

# Planen, Bauen, Modernisieren, Sanieren, Finanzieren

Informationen für Bauherren, Bauwillige und Investoren



Eine Informationsbroschüre der Stadt Schorndorf  
Amt für Bauen und Stadtentwicklung

Strom

Wasser

Die Energie  
für hier!

[www.stadtwerke-schorndorf.de](http://www.stadtwerke-schorndorf.de)

Gas

Wärme

Bäder

Telekommunikation



**STADTWERKE**  
SCHORNDORF

# Vorwort

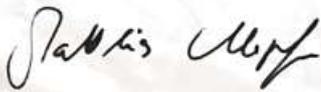
Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
sehr geehrte Bauinteressenten,

die Daimlerstadt Schorndorf, mit circa 39.000 Einwohnern im landschaftlich reizvollen Remstal gelegen, ist ein vielseitiger und attraktiver Wohnort in der Metropolregion Stuttgart. Wir freuen uns, dass Sie sich entschieden haben, künftig in unserer Daimlerstadt Ihre eigenen vier Wände zu errichten.

Mit dieser Broschüre möchten wir Sie auf dem Weg ins eigene Heim unterstützen und Ihnen hilfreiche Tipps geben. Bei einem Bauvorhaben kommt man nicht umher, sich mit baurechtlichen Fragen auseinanderzusetzen, Behördengänge sind zu erledigen. Damit Ihnen dies leichter fällt, haben wir für Sie die wichtigsten Punkte zusammengestellt, die beim Bau eines Eigenheims berücksichtigt werden müssen. Zudem stellen wir Ihnen in dieser Broschüre auch unsere zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Bauen und Stadtentwicklung vor, die Sie jederzeit mit Rat und Tat unterstützen, um Ihre Fragen zu beantworten.

Ich hoffe, dass dieser Ratgeber bei Ihrem Vorhaben eine Hilfe ist und Ihnen interessante Informationen liefert. Ich freue mich, wenn Sie bald Ihr neues Heim in Schorndorf beziehen, und wünsche Ihnen für die bevorstehende Bauzeit schon jetzt gutes Gelingen.

Herzliche Grüße



Matthias Klopfer  
Oberbürgermeister



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>1</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>26</b>
<b>Schorndorf – Die Daimlerstadt</b>	<b>3</b>	Das Baudenkmal	26
<b>Ansprechpartner</b>	<b>4</b>	Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen	27
<b>Der Traum vom eigenen Haus</b>	<b>5</b>	<b>Heizung</b>	<b>28</b>
Altbausanierung oder Neubau?	5	Innovative Technik	28
Planung als erster Schritt zur Realisierung	6	Hocheffiziente Heizungspumpen	29
<b>Die Baufinanzierung</b>	<b>7</b>	Umdenken und Handeln	29
Kassensturz – wie sieht die eigene Finanzlage aus?	7	Erdgas und Biogas	29
Beratung ist alles	9	Geothermie	29
Attraktive Finanzierungsmöglichkeiten	9	Heizen mit Holz	29
<b>Das richtige Grundstück</b>	<b>10</b>	Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW)	29
Auf der Suche nach dem perfekten Platz	10	<b>Moderne Haustechnik</b>	<b>31</b>
Wie darf auf dem Grundstück gebaut werden?	11	Grundlage:	
Der Grundstückskaufvertrag	11	Stromversorgung	31
<b>Vom Vorentwurf zum Bauplan</b>	<b>13</b>	SmartHouse-Technik	31
Wie die Idee auf das Papier gelangt	13	Lüften: Raumluftqualität durch	
Der richtige Ansprechpartner	13	moderne Lüftungsanlagen	31
Der Architekt als Dienstleister	14	Barrierefreies Bad	33
Wichtige Hinweise zur Gestaltung	14	<b>Solarenergie</b>	<b>34</b>
Checkliste Raumplanung	15	Solaranlagen – Wärmegewinnung	
<b>Fundament und Rohbau</b>	<b>16</b>	mithilfe der Sonne	34
Die wichtigsten Schritte zur Vorbereitung	16	Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen	35
Das Fundament – die Basis der		<b>Wohnraum lebendig gestalten</b>	<b>37</b>
„eigenen vier Wände“	16	Der Bodenbelag	37
Der Keller als Pufferzone	17	Farbe bekennen	37
Wände und Decken – das Haus nimmt Formen an	17	Die Küche – wohnlich und zweckmäßig	38
<b>Energieeffizienz in Alt- und Neubau</b>	<b>19</b>	Erholung und Hygiene – das Badezimmer	38
Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen	19	Gemütlichkeit und Wohlfühlen:	
Die Energieeinsparverordnung	20	Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer	38
Energieausweis ist Pflicht	20	<b>Bauvorschriften in Grundzügen</b>	<b>40</b>
Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis	21	Das Baurecht – allgemein	40
Die Qualität muss stimmen	21	Das Bauplanungsrecht	40
Künftige Entwicklung der rechtlichen		Das Bauordnungsrecht	42
Rahmenbedingungen	21	<b>Branchenverzeichnis</b>	<b>U3</b>
<b>Erfolgreich Sanieren</b>	<b>23</b>	<b>Impressum</b>	<b>U3</b>
Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks	23		
Checkliste energetische Modernisierung	24		
Energetische Sanierung	24		

U = Umschlagseite

## j + j Planconcept GmbH Gesellschaft für Planung und Bauleitung

Objektplanung Projektsteuerung  
 Stadtplanung Energieberatung  
 Raum und Landschaft Facility-Management  
 Projektentwicklung SiGe Koordination  
 Objektüberwachung Raumbildender Ausbau

Frieder Jud. Dipl.-Ing. (FH)  
 Freier Architekt  
 August-Lämmle-Straße 16  
 73660 Urbach  
 Tel. 071 81/48299-0  
 Fax 071 81/48299-66  
 E-Mail [jjud@planconcept-online.de](mailto:jjud@planconcept-online.de)





## Schorndorf – Die Daimlerstadt

*Schorndorf ist eine Stadt voller Charme und Flair mit einem der schönsten historischen Marktplätze Süddeutschlands, untermalt von einem stimmungsvollen Fachwerkensemble.*

Schorndorf ist mit seinen rund 40.000 Einwohnern circa 30 Kilometer östlich der Landeshauptstadt Stuttgart im landschaftlich reizvollen Remstal gelegen. Eine günstige Lage innerhalb der Region Stuttgart, mit direkter Anbindung an die B 29 und einem S-Bahn-Anschluss nach Stuttgart sowie dem Flughafen, Haltepunkt der Remsbahn und Ausgangspunkt der Wieslaufalbahn, zeichnen Schorndorf als **Wirtschaftsstandort** aus.

Die historische Altstadt von Schorndorf steht heute

in ihrer Gesamtheit unter Denkmalschutz. Fachgeschäfte in der Fußgängerzone und zahlreiche Cafés in den malerischen Gässchen laden zum Bummeln und Verweilen ein. Vor der Haustüre der romantischen „Bilderbuchstadt“ der kurzen Wege liegt ein grünes Naherholungsgebiet: Wälder, Streuobstwiesen, Weinberge und Flussauen der Rems. Eine Landschaft, die zum Radfahren und Wandern einlädt!

Mit bunten Spielplätzen, grünen Parkoasen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und natürlich einem breiten Angebot an Betreuungsplätzen in Kindergärten und -tagesstätten sowie Schulen bietet Schorndorf auch **Familien** ein tolles Zuhause.

Zahlreiche **Sport- und Vereinsangebote** erhöhen den Freizeitwert. Dem

Schorndorfer Oskar Frech SeeBad wurde der „Public Value Award 2012“ verliehen. Das Bad bietet mit Hallenbad, Erlebnisbecken, Wasserrutsche und Saunagarten eine Wasser- und Freizeitlandschaft für alle. Das Naturbad Ziegelei-SeeBad grenzt direkt an das Oskar Frech SeeBad an.

Der berühmteste Sohn der Stadt ist **Gottlieb Daimler**, er kam am 17. März 1834 in Schorndorf zur Welt. Noch heute kann man den Spuren des Erfinders in der Stadt begegnen. Aber nicht nur Technikbegeisterte fühlen sich in Schorndorf wohl, auch für **Kulturliebhaber** gibt es interessante Orte zu entdecken und ein vielfältiges hochkarätiges Programm: Museen und Galerien sind zu besichtigen, in der Barbara-Künkelin-Halle finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen

statt, freie Kulturträger wie die landesweit bekannte Manufaktur, der Jazzclub Session'88, das Kulturforum Schorndorf, das Figuren Theater Phoenix und das Teatro Zanni vervollkommen das Angebot. Skulpturen im öffentlichen Raum verleihen der Schorndorfer Innenstadt eine Facettenvielfalt, die das Stadtbild um so vieles reicher hat werden lassen. Eine beeindruckende Kulisse bilden auch der Marktplatz und das Burghaus für die unterschiedlichsten **Veranstaltungen** und Feste.

Aktuelle Informationen zur Stadt und zum Stadtleben finden sich auf der Internetseite [www.schorndorf.de](http://www.schorndorf.de)

# Ansprechpartner

Amt für Bauen und Stadtentwicklung		Telefon 07181-602	Zimmer
Amtsleitung	<b>Beier, Manfred</b>	-650	108
Vorzimmer Amtsleitung	<b>Nuding, Ingrid</b>	-651	107
Bürgerservice Bauen	<b>Schwenger, Nadja</b>	-601	001
<b>Abteilung Bauen</b>			
Abteilungsleitung	<b>Böttcher, Kerstin</b>	-616	002
Stv. Abteilungsleitung	<b>Heinisch, Veronika</b> (Di–Fr vorm.)	-623	201
Bauverständige	<b>Ventzke, Petra</b>	-620	005
Bauverständige	<b>Rohrbacher-Schmalacker, Klara</b>	-619	003
Verwaltung	<b>Hofbauer, Janina</b>	-622	004
Verwaltung	<b>Boufidou, Angelika</b> (Di–Do vorm.)	-628	006
Sachbearbeiterin	<b>Roth, Sandra</b> (Mo–Fr vorm.)	-625	201
Baukontrolleur	<b>Eisenbraun, Jochen</b>	-615	201
<b>Abteilung Stadtentwicklung</b>			
Abteilungsleitung (Stv. Amtsleitung)	<b>Pisula, Ulrike</b> (Di–Fr)	-662	104
<b>Bauleitplanung</b>			
Sachgebietsleitung	<b>Pisula, Ulrike (Di–Fr)</b>	-662	104
Bauleitplanung Kernstadt	<b>Lottig, Isabell</b>	-652	106
Bauleitplanung Stadtteile	<b>Petridou, Maria</b> (Mo–Mi vorm., Do)	-653	111
MA	<b>Arndt, Anita</b>	-658	101
MA	<b>Ziegler, Markus</b>	-657	101
vorber. Bauleitplanung	<b>Friz, Alexandra</b> (Di, Mi–Do vorm.)	-615	201
Koordination GIS	<b>Weber, Rainer</b>	-654	102
Vermessungstechniker	<b>Boddin, Sören</b>	-656	102
Vermessungsassistent	<b>Rühle, Sven</b>	-659	102
<b>Gutachterausschuss, Stadtsanierung und Denkmalschutz</b>			
Sachgebietsleitung (Stv. Abt.-Leiter 61.2)	<b>Schäfer, Jochen</b>	-603	103
MA	<b>Bastone, Vita</b> (Mo–Mi vorm.)	-617	104



Das Amt für Bauen und Stadtentwicklung befindet sich im Gebäude Archivstraße 4 am Spitalhof.





## Der Traum vom eigenen Haus

*„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.“*

Diese Worte stammen von dem berühmten deutschen Dichter Johann Wolfgang von Goethe. Da entsteht doch der Eindruck, ein eigenes Haus zu bauen wäre ganz einfach. Wer aber schon selbst ein Eigenheim gebaut hat oder gerade mitten in der Planung steckt, der weiß, dass dabei nicht nur „drei Dinge“ zu beachten sind, sondern eine ganze Menge an Fragen zu klären sowie zahllose Entscheidungen zu treffen sind. Mit der Broschüre „Planen, Bauen, Modernisieren, Sanieren, Finanzieren“ möchten wir versuchen, Sie in die Welt des Bauens zu entführen, Ihnen fundierte Informa-

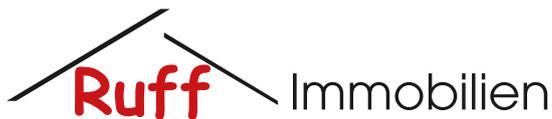
tionen zu vermitteln und Sie so bei den wichtigsten Entscheidungen zu unterstützen. Wenn Sie ganz am Anfang Ihres Traums von den eigenen vier Wänden stehen, sollten Sie sich vorab informieren und umsehen, um sich grundlegend darüber klar zu werden, was Sie sich vorstellen. Wie soll das Vorhaben am Ende aussehen, damit Sie sich darin wohlfühlen und Sie gerne Ihre Stunden – allein, zu zweit oder mit vielen Freunden und Bekannten – darin verbringen? Nehmen Sie sich genügend Zeit, um grundsätzliche Fragen sowie Vor- und Nachteile bestimmter Überlegungen zu diskutieren.

### **Altbausanierung oder Neubau?**

Diese Frage sollte zuallererst geklärt werden, denn erst dann kann die richti-

ge Planungsphase beginnen. Erkundigen Sie sich genau über die Situation in Ihrem Wunschwohngebiet: Vielleicht wurde gerade ein Neubaugebiet ausgewiesen oder existieren womöglich attraktive Altbauten? Beide Arten der Eigenheimbeschaffung eröffnen interessante Möglichkeiten und bieten jeweils eigene Vorteile: Beim Kauf eines älteren Hauses profitiert der Neubesitzer vor allem von den bestehenden Strukturen. Nicht nur das Haus selbst steht schon da, sondern auch Garten und Umgebung sind meist schon gut bewachsen, Bauarbeiten in der Umgebung wurden abgeschlossen und im Normalfall besteht auch eine recht gute Nahversorgung. Natürlich bedeutet das eine gewisse Einschränkung in der gestalterischen Freiheit, jedoch gibt es innovative Methoden des Umbaus, mit deren

Hilfe Sie einen Altbau ganz nach Ihren Vorstellungen umgestalten und modernisieren können. Ein triftiges Argument liegt auch darin, dass eine Sanierung für den Bauherrn in der Regel kostengünstiger ausfallen wird. Aber Vorsicht: Beziehen Sie immer einen Fachmann in die Beratung mit ein. Er kann mit technischem und wirtschaftlichem Sachverstand bei der Beurteilung helfen und somit vor versteckten Fallen schützen. Entscheiden Sie sich für einen Neubau, haben Sie den Vorteil eines nahezu unbeschränkten Gestaltungsfreiraums. Sie können Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und das Haus ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen planen. Die einzigen Grenzen sind nun der vorgegebene Bebauungsplan und Ihr eigener Geldbeutel. Da hier neue Baustoffe verwendet werden, verspricht



**Brigitte Ruff** Immobilienfachwirtin

Marktplatz 27 · 73614 Schorndorf  
Telefon 071 81/605 9090 · Fax 071 81/605 9258  
[www.ruff-immobilien.de](http://www.ruff-immobilien.de)

E-Mail [mail@ruff-immobilien.de](mailto:mail@ruff-immobilien.de)

**Ihr erfahrener Partner mit Kompetenz und Engagement.**

## Vermittlung von ausgesuchten Immobilien

ein neues Haus besonders hohe Qualität und kann mit den neuesten technischen Errungenschaften ausgestattet werden. Beachten Sie jedoch, dass Sie sehr wahrscheinlich in einem Neubaugebiet siedeln werden, in dem Sie unter Umständen noch jahrelang dem Bauchaos ausgesetzt sind.

### Planung als erster Schritt zur Realisierung

Ist die erste Entscheidung getroffen, können Sie sich nun der spannenden Aufgabe des Planens zuwenden. Ratsam ist es, auch hierbei auf die Unterstützung von

Fachleuten zu setzen. Je nachdem, wie viel Zeit und Leistung der Bauherr investieren kann oder wie viel Verantwortung er persönlich übernehmen möchte, gibt es verschiedene Möglichkeiten, sich einen Baupartner zu suchen. Folgende sind die am häufigsten gewählten Varianten: Ein Generalübernehmer organisiert das komplette Bauvorhaben und vergibt die einzelnen Bauleistungen an Subunternehmer; ein Generalunternehmer erbringt sämtliche Leistungen für den Hausbau selbst, beide entlasten jedoch den Bauherrn von verantwortungsvollen Aufgaben.

Auch ein sogenannter Bauträger sorgt für Entlastung, er ist jedoch bis zur Fertigstellung selbst Besitzer und verkauft das Haus inklusive Grundstück an den Auftraggeber.

Weiter kann ein Fertighaushersteller beauftragt werden oder ein ausgebildeter Architekt engagiert werden, der das Haus den individuellen Wünschen entsprechend entwerfen kann.

Welche Möglichkeit Sie auch wählen, prüfen Sie immer, welche Leistungen Ihnen vertraglich zustehen, um böse Überraschungen zu vermeiden. Ebenso

sollten Sie dem Baupartner ein möglichst genaues Bild von Ihren Wünschen und Vorstellungen geben, damit das Ergebnis Ihren Vorgaben entspricht.

**Tipp:** Setzen Sie auf Substanz statt auf Luxus! Achten Sie bei der Planung von Keller, Rohbau und Dach auf hohe Qualität und geben Sie hier lieber ein paar Euro mehr aus. Sparen Sie lieber an teureren Luxusartikeln, die nachträglich – bei verbesserter Finanzlage – eingebaut werden können. Es wird sich auszahlen!





# Die Baufinanzierung

Eine sehr spannende Frage ist: Wie finanzieren Sie Ihr Bauvorhaben? Für die meisten ist ein Eigenheim inzwischen kein unerfüllbarer Wunschtraum mehr; dennoch sollten Sie bei diesem Thema Vorsicht walten lassen, denn es stehen enorm hohe Summen auf dem Spiel – da ist eine umsichtige Planung Gold wert. Viele Bauherren geraten durch anfängliche Fehleinschätzungen gegen Ende der Bauzeit in arge finanzielle Bedrängnis, weil die Endsumme die geplante Kalkulation erheblich übersteigt. Indem Sie für eine realistische, vom Fachmann geprüfte Finanzplanung sorgen, lassen Sie es gar nicht so weit kommen.

## Kassensturz – wie sieht die eigene Finanzlage aus?

Beginnen Sie mit einer Überprüfung Ihrer persön-

lichen Finanzen, indem Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben gegenüberstellen. Dafür können Sie die angeführte Tabelle als Leitfaden benutzen, jedoch kann die Vollständigkeit der Liste nicht garantiert werden, da die Posten sich individuell verändern. Vielleicht haben Sie ohnehin in der Vergangenheit eine Art Haushaltsbuch geführt, um einen Überblick über Ihren regelmäßigen Verbrauch zu bekommen. Ziehen Sie nun von Ihren Einnahmen – die sich aus Gehalt, Mieteinnahmen, Kindergeld oder Ähnlichem errechnen – die anfallenden Summen Ihres monatlichen Verbrauchs ab. Grundsätzlich gilt hier, möglichst großzügig zu kalkulieren, um Spielräume offenzulassen, falls es doch mal knapp werden sollte. Unregelmäßige Leistungen zu Ihren Gunsten, wie zum Beispiel das Urlaubsgeld,

sollten Sie in der Planung außen vor lassen, da Sie sehr gut als Reserven dienen können. Denn oft werden ungeplante Kosten fällig, wenn beispielsweise die Waschmaschine den Geist aufgibt oder eine größere Reparatur am Auto anfällt. Aus obiger Rechnung ergibt sich dann Ihre monatlich tragbare Belastung, mit der Sie anfangen können, die Baufinanzierung zu planen. Denn um eine Immobilie bezahlen zu können, reicht das Eigenkapital in den wenigsten Fällen aus und Sie



werden sich um die Beschaffung von Fremdmitteln bemühen müssen.

### Hinweis:

Bedenken Sie, dass sich Nebenkosten, wie beispielsweise Strom-, Wasser- und Gaskosten, mit der Größe der Nutzfläche Ihres Hauses ändern können.

**Info:** Eine Versicherung gehört nach dem Hausbau oder dem Kauf einer Immobilie dazu. Denn stellen Sie sich vor: Bei Ihnen brennt es, ein Rohrbruch macht Ihre Wohnung unbewohnbar oder Hagel und Sturm beschädigen Ihr Haus. Was Sie jetzt brauchen, ist schnelle und unbürokratische Hilfe. Und dafür gibt es die Wohngebäudeversicherung. Sie stellt Ihnen die Mittel für Reparatur, Ersatz oder Wiederaufbau zur Verfügung. Gegen Feuerschäden können Sie sich mit einer Feuerrohbausversicherung schon ab Baubeginn absichern.



**Persönliche Leistungsbilanz:**

**Einnahmen/monatlich**

- Summe der Einkünfte (Lohn/Gehalt)
- Mieteinnahmen
- BAföG/Wohngeld/Sozialhilfe
- Rente
- Kindergeld
- sonstige Einnahmen (Unterstützung durch Familie/Zinsen)
- Nebentätigkeit
- Unterhalt

**Gesamteinnahmen:**

**Baukostenberechnung:**

**Grundstückskosten**

- Kaufpreis oder Wert
- Grunderwerbssteuer

**Baukosten**

- Wohngebäude mit allen Installationen
- Mobiliar
- Nebenanlagen (Garage, Carport, Stellplatz)

**Erschließungskosten**

- Kanal und Wasser
- Energieversorgung
- Fernsehempfang
- Herstellungsbeiträge für Zufahrt, Gehweg, Straße

**Kosten für Außenanlagen**

- Einfriedung
- Gartenanlage mit Bepflanzung
- Abstellplatz für Mülltonnen

**Baunebenkosten/sonstige Kosten**

- Kosten für Architekt und Bauingenieur
- Nachfolgekosten
- Versicherungen (z. B. Bauherrenhaftpflicht)
- Geldbeschaffungskosten, Disagio
- Notar, Grundbucheintrag
- Schätzungskosten
- Provisionen
- Gebühren für amtliche Genehmigungen
- Sonstige Kosten (z. B.: Richtfest, Telefon usw.)

**Gesamtkosten:**

**Ausgaben/monatlich**

- bestehende Darlehen/Leasing
- Lebenshaltungskosten
- Kosten für PkW
- Miete
- Gas/Heizöl
- Wasser
- Strom
- Müllabfuhr
- Rundfunk/Fernsehen
- Handy und Telefon
- Pay-TV
- Zeitschriften/Tageszeitung
- Taschengeld
- Sparraten
- Versicherungen
- Grundsteuer
- Unterhaltsleistungen

**Gesamtausgaben:**

**Berechnung der maximalen Gesamtkosten**

- Gesamteinnahmen
- + ersparte Miete
- Gesamtausgaben
- = verfügbarer Monatsbetrag
- mögliches Kreditvolumen
- ( $\times 12 \times 100$ )  $\div$
- (Zinssatz in % + Tilgungssatz in Prozent)
- + Eigenkapital

**Maximale Gesamtkosten:**



## Beratung ist alles

Haben Sie Ihre finanzielle Situation analysiert, ergibt sich daraus der Bedarf an Fremdmitteln, den Sie über ein Kreditinstitut finanzieren müssen. Um eine „gesunde“ Finanzierung zu erzielen, sollte das Eigenkapital circa 30 Prozent des Gesamtbedarfs abdecken. Falls die Kalkulation deutlich davon abweicht, sollten Sie Ihre Finanzplanung noch einmal überdenken, damit sich keine größeren Probleme während der Bauphase einstellen. Für die Beschaffung der Fremdmittel sollten Sie sich gründlich über die aktuellen Angebote informieren. Auf dem derzeitigen Markt gibt es eine enorme Fülle an Möglichkeiten für Immobilienfinanzierungen – sei es ein Annuitätendarlehen, ein endfälliges Darlehen oder ein Kombi-Angebot. Nutzen Sie deshalb eingehend die Beratung von kompetentem Fachpersonal der Bank Ihres Vertrauens, um einen individuellen und möglichst risikoarmen Finanzierungsplan zu gestalten. Erkundigen Sie sich auch über Angebote anderer Kreditinstitute – Banken, Sparkassen und Bausparkassen – und vergleichen Sie die Konditionen, um die für Sie günstigste Variante zu ermitteln. Es kann auch

**Tipp:** Überschätzen Sie sich nicht! Die monatliche Belastung für die Tilgung Ihres Darlehens soll nicht dazu führen, dass Sie an Ihre finanziellen Grenzen gehen müssen. Dabei gilt: Je mehr Eigenkapital Sie von Anfang an zur Verfügung haben, desto niedriger ist die Summe der Rückzahlung.

hilfreich sein, sich mit Bekannten auszutauschen, die schon Erfahrung im Bereich Baufinanzierung gesammelt haben und über Vor- und Nachteile Auskunft geben können. Haben Sie sich für einen geeigneten Finanzpartner entschieden, lassen Sie Ihre bisherige finanzielle Planung fachlich beurteilen und überarbeiten. Denn oft kann es zu gravierenden Fehleinschätzungen kommen, wenn anfallende Nebenkosten oder versteckte Posten übersehen werden, was die Gesamtkosten in die Höhe schnellen lässt. Auch kann die fremde Meinung helfen, unnötige Kosten aufzudecken – denn oft ist es sinnvoller, bestimmte Projekte fallen zu lassen oder später zu realisieren. Der Bau einer Garage beispielsweise kann vorübergehend verschoben werden, bis sich die finanzielle Lage wieder stabilisiert hat.

## Attraktive Finanzierungsmöglichkeiten

Das Bausparen stellt nach wie vor eine interessante Möglichkeit dar, Ihr Bauvorhaben zu realisieren: Es bietet eine sichere und rentable Variante für die Finanzierung, bei der Sie durch günstige Zinsen und mögliche Prämien von staatlicher Seite profitieren.

Das Prinzip Bausparen funktioniert folgendermaßen: Mit Abschluss eines Bausparvertrags wird eine bestimmte Summe festgelegt, von der Sie circa die Hälfte in der ersten Phase ansparen. Das erfolgt durch monatliche Raten, vermögenswirksame Leistungen vom Arbeitgeber oder eine einmalige Einzahlung. Während dieser Zeit erhöht

**Info:** Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) vergibt Kredite zu günstigen Zinskonditionen, die vom Staat gefördert werden. Diese Fördermittel können sowohl für den Neubau als auch die Sanierung von Altbauten – besonders wenn es sich um energiesparende Maßnahmen handelt – beantragt werden. Informationen erhalten Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de). Erkundigen Sie sich bei Ihrem Bankberater über weitere staatliche Unterstützungsmöglichkeiten!

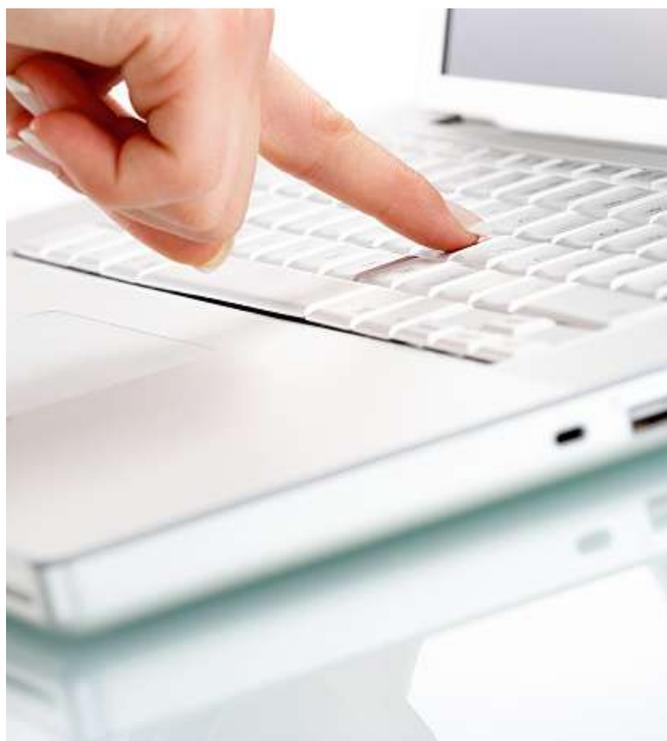
sich Ihr Guthaben zusätzlich durch die Verzinsung und die Unterstützungen vom Staat. Wenn das „Mindestguthaben“ erreicht ist, haben Sie Anspruch auf ein Darlehen in derselben Höhe, das Sie für den Bau Ihres Eigenheims nutzen können. Dieser Kredit wird dann ebenfalls in monatlichen Zahlungen rückbezahlt.

„Wohn-Riester“ ist eine weitere Möglichkeit der Baufinanzierung: Das Kapital, das Sie innerhalb eines Riester-Vertrags für Ihre Altersvorsorge ansparen, kann – laut dem Eigenheimrentengesetz – für die Finanzierung des Eigenheims verwendet werden und wird dann bis

zum Rentenalter aus den Mietersparnissen wieder einbezahlt. Außerdem wird mit sogenannten „Riester-Zulagen“ vom Staat die Rückzahlung eines laufenden Darlehens unterstützt.

## Tipp für junge Familien:

Beziehen Sie Ihre Familienplanung mit ein! Der Finanzierungsplan sollte so angelegt sein, dass die monatlichen Raten auch mit nur einem Gehalt bewältigt werden können, falls ein Gehalt – im Falle einer Schwangerschaft oder der darauffolgenden Erziehungszeit – ausfällt.





## Das richtige Grundstück

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

### Auf der Suche nach dem perfekten Platz

Da es sich um den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Lebens handelt, sollten Sie bei der Standortsuche besonders sorgfältig vorgehen.

Vorab sind einige Fragen zu klären: Wird ein Grundstück in der Stadt oder auf dem Land bevorzugt? Soll es ruhig und abgeschieden liegen oder schnellen Zugang zum Zentrum bieten? Richtlinien liefern hier nur die eigene finanzielle Situation und die Frage, ob Ihr Vorhaben – wenn es sich um einen Neubau handelt – auf diesem Stück Land zu realisieren ist. Die Bebaubarkeit können Sie über die Gemeinde im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan in Erfahrung bringen.

Auf dem Weg zum eigenen Grundstück holen Sie am besten anfangs Infor-

**Tipp:** Verwechseln Sie nicht Bauerwartungsland mit Bauland, da sich der Baubeginn bei Ersterem um einige Zeit hinauszögern kann, bis es als Bauland freigegeben wird.

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

- Wie weit entspricht die Infrastruktur um das gewünschte Grundstück den persönlichen Bedürfnissen? Der Arbeitsplatz sollte gut zu erreichen sein, ein Hausarzt und bestimmte Fachärzte sollten sich in der Nähe befinden und auch zu Familie sowie Freunden sollte der Weg nicht allzu weit sein.
- Was bietet das öffentliche Leben in der Umgebung? Schule und Kindergarten sollten in der näheren Umgebung sein, gewisse Freizeit- und Sportangebote verschönern das Leben und

verschiedene Einkaufsmöglichkeiten werden benötigt.

- Wie sieht das nähere Wohnumfeld aus? Die Verkehrslage sollte nicht belastend sein, Industrie- und Gewerbegebiete in der Nähe sind meist unerwünscht, aber Park- und Grünanlagen erhöhen die Lebensqualität.
- Wie verhält es sich mit Umwelteinflüssen? Die Lärmbelastung sollte so gering wie möglich gehalten werden, Gegenden mit erhöhter Luftverschmutzungsgefahr sollten gemieden werden und optimalerweise sollte sich das Grundstück in einer sonnigen Lage befinden.

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

## Wie darf auf dem Grundstück gebaut werden?

Das ist eine gute Frage – denn es gibt gewisse Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten, mit denen Sie sich besser im Voraus schon vertraut machen. Richtlinien zum Bauen liefern die Vorschriften des Flächennutzungs- und Bebauungsplans der jeweiligen Gemeinde sowie grundsätzlich die Bauordnungen, die sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene existieren. Nicht zuletzt hat auch die geografische Lage des Grundstücks Einfluss auf den Bau. Bestimmte Vorhaben wie Solaranlagen knüpfen sich an standortgebundene Vorgaben. Zu überprüfen ist auch unbedingt die Bodenbeschaffenheit, die durch von der Norm abweichende Eigenarten zu erheblichen Mehraufwendungen führen kann. Im Zweifelsfall ist ein Bodengutachter zuzuziehen. Des Weiteren spielen die Katasterunterlagen sowie die Auskunft über Baulasten eine Rolle und auch nachbarrechtliche Vereinbarungen gemäß der Landesbauordnung und dem Nachbarschaftsrecht müssen beachtet werden.

## Der Grundstückskaufvertrag

Wurde nun das persönliche Traumgrundstück ausgewählt, geht es ans Eingemachte. Der Kaufvertrag soll abgeschlossen werden, der – laut Vorschrift des Gesetzgebers – nur durch eine notarielle Beurkundung rechtliche Wirksamkeit erlangt. Da Sie als Käufer die Kosten für den Notar tragen werden, sollten Sie sich auch

die Möglichkeit einräumen, diesen selbst zu wählen. Er wird einen Kaufvertragsentwurf vorlegen, den Sie sorgfältig im Vorab prüfen können. Vergleichen Sie den Preis mit dem anderer Objekte ähnlicher Größe und werden Sie aufmerksam, wenn er deutliche Abweichungen zeigt. Informationen über die Wertlage der Grundstücke sind in der Gemeindeverwaltung frei zugänglich.

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

### Info:

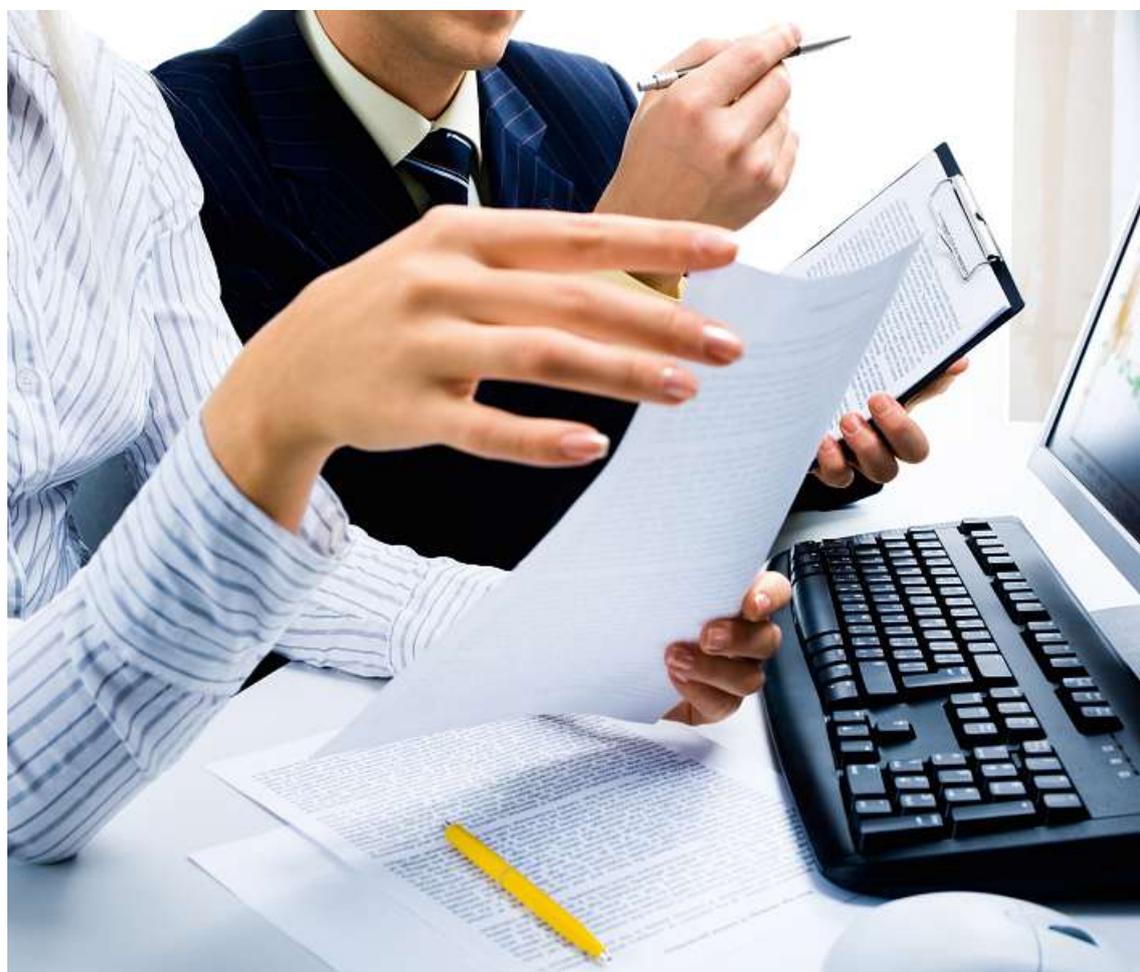
Ein Grundstück ist bebaubar,

- wenn es im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt;
- wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, und sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- wenn es im Außenbereich liegt und es sich bei dem Bauvorhaben um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt oder es anderen privilegierten Zwecken dient.

Generell gilt, dass ohne ausreichend benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ein Baugrundstück nicht bebaubar ist. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Gesamtkaufpreises gerechnet werden. In den Bundesländern Berlin, Hamburg und Sachsen-Anhalt beträgt die Grunderwerbssteuer circa 4,5 Prozent. Nach der Überprüfung des Vertrags

findet ein Termin beim Notar statt, der nach erfolgter Zahlung veranlasst, dass der Käufer zum rechtmäßigen Eigentümer wird. Dies wird rechtlich wirksam mit dem Eintrag ins Grundbuch.



## Hoppe Bauplanung

Markus & Wolfram Hoppe (Dipl.- Ingenieure)



Eduard-Hartmann-Str. 7  
73614 Schdf. - Schornbach  
Tel.: 07181 88 78 96 - 0  
Fax.: 07181 88 78 96 - 4  
info@hoppe-bauplanung.de

Entwurf  
Planung  
Bauleitung

Energieberatung - Gutachten für Schäden an Gebäuden - Immobilienbewertung

## GÖNNENWEIN BAUSERVICE GMBH

- HOCH - & TIEFBAU
- PFLASTERARBEITEN
- LANDSCHAFTSBAU
- BAGGERARBEITEN

73614 Schorndorf - Weiler  
Jahnstraße 17  
Telefon: 07181 / 256210  
Fax: 07181 / 489455  
Mobil: 0172 600 17 14  
0173 870 20 55

## trost baustatik

tragwerksplanungen  
schorndorfer straße 21

73614 Schorndorf  
telefon 07181.939940  
telefax 07181.939949  
E-Mail trost.baustatik@web.de

## Günter Ostertag

DIPL.-ING.(FH) FREIER ARCHITEKT



### Architektenbüro

BERATUNG · ENTWURF · PLANUNG  
BAULEITUNG · ENERGIEBERATUNG

Silcherstraße 37 · 73614 Schorndorf  
Tel. 07181/929870 · Fax 07181/929871  
Handy 0172/2701971  
E-Mail architekt-guenterostertag@t-online.de

Wussten Sie schon ...  
... dass 41 Prozent der befragten Deutschen ihr Einfamilienhaus  
lieber selber bauen, als ein bestehendes Gebäude zu kaufen?

## Kurz Architekten GmbH

WIR BAUEN FÜR SIE - ENTWURF | PLANUNG | BAULEITUNG



Dipl.-Ing. Daniela Kurz  
Dr.-Ing. Thomas Reibnagel

Konrad-Hornschnuch-Str. 69 T +49 (0) 7181 99930-0 www.architektur-kurz.de  
D-73660 Urbach F +49 (0) 7181 99930-1 info@architektur-kurz.de



LOTHAR KÖNIG  
dipl.ing.  
FREIER ARCHITEKT



keuperweg 3  
73614 schorndorf  
fon 07181-481336  
fax 07181- 41288  
mobil 0175-2044130

e-mail lothar.koenig@t-online.de

## ARCHITEKTEN WERKSTATT

Neubau

Sanierung

Gewerbebau



ALEXANDER WAHL  
FREIER ARCHITEKT  
Kirchplatz 5  
73614 Schorndorf  
Fon 07181/605 96-10  
FAX 07181/605 96-30

Beratung - Planung - Energieeffizienz [www.architekten-werkstatt.de](http://www.architekten-werkstatt.de)

# BÜRKLE

## INGENIEUR BAU PLANUNG

Thomas Bürkle Dipl.-Ing. (FH) | [mail@buerkle-ibp.de](mailto:mail@buerkle-ibp.de) | [www.buerkle-ibp.de](http://www.buerkle-ibp.de)  
Joh.-Phil.-Palm Straße 18 | 73614 Schorndorf | Tel. 0 7181 / 4 82 53 76 | Fax 0 7181 / 4 82 53 77

Tragwerksplanung und statische  
Berechnungen in den Bereichen:

- ▣ Massivbau
- ▣ Holzbau
- ▣ Fertigteiltbau
- ▣ Stahlbau



## Vom Vorentwurf zum Bauplan

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

**Niedrigenergiehaus:** Dies bezeichnet den aktuellen Standard, der seit Einführung der EnEV 2002 bei allen Neubauten verwirklicht werden muss. Werden die Richtlinien eingehalten, wird ein Heizbedarf von 70 bis 100 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr erreicht.

**Passivhaus:** Dieser Baustandard führt derzeit zu einem enorm niedrigen Energieverbrauch und kann sowohl bei Neubauten als auch bei Altbausanierungen realisiert werden. Durch die richtige Dämmung, eine luftdichte Hülle und moderne Fenster wird ein Bedarf von circa 15 kWh/m<sup>2</sup> benötigt.

**Energiesparhaus:** Hier handelt es sich um ein Programm der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Dabei werden Neubauten mit einem Heizwärmebedarf von 40 bzw. 60 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr gefördert. Auch bei Sanierungen können Zuschüsse oder Darlehen abgerufen werden, wenn durch Energieeinsparmaßnahmen der Verbrauch um 30 bzw. 50 Prozent gegenüber dem allgemeinen Standard gesenkt wird.

### Wie die Idee auf das Papier gelangt

Jedes Bauvorhaben entsteht zunächst im Kopf des Bauherrn, der seine eigenen Wünsche und Vorstellungen realisieren möchte. Damit das Bauwerk am Ende auch der Idee entspricht, muss viel Entwicklungsarbeit geleistet werden: Ziel dieses Arbeitsschritts ist der Bauplan. Er dient als Vorlage für die Baufirmen und Handwerker, die das Haus dementsprechend realisieren. Wichtig ist der Bauplan auch für die Vorlage in der Gemeinde, wo anhand dessen entschieden wird, ob für das Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren nötig ist oder ob es freigestellt werden kann. Hinweise dazu können Sie der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes entnehmen. Sorgen Sie dafür, dass die Planung bis zum Baubeginn endgültig

abgeschlossen ist, denn nachträgliche Änderungen sind aufwändig und meist mit erheblichen Kosten verbunden. Allgemein gilt: Je höher die Qualität der Pläne ist, umso weniger Fragen und Missverständnisse ergeben sich bei der Ausführung.

### Der richtige Ansprechpartner

Sie sollten auf keinen Fall darauf verzichten, für die Planerstellung einen Fachmann zu beauftragen. Dieser bringt das fachliche Know-how mit, er weiß, worauf geachtet werden muss, und sorgt damit für einen problemlosen Ablauf der Baumaßnahmen. Dafür eignen sich Architekten, die in jedem Fall uneingeschränkt bauvorlageberechtigt sind, oder ausgebildete Bauingenieure, die teilweise in ihrer Bauvorlageberechtigung eingeschränkt sind. Welche



Fachleute außerdem vorla- geberechtigt sind, bestim- men die Bauordnungen der jeweiligen Bundesländer. Beim Berater des Bauamts in Ihrer Gemeinde können Sie sich erkundigen, inwie- weit den Fachleuten die Berechtigung einer Baupla- nung zuerkannt wird.

### Der Architekt als Dienstleister

Lassen Sie sich bei der Aus- wahl eines Architekten Zeit und vergleichen Sie mehre- re Angebote. Ihr Architekt sollte Sie kompetent beraten und Ihnen bei den einzelnen Bauphasen unter die Arme greifen. Da Sie also viel miteinander zu tun haben werden, sollten Sie neben der fachlichen Kompetenz auch darauf achten, dass Sie persönlich mit Ihrem Archi- tekten gut zurechtkommen. Werfen Sie am besten einen Blick ins Branchenbuch oder fragen Sie bei der Architek- tenkammer nach, um einen geeigneten Architekten zu finden.

Die konkreten Leistungen eines Architekten sind in neun Phasen unterteilt. Die meisten Architekturbüros

**Hinweis:** Die Planung für einen Neubau sollte auf gesi- cherten Datenbeständen basieren. Die bisher gebräuch- liche Flurkarte steht immer noch im Mittelpunkt der Planungsgrundlage. Sie liefert den Gesamtüberblick der Umgebung und die grundsätzlichen Grundstücksverhält- nisse. Die Daten liegen oft schon digital vor und reichen bei ebenen Grundstücken in der Regel aus. Eine hierü- ber – und damit auch über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen – hinausgehende, noch exaktere Daten- basis kann ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur liefern. Dieser erstellt auf der Grundlage der amtlichen Grundstücksdaten einen Bestandsplan, der neben der ex- akten örtlichen Lage- und Höhensituation auch den ge- nauen Grenzverlauf Ihres Grundstücks zeigt.

bieten ein Komplettpaket an, das heißt, sie betreu- en Ihr Bauvorhaben von der Planungsphase bis zum fertigen Objekt. Manche Bü- ros haben sich auf einzel- ne Phasen spezialisiert und bieten zum Beispiel nur die Planung eines Objekts als Leistung an. Die Leistungs- phasen 1–3 umfassen den Zeitraum der ersten Bera- tungen mit dem Architekten bis hin zum fertigen Entwurf Ihres Bauvorhabens. In der Leistungsphase 4 wird sich Ihr Architekt in Absprache mit Ihnen als Bauherrn um die Genehmigung des Bau- vorhabens kümmern, also um die Bauvorlage und die Baugenehmigung. Anschlie- ßend findet in der Phase 5

die konkrete Planung der Bauausführung statt. Dann wird Ihr Architekt dafür Sorge tragen, passende Bau- unternehmen ausfindig zu machen, diese zu beauftra- gen und die entsprechenden Verträge auszuhandeln – diese Tätigkeiten fallen in die Leistungsphasen 6 und 7. Dann geht es endgül- tig ans Eingemachte: Die Leistungsphase 8 umfasst die Bauüberwachung, die behördlichen Abnahmen nach Fertigstellung und schließlich die Mängelbesei- tigung, falls solche vorliegen sollten. Jetzt steht Ihr neues Domizil fix und fertig auf Ihrem Grundstück – doch die Leistung des Architek- ten ist mit der Fertigstellung noch nicht zu Ende. Denn laut Gewerkschaft haftet der Architekt fünf Jahre lang für eigene Fehler. Während dieser sogenannten Gewähr- leistungspflicht wird er Ihr Objekt weiter betreuen und auf Mängel be- gutachten.

### Wichtige Hinweise zur Gestaltung

Das Haus ist wie die Visiten- karte des Besitzers. Auf ei- nen Blick kann man Vor- lieben und Geschmack erkennen, weshalb jeder Bauherr bemüht ist, sein Ei- genheim möglichst anspre- chend zu gestalten. Jedes Gebäude ist eine Einzelan- fertigung und drückt die individuellen Vorstellungen des Besitzers aus – da- bei sind einige Hinweise zu beachten. Früher ent- standen sehr harmonische Dorfbilder, da die Auswahl an Materialien sowie die handwerklichen Techni- ken auf die Heimatregion beschränkt waren. Heute können Baustoffe aus nah und fern bezogen werden und auch die Arbeitsweise hat sich technisch weiterent- wickelt und modernisiert. Dies führt zu individuellen Bauten, die sich aber schwer ihrer Umgebung anpas- sen können und mehr wie Fremdkörper wirken. Die typischen Hausformen und regionale Eigenheiten ge- hen dabei Schritt für Schritt verloren und werden durch prunkvolle Gebäude ersetzt, die kurzlebige Modeerschei- nungen verkörpern. Das soll nicht heißen, dass Sie sich absolut angleichen müssen, sondern dass sich durch etwas Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung eine gestalterische Harmo- nie entfalten wird. Oft wirkt ein schlicht gehaltenes Haus viel eleganter und interes- santer.

**Tipp:** Das Haus sollte nie isoliert betrachtet werden, sondern immer im Bezug zu seiner landschaftlichen Umgebung. Die Einbettung in die natürlichen Gegebenheiten lässt das Haus als Teil der Landschaft wirken.



Beachten Sie auch Anforderungen von Land und Gemeinde: Erkundigen Sie sich zu Beginn der Planungsphase über bestehende Vorgaben des Bebauungsplans in Ihrem gewünschten Baugebiet: Oftmals existieren Auflagen zur Einhaltung bestimmter Grenzabstände, zu Farbe und Material der Dacheindeckung oder zur Gestaltung der Fassade.

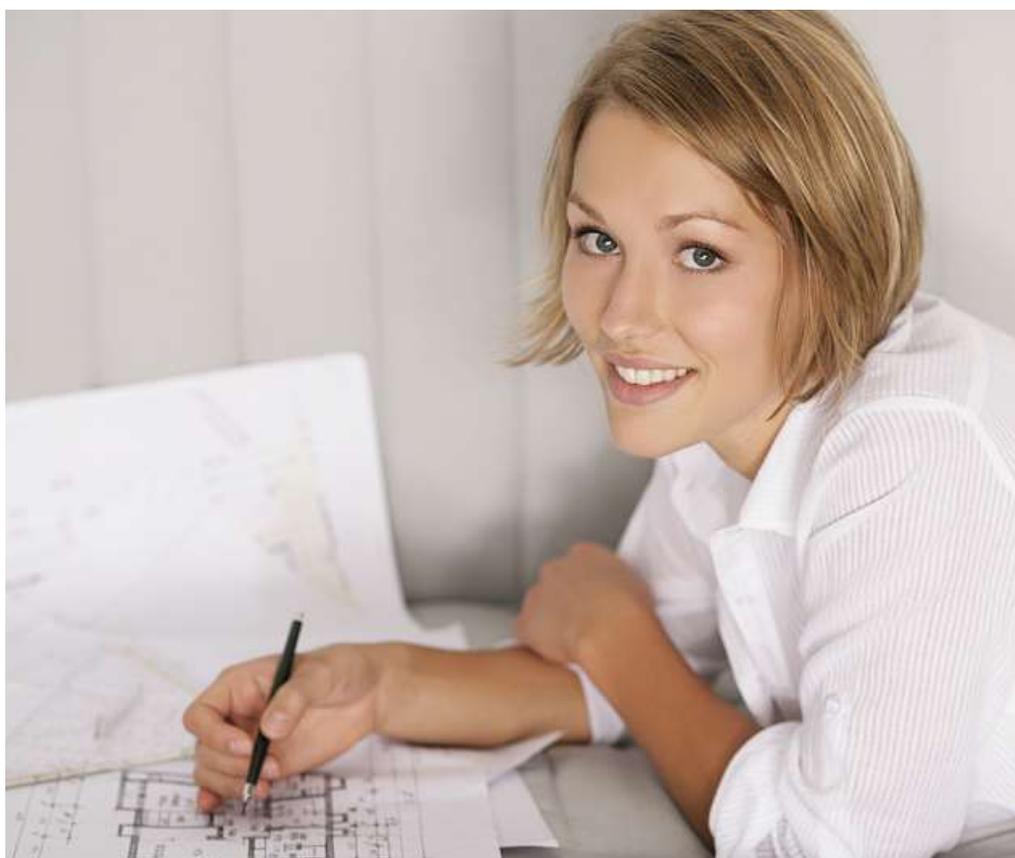
Diese Normen sollten von vornherein beachtet werden, damit Ihnen später unvorhergesehene Probleme erspart bleiben. In einigen Fällen wird der Bebauungsplan sogar von Gemeinde oder Landkreis ins Internet gestellt, wo Sie alle Festsetzungen einsehen können.

**Tipp:** Die unbedachte, willkürlichen Kombination von verschiedenen Materialien wird das Aussehen von Häusern allenfalls verschlechtern. So ist beispielsweise die Kombination von Holzfenstern mit Eingangstüren aus Aluminium eher unglücklich. Ansprechend ist die Verwendung ortsüblicher Baumaterialien.

**Info:** Wenn Sie staatliche Wohnraumfördermittel in Anspruch nehmen wollen, darf der Brutto-Rauminhalt eines Eigenheims eine „angemessene“ Größe, die hauptsächlich nach der Haushaltsgröße bemessen wird, nicht überschreiten. Das Baugrundstück darf über bestimmte Flächen nicht hinausgehen. Hinsichtlich der Einzelheiten sollten Sie sich im Vorfeld bei potenziellen Förderungsstellen erkundigen.

## Checkliste Raumplanung

Kellerräume	Voll- oder teilunterkellert, nicht unterkellert, Funktion der Kellerräume
Hausanschlussraum/Technik	Größe mindestens ..... qm
Wohnraum	Größe mindestens ..... qm
Esszimmer	Größe mindesten ..... qm
Küche	Separat/offen
Vorratsraum	Ja/nein
Schlaf-/Kinderzimmer	Anzahl
Gästezimmer	Größe mindestens ..... qm
Hauswirtschaftsraum, Neben-/Hobbyräume	Größe mindestens ..... qm Gewünschte Funktion
Arbeitszimmer	Größe mindestens ..... qm
Bäder/Duschen/WC	Anzahl
Terrasse(n)/Balkon(e)	Wo gewünscht
Sauna/Fitnessraum	Ja/nein/später
Wintergarten	Ja/nein/später
Ausgebautes Dachgeschoss	Ja/nein/später Mit/ohne Installation für Küche/Bad
Sonstige An- und Ausbauoptionen	Zweck Größe mindestens ..... qm Mit/ohne Installation für Küche/Bad





## Fundament und Rohbau

Wenn dann die Planungsarbeiten abgeschlossen sind und auf dem Papier so weit alles festgesetzt ist, kann es losgehen: Die ersten Schritte werden in die Tat umgesetzt – die Bauphase beginnt!

### Die wichtigsten Schritte zur Vorbereitung

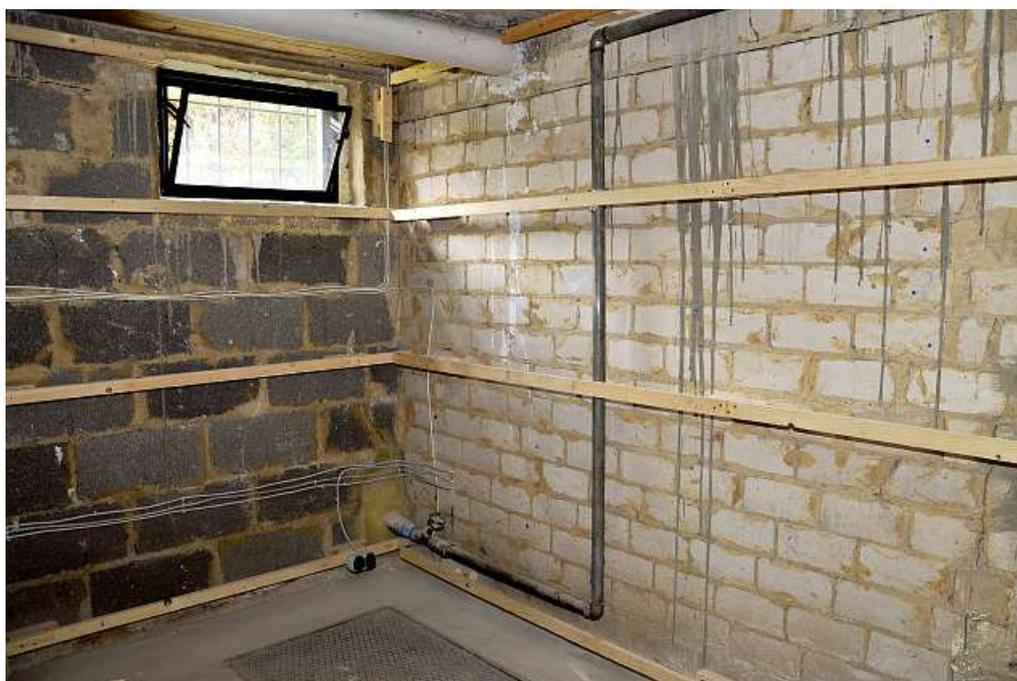
Zunächst muss man dafür sorgen, dass die Baustelle richtig eingerichtet ist. Sorgen Sie für eine ausreichend breite Zufahrt, damit auch

große Baufahrzeuge die Baustelle erreichen können. Ebenso sollte ein Platz zur Verfügung stehen, an dem Humus und Aushub gelagert werden kann. Benötigt werden ebenfalls diverse Strom- und Wasseranschlüsse. Sie

sollten sich unbedingt im Voraus zusätzlich informieren, wo verschiedene Telefon- und Wasserleitungen sowie Kanalrohre auf Ihrem Grundstück verlaufen, damit die Leitungen bei den Ausgrabungsarbeiten nicht abgerissen werden. Auch Stromleitungen, die über Ihrem Grundstück angebracht sind, können zum Hindernis werden, wenn Sie beispielsweise mit einem Kran arbeiten müssen. Setzen Sie sich deshalb frühzeitig mit den zuständigen Behörden in Verbindung und klären Sie, wie Abhilfe geschaffen werden kann. Sind diese Sachen erledigt, können Sie zu den „richtigen“ Bauarbeiten übergehen.

### Das Fundament – die Basis der „eigenen vier Wände“

Um das Fundament für Ihr Haus zu setzen, muss zuerst



die Baugrube ausgehoben werden. Während dieser Erdarbeiten wird zunächst der Umriss des geplanten Gebäudes abgesteckt und die 20 Zentimeter dicke Humusschicht abgetragen. Diese sollte möglichst separat gelagert werden, da sie wertvolle Nährstoffe sowie Bodenlebewesen enthält und sich deshalb hervorragend für die Gartengestaltung eignet. Danach kann die Baugrube mit der benötigten Tiefe ausgehoben werden.

**Tip:** Wenn Sie für Ihr Haus einen Keller planen, sollte die Baugrube etwas großzügiger angelegt werden, damit genügend Platz für die Arbeiten an den Außenseiten vorhanden ist. Der Abstand zum Haus sollte etwa zwischen 80 und 100 Zentimetern liegen.

In der Baugrube werden direkt alle Abwasserleitungen, Kanalanschlüsse und der Fundament-Erder verlegt. Dabei sollte besonders sorgfältig gearbeitet werden, da nachträgliche Änderungen sehr aufwendig und teuer sein können. Auf dieser Grundlage kann nun das Fundament gesetzt werden: Meist werden 20 bis 30 Zentimeter dicke Platten mit Stahleinlagen verlegt, die nächsten 20 Zentimeter

**Tip:** Der Keller bietet nicht nur Lager- und Stauraum, sondern kann auch – mit einigen kleinen Umbaumaßnahmen – als Wohnraum genutzt werden. Dafür ist aber eine äußere Wärmedämmung unbedingt erforderlich, um eine angenehme Raumtemperatur zu gewährleisten.

mit Rollschotter aufgeschüttet und darüber kommt eine Trennfolie, die mit einer armierten Betonschicht bedeckt wird.

### Der Keller als Pufferzone

Wenn Sie sich für ein unterkellertes Gebäude entschieden haben, dient dieser als Puffer zwischen Erdreich und Wohnraum. Deshalb muss besonders darauf geachtet werden, dass der Kellerraum vor Feuchtigkeit geschützt ist und die Wände einwandfrei isoliert sind. Dies sind die Voraussetzungen für trockene Kellerräume und ein angenehmes Wohnklima. Für die Bauweise Ihres Kellers stehen mehrere Möglichkeiten zur Auswahl: Verwendet werden können Kellerwände aus Alu-Fertigschalensystemen sowie Betonschalungssteinen, die mit Beton ausgegossen werden, oder ein Fertigkeller – eine schnelle, arbeitssparende Methode, bei der die Massivbauteile in der Fabrik hergestellt werden und auf der Baustelle nur noch mithilfe eines Krans aufgestellt werden müssen.

### Wände und Decken – das Haus nimmt Formen an

An die Außenwände eines Hauses werden hohe Anforderungen gestellt. Die Hülle soll sowohl wärme- als auch schalldämmend sein, sie soll die Feuchtigkeit regulieren und leicht zu bearbeiten sein, um gegebenenfalls einen Umbau zu ermöglichen. Dafür gibt es ein breites Angebot an Möglichkeiten: Traditionelle Ziegel aus gebranntem Ton, Leca-Leichtbetonsteine, Schlackensteine oder geschosshohe Wand-



**Tip:** Der Außenputz eines Hauses beeinflusst nicht nur die individuelle Optik, sondern kann auch andere funktionelle Aufgaben übernehmen: Er schützt das Haus gegen die Witterung und unterstützt die Wärmeisolierung des Hauses. Grundsätzlich besteht der klassische Putz aus drei Schichten, die ein optimales Ergebnis gewährleisten. Beachten Sie bei der Auswahl von Farbe und Muster, dass diese an der Fläche eines ganzen Hauses intensiver wirken können als auf einem kleinen Muster. Oft gilt das Prinzip: Weniger ist mehr!

platten sind nur eine kleine Auswahl der möglichen Materialien. Auch die Decken tragen eine große Verantwortung im Haus: Sie sollen – wie die Wände – eine Wärme- und Schalldämmung vorweisen können. Sehr wichtig ist auch, dass das Material mit dem der Außenwände harmoniert. Achten Sie darauf, dass der Feuerschutz F 60 garantiert ist. Die Böden in den Wohnräumen sollten unbedingt

mit einem Estrich ausgestattet sein, um einen bestmöglichen Dämmeffekt zu erzielen. Einen optimalen Schutz gegen Witterungseinflüsse bietet die Verkleidung der Außenwände. Besonders an den Wetterseiten, die Wind und Niederschlägen stark ausgesetzt sind, werden solche Verkleidungen angewendet. Die gebräuchlichsten Materialien dafür sind Holz, Faserzementplatten oder Fassadensteine.

[www.Schaal-Projektbau.de](http://www.Schaal-Projektbau.de)

Planungstreue ■■■■■  
 Qualitätstreue ■■■■■  
 Termintreue ■■■■■

**SCHAAL**  
 Projektbau



Gewerblicher u. Privater Wohnbau  
 schlüsselfertiges bauen  
 Einfamilien-, Doppelhäuser  
 Reihen-, Mehrfamilienhäuser  
 Planung & Ausführung  
 Bauträgerprojekte

■■■■■ Von der Planung bis zum Einzug - Ihre Wünsche sind der Maßstab unserer Arbeit!

Schaal Projektbau GmbH · Rudersberg · Schöngärten 8 · Telefon 071 83/6488



**BÖCK-HASSMANN-SCHMID**  
 Bauingenieure GmbH + Co. KG

- Tragwerksplanung im Hochbau, Tiefbau und Stahlbau
- Bauphysik: Gebäudeenergie, Baufeuchteschutz, Schallschutz,
- Objektplanung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutz-koordination



**B-H-S Böck Hassmann Schmid Bauingenieure GmbH + Co.KG**  
 Bronnwasenstraße 3, 73614 Schorndorf-Haubersbronn, Tel. 071 81/93 9900, [info@bhs-schorndorf.de](mailto:info@bhs-schorndorf.de), [www.bhs-schorndorf.de](http://www.bhs-schorndorf.de)



**b- e** brügel\_eickholt  
 architekten gmbh

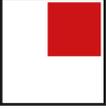
hauffstraße 28 · 73614 schorndorf  
 t 07181 93 93 6-27 · f 07181 93 93 6-26  
 e-mail: [kontakt@b-e-architekten.com](mailto:kontakt@b-e-architekten.com)  
[www.b-e-architekten.com](http://www.b-e-architekten.com)

**ARCHITEKTURBÜRO HILDEBRAND**  
 Martina Hildebrand – Freie Architektin Gebäudeenergieberaterin (HWK)



**Unsere Leistungen:**  
 Neubau - Altbau  
 Beraten, Planen, Unterstützen  
 KfW-Fördermittelberatung  
 Baubegleitung

Reinhardstrasse 1, 73614 Schorndorf  
 Tel.: 0 71 81/25 94 95  
[architektur.hildebrand@gmx.de](mailto:architektur.hildebrand@gmx.de)

**HENN + KESSLER** 

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Hauffstraße 28 73614 Schorndorf  
 Telefon 071 81/4095-0 Fax 071 81/4095-95  
 E-Mail [info@henn-kessler.de](mailto:info@henn-kessler.de)  
 Internet [www.henn-kessler.de](http://www.henn-kessler.de)



Mit Sachverstand und professioneller Beratung zur eigenen Immobilie

**Illner**  
 Bauleistungen & Gutachten 

• Unabhängig • Neutral • Zukunfts- und Qualitätsorientiert •

Postfach 13 50 Telefon 071 81 88 61 37 info@baugutachter-illner.de  
 73603 Schorndorf Mobil 01 60 97 82 32 19 www.baugutachter-illner.de

**Geschenkkidee: Beratungsgutschein z. B. Hochzeit/Weihnachten**

Ingenieurbüro für Bauwesen  **WESCH STATIK**

Statik und Tragwerksplanung · Bauphysik  
 Sicherheit und Gesundheitsschutz · Koordination

Dipl.-Ing.  
**Bernhard Wesch**  
 Lederstraße 18  
 73614 Schorndorf

Telefon 071 81/621 23  
 Telefax 071 81/219 30  
[info@wesch-statik.de](mailto:info@wesch-statik.de)  
[www.wesch-statik.de](http://www.wesch-statik.de)



## Energieeffizienz in Alt- und Neubau

**Hinweis:** Passivhäuser sollen Sommer wie Winter ohne ein separates Kühl- oder Heizsystem auskommen. Diese enorme Energieeinsparung erreichen die Gebäude durch sehr gute Wärmedämmung, die Verluste nahezu vollständig vermeidet und solare Wärmeeinträge effektiv nutzt. Durch Fenster und die Wärmeproduktion von Personen und Geräten sind Wärmegewinne möglich. Ist dann noch Wärme erforderlich, kann diese durch erwärmte Frischluft in die Räume gebracht werden. Passivhäuser verfügen aufgrund der luftdichten Gebäudehülle über Lüftungsanlagen. So kann ein kontrollierter Luftaustausch gewährleistet werden.

Die wichtigsten Passivhauskriterien sind:

Jahresheizwärmebedarf < 15 kWh/m<sup>2</sup>a

Maximale Heizwärmelast < 10 W/m<sup>2</sup>, um auf ein gesondertes Heizsystem verzichten zu können

Wärmedurchgangskoeffizient  $U < 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$  für Wand, Dach und Fußboden und Wärmebrückenfreiheit

Fenster:  $U_w < 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;  $g > 50\text{--}60 \%$

Luftdichtheit: maximal 0,6-facher Luftwechsel bei 50 Pa Druckdifferenz ( $n < 0,6 \text{ h}$ )

Lüftungsanlage mit Abluftwärmerückgewinnung mit einem Wärmebereitstellungsgrad > 75 %,

Stromeffizienz < 0,45 Wh/m<sup>3</sup>

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

### Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltfreundliches Verhalten in puncto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Nur die Umsetzung liegt noch in den Anfängen – obwohl gerade jetzt ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen: Effiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile sowie modernisierte Abluftanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche Maßnahmen einsparen, umso mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus: Die Investition in energieeffiziente Bauteile

lohnt sich sowohl beim bestehenden Eigenheim als auch beim Bau eines neuen Gebäudes. Denn Ihre Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten werden sich schnell amortisieren. Planen Sie dieses bauliche Vorhaben gewissenhaft und vorausschauend: Denn nur durch die richtige Kombination und Anpassung verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

**Tipp:** Der Energieverbrauch eines Hauses sinkt enorm, wenn das Haus entsprechend ausgerichtet ist – im besten Fall nach Süden – und wenn es sich bei dem Gebäude um eine kompakte Form handelt. „Kompakt“ bedeutet: Die Außenfläche ist relativ klein im Verhältnis zum Rauminnen und es gibt deshalb sehr wenig Energie nach draußen ab.

**Info:** Im Rahmen der beiden Programme „zukunft haus“ und „Initiative Energieeffizienz“ informiert die Deutsche Energie-Agentur (dena) über Einsparpotenziale im Alltag und führt zahlreiche Projekte zur Verbesserung der Energieeffizienz bei Gebäuden durch. Auf der Webseite der Kampagne „zukunft haus“ finden Sie zahlreiche Informationsmaterial und Tipps zum Energiesparen, zu Energieausweis und Co.: [www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info).

### Die Energieeinsparverordnung

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2002 und 2007 wurden erstmals Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowatt pro Quadratmeter

und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes mit deren Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen. Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wird nun mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft. Das Ziel ist es, den Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung im Gebäudebereich um rund 30 Prozent zu senken. Damit soll die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland einhergehen.

Ebenfalls ab Januar 2009 müssen Hausbesitzer bei Neubauten einen Teil ihrer Wärme aus Erneuerbaren Energien produzieren – also mit Solarwärmanlagen, Wärmepumpen oder Biomasseheizungen (EEWärmeG). Hausbesitzer können zwischen verschiedenen Systemen wählen: zum Beispiel Holzpellettheizungen oder thermische Solaranlagen in Kombination mit normalen Heizungen oder Wärmepumpen. Wer keine erneuer-

baren Energien nutzen will, muss alternativ sein Haus deutlich besser dämmen, als es die Energieeinsparverordnung vorschreibt, um dadurch einen geringeren Energiebedarf zu erreichen.

Die wichtigsten Änderungen der EnEV 2009 im Überblick:

- die energetischen Anforderungen an Außenbauteile, insbesondere in puncto Wärmedämmung, wurden verschärft. Der erforderliche Gebäudewärmeschutz ist um 15 Prozent gestiegen
- die primärenergetischen Anforderungen bei Neubau und Sanierung wurden verschärft: Die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss um 30 Prozent erhöht werden
- auch die oberste Geschossdecke muss unter bestimmten Voraussetzungen gedämmt werden
- Nachtstromspeicherheizungen in Mehrfamilienhäusern werden stufenweise außer Betrieb genommen
- die Nachweis-Berechnung für Wohngebäude wird nun mithilfe eines Referenz-Wohnhauses durchgeführt

### Energieausweis ist Pflicht

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Ent-



scheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist zehn Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet. Mit der Änderung der EnEV ist ab Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude der Nachweis eines Energieausweises vorgeschrieben. Bei öffentlichen Gebäuden wird ein sogenannter Jahres-Primärenergiebedarf ermittelt, dessen Ergebnis der Gebäudebesitzer aushängen muss, damit es für die Öffentlichkeit einsehbar ist. Ausnahmeregelungen existieren für Zwangsversteigerungen und denkmalgeschützte Häuser.

### Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten. Der ausführliche Bedarfsausweis basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes. Dafür nimmt der Energieausweisaussteller den energetischen Zustand von Dach, Wänden, Fenstern und Heizung genau unter die Lupe. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt für die Bewertung des Gebäudes im Energieausweis keine Rolle.

Grundlage für den einfachen Verbrauchsausweis sind dagegen die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den letzten drei Jahren. Das Ergebnis im Verbrauchsausweis ist deshalb auch vom individuellen Heizverhalten der Bewohner abhängig. Beide Energieausweisvarian-

ten enthalten Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen, mit denen Sie den Energieverbrauch im Gebäude senken können.

### Die Qualität muss stimmen

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Ob Bedarfs- oder Verbrauchsausweis – Eigentümer sollten auf die Qualität des angebotenen Energieausweises und auf die Beratungsleistung des Ausstellers achten. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) empfiehlt zum Beispiel auch beim Verbrauchsausweis eine Vor-Ort-Begehung. So kann der Aussteller die Plausibilität der vorliegenden Verbrauchsdaten besser überprüfen und die Modernisierungsempfehlungen ausgehend vom konkreten Gebäude ermitteln.

### Künftige Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Das Bundeskabinett hat am 6. Februar 2013 die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) beschlossen. Damit sollen insbesondere die Standards für Neubauten angehoben werden, zum Beispiel mit Bezug auf die Gesamtenergieeffizienz, die Gebäudehülle und den Primärenergiefaktor. Außerdem soll der Energieausweis gestärkt werden, etwa durch ein Kontrollsystem, die Ausweitung der Aushangpflicht und die Pflichtnennung von Energiekennwerten in Immobilienanzeigen. Für Bestandsgebäude sind keine

wesentlichen Verschärfungen vorgesehen. Als Nächstes wird sich der Bundesrat mit der EnEV-Novelle befassen. Voraussichtlich wird sie Anfang 2014 in Kraft treten.



**Aus alt mal neu.**

WWW.WACHSMUTHONLINE.DE

**Maler- und Lackierarbeiten im Innen- und Außenbereich**

- Tapezierarbeiten und Oberflächenveredelungen
- Kalk-Edelputze, Lehmputze sowie Innenputze aller Art
- Fassadenrenovierung
- Schimmelsanierung

**WACHSMUTH**  
MALERMEISTER & RESTAURATOR

**Unverbindliche Beratung bei Ihnen vor Ort.**  
Vereinbaren Sie gleich Ihren Wunschtermin!  
[info@wachsmuthonline.de](mailto:info@wachsmuthonline.de)

Einfach anrufen:  
**0 71 83 / 37 83 61**

**Ihr Meisterbetrieb für Dach und Wand Haus-Rundum-Service**



**Dach- & Fassadenbau ZIEGLER**

Dachdeckerhandwerk	Zimmererhandwerk	Malerhandwerk	Flaschnerhandwerk
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachumdeckungen</li> <li>• Fassadenverkleidungen</li> <li>• Flachdachtechnik</li> <li>• Energieberatung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzbau/Innenausbau</li> <li>• Dachisolierungen</li> <li>• (Dach-)Fenster u. Türen</li> <li>• Dachgauben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fassadenanstriche</li> <li>• Trockenbau</li> <li>• Wärmedämm-Verbundsysteme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balkon-/Terrassen-Sanierung</li> <li>• Bauflaschnerei</li> <li>• Gerüstbau</li> <li>• Asbestentsorgung</li> </ul>

Bahnhofplatz 15 • 73635 Rudersberg-Schlechtbach  
Mobil (0174)3 03 94 84 • Fax (0 71 83) 30 77 77-11

[info@Ziegler-dach.de](mailto:info@Ziegler-dach.de)  
[www.Ziegler-dach.de](http://www.Ziegler-dach.de)

 **(07183) 30 77 77-0**



**SCHAICH**  
DER FLIESENPROFI

Remsstraße 30  
73614 Schorndorf

Telefon 071 81/52 66  
Mobil 01 77/23 63 97 8

E-Mail [info@fliesen-schaich.de](mailto:info@fliesen-schaich.de) · [www.fliesen-schaich.de](http://www.fliesen-schaich.de)

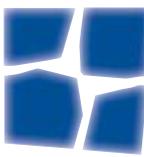
**Fliesen • Platten • Altbausanierung  
Natursteine • Balkonsanierungen**

Die solide Handwerksleistung. Und das seit über 60 Jahren!

**Pregizer & Schaaf**  
FENSTERBAU

Pregizer & Schaaf GmbH  
Ebenseestraße 31  
73635 Rudersberg-Klaffenbach  
Telefon 0 71 83/939 55-0  
Telefax 0 71 83/939 55-11  
E-Mail [info@pregizer-schaaf.de](mailto:info@pregizer-schaaf.de)  
[www.pregizer-schaaf.de](http://www.pregizer-schaaf.de)

- Fenster-Fachbetrieb
- Glasbau
- Haustüren
- Sonnenschutz



Ehemalig Schlosserei Roland Wöhr  
**VSM-Metallbau**

Inhaber Viktor Steinhauer  
Baumwasenstraße 8, 73614 Schorndorf  
Telefon 07181 75998, Telefax 07181 44134  
[info@vsm-metallbau.de](mailto:info@vsm-metallbau.de), [vsm-metallbau.de](http://vsm-metallbau.de)

**Schlosserei • Stahlbau • Edelstahlverarbeitung  
Sicherheitstechnik • Bauelemente  
Glasbau • Brandschutz • Sonnenschutz • Reparaturen**

**Leibbrand: Wir sanieren und gestalten Lebensräume.**



- Maler und Stuckateur
- Paletti Farbenmarkt
- schau\_raum  
Raumausstattung
- Betec Beton-, Boden- und Balkonsanierung

**Leibbrand**  
Lutherstraße 65  
73614 Schorndorf  
Fon 07181-92015-0  
[www.leibbrand.de](http://www.leibbrand.de)



**Zenn** Wiesenstraße 72  
73614 Schorndorf  
**Metallbau GbR** Tel. 071 81/6 05 92 98  
[met@llbau.info](mailto:met@llbau.info) • [www.zenn-metallbau.de](http://www.zenn-metallbau.de)

Fenster und Türen • Sonnenschutz  
Geländer • Vordächer • Wintergärten  
Überdachungen • Rollläden • Glasfassaden





## Erfolgreich Sanieren

An Gebäuden, die vor mehreren Jahrzehnten erbaut wurden, macht sich das Alter meist deutlich bemerkbar. Denn die Witterung, die Abnutzung durch die Bewohner sowie weitere Einflüsse ziehen auch ein standfestes Haus in Mitleidenschaft. Und auch aus energetischer Sicht sind traditionelle Gebäude nicht sehr effektiv. Dennoch ist der Kauf eines älteren Hauses eine interessante Alternative zu einem Neubau, denn die Käufer profitieren von den bestehenden Strukturen und haben die Möglichkeit, das Haus im Zuge einer Komplettsanierung den heutigen Anforderungen anzupassen. Was bedeutet es nun, ein Gebäude zu sanieren? Durch diese Maßnahme soll ein Bauwerk mithilfe innovativer Techniken wiederhergestellt und modernisiert werden. Indem alle Mängel

beseitigt werden, soll die Wohnbarkeit wiederhergestellt und ein angemessener Lebensstandard gewährleistet werden. Zu diesen Maßnahmen zählen die Instandhaltung bzw. -setzung, die Umnutzung, die Renovierung oder Modernisierung sowie die energetische Verbesserung eines Gebäudes.

### Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks

Eine häufige Ursache dafür, dass Häuser einer Sanierung bedürfen, sind feuchte Mauern. Ist das Fundament eines Gebäudes nicht ordnungsgemäß abgedichtet, kann es schnell dazu kommen, dass Wasser in das Mauerwerk eindringt – und das hat folgenschwere Auswirkungen. Erkennbar wird es an dem typisch modrigen Geruch, der sich verbreitet, an den Flecken an der Wand

**Info:** Viele Altbauten sind noch mit Asbest belastet. Die Verwendung dieses Materials ist aufgrund der hohen Gesundheitsrisiken seit 1993 verboten. Sogenannte „Altlasten“ dürfen allerdings nur von Unternehmen, die eine behördliche Erlaubnis haben, entfernt werden. Zuvor wird ein Gutachten erstellt, welches das Vorhaben rechtlich absichert. Wird dabei eine „außergewöhnliche Belastung“ festgestellt, können die Kosten für die Asbestsanierung an einem selbstgenützten Gebäude von der Steuer abgesetzt werden.

oder an der aufgeweichten Tapete. Auch die Bausubstanz nimmt großen Schaden. Nicht zuletzt besteht ein gesundheitliches Risiko, da die Atemwege sowie die Haut angegriffen werden und Kopfschmerzen auftreten können. Aus diesen Gründen sollten feuchte Mauern so schnell wie möglich trockengelegt werden. Dafür gibt es mehrere Möglichkeiten: Bei einer Ausgrabung wird das Erdreich rund um die Hausmauer abgetragen, um eine Isolierung anbringen zu können. Dieses

Verfahren ist relativ aufwendig und eignet sich am besten für freistehende Häuser. Eine sehr häufig angewendete Technik, um Feuchtigkeitsschäden zu beheben, ist die Injektion in vorgebohrte Löcher im Mauerwerk. Das Injektionsmittel verdichtet die Poren im Mauerwerk und sorgt dafür, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Diese Methode ist sehr effektiv und überzeugt durch ihr Preis-Leistungs-Verhältnis, jedoch sollten Sie unbedingt auf eine professionelle Ausführung achten.

## Energetische Sanierung

In der heutigen Zeit spielt es eine große Rolle, ein Wohnhaus so zu renovieren, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Sogar per Gesetz – nämlich durch die Energieeinsparverordnung – wird vorgeschrieben, energiesparende Maßnahmen einzuleiten. Bei einer Sanierung richtet sich deshalb das Hauptaugenmerk auf die Dämmung, damit so wenig Heizenergie wie möglich verschwendet wird. Dabei kann bei alten Häusern, die oft Unmengen von Heizenergie schlucken, der Verbrauch auf drei bis vier Liter im Jahr pro Quadratmeter gesenkt werden. Eine funktionstüchtige Wärmedämmung ist die größte Energieeinsparmöglichkeit: Sie sorgt nicht nur für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, sondern auch für eine intakte Wärmeregulierung. Die Dämmung muss dabei dafür sorgen, dass die Wärme im Winter gespeichert und im Sommer abgehalten wird. Außerdem soll sie extreme Wärmeschwankungen und das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern.

Dafür gibt es verschiedene Methoden der Außendämmung, wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine sogenannte

## Checkliste energetische Modernisierung

Mit dieser Checkliste sind Sie für alle Fragen rund um Modernisierungsbedarf bestens gerüstet.

Allgemeines	Ja	Nein	Bemerkung
Sind im Bebauungsplan Besonderheiten festgelegt? (Geschosszahl, Dachform etc.)			
Steht Ihr Haus unter Denkmalschutz?			
Benötigen Sie eine Baugenehmigung? (Informationen hierzu erhalten Sie bei der zuständigen Baubehörde)			

Gebäude-Check	Ja	Nein	Bemerkung
Ist der bauliche Zustand des Hauses von einem Fachmann erfasst und bewertet worden?			
Haben Sie den Energieverbrauch anhand der Heizkostenabrechnung abgeschätzt?			
Haben Sie die Energieberatung genutzt?			
Gibt es Schwachstellen am Gebäude, die durch Wärmebildaufnahmen erkennbar sind?			

Finanzierung	Betrag	Konditionen
Wie viel Geld können und möchten Sie für die Modernisierung aufbringen?		€
Haben Sie alle Fördermöglichkeiten bedacht (BAFA, KfW ...)?		€
Können Sie Förderprogramme Ihres Bundeslandes oder Energieversorgers nutzen?		€
Summe Energiemaßnahmen		€

Geplante Maßnahmen	Ja	Nein	Bemerkung
<b>Fassadenmodernisierung</b>			
• Fenster noch intakt?			
• Anschlüsse noch dicht?			
• Gibt es Wärmebrücken?			
<b>Dämmung des Daches</b>			
• Innen			
• Außen			
<b>Dämmung der Keller-/Geschossdecken</b>			
• Schallschutz notwendig?			
<b>Heizung</b>			
• Welcher Brennstoff ist der richtige?			
• Heizung in Kombination mit Solaranlage?			
• Holz als zusätzlicher Brennstoff?			
• Wie viele Einzelöfen werden benötigt?			
• Holz als Zentralheizung?			
• Ist Lagerraum für Pellets oder Hackschnitzel vorhanden?			
• Förderprogramme?			

Auftragsvergabe	Ja	Nein	Bemerkung
Haben Sie Angebote von Unternehmen eingeholt?			
Soll Sie ein Architekt unterstützen?			
Sind alle vereinbarten Arbeiten im Vertrag festgehalten?			

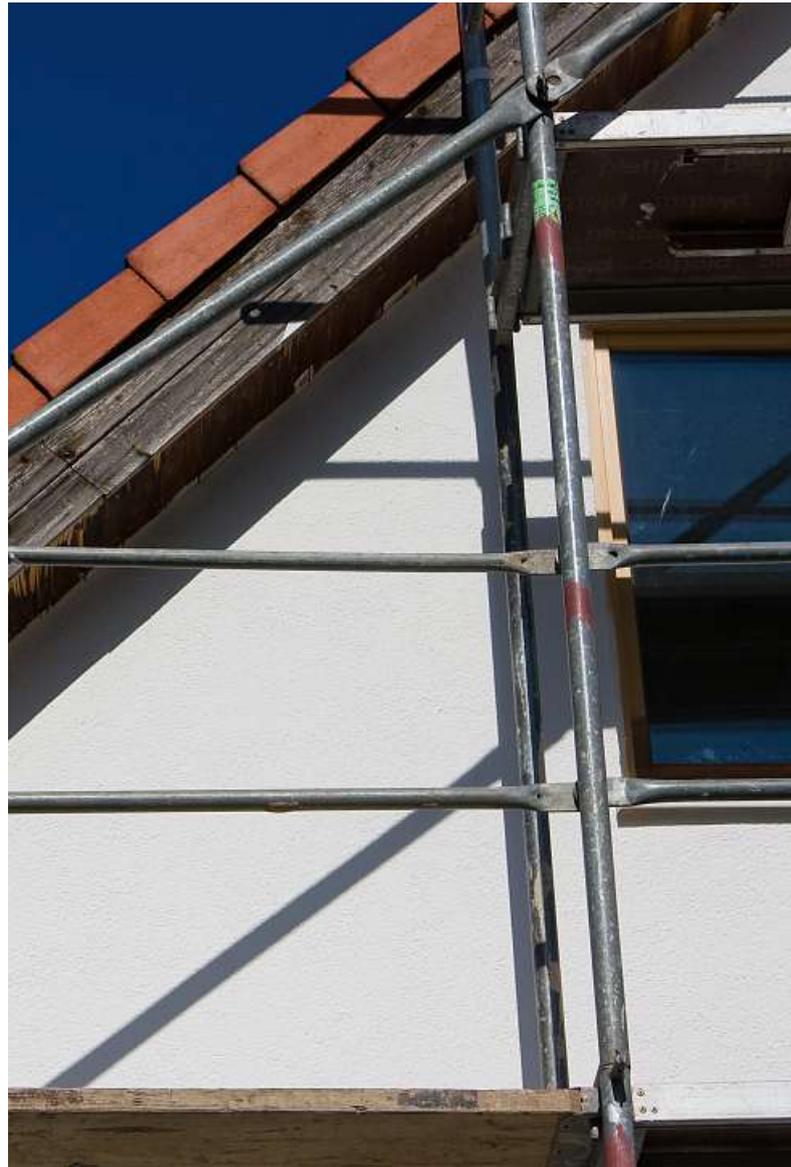
Vorhangsfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt.

Auch die Kellerdecke sollte gut gedämmt sein, um aufsteigende Kälte abzuhalten und somit kalte Füße zu vermeiden. Acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff sollten hier eingeplant werden, allerdings müssen Sie sich auch immer nach den örtlichen Gegebenheiten richten, wie zum Beispiel der Höhe von Tür- und Fensterrahmen. Die Fenster sind ein weiterer wichtiger Faktor für eine effektive Wärmedämmung, da eine luftdichte Gebäudehülle unbedingt garantiert sein muss, um Energie einzusparen. Dafür gibt es eine Fülle an technisch hochentwickelten Modellen, die zur Wärmespeicherung beitragen. Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Die Sanierung und Modernisierung eines Wohngebäudes – besonders energiesparende Maßnahmen – werden von der KfW (Kreditanstalt für

Wiederaufbau) mit zinsgünstigen Krediten gefördert.

**Tipp:** Eine luftdichte Gebäudehülle trägt in hohem Maße zur Energieeinsparung bei. Mit dem sogenannten „Blower-Door-Test“ können Sie Ihr Gebäude auf undichte Schwachstellen überprüfen und diese daraufhin beseitigen.

**Tipp:** Die DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt) hat in Zusammenarbeit mit Handwerkern, Architekten, Verbraucherzentralen sowie verschiedenen Banken die Kampagne „Haus sanieren – profitieren“ gestartet. Ein geschulter Fachmann kommt zu Ihrer Wunschimmobilie und prüft kostenlos und unverbindlich deren Zustand. Bei diesem „Energie-Check“ erhalten Sie wertvolle Hinweise für die Verbesserung der Dämmung, der Fenster und Heizsysteme, wodurch sich der Mehrwert Ihres Gebäudes steigert.



Sicherheit

40 Jahre Sicherheit mit haller

Für Neubau und Renovierung:  
Sicherheitsfenster aus eigener  
Herstellung.  
Einbruchsicherheit nach WK 1 und  
WK 2, Verbundsicherheitsglas,  
Sicherheitsbeschläge und  
abschließbare Griffe.

[www.haller-fenster.de](http://www.haller-fenster.de)

**haller Qualitätsfenster:  
geprüfte Einbruchsicherheit**

 **haller**  
QUALITÄTSFENSTER

haller  
Fensterbau GmbH  
Hanfwiesenstr. 18  
73614 Schorndorf-  
Miedelsbach  
Tel. 071 81 93 901-0  
Fax 071 81 93 901-90  
Stuttgart:  
Tel. 07 11 93 31 61 70



## Denkmalschutz

Die Erhaltung von Denkmälern ist eine äußerst wichtige Aufgabe. Dabei geht es nicht nur um historische Prunkstücke, sondern besonders um den Erhalt von Zeugnissen unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Gemeindebereiche und um Einzelbauten.

**Tipp:** Bauland ist teuer geworden. Wer eine Immobilie erwerben möchte, sollte deshalb ein altes, denkmalgeschütztes Haus nicht gleich ausschließen. Denkmalgeschützte Gebäude sind nicht nur schön und repräsentativ, sondern auch steuerlich lukrativ.

Neben den ortsbildprägenden Gebäuden wie Kirchen und Rathäuser sind auch kleinere Gebäude wie Bürger- und Bauernhäuser als Denkmäler von besonderer

Bedeutung. Dies gilt sogar für Details und Kleinbauten wie Steinwappen und alte Türen. All diese historischen Kulturgüter stellen aussagekräftige Zeugnisse für die Entwicklung ihrer Gemeinden und die handwerklichen Leistungen Ihrer Vorfahren dar. Sie sind es auch, die ihren Charakter bestimmen und bei den Bürgern Erinnerungen sowie ein Gefühl der Vertrautheit und Identität wecken.

### Das Baudenkmal

Ein Kulturdenkmal ist ein Zeugnis menschlicher Geschichte und Entwicklung, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Das heißt, es handelt sich in jedem Fall um ein historisches Objekt. Darunter fällt das Baudenkmal, das ein ganzes Gebäude, Teile von diesem oder die Art und Weise der Ausstattung umfasst.

**Tipp:** Baudenkmäler sind nicht nur schön und repräsentativ, sie stoßen bei Immobilienkäufern insbesondere unter steuerlichen Gesichtspunkten auf Interesse. Die Gebäudeherstellungskosten für Baudenkmäler können über einen Zeitraum von zehn Jahren mit jährlich bis zu zehn Prozent abgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass die Denkmaleigenschaft bereits vor Aufnahme der Bauarbeiten anerkannt ist.

Hausbesitzer sind trotz dieser Bedeutung oft nicht sonderlich begeistert, wenn sie erfahren, dass ihr Anwesen unter Denkmalschutz gestellt wurde. Verständlicherweise denken sie zuerst an die Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Weg stehen könnten. Diese greifen fast unwillkürlich in die Substanz der Denkmäler ein, vor allem, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet und umgenutzt werden soll. Diese Umbaumaßnahmen erfordern Fingerspitzengefühl und Erfahrung im

Umgang mit historischer Bausubstanz. Bereits im Planungsstadium sollten daher erfahrene Architekten und Denkmalschützer zurate gezogen werden. Alle Veränderungen an denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden innerhalb einer Gesamtanlage bedürfen einer Genehmigung. Da der Denkmalschutz in Deutschland zu den Aufgaben der Bundesländer gehört, sind die konkreten Regelungen unterschiedlich. In der Regel ist die Genehmigung eines Vorhabens mit Auflagen im Sinne der Denkmalpflege verbunden.

Solche Auflagen können sich etwa auf die Erhaltung wertvoller Bauteile, auf die Art von Oberflächenbehandlungen, auf die Ausbildung neu hinzugefügter Bauteile usw. beziehen.

In der Praxis heißt das, dass grundsätzlich jede Veränderung an einem Gebäude innerhalb eines Ensembles (also innerhalb eines unter Denkmalschutz stehenden Straßenzuges oder Stadtteils) in und an einem Baudenkmal genehmigungspflichtig oder erlaubnispflichtig ist. Ohne Rücksprache mit den zuständigen Stellen dürfen deshalb niemals verändernde Maßnahmen an Baudenkmalern vorgenommen werden. Bei der Baugenehmigungsbehör-

de können Sie erfragen, was im Einzelnen baugenehmigungs- oder erlaubnispflichtig ist.

### Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen

Wichtig ist, dass Finanzierungshilfen nur gewährt werden, wenn die Maßnahme vor ihrer Durchführung mit dem zuständigen Amt abgestimmt ist. Dort erhält der Bauherr auch die für Instandsetzungen oder Veränderungen an einem Denkmal notwendige Baugenehmigung oder die Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz. Auch wenn eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, bedarf jede Maßnahme an einem Denk-

mal der Erlaubnis. Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern, die sich nicht im Eigentum des Staates befinden, können Zuschüsse gewährt werden. Diese kommen Privatpersonen, aber auch kommunalen Gebietskörperschaften oder Kirchen zugute. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht allerdings nicht. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich vor allem nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalls, der Finanzkraft des Eigentümers, nach der Zahl der vorliegenden Anträge und natürlich nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln. Wichtig in diesem Zusammenhang ist: Es werden nur die Kosten bezuschusst, die bedingt durch denkmal-

pflegerische Auflagen den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen.

Wenn Sie eine Maßnahme an einem Baudenkmal planen, sollten Sie sich auf jeden Fall von der zuständigen Behörde beraten lassen. Dort können sowohl der sinnvolle Ablauf einer Instandsetzungsmaßnahme als auch die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten besprochen werden.

**Tipp:** Ein Gespräch mit der zuständigen Behörde hilft, Zeit und Geld zu sparen. Ein Maßnahmenkonzept mit einer Kostenschätzung sollten Sie schon erstellt haben!





# Heizung

Sowohl bei einem Neubau als auch bei der Sanierung eines Altbaus müssen Sie sich Gedanken über das richtige Heizsystem machen. Bei den Überlegungen sollten alle wichtigen Faktoren mit einbezogen werden, um die effizienteste Variante für das Eigenheim zu ermitteln. Wie groß ist die zu beheizende Fläche? Welche Technik soll verwendet werden? Wie können Sie gleichzeitig zum Umweltschutz beitragen? Fragen über Fragen, die zu klären sind.

Heutzutage besteht ein überaus großes Angebot im Bereich Heiztechnik und zugleich sind auch die Ansprüche an die Heizanlagen gestiegen: Das System soll ein angenehmes Raumklima schaffen, in dem sich die Bewohner wohlfühlen und zugleich einen hohen Wirkungsgrad aufweisen sowie geringe Betriebskosten

verursachen. Die Technik in diesem Bereich hat in den letzten Jahrzehnten markante Fortschritte gemacht, sodass viele Anlagen diesen Anforderungen gerecht werden.

## Info: Heizcheck

Sie möchten es einmal ganz genau wissen? Ihre Heizkosten können Sie zukünftig mit dem neuen Online-Heizcheck der Deutschen Energieagentur berechnen. Unter [www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info) sehen Sie auch gleich ihr ganz persönliches Einsparpotenzial. Schauen Sie doch einfach mal vorbei.

## Innovative Technik

In den meisten älteren Häusern stehen noch veraltete, wenig effiziente Heizungsanlagen, die schon längst ausgetauscht werden müssen.

## Hinweis: Drahtlose Einzelraumregelung

Um Energie und damit auch Kosten zu sparen, sollten Sie nur Räume heizen, in denen Sie sich auch aufhalten. Zudem ist es sinnvoll, Fremdwärmequellen – wie beispielsweise die Sonne – optimal zu nutzen. Das System der drahtlosen Einzelraumregelung erkennt zum Beispiel geöffnete Fenster und reagiert entsprechend: Durch die Drosselung der Heizkörper kann es in einer Etagenwohnung zu einem Einsparpotenzial von rund 20 Prozent kommen.

ten. Denn Anlagen, die schon mehr als 15 Jahre zählen, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sind nicht mehr einsatzfähig. Und auch für Neubauhäuser bieten sich technische Erneuerungen an. Die neuen Brennwertkessel, die sowohl für Öl- als auch Gasheizungen erhältlich sind, nutzen zusätzlich die Wärme aus den Abgasen und die Kondensationswärme. Durch die Minimierung des Wärmeverlusts wird somit ein möglichst hoher

Energiegewinn erzielt. Mit diesen hocheffizienten Kesseln wird das Heizmaterial zu beinahe 100 Prozent in Wärme verwandelt, was die Kosten für Öl oder Gas enorm senkt. Für die Warmwasserbereitung, die in engem Zusammenhang mit der Heizung steht, können neuartige Speichersysteme eingesetzt werden. Ein Pufferspeicher kann über lange Zeit einen Warmwasservorrat speichern und so den Bedarf für Heizung, Küche und Bad regeln.

## Hocheffiziente Heizungspumpen

Eine Hocheffizienz-Heizungspumpe wählt automatisch die optimale Einstellung für die Wasserzirkulation zwischen Heizanlage und Heizkörper. Die Pumpe hat einen Regler, der die Drehzahl vermindert, wenn der Druck steigt. Das Einsparpotenzial liegt im Vergleich zu unregulierten Heizungspumpen bei rund 80 Prozent und damit rund 90 Euro im Jahr.

**Info:** Die Installation von Solarkollektoren eignet sich hervorragend, um die energiesparende Produktion von Heizwärme zu unterstützen. Durch die Kombination von Solarenergie mit einer der genannten Heizsysteme erreichen Sie eine optimale Energieausbeute. So kann die Heizung hinzugeschaltet werden, wenn die Sonnenenergie nicht mehr genügend Energie liefern kann. Bei der KfW können Sie einen Kombinationsbonus für die Installation einer Solaranlage zusammen mit einer Heizanlage abrufen.

## Umdenken und Handeln

Beim Einbau einer neuen Heizanlage ist es eine Überlegung wert, ob dafür nicht sinnvollerweise eine Heizung mit regenerativer Energiequelle infrage kommt. Denn dies hat nicht nur Vorteile für die Umwelt und Ihren Geldbeutel, auch die gesetzlichen Bedingungen fordern die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Im EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz) wurde festgesetzt, dass in

allen Neubauten seit dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien verwendet werden müssen. Es besagt zusätzlich, dass bis zum Jahr 2020 nahezu 14 Prozent des gesamten Heizenergiebedarfs aus regenerativen Quellen entnommen werden müssen. Deshalb sollte sich jedermann Gedanken darüber machen, eine energiesparende Heizung einbauen zu lassen. Die Technik hat inzwischen etliche hervorragende Systeme zur Wärmegewinnung entwickelt, welche die Wärme allein aus regenerativen Energien produzieren und echte Alternativen zum Öl darstellen.

## Erdgas und Biogas

Energieeffizient lassen sich Wohnräume mit Erdgas in Kombination mit einem Brennwertkessel beheizen. Mithilfe einer intelligenten Regelungstechnik wird die Wärmeerzeugung gesteuert, sodass diese Heizanlage sehr effizient und energieschonend betrieben werden kann. Erdgas als Heizmittel einzusetzen erweist sich im Vergleich zu anderen fossilen Energieträgern als umweltschonende Methode, da es nahezu keine Abgas- und Feinstaubemissionen verursacht. In Zukunft wird sicher auch Biogas eine bedeutende Rolle spielen, das aus heimischen Nutzpflanzen in Biogasanlagen produziert wird. Dieses Gas wird in das Erdgasnetz miteingespeist und kann ebenso für die Erdgasheizung verwendet werden.



## Geothermie

Eine weitere Alternative ist die Technik, die sich die Geothermie zu Nutzen macht. Hier wird mithilfe von Wärmepumpen die natürliche Erdwärme, die sich unter der Erdoberfläche befindet, nach oben befördert. Die Pumpe entzieht ihrer Umgebung die Wärme und erhöht die Luft auf eine Temperatur, mit der sie zum Heizen oder der Warmwasserbereitung genutzt werden kann. Ein Vorteil: Das System unterstützt nicht nur die Beheizung, sondern sorgt im Sommer auch für angenehm kühle Temperaturen. Wie auch beim Erdgas profitieren Sie hier davon, dass Sie ganz autonom über das Heizmaterial verfügen können. Denn ist die Pumpe einmal angeschlossen, können Sie die Energiequelle ganz nach Bedarf nutzen.

## Heizen mit Holz

Auch das Heizen mit Biomasse erfreut sich wachsender Beliebtheit. Besonders Heizungen, die mit Scheitholz, Pellets sowie Hackenschnitzeln betrieben werden, sind groß im Kommen. In Verbindung mit diesen Anlagen wird ein Pufferspeicher für das Warmwasser installiert, der die Schwankungen von Heizleistung und Wärmeabnahme ausgleicht. Dies erhöht den Jahresnutzungsgrad und sorgt für einen niedrigeren Brennstoffverbrauch. Der geringe Ausstoß von CO<sub>2</sub> macht diese Anlagen besonders umweltfreundlich. Denn es wird nicht mehr Kohlendioxid abgegeben als die kleine Menge, die der Baum in seinem Wachstum aufgenommen hat. Aufgrund des hohen Wirkungsgrads und

der zukunftssicheren Aussichten sind diese Heizsysteme auf Holzbasis enorm attraktiv geworden.

## Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW)

Diese Art der Energiegewinnung wird heutzutage nicht mehr nur im großen, industriellen Bereich genutzt, sondern kann inzwischen in Ein- beziehungsweise Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Primär produziert ein BHKW Strom, der entweder im Haushalt genutzt werden oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden kann. Daneben entsteht auch eine Menge Wärme, die für die Beheizung sowie die Warmwassergewinnung im Haus verwendet werden kann. Als Energielieferanten können neben Öl auch regenerative Quellen wie Erdgas, Biogas, Holz und Ähnliches eingesetzt werden. Diese Verwendung der Nutzwärme wird Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) genannt und ergibt einen möglichst hohen Nutzungsgrad. Diese Art der Energiegewinnung wird gemäß dem KWK-Gesetz, das 2008 erneuert und erweitert wurde, staatlich gefördert: Der Betreiber erhält beispielsweise einen Zuschlag vom Staat pro Kilowatt Strom (für Fremd- oder Eigennutzung), das er aus einem BHKW ins Stromnetz überführt.

**Info:** Es gibt attraktive Finanzierungsmöglichkeiten seitens der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), die Förderprogramme für die Nutzung von regenerativen Energien ausweist. Sie vergibt beispielsweise günstige Kredite zu diesen Zwecken.



Qualität verbindet uns

Sanitärtechnik  
Heizung/Solar  
Bauflaschnerei  
Rohrreinigung

Schloßstraße 32  
73660 URBACH

Telefon 071 81/8 46 77  
Telefax 071 81/8 94 81

[kontakt@stolhofer-haustechnik.de](mailto:kontakt@stolhofer-haustechnik.de)

[www.stolhofer-haustechnik.de](http://www.stolhofer-haustechnik.de)

**Unsere Leistungen:**

- ✓ Sanitärtechnik
- ✓ Bauflaschnerei
- ✓ Rohrreinigung mit TV-Ausleuchtung
- ✓ Spülen der Trinkwasserleitungen Rost/Kalk
- ✓ Heizung/Solar
- ✓ Balkon-, Garagen- und Terrassenabdichtungen
- ✓ Badsanierung komplett – Wohlfühlbäder
- ✓ alles aus einer Hand

... und zu jeder Leistung unseren **Kundendienst**



**Ob steil, ob flach, wir machen jedes Dach!**

- Dachumdeckungen jeder Art
- Dachverlängerungen
- Neueindeckung
- Dachisolierung • Innenausbau
- Dachfenster • Gaubenerstellung
- Flaschnerei • Zimmerei
- Reparaturarbeiten

Meisterbetrieb für energiesparende Dächer

**Steffen Lang**

Mobil 01 52/24 02 51 78

Konrad-Hornschuch-Str. 67  
73660 Urbach

Tel. 071 81/60 69 84-6

Telefax 071 81/60 69 84-7

E-Mail [langundstorm@t-online.de](mailto:langundstorm@t-online.de)  
[www.lunds-bedachungen.de](http://www.lunds-bedachungen.de)



Sanitär + Heizung  
erneuerbare Energien  
Bauflaschnerei  
Kundendienst

Rathausplatz 16  
73635 Rudersberg-Schlechtbach  
Telefon: 071 83/30 75 90  
Telefax: 071 83/30 74 48

Herr Wegner: 0171/145 80 84  
Herr Finkbeiner: 0170/5 22 89 44  
E-Mail: [info@finkbeinerwegner.de](mailto:info@finkbeinerwegner.de)



christian kurz  
zimmerei  
holzbau

das sagen unsere kunden:  
„qualitätsbewusst, sauber,  
sympathisch“



- » holzrahmenbau
- » komplette dächer
- » dachaufstockungen
- » dachgaupen
- » dachfenster
- » fassadenarbeiten
- » innenausbau
- » energieberatung
- » restauration/sanierung



Im Täle 19  
73635 Rudersberg-Asperglen  
Fon 07183.302417  
Mobil 0172.7462380  
[mail@kurz-holz.de](mailto:mail@kurz-holz.de)  
[www.kurz-holz.de](http://www.kurz-holz.de)



- Sanitäre Anlagen • Heizungsbau
- Bauflaschnerei • Öl- und Gasfeuerung
- Rohrreinigung • Solaranlagen



Miedelsbacher Straße 53  
73614 Schorndorf-Haubersbronn  
[info@hornung-hs.de](mailto:info@hornung-hs.de)  
[www.hornung-hs.de](http://www.hornung-hs.de)

**Tel.: 07181/65161**

Fax 07181/68609

**Haustechnik aus Meisterhand**

„Wir können viel für Ihr Zuhause tun.“

Gerne beraten wir Sie unverbindlich.“



## Moderne Haustechnik

Wenn der Rohbau fertig ist, geht es an die Feinarbeiten. Machen Sie sich schon frühzeitig Gedanken, welche technischen Einrichtungen Sie für Ihr Eigenheim benötigen. Heutzutage gibt es viele Möglichkeiten, sich den Alltag durch technische Unterstützung zu erleichtern, aber es gibt auch eine riesige Fülle an Anbietern und Varianten. Deshalb sollten Sie sich bei der Planung eingehend damit befassen, welche Technik gewünscht und erforderlich ist.

### Grundlage: Stromversorgung

Die Voraussetzung für jedes Haus ist ein Stromanschluss, um weitere technische Maßnahmen tätigen zu können. Dafür steht am Anfang eine genaue Bedarfsanalyse, mit deren Ergebnissen dann der Strombereitstellungsantrag ausgefüllt werden kann. Da-

raufhin sorgt ein Energieversorgungsunternehmen dafür, dass Sie einen Anschluss an das örtliche Stromnetz erhalten. Dies passiert meist mit Erdkabeln, die unterirdisch bis in Ihr Haus geführt werden. Dort wird dann ein Verteilerkasten installiert, von dem aus die Energieversorgung im Haus koordiniert wird. Sorgen Sie vorausschauenderweise für genügend Steckdosen im Wohnbereich. So ersparen Sie sich später erheblichen Ärger.

### SmartHouse-Technik

Synergien zu nutzen und Systeme zu vernetzen sind die großen Prämissen unserer Zeit. So etablierte sich auch das SmartHouse-Konzept, das facettenreich eine vernetzbare und kommunikationsfähige Haus- und Gebäudetechnik fördert. Diese technischen Errungenschaften können im Alltag

vielseitig unterstützen. Die modernen Informationstechnologien machen's möglich: Verbraucher haben – nach der Vernetzung der Technik in Ihrem Haus – die Möglichkeit, ihr Netzwerk per PC, Palm, Fernbedienung oder Mobiltelefon zu steuern. Ein Funksystem gibt beispielsweise Auskunft darüber, ob beim Verlassen des Hauses alle Türen und Fenster verschlossen wurden. Haushaltsgeräte, wie die Waschmaschine oder der Trockner, können per Funk so gesteuert werden, dass sie in der Nacht starten, wenn der Strom am günstigsten ist. Das bedeutet, dass die moderne Technik nicht nur neuen Komfort bietet, sondern auch zum Energiesparen beiträgt und so die Nebenkosten im Haushalt mindert. Auch für ältere Menschen kann diese Technik äußerst nützlich sein, denn Sani-

täreinrichtungen im Bad können individuell auf jeden Nutzer programmiert oder per Handy bedient werden. Bestes Anwendungsbeispiel: Waschtisch und Toilette richten sich auf behinderten- oder altersgerechte Höhen ein.

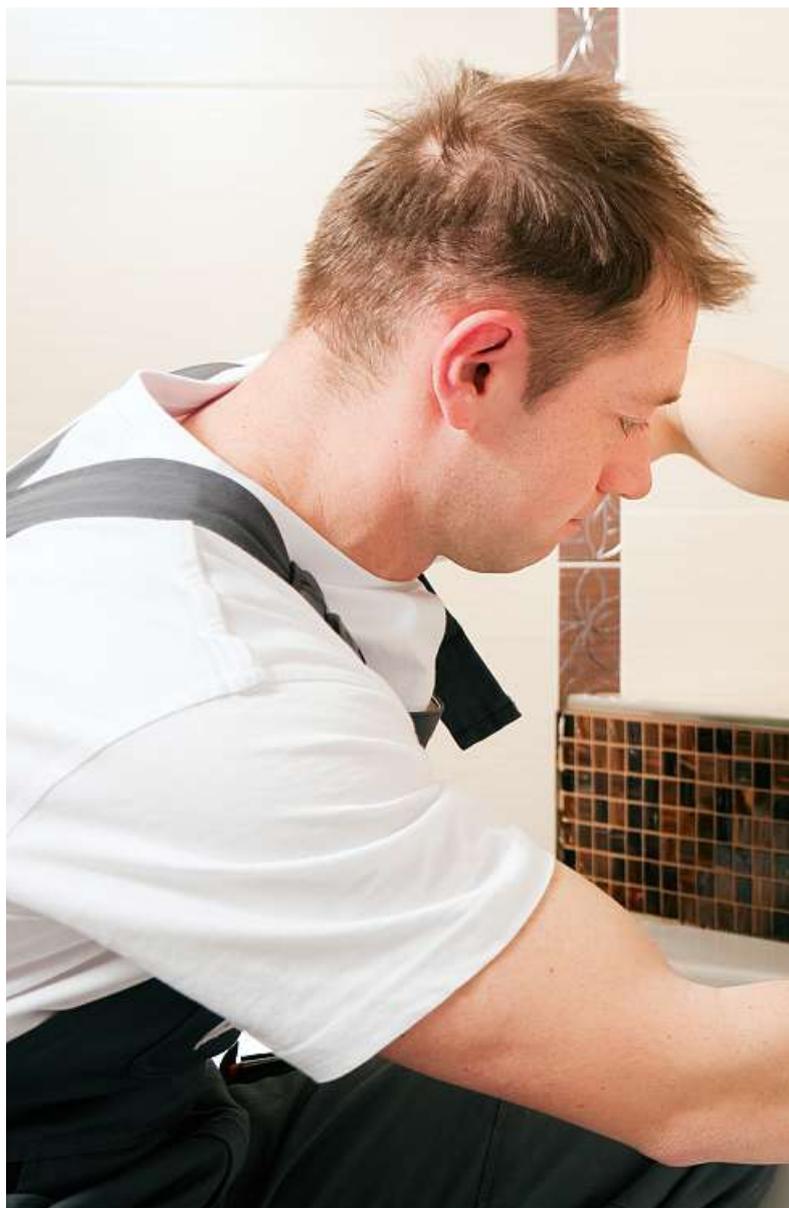
**Info:** Der Sicherheitsaspekt spielt eine große Rolle für die meisten Hausbesitzer. Mithilfe dieser Technologie kann ein „belebtes Haus“ simuliert werden – auch wenn die Bewohner selbst nicht zu Hause sind.

### Lüften: Raumluftqualität durch moderne Lüftungsanlagen

Noch vor einigen Jahren brauchten wir uns um eine ausreichende Lüftung in unseren Häusern keine Gedanken machen. Die Fensterfu-

### Info: Energiespartipps

- Verwenden Sie Steckerleisten mit Schalter, um sicherzugehen, dass Ihr Computer „echt“ vom Netz getrennt ist.
- Bildschirmschoner sind übrigens nicht identisch mit einem aktivierten Energiesparmodus.
- Beim Neukauf eines Computers sollten Sie sich überlegen, ob es nicht auch ein Notebook sein könnte. Diese sind nicht nur platz-, sondern auch energiesparend.
- Baden ist teurer als Duschen! Ein Vollbad ergibt mindestens drei Duschen.
- Mit einem Sparduschkopf können Sie mehr als die Hälfte an Warmwasser einsparen. Rund 18 Liter verbrauchen Sie pro Minute mit einem normalen Duschkopf, nur rund sechs bis acht Liter mit einem Sparduschkopf.
- Mit einer Zeitschaltuhr an Ihrem Warmwasserspeichergerät können Sie verhindern, dass das Gerät Strom frisst, obwohl es beispielsweise nachts nicht in Betrieb genommen wird.
- Statt mit 60 Grad nur mit 40 Grad zu waschen spart rund 50 Prozent Energiekosten. Allerdings reichen bei dem Stand der heutigen Waschmittel auch 30 Grad!
- Beim Wäschetrocknen lohnt es sich, die gewaschene Wäsche vor dem Trocknen zu schleudern. Die Waschmaschine braucht weniger Strom, um zu schleudern, als der Trockner zum Heizen.
- Den Stromverbrauch Ihres Schnurlostelefon reduzieren Sie einfach, indem Sie eine niedrige Sendeleistung einstellen. Die Sprachqualität wird dabei nicht beeinflusst.
- Der Stand-by-Verbrauch mancher Fernseher und Recorder ist immens. Daher empfiehlt es sich, Steckerleisten und Schalter anzuschließen, um die Geräte vollständig vom Stromnetz zu trennen.
- Auch ein voller Staubsaugerbeutel erhöht den Stromverbrauch. Also rechtzeitig wechseln!



gen, das Mauerwerk oder das Dach ließen eher zu viel Frischluft in die Räume als zu wenig. Seitdem hat sich energetisch viel verändert. Gerade neue oder modernisierte, gut isolierte Gebäude und Dächer zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass bei geschlossenen Fenstern kein Luftzug mehr durch undichte Fugen oder Ritzen dringt. Das ergibt jedoch ein neues Problem: dicke Luft. Kochen, Waschen, Duschen, Atmen – täglich produziert jeder Mensch bis zu vier Liter Wasser, die an die Luft abgegeben werden. Wird diese Feuchtig-

keit nicht aus der Wohnung transportiert, schlägt sie sich an kalten Stellen wie etwa Außenwänden nieder. Ein regelmäßiger Austausch der verbrauchten Raumluft gegen frische Außenluft verhindert, dass sich Schimmel bildet. Experten empfehlen alle zwei bis drei Stunden für fünf Minuten zu lüften und im Optimalfall für Durchzug zu sorgen. Einfacher geht es mit steuerbaren Fenstern. So können Mieter und Eigentümer mit der Fernbedienung individuelle Abläufe festlegen, die den Expertenrat berücksichtigen. Die Fenster öff-



**Tipp:** Bevor Sie sich für eine Lüftungsanlage entscheiden, sollten Sie vorab von Ihrem Anbieter die Anlage möglichst in einem Gebäude vorführen lassen, damit Sie eine sichere Entscheidung treffen können. Der Komfortgewinn ist nur schwer in Worte zu fassen, die Energieeinsparung ist deutlich spürbar.

nen und schließen sich, auch wenn die Bewohner nicht zu Hause sind oder das Lüften vergessen. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung sorgt für nie da gewesene Luftquali-

tät in unseren Wohnräumen. Außerdem können Hausstauballergiker genauso frei durchatmen wie Pollenallergiker. Ein positiver Nebeneffekt: Der kurze Zeitraum beim automatischen Lüften sorgt für einen geringen Energieverlust. Es genügt, den Ablauf einmal einzugeben, um jeden Tag für ausreichend Luftaustausch zu sorgen.

### Barrierefreies Bad

Durch eine Beeinträchtigung des Körpers kann sich das gewohnte Umfeld in einen Hindernisparcours verwandeln, in dem die Treppe zu

lang und ohne Halterung nicht zu bezwingen ist, Armaturen sowie Lichtschalter unerreichbar entfernt sind und Stufen oder Kanten sich in Stolperfallen verwandeln. Vor allem das Bad möchte jeder möglichst lange ohne fremde Unterstützung nutzen können, da es sich hier um einen intimen Bereich handelt. Eine innovative Gestaltung des Sanitärbereichs, die einen barrierefreien Zugang ermöglicht, verhilft körperlich eingeschränkten Menschen, die eventuell auf einen Rollstuhl angewiesen sind, zu einer unkomplizierten Nutzung. Einige gesetzliche Rahmenbe-

dingungen und Regeln sowie die DIN-Normen 18024 und 18025 liefern Richtlinien zu den allgemeinen Aspekten der Architektur wie beispielsweise Bewegungsflächen, Zugängen oder dem Boden und den Merkmalen einzelner Produkte wie Toilette, Waschbecken und Griffe. Deutlich muss jedoch gesagt werden, dass es keine allgemeingültigen Vorschriften geben kann, denn die Bedürfnisse der einzelnen Menschen sind sehr unterschiedlich und müssen individuell gelöst werden. Dabei sind sicherlich Kompromisse mit den Vorgaben einzugehen, weil hier gilt: Der Mensch ist der Maßstab für Planung und Bau. Erkundigen Sie sich auch nach finanzieller Unterstützung – es gibt verschiedene Anlaufstellen, die solche Projekte fördern. Dazu gehören unter anderem Kranken- und Pflegekassen sowie Sozial-, Arbeits- und Versorgungsämter. Es gibt auch sogenannte Wohnbauförderungsprogramme der jeweiligen Bundesländer.

### Info: Effizienzklassen

Außerdem sollten Sie beim Kauf von Elektrogeräten auf die Effizienzklassen achten. Der Buchstabe A steht hierbei für einen niedrigen Verbrauch. Bei Kühl- und Gefriergeräten gibt es inzwischen sogar Klasse A++. Diese Geräte verbrauchen dann nur noch 200 Kilowattstunden im Jahr statt 330 Kilowattstunden bei einem Gerät der Klasse A. Dieser Unterschied macht sich auch im Portemonnaie bemerkbar. So können Sie bis zu 130 Euro jährlich einsparen, wenn Sie Ihren 15 Jahre alten Kühlschrank gegen einen neuen eintauschen.



## Solarenergie

Die Sonne ist eine nahezu unerschöpfliche Energiequelle und für jedermann zugänglich. Verschiedene Techniken, die sich heute auf einem hohen technischen Standard bewegen, ermöglichen die Erzeugung von Wärme und Strom mittels Solarenergie. Besonders herauszuheben ist der

umweltschonende Aspekt, da die Energie aus einer rein regenerativen Quelle produziert wird und keine Belastungen für die Atmosphäre mit sich bringt. Diese Art der Energieherstellung ist für den Nutzer sehr rentabel und wird auch von staatlicher Seite mit finanzieller Unterstützung honoriert.

**Info:** Die Sonnenenergie kann auch passiv genutzt werden: Großflächige Fenster mit Wärmeschutzverglasung, die nach Süden ausgerichtet sind, nehmen auch im Winter viel Wärme auf und senken die Heizkosten. Optimal eignet sich dazu ebenfalls ein Wintergarten. Sogar an wolkigen Tagen ist eine positive Wärmebilanz zu erwarten, da die Sonne auch hier Wärme liefert.



### Solaranlagen – Wärmegewinnung mit- hilfe der Sonne

Der Einsatz von Solarkollektoren ist eine sehr effektive und inzwischen weitverbreitete Methode, um Wärme zu erzeugen. Hier wird durch die Sonneneinstrahlung Wasser erwärmt, das für den Warmwasserbedarf im Haushalt genutzt wird oder auch die Heizung im Gebäude unterstützen kann. Im Sommer ist eine hohe Wärmegewinnung vorauszusehen, jedoch kann eine Solaranlage nicht das ganze Jahr hindurch den gesamten Bedarf an Warmwasser für eine Heizung abdecken. Deshalb ist es zu empfehlen, die Solaranlage mit einer anderen Heizung zu kombinieren. Der Einsatz zusammen mit einer Heizanlage, die ebenso mit erneuerbaren Energien betrieben wird – wie zum Beispiel eine Scheitholzanlage oder

eine Erdgasbrennwertheizung –, ist besonders attraktiv, da vom Staat ein Bonus abgerufen werden kann. So kann immer bedarfsgerecht geheizt werden: Falls die Solaranlage nicht mehr ausreicht, kann die Heizung zugeschaltet werden. So können Sie durch die solare Wärme eine Menge an Energiekosten einsparen.

Für eine Solaranlage kommen zwei verschiedene Kollektorarten in Frage: Zum einen gibt es Vakuumröhrenkollektoren, die mit vergleichbar wenig Fläche einen ziemlich hohen Ertrag einbringen, oder – die häufiger verwendete Variante – die sogenannten Flachkollektoren. Diese sind beliebt, weil sie sehr robust und vor allem preiswerter sind. Die Montage erfolgt auf oder im Dach, kann aber ebenso auf einem Flachdach oder an einer Wand realisiert werden.

Zu beachten ist in jedem Fall, dass die Kollektoren möglichst in Richtung Süden installiert werden oder zumindest nach Süd-Westen. Auch die Neigung muss richtig angepasst werden, deshalb ist es anzuraten, einen Fachmann zu beauftragen. Nutzen Sie auch die Angebote der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle), die zinsgünstige Kredite für die Finanzierung von Solaranlagen vergeben.

**Tipp:** Wenn Sie ein Schwimmbad besitzen oder planen, können Sie eine Solaranlage dazu nutzen, das Becken zu erwärmen. Mit der erhöhten Wassertemperatur lassen sich Schlechtwetterperioden überbrücken und die Badesaison verlängern.

## Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen

Eine weitere Möglichkeit, die Sonne als Energielieferant zu nutzen, ist die Erzeugung von Strom mithilfe von Fotovoltaikanlagen. Obwohl sich diese visuell kaum von Solarkollektoren unterscheiden lassen, folgen sie physikalisch einem völlig anderen Konzept. Bei diesem Prinzip wird innerhalb der Solarzelle die Strahlungsenergie der Sonne in elektrische Energie umgewandelt.

Der Besitzer speist den hier produzierten Strom in das öffentliche Stromnetz ein und wird dafür vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen bezahlt. Laut dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz), das den Anteil der erneuerbaren

### Info: In wenigen Schritten zur eigenen Solaranlage

1. Informieren Sie sich im Internet oder mithilfe von Informationsbroschüren. Das Angebot ist vielfältig.
2. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Beratung mit Ihrem Fachhandwerker. Dieser nimmt die notwendigen Maße auf und erstellt ein Angebot.
3. Beantragen Sie eine Förderung, z. B. bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Diese bietet einen zinsgünstigen Kredit, den Sie mit dem Angebot Ihres Installateurs bei Ihrer Bank beantragen können. Schon nach etwa drei bis sechs Wochen können Sie mit dem Bescheid rechnen.
4. Mit dem bewilligten Kredit können Sie den Auftrag zur Installation der Anlage erteilen.
5. Der Startschuss fällt je nach Größe der Anlage nach zwei bis vier Tagen. Ihr Fachhandwerker kümmert sich neben der Installation auch um den Einspeiseanschluss an das öffentliche Stromnetz sowie die Abnahme der Anlage durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen.
6. Ihre neue Anlage müssen Sie bei der Bundesnetzagentur registrieren und die Anlagenleistung sowie den Standort angeben. Die Daten sind Grundlage für die Berechnung der Einspeisevergütung für Anlagen, die im Folgejahr den Betrieb aufnehmen.
7. Nachdem Sie die Rechnung über Ihre FV-Anlage erhalten haben, kann der KfW-Kredit abgerufen werden. Sie senden dazu einfach eine Rechnungskopie an Ihre Hausbank. Innerhalb weniger Tage sollte Ihnen das Geld zur Verfügung stehen.
8. Die gezahlte Mehrwertsteuer für Ihre FV-Anlage bekommen Sie vom Finanzamt erstattet. Dazu erhalten Sie eine zusätzliche Steuernummer. Um den steuerlichen Vorteil nutzen zu können, müssen Sie lediglich das Anschlussprotokoll des Energieversorgungsunternehmens und die Rechnung für die Anlage einreichen.
9. Herzlichen Glückwunsch. Von nun an können Sie die Sonne für sich arbeiten lassen!

Energien in Deutschland erhöhen soll, hat der Stromlieferant innerhalb der nächsten 20 Jahre Anspruch auf diese Einspeisevergütung. Erfahrungsgemäß sind die Anschaffungskosten einer solchen Anlage nach circa zehn Jahren amortisiert und der Besitzer profitiert dann vom reinen Gewinn. Natürlich ist der Ertrag einer Fotovoltaikanlage – gleich wie bei den Solarkollektoren – abhängig von der Ausrichtung, der Dachneigung und der Einstrahlungsintensität.

**Rechenbeispiel:** Es lohnt sich! Die Sonne gibt pro Jahr und Quadratmeter rund 1000 Kilowattstunden ab. Umgerechnet stellt sie so rund 100 Liter Heizöl zur Verfügung.





Unsere Leistungen:

- Innenausbau
- Küchen
- Bäder
- Büro- und Praxismöbel
- Komplettlösungen aus einer Hand
- 3-D-CAD-Planungen

## Möbel Bühler

*Schreinerei* für individuelle Möbel und Innenausbau

info@buehler-schreinerei.de  
www.buehler-schreinerei.de



Michael Bühler  
Berkener Straße 2-4  
73614 Schorndorf  
Telefon 071 81/3270  
Telefax 071 81/3262







**aurenz** bau- und möbel-  
**schreinerei**  
Innenausbau • Einrichtungen • Ladenbau

So oder So?

**Wir bieten Ihnen:**

- Küchen
- Schränke
- Türen & Fenster
- Komplett-Renovierungen

www.aurenz-schreinerei.de • 071 81/41 937  
Rathausstr. 37, 73614 Schorndorf-Schlichten

# BODENBELÄGE

Top-Qualität meisterlich verlegt



**Parkett, Laminat, Teppich, Designbeläge, Schleifen, Versiegeln, Ölen und Pflegen, Restaurierung und Geräteverleih.**

**Jetzt anrufen!**  
**Tel. 071 81 / 2 41 51**





**dätsch**  
PARKETT, TEPPICH UND MEHR...

Dätsch GmbH  
Remsstraße 26  
73614 Schorndorf

**MALERMEISTER**



- Fassadengestaltung
- Innenraumgestaltung
- Bodenbeläge
- Tapezierarbeiten

**Franz Portele**  
Konnenbergstraße 24/1  
73614 Schorndorf  
Telefon 07181/3819  
Mobil 0172/7105695  
E-Mail info@maler-portele.de  
www.maler-portele.de

**Leibbrand: Wir sanieren und gestalten Lebensräume.**



**Leibbrand**  
Lutherstraße 65  
73614 Schorndorf  
Fon 07181-92015-0  
www.leibbrand.de

- Maler und Stuckateur
- Paletti Farbenmarkt
- schau\_raum  
Raumausstattung
- Betec Beton-, Boden- und Balkonsanierung





## Wohnraum lebendig gestalten

Bei der Innenraumausstattung können Sie sich vollkommen ausleben, Ihren persönlichen Stil zeigen und Kreativität beweisen. Denn im Inneren Ihres Hauses sollen in erster Linie Sie und Ihre Familie sich wohlfühlen. Jedoch muss auch darauf geachtet werden, dass neben der Optik auch die Funktionalität der Einrichtung nicht hinten anstehen darf. Die Ausstattung des Hauses sollte sich ganz nach dem Bedarf seiner Bewohner richten, damit sie sich dort gerne aufhalten und sich mit ihrem Zuhause identifizieren können.

### Der Bodenbelag

Zunächst müssen in den Räumen Böden verlegt werden. Aus den verschiedenen Materialien sollten Sie sich das geeignetste für den jeweiligen Raum auswählen. Die Bedürfnisse unterschei-

den sich von Wohnraum zu Wohnraum – im Schlafzimmer werden andere Bodenbeläge benötigt als im Badezimmer. Hier eine kleine Auflistung der gängigen Bodenmaterialien:

- Natürlich, pflegeleicht und einfach zu verlegen sind klassische Holzböden. Wählen können Sie zwischen den verschiedenen Holzarten und Verarbeitungstechniken. Für alle gilt: Es muss ein trockener Untergrund und ein Schutz gegen aufsteigende Nässe vorhanden sein.
- Laminatböden halten extremen Belastungen locker stand und ähneln rein optisch einem Holzboden sehr stark. Für Nassräume sind beide Varianten nicht geeignet.
- Teppichböden bewirken eine gemütliche Atmosphäre und sind angenehm an den Füßen. Achten Sie jedoch darauf, dass der Tep-

pich robust und pflegeleicht ist.

- Fliesen sind eine sehr beliebte Variante für den Bodenbelag – vor allem im Bad. Ihr größter Vorteil ist die einfache und unkomplizierte Reinigung. Sie sind auch als rutschhemmende Fliesen erhältlich – unterteilt in Abriebgruppen von 1 bis 5. Rutschsicherheit ist auch eine Eigenschaft von Feinsteinzeug, das ebenso gerne im Bad verlegt wird.
- PVC-Böden überzeugen durch Langlebigkeit, Strapazierfähigkeit und Hygiene. Es gibt sie in vielen Farben und Mustern – sogar in Parkett-Optik.

### Farbe bekennen

Bei der Innenraumgestaltung spielt auch das Aussehen der Wände eine bedeutende Rolle. Dabei können Sie ruhig einmal in

den Farbtöpfen fassen, denn bunte Akzente lockern die Wohnatmosphäre auf, können beruhigend oder auch anregend wirken. Eine Möglichkeit ist das Tapezieren der Zimmer, wobei Ihnen verschiedene Sorten wie die Raufaser-, Muster- oder Schilftapete zur Verfügung stehen. Viele Hersteller bieten auch Tapeten mit Motiven oder Mustern an, die sich zum Beispiel gut für ein Kinderzimmer eignen. Die andere Möglichkeit ist das Streichen der Räume – und auch hier gibt es eine Fülle an verschiedenen Techniken: die Wisch-, Wickel-, Spachtel-, Tupf-, Lasur- oder Schabloniertechnik. Versuchen Sie es doch einmal mit einer kreativen Alternative zur weißen Wand. Doch wie immer gilt: Weniger ist oft mehr. Sie sollten es nicht mit zu vielen verschiedenen Farben und Mustern überreiben, denn das überfor-

dert unser Auge. Versuchen Sie mit dezenten, aufeinander abgestimmten Akzenten eine interessante, aber angenehme Umgebung zu schaffen. Empfehlenswert ist es auch, sich vorher ein Musterstück zu beschaffen, um sich die tatsächliche Wirkung besser vorstellen zu können. Bei der Wahl der Farbe sollten Sie auf Qualität setzen, denn sie soll ja sowohl umweltfreundlich und gesund als auch hochwertig und deckend sein.

### Die Küche – wohnlich und zweckmäßig

Da dieser Raum sehr häufig genutzt wird, sollte er auf der einen Seite ansprechend gestaltet, gleichzeitig aber auch praktisch eingerichtet sein. Heutzutage lässt sich dies sehr gut vereinbaren, dennoch bedarf es einer genauen Planung im Vorlauf. Sie sollten sich Gedanken darüber machen, welche Wünsche und Ansprüche Sie an Ihre Küche stellen. Soll der Backofen auf Augenhöhe montiert sein? Wird ein zweites Spülbecken benötigt? Sind genügend Stromanschlüsse vorhanden? Denn im Nachhinein ist es sehr ärgerlich, wenn man feststellen muss, dass etwas Wichtiges vergessen wurde. Eine kleine Hilfe dabei

ist es, sich vorzustellen, was sich auf gar keinen Fall in der Küche befinden darf oder was auf jeden Fall anders sein muss als zum Beispiel in der alten Wohnung. Lassen Sie sich am besten eine Küche vom Fachmann planen, damit Sie möglichst zweckmäßig realisiert wird – das spart Zeit und Arbeit. Der Experte liefert meist auch einen Installationsplan mit, damit Sie genau wissen, wo welche Anschlüsse benötigt werden. Wichtig ist generell, dass Oberflächen sowie Boden leicht zu pflegen sind und dass die Küche Ihren Ansprüchen gerecht wird. Soll es eine Wohn-, Arbeits- oder Essküche werden? Heute ist es auch möglich, die Küche ergonomisch (gesundheitsfördernd) einzurichten. Die Arbeitsflächen werden genau auf die richtige Höhe angepasst, die Schränke werden nur so hoch montiert, dass sie gut zu erreichen sind, und es kann ein Arbeitsplatz eingerichtet werden, an dem im Sitzen hantiert wird.

### Erholung und Hygiene – das Badezimmer

Im Badezimmer steht Ihnen wieder eine Vielzahl von Möglichkeiten offen. Neben der Grundausstattung – Badewanne, Dusche, Waschbe-

cken und Toilette – können Sie das Inventar, soweit es Ihr Geldbeutel erlaubt, beliebig erweitern. Ein wichtiges Anliegen sollte hier sein, möglichst wassersparende Geräte einzubauen: Die Technik hat beispielsweise Sparduschköpfe, Spartasten für das WC oder sparsame Armaturen entwickelt, die den Verbrauch um bis zu 70 Prozent senken können. Zu beachten sind auch die Vorschriften zur Installation von Elektrogeräten in Nassräumen. In bestimmten Bereichen, wie rund um Badewanne und Dusche, dürfen überhaupt keine elektrischen Installationen getätigt werden. Und bei den Lampen muss zusätzlich darauf geachtet werden, dass sie spritzwassergeschützt und vom TÜV geprüft sind.

**Tipp:** Gönnen Sie sich Ihre persönliche Wellness-Oase in den eigenen vier Wänden: Eine Sauna fördert die Gesundheit und sorgt zugleich für mehr Entspannung. Überlegen Sie, ob sich in Ihrem Haus noch ungenutzter Raum befindet, und lassen Sie sich von einem Fachmann zu diesem Thema beraten.

### Gemütlichkeit und Wohlfühlen: Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer

Das Wohnzimmer ist – wie schon der Name sagt – das Zentrum im Haus. Dort hält sich die Familie gemeinsam auf, weshalb hier besonders viel Wert auf ein gemütliches Flair gelegt werden sollte. Nützlich ist eine Verbindung auf die Terrasse und zum Garten. Auch im Schlaf- und Kinderzimmer sollte Behaglichkeit

zu spüren sein. Denn dort erholen und entspannen wir uns in der Nacht. Dementsprechend angenehm sollte auch das Raumklima sein. Im Idealfall ist die Temperatur angemessen, aber nicht zu hoch und die Luft frisch und ausreichend. Außerdem ist ein guter Schallschutz von Vorteil, um möglichst viel Ruhe zu gewährleisten. Hier kann jeder seinen persönlichen Bereich ganz nach seinem Geschmack einrichten. Besonders in den Kinderzimmern ist es ratsam, die Einrichtung möglichst bedarfsgerecht auszusuchen – sie muss ja auch mit dem Bewohner mitwachsen: Kleinkinder haben ein großes Spielbedürfnis, mit der Einschulung sollte im Zimmer ein Platz zum Lernen geschaffen werden und ab dem Teenageralter nehmen die Kids die Gestaltung ihres Wohnbereichs, der ab sofort zur Privatsphäre wird, sehr wahrscheinlich selbst in die Hand.

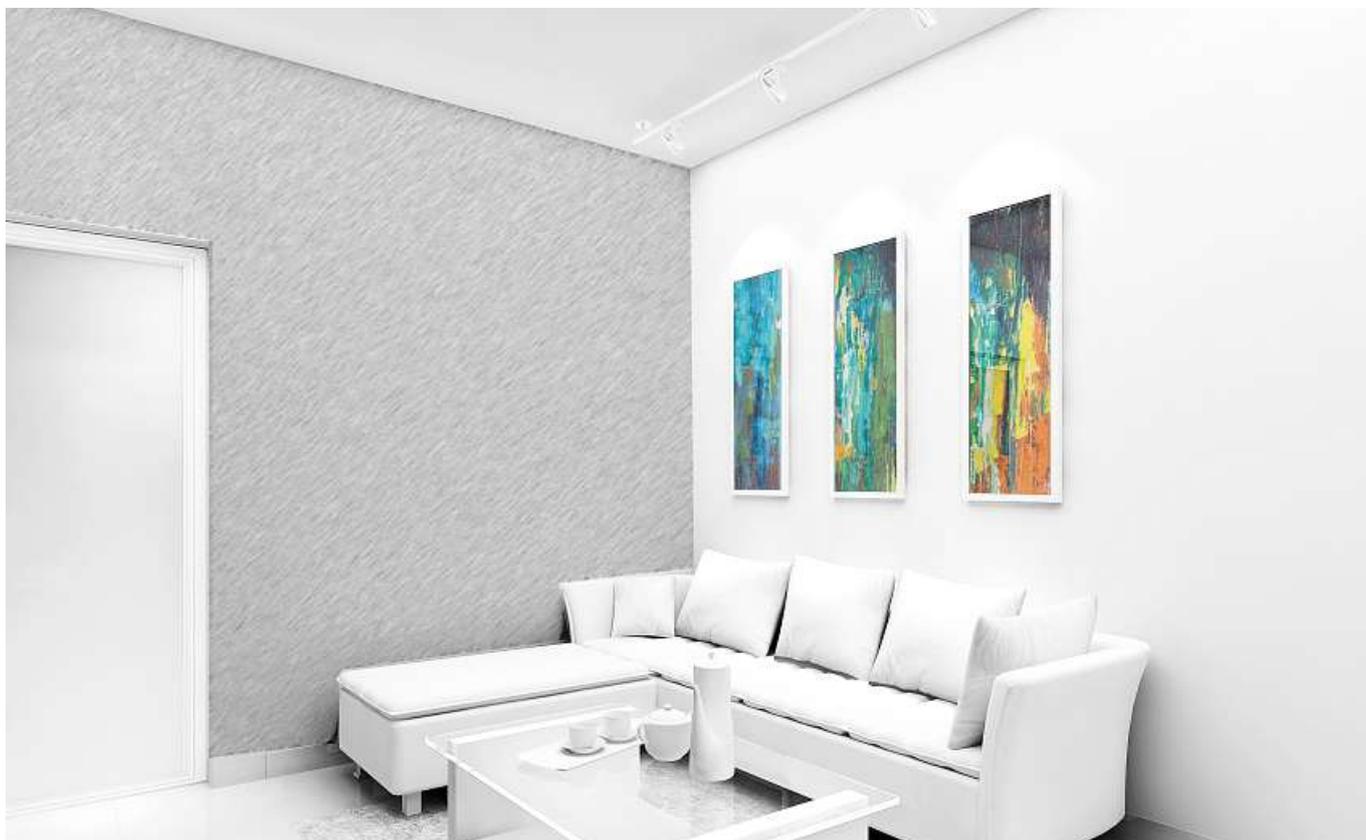
#### Tipps zur Gestaltung der Wohnräume:

- Möbel müssen nicht immer an der Wand aufgestellt werden. Als Raumteiler können sie das Zimmer gelungen gliedern.
- Den Reiz einer Wohnung machen meist die Kleinigkeiten aus, mit denen Akzente gesetzt werden: Pflanzen, Bilder, Fotos oder Vorhänge.
- Spielen Sie mit dem Licht! Die richtigen Lampen, Strahler und Leuchten setzen die Einrichtung gekonnt in Szene. Wie wäre es zur Abwechslung mal mit indirekter Beleuchtung?
- Blumen und Grünpflanzen lockern die Atmosphäre auf und verhelphen zu einem gesunden Raumklima.



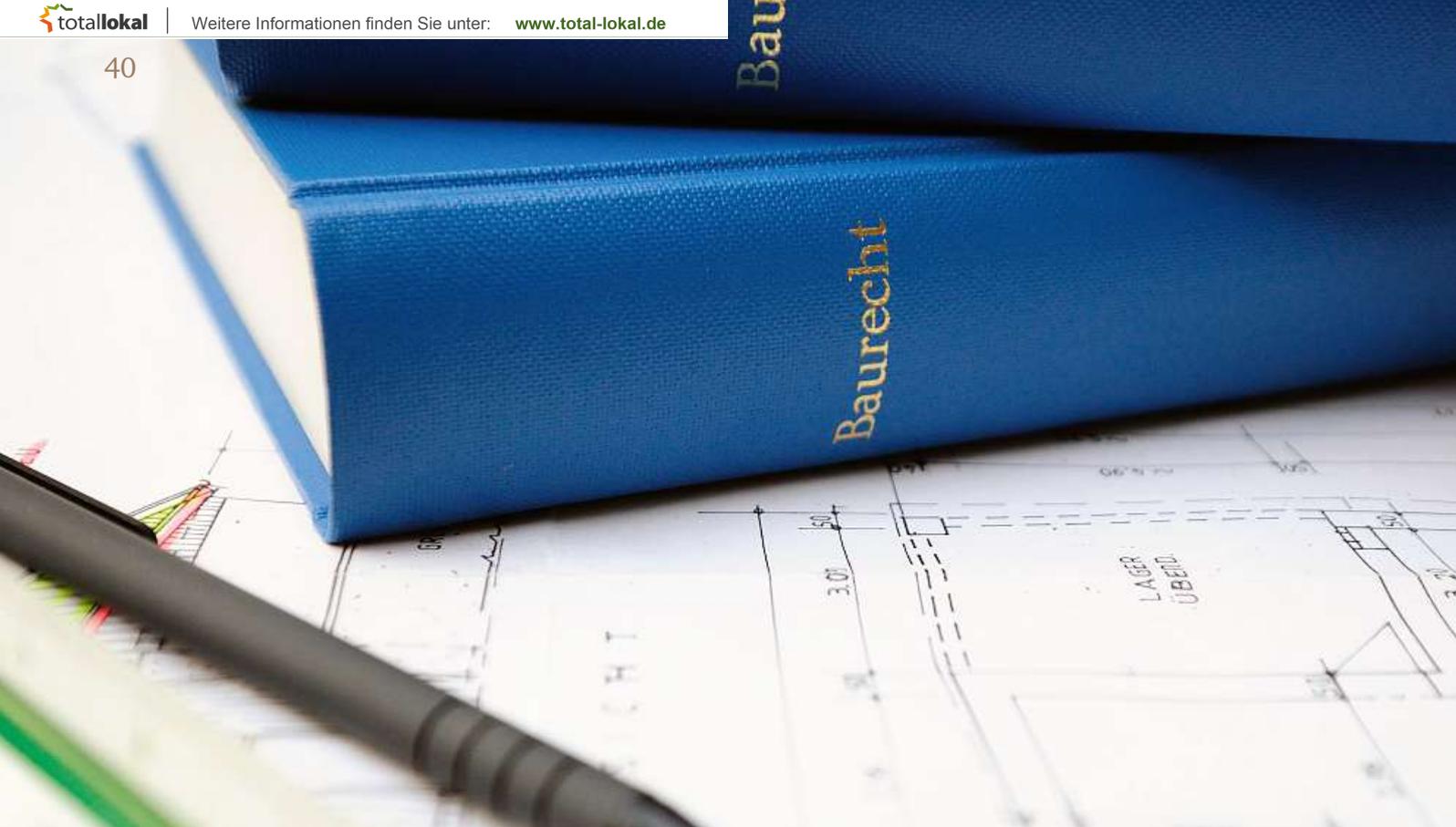
### Info: Eine Spielwiese unterm Dach

Um sich bestmöglich entwickeln zu können, brauchen Kinder vor allem in den ersten Lebensjahren viel Platz, um zu spielen, zu toben oder krabbelnd die Welt zu entdecken. Doch gerade das Kinderzimmer ist in vielen Haushalten das kleinste Zimmer. Eine Spielwiese direkt unter dem Dach kann hier Abhilfe schaffen. Und sie bietet nebenbei auch optimale Bedingungen für die Entwicklung Ihres Kindes. Viel Platz und Licht sind in einem ausgebauten Dachgeschoss optimal vereint. Natürlich muss dabei ganz besonders auf die Sicherheit geachtet werden: Dachfenster mit Kindersicherung sind Pflicht und werden mittlerweile von vielen Herstellern angeboten. Auch wenn die lieben Kleinen älter werden, bietet ein Zimmer im Dachgeschoss noch viele Vorteile. Ein Dachzimmer, das sich etwas von den übrigen Zimmern abgrenzt, bietet eine ideale Rückzugsmöglichkeit für Jugendliche.



### Info: Feng Shui – die etwas andere Wohnqualität

Nicht nur der passende Bodenbelag und die richtige Wandfarbe tragen zum Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden bei. Manchmal fehlt einem Raum die harmonische Schwingung. Die Rede ist von Feng Shui. Der Begriff ist derzeit in aller Munde. Es handelt sich hierbei um eine jahrtausende alte Lehre, bei der die Kräfte der Natur genutzt werden sollen. Wörtlich übersetzt bedeuten die Begriffe „Wind und Wasser“. Feng Shui bezeichnet die Wissenschaft, in Harmonie mit der Umgebung zu leben, um dabei Glück, Wohlstand und Gesundheit zu erlangen. Oftmals ist es nur ein Gefühl des Unwohlseins, das einen zwingt, den Raum zu verlassen. Hierbei kann es sich um negative Schwingungen handeln. Ein Zimmer muss nicht immer mit teuren und edlen Möbeln ausgestattet sein. Wenn im Raum Farbe und Formen harmonisch aufeinander abgestimmt sind, fühlt man sich auf Anhieb wohl. Kurz: Mit Feng Shui schaffen Sie in Ihren eigenen vier Wänden Harmonie und steigern gleichzeitig Ihre Lebensqualität. Für eine qualifizierte Beratung sprechen Sie am besten mit Ihrem örtlichen Feng Shui-Berater.



# Bauvorschriften in Grundzügen

## Das Baurecht – allgemein

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

Das Bauplanungsrecht klärt vorab, wo und was prinzipiell gebaut werden darf. Die genauen Regelungen finden sich im Baugesetzbuch (BauGB). Außerdem geben die Bebauungspläne als Ortsrecht der Gemeinden zusammen mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Auskunft. Das Bauplanungsrecht ist bundesweit einheitlich. Das Bauordnungsrecht wiederum ist geregelt durch die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO). Darin wird genau festgelegt, wie und unter welchen Umständen gebaut werden darf. Es beschäftigt sich also mit der konkreten Ausführung des Bauvorhabens. Damit

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

## Das Bauplanungsrecht

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

Die Bauleitplanung ist gegliedert in zwei Stufen: Als Vorbereitung dient der für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellte Flächennutzungsplan, anschließend wird der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan

(§ 1 Abs. 2 BauGB) erarbeitet. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dabei soziale, wirtschaftliche und umweltschonende Anforderungen nachhaltig berücksichtigen. Dadurch wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung garantiert.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der auch vorbereitender Bauleitplan genannt wird, versteht sich als erste grobe Planung bezüglich der Nutzung des Gemeindegebietes. Er liefert also eine Richtlinie, ob eine Fläche zum Beispiel zum Wohnen, Arbeiten oder für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden soll. Er umfasst im Gegensatz zum Bebauungsplan das gesamte Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan besitzt allerdings noch

keine allgemeine Verbindlichkeit, es entsteht also kein Anspruch auf die dargestellte Nutzung. Ein Bebauungsplan, der diese Eigenschaft dann aufweist, kann jedoch nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## Bebauungsplan

Die Gemeinde beschließt aus dem Flächennutzungsplan folgend die Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan, § 30 BauGB), wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Im Bebauungsplan werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen detailliert für relativ kleine Gemeindeteile festgelegt. Der Bebauungsplan weist ein Gebiet also als Misch-, Wohn- oder Industriegebiet aus, regelt

die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie Baugrenzen. Zusammengefasst regelt der Bebauungsplan also, welches Gebäude wie und an welcher Stelle gebaut werden darf. Viele Bebauungspläne beinhalten neben den eigentlichen Festsetzungen auch noch örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO über die genaue Ausgestaltung des Außenbereichs baulicher Anlagen. Hier kann zum Beispiel die Auswahl der Baustoffe und der Farben des Hauses sowie die Neigung der Dächer von Wohnhäusern eine Rolle spielen.

Als Bauinteressent sollten Sie sich daher auf jeden Fall bei der Gemeinde oder bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde über den Inhalt des jeweiligen Bebauungsplanes informieren, um zu erfahren, ob Ihren Bauabsichten nichts im Wege steht.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Dieser Rechtsanspruch schließt jedoch nicht die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes mit ein.

### Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) stellt innerhalb des Bebauungsplans sicher, dass die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden. Zudem wahrt er durch die Einplanung freier Grünflächen und Biotope den Erholungswert einer Region. In den meisten Bundesländern besitzt er allerdings nur

Rechtswirksamkeit, wenn seine Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Wesentliche Ziele des Grünordnungsplans sind:

- der Schutz von Biotopen und anderen schützenswerten Landschaften
- die Erhaltung von Grün- und Baumbestand
- die Negativwirkungen eines Bauvorhabens so minimal wie möglich zu halten
- die Begrünung der urbanen Flächen zur Erholungsnutzung
- ein attraktives Fuß- und Radwegenetz zu gewährleisten

Der GOP wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan erarbeitet. Die Belange betroffener Bürger sowie Amtspersonen können artikuliert werden und fließen so in die Planung mit ein.

### Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien kann eine Ausnahme und/oder Befreiung (§ 31 BauGB) ein eigentlich nicht zulässiges Vorhaben doch noch ermöglichen. Dabei bietet das Baugesetzbuch zwei Möglichkeiten. Zum einen kann eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sein. Zum anderen können Sie einen städtebaulich begründeten Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung müssen Sie im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich beantragen, außerdem wird sie nicht bereits im Bebauungsplan aufgeführt. Befreiungen sind jedoch nur bei Einhaltung von zwei Gesichtspunkten möglich: Die Grundzüge der gemeindlichen Planungsab-



sichten dürfen nicht verletzt werden und die beantragte Abweichung muss außerdem städtebaulich vertretbar sein. In aller Regel muss deshalb eine besondere Grundstückssituation eine Befreiung rechtfertigen. Individuelle Gründe, die sich nicht auf das Grundstück beziehen, sondern Sie als Person betreffen, sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten und den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag mit der Gemeinde und mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde klären.

### Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde muss am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden, um die gemeindliche Planungshoheit sicherzustellen. Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde

im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren und nimmt zur Erschließung Stellung.

### Vorhaben- und Erschließungsplan

Auch der Vorhaben- und Erschließungsplan hat wie der normale Bebauungsplan die Aufgabe, für eine genau

festgelegte Fläche Baurecht zu schaffen. Allerdings gibt es zwei grundlegende Unterschiede. Erstens besteht eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung, was beim Bebauungsplan nicht der Fall ist. Zweitens gibt es im Verfahren zur Erarbeitung des Planes einen Unterschied: Hier agiert eine Privatperson, die als Vorhaben- und Erschließungsträger zunächst seine Pläne mit der Stadt abstimmt. Diese Pläne werden im Anschluss dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vorgelegt. Zusätzlich schließen die Stadt und die Privatperson einen bindenden Vertrag. Darin wird unter anderem festgelegt, dass der Vorhabenträger sein Vorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraumes durchführt.

#### **Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich**

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten entstanden, da Bebauungspläne erst seit 1960 Anwendung finden. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich)

richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn sich das geplante Gebäude sowohl bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die näheren Umgebung einfügt ohne das Ortsbild zu stören. Zudem muss die Erschließung vollständig gesichert sein und ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima darf nicht gefährdet werden. Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien der Zulässigkeit eines Vorhabens. Sie müssen sich auf viele Anpassungen Ihres Bauvorhabens einstellen, wenn sich die bereits vorhandenen Gebäude sehr homogen präsentieren. Daher lohnt es sich auf jeden Fall, einen genauen Blick auf das Gebiet zu werfen, in dem Sie Ihr Bauvorhaben verwirklichen wollen.

#### **Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Außenbereich**

Der Außenbereich bezeichnet ein Gebiet der Gemeinde, für das kein Bebauungsplan vorliegt und das außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegt. Grundsätzlich darf

im Außenbereich nicht gebaut werden (§ 35 BauGB). Er soll Erholungswert bieten und ist für land- und forstwirtschaftliche Nutzung prädestiniert. Planen Sie dennoch ein Vorhaben in diesem Bereich, lohnt es sich, mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde frühzeitig in Kontakt zu treten.

Das Bauplanungsrecht erlaubt eine Bebauung in diesem Bereich nur, wenn Sie ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben planen und Ihnen öffentliche Interessen nicht im Wege stehen. Zu den privilegierten Bauvorhaben zählen unter anderem land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Windenergieanlagen, Biomasseanlagen und gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder sich in einem Wohngebiet nachteilig auf ihre nähere Umgebung auswirken würden. Auch solche Bauvorhaben dürfen allerdings nicht gewissen öffentlichen Belangen bezüglich des Umweltschutzes, Denkmalschutzes oder der Wasserwirtschaft widersprechen. Ferner dürfen auch die Regelungen des Flächennutzungsplans und des Land-

schaftsplans nicht verletzt werden. Nur wenn diese beiden Bedingungen erfüllt sind, ist ein Bauvorhaben innerhalb des Außenbereichs zulässig. Wenden Sie sich im konkreten Falle direkt an die Baugenehmigungsbehörde, wenn Sie weitere Fragen haben.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

## **Das Bauordnungsrecht**

### **Allgemein**

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt.

In Baden-Württemberg ist dies die Landesbauordnung



(LBO) in der Fassung von 2010. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Eine Baugenehmigung muss immer dann erteilt werden, wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Ergänzend zur LBO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

**Abstandsflächen (§ 5 LBO)**  
Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens zweieinhalb Meter Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten.

„Bei der Bemessung der Abstandsfläche bleiben außer Betracht

- untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als eineinhalb Meter vor die Außenwand vortreten,
- Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als fünf Meter sind, nicht mehr als eineinhalb Meter vortreten und von Nachbargrenzen mindestens zwei Meter entfernt bleiben.“

Im übrigen bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der jeweiligen Wandhöhe; sie beträgt

- „allgemein 0,4 der Wandhöhe,

- in Kerngebieten, Dorfgebieten und in besonderen Wohngebieten 0,2 der Wandhöhe,
- in Gewerbegebieten und in Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe. Sie darf jedoch zweieinhalb Meter, bei Wänden bis fünf Meter Breite zwei Meter nicht unterschreiten.“

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der oben genannte Mindestgrenzabstand von zweieinhalb Metern ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

*Abstandsflächen in Sonderfällen (§ 6 LBO)*

„In den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind zulässig:

1. Gebäude oder Gebäude- teile, die eine Wandhöhe von nicht mehr als einem Meter haben,
2. Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis drei Meter und einer Wandfläche bis 25 Quadratmeter,
3. bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, soweit sie nicht höher als zweieinhalb Meter sind oder ihre Wandfläche nicht mehr als 25 Quadratmeter beträgt,
4. landwirtschaftliche Gewächshäuser, die nicht unter Nummer zwei fallen, soweit sie mindestens einen Meter Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.“



**Die am Bau Beteiligten**  
*Grundsatz (§ 41 LBO)*

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

Insbesondere bei den verfahrensfreien Bauvorhaben und dem Kenntnissgabeverfahren haben Entwurfsverfasser und Bauleiter eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen vorstehend genannte Vorhaben ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

*Bauherr (§ 42 LBO)*

„Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder kenntnissgabepflichtigen Bauvor-

habens einen geeigneten Entwurfsverfasser, geeignete Unternehmer und einen geeigneten Bauleiter zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen an die Baurechtsbehörde.

Bei Bauarbeiten, die unter Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden, ist die Bestellung von Unternehmern nicht erforderlich, wenn genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken.“

„Kenntnissgabepflichtige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden.“

*Entwurfsverfasser (§ 43 LBO)*

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

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

#### *Unternehmer (§ 44 LBO)*

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

Nachweise über die Brauchbarkeit der Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

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

#### *Bauleiter (§ 45 LBO)*

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

die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.“

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

#### **Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit**

##### *Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 49 LBO)*

Grundsätzlich bedarf die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist. Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO entbindet Sie nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden, und lässt die

Eingriffsbefugnisse der Baurechtsbehörde unberührt.

#### *Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 50 LBO)*

Der § 50 LBO legt fest, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen. Dazu gehören zum Beispiel Gebäude ohne Aufenthaltsräume oder die meisten Garagen. Es ist Ihnen als Bauherren aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung zu informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige untere Baurechtsbehörde. Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei.

#### **Genehmigungsverfahren**

##### *Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)*

Der Absatz eins dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, auf die das Kenntnisgabeverfahren anwendbar ist. Das sind:

- Wohngebäude,
- Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern (Gebäudeklasse 1–3), ausgenommen Gaststätten,
- sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sowie
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu oben genannten Bauvorhaben.

Ausgenommen sind Sonderbauten, falls diese nicht bereits zu den verfahrensfreien Vorhaben nach § 50 gehören.

Der Absatz zwei regelt die Voraussetzungen, unter denen dieses Verfahren durchgeführt werden kann. Die obigen Vorhaben müssen demnach:



- Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (nach dem 29.06.1961 rechtsverbindlich geworden) oder im Geltungsbereich einer Satzung nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und
- außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre liegen.

Die Baurechtsbehörde prüft die ihr vorgelegten Bauvorlagen nicht. Dessen ungeachtet müssen diese Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verantwortlich dafür ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser.

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

#### *Baugenehmigungsverfahren (§ 58 LBO)*

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

Für den Fall, dass mehrere Behörden an einem Genehmigungsverfahren beteiligt sind, existiert die sogenannte Konzentrationswirkung. Im Fall des Baugenehmigungsverfahrens bedeutet

dies, dass in der Regel alle für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen in der Baugenehmigung enthalten sind. Die Gemeinde ist dafür zuständig, sich mit allen zuständigen Stellen abzusprechen.

„Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.“

#### *Teilbaugenehmigung (§ 61 LBO)*

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. „Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zugelassen werden, wenn nach dem Stand der Prüfung des Bauantrags gegen die Teilausführung keine Bedenken bestehen (Teilbaugenehmigung).“

Diese Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis, zum Beispiel bei einem schwierigen Bauvorhaben, den Beginn der Bauarbeiten vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu gestatten.

#### *Geltungsdauer der Genehmigung (§ 62 LBO)*

„Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist.

Die Frist nach Absatz eins kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren schriftlich verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen ist.“

#### *Bauvorbescheid (§ 57 LBO)*

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

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen:

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

Die Bauvoranfrage kann formlos gestellt werden. Die jeweilige Bauaufsichtsbehörde erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung hinsichtlich einzelner, im Antrag gestellter Fragen. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung, das heißt die Gültigkeit des Bauvorbescheids, beträgt drei Jahre. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändern sollte.

#### **Der Bauantrag**

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist in zweifacher Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen. Falls die Gemeinde nicht die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist, müssen Sie den Bauantrag in dreifacher Ausfertigung abgeben.

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.

Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:

- ein Übersichtsplan
- ein einfacher oder qualifizierter Lageplan
- die Bauzeichnungen
- die Baubeschreibung
- der Standsicherheitsnachweis, die Ausführungszeichnungen und die anderen bautechnischen Nachweise
- die Darstellung der Grundstücksentwässerung

Die Bauaufsichtsbehörde kann jedoch weitere Unterlagen fordern, wenn diese zur Beurteilung der Baumaßnahme oder der baulichen Anlage erforderlich sind.

Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

#### *Behandlung des Bauantrages (§ 53 LBO)*

„Die Gemeinde hat den Bauantrag, wenn sie nicht

selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung innerhalb von drei Arbeitstagen an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten.“

*Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein!*

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Nur ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen. Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung. Der Baugenehmigungsbescheid ergeht gegebenenfalls mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmi-

gungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und eventuell Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

„Im Kennznisgabeverfahren hat die Gemeinde innerhalb von fünf Arbeitstagen

- dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich zu bestätigen und
- die Bauvorlagen sowie Anträge nach § 51 (Kennznisgabeverfahren), wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten.“

Vorstehendes gilt nicht, wenn die Gemeinde feststellt, dass

- die Bauvorlagen nicht vollständig sind,
- die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,

- eine hindernde Baulast besteht oder
- planungsrechtliche Belange entgegenstehen.

Dies ist dem Bauherrn von der Gemeinde innerhalb von fünf Arbeitstagen mitzuteilen.

*Fristen im Genehmigungsverfahren, gemeindliches Einvernehmen ( § 54 LBO)*

„Die Baurechtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sind sie unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, welche Ergänzungen erforderlich sind und dass ohne Behebung der Mängel innerhalb der dem Bauherrn gesetzten, angemessenen Frist der Bauantrag zurückgewiesen werden kann.“

Über den Bauantrag entscheidet die Baurechtsbehörde innerhalb von zwei Monaten. Bei einigen Ausnahmeregelungen, wie zum Beispiel bei einem Bauvorbescheid, muss sie bereits nach einem Monat eine Entscheidung fällen. Diese Fristen beginnen, wenn der Bauantrag vollständig der Baurechtsbehörde vorliegt. Eine Fristverlängerung um einen weiteren Monat ist nur ausnahmsweise zulässig.

#### **Nachbarbeteiligung (§ 55 LBO)**

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine dauerhafte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Harmonisch nebeneinander zu leben ist sicherlich besser, als sich dem Stress

von ständigen Streitereien auszusetzen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen. Starten Sie daher am besten von Anfang an die Beziehung zu Ihren Nachbarn auf dem richtigen Fuß.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern und verteuern, falls es zu einem Rechtsstreit kommt. Vor allem, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, könnten Probleme auftreten, denn als direkt Betroffener kann der Nachbar die Baugenehmigung anfechten.

Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat zwar keine aufschiebende Wirkung. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs zu beantragen. Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Dieser Paragraph legt daher fest, dass die Gemeinde die Eigentümer angrenzender Grundstücke von dem Bauantrag benachrichtigt. Das kann entfallen, wenn eine schriftliche Zustimmungserklärung vorliegt oder die Nachbarn durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden. Einwendungen müssen innerhalb von vier Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung bei der Gemeinde schriftlich eingereicht werden. Diese leitet die Einwendungen mit ihrer Stellungnahme an die Baurechtsbehörde weiter.



## KRANZ § ABELE

RECHTSANWÄLTE

Dr. Klaus Abele

Rechtsanwalt • Fachanwalt für Verwaltungsrecht • Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

RECHTSGEBIETE • Bau- und Architektenrecht • Verwaltungsrecht • Wohneigentums- und Mietrecht

Karlsplatz 4 · 73614 Schorndorf · Telefon 07181 93200 · Telefax 07181 932023 · E-Mail [info@rae-kranz-abele.de](mailto:info@rae-kranz-abele.de)



### Rechtsanwälte Harth & Traub

in Bürogemeinschaft



#### Andreas Traub

Theodor-Körner-Straße 13, 73614 Schorndorf  
Telefon: 071 81/5042, Fax: 071 81/5908  
E-Mail: [post@rechtsanwalt-traub.de](mailto:post@rechtsanwalt-traub.de)  
[www.rechtsanwalt-traub.de](http://www.rechtsanwalt-traub.de)

#### Tätigkeitsschwerpunkte:

Arbeitsrecht, Baurecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Sozialrecht, Vertragsrecht, Verwaltungsrecht, Inkasso und Verbraucherinsolvenz

Bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren müssen Bedenken gegen das Bauvorhaben innerhalb von zwei Wochen bei der Gemeinde vorgebracht werden.

#### Baulast und Baulastenverzeichnis (§§ 71 und 72 LBO) – Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen –

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis, das bei der jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt wird, eingetragen werden.

Dabei verpflichtet sich ein Grundstückseigentümer – in der Regel ein beteiligter Nachbar – in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wichtigsten Baulasten dienen der Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast oder Anbaubaulast)
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Zusammenfassungsbaulast)
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die häufigsten Arten der Baulast sind die Abstandsbaulast und die Anbaubaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Abstandsbaulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, es wird nur eine

für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt.

Bei der Anbaubaulast erklärt der Eigentümer des Nachbargrundstückes, dass er an ein auf seiner Grenze ohne Abstand errichtetes Gebäude entsprechend anbauen wird.

Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

#### Verfahren und Rechtsfolgen

Die Baulast muss in schriftlicher Form oder als Niederschrift abgegebene Erklärung von allen Grundstückseigentümern unterschrieben werden. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur

öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden.

Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid. Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

#### Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht sogar die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

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 Optimierungsmöglichkeiten. Architekten in Ihrer Nähe finden Sie unter: [www.architektenprofile.de](http://www.architektenprofile.de)

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

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





# Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser! Als wertvolle Einkaufshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de).

Anwaltskanzlei	47	Farbenfachgeschäft	22, 36	Malerfachbetriebe	22, 36	Sicherheitsplanung	18
Architektenkammer	48	Fassadenbau	22	Metallbau	22	Stadtwerke	U2
Architekturbüros	2, 12, 18	Fenster	22	Möbelwerkstätte	36	Statik	18
Baubegleitung	18	Fensterbau	22, 25	Objektplanung	18	Stuckateur-	
Bauberatung	18	Fliesenfachgeschäft	22	Parkettfachbetrieb	36	fachbetriebe	22, 36
Bauflaschnerei	30	Gebäudetechnik	U4	Raumausstattung	22, 36	Tragwerksplanung	18
Bauplanung	12, 18	Haustechnik	30, U4	Rechtsanwalt	47	Vermessungsbüro	18
Baustatik	12, 18	Haustüren	22	Sachverständiger für		Wohnungsbau	18
Bauunternehmen	12, 18	Heizung	30	Schäden an Gebäuden	18	Zimmerei	30
Dachbau	22	Heizungsbau	30	Sanitär	30		
Dachdeckerbetrieb	30	Holzbau	30	Sanitäre Anlagen	30		
Fachanwältin für		Immobilien	6, U4	Sanitärtechnik	30		
Miet- und Wohnungs-		Ingenieurbüro		Schlosserei	22		
eigentumsrecht	U4	für Bauplanung	12	Schreinerei	36		

U = Umschlagseite

## IMPRESSUM

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ MOBILE WEB

  
**mediaprint**  
infoverlag

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Schorndorf, Amt für Bauen und Stadtentwicklung. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt das Amt für Bauen und Stadtentwicklung entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

**Quellennachweis:** S. 3 – Oswald-Fotodesign; S. 4, 44 – MEV-Verlag; S. 5 – RFF/Fotolia; S. 6, 19, 32, 37 – Fotolia; S. 7 – Eisenhans/Fotolia; S. 8 – Public domain; S. 9 – Yuri Arcurs/Fotolia; S. 10 – PeJo/Fotolia; S. 11 – pressmaster/Fotolia; S. 12 – Udo Kroener/Fotolia; S. 13 – darknightsky/Fotolia; S. 14 – Schulz-Design/Fotolia; S. 15 – Peter Atkins/Fotolia; S. 16 – pics/Fotolia; S. 16 – ankiro/Fotolia; S. 20 – Thinkstockphotos.com; S. 21 – MC/Fotolia; S. 21 – Picture-Factory/Fotolia; S. 22 – Frank Oppermann/Fotolia; S. 23 – G. Schwarz/Fotolia; S. 25 – fdenb/Fotolia; S. 26 u. 27 – Habermann: [www.fotoreporter.de](http://www.fotoreporter.de); S. 28 – Martin Winzer/Fotolia; S. 29 – banglds/Fotolia; S. 31 – Gina Sanders/Fotolia; S. 32 groß – Polylooks; S. 34 groß – ogressie/Fotolia; S. 34 – Jürgen Fälchle/Fotolia; S. 35 – Marina Lohrbach/Fotolia; S. 37 – yong hong/ Fotolia; S. 38 – Esquire/Fotolia; S. 39 – Kzenon/Fotolia; S. 39 groß – barunpatro@sx.hu; S. 40 – Bill Ernest/Fotolia; S. 41 – Stadt Schorndorf; S. 42 – Dariusz T. Oczkowicz, ars digital media services/Fotolia; S. 43 – Franck Boston/Fotolia; S. 46 – FrankU/Fotolia; S. 47 – Sandor Jackal/Fotolia; U3 – Eisenhans/Fotolia

### 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

73614062/1. Auflage / 2013

Druck: Wichner Druck  
Otto-Dix-Straße 1  
07548 Gera



# **SCHATZ-Gruppe**

## Vier Lösungen auf eine Frage - was können wir für Sie tun?

**SCHATZ projectplan GmbH**  
Architekten + Ingenieure

Kreative und wirtschaftliche Planungen für Neu- und Umbauten sowie Optimierung von Sanierungen



**SCHATZ projectplan GmbH**  
Ing.-Büro Gebäudetechnik

Innovative Planungslösungen mit modernsten Technologien für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro



**SCHATZ projectbau GmbH**  
Schlüsselfertiges Bauen

Ein kompetentes Team bietet Qualität und kurze Bauzeiten zu Festpreisen



**SCHATZ projectbau GmbH**  
Bauträger + Immobilien

Über 40 Jahre geballte Erfahrung in allen Bereichen rund um die Immobilie



SCHATZ-Gruppe . Am Ziegelgraben 26 . 73614 Schorndorf . Tel. 07181 401-0 . [www.schatz-gruppe.de](http://www.schatz-gruppe.de) . [info@schatz-gruppe.de](mailto:info@schatz-gruppe.de)



# Kanzlei an der Wache

Rechtsanwälte

**Barbara  
Lischik-Nickel**

Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt  
für Familienrecht

**Sabine  
Hautz-Hilgart**

Marktplatz 12, 73614 Schorndorf, Telefon 071 81/24052, Telefax 21607

