

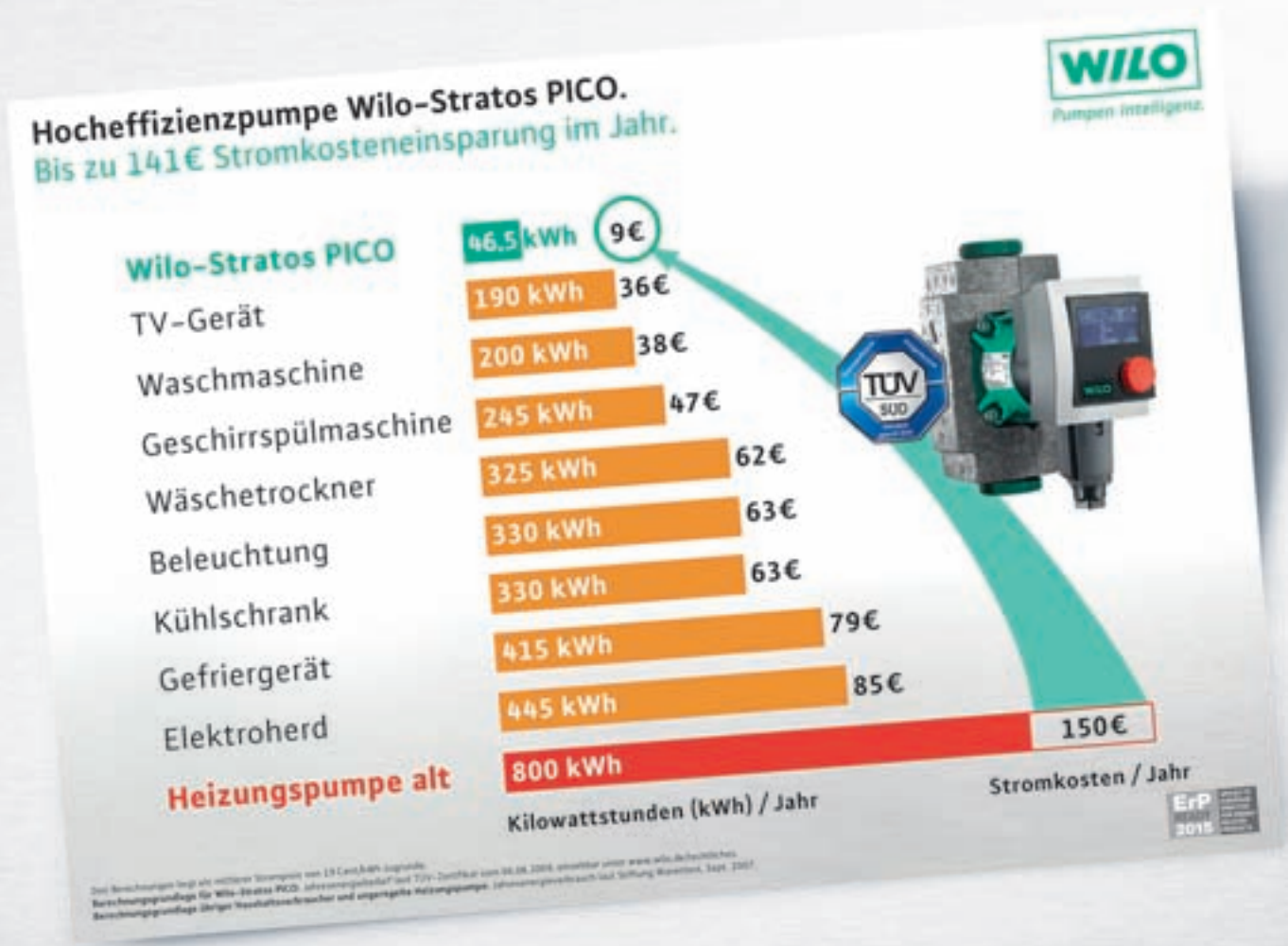


Stadt
Heidelberg



Bauen und Sanieren in Heidelberg

Tauschen Sie Ihren größten Stromfresser gegen eine Hocheffizienzpumpe!



Hocheffizienzpumpe Wilo-Stratos PICO.

Die Wilo-Stratos PICO ist die Hocheffizienzpumpe für Ein- und Zweifamilienhäuser. Sie ist mit der Energieeffizienzklasse A ausgezeichnet und erreicht im Vergleich zu unregulierten Heizungspumpen Stromersparungen bis zu 90 %.

Genial? Wir nennen das Pumpen Intelligenz.



Vorwort des Oberbürgermeisters Dr. Eckart Würzner	4	3.6 Ist die Erschließung gesichert? (mit einer Information der Stadtwerke Heidelberg)	16
Vorwort des Ersten Bürgermeisters Bernd Stadel	5	3.7 Stellt der Baumbestand auf dem Grundstück ein Bauhindernis dar?	20
1. Wir sind für Sie da!	7	4. Die optimale Planung: Informationen und Tipps	21
1.1 Alles unter einem Dach	7	4.1 Vergewissern Sie sich, ob die beabsichtigte Baumaßnahme genehmigungs-, kenntnis- gabepflichtig oder verfahrensfrei ist!	21
2. Finanzierung beim Bauen	10	4.2 Wer darf Bauzeichnungen verfassen?	21
2.1 Wohnbauförderung	10	4.3 Wie funktioniert das Baugenehmigungs- verfahren?	22
2.2 Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“	11	4.4 Wie funktioniert das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren?	24
2.3 Förderprogramm „Nachhaltiges Wassermanagement“	11	4.5 Wie funktioniert das Kenntnisgabeverfahren?	24
2.4 Zinsgünstige Kredite für Energiesparmaßnahmen	12	4.6 Eine kritische Situation – eine benachbarte Person ist mit Ihrem Bauvorhaben nicht einverstanden	25
3. Das Grundstück: Ist es bebaubar, und was darf man darauf bauen?	13	4.7 Energieberatung	26
3.1 Grundstücke im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes	13	5. Barrierefreies Bauen	28
3.2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan.	15	5.1 Barrierefreies Bauen ist Wohnen in allen Lebenslagen	28
3.3 Grundstücke im unbeplanten Innenbereich	15	5.2 Die Stadt Heidelberg fördert barrierefreies Bauen	29
3.4 Grundstücke im Außenbereich	16		
3.5 Grundstücksteilung	16		

Fortsetzung auf Seite 3

Wir bieten mehr –
– darum zum **Elektrofachmann!**
Beratung – Installation – Verkauf – Service






Handwerk – Ausbildung – Service

**Ausführung
sämtlicher
Elektroanlagenarbeiten
einschl.
Montage und Lieferung**

Stark- u. Schwachstrominstallation
Bus- u. Steuerungstechnik
Alarm- u. Kommunikationsanlagen
Video-Überwachungssysteme
Wartung von Haus- u. Industrieanlagen
Elektro-Heizanlagen

Lieferung sämtlicher Elektrogeräte

Warum in die Ferne schweifen – wenn der Fachmann ist so nah!



**Elektronunternehmen
RZEPKA GmbH**
69126 Heidelberg-Rohrbach • Heinrich-Fuchs-Str. 14
Nähe Rohrbach Markt • Tel. 39 09 85 • Fax 37 22 21

Spitzenqualität rund ums Haus

Neu- und Altbau. Solide, sichere und schnelle Ausführung. Gesonderte Termin- und Qualitätskontrolle. Ausschließlich Fachpersonal. Modernste Techniken und Verfahren. Linse, ein verlässlicher Partner für Sie und Ihr Haus.



<i>Linse GmbH & Co.KG Stuckateurbetrieb</i>	<i>Altbausanierung</i>
<i>Kurpfalzring 114, 69123 Heidelberg</i>	<i>Trockenausbau</i>
<i>Tel. 0 62 21 - 77 67 77</i>	<i>Wärmedämmsysteme</i>
<i>Fax 0 62 21 - 77 67 14</i>	<i>Zertifizierte Energieberatung</i>
<i>linse.stuckateur@t-online.de</i>	<i>Full-Service für Fassaden</i>

SCHWENK Putz- und Mörtelsystem

Baustoffe fürs Leben

Wohlfühlen und befreit aufatmen

*Die neuen Kalk-Innenputze –
für Allergiker geeignet*



service3.com

Allergiker sind auf ein möglichst reizarmes Lebensumfeld angewiesen. Moderne mineralische Baustoffe wie die neuen Kalk-Innenputze von SCHWENK können hier helfen. Sie bieten ein komplettes System mit ausschließlich allergen- und schadstoffkontrollierten Komponenten. SCHWENK Kalk-Innenputze sind als erste Trockenmörtel vom TÜV Nord als „für Allergiker geeignet“ zertifiziert.

Natürlich profitieren auch Nicht-Allergiker von den wohngesunden Innenputzen. Diese regulieren die Luftfeuchtigkeit auf natürliche Weise und sorgen so für ein angenehmes und gesundes Raumklima. Dadurch schaffen die neuen SCHWENK Kalk-Innenputze behagliche Innenräume.

Fragen Sie Ihren Stuckateur oder Maler oder wenden Sie sich an den qualifizierten Baustoff-Fachhandel.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.schwenk-putztechnik.de



TÖNIGES GmbH

Beratende Geologen und Ingenieure



Baugrundgutachten, Umwelttechnik, Hydrologie und Altlasten, Beweissicherungsverfahren, Wassererschließung, Erdstoffmanagement

Kleines Feldlein 4, 74889 Sinsheim
Tel.: 0 72 61 / 92 11 - 0; Fax - 22

info@toeniges-gmbh.de
www.toeniges-gmbh.de



For You and Planet Blue. **BWT**
BEST WATER TECHNOLOGY

Die neue Generation der Weichwasseranlagen



Genießen, schützen, sparen
mit weichem
BWT Perlwasser



www.bwt.de

BWT - AQA perla

PFEIFFER & MAY Heidelberg GmbH,
ehem. Wilhelm Entenmann
Eppelheimer Str. 22-28
69115 Heidelberg

www.pfeiffer-may.de
PFEIFFER & MAY
BÄDER · HEIZUNG · HAUSTECHNIK

6	Vom Baubeginn bis zur Fertigstellung: Worauf sollte man besonders achten?	30	8.3	Was unterscheidet die heutige Heizungs- technik von alten Heizkesseln?	37
6.1	Wann kann der Bagger loslegen?	30	8.4	Der richtige Energieträger?	37
6.2	Bauausführung	31	8.5	Heizöltanks sind überwachungspflichtig	38
6.3	Gebäudeaufnahme	31			
7.	Denkmalschutz	32	9.	Weitere Informationen und Hinweise	39
7.1	Rechtsgrundlage	32	9.1	Was tun mit den Bauabfällen?	39
7.2	Stadtbezogene Grundlagen, Denkmallisten, Gesamtanlagen- schutzsatzung	32	9.2	Wie findet man Sie in Ihrem neuen Haus?	39
7.3	Was sollte ein Eigentümer beachten?	32	9.3	Sie wollen innerhalb Ihres Gebäudes Wohnungseigentum schaffen	39
7.4	Tipps für den reibungslosen Bauablauf.	33	10.	Energieeffizient Bauen und Sanieren	40
7.5	Hinweise zur öffentlichen Förderung	33	10.1	Der gesetzliche Rahmen	40
7.6	Schlussbemerkung	33	10.2	Bestandssanierung	45
			10.3	Neubauten / Energieeffizienz	45
8	Die Heizungsanlage: Damit das Geld nicht im Schornstein verraucht!	34			
8.1	Ist die Heizungsanlage sicher?	34		Branchenverzeichnis	6
8.2	Die Kleinf Feuerungsanlagenverordnung – wichtige Änderungen seit dem 22.03.2010	34		Impressum	6

 <p>WOLF HEIZUNG · SANITÄR · NOTDIENST</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kundendienst • Badsanierung • Solartechnik • Blechnerei • Heizungs- modernisierung • Öl- und Gasfeuerung 	<p>Werkstatt: Untere Straße 31</p> <p>Büro: Peterstaler Straße 23 69118 HEIDELBERG</p> <p>Tel. 0 62 21/80 33 53 Fax 0 62 21/80 91 41 www.heizungswolf.com</p>
---	---	---

<p>Architekturwerkstatt.forero-franco@awff.de</p> <p><i>Carlos Forero-Franco, Dipl. Ing. Freier Architekt. Architektenkammer BW 52592</i></p> <p>Gaisbergstrasse 15, 69115 Heidelberg, Tel. 06221 25662</p>	
<p>Altbausanierung - Energieberatung - Bauleitung Ideen Konzepte Objekte</p> <p>Alt- und Neubau - DENA Energieausweis für Gebäude - KfW-Förderungen - GPM zertifizierter Projektmanager</p>	



Foto: Stadt Heidelberg

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnraum in Heidelberg ist gesucht. Der gute Ruf der Stadt und die hohe Lebensqualität Heidelbergs sind nicht nur durch Romantik und die Lage in einer der wärmsten Regionen Deutschlands geprägt. Die hohe Anziehungskraft der Stadt am Neckar liegt auch in der Spitzenforschung, innovativer Wirtschaft und zukunftsfähiger, bürgernaher Politik begründet. All diese Faktoren machen Heidelberg überdurchschnittlich attraktiv.

Neun von zehn Heidelbergerinnen und Heidelbergern fühlen sich in unserer Stadt ausgesprochen wohl und über zwei Drittel fühlen sich Heidelberg stark verbunden. Heidelberg ist als Wohnort also äußerst begehrt. Es ist daher nicht überraschend, dass sich viele Menschen, die dauerhaft in unserer schönen Stadt leben möchten, für den Bau eines Eigenheims oder für den Kauf und die Sanierung eines Altbaus entscheiden.

Eine der zahlreichen Aufgaben der Stadt Heidelberg ist es, Bauherren und Architekten kompetent Auskunft zu Fragen rund um geplante Bau- oder Sanierungsvorhaben zu geben. Ob es um Finanzierungsmöglichkeiten, Energie-sparmaßnahmen oder Denkmalschutz geht, um rechtliche Fragen zum Grundstück, ökologisches Bauen, Antragsformulare oder Details der Bauausführung – die Broschüre „Bauen und Sanieren in Heidelberg“ bündelt die wichtigsten Informationen, Daten und Ansprechpartner. Selbstverständlich sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz und anderer Fachämter Ihnen jederzeit gern bei individuellen Fragen oder Problemen behilflich.

Von der Planung über den Baubeginn bis zu Fertigstellung und Bezug: Als Oberbürgermeister der Stadt Heidelberg wünsche ich Ihnen einen reibungslosen Ablauf Ihres Bauvorhabens und hoffe, dass Sie sich damit in Heidelberg nicht nur ein Heim schaffen, sondern eine Heimat.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Liebe Leserinnen und Leser,

der Weg zum eigenen Haus oder zur eigenen Wohnung ist oftmals langwierig und mit bürokratischen Hürden gepflastert. Vom Grundstückskauf über die Baugenehmigung bis zu Neubau oder Sanierung sind zahlreiche Vorschriften und festgelegte Verfahrensabläufe zu berücksichtigen. Diese zu kennen lohnt sich – dadurch lassen sich Wege, Zeit und Geld einsparen.

Die Broschüre „Bauen und Sanieren in Heidelberg“ berät Sie auf dem Weg zum eigenen Heim. Neben Tipps zur energiesparenden, ressourcenschonenden Planung erhalten Sie Informationen zum Baurecht, zur Bauausführung und zu vielen weiteren Themen rund ums Bauen. Wir informieren Sie über steuerliche Vorteile (Sonderabschreibung) und sonstige Fördermaßnahmen im Rahmen des Denkmalschutzes. Die Wohnbauförderung hält neue Programme zur Förderung familienfreundlicher Wohnungen für Sie bereit.

Immer mehr an Bedeutung gewinnt das energieeffiziente Bauen, auch hierzu finden Sie Hinweise in der vorliegenden Broschüre. Besonders erwähnen möchte ich die Förderprogramme der Stadt Heidelberg zur Schaffung barrierefreier Miet- und Eigentumswohnungen. Solche Wohnungen bieten bis ins hohe Alter oder bei plötzlich eintretender Mobilitätseinschränkung weitgehende Selbständigkeit und Unabhängigkeit von fremder Hilfe. Barrierefreie Wohnungen sind „Lebenslaufwohnungen“.

Möge Ihnen dieser kleine Ratgeber ein nützlicher Wegbegleiter bei der Erfüllung Ihrer Bau- und Wohnwünsche sein. Für weitergehende Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz und des Technischen Bürgeramts der Stadt Heidelberg gern zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen eine reibungslose und erfolgreiche Abwicklung Ihres Bauvorhabens und viel Glück und Freude im neuen Heim.



Bernd Stadel
Erster Bürgermeister



Foto: Christian Buck

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

Altbausanierung	1	Lüftungsbau	36
Altlasten	2	Maler	36, 43
Architektenkammer	48	Messtechnik	41
Architekturbüros	3, 12, 20, 22, 24, 29, U3	Pelletsheizungen	35
Bäder	35	Prüfingenieur für Baustatik	24
Badsanierungen	35	Pumpen	U2
Bank	11	Putztechnik	2
Bauenergieanalyse	37	Rechtsberatung	15
Baugrundgutachten	2	Regeltechnik	7, 41
Bedachungen	27	Reinraum	20
Dämmstoffe	38	Sanitär	3, 34
Deckenheizung	34	Schreinerei	6
Deckenkühlung	34	Solaranlage	34
Elektroinstallationen	1	Solaranlagensteuerungen	7
Energieberatung	29, 36	Solartechnik	27
Energiesanierungsmaßnahmen	3	Sonnenkollektoren	35
Fassadendämmung	28	Stadtwerke	17
Fensterbau	37	Stuckateurinnung	42
Glaserei	6	Stukkateurbetriebe	1, 43
Grundeigentümerversion	15	Trockenbau	43
Heizungen	3, 34, 35, 36	Vermietervereinigung	15
Heizungsschutz	2	Wärmedämmungen	27, 28
Immobilien	19	Wasseraufbereitung	2
Ingenieurbüro für Baustatik	24	Wohnungsunternehmen	15
Kontrollierte Wohnraumlüftung	34	Zimmerei	27
Luftdichtheitsprüfung	41		

U = Umschlagseite

Individuelle und creative Schreinerarbeiten

**ROHRBACHER
HOLZWERKSTÄTTE**

- Innenausbau + Parkett
- Küchen + Badmöbel
- Möbelbau
- Sicherheits- und Brandschutztüren
- Rauch- und Schallschutztüren
- Gebäude-Energieberatung

☎ (0 62 21) 31 57 31 · Telefax (0 62 21) 31 57 42
 69126 Heidelberg · Fabrikstraße 22 · Internet: www.rhw-becker.de · E-Mail: info@rhw-becker.de



IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Heidelberg. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anord-

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

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ MOBILE WEB

Quellennachweis:
 Fotos: Stadt Heidelberg, Christian Buck, Heidelberg Marketing, GGH, Adrian Schulz, Uwe Bellm, Friederike Hentschel, F. Schlechter, Philipp Rothe, Kraus Immobilien, restliche Fotos:
 mediaprint info verlag gmbh

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



www.mediaprint.info
www.total-lokal.de

69117137 / 2. Auflage / 2011

1. Wir sind für Sie da!

1.1 Alles unter einem Dach

Baurecht, Denkmalschutz, Wohnbauförderung, Wohnberatung

Unsere Adresse

Stadt Heidelberg
 Amt für Baurecht und Denkmalschutz
 Kornmarkt 1
 69117 Heidelberg
 Postfach 105520
 69045 Heidelberg
 Telefax: 06221 5825-900
 E-Mail: Baurechtsamt@Heidelberg.de
 Internet: www.heidelberg.de

Sie wünschen kompetente Beratung und ein schnelles Baugenehmigungsverfahren?

Dann sind Sie im Technischen Bürgeramt im Amt für Baurecht und Denkmalschutz als Erstanlaufstelle richtig.

Das Amt hat als Baurechtsbehörde darauf zu achten, dass die baurechtlichen und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Errichtung und den Abbruch von baulichen Anlagen befolgt und die von ihm erlassenen Anordnungen eingehalten werden.

Wesentliche Aufgabe ist in diesem Zusammenhang die Durchführung von Baugenehmigungsverfahren. Als Untere Denkmalschutzbehörde trifft das Amt die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Kulturdenkmälern.

Unsere Aufgabenbereiche sind:

- Bearbeitung von Bauanträgen und Bauvoranfragen,
- Beratung bei Grundstücksteilungen,
- Beratung von Bauherrinnen und Bauherren sowie Architektinnen und Architekten,
- Überwachung der Bauausführung und Anordnung zur Mängelbeseitigung,
- Maßnahmen zur Beseitigung illegaler baulicher Zustände,
- Vollzug städtischer Satzungen (zum Beispiel: Gesamtanlagenschutzsatzung; Werbeanlagensatzung Altstadt; Satzung über die Zulässigkeit von Satellitenempfangsanlagen; Entwässerungssatzung),
- Genehmigung von Grundstücksentwässerung,
- Baurechtliche Stellungnahme zu Maßnahmen, die von anderen Ämtern zu genehmigen sind,
- Genehmigung und Anordnung von Maßnahmen in Zusammenhang mit Kulturdenkmälern,

- Genehmigung von Veränderungen am geschützten Bild der Stadt nach der Gesamtanlagenschutzsatzung (GASS),
- Genehmigung von Baumaßnahmen in Sanierungsgebieten,
- Baumfällerbau im Bereich der zu überbauenden Fläche,
- Wohnbauförderung/Energie- und Wassersparprogramm,
- Wohnberatung (barrierefreies Bauen und Wohnen),
- Sondernutzungserlaubnis bei Überbauungen des öffentlichen Verkehrsraumes und für Werbeanlagen in der Altstadt,
- Aufsicht über die Bezirksschornsteinfegerinnen und Bezirksschornsteinfeger.



„Deutlich sparsamer“* Die CerapurSolar von Junkers.



Der Innovationspreis OTTI geht an die CerapurSolar für höhere Effizienz und weniger Emission.

Die innovative Regeltechnik, die Energie-Effizienzpumpe und die SolarInside-ControlUnit haben die Jury überzeugt. Bei der CerapurSolar können Solaranlage, Gas-Brennwertgerät und Speicher optimal zusammenarbeiten. Der Vorteil: Sie können bis zu 50% der Energiekosten sparen und schonen gleichzeitig die Umwelt. Weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.junkers.com oder Telefon: 01803/337 333**



Wärme fürs Leben

 **JUNKERS**
Bosch Gruppe

* Aus Test Fraunhofer ISE

** Festnetzpreis 0,09 €/min, höchstens 0,42 €/min aus Mobilfunknetzen

1. Wir sind für Sie da!

Bezirk 1	Bereich GASS (Gesamtanlagenschutzsatzung) – Altstadt und Schlierbach	5825590
Bezirk 2	Handschuhsheim, Neuenheim, Bergheim, Ziegelhausen, Neuenheimer Feld	5825600
Bezirk 3	Weststadt ohne Bereich Bahnstadt, Rohrbach, Südstadt, Kirchheim, Emmertsgrund, Boxberg	5825620
Bezirk 4	Wieblingen, Pfaffengrund, Weststadt Bereich Bahnstadt	5825640

Öffnungszeiten:

Montag:	08.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Mittwoch:	08.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag:	08.00 – 17.30 Uhr
Freitag:	08.00 – 12.00 Uhr

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

Sie erreichen uns mit den Bussen der Linien 30 und 33 (Haltestelle Rathaus/Bergbahn)

Mit dem Auto:

Parkmöglichkeiten bestehen in den Parkhäusern P 12 Kornmarkt/Schloss und P 13 Karlsplatz/Rathaus.

Sonstige Telefonnummern:

Amtsleitung	5825-500/-510
Denkmalschutz	5825-680 und
Denkmalschutz Altstadt (GASS-Gebiet)	5825-590

Termine nur nach telefonischer Vereinbarung möglich.

Bitte wenden Sie sich mit allen Fragen zunächst an das Technische Bürgeramt:

Kornmarkt 1
69117 Heidelberg
Postfach 105520
69045 Heidelberg

Informationen erhalten Sie über die Internetseite www.heidelberg.de > Bürgerservice > Technisches Bürgeramt

Hotline	5825-250
Empfang	5825-100
	5825-110
Bauberatung	5825-150
	5825-160
Wohnbauförderung	5825-120
	5825-130
Wohnberatung	5825-300
Offenlage Bebauungspläne	5825-150



Print Media Academy

Foto: Heidelberg Marketing

2.1 Wohnbauförderung

Für den Bau/Erwerb eines neuen oder gebrauchten Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung ist es möglich, unter bestimmten Voraussetzungen zinsverbilligte Darlehen von der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) zu erhalten. Die Fördervoraussetzungen werden zu Beginn eines jeden Jahres durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg neu festgelegt. Bewilligungsmöglichkeit, Darlehenshöhe und Konditionen sind unter anderem von den persönlichen und finanziellen Verhältnissen abhängig. Über diese und weitere Fördermöglichkeiten – Umbau/Ausbau, Erweiterung und die Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen – informiert Sie unsere Beratungseinheit Wohnbauförderung. Eine Förderung ist nur möglich, wenn noch kein Kaufvertrag oder keine Leistungsverträge abgeschlossen sind (ausgenommen Planung).

Im Rahmen der besonderen Familienförderung der Stadt Heidelberg hält die Wohnbauförderung attraktive Angebote, ganz besonders für Familien mit Kindern bereit. Die Finanzierungshilfen zielen auch hier nicht nur auf den Erwerb von neuem Wohnraum, sondern gelten auch für gebrauchte Immobilien, unabhängig davon, ob ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung angeschafft werden soll. Je nach Bedarf können die Kaufinteressenten unter bestimmten Voraussetzungen entweder einen Zinszuschuss zur Verbilligung eines

Bankdarlehens oder einen Eigenkapitalzuschuss zur Schaffung des für eine L-Bank Finanzierung notwendigen Eigenkapitals erhalten. Die Förderstelle berücksichtigt vorrangig die günstigen L-Bank Förderangebote und ergänzt die Finanzplanung, falls noch Bedarf besteht, um die Förderangebote aus dem Wohnungsentwicklungsprogramm der Stadt Heidelberg. Dadurch kann in vielen Fällen der Kauf für Interessenten günstiger ausfallen, als die Mietbelastung für vergleichbaren Wohnraum.

Ein weiterer Schwerpunkt der städtischen Wohnbauförderung ist die Errichtung und Anpassung von barrierefreien Miet- und Eigentumswohnungen. Ab zwei Zimmern bis hin zu familienfreundlichen Wohnungen wird unter bestimmten Voraussetzungen die Errichtung und Anpassung von barrierefreiem Wohnraum gefördert. (siehe auch 5. Barrierefreies Bauen)

Falls Sie sich für preisgünstigen gebundenen Mietwohnraum interessieren, insbesondere auch für geförderte Wohnungen, die nur mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden können, wenden Sie sich bitte an die städtische Wohnungsbaugesellschaft GGH mbH. Der weitaus größte Teil des gebundenen Wohnraums in Heidelberg wird dort verwaltet. Die GGH erreichen Sie telefonisch unter der Nr. 06221 5305-0 oder über den Internetauftritt unter: www.ggh-heidelberg.de



Saniert nach Niedrigenergiehausstandard: die „Blaue Heimat“ in Handschuhsheim

Foto: GGH

2. Finanzierung beim Bauen



**Lohnende
EnergieMaßnahmen**

*Andreas Prusnat,
Leiter Kreditsachbearbeitung*

„Mehr Gewinn für alle“


HEIDELBERGER VOLKSBANK
MehrBank

2.2 Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“

Im Rahmen des kommunalen Energiesparprogramms Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“ werden Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes an bestehenden Gebäuden bezuschusst. Gefördert werden hierbei die Dach- und Außenwand-, Keller- und Fußbodendämmung sowie der Einbau von Wärmeschutzfenstern und Lüftungsanlagen. Bei energetischen Sanierungsmaßnahmen beträgt die Förderhöchstgrenze 12.800 Euro je Gebäude.

Der Zuschuss bei Gebäuden, die den Passivhausstandard entsprechend den Anforderungen des PH-Instituts Darmstadt erfüllen, beträgt bei Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern 50 Euro je m² Wohnfläche, maximal 5.000 € je Wohneinheit. Welche detaillierten Anforderungen zu erfüllen sind, ist der Broschüre Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“ zu entnehmen, die im Amt für Baurecht und Denkmalschutz erhältlich ist. Anträge können nur bewilligt werden, wenn mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde und keine Aufträge zur Durchführung der Maßnahme erteilt wurden.

Mit dem Suchbegriff „rationelle Energie“ gelangen Sie auf der Homepage der Stadt unter www.heidelberg.de auf das Förderprogramm. Dort finden Sie weitere Infos und die Antragsformulare.

2.3 Förderprogramm „Nachhaltiges Wassermanagement“

Im Förderprogramm „Nachhaltiges Wassermanagement“ bezuschusst die Stadt Heidelberg die Entsiegelung von Flächen, die Errichtung von Versickerungsanlagen und den Einbau von Wohnungswasserzählern in Mietwohnungen. Auch die Errichtung von Anlagen zur Regenwassernutzung im Gebäude und im Garten und Maßnahmen zur Dachbegrünung werden gefördert. Förderbedingungen und Zuschussbeträge entnehmen Sie bitte den Förderrichtlinien. Auch in diesem Förderprogramm darf vor der Bewilligung des Zuschusses keine Auftragsvergabe erfolgen und mit der Baumaßnahme darf auch noch nicht begonnen sein. Weitere Informationen erhalten Sie unter den Telefonnummern 06221 5825-130 oder 5825-720.



Preisgekrönte Sanierung:

Das Samariterhaus im Heidelberger Altklinikum

Foto: Adrian Schulz

Mit dem Suchbegriff „Wassermanagement“ gelangen Sie auf der Homepage der Stadt unter www.heidelberg.de auf das Förderprogramm. Dort finden Sie weitere Infos und die Antragsformulare.

2.4 Zinsgünstige Kredite für Energiesparmaßnahmen

• **L-Bank Programm Wohnen mit Zukunft:
erneuerbare Energien**

Gefördert wird der Einbau von heiztechnischen Anlagen auf der Basis erneuerbarer Energieträger in Wohnimmobilien mit bis zu drei Wohneinheiten. Die Wohnimmobilie muss in

Baden-Württemberg liegen. Gefördert werden solarthermische Anlagen zur Brauchwassererwärmung und/oder Raumheizung, Biomasseanlagen (auf Basis von Holzpellets, Holz hackschnitzeln, Biokraftstoffen oder Biogas), Holzvergaser-Zentralheizungen, Wärmepumpen, Erdwärmeeinrichtungen sowie die Kraft-Wärme-Kopplung (Einzelanlagen, zum Beispiel Blockheizkraftwerke oder Brennstoffzellen). Die Maßnahmen müssen durch ein Fachunternehmen durchgeführt werden.

Die Förderung erfolgt unbeachtlich der Einkommensverhältnisse durch ein zinsverbilligtes langfristiges Darlehen, das über Hausbanken ausgereicht wird. Der Mindestbetrag des Darlehens beträgt 5.000 €. Der Höchstbetrag liegt bei 50.000 €. Anträge stellen Sie bei der L-Bank oder einer Bank Ihrer Wahl.

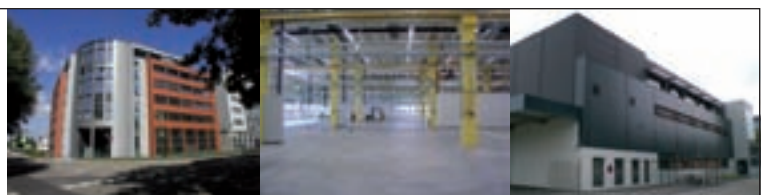
Genauere Angaben finden Sie unter www.lbank.de/wohnenmitzukunft

Auskünfte erteilt die Landeskreditbank Baden-Württemberg unter Telefon 0800 1503030 (kostenlos aus dem deutschen Festnetz oder mit deutschem Mobilfunknetz und -provider), Mo.-Do. 8.00 bis 17.00 Uhr, Fr. 8.00 bis 16.00 Uhr.

• **KfW-Bank mit diversen Förderangeboten**

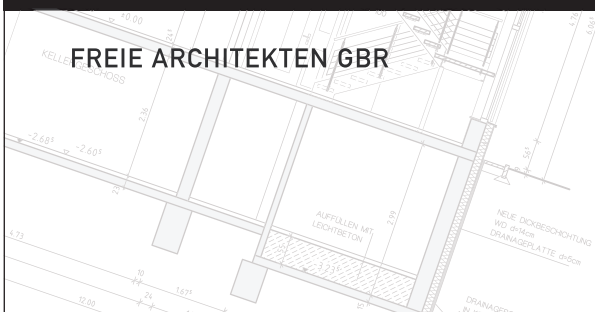
Im Internet finden Sie bei www.l-Bank.de unter der Rubrik „Förderangebot für Privatpersonen“ zum energieeffizienten Bauen und Sanieren eine Auflistung zinsverbilligter langfristiger Darlehen, die über Ihre Hausbank ausgereicht werden. Weitere Auskünfte erhalten Sie bei Ihrer Hausbank oder der KfW Bankengruppe unter Telefon: 069 7431-0 oder E-Mail: Info@kfw.de.

ARCHITEKTURBÜRO WINKLMEIER



SEIT 1960

**INDUSTRIE- UND GEWERBEBAUTEN
SONDER- UND VERWALTUNGSBAUTEN
GEBÄUDESANIERUNGEN
WOHNHÄUSER**



Architekt Hansjörg Winklmeier | Telefon: +49 (0) 62 21 / 65 409-0 | Email: mail@architekt-winklmeier.de
Dipl. Ing. Heiko Winklmeier | Telefon: +49 (0) 62 21 / 65 409-11 | Email: heiko.winklmeier@architekt-winklmeier.de
Dipl. Ing. (FH) Dipl. Wirtsch. Ing. (FH) Eric Winklmeier | Telefon: +49 (0) 62 21 / 65 409-17 | Email: eric.winklmeier@architekt-winklmeier.de

Ist es bebaubar und was darf man darauf bauen?

Zwei wichtige Fragen sollten Sie gleich am Anfang stellen: Darf ich überhaupt auf meinem Grundstück bauen? Und darf ich so bauen, wie ich möchte? Wenn beispielsweise ein Grundstück nur eingeschossig bebaut werden darf oder die Anzahl der Wohnungen auf ein Gebäude beschränkt ist, so müssen Bauherrinnen und Bauherren diese baurechtlichen Vorgaben in ihre Planung miteinbeziehen. Prüfen Sie deshalb bitte vor Erwerb eines Grundstückes, ob Sie dort Ihre Vorstellungen verwirklichen können. Planen Sie Ihr Gebäude erst dann, wenn das Baugrundstück feststeht und stimmen Sie Ihren Entwurf auf das natürliche Gelände ab. Soll zum Beispiel im Untergeschoss eine Einliegerwohnung untergebracht werden, muss bedacht werden, dass das Gelände um das Gebäude nicht beliebig abgetragen werden kann, um mehr Wohnqualität zu erreichen.

Wenn Begrenzungen von Traufhöhen oder Vollgeschossen für das Baugrundstück vorgeschrieben sind, lässt diese Bestimmung sich nicht immer dadurch korrigieren, dass das Gelände aufgefüllt wird, was oft immense Stützbauwerke zur Folge hat. Häufig werden Hanggrundstücke gewaltsam zu ebenen Grundstücken umgeformt. Das Grundstück und die Landschaft werden durch künstliche Erdbewegungen und mächtige Stützmauern entstellt und entwertet. Zudem verteuern sie das Bauvorhaben.

Aufschüttungen und Abgrabungen in Verbindung mit der Errichtung eines Gebäudes sind genehmigungs- beziehungsweise kenntnisgabepflichtig. Die Zulässigkeit von Geländeformungen wird in der Regel in Abhängigkeit von der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder dem Geländeverlauf der Nachbargrundstücke beurteilt.

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes richtet sich rechtlich nach folgenden drei Kriterien:

- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes.
- Das Grundstück liegt im sogenannten unbeplanten Innenbereich, das heißt in einer im Zusammenhang befindlichen Bebauung, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert.
- Das Grundstück liegt im sogenannten Außenbereich. Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch innerhalb einer im Zusammenhang befindlichen Bebauung.

3.1 Grundstücke im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan regelt rechtsverbindlich für die einzelnen Grundstücke, was gebaut werden darf und wie sie genutzt werden dürfen. Es muss für das jeweilige Grundstück zumindest geregelt sein,

- welche Flächen überbaut werden dürfen,
- welche Nutzung stattfinden darf,
- welche Größe ein Gebäude haben darf,
- wo sich die örtlichen Verkehrsflächen befinden.

Folgende Festsetzungen sind beispielsweise üblich:

1. Art der Nutzung
2. Begrenzung der Geschoszahl
3. Begrenzung der überbaubaren Flächen
4. Begrenzung der überbaubaren Flächen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (Grundflächenzahl GRZ)
5. Begrenzung der Summe der Flächen in den einzelnen Geschossen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (Geschossflächenzahl GFZ)
6. Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe
7. Festlegung von Dachformen bzw. Dachneigungen und Firstrichtungen



8. Stellplatz und Garagenstandorte
9. Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe
10. Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen je Gebäude
11. Bestimmung der Bauweise – Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe
12. Gebote von standortgebundenen Baumpflanzungen

Ein Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Informieren Sie sich rechtzeitig, welche Bauvorschriften für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück gelten. Die Bebauungspläne können im Technischen Bürgeramt eingesehen werden. Telefonisch lässt sich die Bebaubarkeit kaum klären.

Die Bebaubarkeit eines Baugrundstückes kann, auch wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, (zeitlich) ausgeschlossen sein oder einer besonderen Genehmigung bedürfen:

- **Veränderungssperre**

Im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplanes kann der Gemeinderat zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließen. Dann dürfen

Bauten weder errichtet noch abgerissen werden. Nur wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme zugelassen werden.

- **Sanierungsgebiete**

Liegt das Grundstück in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet, ist zusätzlich zur Baugenehmigung eine Sanierungsgenehmigung notwendig, um das Bauvorhaben ausführen zu dürfen. Diese Sanierungsgenehmigung kann zusammen mit der Baugenehmigung beantragt werden.

- **Baulasten**

Baulasten sind öffentlich-rechtlich gesicherte Pflichten der Rechte an einem Grundstück, die die Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber der Stadt eingehen (wie unter anderem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Sicherung von Stellplätzen, die sich nicht auf dem Baugrundstück befinden, Übernahme von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken). Sie sind damit nicht identisch mit den privatrechtlichen Grunddienstbarkeiten im Grundbuch. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich



Zentrumsnahes Wohnen auf dem Gelände der alten Glockengießerei

Foto: GGH

3. Das Grundstück

deshalb im Baulastenverzeichnis der Stadt vergewissern, ob Baulasten für das betreffende Grundstück eingetragen sind. Darüber hinaus kann die Bebaubarkeit eines Grundstücks durch Grunddienstbarkeiten eingeschränkt sein.

• Altlasten

Im Zuge von Umnutzungen und Baumaßnahmen ist es für den Bauherrn wichtig, Informationen über möglicherweise vorhandene Bodenbelastungen zu erhalten. Hierzu sollten Sie sich vergewissern, ob im Altlasten- und Bodenkataster Eintragungen vorhanden sind. Einen ersten Überblick erhalten Sie im Technischen Bürgeramt. Eine gebührenpflichtige Detailauskunft erhalten Sie beim Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie.

3.2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Während sich ein Bebauungsplan nicht auf ein konkretes Bauprojekt bezieht und keine Frist für eine Umsetzung setzt, ist


der Vorhaben- und Erschließungsplan auf ein konkretes Vorhaben einschließlich Erschließung („Vorhabenplanung“) eines Investors bezogen, der sich vertraglich zu einer raschen Realisierung verpflichtet. Die Investierenden – und nicht die Kommune – tragen darüber hinaus auch die Kosten der Planung. Wie beim Bebauungsplan bedarf es eines Satzungsbeschlusses des Gemeinderats.

3.3 Grundstücke im unbeplanten Innenbereich

Auch wenn kein Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt, kann ein Grundstück bebaut werden, wenn es innerhalb der bebauten Ortslage liegt und sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Dabei sind für das Einfügen folgende Kriterien maßgeblich:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die zu überbauende Grundstücksfläche.

In der Mehrzahl der Fälle sind hierfür intensive Voruntersuchungen notwendig.


**Haus & Grund
Heidelberg**

Die Interessenvertretung für

- Hauseigentümer
- Wohnungseigentümer
- Vermieter
- Kauf- und Bauwillige

Kostenfreie Rechts-, Steuer-, Architekten- und
Energieberatung für unsere Mitglieder

**Haus & Grund -
Unverzichtbar für Immobilieneigentümer**

Fordern Sie unsere Infounderlagen an – es lohnt sich!

Haus & Grund Heidelberg
die Interessenvertretung für Immobilieneigentümer und Vermieter seit 1905
Rohrbacher Str. 43 • 69115 Heidelberg • Tel. 0 62 21 - 16 60 21
www.haus-und-grund-heidelberg.de



VERBAND WOHN-EIGENTUM
BADEN-WÜRTTEMBERG E.V.
Aktiv. Stark. Engagiert.
FÜR HAUS, GARTEN UND PROJEKT

Viele Plus- punkte für Mitglieder!

ZUKUNFT SICHERN –
MITGLIED WERDEN



Der Verband Wohneigentum tritt für ein familien-
freundliches, altersgerechtes und bezahlbares
Haus- und Wohneigentum ein.

Die Vorteile der Mitgliedschaft:

<ul style="list-style-type: none"> • Haus- und Grundbesitzer- Haftpflichtversicherung • Bauherren- Haftpflichtversicherung • Rechtsberatung • Rechtsschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Ergänzender Versiche- rungsschutz • Gartenfachberatung • Monatszeitschrift „Familienheim und Garten“
--	--

Infos unter: www.verband-wohneigentum.de/baden-wuerttemberg oder direkt bei Ihrer Gemeinschaft.

... und bei allen Fragen rund
um Ihren Hausgarten hilft
Ihnen gerne unsere Garten-
fachberatung weiter:
www.gartenfachberatung.de

3.4 Grundstücke im Außenbereich

Außerhalb der Ortslage („Außenbereich“) ist das Bauen im Regelfall unzulässig – außer für sogenannte „privilegierte“ Vorhaben, wie Landwirtschaft oder unter bestimmten Voraussetzungen auch Anlagen zur Nutzung von Windenergie. Auch solche Bauvorhaben können unzulässig sein, wenn zum Beispiel Belange der Wasserwirtschaft oder des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen. Auch für andere Vorhaben gibt es Ausnahmen. Die Erweiterung von Wohnhäusern ist im Außenbereich nur zulässig, wenn der Umfang der Erweiterung „im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist“.

3.5 Grundstücksteilung

Für die Teilung von Grundstücken ist keine Teilungsgenehmigung mehr erforderlich. Die Verantwortung für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften für alle neu entstehenden Grundstücke obliegt allein den Grundstückseigentümern.

Zunächst ist bei einer beabsichtigten Grundstücksteilung darauf zu achten, dass alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften, z.B. hinsichtlich der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen, der brandschutzrechtlichen Anforderungen, der erforderlichen Anzahl der Stellplätze und der Erschließung eingehalten werden.

Liegt ein Bebauungsplan vor, ist darüber hinaus zu prüfen, ob die geplante Grundstücksteilung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar ist. Ist die abzutrennende Fläche tatsächlich überbaubar? Führt die abgetrennte Fläche eines Grundstückes eventuell dazu, dass der verbleibende Teil im Verhältnis zur Restgrundstückgröße zu intensiv bebaut ist?

Das städtische Vermessungsamt berät Sie gern in allen Fragen der Grundstücksteilung.

3.6 Ist die Erschließung gesichert?

Ein Bauvorhaben ist, abgesehen von den bereits genannten Kriterien, nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.

Voraussetzungen hierfür sind:

- eine ausreichende verkehrsmäßige Anbindung an eine Straße,
- ein Elektrizitätsanschluss,
- ein Wasseranschluss,
- ein Abwasseranschluss.

Die Erschließungsanlagen müssen spätestens zum Zeitpunkt des Bezugs eines Gebäudes ordnungsgemäß benutzbar sein.

Sie sollten sich rechtzeitig über die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen informieren und sich vor allem vergewissern, wann die Erschließungsanlagen hergestellt werden bzw. benutzbar sind. Ansprechpartner für die Versorgung mit Strom, Erdgas, Fernwärme und Trinkwasser sowie in Sachen Photovoltaik sind die Stadtwerke Heidelberg.

Stadtwerke Heidelberg – Ihr Ansprechpartner für gute Versorgung vor Ort

Ansprechpartner für die Versorgung mit Strom, Erdgas, öffentlicher Wärme und Trinkwasser sowie für Energiedienstleistungen rund um Energieeffizienz und erneuerbare Energien sind die Stadtwerke Heidelberg. Noch vor dem ersten Spatenstich steht Ihnen das Unternehmen zur Verfügung, um Sie über den Anschluss Ihres Hauses an die öffentliche Versorgung zu informieren. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dort helfen Ihnen gerne und kompetent bei allen Fragen – von der Planung bis zum warmen Wohnzimmer.

Welche Art der Energieversorgung ist für Sie die richtige?

Wie können Sie Ihr Haus so effizient wie möglich und nach neuesten Klimaschutzstandards mit Strom und Wärme versorgen? Und wie erfüllen Sie am besten die umweltrechtlichen Anforderungen? Denn nach dem Erneuerbare Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes Baden-Württemberg sind Sie verpflichtet, bei Sanierung 10 Prozent bzw. bei Neubau 20 Prozent der Heizenergien aus Erneuerbaren Energien zu decken; das bundesweit gültige EE-Wärme-G kann bei Neubau sogar noch höhere Werte fordern.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wie Sie diese Anforderungen erfüllen, und die Stadtwerke Heidelberg beraten Sie gerne dabei, welche davon für Sie die beste ist. Auf Wunsch erhalten Sie kostengünstig individuelle **Wirtschaftlichkeitsberechnungen** für die möglichen Alternativen.

Allgemeine Informationen zum effizienten Umgang mit Energie finden Sie außerdem auf der Website der Stadtwerke Heidelberg im virtuellen Beratungszentrum des Unternehmens (www.swhd.de).

• Erdgas

Ob Flexibilität oder Sicherheit im Preis bei der Erdgasversorgung für Sie entscheidend ist: Die Stadtwerke Heidelberg bieten Ihnen für beide Wünsche Alternativen an: Das variable Produkt *heidelberg GAS basis* ist für alle Kunden geeignet, die jederzeit flexibel bleiben wollen. Das Festpreisprodukt *heidelberg GAS fix* dagegen sichert den Kunden stabile und

3. Das Grundstück

günstige Preise über einen längeren Zeitraum von 18 und mehr Monaten, denn die Stadtwerke können über diese Laufzeit günstige Bezugskonditionen aushandeln. Diese Vorteile geben sie unmittelbar an die Kunden weiter.

Für alle Gas-Kunden, die mehr für **Nachhaltigkeit und Klimaschutz** tun wollen, haben die Stadtwerke Heidelberg ein besonderes Angebot: Alle Interessierten können eine Biogas-Zusatzvereinbarung abschließen. Kunden, die sich dazu entscheiden, erhalten eine zehnpromtente Beimischung von Biogas aus landwirtschaftlichen Anlagen und mit einem Zertifikat vom TÜV Nord. *heidelberg BIOGAS* ist für alle Kunden interessant, die ihre Heizungsanlage sanieren; denn seit dem Jahr 2010 sind sie nach dem Erneuerbare Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes Baden-Württemberg verpflichtet, zehn Prozent ihres jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken. Diese Anforderung ist mit der Zusatzvereinbarung zur Lieferung von *heidelberg BIOGAS* leicht erfüllt.

- **Strom**

Auch beim Strom bieten die Stadtwerke Heidelberg mit *heidelberg STROM basis* ein Produkt für Kunden, für die Flexibi-

lität ganz oben auf der Agenda steht. Für Kunden, die sich stabile und günstige Preise wünschen, sind dagegen vor allem die *heidelberg STROM fix*-Tarife passend: Mit den Festpreisprodukten entgehen Sie über ihre gesamte Laufzeit möglichen Preissteigerungen.

Mit *heidelberg KLIMA* können Sie auch eine **umweltbewusste Alternative** wählen: *heidelberg KLIMA* ist mit dem OK Power Label des Freiburger Vereins EnergieVision zertifiziert, einer Kooperation zwischen Öko-Institut, dem Umweltsverband WWF und Verbraucherzentrale NRW. Für jeden Kunden von *heidelberg KLIMA* zahlen die Stadtwerke Heidelberg bei Vertragsabschluss 25 Euro in einen Fonds, den sie gemeinsam mit BUND, NABU und Ökostadt Rhein-Neckar e.V. verwalten. Daraus werden regionale Klimaprojekte finanziert. Außerdem belohnen die Stadtwerke Energiesparer bei diesem Produkt mit einem Einsparbonus.

Als weiteres Ökostrom-Produkt für engagierte Kunden haben die Stadtwerke Heidelberg ihren Ökostrom-Klassiker *heidelberg energreen* im Angebot: Wer das Ökostrom-Produkt kauft, zahlt einen Aufschlag von einem bis maximal vier Cent.



für dich

- › *heidelberg KLIMA fix*
- › *heidelberg energreen*

Weil wir jetzt schon etwas ändern können.

- › *heidelberg KLIMA fix*
- › *heidelberg energreen*

Mehr zu unseren Ökostrom-Produkten unter der Beratungshotline **0800 513 5132** oder im Internet: www.swhd.de

stadtwerke heidelberg energie



Wohnhaus

Foto: Uwe Bellm

Damit bauen die Stadtwerke neue Photovoltaik-Anlagen in Heidelberg. Das Produkt ist mit dem Grünen Strom Label Gold ausgezeichnet, vergeben von den Umweltverbänden BUND und NABU sowie der Verbraucher Initiative.

Informationen zu den Strom- und Gasprodukten der Stadtwerke Heidelberg erhalten Sie im Kundenzentrum in der Kurfürstenanlage 42 – 50 bei einem persönlichen Besuch oder gerne auch telefonisch unter der kostenlosen Hotline 0800 5135132.

heidelberg energreen – Klimaschutz mit Tradition in Heidelberg

Größter *heidelberg energreen* Kunde ist die Stadt Heidelberg. Seit April 2001 deckt sie 20 Prozent ihres Strombedarfs mit dem Produkt, seit 2009 sogar 80 Prozent. Etwa 35 Photovoltaik-Anlagen sind seit Start des Produkts in 2001 entstanden; sie erzeugen 500.000 Kilowattstunden Strom im Jahr. Insgesamt fragen die *heidelberg energreen* Kunden 20 Millionen Kilowattstunden Ökostrom nach, also vierzig Mal mehr als die Photovoltaik-Anlagen erzeugen. Gedeckt wird der Bedarf aus Wasserkraftwerken in der Schweiz. Informationen zu den Strom- und Gasprodukten der Stadtwerke Heidelberg erhalten Sie im Kundenzentrum in der Kurfürstenanlage 42 – 50 bei einem persönlichen Besuch oder gerne auch telefonisch unter der kostenlosen Hotline 0800 5135132.

• Fernwärme

Heidelberg hat einen großen Vorteil bei der Wärmeversorgung: Ein weit ausgebautes und gut etabliertes Fernwärmenetz. Fernwärme ist eine besonders effiziente und günstige Form der Wärmeversorgung, denn sie stammt aus der klimaschonenden Kraft-Wärme-Kopplung, kurz: KWK. Während herkömmliche Kraftwerke die entstehende Wärme einfach in die Umwelt abgeben, wird hier sowohl der Strom als auch die Wärme genutzt. Das hat klare Vorteile für das Klima: Die CO₂-Emissionen beim Heizen mit Öl liegen bei 315 g/kWh, während Sie mit Fernwärme aus Heidelberg nur 175 g/kWh freisetzen. Und: Die Energiekosten für Fernwärme sind meist günstiger und besser planbar als bei vergleichbaren Alternativen, außerdem können Sie Kredite und Fördermittel nutzen. Mit Fernwärme erfüllen Sie außerdem die umweltrechtlichen Anforderungen des baden-württembergischen Erneuerbare Wärme-Gesetzes (EWärmeG) sowie des bundesweit gültigen EE-Wärme-G problemlos. Und für die Nutzer ist Fernwärme sehr praktisch und komfortabel: Der Betriebs- und Wartungsaufwand ist gering – ebenso wie der Platzbedarf. Denn Sie brauchen nur wenig Technik im Haus.

Ein engagiertes Team bei den Stadtwerken Heidelberg berät Sie rund um die Fragen zum Anschluss, Auslegung und Nutzung von Fernwärme.

Kontakt: 06221 513-4362, -4363 und -4364, E-Mail: fernwaerme@swhd.de

Kontakt: 06221 513-4362, -4363 und -4364, E-Mail: fernwaerme@swhd.de

• Trinkwasser

Die Stadtbetriebe Heidelberg der Stadt Heidelberg versorgen die Bürgerinnen und Bürger in der Stadt mit Trinkwasser. Die Betriebsführung für die Wasserversorgung haben die Stadtbetriebe Heidelberg den Stadtwerken Heidelberg übertragen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens informieren Sie gerne über die Inhaltsstoffe und die Härte Ihres Wassers und senden Ihnen die Trinkwasseranalyse von Ihrem Wohnungsstandort zu.

Kontakt: 06221 513-2520 oder 06221 513-2493

Dienstleistungen für mehr Energieeffizienz

• Photovoltaik

Das Team der Stadtwerke Heidelberg hat langjährige Erfahrungen mit Photovoltaik und unterstützt Sie gerne bei Fragen rund um Planung, Technik, Ausführung und Betreuung. Im Jahr 2010 hatten die Stadtwerke selbst 35 Anlagen in Betrieb und betreuten über 350 kundeneigene Photovoltaikanlagen rund um die Einspeisung im Rahmen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG). Kontakt: Bernd Kriebel, 06221 513-2681

3. Das Grundstück

- **BHKW und andere Wärmeanlagen**

Die Stadtwerke Heidelberg übernehmen das komplette Leistungsspektrum von der Beratung über die Planung und Finanzierung bis hin zum Betrieb von Blockheizkraftwerken (BHKW) und weiteren Wärmeanlagen. Ein 24-stündiger Bereitschafts-, Entstör- und Überwachungsdienst sichert den reibungslosen Betrieb der Anlagen.
Kontakt: Norbert Hirt, 06221 513-4392

- **Erdgas-Wärme-Service**

Die Stadtwerke Heidelberg planen nach Ihren Wünschen auch das gesamte Wärme- und Warmwassererzeugungssystem, einschließlich modernster Regelungstechnik für Neu- und Altbau. Dazu erstellt Ihnen das Team Heizungskonzepte mit hocheffizienten Anlagen jeder Größenordnung – vom Einfamilienhaus bis zur großen Wohnanlage und zu Industriegebäuden, wickelt alle Formalitäten für Sie ab und entlastet Sie so von dem Verwaltungsaufwand. Die Leistungen reichen außerdem von der Finanzierung über Bau, Installation und Abnahme bis hin zum Betrieb und zur Wartung der Anlage. Und da man mit Erdgas nicht nur heizen kann, liefern die Stadtwerke Heidelberg auch Kälte für Klimaanlage und Kühlhäuser.
Kontakt: Holger Volkmar, 06221 513-4275

- **Energie-Controlling**

Energie-Controlling schafft Transparenz und zeigt klare Potenziale auf, wie Sie den Energieverbrauch in Ihren Gebäuden reduzieren können. Die Stadtwerke Heidelberg unterstützen Sie dabei, ein Energie-Controlling einzuführen und übernehmen seine laufende Umsetzung. Sie erhalten regelmäßige Energieberichte, die Ihnen Schwachstellen und Einsparpotenziale aufzeigen. Die Verbrauchsdaten können Sie transparent über das Internet abrufen, und bei akutem Handlungsbedarf werden Sie umgehend per SMS oder E-Mail informiert.
Kontakt: Bernd Kriebel, 06221 513-2681

- **Energieausweise und weitere Effizienzdienstleistungen**

Die Stadtwerke Heidelberg erstellen Ihnen auch Energieausweise – sowohl die Verbrauchs- als auch die aussagefähigeren Bedarfsausweise, die den Eigentümern eines Hauses viele wertvolle Infos liefern und konkrete Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand vorschlagen. Außerdem können Sie Ihr Haus von den Experten bei den Stadtwerken Heidelberg thermografisch erfassen lassen.
Kontakt: Jürgen Sauter, 06221 513-4872

- **Abrechnungsservice**

Die Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH bietet der Wohnungswirtschaft und Eigentümern von Mehrfamilienhäusern außerdem die Abrechnung von Heizung, Warmwasser, Kaltwasser und Hausnebenkosten. Die Besonderheit: Alle eingesetzten Messgeräte sind per Funk auslesbar. Die Stadtwerke Heidelberg verfügen über zwei Funksysteme von Technologieführern im Markt. So stehen Ihnen die Messwerte ohne Woh-

nungsbegehung schnell zur Verfügung. Eine stichtagsnahe Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten ist durch die Funkauslesetechnik sicher und zuverlässig gewährleistet.
Kontakt: 06221 513-4274

- **Abwasser**

Bedenken Sie, dass die Planung von Bädern und Toiletten in einem Untergeschoss zu Problemen und auch erheblichen Mehrkosten führen kann, wenn zum Beispiel eine Hebeanlage erforderlich wird, weil die zu entwässernden Objekte tiefer liegen als die Straßenoberkante. Wird eine Grundstücksentwässerungsanlage neu erstellt oder geändert, ist aufgrund der Abwassersatzung der Stadt ein Antrag auf Genehmigung mit den entsprechenden Entwässerungszeichnungen beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz zu stellen. Auch im Kenntnisgabeverfahren ist für die Entwässerung ein Antrag nach der Entwässerungssatzung erforderlich. Die Stadt Heidelberg hat zum 1. April 2004 die Berechnungsgrundlage für die Abwasserentsorgung geändert. Die Abwassergebühren werden getrennt nach Schmutz- und Regenwasserentsorgung berechnet. Es ist somit ein Anreiz zum umweltbewussten Verhalten geschaffen. Werden befestigte Flächen zur

Teresa Menzel
Telefon 06221 9710 20
teresa.menzel@eppleimmobilien.de
www.eppleimmobilien.de


EPPLE IMMOBILIEN

Sprechen Sie mit uns. Wenn Sie eine Immobilie verkaufen möchten, dann sind Sie bei uns richtig. Als Projektentwickler und Bauträger in Heidelberg mit langjähriger Erfahrung kennen wir den Immobilienmarkt und die Bedürfnisse der Kunden. Wir verkaufen zum garantierten Festpreis. Überzeugen Sie sich selbst.



**Der Immobilienmarkt ist
unüberschaubar?**

Versickerung gebracht, entstehen für diese Flächen keine Abwassergebühren. Dies trägt auch der Niederschlagswasserverordnung des Landes Baden-Württemberg Rechnung, wonach Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Hierbei sind allerdings die Herkunftsflächen sowie die Vorgaben zur Herstellung der Versickerungsanlagen zu beachten. Weitere Auskünfte können Sie beim Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie einholen.

• Abfall

Auch die Abfallentsorgung muss bei der Gebäudeplanung durchdacht sein. Die Beseitigung der Abfälle aus genutzten Grundstücken muss über die öffentliche Abfallentsorgung gewährleistet sein. Folgende Maßnahmen gewährleisten auch langfristig ein Minimum an abfallwirtschaftlichen Kosten und eine umweltgerechte Nutzung und Unterhaltung des geplanten Gebäudes:

- Ermitteln Sie überschlägig die zu erwartenden Abfallarten, -mengen und Anfallstellen.
- Sehen Sie ausreichende Flächen oder Räume für Restmüll- und Biotonne, Gelbe Tonne/Gelben Sack und Altpapier vor.
- Schränken Sie den Zugang zu den Erfassungs-/Sammelstellen ein, damit dort nicht fremder Müll landet.

Ermöglichen Sie eine einfache Bereitstellung der Abfälle zur Abholung (keine langen Wege, Rampen, Treppen oder zu enge und niedrige Einfahrten)

Bei weiteren Fragen, die den Abfall betreffen, wenden Sie sich bitte an Telefonnummer: 06221 58-25190.

3.7 Stellt der Baumbestand auf dem Grundstück ein Bauhindernis dar?

Planen Sie Ihr Bauvorhaben derart, dass vorhandene Bäume, Sträucher und sonstiger Bewuchs nach Möglichkeit erhalten werden können!

Eingriffe in die Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu minimieren, beziehungsweise durch Ersatzmaßnahmen – beispielsweise die Pflanzung hochstämmiger, standortgerechter heimischer Laubbäume – auszugleichen. Im Stadtgebiet sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 Zentimetern (Obstbäume mehr als 80 Zentimeter) – gemessen einen Meter über dem Erdboden – durch eine Baumschutzsatzung unter Schutz gestellt.

Ist ein Bauvorhaben zulässig, besteht für die Bauwilligen ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis zur Fällung der Bäume, die der Realisierung der baulichen Anlage entgegen stünden.

Mit dem Bauantrag soll deshalb der Antrag auf Baumfäll-erlaubnis eingereicht werden; eine Entscheidung ergeht zusammen mit der Baugenehmigung durch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz.

Außer den ausgefüllten Antragsformularen (erhältlich im Internet und im Technischen Bürgeramt) ist diesen Unterlagen ein Lageplan (Maßstab 1:500) beizufügen, in dem der zu entfernende und zu erhaltende Baumbestand sowie die vorgesehenen Ersatzpflanzungen dargestellt sind (Darstellung der Baumstandorte, Baumarten und Pflanzqualitäten). Sollte die Vorlage eines solchen Planes nicht möglich sein, ist zumindest eine Skizze vorzulegen, aus der zweifelsfrei der Standort des Baumes hervorgeht.

Bauen als Passion – kompetent und visionär!



ARCHITEKTEN KUHLMANN & PARTNER | Vangerowstraße 14 | 69115 Heidelberg
Tel.: 06221 914080 | Fax: 06221 164547 | www.architekten-kuhlmann.com



Kompetente Partner **verwirklichen** Ihre Ideen

www.total-lokal.de



mediaprint
infoverlag gmbh

4. Die optimale Planung

Informationen und Tipps

4.1 Vergewissern Sie sich, ob die beabsichtigte Baumaßnahme genehmigungs-, kenntnisgabepflichtig oder verfahrensfrei ist!

Wer bauen will, der braucht dafür in der Regel eine Baugenehmigung – egal, ob es sich dabei um einen Neubau handelt, ob ein Gebäude (oder auch nur ein Teil davon) abgebrochen werden soll oder sich nur die Nutzung ändert. Im Genehmigungsverfahren prüft das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, ob sich ein Bauvorhaben mit allen Vorschriften im Einklang befindet.

Als Alternative zur Baugenehmigung wurde 1996 das sogenannte Kenntnisgabeverfahren eingeführt: Der geplante Bau wird lediglich „zur Kenntnis gegeben“, eine Genehmigung wird nicht erteilt. Dafür übernehmen Sie und Ihr/e Architekt/in die Verantwortung dafür, dass alle rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Bei Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, zum Beispiel Abstandsflächen, sind beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz Anträge auf Zulassung der vorgesehenen Abweichungen (Bewilligungsanträge) zu stellen.

Das Kenntnisgabeverfahren ist unter anderem für folgende Bauvorhaben vorgesehen:

- Wohngebäude
- sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3, ausgenommen Gaststätten
- sonstige baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind.

Das Kenntnisgabeverfahren findet allerdings nur Anwendung, wenn das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, der nach dem 29.06.1961 rechtskräftig geworden ist und außerhalb von Gebieten, die mit einer Veränderungssperre belegt sind.

Im Stadtgebiet gelten für viele Flächen einfache Bebauungspläne – Fluchtpläne. In diesen Bereichen kann das Kenntnisgabeverfahren nicht angewandt werden. Der Abbruch von freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 ist verfahrensfrei. Beim Abbruch sonstiger Anlagen und Einrichtungen wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt.

Für folgende Anlagen bedarf es – soweit nicht besondere örtliche Regelungen eine Kenntnisgabe vorgeben – weder einer Baugenehmigung noch einer Kenntnisgabe (allerdings müssen auch sie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen). Das heißt sie sind verfahrensfrei, zum Beispiel:



Gregor-Mendel-Realschule

Foto: Friederike Hentschel

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten im Innenbereich bis 40 Kubikmeter und im Außenbereich bis 20 Kubikmeter Bruttorauminhalt,
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 Quadratmeter,
- Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 Quadratmeter Grundfläche,
- Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 Quadratmeter Grundfläche,
- Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2,
- Einfriedigungen im Innenbereich,
- Stützmauern bis zwei Meter Höhe,
- Behälter zur Lagerung wassergefährdeter Stoffe bis zehn Kubikmeter Behälterinhalt (z.B. Heizöl),
- Wasserbecken im Innenbereich bis 100 Kubikmeter Beckeninhalt,
- der Abbruch freistehender Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 3,
- Stellplätze bis zu 50 Quadratmeter Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich.

Bei Zweifeln über eine Verfahrenspflicht gibt Ihnen das Amt für Baurecht und Denkmalschutz gerne Auskunft

4.2 Wer darf Bauzeichnungen verfassen?

Bauzeichnungen, die im Rahmen eines Bauantrages beziehungsweise Kenntnisgabeverfahrens eingereicht werden, dürfen Personen verfassen,

- die die Berufsbezeichnung „Architektin“/„Architekt“ führen dürfen,
- die die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“/„Innenarchitekt“ führen dürfen, jedoch nur für die mit dieser Berufsaufgabe verbundenen Vorhaben,

- die in der von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg geführten Liste der Planverfasserinnen und Planverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen sind.

Für die Errichtung von

- Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss bis zu 150 Quadratmeter Grundfläche,
- eingeschossigen gewerblichen Gebäuden bis zu 250 Quadratmeter Grundfläche und bis zu fünf Meter Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut,
- land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen und bis zu 250 Quadratmeter Grundfläche,

dürfen auch Angehörige der Fachrichtung Architektur, Innenarchitektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die an einer Hochschule, Fachhochschule oder gleichrangigen Bildungseinrichtung das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, sowie staatlich geprüfte Technikerinnen/Techniker der Fachrichtung Bautechnik als Entwurfsverfasser bestellt werden. Das gleiche gilt für Personen, die die Meisterprüfung des Maurer-, Betonbauer-, Stahlbetonbauer- oder Zimmererhandwerks abgelegt haben und für Personen, die diesen, mit Ausnahme von § 7b der Handwerksordnung, handwerksrechtlich gleichgestellt sind.

Grundsätzlich gilt:

Je besser die Qualität der Planung, umso weniger Probleme und Rückfragen sind bei der Ausführung zu erwarten. Dies wirkt sich günstig auf die Baukosten aus und kann unter Umständen höhere Planungskosten leicht wieder ausgleichen.

4.3 Wie funktioniert das Baugenehmigungsverfahren?

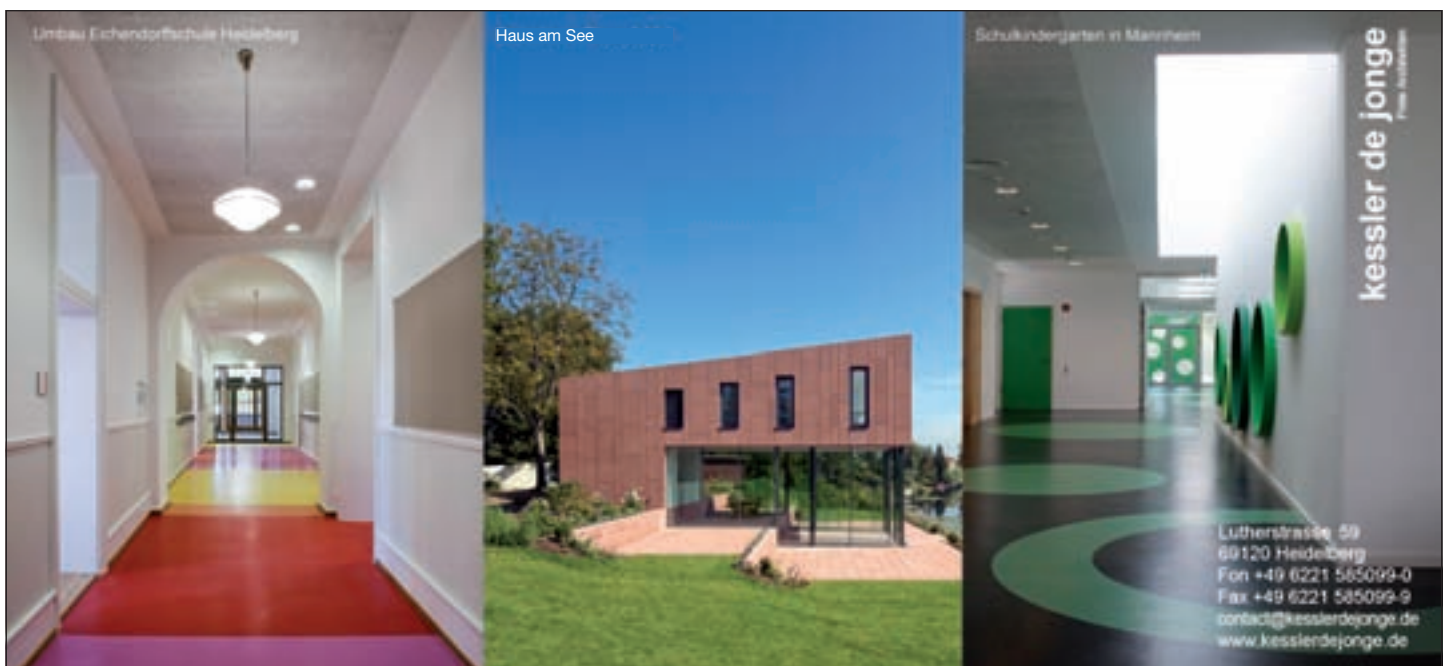
Wer im Stadtkreis Heidelberg bauen will, der reicht sein Baugesuch nebst den Bauvorlagen beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt ein.

Landeseinheitlich sind folgende Vordrucke eingeführt worden:

- Antrag auf Baugenehmigung oder Bauantrag im vereinfachten Verfahren,
- Schriftlicher Teil des Lageplanes, Baubeschreibung,
- Technische Angaben über Feuerungsanlagen,
- Angaben zu gewerblichen Anlagen,
- Erklärung zum Standsicherheitsnachweis im Genehmigungsverfahren. Die Vordrucke sind im Internet, im Technischen Bürgeramt und im Schreibwarenhandel erhältlich. Der Inhalt der Vordrucke ist hinsichtlich Wortlaut und Abfolge verbindlich.

• Bauzeichnungen

- Für Bauzeichnungen ist der Maßstab 1:100 zu verwenden.
- Zu den Bauzeichnungen gehören die Grundrisse aller Geschosse, Schnitte und Ansichten.
- In den Grundrissen sind Angaben über die vorgesehenen Nutzungen der Räume zu machen.
- In den Ansichten ist das vorhandene und das künftige Gelände anzugeben. An den Eckpunkten der Außenwände sind die Höhenlage des künftigen Geländes sowie die Wandhöhe, bei geneigten Dächern auch die Dachneigung und die Firsthöhe anzugeben.



kessler de jonge
Free Architects
Lutherstraße 59
69120 Heidelberg
Fon +49 6221 585099-0
Fax +49 6221 585099-9
contact@kesslerdejonge.de
www.kesslerdejonge.de

4. Die optimale Planung

• Lageplan zum Bauantrag

Der Lageplan zum Bauantrag beantwortet die Frage, ob sich Ihre Vorstellungen hinsichtlich Größe und Lage des zukünftigen Gebäudes auf dem zur Verfügung stehenden Baugrundstück verwirklichen lassen.

Der Lageplan besteht im Regelfall aus zwei Teilen:

- Im zeichnerischen Teil wird der Grundriss des geplanten Gebäudes einschließlich sämtlicher Nebenanlagen maßstäblich auf der Grundlage eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte dargestellt. Weitere zur Beurteilung des Bauvorhabens wichtige Angaben, wie beispielsweise die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken, werden ebenfalls eingetragen. Der zeichnerische Teil des Lageplans muss mindestens Ihr Baugrundstück und die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Teile der Nachbargrundstücke umfassen.
- Im schriftlichen Teil enthält der Lageplan alle wichtigen Angaben zum Baugrundstück und sofern vorhanden, dem Bebauungsplan. Außerdem ist die bauliche Ausnutzung des Grundstücks (Grundfläche, Geschossfläche) rechnerisch nachzuweisen.

Der Lageplan ist mit wenigen Ausnahmen durch einen Vermessungssachverständigen zu erstellen. Sachverständige für die Anfertigung des Lageplans sind neben dem Städtischen Vermessungsamt alle freiberuflichen Vermessungsbüros.

• Erklärung zum Standsicherheitsnachweis

Von einigen Ausnahmen abgesehen, werden die bautechnischen Unterlagen zu baulichen Anlagen (Standsicherheitsnachweis, Konstruktionszeichnungen) nach dem Vier-Augen-Prinzip geprüft. Dieses Instrument wurde von der gesetzgebenden Gewalt als Maßnahme der Gefahrenabwehr eingeführt, um vor Gefahren zu schützen, die von mangelbehafteten baulichen Anlagen ausgehen können. Bei Vorhaben, die nach dem normalen Genehmigungsverfahren errichtet werden, beauftragt die Baurechtsbehörde mit der bautechnischen Prüfung einschließlich der Überwachung der Rohbauarbeiten eine anerkannte Prüfungsingenieurin beziehungsweise einen anerkannten Prüfungsingenieur für Baustatik.

Soweit eine bautechnische Prüfung wegfallen sollte (dieses ist zum Beispiel bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1-3 der Fall), ist eine Erklärung zum Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

Die Bauvorlagen sind in mindestens zweifacher Ausfertigung einzureichen. Weitere Ausfertigungen beschleunigen das Verfahren, wenn andere Fachstellen beteiligt werden müssen und die Möglichkeit besteht, diese gleichzeitig zu hören. Innerhalb von zehn Arbeitstagen wird geprüft, ob die Bauvorlagen vollständig sind. Sollten die Bauvorlagen unvollständig sein oder Mängel aufweisen, wird Ihnen dieses unverzüglich mit-



geteilt. Sind die Unterlagen vollständig, wird Ihnen der Eingang bestätigt und der nach dem Gesetz maßgebliche Zeitpunkt der Entscheidung mitgeteilt.

Die Angrenzerinnen und Angrenzer werden durch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz über die Bauabsicht benachrichtigt, und diesen wird in einem Zeitraum von vier Wochen die Gelegenheit gegeben, die Planunterlagen im Amt für Baurecht und Denkmalschutz einzusehen. Eventuelle Einwendungen müssen substantiell in dieser Frist erhoben werden. Bei verspätet vorgebrachten beziehungsweise bei nicht hinreichend begründeten Einwendungen tritt ein endgültiger Rechtsverlust ein (die bloße Bemerkung, dass Einwendungen erhoben werden, ist nicht ausreichend).

Die angrenzenden Personen verlieren den Anspruch auf Behandlung ihrer Einwendungen in späteren Verfahren, einschließlich Widerspruchs- und Klageverfahren. Die gesetzgebende Gewalt will mit dieser Maßgabe Rechtssicherheit in einem knappen Zeitraum und somit Investitionssicherheit schaffen.

In besonderen Fällen, wie zum Beispiel bei gravierenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, ist der gemeinderätliche Bauausschuss im Rahmen des erforderlichen gemeindlichen Einvernehmens zu beteiligen. Nach Auswertung der fachlichen Stellungnahme der angehörten Stellen wird der Bescheid gefertigt. Die Einwendungen der angrenzenden Personen werden abgewiesen, wenn diese offensichtlich nicht in ihren Rechten (nachbarschützende Vorschriften) verletzt werden. Sie erhalten eine Abschrift des Baubescheides.

• Baugenehmigungsgebühr

Die Bearbeitung eines Bauantrages ist gemäß der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Heidelberg gebührenpflichtig.

HANSJÖRG MAIER + PARTNER DIPL.-ING. | FREIE ARCHITEKTEN PLÖCK 101 | 69117 HEIDELBERG

**NEUBAU | UMBAU | SANIERUNG | INNEN-
ARCHITEKTUR [ALLE LEISTUNGSPHASEN]**

FON 06221-6075-0 | FAX -55 | INFO@ARCHITEKTEN-MAIER.DE

**BAUTECHNISCHE PRÜFUNG
TRAGWERKSPLANUNG
BAUÜBERWACHUNG
GUTACHTEN**

**Ingenieurbüro
Dr.-Ing. Hans-Ulrich Gauger**
Beratender Ingenieur
Prüfingenieur für Baustatik

Dossenheimer Landstraße 100
69121 Heidelberg
Tel: 06221/389359-10
Fax.: 06221/389359-19
Mail: Info@dr-gauger.de



tig. Die Höhe der Gebühr beträgt sechs Promille der Baukosten bei der Baugenehmigung und fünf Promille beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, zuzüglich ein Promille für die Bauüberwachung. Für Befreiungen werden jeweils gesonderte Gebühren erhoben. Die Höhe kann sich im Einzelfall nach dem zu erlangenden Vorteil richten.

4.4 Wie funktioniert das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren?

Das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren funktioniert wie das Baugenehmigungsverfahren. Der Umfang der Prüfung durch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz ist jedoch reduziert. Geprüft wird die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 Baugesetzbuch und die Übereinstimmung mit den §§ 5-7 Landesbauordnung sowie anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit in diesen Anforderungen an eine Baugenehmigung gestellt werden. Die Legalisierungswirkung der Baugenehmigung erstreckt sich daher auch nur auf diese Vorschriften und nicht auf Vorschriften, die im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht geprüft werden, das heißt, der Bauherr und Nachbar kann aufgrund einer Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nur darauf vertrauen, dass das Vorhaben dem Bauplanungsrecht entspricht und die Abstandsflächen geprüft werden. Hingegen werden z.B. Brandschutz und Stellplatzpflicht nicht geprüft.

4.5 Wie funktioniert das Kenntnisgabeverfahren?

Im Stadtkreis Heidelberg wird beim Kenntnisgabeverfahren das Bauvorhaben durch Vorlage der entsprechenden Bauvorlagen beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt zur Kenntnis gegeben. Voraussetzung für die Anwendung des Kenntnisgabeverfahrens ist die Vorlage einer Bescheinigung in der die planverfassende Person und ein/e Vermessungsingenieur/in als Lageplanverfasser (vgl. Abschnitt 4.3) die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften attestieren.

Des weiteren muss der/die Statiker/in eine Erklärung zum Standsicherheitsnachweis abgeben, soweit dieser nicht geprüft werden muss. Im Falle der Prüfpflicht ist die sogenannte Prüfbestätigung eines Ingenieurs/einer Ingenieurin für Baustatik spätestens zum Baubeginn vorzulegen. Auch wenn nicht bautechnisch geprüft wird, müssen zu Baubeginn alle für den Bau erforderlichen Unterlagen vorliegen.

4. Die optimale Planung

Sämtliche Prüfpflichten und die Verantwortung für die Durchführung des Vorhabens gehen von der Baurechtsbehörde auf die Bauherrinnen und Bauherren, Ihre Architektin/Ihren Architekten und die Sachverständigen über.

Diese Verantwortlichen sind verpflichtet, darüber zu wachen, dass alle Vorschriften eingehalten werden. Bei Pflichtverletzungen und Verletzung der Vorschriften ist bauordnungsrechtlich einzuschreiten.

Für das Kenntnissgabeverfahren sind folgende Vordrucke landeseinheitlich eingeführt worden:

- Kenntnissgabeverfahren,
- Abbruch baulicher Anlagen im Kenntnissgabeverfahren,
- Erklärungen zum Standsicherheitsnachweis im Kenntnissgabeverfahren.

Diese sind im Internet, im Amt für Baurecht und Denkmalschutz und im Schreibwarenhandel erhältlich. Der Inhalt der Vordrucke ist hinsichtlich Wortlaut und Abfolge verbindlich.

• Besonderheit

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz prüft die Vollständigkeit der Bauvorlagen. Innerhalb von fünf Arbeitstagen wird Ihnen der Zeitpunkt des Einganges der vollständigen Bauvorlagen schriftlich bestätigt, wenn:

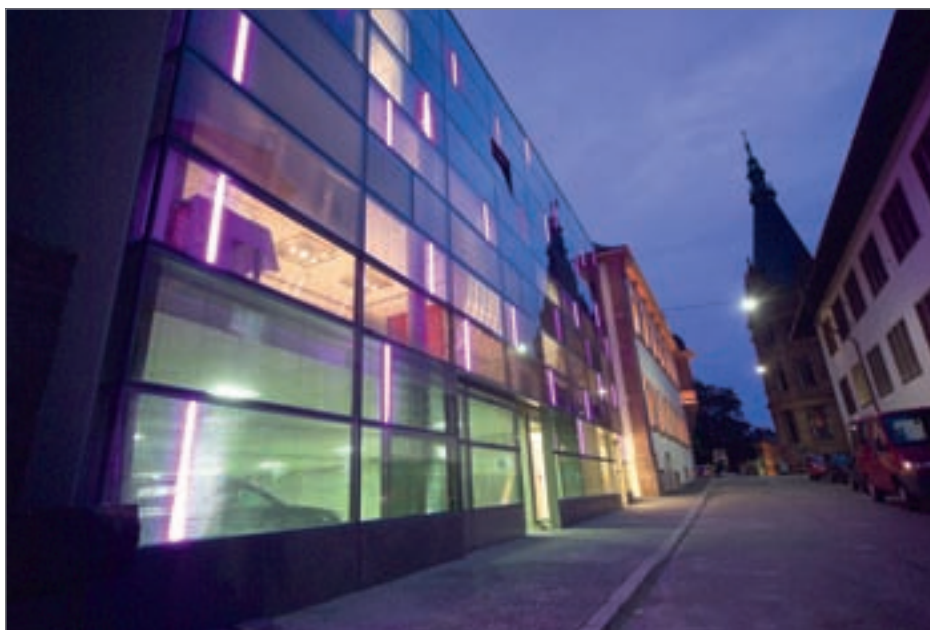
- die Erschließung gesichert ist,
- dem Bauvorhaben keine hindernde Baulast entgegensteht,
- der Antrag auf Sanierungsgenehmigung vorliegt für Vorhaben, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

Binnen der Fünf-Tages-Frist werden auch die Angrenzer/innen benachrichtigt. Diese können innerhalb von zwei Wochen Bedenken vorbringen.

Wird dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz die Zustimmung der Angrenzer/innen zu dem Bauvorhaben mit den Bauvorlagen vorgelegt, kann zwei Wochen nach Eingang der vollständigen Unterlagen mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden (bei der Benachrichtigung durch die Baurechtsbehörde einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen).

• Vorbehalte

Soweit für das Vorhaben ein gesonderter Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung gestellt wurde, gilt vom Ablauf dasselbe Verfahren wie das Baugenehmigungsverfahren. Mit den Bauteilen beziehungsweise Bauarbeiten, die vom An-



Art-Hotel

Foto: F. Schlechter

trag betroffen sind, darf erst begonnen werden, wenn dem Antrag entsprochen wurde. Wird zum Beispiel im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen von der Höhenlage des Gebäudes, Erdgeschossfußbodenhöhe, Trauf-, Firsthöhe oder von der Geschossigkeit abgewichen, steht ein Großteil des Gebäudes außerhalb der überbaubaren Fläche, kann dies bedeuten, dass keine Bauarbeiten vor dem Vorliegen der Entscheidung ausgeführt werden können.

4.6 Eine kritische Situation – eine benachbarte Person ist mit Ihrem Bauvorhaben nicht einverstanden

Wenn eine benachbarte Person mit Ihrem Vorhaben nicht einverstanden ist, können sich unter Umständen unliebsame Unterbrechungen ergeben: Sie kann Widerspruch einlegen und nachfolgend Klage erheben. Die Art des Rechtsschutzes hängt davon ab, ob es sich um ein Baugenehmigungs- oder um ein Kenntnissgabeverfahren handelt. Grundsätzlich sollten Baurechtsbehörden, Sie und Ihre Nachbarschaft im Gespräch miteinander bleiben, um Missverständnisse zu vermeiden. Häufig zeigt sich, dass geringfügige Nuancen eine einvernehmliche Lösung ermöglichen.

• Widerspruch gegen die Baugenehmigung

Gegen eine Baugenehmigung kann Ihr/e Nachbar/in innerhalb eines Monats Widerspruch einlegen (wenn er oder sie schon im vorausgegangenen Baugenehmigungsverfahren Einwendungen erhoben hat, die von der Baurechtsbehörde aber abgewiesen wurden).

Bis zu einer Entscheidung können Sie – allerdings auf eigenes Risiko – weiterbauen, denn der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung und zieht daher keinen vorläufigen Baustopp nach sich!

Damit nicht zu Lasten der Nachbarin/des Nachbarn vollendete Tatsachen geschaffen werden, können diese innerhalb eines Monats beim Verwaltungsgericht den Antrag stellen, die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs anzuordnen. Erst wenn das Gericht dem stattgibt, dürfen Sie vorerst nicht mehr weiterbauen.

• Wann verspricht der Rechtsweg für die benachbarte Person Erfolg?

Ohne Aussicht auf Erfolg sind juristische Bemühungen von Angrenzerinnen und Angrenzern, wenn sie dem Bau bereits zugestimmt haben und Sie sich bei der Bauausführung genau an die Baugenehmigung/Bauvorlagen halten. Der Widerspruch oder die Anfechtungsklage der Nachbarin/des Nachbarn sind nach geltendem Recht nur dann erfolgreich, wenn die Baugenehmigung rechtswidrig ist und der Angrenzer dadurch in seinen Rechten verletzt ist (zum Beispiel Unterschreiten des erforderlichen Grenzabstandes).

Rechtsschutz im Kennnisgabeverfahren

Im Kennnisgabeverfahren entscheidet die Verwaltung im Gegensatz zur Baugenehmigung nicht über die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Aus diesem Grund können Anwohner/innen eine Baumaßnahme auch nicht unmittelbar durch Widerspruch anfechten. Tragen sie Bedenken vor, die unberücksichtigt bleiben und fühlen sie sich in ihren Rechten verletzt, haben sie die Möglichkeit, einen Antrag auf baurechtliches Einschreiten zu stellen und bei Nichteinschreiten eine Verpflichtungs-

klage zu erheben. Ist Eile geboten, können sie durch einstweiligen gerichtlichen Rechtsschutz bewirken, dass die Baurechtsbehörde verpflichtet wird, den Baubeginn zu untersagen oder die Bauarbeiten einzustellen.

Entscheidend für den Erfolg eines solchen Verfahrens ist die Frage, ob die beanstandeten Bauabsichten gegen nachbarschützende öffentlich-rechtliche Rechtsvorschriften verstoßen. Auch hier gilt: Ihre Nachbarin/Ihr Nachbar wird keinen Erfolg haben, falls sie/er dem Bauvorhaben zuvor zugestimmt hatte und Sie sich bei der Ausführung an die Bauvorlagen halten. Soweit im Kennnisgabeverfahren über Anträge auf Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen entschieden wurde, bestehen gegen diese Bescheide die gleichen Rechtsbehelfe wie gegen Baugenehmigungen (Widerspruch und Anfechtungsklage).

4.7 Energieberatung

• Energieberatungs-Hotline der Stadt Heidelberg

Unter der kostenfreien Telefonnummer 06221 58-18141 informiert die Stadt Heidelberg kompetent und individuell über Erneuerbare Energien und den effizienten Umgang mit Energie.

Bereits im Mai 1993 wurde diese Bürgerberatungsstelle Klimaschutz Heidelberg beim Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie und in Zusammenarbeit bei den Stadtwerken Heidelberg gegründet. Ergänzend zur Gas-, Strom- und Fernwärmeberatung der Stadtwerke Heidelberg AG erteilen hier Energieberaterinnen und Energieberater umfassende Auskünfte zu allen Fragen des Klimaschutzes und privaten Energieeinsparungspotentialen durch Heizungsmodernisierung, Wärmedämmung, Solarenergienutzung und Nutzerverhalten.

Mittlerweile ist diese Beratungsstelle gewachsen und die Beratungsinhalte werden stetig ergänzt. Auch Auskünfte zum städtischen Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“ und zu öffentlichen Förderprogrammen des Landes und Bundes werden von engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Montag bis Freitag von 9.00 bis 16.00 Uhr kostenfrei angeboten.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen auch einen persönlichen Beratungstermin im Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie. Nutzen Sie das kostenlose Angebot und tragen auch Sie aktiv zum Klimaschutz bei!

Amt für Umweltschutz
Energie und Gesundheitsförderung
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg
Telefon: 06221 58-18000
Telefax: 06221 58-18290
Internet: www.heidelberg.de/umwelt



Gregor-Mendel-Realschule

Foto: Friederike Hentschel

Roto Designo R8 NE



Jetzt Energie sparen mit neuem Wohndachfenster

Einzigartige Wärmedämmung, wegweisendes Design:
Das Niedrigenergie-Wohndachfenster Designo R8 NE von Roto, Energieeffizienz in ihrer schönsten Form. Premiumqualität „made in Germany“*. Der Roto Profipartner

in Ihrer Nähe berät Sie ausführlich. Sie finden ihn unter www.rotto-frank.com



* Über 90% unserer Produkte

Alle reden vom Klimaschutz - Wir bauen ihn!



Carl-Benz-Str. 3 • 69198 Schriesheim
Tel. 06203 6994-0 • Fax. 06203 6994-20
www.grueber-holzbau.de

... mehr als nur ein Dach über'm Kopf!

- Zimmerarbeiten aller Art
- Dachsanierung (mit Asbestentsorgung)
- Dachfenster
- Solarthermie und Photovoltaik
- Gebäudeenergieberatung
- Aufstockungen und Gauben
- Holzhäuser
- Balkone und Terrassen
- Carports und Pergolen
- Bausatzdächer und Lohnabbund
- Treppenbau

... und vieles mehr!

Rufen Sie uns an, wir informieren Sie gerne!



RotoProfipartner



RotoProfipartner



**Gebäudeenergieberatung & Energiepasserstellung
Sparen Sie CO₂ und Geld**

Planung, Beratung, Ausführung energetischer Dach- und Gebäudesanierungen im Gebäudebestand

- Dacheindeckungen
- Spenglerarbeiten
- Gründach
- Fassadenverkleidungen
- Abdichtungen
- Solartechnik
- Dachflächenfenster
- Isolierungen
- Gerüstbau



Wir sind...



Am Sägewerk 4 • 68526 Ladenburg
Tel. (0 62 03) 28 37
Fax (0 62 03) 1 68 45
info@eckert-bedachungen.de
www.eckert-bedachungen.de

5. 1 Barrierefreies Bauen ist Wohnen in allen Lebenslagen

Barrierefreie Wohnungen sind so gestaltet, dass sie sich möglichen Veränderungen im Leben eines Menschen anpassen können. Solche Wohnungen bieten bis ins hohe Alter oder bei plötzlich eintretender Mobilitätseinschränkung weitgehende Selbstständigkeit und Unabhängigkeit von fremder Hilfe.

Grundlage und Orientierungshilfe für barrierefreies Planen und Bauen bilden die DIN-Normen

- **DIN 18024, Teil 1:**
Barrierefreies Bauen – Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze
- **DIN 18024, Teil 2:**
Barrierefreies Bauen – öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten

- **DIN 18025, Teil 1**
Barrierefreie Wohnungen für Rollstuhlnutzer/-innen (Spezialwohnungen)
- **DIN 18025, Teil 2**
Barrierefreie Wohnungen („Lebenslaufwohnungen“)
- **DIN 18040, Teil 1**
„Öffentlich zugängliche Gebäude“ und Teil 2 „Wohnungen“ fasst die Planungsgrundlagen der DIN-Normen 18024 und 18025 zusammen. Die verbindliche Einführung der Norm bzw. einzelner Punkte in die Technischen Baubestimmungen obliegt jedem Bundesland einzeln. In Baden-Württemberg ist die Norm in der Landesbauordnung noch nicht aufgenommen (Stand 05/2011). Es gelten nach wie vor die Anforderungen gemäß DIN 18024 und 18025.

Die meisten Menschen kommen zeit ihres Lebens in Wohnungen zurecht, die barrierefrei für alle nach DIN 18025 Teil

Investieren statt frieren! Wärmedämmung von Sto spart richtig Geld!



Jetzt staatliche Förderung nutzen – Ihre Wärmedämmung zahlt sich selbst:

- Investition in Fassadendämmung amortisiert sich innerhalb kurzer Zeit
- KfW Darlehen
- KfW Tilgungszuschuss
- Absetzbarkeit Handwerkerrechnungen bis 1.200 €

Entdecken auch Sie die Welt von Sto. Unseren Service, unsere Produkte – in über 50 Ländern weltweit. Unsere Partner im Markt – das Maler- und Stuckateurhandwerk – sorgen für das professionelle Anbringen der Fassadendämmung an Ihrem Haus.

Mehr Infos unter: www.sto.de oder über unseren Verkaufsberater Herr Gutwein 0170 9011017 oder das Verkaufszentrum Neckargemünd 06223 922610

Sto | Bewusst bauen.



2 gebaut sind. Solche Wohnungen können ohne großen Aufwand und ohne wesentliche Mehrkosten gebaut werden und eignen sich für eine Vielzahl von Menschen – für große und kleine ebenso wie für junge und alte. Barrierefreie Wohnungen sind „Lebenslaufwohnungen“.

Seit 2008 verlangt die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO, § 35) beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohnungen, die barrierefreie Zugänglichkeit eines Geschosses. Die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische müssen mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Weshalb dann nicht gleich alle Wohnungen barrierefrei und für eine flexible Nutzung planen?

Barrierefrei ist mehr als stufenlos! Barrierefreiheit ...

- sichert die vertikale und horizontale Mobilität
- berücksichtigt alters- und gesundheitsbedingte Funktionsveränderungen
- verbessert Sinnes- und Wahrnehmungsmöglichkeiten
- steigert die Attraktivität und Akzeptanz der Immobilie

Mindestanforderungen sind ...

- der ebenerdige Zugang zum Haus (ggf. über eine Rampe)
- ein ebenerdiger Zugang zur Wohnung (stufenlos oder mit Fahrstuhl),
- 90 cm lichte Durchgangsbreite bei Außentüren, mindestens 80 cm für Innentüren,
- schwellenlose Zugänge auch zur Terrasse oder zum Balkon,
- das Aufschlagen der Badtür nach außen und von außen zu öffnen (Sicherheit!),
- das Anlegen einer begehbaren Dusche (Walk-In-Dusche); eine Badewanne kann nachträglich aufgestellt werden,
- das Einplanen von ausreichenden Bewegungsflächen, mindestens 120 cm im Durchmesser (die Mobilität bleibt auch mit Hilfsmittel erhalten),
- die stufenlose Erreichbarkeit auch von Müllplätzen.

5. 2 Die Stadt Heidelberg fördert barrierefreies Bauen

Bei einer umfassenden energetischen Sanierung von Immobilien ist die gleichzeitige Reduzierung von Barrieren im Haus und den Wohnungen fast zum Nulltarif zu erzielen. Es bedarf hierbei lediglich eine kreative Planung und Gestaltung.

Neu im Wohnungsentwicklungsprogramm ist das Förderprogramm „barrierefreie Lebenslaufwohnungen“. Förderwürdig sind bauliche und technische Maßnahmen, mit denen der Wohnraum dauerhaft barrierefrei gestaltet wird und eine Kostenübernahme nach anderen Gesetzesgrundlagen ausgeschlossen ist.

Weitere Informationen und Beratung erhalten Sie zu allen genannten Themen bei der

Fachstelle für barrierefreies Planen, Bauen, Wohnen – Wohnberatung

Technisches Bürgeramt
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg

Telefon: 06221 58-25300
Fax: 06221 58-25390

E-Mail: wohnberatung@heidelberg.de
Internet: www.heidelberg.de/foerderprogramm
(Link: „barrierefreie Lebenslaufwohnungen“)
www.heidelberg.de/senioren
(Link: Wohnen im Alter)



Worauf sollte man besonders achten?

6.1 Wann kann der Bagger loslegen?

6.1.1 Baufreigabebeschein im Baugenehmigungsverfahren

Das Vorliegen der Baugenehmigung berechtigt noch nicht, mit dem Bau zu beginnen. Erst muss der Baufreigabebeschein vorliegen. Oft kann die Baufreigabe nicht mit der Baugenehmigung erteilt werden, weil noch Auflagen zu erfüllen sind.

Liegen die Voraussetzungen vor, dass das Gebäude stand-sicher ist?

Die bautechnischen Nachweise (Stand-sicherheit, Wärme-, Schall- und Brandschutz tragender Bauteile) müssen durch eine/n Prüfingenieur/in geprüft vorliegen. Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz beauftragt diese in der Regel erst, wenn die Baugenehmigung vorliegt. Zur Beschleunigung der Baufreigabe kann die Prüfung jedoch vorher eingeleitet werden, wenn gegenüber dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz eine entsprechende Absichts- beziehungsweise Einverständniserklärung (Risikoerklärung) abgegeben wird.

Werden die Bauarbeiten durch eine Bauleitung überwacht?

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen und bei Bauvorhaben, die technisch besonders schwierig oder besonders umfangreich sind, kann die Bestellung eines Bauleiters verlangt werden.

Erght diese Bestellung nicht mit dem Bauantrag, muss sie der Baurechtsbehörde zur Baufreigabe vorgelegt werden.

Sind die notwendigen Informationen durch Aushang des Roten Punktes an der Baustelle dokumentiert?

Der von der Baurechtsbehörde erteilte Baufreigabebeschein (Roter Punkt) muss mit den vorgegebenen Angaben an der Baustelle von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn kein besonderes Bauschild vorgesehen ist.

Ist der Baubeginn angezeigt?

Als Anlage zur Baugenehmigung finden Sie einen vorbereiteten Vordruck, den Sie als Bauherr/in dazu verwenden, der Baurechtsbehörde vorschriftgemäß den Baubeginn anzuzeigen.

6.1.2 Baubeginn im Kenntnisgabeverfahren

Die Voraussetzungen für den Baubeginn sind – wie im Vorspann Kenntnisgabeverfahren beschrieben – erfüllt? Dann steht nichts mehr im Wege, sofern

- die bautechnischen Nachweise (Statik, Wärme-, Schall- und Brandschutz tragender Bauteile) durch eine sachverständige Person für Baustatik geprüft (Prüfbestätigung) vorliegen, soweit die bautechnische Prüfung nicht entfällt,
- der Grundriss und die Höhenlage des Gebäudes auf dem Baugrundstück durch eine(n) Vermessungssachverständige(n) festgelegt wurden (Schnurgerüst),
- von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar ein leicht lesbarer Anschlag auf der Baustelle dauerhaft angebracht wurde. Dieser muss folgende Angaben enthalten: Bezeich-



Neubau und Sanierung: Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz feiert Richtfest im Wohngebiet Wieblingen-Ost

Foto: Philipp Rothe

6. Vom Baubeginn bis zur Fertigstellung

nung des Vorhabens, Namen und Anschrift der Planverfasserin, des Planverfassers und der Bauleitung, Namen, Anschrift und Rufnummer der Unternehmen für die Rohbauarbeiten,

- dem/der Bezirksschornsteinfeger/in die technischen Angaben über Feuerungsanlagen vorgelegt wurden (Verwendung des Vordrucks siehe Kapitel 4.3),
- die Sanierungsgenehmigung vorliegt für Vorhaben, die im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen,
- die Bauausführung den der Gemeinde zur Kenntnis gegebenen Bauzeichnungen entspricht. Abweichungen, die nicht verfahrensfrei sind, dürfen ohne erneutes Verfahren nicht durchgeführt werden,
- der Baubeginn nicht durch die Baurechtsbehörde untersagt wurde, weil Hindernisse entgegenstehen,
- Nachbarinnen/Nachbarn keine einstweilige Anordnung beim Gericht bewirkt haben.

6.2 Bauausführung

Ist die genaue Lage des zukünftigen Gebäudes auf der Baustelle festgelegt?

Ist die genaue Lage Ihres zukünftigen Gebäudes, entsprechend dem Lageplan zum Bauantrag, auf dem Baugrundstück bereits festgelegt? Das geplante Gebäude ist vor Beginn der Bauarbeiten durch eine(n) Vermessungssachverständige(n) auf dem Grundstück festzulegen. Dazu werden auf einem Schnurgerüst, das durch Sie oder Ihre Baufirma errichtet wird, die Hauptfluchten des Gebäudes eingemessen und gekennzeichnet. Ergänzt wird diese für alle an der Bauausführung Beteiligten wichtige Information durch genaue Angaben zur Höhenlage des Gebäudes. Vergewissern Sie sich, ob die Baurechtsbehörden in der Baugenehmigung eine Prüfbescheinigung über die Einhaltung der Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze verlangt.

Was ist bei der Fertigstellung zu beachten?

Ist in der Baugenehmigung eine Abnahme von bestimmten Bauteilen, Bauarbeiten oder der baulichen Anlage nach ihrer Fertigstellung vorgeschrieben, ist dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz mitzuteilen, zu welchem Zeitpunkt die Voraussetzungen für die Abnahme vorliegen. Benutzen Sie hierzu bitte den der Baugenehmigung beiliegenden Vordruck. Feuerungsanlagen dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der/die zuständige Bezirksschornsteinfegermeister/in in einer Bescheinigung die Unbedenklichkeit ausgesprochen hat.

6.3 Gebäudeaufnahme

Haben Sie dem städtischen Vermessungsamt die Fertigstellung Ihrer Baumaßnahme schon mitgeteilt? Dies ist erforderlich

bei neu errichteten Gebäuden oder Baumaßnahmen, die eine Änderung der Grundfläche bestehender Gebäude zur Folge haben. Das städtische Vermessungsamt wird dann die Gebäudeaufnahme zur Aktualisierung des Liegenschaftskatasters (amtlicher Nachweis aller Grundstücke von Heidelberg) durchführen. Diese – gesetzlich vorgeschriebene – Gebäudeaufnahme ist gebührenpflichtig. Mit den örtlichen Vermessungsarbeiten können Sie auch eine/n (für den Stadtkreis Heidelberg zugelassene/n) öffentlich bestellte/n Vermessungsingenieur/in beauftragen.

Weitere Auskünfte erteilt das Städtische Vermessungsamt unter der Telefonnummer 06221 58-24000.



Barrierefreier Eingang – Umbau gefördert von der Stadt Heidelberg aus Mitteln des Programms zur Schaffung barrierefreier Miet- und Eigentumswohnungen
Foto: Stadt Heidelberg

7.1 Rechtsgrundlage

Die Gesetzgebungskompetenz für den Denkmalschutz liegt bei den einzelnen Bundesländern. Das baden-württembergische Denkmalschutzgesetz – DSchG – trat am 1. Januar 1972 in Kraft und wurde zuletzt im Juli 2004 novelliert.

Nach der Definition des Denkmalschutzgesetzes sind Kulturdenkmale: „Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.“

Damit werden alle historischen Zeugnisse, insbesondere jedoch Bauwerke wie beispielsweise Bauten des Mittelalters, der Renaissance, des Barock, des Klassizismus, der Gründerzeit, der Industrie- und Technikgeschichte und bäuerliche Anwesen erfasst. Nicht zu vergessen sind dabei die nicht sofort sichtbaren Kulturdenkmale aus dem Bereich der Archäologie und der Naturdenkmale.

7.2 Stadtbezogene Grundlagen

1. Denkmallisten

Alle Bau- und Kunstdenkmale in Heidelberg werden, nach Stadtteilen aufgeteilt, in Denkmallisten erfasst. Auflistungen bestehen für die folgenden Stadtteile:

- Altstadt
- Bergheim
- Handschuhsheim
- Kirchheim
- Neuenheim
- Pfaffengrund
- Rohrbach/Südstadt
- Schlierbach
- Weststadt
- Wieblingen
- Ziegelhausen



Wohnen in der alten Stadtgärtnerei

Foto: GGH

Diese Listen werden ständig fortgeschrieben. Nach den geltenden Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hat die Aufnahme eines Gegenstandes in einer Liste „nur“ deklaratorische Bedeutung, das heißt ein Gebäude ist, unabhängig von dem Eintrag in der Liste, ein Kulturdenkmal, wenn es den oben genannten gesetzlichen Tatbestand erfüllt. Die Listen dienen der Information der Eigentümerinnen und Eigentümer, als Grundlage von Planungsverfahren und zur Rationalisierung der Arbeit der Denkmalschutzbehörden.

Wenn Sie im Zweifel sind, ob Ihr Gebäude unter Denkmalschutz steht, empfiehlt es sich in jedem Falle vor Beginn einer Maßnahme, beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg nachzufragen.

2. Gesamtanlagenschutzsatzung

In Heidelberg besteht für den Bereich der Altstadt und die sie umgebenden Hänge beidseits des Neckars eine Gesamtanlagenschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Bereichs „Alt-Heidelberg“ als Gesamtanlage nach Paragraph 19 Denkmalschutzgesetz). Ziel dieser am 15. Januar 1998 in Kraft getretenen Satzung ist der Schutz des Erscheinungsbildes des Gesamtensembles. Dies hat zur Folge, dass auch Maßnahmen an Gebäuden, die für sich genommen kein Kulturdenkmal darstellen, aber im Geltungsbereich der Satzung liegen, grundsätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen (siehe unten: Tipps für einen reibungslosen Bauablauf).

7.3 Was sollte ein Eigentümer beachten?

Genehmigungspflicht von Maßnahmen

Dem Schutzbereich des Denkmalschutzgesetzes unterliegt – neben der Erhaltung der historischen Substanz – nicht nur das äußere, sondern auch das innere Erscheinungsbild eines Gebäudes.

Das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes wird im Wesentlichen vom Dach, der Fassade und der sie charakterisierenden Bauteile, wie Fenster, Gewände, Haustüren/Tore, Gesimse und dergleichen, bestimmt.

Das innere Erscheinungsbild eines Gebäudes wird im Wesentlichen durch die Raumaufteilung und die besondere Innenausstattung wie Stuckdecken, Friese, Türen, Lambrien, Treppen, Böden und ähnliches geprägt. Maßnahmen an den oben genannten Bauteilen bedürfen in der Regel einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, wenn es sich bei dem Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt und/oder das Gebäude im Bereich der Gesamtanlagenschutzsatzung (äußeres Erscheinungsbild) liegt.

7. Denkmalschutz

Zu beachten ist:

- a) Viele Maßnahmen, die nach den Bestimmungen der Landesbauordnung baurechtlich genehmigungsfrei sind, bleiben jedoch denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Baurecht ersetzt nicht das Denkmalschutzrecht!
- b) Die vielfach vorzufindende Auffassung, dass „nur“ Maßnahmen an der (Vorder-)Fassade genehmigungspflichtig sind, ist falsch!

7.4 Tipps für den reibungslosen Bauablauf

Aus unserer Erfahrung empfehlen wir, rechtzeitig Kontakt mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz aufzunehmen. Durch die individuelle Beratung können die Möglichkeiten zur Umsetzung der Bauwünsche unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange entwickelt werden. Wichtig bei der nachfolgenden Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ist die Einreichung vollständiger prüfungsfähiger Unterlagen. Der Umfang der Unterlagen hängt von den geplanten Maßnahmen und dem jeweiligen Objekt ab.

Die Entscheidung wird im Übrigen im Benehmen mit der oberen Denkmalschutzbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe (dem ehemaligen Landesdenkmalamt) erteilt. Die Zuständigkeit für die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung liegt bei der Stadt Heidelberg als Unterer Denkmalschutzbehörde; diese Aufgabe wird vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz wahrgenommen.

Bei Fragen zum Thema Denkmalschutz wenden Sie sich bitte an:

Stadt Heidelberg
Amt für Baurecht und Denkmalschutz
Kornmarkt 1
69117 Heidelberg
Telefon: 06221 58-25500 oder 58-25510
Telefax: 06221 58-25900

Zu beachten ist:

Die Durchführung von Maßnahmen ohne die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung führt in der Regel zu einer Einstellung der Arbeiten verbunden mit dem Risiko, dass der Rückbau und eine denkmalverträgliche Wiederherstellung erfolgen müssen.

Daneben sind bei der Durchführung ungenehmigter Vorhaben die Förderungsmöglichkeiten wie die Gewährung von Zuschüssen und die steuerlichen Erleichterungen (siehe unten) verwirkt. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass eine Ablehnung (Versagung) oder eine Beseitigungsanord-

nung (Abbruchverfügung) eines Vorhabens nicht von der (privatrechtlichen) Verpflichtung zur Zahlung der Rechnungen von Architektur- oder Handwerksleistungen befreit. Das finanzielle Risiko bei ungenehmigt durchgeführten Maßnahmen liegt in vollem Umfang bei den Auftraggebern.

7.5 Hinweise zur öffentlichen Förderung

Die Instandhaltung eines Kulturdenkmals ist teilweise mit finanziellen Mehrbelastungen verbunden. Zur Unterstützung des Eigentümers eines Kulturdenkmals gibt es 2 Fördermöglichkeiten:

1. Sonderabschreibungsmöglichkeiten gem. §§ 7i, 10f, 11b EStG
2. direkte Zuschüsse

1. Sanierungsarbeiten können auf der Grundlage der Paragraphen 7i, 10f, 11b Einkommenssteuergesetz als Sonderabschreibung geltend gemacht werden. Die hierfür notwendige Steuerbescheinigung erteilt das Amt für Baurecht und Denkmalschutz. Zum Verfahren wenden Sie sich bitte an dieses Amt (siehe oben).

2 a. Direkte Zuschüsse aus Mitteln der Wohnbauförderung zur energetischen Verbesserung.

(Zuständig hierfür ist das Amt für Baurecht und Denkmalschutz-Abtlg. Wohnbauförderung), und

2 b. Direkte Zuschüsse aus Mitteln der Landesdenkmalpflege,

Zuständig hierfür ist:

Regierungspräsidium Karlsruhe
– Referat 26 –
Moltkestraße 74
76133 Karlsruhe

Zum Verfahren (Modalitäten und Formvorschriften) wenden Sie sich bitte an dieses Amt. Den Erstkontakt können Sie aber auch über das Amt für Baurecht und Denkmalschutz herstellen.

7.6 Schlussbemerkung

Das Wohlfühlerlebnis in einer Stadt, das Flair der Gassen, Straßen und Plätze hängt ganz entscheidend davon ab, dass der/die Einzelne den Schutz der Kulturdenkmale nicht nur als (finanzielle) Belastung, sondern im Gegenteil als Bereicherung – gerade der persönlichen Umgebung – und als Ausdruck von Individualität und Kultur betrachtet. Welchen immensen Gewinn der Denkmalschutz für die Besucherinnen und Besucher ebenso wie für die hier Wohnenden tatsächlich bringt, zeigt sich im übrigen seit Jahren eindrucksvoll und in immer neuen Facetten beim Tag des offenen Denkmals.



Damit das Geld nicht im Schornstein verrauch!

8.1 Ist die Heizungsanlage sicher?

Bei der Heizungsanlage muss überprüft werden, ob der Schornstein für die neue Heizung geeignet ist, das heißt, ob die Verbrennungsgase sicher abgeführt werden und die Brandsicherheit gewährleistet ist. Um dieses beurteilen zu können, benötigt der/die Schornsteinfegermeister/in die technischen Daten der geplanten Heizungsanlagen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird der beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz eingereichte Vordruck mit den technischen Angaben rechtzeitig dem/der zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister/in zugestellt. Zweckmäßigerweise trägt der Fachbetrieb, der die Heizung installiert, diese Daten gleich in den entsprechenden Vordruck ein, auf dem der/die Schornsteinfeger/in dann bescheinigt, dass die Heizung angeschlossen werden kann. Heizungsfachleute sowie Schornsteinfeger/innen ergänzen sich, damit Ihre neue Heizung sicherheitstechnisch einwandfrei in Betrieb genommen werden kann. Dadurch ist auch gewährleistet, dass die geltenden

technischen Regeln und bauaufsichtlichen Vorschriften eingehalten werden. Wenn alles in Ordnung ist, erhalten Sie darüber eine Bescheinigung. In derkehr- und Überprüfungsverordnung ist geregelt, in welchen Zeitabständen die Anlagen gekehrt beziehungsweise überprüft werden müssen. Sollten dabei Mängel festgestellt werden, müssen diese durch Heizungsfachleute innerhalb der vorgegebenen Frist behoben werden. Die Mängelbeseitigung muss dem/der Schornsteinfegermeister/in möglichst umgehend gemeldet werden. Falls dies nicht geschieht, wird davon ausgegangen, dass die Mängel weiter bestehen. Dann wird die Baurechtsbehörde als zuständige Aufsichtsbehörde eingeschaltet, die die Behebung der Mängel mit einer gebührenpflichtigen Anordnung bis hin zur Anwendung von Zwangsmitteln durchsetzen kann. Ist durch einen Mangel sogar das Leben oder die Gesundheit der Hausbewohnerinnen und -bewohner bedroht, kann das Amt für Baurecht und Denkmalschutz – zum Beispiel beim Austreten von Gas – die Stadtwerke anweisen, die Gaszufuhr abzustellen, bis der Mangel beseitigt ist. Ebenso können Zwangsgelder zur Durchsetzung der Mängelbeseitigung festgesetzt werden.

8.2 Die Kleinf Feuerungsanlagenverordnung – wichtige Änderungen seit dem 22.03.2010

• Verordnung schafft Voraussetzungen für eine nachhaltige Staubreduzierung

Für Holzheizungen, Kaminöfen und andere kleine Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gelten ab dem 22. März 2010 neue Umweltauflagen. Holz ist als regenerative Energiequelle



Sauer
Inh. Erwin Bürklin
Sanitär · Heizungen · Blechnerei

Solaranlagen · Altbausanierung · Kundendienst

Ihr Meisterbetrieb
in Heidelberg
seit über 70 Jahren!

Marstallstr. 9 · 69117 Heidelberg
Tel. (0 62 21) 2 31 14 · Fax 16 20 66

Internet www.sanitaer-sauer.de E-Mail info@sanitaer-sauer.de

*Ihr zuverlässiger Meisterbetrieb für energiesparende
Installation von Wasser und Wärme.*



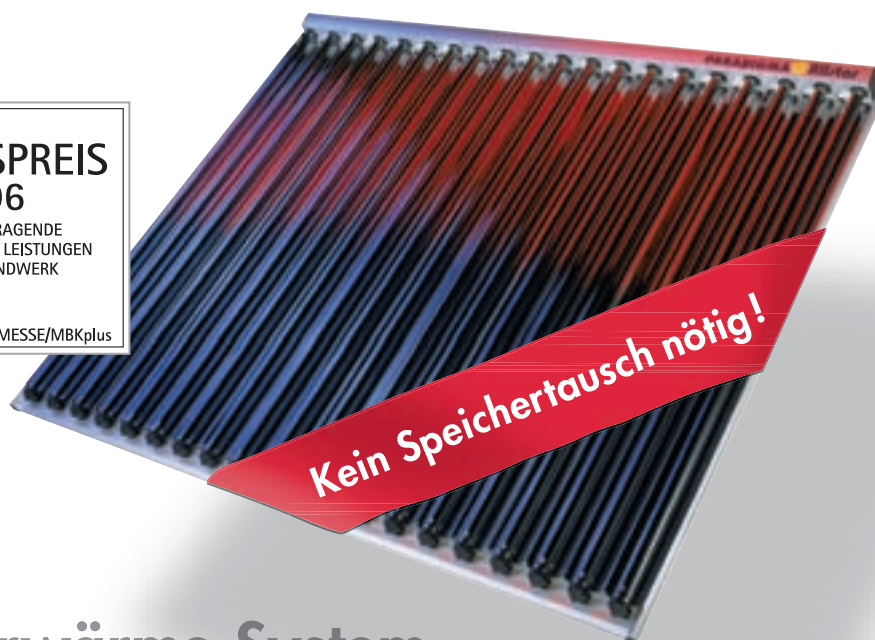
Heizung · Solar · Bäder

SCHLÖR & FASS

Im Neudeck 5 · 67346 Speyer
Tel. 0 62 32-6 43 60
info@schloer-fass.de

www.schloer-fass.de

Kollektor aufs Dach, einfach anschließen – fertig



Das Solarwärme-System das andere in den Schatten stellt.

Einfach und genial – die Idee des Aqua Solarwärme-Systems

- Kein Austausch des Warmwasserspeichers nötig
- Pures Wasser transportiert die Wärme vom Solarkollektor zum Speicher
- Ideal kombinierbar mit dem Paradigma Holzpellets-System „Pelletti“



Inhaber Wolfgang Wurster
Staatlich geprüfter
Energieberater

Neue Anschrift ab 2012:
Im Wellengewann 4
69123 Heidelberg

- Rundumservice
Heizung und Wärme
- Solaranlagen
- Photovoltaik-Anlagen
- Pelletofen
- Wärmepumpen
- Energiesparberatung

Tel: 06221/759250
Fax: 06221/776610
info@janssen24.de
www.janssen24.de



Sanitär | Heizung | Solartechnik
Lessingstr. 27A | 68753 Waghäusel
Tel. 07254-6441 | Fax 74465
info@seiferling.de
Ihr Paradigma-Systemberater

aus Klimaschutzgründen ein sinnvoller Brennstoff zur Wärmeerzeugung. Die Verfeuerung von Holz in Kleinfeuerungsanlagen in Räumen setzt jedoch verschiedene Luftschadstoffe wie Feinstaub frei und führt zu Geruchsbelästigungen – und dies in zunehmendem Maße. „Mit den neuen Grenzwerten werden Luftschadstoffe an der Quelle reduziert. Sie sorgen für eine bessere Luft, Gesundheit und mehr Lebensqualität. Damit ist ein wichtiger Baustein für eine nachhaltige Umweltpolitik gelegt“, sagte Bundesumweltminister Dr. Norbert Röttgen. Mit der Novelle der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (1. BImSchV) werden die Vorgaben für Öfen und Heizungen, in denen feste Brennstoffe wie beispielsweise Holz verfeuert werden, an die technischen Weiterentwicklungen bei der Verringerung der Schadstoffemissionen angepasst.

Die Novelle der Kleinfeuerungsanlagenverordnung löst die mittlerweile seit 1988 geltenden, völlig veralteten technischen Vorgaben für Öfen und Holzheizungen ab und fordert den aktuellen Stand der Technik.

Die Regelungen im Einzelnen:

Die 1. BImSchV sieht anspruchsvolle Emissionsgrenzwerte für Staub vor. Diese können von neuen Feuerungsanlagen, die üblicherweise im häuslichen Bereich eingesetzt werden, wie Heizungen, Kaminöfen oder Kachelofeneinsätzen ohne Staubfilter erreicht werden. Die Festlegung von fortschrittlichen Emissionsgrenzwerten für Kohlenmonoxid führt zum Einsatz verbesserter Verbrennungstechniken, die im Ergebnis zudem die Geruchsbelästigungen in der jeweiligen Nachbarschaft reduzieren.

Auch für bestehende Anlagen werden Grenzwerte festgelegt. Sofern für diese Anlagen mit Hilfe einer Herstellerbescheinigung oder durch eine Vor-Ort-Messung die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden kann, ist ein zeitlich unbegrenzter Betrieb möglich. Erst wenn dies nicht möglich ist, kommt zwischen den Jahren 2014 und 2024 ein Sanierungsprogramm zum Tragen. Das Sanierungsprogramm sieht die Nachrüstung oder den Austausch gegen emissionsarme Anlagen vor.



Turnhalle der Kurpfalzschule

Foto: Uwe Bellm

Sogenannte Grundöfen, Kochherde, Backöfen, Badoöfen, offene Kamine sowie Öfen, die vor dem Jahr 1950 errichtet wurden, sind sogar gänzlich vom Sanierungsprogramm ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind Öfen, die nicht als Zusatzheizungen, sondern als einzige Öfen zur Beheizung von Wohnungen oder Häusern eingesetzt werden.

Nicht immer ist die Anlage schuld, wenn der Schornstein qualmt. Vielen Betreibern fehlen das Wissen und die Erfahrung im Umgang mit den Feuerungsanlagen. Aus diesem Grund sieht die 1. BImSchV eine Beratung für die Betreiber zum richtigen Umgang mit der Anlage und den einzusetzenden Festbrennstoffen vor. Außerdem wird der Brennstoff Holz künftig regelmäßig hinsichtlich Qualität im Zusammenhang mit anderen Überwachungsaufgaben überprüft.

Eine deutliche Kostenentlastung bringt die Novelle Betreibern von Öl- und Gasheizungen: Die Intervalle der regelmäßigen Überwachungen werden verlängert. Die bisher jährliche Überwachung soll auf einen dreijährlichen beziehungsweise zweijährlichen Turnus umgestellt werden. Damit wird dem technischen Fortschritt bei Öl- und Gasheizungen Rechnung getragen, die heute wesentlich zuverlässiger arbeiten als noch vor 20 Jahren.

KOMPLETTSYSTEM THZ 304/404

Lüften, heizen, Warmwasser und kühlen in einem.

- Speziell für die Bedürfnisse von Energiesparhäusern entwickelt
- Kombinierbar mit thermischer Solaranlage
- Lüftung mit bis zu 90 % Wärmerückgewinnung

Ihr tecalor-Partner:
Klaus-Jürgen Schu
Vertrieb Baden-Württemberg Nord
Tel.: 0 71 47-27 09 80
Fax: 0 71 47-27 07 06
Mail: klaus-juergen.schu@tecalor.de




MEHR ZEIT FÜR DIE WICHTIGEN DINGE IM LEBEN!

...UM DIE RENOVIERUNG KÜMMERN WIR UNS!



maler eck
...mehr Farbe ins Leben... mehr Farbe ins Leben...

Heidelberg • Tel.: 06221-87 60 0
Fax: 87 60 60 • www.malereck.de
E-Mail: info@malereck.de

8. Die Heizungsanlage

8.3 Was unterscheidet die heutige Heizungs- technik von alten Heizkesseln?

Brenner, Feuerraum, Kesselkonstruktion und Abgassystem als Hauptelemente der Feuerungsanlage sind bei der heutigen Technik optimal aufeinander abgestimmt. Eine moderne Steuerung regelt bedarfsorientiert den Heizwärme- und Brauchwasserbedarf.

Die fortschrittlichste Feuerungstechnik stellen derzeit Gas-Brennwertgeräte dar. Brennwertgeräte nutzen durch Kondensation des im Abgas enthaltenen Wasserdampfs dessen Kondensationswärme aus und erreichen so einen bis zu zehn Prozent höheren Nutzungsgrad.

Alte Heizungen dagegen nutzen häufig die eingesetzte Brennstoffenergie nur unzureichend aus. Die einzelnen Elemente sind nicht optimal aufeinander abgestimmt, die Kessel sind zu groß dimensioniert, häufiges An- und Abschalten ist uneffektiv und außerdem wird nur die Außentemperatur als Regelgröße verwendet. Der Jahresnutzungsgrad liegt daher bei alten Kesseln häufig unter 70 Prozent. Dies ist mit einem deutlich höheren Schadstoffausstoß verbunden.

Für die Abgasführung bei Brennwertgeräten sind herkömmliche Hausschornsteine nicht geeignet, weil die Abgase nicht mehr genug Auftrieb haben und durch die Restfeuchte auch im Abgasweg noch Kondenswasser anfällt. Außerdem treten die Abgase in der Regel mit Überdruck in den Schornstein ein. Als geeignete Lösung bieten sich korrosionsfeste Abgasleitungen oder mehrschalige, feuchteunempfindliche Schornsteine an. Abgasleitungen für Brennwertgeräte werden mit Überdruck betrieben. Sie müssen dicht gegen den Überdruck und das anfallende Kondenswasser, korrosions- und in gewissem Umfang temperaturbeständig sein.

8.4 Der richtige Energieträger?

Die Stadt Heidelberg wird in vielen Stadtteilen bereits mit der umweltfreundlichen Fernwärme versorgt. Über Fernwärmesatzungen ist geregelt, welche Gebiete darunter fallen. Auskünfte erhalten Sie bei den Stadtwerken Heidelberg unter der Telefonnummer 06221 513-4363.

Fragen Sie bei der Errichtung von Neubauten nach, ob ein Anschluss- und Benutzungszwang vorliegt.

Mehr Energie für Sie...

www.fensterbau-becker.de

seit 1909 im Familienbesitz
über 100 Jahre Tradition im
Fensterbau

Foto: IntraTec GmbH

- Fenster & Haustüren
- Reparatur-Service
- Rollladen-Service
- Glas-Service
- Notfallöffnungen
- Wartungsverträge
- Bau-Energieanalyse

BECKER
F E N S T E R B A U
BAU-ENERGIEANALYSE

Philipp Becker GmbH · Fensterbau und Bau-Energieanalyse · Fabrikstraße 24-26 · 69126 Heidelberg · Tel. 06221-39 55 60



Die Wohlfühl-dämmung aus Cellulose.
Ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr.
Für Sie und unsere Umwelt!



- kapillaraktiv, feuchtigkeitsregulierend
- schimmelmindernde Wirkung
- gute Feuchtepufferung
- hohes Rückrockungspotenzial
- erhöhter Schallschutz
- pure Behaglichkeit
- Wertsteigerung
- fugenlose Dämmung ohne Verschnitt
- niedriger CO₂ Fußabdruck
- Recyclingprodukt
- guter Schallschutz
- hoher sommerlicher Hitzeschutz
- sehr guter Kälteschutz

Climacell GmbH

Etzwiesenstraße 12 · D-74918 Angelbachtal
Tel: +49 (0) 7265/91 31-0 · Fax: +49 (0) 7265/91 31-21
E-Mail: info@climacell.com · www.climacell.com

8. Die Heizungsanlage

Dort wo kein Fernwärmeanschluss möglich ist, kann Erdgas in Kombination mit Brennwerttechnik eingesetzt werden.

Der zusätzliche Einsatz von Sonnenenergie zu Heizzwecken oder zur Warmwasserbereitung ist fast immer möglich.

8.5 Heizöltanks sind Überwachungspflichtig!

Angerostete oder schadhafte Heizöltankanlagen bilden unsichtbare Risiken für die Umwelt. Deshalb müssen nach der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“

Oberirdische Tankanlagen

- ab 1.000 bis 10.000 Liter Gesamtlagerkapazität vor der Inbetriebnahme durch anerkannte Sachverständige überprüft werden.
- ab 10.000 Liter Gesamtlagerkapazität vor der Inbetriebnahme – und danach alle fünf Jahre – durch eine/n anerkannte/n Sachverständige/n überprüft werden.

Unterirdische eingebaute Tankanlagen

waren bereits bisher unabhängig vom Volumen prüfpflichtig.

- vor Inbetriebnahme und spätestens alle fünf Jahre, in Wasserschutzgebieten spätestens alle zweieinhalb Jahre nach der letzten Überprüfung. Alle, die eine Heizölfeuerung betreiben, sind verpflichtet, die Prüfung entsprechend der für die Anlage geltenden Prüfpflicht in Auftrag zu geben. Eine Aufforderung durch die Behörde erfolgt im Regelfall nicht.

Grundsätzliche technische Anforderungen:

- Unterirdische Tanks müssen doppelwandig und mit einem Leckanzeigergerät versehen sein.
- Oberirdische Tanks (dazu gehören auch Kellertanks) müssen abhängig vom Lagervolumen doppelwandig und mit einem Leckanzeigergerät versehen sein oder in einem dichten und beständigen Auffangraum stehen. Auffangräume sind abflusslos herzustellen.
- Sonderregelungen für Wasserschutzgebiete, Überschwemmungs- und hochwassergefährdete Gebiete sowie für Fachbetriebe sind zu beachten.

Auskunft, ob Ihr Grundstück in einem Wasserschutzgebiet oder in einem Überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Gebiet liegt, erhalten Sie unter der Telefonnummer 06221 58-25180.

9.1 Was tun mit den Bauabfällen?

Auch bei Bauabfällen gilt: Vermeidung und Verminderung sind das oberste Gebot! Wenn sich der Abfall nicht vermeiden lässt, dann sollte man ihn wenigstens verwenden können. Nur wenn auch das nicht möglich ist, sollen – und müssen – die Bauabfälle ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Landesabfallgesetz Baden-Württemberg schreibt speziell für Bauabfälle unter anderem vor, dass sie auf der Baustelle zu trennen und getrennt zu halten sind, „soweit dies zur Verwertung oder Beseitigung erforderlich und wirtschaftlich zumutbar ist“. Zur Optimierung der Entsorgung sollte man bei der Planung des Baustellenablaufs wie folgt vorgehen:

- Erstellung eines Entsorgungskonzeptes bei größeren vorgesehenen Baumaßnahmen,
- Art und Menge der anfallenden Stoffe ermitteln,
- besonderes Augenmerk auf mögliche vorkommende Schadstoffe legen (Arbeitsschutz beachten, Verschleppung verhindern, korrekt entsorgen),
- Vermeidungs-, Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten recherchieren,
- Verantwortlichkeiten für abfallwirtschaftliche Maßnahmen festlegen,
- vertragliche Vereinbarungen mit Beteiligten treffen, zum Beispiel dass Handwerksbetriebe ihre Abfälle wieder mitnehmen müssen,
- Standplätze der Wertstoff- und Abfallbehälter festlegen. Entscheidung über Art und Größe der Behälter treffen, Behälter eindeutig beschriften, Fremdnutzung unterbinden (abschließbare Behälter, Einzäunung),
- ausreichender Schutz von Bauteilen zur Verhinderung von unnötigen Bauschäden.

Allgemeine Abfallberatung:
Telefon: 06221 58-29999
Telefax: 06221 58-48900 oder

9.2 Wie findet man Sie in Ihrem neuen Haus?

Haben Sie Ihr Gebäude mit einer Hausnummer versehen, wenn Sie es bezogen haben?

Sollten Unklarheiten bestehen, wenden Sie sich an das städtische Vermessungsamt, das die Hausnummer festlegt. Die Hausnummern müssen von der Straße aus gut lesbar sein. Unleserliche Schilder sind unverzüglich zu erneuern. Die Hausnummern sind in einer Höhe von nicht mehr als drei Metern an der der Straße zugewandten Seite des Gebäudes unmittelbar über oder neben dem Gebäudeeingang oder, wenn sich der Gebäudeeingang nicht an der Straßenseite des Gebäudes befindet, an der dem Grundstückszugang

nächstgelegenen Gebäudeecke anzubringen. Bei von der Straße zurückliegenden Gebäuden sind die Hausnummern am Grundstückszugang anzubringen.

Weitere Auskunft erhalten Sie unter der Telefonnummer 06221 58-25310.

9.3 Sie wollen innerhalb Ihres Gebäudes Wohnungseigentum schaffen

Ihr Gebäude soll in Eigentumswohnungen beziehungsweise in gewerbliches Sondereigentum aufgeteilt werden? Dazu müssen Sie eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen. Dem Antrag fügen Sie Pläne des genehmigten Gebäudes bei (Lageplan, Grundrisse, Schnitte und alle vier Ansichten). In den Grundrissen sind alle zum selben Sondereigentum gehörenden Räume mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen, die Einheiten sind fortlaufend zu nummerieren.

Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird dem Grundbuchamt bestätigt, dass die Wohnung bzw. die Gewerbeeinheit in sich abgeschlossen, d.h. baulich vollkommen von fremden Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten abgetrennt ist und einen eigenen abschließbaren Zugang hat.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von Ihnen dann dem Notar vorgelegt, damit dort die Teilungserklärung erstellt werden kann, die wiederum beim Grundbuchamt als Grundlage für die Anlegung der einzelnen Grundbücher dient.

In der Regel können Sie für die Beantragung der Abgeschlossenheitsbescheinigung die baurechtlich genehmigten Pläne verwenden. Sollten Ihnen die Pläne nicht zur Verfügung stehen, so kann Ihnen das Technische Bürgeramt helfen. Als Grundstückseigentümer/in oder mit dessen/deren Vollmacht erhalten Sie Einsicht in die genehmigten Planunterlagen.



Heinsteinwerke

Foto: Kraus Immobilien

10.1 Der gesetzliche Rahmen

Die neue Energieeinsparverordnung EnEV 2009

Seit Oktober 2009 gilt die neue Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV). Die 2. Novelle von 2007 wurde notwendig, da auf europäischer Ebene eine neue Rechtsgrundlage geschaffen wurde, die in deutsches Recht umzusetzen war. Ziel dieser europäischen Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ ist es, Energieeinsparpotenziale im Gebäudebestand sichtbar zu machen und so einen Anreiz zu schaffen, Gebäude energetisch zu modernisieren. Werkzeug dabei ist der sogenannte Energieausweis.

In Deutschland ist der Energieausweis für den Neubau bereits seit der Energieeinsparverordnung von 2002 Pflicht. Für Bestandsgebäude wurde er seit Mitte 2008 schrittweise eingeführt. Durch dieses Instrument kann bei Neuvermietung, Verpachtung und Verkauf dem potenziellen Käufer

oder Mieter der Energiebedarf des Gebäudes sichtbar gemacht werden. So soll dem Immobilienmarkt ein Anreiz gegeben werden, energetisch zu sanieren, ohne von staatlicher Seite zu sehr in die freie Marktwirtschaft eingreifen zu müssen.

Das Ziel der EnEV ist es, die erheblichen Einsparpotenziale im Gebäudebereich zu erschließen, im Interesse des Klimaschutzes unnötige Kohlendioxid-Emissionen zu vermeiden, den allgemeinen Ressourcenverbrauch zu senken und die Transparenz für Nutzer und Eigentümer durch die neu eingeführten Energieausweise zu erhöhen.

Die Bürgerinnen und Bürger sollen zukünftige Energiekosten einsparen, ganz gleich ob Eigentümer oder Mieter, der Wohnkomfort soll verbessert und Arbeitsplätze am Bau sollen gesichert werden.

Primärenergiebedarf

Die EnEV begrenzt den jährlichen Primärenergiebedarf eines Gebäudes. Mit der Primärenergie werden alle Verluste, die von der Energiegewinnung bis zu ihrer Nutzung entstehen, soweit wie möglich berücksichtigt.

Bei der Berechnung wird zunächst der Heizwärmebedarf für Transmissions- und Lüftungsverluste abzüglich der solaren und internen Gewinne ermittelt. Dieser Wert wird mit den Aufwandszahlen der verschiedenen Komponenten von Heizungs- und Lüftungsanlagen multipliziert. Entscheidenden Einfluss auf die Größe der Anlagenaufwandszahl haben das Wärmeerzeugersystem und der eventuelle Einsatz regenerativer Energien bei der Wärmeerzeugung.

Beim Trinkwasserwärmebedarf wird ein Energiebedarf von 12,5 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angesetzt. Der Strombedarf für die Hilfsenergie wird addiert. Mit dem so ermittelten Endenergiebedarf wird der Primärenergiekennwert der jeweiligen Energieträger multipliziert, das Ergebnis ist der jährliche Primärenergiebedarf.

Anforderungen an Neubauten

Die Höhe des Energieverbrauchs wird wesentlich vom architektonischen Entwurf bestimmt. Deshalb kommt den Architekten und Ingenieuren der technischen Gebäudeausrüstung eine wesentliche Verantwortung für die energetische Qualität eines Gebäudes zu. Für die Versorgung der Gebäude mit Wärme, Kälte und Strom sollen integrierte Konzepte entwickelt werden, die auf die Erfordernisse der Nutzer abzustimmen sind. Hier sind die Fachleute aufgefordert, die bauphysikalischen und anlagentechnischen Maßnahmen gemeinsam zu erarbeiten, um den Primärenergiebedarf zu begrenzen. Wichtige Bestandteile des Energiekonzeptes sind die Berücksichtigung der solaren Wärmegewinne der Fenster und die richtige Ausrichtung des Gebäudes.



Die Untere Straße in der Heidelberger Altstadt Foto: Heidelberg Marketing

10. Energieeffizient Bauen und Sanieren

Da die Energieeinsparverordnung es ermöglicht, Wärmeschutzmaßnahmen und die Anlagentechnik gemeinsam zu betrachten, können Kompensationseffekte berücksichtigt werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Anforderungen des Mindestwärmeschutzes eingehalten werden. Mit Blick auf die Zukunft ist es sinnvoll, die Wärmedämmung an den Passivhausstandard auszurichten.

Für die Wärmeversorgung durch Fernwärme, ein Blockheizkraftwerk oder regenerative Energien gelten besondere Bestimmungen.

Anforderungen an Altbauten

Für bestehende Gebäude gilt vom Grundsatz her weiterhin das Prinzip des Bestandsschutzes. In drei Fällen enthält die EnEV eine Nachrüstverpflichtung:

Öl- und Gaskessel, die vor dem 1. Oktober 1978 installiert worden sind, dürfen nicht mehr betrieben werden.

Heizungs- und Warmwasserrohre in nicht beheizten Räumen, die zugänglich sind und bisher nicht gedämmt waren, müssen isoliert werden.

Oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen – sofern der Dachraum „nicht begehbar aber zugänglich“ ist – so gedämmt sein, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Für begehbare, bisher ungedämmte Oberste Geschossdecken gilt dies ab 31. Dezember 2011, wenn der Aufwand zum Beispiel durch Beseitigung von Einbauten nicht unangemessen groß wird.

Wenn Sanierungen vorgenommen werden, darf sich die energetische Qualität des Gebäudes nicht verschlechtern.

Bei erstmaligem Einbau, Ersatz und Erneuerung von Bauteilen müssen, wenn mehr als 10 Prozent einer Bauteilfläche betroffen ist, Mindestanforderungen an den U-Wert eines Bauteils erfüllt sein. Die Bedingungen sind einzuhalten, wenn



Verlier'n Sie Ihre Energie woanders!

Der BlowerDoor-Test zur Prüfung der luftdichten Gebäudehülle

- Reduzierung von Energieverlusten
- Schutz vor feuchtigkeitsbedingten Bauschäden
- Verbesserter Wohnkomfort

Infos zur Messtechnik und bundesweites Anbieterverzeichnis für BlowerDoor-Messungen:
www.blowerdoor.de
 Tel. 0 50 44/975-40

Zum Energie- und Umweltzentrum 1
 31832 Springe-Eldagsen

 **BlowerDoor GmbH**
 MessSysteme für Luftdichtheit

Der BlowerDoor-Test

Anhaltend hohe Energiepreise unterstreichen die Notwendigkeit des energieeffizienten Bauens und Sanierens. Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung zeitgemäßer Energiekonzepte ist die Luftdichtheit der Gebäudehülle: Energetische Maßnahmen wie z. B. der Einbau moderner Heizsysteme oder Fenster erreichen ihr Potenzial erst, wenn unerwünschte Leckagen in der Gebäudehülle beseitigt werden. Der BlowerDoor-Test, mit dem ein Gebäude auf Luftdichtheit geprüft wird, kann zudem vor Bauschäden schützen, die entstehen, wenn Feuchtigkeit in die Baukonstruktion eindringt.



Weitere Infos sowie Anbieterverzeichnis für BlowerDoor-Tests unter www.blowerdoor.de



Stuckateur-Innung Heidelberg

Geschäftsstelle Kurpfalzring 114, 69123 Heidelberg

Telefon: 06221-776777

Fax: 06221-776714

www.stuckateurinnung-heidelberg.de

E-Mail: info@stuckateurinnung-heidelberg.de

Ihre Fachbetriebe in Heidelberg und Umgebung für Energiesparen:

Bammental:

K. u. M. Scholl GmbH
Lilienstr. 36
69245 Bammental
Tel: 06223-5096
Fax: 06223-49600

www.scholl-stuck.de

Eberbach:

Rebscher GmbH
Itterstr. 12
69412 Eberbach
Tel: 06271-2411
Fax: 06271-72126

Epfenbach:

Kurt Sauer GmbH
Ringstr. 6
74925 Epfenbach
Tel: 07263-5379
Fax: 07263-1606

www.sauer-epfenbach.de

Eschelbronn:

Frank Angst
Seerain 18
74927 Eschelbronn
Tel: 06226-41533
Fax: 06226-42684

Heidelberg:

Ernst Becker GmbH
Hardtstr. 110
69124 Heidelberg
Tel: 06221-785044
Fax: 06221-785046

Heidelberg:

Rolf Becker
Odenwaldstr. 46/2
69124 Heidelberg
Tel: 06221-781470
Fax: 06221-780541

www.becker-heidelberg.de

Robert Döringer e.K.
Dossenh. Landstr. 81
69121 Heidelberg
Tel: 06221-409337
Fax: 06221-402107

Ehrhard GmbH
Mühlweg 18
69118 Heidelberg
Tel: 06221-800314
Fax: 06221-802083

www.ehrhard.de

Klaus Englert GmbH
Redtenbacher Str. 5/2
69126 Heidelberg
Tel: 06221-303926
Fax: 06221-300646

Uwe Knauer GmbH
Untere Seegasse 28
69124 Heidelberg
Tel: 06221-162382
Fax: 06221-169549

www.stukkateurknauer.de

Heidelberg:

Linse GmbH & Co. KG
Kurpfalzring 114
69123 Heidelberg
Tel: 06221-776777
Fax: 06221-776714

www.stuckateur-linse.de

Leonhard Rack GmbH
Kurpfalzring 56
69123 Heidelberg
Tel: 06221-836565
Fax: 06221-833648

www.stuckateur-rack.de

Mauer:

Budig & Reichel
Am Bahndamm 27
69256 Mauer
Tel: 06226-990783
Fax: 06226-990784

Meckesheim:

Thomas Wagner
Weihergartenstr. 42
74909 Meckesheim
Tel: 06226-8892
Fax: 06226-6592

Mühlhausen:

Maier GmbH
Im Rauchleder 3
69242 Mühlhausen
Tel: 06222-63394
Fax: 06222-62136

www.Stukkateurbetrieb-Maier.de

Neckargemünd:

Fackelmann GmbH
Am Hollmuthhang 9
69151 Neckargemünd
Tel: 06223-6119
Fax: 06223-6150

www.fackelmann-stuckateurbetrieb.de

Stuckateur Schneider
Alte Schulstraße 1
69151 Neckargemünd
Tel: 06223-8659955

www.stuckateurbetrieb-schneider.de

Rauenberg:

Rudolf Deimel
Binswiesenweg 3
69231 Rauenberg
Tel: 06222-63693
Fax: 06222-662167

Rauenberg:

Rinhofer GmbH
Heiligenwiesen 10
69231 Rauenberg
Tel: 06222-60141
Fax: 06222-61027

www.Rinhofer.de

Sandhausen:

Stuckateur Kraft
Seegasse 25
69207 Sandhausen
Tel: 06224-3541
Fax: 06224-55621

www.stuckateur-kraft.de

Schönau:

VSA GmbH Happes
In den Kreuzwiesen 7
69250 Schönau
Tel: 06228-8769
Fax: 06228-8743

www.mein-stuckateur.de

Schönbrunn:

Ulrich Schwinn
Aueweg 2
69436 Schönbrunn
Tel: 06272-912063
Fax: 06272-912064

Schriesheim:

Burkhardt GmbH
Am Zehntberg 1
69198 Schriesheim
Tel: 06220-1545
Fax: 06220-7861

www.burkhardt-stuckateur.de

Ludwig Sauer GmbH
Hauptstr. 49a
69198 Schriesheim
Tel: 06220-1517
Fax: 06220-1646

www.sauer-stuckateur.de

Walldorf:

Franz Eitner
Karlstr. 8
69190 Walldorf
Tel: 06227-2953
Fax: 06227-4758

Wiesenbach:

Andreas Egner
Waldstr. 5
69257 Wiesenbach
Tel: 06223-49823
Fax: 06223-971828

Wilhelmsfeld:

Thomas Jakob
Mitteldorf 12
69259 Wilhelmsfeld
Tel: 06220-922421
Fax: 06220-922423

www.farbendoktor.com

*Können wir.
Machen wir.*



www.dach.de

beispielsweise an Außenwänden nachträglich neue Bekleidungen, Verschalungen und/oder Dämmschichten montiert werden oder Fenster zu erneuern sind. Typische Beispiele sind beim Dach die Eindeckung mit neuen Ziegeln oder bei der Wand das Abschlagen des alten Außenputzes. Freigestellt von allen Nachrüstpflichten sind die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die selbst darin wohnen. Erst bei einem Eigentümerwechsel nach dem 1. Februar 2002 muss der neue Eigentümer diese Nachrüstpflicht innerhalb von zwei Jahren erfüllen.

Tabelle: Welcher Ausweis verwendet wird, richtet sich nach Größe und Baujahr des Gebäudes.

Gebäudeklassifizierung		Wohngebäude	Nichtwohngebäude
Neubau	Energieausweis	Pflicht Bedarfsausweis ab sofort	Pflicht Bedarfsausweis ab 01.10.2007
Altbau	Energieausweis	schrittweise Einführung ab 01.07.2008 – bei Verkauf, Neuvermietung, -verpachtung oder -leasing	Pflicht ab 01.07.2009 – Wahlfreiheit Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis
	Baujahr 1965 und älter	Pflicht ab 01.07.2008 – bei Verkauf, Neuvermietung, -verpachtung oder -leasing	
	ab dem Baujahr 1966	Pflicht ab 01.01.2009 – bei Verkauf, Neuvermietung, -verpachtung oder -leasing	
	alle Gebäude	Wahlfreiheit bis 30.09.2008 Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis – bei Verkauf, Neuvermietung, -verpachtung oder -leasing	
	mit bis zu vier Wohnungen mit Bauantrag vor dem 01.11.1977	Bedarfsausweis ab 01.10.2008 – bei Verkauf, Neuvermietung, -verpachtung oder -leasing	
	mit bis zu vier Wohnungen mit Bauantrag vor dem 1.11.1977, aber auf Niveau der Wärmeschutzverordnung von 1977 saniert	Wahlfreiheit Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis – bei Verkauf, Neuvermietung, -verpachtung oder -leasing	
ab Bauantrag 01.11.1977	Wahlfreiheit Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis – bei Verkauf, Neuvermietung, -verpachtung oder -leasing		



Fachbetrieb für Ausbau und Fassade

- Verputzarbeiten aller Art
- Stuckarbeiten
- Fassadendämmung
- Trockenbau – Dachausbau
- Altbau-, Sandstein- und Betonsanierung
- Anstricharbeiten
- Reparaturservice

Dachbodendämmung – Kellerdeckendämmung

Odenwaldstraße 46/2 • 69124 Heidelberg-Kirchheim
 ☎ 06221 - 781470 • Fax 06221 - 780541
www.becker-heidelberg.de • info@becker-heidelberg.de

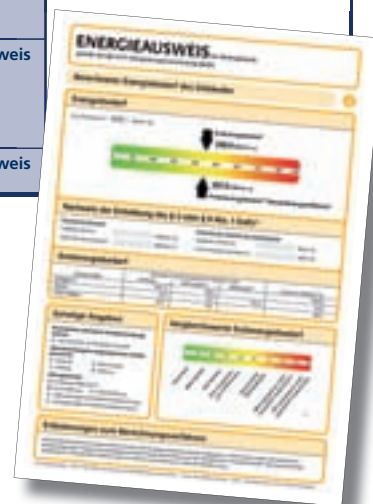
Energieausweis

Bereits in der Vergangenheit mussten Energiebedarfsausweise im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Neubauten oder bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden erstellt werden. Mit der EnEV 2007 wurden Energieausweise zusätzlich für Bestandsgebäude eingeführt sowie neue und einheitliche Formulare für Energieausweise vorgeschrieben.

Die neuen Regelungen besagen:

Bei Vermietung, Verkauf und Verpachtung ist der Energieausweis, häufig auch als Energiepass bezeichnet, für Wohn- und Nichtwohngebäude als Information vorzulegen.

Bei Nichtwohngebäuden werden Berechnungsvorgaben neu eingeführt (für Heizung, Warmwasser, Klima/Lüftung, Beleuchtung). Diese gelten nicht nur für den Energieausweis, sondern auch für den öffentlich-rechtlichen Nachweis des Wärmeschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für zu errichtende Gebäude. Den Energieausweis für Bestandsgebäude gibt es in zwei verschiedenen Varianten: als bedarfs- und als verbrauchsorientierten Ausweis. Während für den bedarfsorientierten Ausweis der Endenergiebe-





darf und der Primärenergiebedarf ermittelt und dargestellt werden, wird beim verbrauchsorientierten Ausweis der witterungsbereinigte Energieverbrauch angegeben.

Welcher Ausweis verwendet wird, richtet sich nach Größe und Baujahr des Gebäudes. Für Wohngebäude gilt:

Der Energieausweis ist zehn Jahre gültig. Er kann nicht verlängert werden. Energieausweise für Bestandsgebäude, die vor dem 1. Oktober 2009 ausgestellt werden, bleiben ebenfalls zehn Jahre gültig.

Ab wann muss der Energieausweis vorgelegt werden?

Seit dem 1. Januar 2009 gilt für alle Wohngebäude in Deutschland die „Ausweispflicht“: Hausbesitzer müssen bei Vermietung, Verkauf oder Verpachtung ihres Gebäudes den sogenannten Energieausweis vorlegen. Denkmäler sind allerdings von der Verpflichtung ausgenommen, einen Energieausweis vorlegen zu müssen. Wie viel Benzin das eigene Auto verbraucht, wissen die meisten, was die eigene Wohnung

jedoch an Energie „schluckt“, können nur wenige sagen. Der Energieausweis für Wohngebäude gibt ab sofort Mietern, Käufern und Eigentümern Auskunft.

(original hier zu beziehen: http://www.zukunft-haus.info/fileadmin/zukunft-haus/energieausweis/Grafik_EA_fuer_NWG.JPG)

Wer darf den Energieausweis ausstellen?

Für Neubau-Energieausweise sind die so genannten Bauvorlageberechtigten ausstellungsberechtigt. Für Energieausweise in Bestandsgebäuden wird zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden unterschieden. Eine Liste der Aussteller wird von der Deutschen Energie Agentur geführt unter www.dena-energieausweis.de.

Bedarfsorientierter Ausweis

Der Energieausweis weist die „Gesamtenergieeffizienz“ des Gebäudes aus, erfasst allgemeine Gebäudedaten und stellt die Ergebnisse der Bewertung übersichtlich zusammen. In die Bewertung fließen unter anderem die Qualität der Dämmung und der Fenster, die Effizienz der Heizungsanlage sowie die zur Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung verwandten Energieträger ein. Sind Maßnahmen zur Energieeinsparung möglich, müssen Modernisierungsempfehlungen gemacht werden, die dem Energieausweis zugefügt werden. Für die Anfertigung werden Planungsunterlagen benötigt, aus denen die wichtigsten Baukonstruktionen hervorgehen. Außerdem erfolgt eine Bestandsaufnahme der Gebäudehülle und Anlagentechnik vor Ort.

Tabelle: Neue Gesetze des EEWärmeG Baden-Württemberg

Pflicht zur Nutzung von 10 Prozent erneuerbarer Energien im Gebäudebestand, wenn der Heizkessel erneuert wird				
0,04 m ² Solar-kollektor je m ² Wohnfläche	Wärmepumpe zur Deckung des Gesamtbedarfs, JAZ mindestens 3,5	Holzessel (Pellets oder Scheitholz) Holzofen nur, wenn bestimmte Standards eingehalten werden	10 Prozent Biogas 10 Prozent Bioöl	Ersatzweise Erfüllung: Dämmen! oder KWK mit 70 Prozent Wirkungsgrad oder Anschluss an Wärmenetz oder Dach mit PV belegt

Tabelle: Neue Gesetze des EEWärmeG

Ersatzweise Erfüllung durch Wärmeschutz im Altbau Die Anforderungen können ersatzweise dadurch erfüllt werden, dass		
Entweder Dächer oder Dachschrägen und oberste Geschossdecken so dämmen, dass Anforderungen der EnEV um 30 Prozent unterschritten werden,	oder Fassaden-Dämmung EnEV -30 Prozent,	oder Gesamtsanierung mit Anforderungen, abhängig vom Alter des Gebäudes.

Neubauten ab 2009 EEWärmeG (Bundesgesetz) Kombinationen der einzelnen Optionen sind zulässig				
0,04 m ² Solar-kollektor je m ² Wohnfläche für EFH/ZFH	Geothermie und Umweltwärme > 50 Prozent des Gesamtbedarfs wenn ohne WW Wärmepumpe JAZ > 3,5 für Luft/Wasser 4,0 für alle anderen wenn mit WW Wärmepumpe JAZ > 3,3 für Luft/Wasser 3,8 für alle anderen Wärme- und Stromzähler	Feste Biomasse (nur naturbelassenes Holz und Stroh) 1. BImSchV! < 50 kW 86 Prozent > 50 kW 88 Prozent	Biogas nur KWK! Biomethan: Herstellung nach Stand der Technik Bioöl: Öl-Brennwert	Ersatz durch: 15 Prozent unter EnEV oder KWK mit 70 Prozent Wirkungsgrad oder Abwärme mit WP oder Wärmerückgewinnung oder Anschluss an Wärmenetz

Verbrauchsorientierter Ausweis

Grundlage für den verbrauchsorientierten Energieausweis ist der Energieverbrauch mindestens der letzten drei aufeinander folgenden Jahre.

Über die verbrauchte Energiemenge, die beheizte Grundfläche und einen Klimafaktor wird der Verbrauch des Gebäudes ermittelt. Der verbrauchsorientierte Ausweis beinhaltet ebenfalls die Modernisierungsempfehlungen.

Neue Gesetze

• Erneuerbare Wärme-Gesetz (EWärmeG) Baden-Württemberg

Der Landtag von Baden-Württemberg beschloss im November 2007 das Erneuerbare Wärme-Gesetz. Das Gesetz gilt für Bestandsgebäude ab dem 1. Januar 2010. Bei der Erneuerung der Heizung von Wohngebäuden muss 10 Prozent des Energiebedarfs eines Gebäudes aus erneuerbaren Energien gewonnen werden.

• Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) des Bundes

Das Gesetz legt fest, dass bis zum Jahr 2020 14 Prozent der Wärme in Deutschland aus erneuerbaren Energien stammen soll. Das Gesetz gilt für alle neuen Gebäude, für die ab dem 1. Januar 2009 ein Bauantrag gestellt wird. Es können alle Formen von erneuerbaren Energien genutzt werden. Ersatzweise können andere klimaschonende Maßnahmen ausgeführt werden.

10.2 Bestandssanierung

Sanierung optimieren

Bevor Sie Sanierungsfirmen beauftragen, sollten Sie das kostenfreie Erstberatungsangebot der Stadt Heidelberg, angeboten durch die städtische Klimaschutz und Energie-Beratungsagentur KliBA, in Anspruch nehmen oder den gesamten Zustand Ihres Hauses von einem qualifizierten Energieberater feststellen lassen. Ein Energieberater ist ein Architekt oder Ingenieur mit einer Zusatzqualifikation, aber auch ein Handwerksmeister, der eine Zusatzausbildung zum „Gebäudeenergieberater im Handwerk“ absolviert hat.

Kostenfreie Energieberatungshotline der Stadt Heidelberg
06221 58-18141

Sanierungsplan

Selbst wenn zunächst nur einzelne Maßnahmen ausgeführt werden können, sollten Sie bei umfangreicheren Arbeiten – am besten mit Hilfe eines Energieberaters, Architekten oder Bauingenieurs – einen langfristigen Sanierungsplan aufstellen, um gegebenenfalls notwendige Vor- oder Folgearbeiten zu berücksichtigen (siehe „Vor-Ort-Beratung“).



Planen Sie die Dämmung der Außenwände, sollten Sie überprüfen, ob auch die Fenster sanierungsbedürftig sind und ihre Erneuerung möglichst zusammen mit der Außenwanddämmung vornehmen lassen. Bei dem Austausch kann durch die Wahl eines geeigneten Fensters mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung der Wohnwert einer Wohnung zusätzlich erheblich verbessert werden. Beim Austausch von Terrassentüren ist auf eine erhöhte Schwelle zu achten, damit die Flachdachterrasse später wärmegeklärt werden kann, wenn sich darunter beheizte Räume befinden.

Andererseits kann der Ersatz einer alten Einfachverglasung bei fehlender oder mangelhafter Wärmedämmung der Außenwände dazu führen, dass überschüssige Feuchtigkeit der Raumluft nicht mehr an den Fensterscheiben, sondern an der kalten Außenwand kondensiert und dort eventuell zu Schimmelbildung führt. Abhilfe schafft hier nur die zusätzliche Dämmung der Außenwand.

Vor der Dämmung der Außenwand können Heizungsrohre in Mauerschlitze der Außenwand verlegt werden, wenn geplant ist, von Einzelofenheizungen auf eine Zentralheizung umzustellen. So müssen später in den Innenräumen keine Stemmarbeiten vorgenommen werden.

Bei der Umstellung von Einzelöfen auf eine Zentralheizung bietet es sich außerdem an, den frei werdenden Kamin als Montageschacht für Heizungs- und ggf. Solarleitungen zu benutzen.

Wird das Dach gedämmt und neu gedeckt, sollte der Dachüberstand breit genug gewählt werden, um eine nachträgliche Außenwanddämmung zuzulassen.



Auch auf eine geeignete Regenrohrführung muss geachtet werden. Ist eine Solaranlage geplant, kann die Anlage gleich in die Dachhaut integriert werden.

10.3 Neubauten / Energieeffizienz

Die wichtigsten Schritte zur Erreichung einer hohen Energieeffizienz sind:

- möglichst kompakte Gebäudeform (der beheizten Räume),
- sehr guter Wärmeschutz der Außenbauteile,
- sorgfältige Ausführung der Wärmedämmung (Vermeidung von Wärmebrücken insbesondere an Anschlusspunkten),
- Wind- und Luftdichtigkeit der Konstruktion,
- passive Solarenergienutzung über Fenster (Südorientierung der Wohnräume),
- effiziente und umweltschonende Wärmeerzeugung (zum Beispiel Brennwerttechnik, Pelletheizung, Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung oder solare Heizungsunterstützung),
- reaktionsschnelle Heizungsregelung, energiesparende Warmwasserbereitung (möglichst solargestützt), möglichst bedarfsgesteuerte, kontrollierte Wohnungslüftung
- effiziente und intelligente Elektrogeräte und Beleuchtung.

Passivhäuser sind Stand der Technik

Wer das Kostenverhältnis von Investitions-Mehraufwand und eingesparter Energie optimieren möchte, baut sich gleich ein Passivhaus, das im Jahr nur noch 15 Kilowattstunden Wärme pro Quadratmeter Wohnfläche braucht.

Umgerechnet sind das 1,5 Liter Heizöl oder 1,5 Kubikmeter Gas. In einigen Jahren wird das Passivhaus im Neubau Standard sein.

Die Wärmeverluste des Gebäudes werden beim Passivhaus vor allem durch eine erhöhte Wärmedämmung der Außenbauteile derart stark verringert, dass die separate Heizung gar nicht mehr erforderlich ist. Stattdessen wird eine Lüftungsanlage eingebaut, bei der die warme Abluft die kühle Zuluft in einem Wärmetauscher erwärmt. Passive Wärmequellen wie Sonne, Mensch, Haushaltsgeräte, Raumluft (Abluft) decken einen Großteil des verbleibenden Wärmebedarfs. Die noch erforderliche kleine „Restheizung“ kann dann leicht über eine Nacherwärmung der Zuluft zugeführt werden.

Meist reicht die Zuluftnachheizung als alleinige Wärmequelle aus. Aufgrund der angenehmen Oberflächentemperaturen von Wänden und Fenstern ist ein aktiver Strahlungsausgleich durch Heizkörper nicht erforderlich.

Die Wärme für die Zuluftnachheizung kann aus dem Warmwasserbereitungssystem kommen. Die Verhältnisse werden hier gewissermaßen umgedreht: Bisher hat man die Warmwasserbereitung noch „nebenbei“ mit erledigt; nun wird im Passivhaus die geringfügige Restheizung einfach mit der Warmwasserbereitung „nebenbei“ gedeckt.

Das Passivhaus stellt keine besonderen Anforderungen an die Bauweise. Es gibt Passivhäuser sowohl in Massiv- als auch in Leichtbauweise wie auch in unterschiedlichen Gebäudeformen (Einfamilien-, Reihenhaus, Geschosswohnungsbau). Es muss auch nicht immer ein futuristisches Pultdach haben, sondern kann auch ganz normale Bauformen aufweisen.

Besonderer Wert muss beim Passivhaus auf die luftdichte Ausführung und die Vermeidung von Wärmebrücken gelegt werden. Eine genaue Detailplanung ist somit zwingend erforderlich.

Das Passivhaus garantiert Ihnen trotz steigender Energiepreise sehr niedrige Verbrauchskosten.

Grundsätze beim Bau eines Passivhauses

Da das Passivhaus im Grunde nur die konsequente Weiterentwicklung des Niedrigenergiehauses (NEH) darstellt, gelten die dort genannten Grundsätze auch hier: kompakte Gebäudeform, guter Wärmeschutz der Außenbauteile, sorgfältige Ausführung der Wärmedämmung, Wind- und Luftdichtigkeit der Konstruktion, möglichst südorientierte Wohnräume, um passive solare Wärmegewinne über die Fenster zu erzielen.

Die Unterschiede liegen vor allem darin, dass

- noch mehr Dämmung auf die Außenwände, das Dach und unter die Bodenplatte gebracht wird,
- die Fenster nicht nur eine Superverglasung (U-Wert < 0,7 Watt pro Quadratmeter und Kelvin) sondern auch einen

10. Energieeffizient Bauen und Sanieren

wärmedämmten Fensterrahmen haben und der U-Wert insgesamt für das ganze Fenster einen Wert besser als 0,8 Watt pro Quadratmeter und Kelvin erreicht,

- die Luftdichtigkeit nochmals verbessert wird,
- kein konventionelles Heizungssystem (also mit Heizkörpern) mehr erforderlich ist,
- eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut wird, die der Abluft die Wärme zu über 85 Prozent entzieht und die Zuluft damit vorwärmt.

Die Luft wird dabei in den feuchte- und geruchsintensiven Räumen wie Küche, Bad und WC abgesaugt und die Frischluft in Wohn- und Schlafräume zugeführt. Wird die angesaugte Außenluft, bevor sie ins Haus kommt, zunächst in etwa zwei Meter Tiefe durch einen so genannten Lüfterdämmwmetauscher geführt, kommt sie im Winter immer frostfrei ins Haus und kann im Sommer zur Kühlung im Gebäude eingesetzt werden. Den gleichen Effekt erreicht man, wenn man mit einem Sole-Erdwärmetauscher ein Wasser/Glykolgemisch durchs

Erdreich pumpt und die dabei aufgenommene Wärme auf die Zuluft abgibt.

Zur Deckung des Wärmebedarfes für das Warmwasser und die geringe Restheizung können die verschiedensten Heizquellen eingesetzt werden. Allerdings sind herkömmliche Heizungskessel dafür in der Regel völlig überdimensioniert. Bewährt haben sich Mini-Wärmepumpen in der Größe eines Kühlschranks oder Holz-Pelletöfen mit Sichtfenster zur Zimmeraufstellung, die mit einer sog. Wassertasche versehen sind und die Wärme überwiegend in einen Warmwasserspeicher abgeben. Ergänzen kann man dies, wie bei jedem anderen Haus auch, durch Solarkollektoren.

Für die Versorgung von Passivhaus-Einheiten kann auch ein Fernwärme-Anschluss eine sinnvolle und kostengünstige Variante darstellen, um die Restheizung und Warmwasserbereitung sicherzustellen. In Heidelberg wird Fernwärme in einigen Stadtteilen angeboten.

Auch für das Thema Passivhaus steht die Energieberaterhotline unter 06221 58-141 zur Verfügung.



Der Bauherr:

"Wo steht mein Haus?"

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

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

03

04

www.architektenprofile.de

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



- Bestandsanalyse
- Objektbewertung
- Projektentwicklung
- Projektsteuerung

- Neubau
- Umbau
- Sanierung
- Umnutzung

- Planung
- Ausschreibung
- Bauleitung
- Kostenkontrolle

- Passivhaus Planung
- Energetische Sanierung
- Generalplanung
- Innenarchitektur



