenster, Fensterbänke, Fußböden, Spülsteine, Fliesen, Dachziegel usw. zurück, um sie für die fachgerechte Restaurierung alter Gebäude einzusetzen. Eine Mitgliederliste ist beim Verband erhältlich.
- **Verwertungskosten sind günstiger**, wenn die Altstoffe frei von Reststoffen und bei entsprechend großer Menge sortenrein den Verwertern angeliefert werden. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen.

Beim Umbau fallen an:

- 50 kg Kartonagen
- 40 kg Folien
- 200 kg Dämmaterial
- 200 kg Fliesen
- 100 kg Armaturen und Metallrohre
- 100 kg sonstige unverwertbare Reste (Kehrricht, Tapeten- und Teppichbodenreste usw.)
- 1300 kg Putz-, Gips-, Mauerreste

Vermischt in einer Mulde kosten diese Abfälle (zusammen fast 2 Tonnen) auf der Hausmülldeponie in Maulbronn ca. 813 EUR. Bei konsequenter Trennung können die Entsorgungskosten auf bis zu 140 EUR gesenkt werden. Die Preise verstehen sich jeweils ohne Transportkosten und Behältermierte.

Mineralische Abfälle

Erdaushub

Ton, Lehm, Schluff, Sand
Erdaushubdeponie bzw. Rekultivierungsstätte, Verwertung über die Erdaushubbörse oder in der Landwirtschaft (Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde, Telefon 0 72 31/3 08-3 20)

Felsiger Erdaushub

mit mehr als 30% steinigem oder felsigem Anteil
*Bauschutttaufbereitungsanlage, Erdaushubdeponie bzw. Re-
kultivierungsstätte*

Teerhaltiger Straßenaufbruch

Aufbruchmaterial häufig von Straßen, die in den 50er oder
ersten 60er Jahren gebaut wurden.

*Hausmülldeponie; in bestimmten Fällen Zerkleinerung und
Wiedereinbau außerhalb von Wasserschutzgebieten möglich
(Auskünfte durch das Umweltschutzamt beim Landratsamt
Enzkreis; Telefon 0 72 31/3 08-4 51)*

Unbelastetes mineralisches Abbruchmaterial

Bewehrte und unbewehrte Betonteile, Natursteine, gebrannte
Klinker, Kalksandsteine, Kanalrohre aus Beton oder
Steinzeug (keine Industrieabwasserrohre), Steinkacheln,
Hohlblocksteine, Dachziegel aus Ton oder Beton, Porenziegel,
Ziegel usw.

*Bauschutttaufbereitungsanlage, bis 05 m auch auf den Re-
cyclinghöfen. Genaue Anlieferungsbedingungen bei den
Anlagen erfragen. Nicht verwertbar sind Gipskartonplatten
und Porenbetonsteine (Entsorgung über Hausmülldeponie)*

Nichtmineralische Abfälle (Restmüll) und Verbundmaterialien

Nichtmineralischer Restmüll aus Baumaßnahmen sind z.B.
Steckdosen, Isoliermaterial, Glaswolle, Steinwolle, Gips-
kartonplatten, Dämmplatten, mit Farbe oder Kleber ver-
schmutzte Folien, verschmutztes Papier oder Styropor,
Dachpappe, Tapeten, Glasbausteine, Lehm-Schilf-Ge-
misch, ausgehärtete Dispersionsfarben usw.

Hausmülldeponie oder über die Restmüllbehälter

Gartenabfälle

Baum- und Strauchschnitt, Laub usw.

*auf den Häckselplätzen der Gemeinden (nur Privatanliefe-
rer). Größere Mengen und Grünabfälle von Gewerbebetrie-
ben auf dem Sammelplatz der Deponie in Maulbronn oder
über „Grün direkt“ unter Telefon 0 72 31/35 48 79.*

Schadstoffe

Lack-, Farb- und Klebereste, Spraydosen mit schädlichen
Restinhalten, Leuchtstoffröhren, Lösungsmittel, Batterien,
Altöl, Öltanks usw.

*durch Sonderabfallentsorger, Tankreinigungsfirmen bzw.
der Kleinmengenschadstoffsammlung für Betriebe unter Te-
lefon 0 72 31/35 48 79*

Wiederverwertbare Altstoffe und Verpackungen

*Kleinmengen bis 1 Kubikmeter pro Anlieferer und Woche
auf allen Recyclinghöfen im Enzkreis (Anlieferungsbedin-
gungen und Gebühren enthält das Faltblatt „Recyclinghö-
fe“), größere Mengen auf dem Recyclinghof in Maulbronn
bzw. Abholung durch Entsorgungsunternehmen. Geeignete
Entsorgungsbetriebe unter 0 72 31/35 48 38.*

Altholz

Balken, Bretter, Kisten, Spanplatten, lackiertes oder lasier-
tes Holz, Massivholzmöbel, Paletten, Obstkisten, kunst-
stoffbeschichtete Spanplatten und Möbel etc.

auf den Recyclinghöfen oder über Entsorgungsbetriebe

Behälterglas

Flaschen, Becher usw.

auf den Recyclinghöfen oder über Entsorgungsbetriebe

Fenster, behandeltes Holz

Fensterrahmen und gesamte Fenster, Jägerzäune, imprä-
gnierte Hölzer, Eisenbahnschwellen

*auf den Recyclinghöfen oder über „System direkt“, das
Rücknahmesystem des Deutschen Holzschutzverbandes e.V.;
Telefon 0 71 52/39 91 94*

Metalle

Dosen, Bänder, Geräte aus überwiegend Eisenbestandtei-
len, Kronkorken, Buntmetalle usw.

auf den Recyclinghöfen oder über Entsorgungsbetriebe

**Zu den besonders überwachungsbedürftigen Abfällen
(Sondermüll) gehören Metalle mit anhaftenden Schad-
stoffen (z.B. Öl)**

Kunststoffolien und PVC-Dachbahnen

Sämtliche Folien aus Polyethylen (PE) wie z.B. Trageta-
schen, Schrumpf-, Verpackungs-, Stretch-, Luftpolster-
oder PE-Schaumfolie usw.

Säcke und Beutel müssen restentleert, besenrein, tropf-
und rieselfrei sein

*PVC-Dachbahnen über die Arbeitsgemeinschaft für PVC-
Dachbahnen-Recycling GmbH (AfDR) in Troisdorf. Telefon
0 22 41/85 31 67, Fax 0 22 41/85 26 04*

Styropor (EPS)

Weißes, nicht verschmutztes oder beklebtes Styropor; Ver-
packungs-Chips getrennt von Styroporformteilen. Einzelne
Entsorger bieten auch die Verwertung von verschmutztem
Styropor an.

auf den Recyclinghöfen oder über Entsorgungsbetriebe

Kunststoffbehälter

Kunststoffeimer, -flaschen und -kanister aus PE und Poly-
propylen (PP). Die Behälter müssen spachtelrein, besen-
rein, restentleert und tropffrei sein. Nicht stoffgleiche Hen-
kel (z.B. aus Metall) sind zu entfernen.

auf den Recyclinghöfen oder über Entsorgungsbetriebe

Rohre und Rolläden aus PVC

auf dem Recyclinghof in Maulbronn

Papier/Kartonagen

Altpapier, Packpapier, Schachteln, Wellpappe, Kartons
usw. Kartonagen können bis zu 1% mit Kunststoffklebe-
bändern oder Aufklebern aus PE- und PP-Material oder
Papierklebebändern mit eingelegten Kunststoffäden verse-
hen sein.

**Zum Restmüll gehören: Kohle-, Blau-, Thermopapier,
Durchschreibesätze, beschichtetes Papier, Hygienepa-
pier, verschmutztes Papier, Wachs-, Paraffin-, Bitumen-
oder Ölpapier und -pappe, Tapeten**

auf den Recyclinghöfen oder über Entsorgungsbetriebe

Leere Lack- und Farbbehälter

Gebinde von Dispersionsfarben, Lacken, Grundierungen, Dispersionsputze und -kleber, Kunstharzputze usw. mit dem Grünen Punkt. Die Behälter müssen pinsel-, spachtel-, besenrein, tropf- und rieselfrei, Restanhaftungen ausgehärtet sein.

auf den Recyclinghöfen oder über Entsorgungsbetriebe

Papiersäcke

Entleerte Papiersäcke und Papierbeutel sowie Verbundsäcke und -beutel von z.B. Zement. Füllgutreste maximal 50% des Eigengewichtes der Verpackung (handentstaubt).

durch regionale Entsorger, deren Anschriften bei der Gesellschaft zur Verwertung gebrauchter Papiersäcke mbH (Repasack) in Wiesbaden erhältlich sind.

Telefon 06 11/5 99 01 04, Fax 06 11/52 85 18,

E-Mail: info@repasack.de, <http://www.repasack.de>

Teppichböden, Fußbodenbeläge

durch regionale Entsorger, Adressen sind bei der Abfallberatung unter Telefon 0 72 31/35 48 38 erhältlich. Annahme zur Verwertung auf dem Recyclinghof in Maulbronn.

Besondere Entsorgungsprobleme

Wie ist Brandschutt zu entsorgen?

Auch für Brandschutt gilt die Trennung in mineralisches Material und Restmüll. Mineralisches Material gehört auf eine Bauschuttrecyclinganlage bzw. Bauschuttdeponie, übriger Müll (verkohltes Holz, Fenster, Fußböden usw.) muss auf die Hausmülldeponie gebracht werden. Bei Bränden in Gewerbe- und Industriebetrieben ist vor der Entsorgung das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Karlsruhe einzuschalten, sofern größere Mengen an chlor- oder bromorganischen Stoffen, insbesondere PVC, kritische Stoffe wie z.B. eingesetzte Roh-, Hilfs- oder Betriebsstoffe, sowie weitere giftige oder sehr giftige Stoffe im Sinne der Gefahrstoffverordnung beteiligt waren und bei denen aufgrund des Brandbildes eine nennenswerte Schadstoffkontamination auf der Brandstelle wahrscheinlich ist.

Wie sind asbesthaltige Produkte zu entsorgen?

Nach den Vorschriften der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regel Gefahrstoff (TRGS 519) ist der Abbau von Asbestzementzeugnissen von sachkundigen Personen, die die erforderliche Qualifikation besitzen, durchzuführen. Asbestzementprodukte sind möglichst zerstörungsfrei zu entfernen. Sie müssen auf der Hausmülldeponie HAMBERG in Maulbronn so angeliefert werden, dass kein Asbeststaub in die Umwelt gelangen kann (in Folie verschweißt auf Einwegpaletten, max. 500 kg/Palette, Asbestfasern mit hydraulischen Bindemitteln binden). Bei Mengen über 5 t ist ein vereinfachter Nachweis notwendig. Eine Anmeldung auf der Deponie ist für Mengen über 0,5 m³ notwendig (Telefon 0 70 43/69 60). Weiteres enthält das Faltblatt „Asbest“, das auf den Rathäusern ausliegt oder bei der Abfallberatung unter Tel. 0 72 31/35 48 38 bestellt werden kann.

Wie sind verunreinigtes Abbruchmaterial und schadstoffhaltige Stoffe zu entsorgen?

Ölverunreinigte Betriebsmittel (Kanister, Schläuche, Flaschen, Lappen usw.) dürfen nicht dem Restmüll beigegeben, sondern müssen als Sondermüll entsorgt werden.

Bei Ölunfällen ist in jedem Fall das Umweltschutzamt (Telefon 0 72 31/3 08-2 98 oder -3 98) einzuschalten. Ölverunreinigter Boden muß je nach Verunreinigungsgrad entweder gereinigt oder auf einer Sondermülldeponie und in Ausnahmefällen auch auf einer Hausmülldeponie abgelagert werden. Die Entscheidung darüber trifft das Umweltschutzamt. Ähnliches gilt für verunreinigtes Abbruchmaterial, dessen Gefährdungsabschätzung und Ablagerungsmöglichkeiten ebenfalls das Umweltschutzamt in Absprache mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Karlsruhe übernimmt.

Erdaushubbörse

Um die Deponierung von Erdaushub zu vermeiden, betreibt der Enzkreis eine Erdaushubbörse.

Unter Telefon 0 72 31/3 08-5 68 oder im Internet unter www.enzkreis.de (voraussichtlich Mitte 2001) kann Erdaushub nachgefragt oder angeboten werden.

Folgende Angaben werden benötigt:

- Adresse und Telefonnummer des Anbieters/Abnehmers
- Anfall- bzw. Annahmeort
- Menge
- Bodenqualität (z.B. Mutterboden, sandig, steinig, lehmig usw.)
- Zeitpunkt des Anfalls bzw. Bedarfs

Wichtig:

Melden Sie Ihr Angebot an Boden möglichst frühzeitig bei uns an; nur dann ist eine Vermittlung möglich.

Meist überwiegt das Angebot an Boden die Nachfrage. Falls Sie Boden brauchen (z.B. für Lärmschutzwälle oder Dämme), melden Sie bitte Ihren Bedarf bei uns an!

Detaillierte Information zum Thema Abfallentsorgung können Sie unserer kostenlosen Broschüre mit dem Titel „Abfallentsorgung auf Baustellen im Enzkreis“ entnehmen.

Einige Fachbegriffe zur Erklärung damit Sie die Übersicht nicht verlieren.

Abschreibung

Für die Abnutzung Ihrer Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen. Die Abschreibung von vermieteten Immobilien wird steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 2,0 % (gebrauchte) und 5 % (neue Immobilien) der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

Baudarlehen

Das Baudarlehen von einer Bank oder Bausparkasse wird über eine Hypothek abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinsen geboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

Beleihungsgrenze

Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80 % des Kaufpreises.

Bereitstellungszinsen

Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, so berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.

Brandversicherungswert

Ist der Gebäudewert entsprechend den Baupreisen von 1914. Es gibt Indexfaktoren, um die damaligen Preise auf die heutigen Werte hochzurechnen. In 1991 lag dieser bei 22,0. Indexfaktor 1995 Disagio Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag. Normalerweise liegt diese Differenz zwischen 3 % und 10 % der Kaufsumme. Das Disagio kann als Einmalbetrag von der Einkommensteuer abgesetzt werden.

Effektivzins

Der Zinssatz für einen Kredit inklusive Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.

Erschließungskosten

Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres nicht gedeckten Aufwands hinsichtlich bestimmter Anlagen (z.B. öffentliche Straßen, Plätze, Parkflächen und Grünanlagen) Erschließungskosten. Diese Erschließungskosten haben dann diejenigen zu tragen, die im Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheides Eigentümer des betroffenen Grundstücks waren.

Festzins

Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

Freistellungserklärung

Erklärung im Kaufvertrag, daß die Immobilie frei von etwaigen Lasten ist. Sie ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben



und muß vor der Kaufpreiszahlung dem Käufer ausgestellt werden.

Grundbuch

Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Grundbuchamt geführt. Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

Grundschuld

Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

HOAI, Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonnen, wobei die Zone-I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone-V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone-III bis IV und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

Hypothekendarlehen

Ein Kredit, welcher von Hypothekenbanken für Immobiliendarlehen gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, daß bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

Nebenkosten

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen zwei und 10 % der Gesamtkosten.

Nominalzins

Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer bezogen auf die gesamte Kreditsumme bezahlt wird.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bestätigung des zuständigen Finanzamtes darüber, daß ein Immobilienerwerber die fällige Grundsteuer bezahlt hat. Erst danach wird die Eintragung beim Grundbuchamt vorgenommen.

Verkehrswert

Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

Wohnfläche

Anrechenbare Grundfläche einer Wohnung. Aufenthaltsräume im Keller wie Hobbyraum, Kellerbar, Sauna, Flur gehören ebenso zur Wohnfläche wie die anrechenbaren Flächen im ausgebauten Dachgeschoß. Wirtschaftsräume wie Waschküche, Vorratskeller, Heizungsräume und gewerbliche Räume sind keine Wohnfläche, sondern gelten als Nutzfläche.

Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigeren Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.



Wie kann man den Energieverbrauch senken?

Bei den Begriffen „Altbau“ und „Sanierung“ denkt man oft spontan an Bürgerhäuser oder Mietskasernen aus dem 19. Jahrhundert, an malerische Fachwerkhäuser oder allgemein an Vorkriegsbauten. Doch auch die in den 50er bis 70er Jahren entstandenen Häuser bedürfen zunehmend der Modernisierung und Sanierung.

Gründe für eine Altbautsanierung gibt es viele: Schäden am Haus treten auf, gesundheitliche Probleme der Bewohner machen sich bemerkbar, der Besitzer will Energie sparen. Oft besteht auch Bedarf nach erweitertem Wohnraum oder das Haus soll ein neues Gesicht bekommen. Egal welcher dieser Aspekte im Vordergrund steht, ist es entscheidend, jedes Haus zunächst einmal als Ganzes zu betrachten. Um größtmögliche Effizienz der Modernisierung zu garantieren, achtet der Architekt oder die Architektin darauf, dass die Maßnahmen nicht isoliert durchgeführt werden, sondern in einem sinnvollen Gesamtpaket integriert sind.

Gemeinsam mit dem Bauherrn erstellt der Architekt einen Maßnahmenkatalog für die Sanierung und erarbeitet einen Zeitplan. Wo drückt der Schuh am meisten?

Welche Schäden müssen behoben werden und warum sind sie entstanden? Wo liegen Schwachpunkte des Hauses? An welchen Stellen sind energetische Verbesserungen möglich? Wo muss das Wohnklima entscheidend verbessert werden? Besteht der Bedarf nach erweitertem Wohnraum?

Angenehme Raumluft durch gute Dämmung

Die Bundesregierung plant derzeit ein Gesetz zur Energieeinsparung. Altbauten sollen künftig bei Umbauten oder Fassadenerneuerung obligatorisch mit einem Wärmeschutz versehen werden. In der ganzen Diskussion zum Thema Einsparung bleibt oft unerwähnt, dass ein gedämmtes Haus eine sehr angenehme Wärme ausstrahlt. Denn für Behaglichkeit sorgt nicht so sehr die Wärme der Raumluft, als vielmehr die Oberflächentemperatur von Wänden und Fußboden. Stark angeheizte Raumluft bei kalten Wänden und kaltem Fußboden empfinden wir als eher unangenehm: Wir fühlen uns ausgetrocknet und ermüden in der warmen Luft schnell. Gut gedämmte Außenwände hingegen erwärmen sich schon bei leichter Beheizung und strahlen ihre Wärme in den Raum ab. Die Raumluft selbst kann dadurch kühler bleiben, wird aber trotzdem als angenehm warm empfunden. Ein sorgfältig gedämmtes Haus verhindert Schimmelprobleme, austrocknende Raumluft und Zugluft. In der Übergangsjahreszeit speichert das Haus die Wärme sonniger Tage noch lange und verkürzt die Heizperiode erheblich.

Der Architekt arbeitet die Stärken und Schwächen des Hauses heraus. Wo sind Löcher zu stopfen? Wo ist eine Reparatur dringend angezeigt? Welche Bauteile sind so gut erhalten, dass man mit einer Sanierung noch warten kann? Grundsätzlich sei gesagt, dass in einem nur unzureichend oder gar nicht gedämmten Haus, wie es bis Mitte der 80er Jahre üblich war, etwa 14 % der Wärme über das Dach entweichen, 28 % verschwinden beim Lüften, 18 % durch die Wände, 16 % über den Fußboden und 26 % durch die Fenster.

Fassade, Fenster und Böden prüfen

Mit einem guten Viertel des Energieverlustes bieten die Fenster ein großes Sparpotential. Sind sie schadhaft, lohnt sich eine Erneuerung. In den 70er Jahren war es üblich, Fenster dunkel zu streichen, was eine stärkere Erwärmung des Holzes bei Sonneneinstrahlung bewirkt. Wegen der deutlich höheren Belastung muss der Oberflächenschutz öfter erneuert werden, sonst treten an der bewitterten Westfassade schnell Schäden am Holz auf. Vielfach sind auch die Isolierglasscheiben undicht und trüb geworden und machen eine Erneuerung sinnvoll. Mit einer sogenannten Wärmeschutzverglasung lassen sich die Wärmeverluste mehr als halbieren. Die Fenster sind mit einem Edelgas gefüllt und auf einem Glas mit Metall bedampft. Das Metall reflektiert die Wärmestrahlung, beeinträchtigt aber die Transparenz des Glases nicht.

Eine neue Fassadendämmung bietet sich besonders an, wenn dem Haus ein neues Gesicht verliehen werden soll und vor allem bei Putzschäden. Sie treten häufig schon bei jüngeren Häusern auf, insbesondere bei solchen aus den 60er und 70er Jahren. Die damals verwendete Dispersionsfarbe verbindet sich nicht dauerhaft mit dem Putz, wie die bis dahin üblichen mineralischen Farben, sondern legt sich als klebriger Film darüber. Alle 5-10 Jahre ist Nachstreichen nötig, da sonst Risse entstehen, in die Wasser eindringen kann. Es bilden sich Blasen und der Anstrich platzt zusammen mit einem Teil des Putzes ab. Sind größere Flächen davon betroffen, muss der Putz erneuert werden.

Dies ist eine gute Gelegenheit, auch die Fassadendämmung zu erneuern. Von den verschiedenen Möglichkeiten der Dämmung sind Wärmedämmverbundsysteme zur Zeit die Gebräuchlichsten. Dabei wird auf dem alten Putz eine ca. 6-12 cm dicke Dämmschicht aufgeklebt, gedübelt und dann verputzt. Eine hinterlüftete Fassade ist eine sehr gute Möglichkeit, beispielsweise eine zu massiv wirkende Fassade feiner zu gliedern oder Unregelmäßigkeiten auszugleichen. Meist aus Holz gebildet, wird sie als Ständerkonstruktion vor die ursprüngliche Fassade gestellt und dazwischen mit Materialien wie Mineralwolle, Hanf oder Zellulose kräftig gedämmt. Solch eine Fassade ist sehr dauerhaft.

Ein hohes Maß an Behaglichkeit schafft ein warmer Fußboden. Obwohl die Energieverluste über den Boden mit 16% nicht besonders groß sind, verdient er deshalb besondere Beachtung. Der Architekt analysiert die jeweiligen Ursachen von kalten Bodenplatten und schlägt geeignete Maßnahmen zur Verbesserung vor. Die Decke eines kalten Kellers lässt sich relativ unkompliziert dämmen, da in den meisten Fällen die Dämmstoffplatten einfach unten an die Betondecke geklebt werden können. An der Haustüre, an Terrassen und Balkonen ragt die Stahlbetondecke des Hauses oft in den Außenraum. Im Zuge der ersten Wärmeschutzverordnung hat man Mitte der 80er Jahre begonnen, bei Neubauten auskragende Betonteile, wie den kalten Balkon, von der warmen Bodenplatte durch Isokörbe thermisch zu trennen. Bei allen älteren Häusern ist dies nicht der Fall: Hier ragt die warme Innendecke direkt in die kalte Winterluft und fungiert als eine Art „Kühlrippe“ im Haus. An dieser Stelle wird der Boden nie richtig warm. Außerdem kann sich an den kalten Bauteilen im Inneren des Hauses Kondenswasser niederschlagen, was nach und nach zu Schim-

melbildung und zur Durchfeuchtung ganzer Bauteile führt. Diese Gefahr droht besonders im Fensterbereich, wenn darüber ein Balkon ins Freie ragt. Eine Dämmung ist nicht ganz einfach. Je nach Einzelsituation schlägt der Architekt eine Umhüllung der gesamten auskragenden Platte vor oder auch eine Innendämmung der Decke oberhalb und unterhalb bis 1m in den Raum hinein. Als solideste Lösung bietet sich jedoch der unbeheizte Wintergarten an: Ein Glasbau vor Balkon oder Terrasse dient als Wärmepuffer und kann in der Übergangsjahreszeit als Wohnraum genutzt werden.

Lüftungsanlage sorgt für idealen Luftwechsel

Große Vorteile bringt eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, auch wenn sie die 28 % Lüftungswärmeverluste nicht komplett einsparen kann. Baufachleute und Mediziner empfehlen intensives Querlüften drei mal am Tag, so dass ein vollständiger Luftwechsel gewährleistet ist, doch gelingt dies auch engagierten Menschen nur selten, denn leider bringt es fast niemand fertig, sinnvoll manuell zu lüften. Die einen lüften viel zu wenig, was zu feuchter, unhygienischer Raumluft und Schimmelbildung führt. Die anderen kippen ihre Fenster, was auch nicht den gewünschten Luftwechsel bringt, sondern die Außenwände übermäßig auskühlt. Aus hygienischen wie bautechnischen Gründen ist gerade bei gut gedämmten Häusern und dichten Fenstern ausreichendes Lüften dringend erforderlich. Mit einer Lüftungsanlage kann der Luftwechsel ideal eingestellt werden, so dass sich in der konstant niedrigeren Luftfeuchte Schimmelpilze und Milben gar nicht erst entwickeln können. Die verbrauchte Luft wird aus Badezimmer, Küche und WC

abgesaugt, gleichzeitig bekommen die Wohn- und Schlafräume Frischluft zugeführt, die im Winter per Wärmetauscher mit der Abluft vorgeheizt wird.

Sehr einfach lässt sich auch Energie einsparen, wenn man große Nadelbäume, die das Haus im Winter verschatten, durch Laubgehölze ersetzt. Es ist immer wieder erstaunlich, welche Mengen an Licht und Wärme auf einmal ins Haus eindringen können.

Welche Maßnahmen beim jeweiligen Haus am sinnvollsten sind, muss genau geprüft werden. Der Architekt bzw. die Architektin erstellt gemäß dem individuellen Zustand des Hauses einen Katalog zur Verbesserung von Energieverbrauch und Wohnklima, Raumprogramm und Gestaltung. Maximale Effizienz bei geringstmöglichem finanziellen Einsatz ist das Ziel. Der Bauherr entscheidet, welche Lösungsvorschläge realisiert werden. Der engagierte Architekt sorgt für die saubere und perfekte Umsetzung, so dass sich am Ende nicht nur die Bewohner wohl fühlen, sondern auch die Umwelt entlastet wird.

Eine Broschüre und ein Wohnhauskatalog für Bauherren können kostenlos bei der Architektenkammer Baden-Württemberg angefordert werden:

Danneckerstr. 54, 70182 Stuttgart, Tel. 07 11/21 96-116.

Weitere Tipps rund ums Bauen und Wohnen gibt Ihnen die Architektenkammer auch im Internet unter:

<http://www.architektenkammer-bw.de>,

E-Mail: info@architektenkammer-bw.de



BauBG

Information der Südwestlichen Bau-Berufsgenossenschaft, Karlsruhe (Gesetzliche Unfallversicherung)

Wer baut oder renoviert, muß vieles beachten, wie z. B. Finanzierung, Planung, Genehmigung. Darüber vergißt man leicht den Versicherungsschutz. Wer aber auf eigenem Grundstück oder in den eigenen vier Wänden selbst Hand anlegt, sei es bei einem Neubau, einem Umbau, einem Anbau oder einer Sanierung, ist nach dem Gesetz Unternehmer mit allen Pflichten. Dazu gehört auch, daß Eigenbauarbeiten bei der Bau-Berufsgenossenschaft angemeldet werden. Die Bau-Berufsgenossenschaft ist Träger der gesetzlichen Unfallversicherung. Eine private Unfall- oder Haftpflichtversicherung genügt nicht, sie kann allerdings eine sinnvolle Ergänzung sein.

Verunglückt ein Helfer beim privaten Hausbau, so kann dies je nach Grad der Verletzung zu einem langen Klinikaufenthalt, zu Verdienstausschlag und sozialen Härten führen. Der Versicherungsschutz durch die Bau-Berufsgenossenschaft umfaßt insbesondere die Heilbehandlung, die Rehabilitation sowie Renten für Verletzte und Hinterbliebene. Der Bauherr und dessen Ehegatte sind nicht gesetzlich unfallversichert. Sie können sich jedoch mittels schriftlichem Antrag freiwillig versichern.

Alle Helfer des Bauherrn, sofern sie arbeitnehmerähnlich tätig werden, seien es Verwandte, Freunde oder Nachbarn, sind gesetzlich unfallversichert. Der Umfang ihrer Bauhelfertätigkeiten (Arbeitsstunden) ist der Bau-Berufsgenossen-

schaft mittels eines von der Berufsgenossenschaft zur Verfügung gestellten Nachweises zu melden. Für die Gewährung des Unfallversicherungsschutzes sind Beiträge an die Bau-Berufsgenossenschaft zu entrichten. So kostet eine Arbeitsstunde pro Helfer z.B. in der Bauzeit 2002 ca. 1,49 Euro. Dies gilt für alle Bauarbeiten gleichermaßen, wie z.B. Maurerarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Gipserarbeiten, Malerarbeiten usw.

Leider sind Unfälle auf der Baustelle schnell passiert. Um diese möglichst zu vermeiden, berät der Technische Aufsichtsdienst der Bau-Berufsgenossenschaft die Bauherren gerne zu Fragen der Sicherheit am Bau. Die Unfallverhütungsvorschriften gelten auch für private Bauherren. Fahrlässige Mißachtung von Unfallverhütungsvorschriften kann sogar mit Bußgeld geahndet werden. Soweit muß es aber nicht kommen.

Umfassende Informationen für Bauherren über die gesetzliche Unfallversicherung erteilt die

Südwestliche Bau-Berufsgenossenschaft,
Steinhäuserstraße 10, 76135 Karlsruhe.
Telefon 07 21/81 02-0, Telefax 07 21/81 02-666,
Email-Info: info@bg25.bgnet.de
Internet-Adresse:
www.suedwestlichebau-berufsgenossenschaft.de

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft.
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung 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 sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

75175062/3. Auflage / 2004

INFOS AUCH IM INTERNET:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de



Kompetenz aus
einer Hand

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 8233 384-0
Telefax +49 (0) 8233 384-103
info@weka-info.de • www.weka-info.de



SIE DENKEN AN EINE BROSCHÜRE?

► Dann wenden Sie sich an uns!

Sie wollen informieren, mitteilen, werben?

► Wir bieten Ihnen termingenaue Arbeit und entwerfen zuverlässig und seriös eine werbegetragene Broschüre für Sie.

Sie bekommen Qualität!

► Wir bieten Ihnen ein attraktives Layout und eine gute Druckqualität.

Sie werden beraten!

► Wir bieten Ihnen und den Sponsoren auf Wunsch maßgeschneiderte Lösungen – im Print- und Internetbereich.

Bekannt als starker Partner!

WEKA info verlag gmbh

Print + Internet

UNSERE PRODUKTPALETTE:

- Bürgerinformation
- Klinik- und Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales
- Dokumentation
- Bildung und Forschung
- Bau und Handwerk
- Bio, Gastro, Freizeit

INFOS AUCH IM INTERNET:

- www.alles-deutschland.de
- www.alles-austria.at
- www.sen-info.de
- www.klinikinfo.de
- www.zukunftschancen.de

WEKA
1 82 33

WEKA – wer sonst?

Lechstraße 2 | D-86415 Mering | Tel.: +49 (82 33) 3 84-0

Fax: +49 (82 33) 3 84-1 03 | info@weka-info.de

www.weka-info.de

Der Bauherr:

"Man baut fürs Leben.
Was genau heißt das für mich?"

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

Fürs Leben bauen heißt zunächst: qualitativ und werthaltig bauen.
Aber auch: Seiner ganz persönlichen Lebensweise den entsprechenden,
individuellen Raum geben. Sei es bei Neubau, Umbau, Aus- oder Anbau.
Die Architekten beraten Sie schon vor der klassischen Planungsphase
und entwickeln alternative Lösungen. Architekten in Ihrer Nähe finden
Sie unter: www.architektenprofile.de

www.architektenprofile.de

Die Broschüre

„Zu einem guten Ende gehört der richtige Anfang“ schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.



Architektenkammer Baden-Württemberg
Danneckerstraße 54 · 70182 Stuttgart · www.aktw.de
Telefon 0711/2196-0 · Teletax 0711/2196-103

Scherle

Emil Scherle • Inh. Steffen Heß
Heizöl • Diesel • Schmierstoffe



Nagoldstraße 8/1 • 75242 Neuhausen
Telefon (0 72 34) 94 92 15
Mobil (01 60) 1 50 77 15

Scherrieble^{GmbH}

Dienstleistungen - Umzüge:

Maschinen • Kleintransporte • Eiltransporte
Messetransporte • Haushalts- und Firmenauflösungen
Lagerung • Verkauf von neuen und gebrauchten
Umzugskartons • Entrümpelungen und Sperrmüllabfuhr

Architekten- und Handwerkerservice:

Neu- und Rohbauentrümpelungen • Rückbau von Privat-
oder Gewerbeobjekten in den alten Rohbauzustand

Altbausanierungen, Hausmeisterservice, usw.

Pforzheimer Lagerhaus

Ein erfahrenes Team mit vier verschiedenen Lkw's mit
Hebebühnen stehen zur Verfügung.

Tel. (0 72 31) 44 02 00

Fax (0 72 31) 76 78 65

75172 Pforzheim



Scherrieble Umwelt-Info!

Wir sortieren (trennen) Ihren Abfall oder Sperrmüll „vor Ort“
im bewährten Schnellsystem.

Sie sparen Geld und schonen die Umwelt.

die planfabrik

PLANUNGSBÜRO FÜR
TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG
ZEICHENBÜRO FÜR BAUTECHNIK

- BERATUNG
- PLANUNG
- BAULEITUNG
- CAD-DIENSTLEISTUNG
- HEIZUNG
- SANITÄR
- KLIMA
- ELEKTRO

TEL : 07082/948276
FAX : 07082/948278
EMAIL : die.planfabrik@t-online.de
INTERNET : www.dieplanfabrik.com

CreAKTIV

SO BAUEN DIE SCHLAUEN

www.creaktiv-haus.de



Sie wollen was Eigenes zum fairen Festpreis!

Die Kompetenz, langjährige Erfahrung, professionelle
und zuverlässige Beratung sind unsere Stärken.

- das Haus nach Ihren Wünschen
- Keller / Bodenplatte
- Grundstücksservice
- günstige Finanzierung
- Festpreisgarantie

Wir bauen auch auf Ihren Grundstück!

Infos unter Tel. **0 70 41 / 43 030**, Fax **43 027**

E-Mail: J.Wagner-Oetisheim@t-online.de

KAMPA AG. DA SIND SIE SICHER

Schlüsselfertiges bauen

ob Holzrahmen, Holzskelett oder Massiv- Holzhaus.

Mit uns sind Sie auf dem richtigen Weg.



Bauen mit Holz – ohne Chemie
und mit vielen Vorteilen wie einer raschen Bauweise,
ein Einfamilienhaus ist in wenigen Wochen erstellt.

Aus den dreidimensional gefertigten Modellen der Werkplanung werden CAD Maschinendaten erstellt. Die Zuschnitte der Wände, Decken und Dachbalken läuft nun vollautomatisch mit modernster Maschinenteknik und höchster Präzision.

Zunächst werden alle für Ihr Einfamilienhaus benötigten Großflächenelemente von unseren Schreincrn und Zimmerern passgenau und witterungsunabhängig in unserer Werkhalle montiert.

Somit ist auch eine termingerechte Bauausführung gewährleistet.

Ihren Rohbau erstellen wir in 1 – 2 Tagen.

Ob Ausbauhaus oder Schlüsselfertig, Sie haben die Wahl.




HAUFF+HAUFF
GmbH

Abbund- und Holzbau-Zentrum

Sie erreichen uns telefonisch unter der Nr. 07082/7218. Vereinbaren Sie einen persönlichen Beratungstermin in unseren Ausstellungsräumen. An den Schnittmustermodellen erhalten Sie einen Einblick in unsere Wand- Decken- und Dachsysteme.

Hauff+Hauff AHZ GmbH

Salmbacher Weg 53 • 75331 Engelsbrand

Tel. (07082) 72 18 • Fax (07082) 602 80

Email: AHZ-Abbundzentrum@gmx.de