



LANDESHAUPTSTADT  
SAARBRÜCKEN

*Informationen und  
Ratschläge für  
Interessierte*



*Bauen in  
Saarbrücken*

# AG

FLIESEN  
PLATTEN  
MOSAİK

Andreas Gleser  
Am Gilbenkopf 20  
66113 Saarbrücken

Tel.: 06 81 - 9 48 78 87  
mobil 0179-1009878

Email: [info@fliesen-ag.de](mailto:info@fliesen-ag.de)  
Web: [www.fliesen-ag.de](http://www.fliesen-ag.de)

www.rende.org

Gerüstbau  
**Rende** GmbH



Quierschied  
Am Glückauf 2  
Tel. 0 68 97/96 43-0  
Fax 0 68 97/96 43-18

Ensdorf  
Tel. 0 68 31/5 30 91  
Fax 0 68 31/5 30 98

Luxemburg  
Tel. 0 03 52/67 75 99  
Fax 0 03 52/67 76 99

Meisterbetrieb  
**Marc Fuhr**  
Holzbau & Bedachungen

**Ihr Dach ist unser Fach**

- Zimmerei
- Holzrahmenbau
- Dachdeckerei
- Fassadenbau
- Klempnerei
- Carports

66557 Uchtelfangen Saarbrücker Str. 99  
Tel: Fax: 06825 / 49 85 49 Mobil: 0178 / 49 85 49 0

24h  
Notdienst

## KÄUFFER & CO. GMBH

Bismarckstraße 122 · 66121 Saarbrücken  
Telefon (06 81) 9 68 02-0 · Telefax (06 81) 9 68 02-68  
E-mail: [sbr@kaeuffer.de](mailto:sbr@kaeuffer.de)



Heizung · Klima · Sanitär  
Solar · Regenwasser

*Fertigparkett – Laminat – Fenster – Türen – Reparaturen*

*Bau- und  
Möbelmontage*

## *Uwe Marx*

Bühler Straße 151 a  
66130 SB-Güdingen  
Telefon (0681) 871129

Fax (0681) 873779  
Büro (0681) 8761977  
Handy (0173) 5866421

E-Mail: [Marx.Uwe@gmx.de](mailto:Marx.Uwe@gmx.de)  
[www.bau-moebelmontage-marx.de](http://www.bau-moebelmontage-marx.de)  
[www.blaue-branchen.delschreinerei-marx.de](http://www.blaue-branchen.delschreinerei-marx.de)

## Bauunternehmung Ludwig GmbH

- Hochbau
- Außenanlagen
- Altbausanierung
- Umbauarbeiten

Bischof-Eich-Str. 18 A  
66131 Sbr.-Ensheim

Telefon: 0 68 93/27 35  
Mobil: 0 177 2735435



## Liebe Saarbrücker Bürgerinnen und Bürger.

Die eigenen vier Wände, egal ob ein Häuschen oder eine Eigentumswohnung, stehen auf der Wunschliste der Saarbrückerinnen und Saarbrücker ganz oben. Sind wir Saarländer doch die größten „Häuslebauer“ der Republik.

Ein solides Finanzierungskonzept, das passende Grundstück und genaue Vorstellungen, wie das künftige Zuhause aussehen soll, sind dafür wichtige Voraussetzungen. Doch ehe der Traum vom Eigenheim verwirklicht werden kann, sind eine ganze Reihe von Hürden zu überspringen. So müssen die rechtlichen Vorgaben von Bund, Land und Stadt beachtet werden. Wer sich hier gut auskennt, spart beim Bauen Zeit und Geld.

Der Ihnen vorliegende Ratgeber soll Ihnen helfen, die Hindernisse leichter zu bewältigen. Er soll Sie vertraut machen mit dem weiten Umfeld des Baugeschehens, soll Hinweise, Anregungen und Ratschläge für die Planung und Realisierung Ihres Vorhabens geben. Egal ob Sie nun eine Eigentumswohnung erwerben, Ihr Heim modernisieren und sanieren oder ob Sie einen Neubau erstellen möchten.

Neben Tipps zur Planung und Finanzierung erhalten Sie Informationen zum Baurecht, zur Bauausführung, zu wichtigen Fachbegriffen und vielen weiteren Themen rund ums Bauen.

Die Broschüre ist als Leitfaden zu verstehen. Sie kann und will daher auch nicht den Anspruch eines Fachbuches erfüllen, eine erschöpfende Behandlung aller Fragen war aus verständlichen Gründen nicht möglich. Für weitergehende Informationen und Fragen stehen Ihnen aber die MitarbeiterInnen der Unteren Bauaufsichtsbehörde gerne zur Verfügung.

Ich hoffe, dass unsere Informationsschrift den ihr zgedachten Zweck für alle Bauinteressierte erfüllt. Für die Durchführung Ihres Bauvorhabens wünsche ich Ihnen Erfolg und viel Glück im neuen Heim.

Mit den besten Grüßen  
Ihre Landeshauptstadt Saarbrücken

Charlotte Britz  
Oberbürgermeisterin



# Vorwort

## 1. Was ist beim Planen zu beachten?

- 1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?
- 1.2. Altbau oder Neubau?
- 1.3. Eigentumswohnung oder Haus?

## 2. Wer macht was?

- 2.1. Der Immobilienmakler
- 2.2. Der Architekt
- 2.3. Der Bauträger
- 2.4. Die Bank
- 2.5. Der Notar
- 2.6. Der Handwerker

## 3. Das Baugrundstück

- 3.1. Auswahl eines Grundstücks
- 3.2. Grundstückserwerb
- 3.3. Grundstückswerte
- 3.4. Nebenkosten
- 3.5. Erschließungsbeitrag
- 3.6. Notarkosten
- 3.7. Grunderwerbssteuer
- 3.8. Sonstige Nebenkosten

## 4. Das Bau- und Planungsrecht

- 4.1. Bauplanungsrecht
- 4.2. Flächennutzungsplan
- 4.3. Bebauungsplan
- 4.4. Sanierung
- 4.5. Umlegung
- 4.6. Bauordnungsrecht

## 5. Das Baugenehmigungsverfahren

- 5.1. Wer darf Bauzeichnungen verfassen?
- 5.2. Die Bauvoranfrage
- 5.3. Das Freistellungsverfahren
- 5.4. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren
- 5.5. Das normale Genehmigungsverfahren
- 5.6. Wie rechtssicher ist meine Baugenehmigung

## 6. Die Bauausführung

- 6.1. Rechte und Pflichten des Bauherrn
- 6.2. Wann kann der Bagger loslegen?
- 6.3. Boden und Umweltschutz
- 6.4. Preiswert Bauen
- 6.5. Wie sichere ich mein Eigenheim

## 7. Ökologisches Bauen

- 7.1. Was bedeutet ökologisch orientiertes Bauen?
- 7.2. Wie kann Solarenergie genutzt werden?
- 7.3. Auswahlkriterien für Baustoffe
- 7.4. Planen Sie ein energiegerechtes Gebäude
- 7.5. Dachbegrünung

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind –auch auszugsweise– nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

66104062/2. Auflage/2008

### Redaktion:

LHS Saarbrücken Untere Bauaufsichtsbehörde, Gerberstraße 29,  
66111 Saarbrücken

### Bild- und Grafiknachweis:

Hintergrundbild Umschlagseite Vermessungs- und Geoinformationsamt LHS Saarbrücken, Seite 19 LHS Planungsamt Saarbrücken (Bebauungsplan), Seite 39 Bild Fachverband Bauwerksbegrünung, Seite 14, 42, 43 Denkmalschutz LHS Saarbrücken. Alle anderen Fotos und Grafiken Untere Bauaufsichtsbehörde LHS Saarbrücken.



WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering

Telefon +49 (0) 82 33 / 384-0  
Telefax +49 (0) 82 33 / 384-1 03  
info@weka-info.de • www.weka-info.de

## 8. Die Heizungsanlage

- 8.1. Ist die Heizungsanlage sicher?
- 8.2. Die Kleinf Feuerungsverordnung
- 8.3. Moderne Heiztechnik
- 8.4. Heizöltanks

## 9. Denkmalschutz

- 9.1. Organisation der Denkmalpflege im Saarland
- 9.2. Was hat ein Eigentümer eines Kulturdenkmals zu beachten?
- 9.3. Öffentliche Förderung

## 10. Baufinanzierung

- 10.1. Allgemein
- 10.2. Banken und Kreditinstitute

## 11. Weitere Hinweis und Informationen

- 11.1. Wie findet man Sie in Ihrem neuen Haus?
- 11.2. Sie wollen im Gebäude Wohnungseigentum schaffen

Rechtsanwalt  
Thorsten **ZAFFALON**

Privates Baurecht  
&  
Architektenrecht

Hauptstraße 25      Tel. 0 68 25/80 09  
66589 Merchweiler      88



# HODAPP

## Bau- und Möbelschreinerei

Unsere Fertigungspalette erstreckt sich von exklusiver Wohnraumgestaltung über hochwertigen Innenausbau bis zur Kleinserienfertigung im Bürobereich



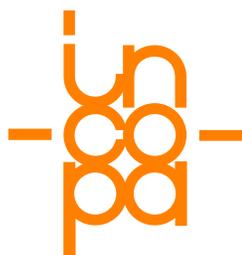
Hodapp GmbH · Untertürkheimer Straße 37 · 66117 Saarbrücken  
Telefon: 06 81 - 96 01 50 · Fax: 06 81 - 9 60 15-19

**Liebe Leser!** Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Bezeichnung	Seite	Bezeichnung	Seite
Alarmanlagen	U3	Bauelemente	U3
alternative Energien	7	Bauelemente	U4
Altlastenerkundung	9	Baufinanzierung	7
Architekturbüro	4, 9, 25	Baugrunduntersuchungen	9, 11
Bagger- und Erdarbeiten	5	Baugutachter	11
Bank	U4	Bauplanung	25
Bau- und Möbelschreinerei	33	Bausanierung	11

Bezeichnung	Seite	Bezeichnung	Seite
Baustatik	9	Erdwärmeanlagen	7
Bauunternehmung	U2	Fliesen	U2
Bedachungen	U2, 33, 40	Fliesenfachbetrieb	U2
Beratung, Planung u. Überwachung	9	Fliesenverlegung	U2, 35, 40
Bodenbeläge	33	Garten- und Landschaftsbau	5
Dienstleistungen	35	Garten- und Landschaftsgestaltung	36
Edelstahl	32	Gartenbau	U3
Einbruchmeldetechnik	U3	Gebäudereinigung	U3
Elektroinstallation	7, 33	Gebäudeservice	U3

U = Umschlagseite



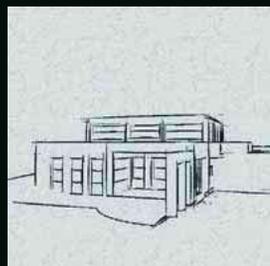
Krankenhausbau  
Wohnungsbau  
Industrie- und Gewerbebau  
Schulen und Soziale Einrichtungen  
Sport- und Mehrzweckhallen  
Erlebnis- und Freizeitbäder  
Entwurfs- und Ausführungsplanung  
Bauleitung  
Projektentwicklung und Projektsteuerung  
Generalplaner

Bauleitplanung  
Stadtentwicklung  
Dorferneuerung  
Entwicklungskonzepte  
Revitalisierung und Konversion  
Landschaftsplanung  
Grünordnungsplanung  
Kommunales Flächenmanagement  
Stadtmarketing  
GIS-Anwendungen



das Stadtplanungsteam der incopa

incopa GmbH, D-66123 Saarbrücken, Am Homburg 3; Telefon: +49 (0)681 389160; Telefax: +49 (0)681 3891650; Internet: www.incopa.com; E-Mail: info@incopa.com  
ARGUSConcept GmbH, D-66123 Saarbrücken, Am Homburg 3; Telefon: +49 (0)681 3891660; Telefax: +49 (0)681 3891670; Internet: www.argusconcept.com; Email: info@argusconcept.com



**braun & eyer**  
**architekten**

mainzer straße 29 · 66111 saarbrücken  
fon 0681 954 174 88 · fax 0681 954 174 89  
www.braunundeyer.de

architektur **d e s i g n**



architektur · innenarchitektur · design · planung über ausführung bis zur fertigung, von a-z · auch zum festpreis



Bezeichnung	Seite	Bezeichnung	Seite
Gerüstbau	U2	Öltanks	40
Heizung / Sanitär	U2	Parkett	33
Immobilien	35	Photovoltaik	7
Ingenieur- u. Architekturbüro	9	Rechtsanwälte	3, 14, 17
Ingenieurbüro für Bauwesen	9	Sanierung und Umbau	9
Ingenieurbüro für Geotechnik	11	Schlosserei	32
Ingenieurbüro für Haustechnik	9	Schreinerei	U2, 3, U3
Ingenieurbüro Tiefbau	11	Solar/Regenwassernutzung	U2
Ingenieurbüro	25	Stadtplanung	4
Innenausbau	3, 5, U4	Stuckateurbetrieb	32, 33
Kabelnetze	40	Tankschutz	40
Laminatverlegung	35	Tischlerei	U3
Malerfachbetrieb	7, 34, 35	Treppen	40
Möbelschreinerei	U4	Türen	5
Naturstein	40	Zimmerei	U2, 33

## Holzgestaltung in Haus und Garten

# Montage Service Schäfer

- Innenausbau • Sonnenschutz
- Carports • Pergolen • Gartenhäuser
- Terrassengestaltung aus Holz
- Türen • Parkett und Laminat

Tischlermeister  
**Stefan Schäfer**  
Mittelstraße 35  
66126 Saarbrücken

Tel.: 0 68 98 / 87 08 80  
Fax: 0 68 98 / 94 55 72  
Mobil: 01 78 / 2 89 26 10  
e mail.mymind1@freenet.de

## Garten- und Landschaftspflege, Transporte, Bagger und Erdarbeiten

# M.KARRER



### Garten- und Landschaftspflege

- Baumfällung
- Rodung
- Verbund- und Natursteinarbeiten
- Teichbau
- Zaunbau

### Transporte

- Bauschuttentsorgung
- Sande, Kiese und Gesteine

### Bagger- und Erdarbeiten

- Abbruch- u. Demontage
- Entkernung
- Baugruben
- Wegebau
- Spielplatzbau



Quienstraße 21 · 66119 Saarbrücken · Mobil 0160/96725022



## 1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger oder man lässt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung, das eine oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das „Selberbauen“ ebenfalls günstiger werden. Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist. Bauen Sie ein Haus und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann dann wegen der bereits laufenden Finanzierungskosten teurer werden. Die Lage ist oft der entscheidende Grund für einen Hauskauf. Freie Bauplätze in zentralen Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen am Rand der Städte und Ortschaften und haben zum Teil noch wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da meistens nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

## 1.2. Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage beim Amt für Stadtentwicklung. Daneben gibt es speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen.

## 1.3. Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meist ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her meist günstiger als ein freistehendes Haus in

vergleichbarer Lage. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen.

Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder dagegen weniger Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft und die eigene Garage bietet auch Platz für Fahrräder und das Motorrad.

Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die Wohnung befindet sich meist jedoch in einer zentralen Lage. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

# 1. Was ist beim Planen zu beachten?

# Ihre Partner rund ums Haus

**DrillTherm**  
Gesellschaft für Erdwärmelanlagen  
Brunnenbau und Bohrungen mbH

**Heizkosten senken – mit Erdwärme!**



- bis zu **75%** billiger heizen
- **keine Schadstoffe**
- für **Neubau und Modernisierung**
- interessante **Finanzierungshilfen**

Fenner Str. 58-60 / 66127 Saarbrücken-Klarenthal / Tel. 0 68 98/9 45 96-0 / info@drilltherm.de

Kundendienst & Beratung  
Planung und Ausführung von Hausinstallationen,  
Antennenbau, Rufanlagen, Haus- und Gerätetechnik

**Lothar Lehmon**

Inh. Dipl. Ing. Lothar Lehmon  
Am Homburg 35 · 66123 Saarbrücken  
Telefon/Fax: 06 81-3 36 42  
Mobilfunk: 0172-7602567

e / lektro

**Mentis**  
DER MALERMEISTER  
MALERFACHBETRIEB

H. Peter Mentis GmbH  
In den Weihergärten 25, 66115 Saarbrücken  
Tel. 06 81/976 7250, Fax 06 81/9767251  
Handy 0172/6865355



**HausFinanz**  
Ute  
Weinmann

## Wenn es um eine Immobilienfinanzierung geht:

Als Kooperationspartner von 27 überregionalen Groß- und Direktbanken beraten wir Sie gerne und bieten insbesondere Vermittlung und komplette Abwicklung der Finanzierung für Sie:

Finanzierungen ohne Eigenkapital und bei bestehenden Krediten bis zu 130% der Gesamtkosten möglich.

Darlehen bis zu 15 Jahren Zinsfestschreibung

Freiheit von Bereitstellungszinsen bis zu 18 Monaten

Bei der Finanzierung sind keine Bausparverträge und auch keine Lebens- oder Risiko-  
lebensversicherungen erforderlich.

Wir vermitteln Ihnen neben der Finanzierung auch gerne das passende Baugrundstück und den Haushersteller (konservativ) oder auch Fertighaushersteller.

## Unsere Service-Nummern:

Telefon 06897 - 778306  
Telefax 06897 - 778307

Rathausstraße 18  
66125 Saarbrücken-Dudweiler





## 2.1. Der Immobilienmakler

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

## 2.2. Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen konnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchlaufen, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte. Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine

Leistungen gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

### Wie findet man den richtigen Architekten?

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

### Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennen lernen sowie

neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann. Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baubestand, Denkmalschutz etc.) anschließt. In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbau gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

2. Wer macht was?

**WSK** Planungsgesellschaft  
Ingenieurbüro für Techn. Ausrüstung

Planung • Beratung • Bauleitung



Dipl. Ing. (FH) Berat. Ing.

**Dietrich Bücher**  
**Werner Schmidt**

Angela-Braun-Str. 13A  
66115 Saarbrücken

[www.wsk-planungsgesellschaft.de](http://www.wsk-planungsgesellschaft.de)

Heizung, Lüftung  
Sanitär, Elektro  
Energiewirtschaft

Tel.: 0681/9 71 70-93/-94

Fax: 0681/9 71 70 95

[wsk@pulsaar.com](mailto:wsk@pulsaar.com)

markus hollenbach

ARCHITEKT

Dipl. Ing. Architekt AKS

Ein- und Mehrfamilienhäuser  
Bauen im Bestand, Sanierung,  
Denkmalpflege  
Büro- und Verwaltungsbauten  
Gewerbebauten

Graf-Stauffenberg-Str. 45  
66121 Saarbrücken  
Fon 06 81 - 8 3 900 85  
Fax 06 81 - 8 3 049 77  
[www.architekt-hollenbach.de](http://www.architekt-hollenbach.de)

**KUH+PARTNER**

Neugrabenweg 5-7  
66123 Saarbrücken



Ingenieurbüro für Bauwesen

Tragwerksplanung  
Objektplanung  
Brückenbau

Fertigteilbau  
Baudynamik  
Bauphysik

Telefon: (06 81) 9 80 21-0  
Telefax: (06 81) 9 80 21-70  
e-mail: [info@KuhnUndPartner.com](mailto:info@KuhnUndPartner.com)

Ingenieurbüro für Bauwesen

**Dipl. Ing. Harald Schmeer**  
Beratender Ingenieur KBI, VBI  
Prüfingenieur für Baustatik VPI

Gartenstraße 49 · 66132 Saarbrücken  
Tel. 0681 89 10 353 · Fax 0681 89 10 354  
Mobiltelefon 0172 6 55 10 50  
e-mail: [ing. buero-schmeer@t-online.de](mailto:ing. buero-schmeer@t-online.de)

**Lehners und Barbian**

Dipl. Geologe

Dipl.-Ing. (FH)  
Architektin



Architektur- und Ingenieurbüro für Beratung, Planung und  
Überwachung von Sanierungs-, Neubau und Umbaumaßnahmen

- Qualitätssicherung
- Denkmalpflege
- Bauzustandsbewertung
- Natursteinrestauration
- Betoninstandsetzung
- Trockenlegung
- Sanierung
- Instandsetzung
- Neubau
- Energetische Sanierung
- Fachberatung
- Begutachtung
- Beweissicherung
- Laboranalyse
- Entwurfsplanung
- Materialrecherche
- Genehmigungsplanung
- Ausführungsplanung
- Bauüberwachung
- Sicherheitskoordination

[www.lehners-barbian.de](http://www.lehners-barbian.de)  
[info@lehners-barbian.de](mailto:info@lehners-barbian.de)

fon: 0681/94882- 0  
fax: 0681/94882-20

Grülingsstraße 10  
66113 Saarbrücken

**WPW GEOCONSULT**



BAUGRUND HYDROGEOLOGIE UMWELT

**WPW GEOCONSULT  
GMBH**

- Geotechnische und bodenmechanische Untersuchungen, Erdbautechnische Gutachten im Straßen- und Schienenwegebau, im Sammler-, Damm- und Deponiebau.
- Hydrogeologische Untersuchungen und Expertisen, Grundwassermodellierung (Fließ- und Transportmodelle), Gefährdungsabschätzung, Planung und Überwachung hydraulischer Sanierungen, hydraulische Feldversuche, Untersuchung der Versickerungsfähigkeit.
- Untersuchung und Bewertung von Altlastenstandorten, Industriebrachen, Ausarbeitung von Sanierungskonzepten und Betreuung der Ausführung, Umweltinformationssysteme (GIS).
- Materialprüfungen im Erdbaulabor, Qualitätssicherung im Erd- und Deponiebau, Meßtechnische Überwachung.

**66115 Saarbrücken · Hochstraße 61**  
**Tel. 06 81/99 20-2 30 · Fax 06 81/99 20-2 39**  
**E-mail: [info.geoconsult@wpw.de](mailto:info.geoconsult@wpw.de)**  
[www.wpw-geoconsult.de](http://www.wpw-geoconsult.de)

### Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Probleme auftauchen, kann danach sofort mit der Ausführungsplanung begonnen werden.

Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.



Modernes Einfamilienwohnhaus



## 2.3. Der Bauträger

Man kann sich sein Haus auch von einem Bauträger erstellen lassen. Dieser verkauft vielfach Haus und Grundstück einschließlich Architekten- und Ingenieurleistungen „im Paket“. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit oft billiger als ein einzelner Bauherr. Auch die Vereinbarung eines Festpreises für das schlüsselfertige Haus ist für viele Bauwillige interessant. Diesen Vorteilen stehen zuweilen geringere Einflussmöglichkeiten des Käufers auf die Gestaltung, den Grundriss und andere Eigenschaften des Hauses gegenüber. Ergänzend zu den „klassischen“ Bauformen ist auch ein Blick auf die Angebotspalette der

Fertighausanbieter interessant. Die Vorteile von Fertighäusern liegen z.B. in einem besonders geringen Flächenbedarf für Außen- und Zwischenwände bei sehr guter Wärmedämmung. Durch einen hohen Vorproduktionsanteil und sehr kurze Bauzeiten unterstützen eine günstige Finanzierung. Der Leistungsumfang reicht auch beim Fertighaus vom klassischen Ausbauhaus bis zum schlüsselfertigen Eigenheim. Ein Fertighaus ist ebenso wie andere Bauformen als staatlich förderfähiges Niedrigenergiehaus erstellbar.

## 2.4. Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer

Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsfähige Bausparverträge in entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf. Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60% des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges. Das bedeutet, dass dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muss. Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20% bis 40% des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Am sichersten ist die Finanzierung natürlich, wenn Sie ausreichend Eigenkapital besitzen.

## Ingenieure und Ingenieurbüros

### GEOTECHNIK SAND

Inh. Dipl.-Ing.(FH) Ralf Roth

Peter-Zimmer-Straße 1 66123 Saarbrücken

Tel.: 0681 - 34883

Fax.: 0681 - 371564

info@geotechnik-sand.de



- Baugrunduntersuchungen

- Baugrundgutachten

- Altlastenuntersuchungen

**BauPlan Tec**  
Ingenieure, Sachverständige, Planer  
**Jens Peter Huppert**  
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden  
und Wertermittlung  
06898/706101 [www.BauPlanTec.de](http://www.BauPlanTec.de)

### DIPL.-ING. RUDOLF KOPPER

Beratende Ingenieure / Ingenieurkammer des Saarlandes / VBI

- |                    |                                     |                                   |
|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Ingenieurbüro GmbH | <input checked="" type="checkbox"/> | Abwasseranlagen                   |
| Am Kieselhumes 81  | <input checked="" type="checkbox"/> | Leitungsnetze                     |
| 66123 Saarbrücken  | <input checked="" type="checkbox"/> | Rohrvortrieb                      |
| Tel.: 0681 / 63315 | <input checked="" type="checkbox"/> | Pumpwerke                         |
| Fax: 0681 / 68373  | <input checked="" type="checkbox"/> | Wasserbau                         |
| Gegründet 1954     | <input checked="" type="checkbox"/> | Flußgebietsmodelle                |
|                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Hochwasserberechnungen            |
|                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Scanleistungen bis DIN A0 (Farbe) |



Freistehende Einfamilienwohnhäuser

## 2.5. Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muss den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der Käufer

die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherheitstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkursgegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

## 2.6. Der Handwerker

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem

Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Basis für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u.a. auch das AGB-Gesetz. In dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind.

Über Details wird Sie Ihr Architekt oder Bauträger informieren.

## Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstöße nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu € 23.000 wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft. Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.



### 3.1. Auswahl eines Grundstücks

#### Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Ihrer Gemeinde und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht mit dem Blick in örtliche Bebauungspläne bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde oder dem Planungsamt der Stadt.

#### Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Kaufinteressenten eines Grundstücks sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist.

#### oder:

es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, und sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Bebaubarkeit eines Baugrundstückes kann, auch wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, durch weitere städtische Satzungen eingeschränkt sein:

#### Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes

Hat der Stadtrat beschlossen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, so kann die Untere Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über einen Bauantrag 12 Monate aussetzen, wenn das Vorhaben den zukünftigen Planungszielen widerspricht auch wenn das Vorhaben dem geltenden Recht entspricht.

#### Veränderungssperre

Im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplanes kann der Stadtrat zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließen. Dann dürfen Bauten weder errichtet noch abgerissen werden. Nur wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zulassen.

#### Sanierungsgebiete

Liegt das Grundstück in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet, ist zusätzlich zur Baugenehmigung eine Sanierungsgenehmigung zwingend notwendig, um das Bauvorhaben ausführen zu dürfen. Die erforderliche sanierungsrechtliche Zustimmung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von der Unteren Bauaufsichtsbehörde für den/die Antragsteller/in bei der Gemeinde beantragt und im Rahmen der Baugenehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erteilt.

Das Bau-  
grundstück 3.



Text

## Kanzlei Straßer

**Klaus Straßer**  
Rechtsanwalt

Tätigkeitsschwerpunkte  
**privates Baurecht**  
**Arbeitsrecht**

Schubertstraße 8  
66111 Saarbrücken

Telefon 0681 960 960  
Mobil 0175 52 434 25

Fax 0681 960 96 22  
PC-Fax 0681 960 96 26

E-Mail strasser@  
kanzlei-strasser.de

### Denkmalschutz

Liegt das Grundstück in einem Denkmalschutzgebiet, einem Ensemble oder in der Nähe eines Einzeldenkmals, so sind die Belange des Denkmalschutzes bei der Planung eines Bauvorhabens mit zu berücksichtigen.

### Weitere Einschränkungen

Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiete können auch zum Hindernis für ein Bauvorhaben werden.

Für den Bereich der LHS Saarbrücken existiert eine Baumschutzverordnung. Hiernach sind grundsätzlich alle Bäume außer Obstbäume, mit einem Stammumfang von 0,80 m gemessen in 1,0 m über dem Erdboden geschützt. Die Untere Naturschutzbehörde kann wenn eine Baugenehmigung vorliegt, eine Ausnahmegenehmigung zum Fällen der unter Schutz stehenden Bäume erteilen. Sie sollten Ihr Bauvorhaben jedoch derart planen, dass vorhandene Bäume und Sträucher nach Möglichkeit erhalten bleiben.

### Fazit:

Ein Grundstück ist nur dann bebaubar wenn die Erschließung gesichert ist. Voraussetzungen hierfür sind: eine verkehrsmäßige Anbindung an eine öffentlichen Straße, sowie die Benutzbarkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen wie Elektrizitätsanschluss, Wasseranschluss und Abwasseranschluss. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung durch die Stadtgemeinde besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten



Mehrfamilienwohnhaus mit neu-barocker Formensprache

(z.B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baulinien und Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) aber erst eine Bauvoranfrage oder ein Bauantrag verschaffen Ihnen rechtliche Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar, d.h. bauplanungsrechtlich zulässig ist und was nicht.

### 3.2. Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden die auch die Baukosten erhöhen. Erste Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man beim Amt erfahren, ob in der Nähe z.B. eine Straße oder ein Gewerbegebiet geplant sind.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme aufnehmen können. Achten Sie ggf. auch darauf, ob Nachbargebäude oder hohe Bäume Schatten auf das Haus werfen.

Im Normalfall wird beim Grundstückserwerb der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere „Kaufformen“ z.B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückserwerb auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden,



**Einfamilienwohnhaus**

sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In diesem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

### 3.3. Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenrichtwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise vermitteln. Dieser Wert stellt jedoch nicht unbedingt den

Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken in attraktiver Lage erheblich mehr.

### 3.4. Nebenkosten

Die Gesamtkosten zum Erwerb eines Baugrundstücks beschränken sich leider nicht nur auf den Grundstückspreis. Es kommen noch Nebenkosten in nicht unerheblicher Höhe hinzu.



Einfamilienwohnhaus mit Solar-Warmwasseranlage

### 3.5. Erschließungsbeitrag

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das Stadtbauamt informiert Sie über die Höhe der Erschließungsbeiträge. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen. Die Straßengebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten, wobei die Stadt in der Regel 10% der Kosten

übernimmt. Den größten Anteil an den Straßenkosten tragen die Grundstückseigentümer.

Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Wird ein großzügiger Straßenraum mit breiten Gehwegen auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit vorgesehen, so verteuern diese die Erschließungskosten. Die Kanal- und Wassergebühren richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie beim Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE).

### 3.6. Notarkosten

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

### 3.7. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5% der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbsteuer wird soweit nach aktuellem Recht dieser im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen in eigener Regie, bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5% Steuern

### 3.8. Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Kosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessung, so sind die Vermessungsgebühren fällig. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Provision an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages müssen Sie ebenfalls Gebühren an die Untere Bauaufsichtsbehörde zahlen.




**GESSNER**  
RECHTSANWÄLTE

Privates Bau- und Architektenrecht  
**JUSTIZRAT DR. KARL GESSNER**

Architekten- und Ingenieurrecht  
**DR. MARTIN C. GESSNER LL.M.**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Öffentliches Bau- und Vergaberecht  
**OLAF JAEGER**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Miet- und Erbrecht  
**WOLFRAM SCHNEIDER**  
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

**GESSNER RECHTSANWÄLTE**  
Berliner Promenade 16  
66111 Saarbrücken  
Telefon +49 681 93 63 90  
Telefax +49 681 93 63 911  
e-mail: [kanzlei@gessnerlaw.de](mailto:kanzlei@gessnerlaw.de)  
[www.gessnerlaw.de](http://www.gessnerlaw.de)



### KANZLEISCHWERPUNKTE

- BAURECHT
- BANKRECHT
- MIET- UND PACHTRECHT
- ARBEITSRECHT
- BRAUEREI- UND GASTSTÄTTENRECHT
- VERSICHERUNGSRECHT

Detlef Thiery  
Telefon: (06 81) 9 58 15 - 0  
Internet: [www.rathieri.de](http://www.rathieri.de)  
E-Mail: [thiery@rathieri.de](mailto:thiery@rathieri.de)

Gertrud Thiery  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Bahnhofstraße 1  
(St. Johanner Markt)  
66111 Saarbrücken

Beate Carroccia

Das öffentliche Baurecht gliedert sich in zwei Teile, das bundeseinheitliche Bauplanungsrecht und das landesspezifische Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, definiert wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht das in den einzelnen Bauordnungen der Länder geregelt ist, bestimmt wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

### 4.1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen: Die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Zuständig für die Aufstellung und Verabschiedung des Flächennutzungsplans für Saarbrücken ist der Regionalverband Saarbrücken. Die Bebauungspläne werden durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Ihm obliegt die Planungshoheit.

# Das Bau- 4. und Planungsrecht



## 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf. Er stellt die beabsichtigte Entwicklung des gesamten Stadtgebietes dar. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch der BürgerInnen gegenüber der Verwaltung hinsichtlich der dargestellten Nutzung. Ein Bebauungsplan kann regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

## 4.3. Bebauungsplan

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

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

Folgende Festsetzungen sind beispielsweise üblich:

1. maximale Anzahl der Geschosse
2. Begrenzung der überbaubaren Flächen

3. maximal überbaubare Flächen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße (Grundflächenzahl GRZ),
4. Begrenzung der Summe der Flächen der einzelnen Geschossen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße (Geschossflächenzahl GFZ),
5. Begrenzung der Traufhöhe über dem fertigen Gelände,
6. zulässige Dachformen bzw. Dachneigungen und Firstrichtungen,
7. Garagenstandorte, Flächen für Stellplätze
8. Festlegungen der Erdgeschossfußbodenhöhe,
9. Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen je Gebäude,
10. Bestimmung der Bauweise, -offen, geschlossen Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe-,
11. Gebote von standortgebundenen Baumpflanzungen.

usw. diese Aufzählung ist nur beispielhaft und nicht abschließend.

Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Unter bestimmten Voraussetzungen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans Befreiung erteilt werden. Informieren Sie sich rechtzeitig, welche Bauvorschriften für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück gelten. Die Bebauungspläne können im Dienstgebäude der Unteren Bauaufsichtsbehörde oder im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Telefonisch lässt sich die Bebaubarkeit nicht klären. Eine sichere, präzise Auskunft kann in der Regel nur auf der Grundlage eines Übersichtsplanes eingeholt werden. Es ist in Ihrem Inte-

resse, möglichst alle für das fragliche Grundstück geltenden Informationen zu erhalten.

Für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und dessen förmlicher Durchführung ist die LHS Saarbrücken zuständig.

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan wird wie vor bereits erwähnt, insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt, was und wo gebaut werden darf.

Das Baugesetzbuch sieht eine Beteiligung der Bürger bei allen Planungen vor. Der Bebauungsplanentwurf wird nach Bekanntgabe in der örtlichen Presse im Stadtplanungsamt ausgelegt und den interessierten BürgerInnen, wenn erwünscht von Fachkräften erläutert, oder es wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt in der die Planungsinhalte durch Mitarbeiter des Baudezernats erläutert werden. Vorgebrachte und zugesandte Bedenken und Anregungen werden protokolliert. Parallel werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf gehört. Der Stadtrat beschließt dann die öffentliche Auslegung des ggf. überarbeiteten Entwurfs. Der Entwurf des Bebauungsplans, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang im Stadtplanungsamt öffentlich

ausgelegt. Dies wird rechtzeitig vorher ortsüblich bekannt gegeben. Während der Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen von BürgerInnen vorgebracht werden.

Bei der Durchführung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens und der vorgesehenen Planungsinhalte ist die Gemeinde verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis ist mitzuteilen.

Bevor der Bebauungsplan endgültig beschlossen wird durchläuft er noch andere kommunale Gremien, den Bezirksrat und den Bauausschuss. Auch hier können Anregungen, Ergänzungen oder Änderungen vorgebracht werden, die für eine Zustimmung bindend sind.

Der Stadtrat prüft auf der Grundlage einer Vorlage der Verwaltung die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig; er ist für alle Behörden und Einzelpersonen bindend. Eine Einsichtnahme ist jederzeit im Stadtplanungsamt und der Unteren Bauaufsichtsbehörde der LHS Saarbrücken möglich.

Für die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt grundsätzlich ebenfalls das hier dargelegte Verfahren.

Als Ausnahme ist eine Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren möglich. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen



#### **Bebauungsplan „Im Rosenfeld“ Stadtteil Dudweiler**

und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. Die Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls zu hören.

Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

#### 4.4. Sanierung

Zur Behebung städtebaulicher Missstände kann die Gemeinde Sanierungsgebiete förmlich festsetzen. Das Verfahren wird durch den Beschluss des Stadtrates zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen eingeleitet. Die Sanierung wird mit Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen frühzeitig erörtert.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Der Stadtrat beschließt danach die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. Diese wird dann ortsüblich bekannt gemacht. Im Grundbuch der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke wird ein Sanierungsvermerk auf Kosten der Gemeinde (Stadt) eingetragen.



#### 4.5. Umlegung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird zur Neuordnung von Grundstücken oftmals eine Baulandumlegung erforderlich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebaubare Grundstücke aufgeteilt. Um den Wünschen aller Beteiligten gerecht werden zu können, wird von Seiten der LHS Saarbrücken darauf Wert gelegt, dass vor einer Anwendung des gesetzlichen Umlegungsinstrumentariums eine Baulandumlegung im Rahmen eines freiwilligen Verfahrens geprüft wird.

#### 4.6. Bauordnungsrecht

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt.

Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem Grundstückseigentümer oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen. Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter. Ergänzend zur LBO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

Für das Saarland ist die Landesbauordnung in der veröffentlichten Fassung vom 22. Februar 2008 das Regelwerk für die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Sie gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke

und enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, brandschutztechnischer und baugestalterischer Art an Bauwerke und Baustoffe sowie Abstände zu Grenzen (Sozialabstand, Brandschutzabstände). Desweiteren ist in der Landesbauordnung im verwaltungstechnischen Teil, die Genehmigungspflicht sowie das Genehmigungsverfahren geregelt.

Der 4. Teil der LBO behandelt ein wichtiges Kapitel „Die am Bau Beteiligten“ Hierbei handelt es sich um die Personen, die unmittelbar mit der Baumaßnahme im öffentlich-rechtlichen Zusammenhang stehen.

## Grundsatz

Bei der Errichtung, Instandhaltung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Insbesondere bei den verfahrensfreien Bauvorhaben, der Genehmigungsfreistellung und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren 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.

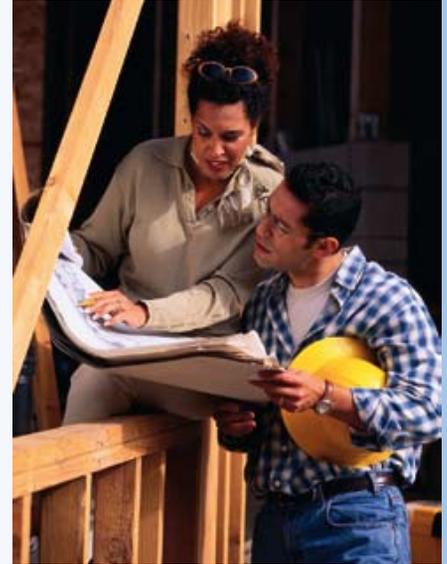
## Bauherrin, Bauherr (§ 53 LBO)

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass die Bauherrin oder der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihr oder von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Vorhabens eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser, Unternehmen und eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu beauftragen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtung nach diesem Gesetz geeignet ist und sie der Bauaufsichtsbehörde zu benennen.

Die Bauherrin oder der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage erforderlicher Anträge, Anzeigen und Nachweise an die Bauaufsichtsbehörde. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser und die Unternehmerin oder der Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben.

Insbesondere beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und den Vorhaben die der Genehmigungsfreistellung unterfallen, hat die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser 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 ein Bauvorhaben, das im Anzeigeverfahren



durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.



## Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (§ 54 LBO)

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkenntnis und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verfügt die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt. Beendet die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser ihre/seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat die Bauherrin oder der Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

## Unternehmen (§ 55 LBO)

Jedes Unternehmen ist für die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insofern für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Es hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarbeiten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Sofern ein Unternehmen nicht über die erforderliche Sachkenntnis und Erfahrung verfügt, hat es geeignete Fachunternehmen oder Fachleute heranzuziehen.

## Bauleiterin oder Bauleiter (§ 56 LBO)

Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat für einen sicheren bautechnischen Betrieb auf der Baustelle zu sorgen und auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Ist dies in einzelnen Teilbereichen nicht der Fall, so sind geeignete Fachbauleiter heranzuziehen.

## Verstöße gegen das Baurecht (Ordnungswidrigkeiten)

Diese liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu € 250.000 geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung geheilt werden, muss unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten baulichen Anlage angeordnet werden.



Wer bauen will, der braucht dafür in der Regel eine Baugenehmigung egal, ob es sich dabei um einen Neubau handelt, ob ein Gebäude oder auch nur ein Teil davon abgebrochen werden soll oder sich auch nur die Nutzung ändert, da grundsätzlich die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen genehmigungspflichtig sind. Im Genehmigungsverfahren prüft die Untere Bauaufsichtsbehörde, ob sich ein Bauvorhaben mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Einklang befindet. Durch die umfassende Betreuung des Bauherrn sowie der am Bau Beteiligten einschließlich der Nachbarn, bietet eine erteilte Baugenehmigung eine große Rechtssicherheit für die Beteiligten. Als Alternative zur Baugenehmigung wurde mit der Novellierung der Landesbauordnung 1996 das sogenannte Freistellungsverfahren eingerichtet: Der geplante Bau wird lediglich „angezeigt“, eine Genehmigung ist hierbei nicht erforderlich. Dafür übernehmen Bauherr und Architekt die Verantwortung dafür, dass alle rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Durch diese Privatisierung sollen die öffentlichen Haushalte finanziell entlastet und die Investitionsbedingungen verbessert werden.

Wie auch sonst gilt, keine Regel ohne Ausnahme. Bestimmte, insbesondere kleinere Bauvorhaben bedürfen keiner Baugenehmigung, sie sind verfahrensfrei. Dies ist in §61 LBO geregelt Allerdings

müssen auch sie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

§61 LBO legt abschließend fest, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen. Den Bauherren ist 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 Bauaufsichtsbehörde.

Ausgedehnt worden ist die Verfahrensfreiheit auf die Beseitigung bestimmter Anlagen (§61 Abs.4 LBO). Trotz der mit der Beseitigung von baulichen Anlagen verbundenen Gefahren, insbesondere für die auf der Baustelle tätigen Personen, ist es gleichwohl gerechtfertigt, kein Genehmigungsverfahren durchzuführen, in dem über das „Ob“ der Beseitigung zu entscheiden wäre. Ausreichend ist vielmehr, dass beim „Wie“ der Beseitigung keine Gefährdung der Standsicherheit für benachbarte Gebäude entsteht. Daher ist

in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse und dem Umfeld ein gestuftes System des Nachweises der Standsicherheit eingeführt.

Auch für solche Maßnahmen wird empfohlen, sich mit einem qualifizierten Entwurfsverfasser oder aber der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen. Ohnehin ist die Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Instandsetzungsarbeiten sind verfahrensfrei.

#### **Genehmigungsfreie Vorhaben sind zum Beispiel:**

■ Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten bis zu 30 m<sup>3</sup>, im Außenbereich bis zu 10 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, Garagen eingeschossige Garagen einschließlich eingebautem Abstellraum mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche und bis zu 36 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche; §7 Abs. 4 Satz 2 bis 5 findet Anwendung sowie Verkaufs- und Ausstellungsstände,

# Das Bau- 5. genehmigungsverfahren



- nicht tragende oder nicht aussteifende Bauteile innerhalb baulicher Anlagen, jedoch außerhalb von Rettungswegen, Treppen innerhalb von Wohnungen sowie Sichtblenden auf Terrassen und Balkonen bis zu 2 m Höhe, Markisen,
- Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe, bis zu 50 kW Nennwärmeleistung
- Wasserbecken im Freien bis zu 100 m<sup>3</sup> Rauminhalt und deren luftgetragene Überdachungen bis zu 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, ausgenommen im Außenbereich
- Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe, an öffentliche Verkehrsflächen 1,00 m, Stützmauern die an keiner Stelle höher als 1,50 m sind
- Bauliche Anlagen der Gartengestaltung, wie Pergolen, Trockenmauern, Klettergerüste
- Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Austausch von Fenstern, und Türen, sowie Verkleidungen von Außenwänden bis 8,00 m Höhe über Geländeoberfläche, dies gilt nicht für Denkmäler, in Denkmalschutzgebieten und in Gebieten für die örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Erhaltung Baulicher Anlagen bestehen.
- Erneuerung bestehender Dächer
- Der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume im Dachraum von Wohngebäuden bis 7 m über Geländeoberfläche
- Nutzungsänderungen, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich

rechtlichen Anforderungen gelten wie für die bisherige Nutzung

Diese Aufzählung ist nicht abschließend sondern beispielhaft.

Darüber hinaus sind ebenfalls verfahrensfrei

1. Gartenhäuser bis zu 60 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
2. Gebäude ohne Feuerstätten mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
3. Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau bis zu 5 m Firsthöhe,
4. Wintergärten bis zu 36 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche,
5. Dächer und Dachaufbauten einschließlich Dachgauben,
6. Werbeanlagen bis zu 10 m Höhe,

wenn die Bauherrin oder der Bauherr der Gemeinde das beabsichtigte Vorhaben durch Einreichen der erforderlichen Unterlagen zur Kenntnis gegeben hat und die Gemeinde nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 LBO des Baugesetzbuchs beantragt Die Vorhaben nach den Nummern 4 und 5 dürfen erst ausgeführt werden, wenn eine Tragwerksplanerin oder ein Tragwerksplaner im Sinne des § 67 Abs. 2 LBO die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrin oder dem Bauherrn bescheinigt hat.

Ebenfalls verfahrensfrei ist der Abbruch und die Beseitigung von Gebäuden der Gebäudeklasse 1-3 sowie baulicher Anlagen die keine Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m

Ein wichtiger Hinweis sei noch erlaubt: Auch wenn Sie genehmigungsfreie Bauvorhaben durchführen, müssen diese in gleicher Weise wie genehmigungspflichtige Baumaßnahmen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Sind Sie im Zweifel, ob Ihr Vorhaben einer Baugenehmigung oder Abbruchgenehmigung bedarf, wenden Sie sich an die Untere Bauaufsichtsbehörde. Die Mitarbeiter/Innen der Verfahrens- und Bauberatungsabteilung stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Wie fast alles im Leben ist auch die Baugenehmigung nicht kostenlos zu erhalten. Die Bearbeitung eines Bauantrags ist gemäß dem „Besonderen Gebührenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörden“ gebührenpflichtig. Sie richtet sich in der Regel nach der Höhe der Rohbaukosten, in besonderen Fällen auch nach den Herstellungskosten. Die Rohbaukosten werden nach den durch den Minister für Umwelt festgesetzten Rohbauwerten ermittelt. Die Höhe der Gebühr beträgt je nach Bauvorhaben 9, bzw. 13 Promille der ermittelten Rohbaukosten. Diese reduzieren sich im vereinfachten Genehmigungsverfahren auf 50 %. Für Befreiungen werden jeweils gesondert Gebühren erhoben. Die Baugenehmigung für ein „normales“ Ein- oder Zweifamilienwohnhaus kostet je nach Größe etwa zwischen 600 € und 800 €.



www.**WS20**.de . architektur . interior . statik

Wilhelmstraße 20  
66125 Saarbrücken

**IBL** Ingenieurbüro für Baustatik  
**schumacher**architekten  
**Outline** B3D

in Gemeinschaft

fax 49 6897 7780574

**Karl-Georg Lambert**  
Dipl.-Bauingenieur

fon 49 6897 768 764

**Thomas Schumacher**  
Dipl.-Ing. Architekt AKS

fon 49 6897 777 477

**Alexander Schwab**  
Dipl.-Ing. für Architektur

mobil 49 179 9087 084

## Architekten und Architekturbüros

**Kompetenz in Bauplanung seit über 10 Jahren**

Entwurf

Aufteilungsplanung

Bauantragsplanung

Bestandsaufnahme

Bauzahlenberechnung

Visualisierung

Ausführungsplanung

Digitalisierung

**Architekturbüro - DAKS**

Hochbau Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH  
66117 Saarbrücken

Tel. 0681 / 49 84 49, Fax 0681 / 49 84 37, e-Mail: info@daks.de, www.daks.de

**DAKS**

**KOLLMANN  
ARCHITEKTEN**  
www.kollmannarchitekten.de  
saarbrücken  
0681 / 9681 240

NEUBAU ALTBAU FREIRAUM STADTRAUM ENERGIE  
**ARCHITEKTUR**

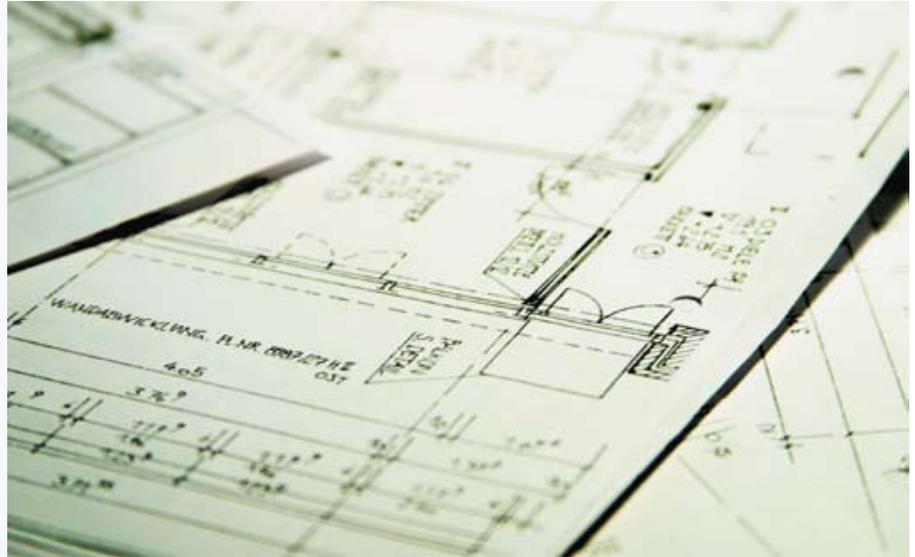
## 5.1. Wer darf Bauzeichnungen verfassen?

Ein Haus sollte sich aus den Vorstellungen und Wünschen der BauherrInnen heraus entwickeln; es muss sorgfältig geplant und gebaut werden, damit es sein eigenes Gesicht erhält. Ein Haus tritt mit der Umgebung in Beziehung, es muss auf Landschaft oder Stadtbild Rücksicht nehmen und definiert diese doch gleichzeitig neu. Ein gutes Haus ist der verantwortungsvolle Ausdruck seiner Bewohner Teil eines Ortes und selbst ein lebendiger Ort. Die BauherrInnen haben es in der Hand, ihre Vorstellungen in einem schöpferischen Dialog mit einem Architekten bzw. Bauingenieur umzusetzen. Das Ergebnis einer solchen Planung sind die Bauzeichnungen.

Wer darf nun aber Bauzeichnungen verfassen, die im Rahmen eines Bauantrags bzw. eines Freistellungsverfahrens bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden?

Im Freistellungsverfahren müssen die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser bauvorlagenberechtigt sein, dies sind Personen,

- ▣ die die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen dürfen,
- ▣ die die Berufsbezeichnung Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen dürfen, jedoch nur für die mit dieser Berufsaufgabe verbundenen Vorhaben,
- ▣ die in der von der Kammer der beratenden IngenieurInnen geführten Liste der bauvorlagenberechtigten IngenieurInnen der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen eingetragen sind.



Für die Errichtung Änderung und Nutzungsänderung von

1. Wohngebäude bis zu 90 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 350 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
2. landwirtschaftliche Betriebsgebäude und gewerblich genutzte Gebäude bis zu 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
3. Behelfsgebäude und untergeordnete Gebäude,
4. Garagen bis zu 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche,

dürfen auch Angehörige der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die an einer Hochschule, Fachhochschule oder gleichrangigen Bildungseinrichtung das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, sowie staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik als Planverfasser bestellt werden. Das gleiche gilt für Meister des Maurer-, Zimmerer-, Beton- und Stahlbetonbauer-

handwerks und für Personen, die diesen handwerksrechtlich gleichgestellt sind. Grundsätzlich gilt: Je besser die Qualität der Planung, umso weniger Probleme und Rückfragen sind bei der Ausführung zu erwarten. Dies wirkt sich günstig auf die Baukosten aus und kann unter Umständen höhere Planungskosten leicht wieder ausgleichen.

## 5.2. Die Bauvoranfrage

Die Landesbauordnung sieht vor, dass der Bauherrin oder dem Bauherrn zu einzelnen Fragen eines Bauvorhabens (Bauvoranfrage) ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt wird. Der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides ist formgebunden. Er ist schriftlich mit den Bauvorlagen die für die Entscheidung der formulierten Fragen



erforderlich sind, mindestens 3-fach, bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks im Grundsatz geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid betragen je nach Größe und erforderlicher Prüfaufwand zwischen 60 € und 1100 €. Sie werden teilweise auf eine spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig und kann wie eine Baugenehmigung auf Antrag unbegrenzt jeweils um ein Jahr verlängert werden.

Liegt das Baugrundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, so ist der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides nur dann möglich, wenn für das Bauvorhaben eine Baugenehmigung nach § 65 (Regelgenehmigungsverfahren) erforderlich ist.

### 5.3. Das Freistellungsverfahren

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch von Wohngebäuden, Wochenendhäusern, Ferienhäusern, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Gebäude die sowohl dem Wohnen wie auch Büro- und Verwaltungszwecken dienen, bis zur Gebäudeklasse 3, sind von einer Baugenehmigung freigestellt, wenn es sich um Gebäude handelt,

bei denen der Fußboden eines jeden Geschosses in dem Aufenthaltsräume möglich sind, an der zum Anleitern bestimmten Stellen nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt und innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans errichtet oder geändert werden sollte, bedürfen dann keiner Baugenehmigung.

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser müssen bauvorlageberechtigt sein. (sh. Punkt 5.1.). Der Standsicherheitsnachweis muss von einer Person aufgestellt sein, die in der Liste der Kammer der beratenden Ingenieure eingetragen ist, dies gilt auch für die Nachweise des Schall- und Wärmeschutzes. Haben die Personen nicht die geforderte Qualifikation, so sind die vor genannten Nachweise von einem von der Bauherrin oder dem Bauherrn beauftragten Prüfsachverständigen oder Prüfingenieur für Baustatik prüfen zu lassen. Außerdem sind die qualifizierten Aufsteller der Nachweise bzw. die Prüfingenieurin oder der Prüfingenieur mit der Überwachung der Einhaltung der von ihnen aufgestellten oder geprüften Nachweise bei der Bauausführung zu beauftragen.

Der Bauherr oder die Bauherrin müssen das geplante Bauvorhaben bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde anzeigen. Sie ist der Gemeinde vorzulegen und abzeichnen zu lassen. Dieser Anzeige sind folgende Unterlagen beizufügen:

1. die vollständigen Bauvorlagen in 2-facher Ausfertigung
2. der Nachweis des Kleinkinderspielplatzes und der erforderlichen PKW-Stellplätze
3. Die Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers, dass die Bauvorlagen unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gefertigt wurden
4. eine Erklärung der Gemeinde (hier Stadt Saarbrücken) dass die Erschließung des Vorhabens gesichert ist
5. Die Versicherung der Bauherrin oder des Bauherrn, dass keine hindernde Baulast besteht
6. Sollte Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich des untertägigen Bergbaus (Grubensenkungsgebiet) liegen, so ist eine Erklärung des Bergbauberechtigten, für den Bereich Saarbrücken ist dies die Deutsche Steinkohle AG (ehemals Saarbergwerke) über eventuell erforderliche vorbeugende Sicherheitsmaßnahmen den Antragunterlagen beizufügen.

Nachdem Sie all Ihre Unterlagen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht, haben, prüft diese innerhalb von 5 Arbeitstagen die Vollständigkeit. Ist dies der Fall, wird innerhalb von 10 Arbeitstagen



überprüft, ob die Voraussetzung für die Freistellung vorliegt. Die Freistellung des Vorhabens wird der Bauherrin oder dem Bauherrn schriftlich bestätigt.

Wenn nunmehr die Absteckung der Grundrissfläche des Gebäudes (sh. auch vereinfachtes Genehmigungsverfahren) dem Bezirksschornsteinfegermeister die technischen Angaben über die Feuerungsanlage mitgeteilt und der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Bauleiterin oder Bauleiter benannt wurde, steht dem Baubeginn nichts mehr im Wege.

#### 5.4. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren

Zur weiteren Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens, wird für die unter 5.3. genannten Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und für Gebäude der Gebäudeklasse 1-3, für sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und Nebengebäude und Nebenanlagen das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

Auf folgende Vorhaben bezieht sich diese Regelung:

- freistehende Gebäude mit einer Höhe von 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> (Geb.Kl. 1) und
- freistehende land- oder forstwirtschaft-

- lich genutzte Gebäude (Geb.Kl. 1)
- Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> (Geb.Kl. 2)
- Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (Geb.Kl. 3)

Für die meisten „HäuslebauerInnen“ kommt dieses Verfahren zur Anwendung.

Der Prüfraumen in diesem Verfahren ist sehr eingeschränkt. Er umfasst lediglich die Prüfung der Vorhaben

1. auf die Zulässigkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, das heißt die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (Einfügen gemäß § 34 Baugesetzbuch) und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften außerhalb des Baurechts, ausgenommen die Anforderungen nach der Arbeitsstättenverordnung

2. beantragte Abweichungen

eine bauordnungsrechtliche Prüfung findet nicht statt.

Sind Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich, sind diese besonders zu beantragen. Hierüber entscheidet die Untere Bauaufsichtsbehörde

Auch soweit eine Prüfung entfällt, sind die kompletten Bauantragsunterlagen einzureichen. Sollte Ihr Bauvorhaben

im Geltungsbereich des untertägigen Bergbaus (Grubensenkungsgebiet) liegen, so ist eine Erklärung des Bergbauberechtigten, für den Bereich Saarbrücken ist dies die Deutsche Steinkohle AG (ehemals Saarbergwerke) über eventuell erforderliche vorbeugende Sicherheitsmaßnahmen den Antragsunterlagen beizufügen.

Für den Standsicherheitsnachweis, den Brand-, Schall- und Wärmeschutz gelten die gleichen Voraussetzungen wie im Freistellungsverfahren.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde prüft innerhalb 6 Tagen nach Eingang den Antrag auf Vollständigkeit. Der Bauherr oder die Bauherrin werden über den Eingang der Antragsunterlagen unterrichtet. Sind die Bauvorlagen so unvollständig oder fehlerhaft, dass der Antrag nicht weiter bearbeitet werden kann, so kann er zurückgewiesen werden. Bei geringfügigeren Mängeln, können die Bauvorlagen innerhalb einer vorgegebenen Frist nachgebessert werden. Werden die Mängel nicht innerhalb der Frist behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen

Wenn der Bauantrag bearbeitungsfähig ist werden die Unterlagen an alle zu beteiligten Behörden und Stellen zur Stellungnahme weitergeleitet, die innerhalb einer Frist von 2 Monaten erfolgen muss. Über den Bauantrag ist innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Eingang der vollständigen Unterlagen, die von der



Unteren Bauaufsichtsbehörde aus wichtigen Gründen um einen Monat verlängert werden kann, zu entscheiden. Sollte innerhalb dieser Frist keine Entscheidung erfolgt sein, so gilt die Genehmigung als erteilt.

Die Baugenehmigung gilt 3 Jahre. Sie kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr, unbefristet verlängert werden. Wird mit den Bauarbeiten nicht innerhalb der 3-Jahresfrist begonnen, oder wird die Bauausführung länger als 1 Jahr unterbrochen, so erlischt die Baugenehmigung. Sie kann dann auch nicht mehr verlängert werden.

### 5.5. Das normale Genehmigungsverfahren

In allen andern Fällen, in denen die vorgenannten Verfahren nicht angewendet werden können, erfolgt die Prüfung im normalen Genehmigungsverfahren (Regelverfahren).

Hier gelten die gleichen Verfahrensschritte wie im vereinfachten Verfahren. Der Bauantrag wird jedoch auch auf Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Vorschriften geprüft. Desweiteren sind die bautechnischen Nachweise (Stand sicherheitsnachweis, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durch einen Prüfingenieur prüfen zu lassen. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet

innerhalb 2 Monaten nach Eingang aller erforderlicher Stellungnahmen über den Bauantrag. Eine automatische Genehmigung wie im vereinfachten Genehmigungsverfahren, nach Ablauf dieser Frist tritt jedoch nicht ein. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung entspricht selbstverständlich der im vereinfachten Verfahren.

### 5.6. Wie rechtssicher ist meine Baugenehmigung?

Die Baugenehmigung ist ein Verwaltungsakt mit Außenwirkung, die daher auch von Dritten angefochten werden kann. Wenn ein Nachbar mit Ihrem Vorhaben nicht einverstanden ist, können sich unter Umständen unliebsame Unterbrechungen ergeben.

Gegen die Baugenehmigung kann Ihr Nachbar (Betroffener) innerhalb eines Monats bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde oder dem Stadtrechtsausschuss Widerspruch einlegen, wenn Ihm der Bauschein zur Kenntnis zugestellt worden ist. Ist die Frist abgelaufen sind später keine Ansprüche mehr geltend zu machen. Hat er keine Kenntnis von der Baugenehmigung verlängert sich diese Frist, sie kann in Einzelfällen bis zu einem Jahr betragen. Der Widerspruch hat jedoch keine aufschiebende Wirkung, und zieht daher keinen Baustopp nach sich sodass Sie bis zu einer Entscheidung, wenn auch

auf eigenes Risiko weiterbauen können. Der Nachbar hat aber die Möglichkeit, damit zu seinen Lasten keine vollendeten oder nicht mehr revidierbare Tatsachen geschaffen werden, beim Verwaltungsgericht einen Antrag zu stellen, die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs wieder herzustellen. Erst wenn das Verwaltungsgericht diesem Antrag stattgibt müssen Sie die Bauarbeiten einstellen. Der Erfolg eines Widerspruchs bzw. Antrags hängt davon ab, ob der Widersprechende durch das Bauvorhaben in seinen öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarrechten verletzt wird, wie z. B. durch das Unterschreiten des erforderlichen Grenzabstandes.



<b>An die untere Bauaufsichtsbehörde</b>		Eingang bei der Bauaufsichtsbehörde	
Name Saarbrücken - Untere Bauaufsichtsbehörde			
Stelle			
Straße/Postfach Gerberstraße		HausNr 29	
PLZ 66111	Ort Saarbrücken		
<b>Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren</b> <input type="checkbox"/> <sup>1)</sup>			
nach § 64 LBO und § 1 BauVorVO			
<b>Baugenehmigungsverfahren</b> <input type="checkbox"/>			
nach § 65 LBO und § 1 BauVorVO			
Es wird beantragt, die Baugenehmigung für das nachstehend beschriebene Verfahren zu erteilen.		Aktenzeichen	
<b>Bauherrin / Bauherr</b> (§ 53 LBO)		Name (Bei mehreren Bauherrinnen oder Bauherren auch Vertreterin/Vertreter benennen)	
Vorname	Name		
Freiwillige Angabe:	Telefon	Fax	E-Mail
Straße		HausNr	PLZ Wohnort
<b>Vorhaben</b>			
<b>Baugrundstück</b>			
Straße		HausNr	Gemeinde
Gemarkung, Flur, Flurstück(e)			
<b>Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser</b> (§ 54 LBO)			
Vorname		Name	
Berufsbezeichnung			
Freiwillige Angabe:	Telefon	Fax	E-Mail
Straße		HausNr	PLZ Wohnort
<b>Grundstückseigentümerin / Grundstückseigentümer</b>			
Vorname		Name	
Freiwillige Angabe:	Telefon	Fax	E-Mail
Straße		HausNr	PLZ Wohnort
<b>Bemerkungen</b>			
<b>Anlagen 2)</b> (in nachfolgender Reihenfolge einzuordnen)			
1 Beschreibung des Baugrundstücks	<input type="checkbox"/> fach	15 Berechnung Flächen- und Rauminhalte	<input type="checkbox"/> fach
2 Nachweis der baulichen Nutzung	<input type="checkbox"/> fach	16 Stellplatznachweis/Nachweis über Fahrradabstellplätze	<input type="checkbox"/> fach
3 Beschreibung der baulichen Anlage	<input type="checkbox"/> fach	17 Energiebedarfsnachweis	<input type="checkbox"/> fach
4 Beschreibung der Baumaßnahmen geringen Umfanges	<input type="checkbox"/> fach	18 Schallschutznachweis	<input type="checkbox"/> fach
5 Beschreibung der Feuerungsanlage	<input type="checkbox"/> fach	19 Brandschutznachweis	<input type="checkbox"/> fach
6 Betriebsbeschreibung	<input type="checkbox"/> fach	20 Standsicherheitsnachweis	<input type="checkbox"/> fach
7 Vervielfältigung der Flurkarte	<input type="checkbox"/> fach	21 Abstandsfächennachweis	<input type="checkbox"/> fach
8 Lageplan	<input type="checkbox"/> fach	22 Antrag auf Abweichung, Ausnahme, Befreiung	<input type="checkbox"/> fach
9 Freiflächengestaltungsplan	<input type="checkbox"/> fach	23 Bescheinigung nach § 67 Abs. 3 LBO	<input type="checkbox"/> fach
10 Bauzeichnungen	<input type="checkbox"/> fach	24 Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	<input type="checkbox"/> fach
11 Auszug aus dem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung	<input type="checkbox"/> fach	25 1 Satz Erhebungsbogen	<input type="checkbox"/> fach
12 Auszug der Örtlichen Bauvorschriften	<input type="checkbox"/> fach	26	<input type="checkbox"/> fach
13 Darstellung der Grundstücksentwässerung	<input type="checkbox"/> fach		
Als Bauherrin/Bauherr bin ich mit der Weitergabe folgender Baudaten an Baustelleninformationsdienste zum Zwecke der Veröffentlichung einverstanden: Name und Anschrift der Bauherrin bzw. des Bauherren, Lage des Baugrundstücks, Art des Vorhabens und Baukosten <sup>2)</sup> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
Ort / Datum		Unterschrift	
Bürgerdienste-Saar		Bauherrin / Bauherr oder Vertreterin / Vertreter	

<b>An die Gemeinde</b>		Eingang bei der Gemeinde	
Name Saarbrücken - Baudezernat			
Stelle			
Straße/Postfach Bahnhofstraße		HausNr 31	
PLZ 66111	Ort Saarbrücken		
<b>Gemeindefreistellung</b> <input type="checkbox"/> <sup>2)</sup>			
nach § 63 LBO und § 1 BauVorVO			
<b>Verfahrensfreiheit</b> <input type="checkbox"/>			
nach § 61 Abs. 2 LBO und § 1 BauVorVO			
Hiermit erkläre ich, dass das nachstehend beschriebene Vorhaben		Aktenzeichen	
<input type="checkbox"/> baugenehmigungsfrei gestellt nach § 63 LBO oder			
<input type="checkbox"/> verfahrensfrei nach § 61 Abs. 2 LBO ist.			
<b>Bauherrin / Bauherr</b> (§ 53 LBO)		Name (Bei mehreren Bauherrinnen oder Bauherren auch Vertreterin/Vertreter benennen)	
Vorname		Name	
Freiwillige Angabe:	Telefon	Fax	E-Mail
Straße		HausNr	PLZ Wohnort
<b>Vorhaben</b>			
<b>Baugrundstück</b>			
Straße		HausNr	Gemeinde
Gemarkung, Flur, Flurstück(e)			
<b>Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser</b> (§ 54 LBO)			
Vorname		Name	
Berufsbezeichnung			
Freiwillige Angabe:	Telefon	Fax	E-Mail
Straße		HausNr	PLZ Wohnort
<b>Grundstückseigentümerin / Grundstückseigentümer</b>			
Vorname		Name	
Freiwillige Angabe:	Telefon	Fax	E-Mail
Straße		HausNr	PLZ Wohnort
<b>Bemerkungen</b>			
<b>Anlagen 1)</b> (in nachfolgender Reihenfolge einzuordnen)			
1 Beschreibung des Baugrundstücks	<input type="checkbox"/> fach	15 Energiebedarfsnachweis	<input type="checkbox"/> fach
2 Nachweis der baulichen Nutzung	<input type="checkbox"/> fach	16 Schallschutznachweis	<input type="checkbox"/> fach
3 Beschreibung der baulichen Anlage	<input type="checkbox"/> fach	17 Brandschutznachweis	<input type="checkbox"/> fach
4 Beschreibung der Feuerungsanlage	<input type="checkbox"/> fach	18 Standsicherheitsnachweis	<input type="checkbox"/> fach
5 Betriebsbeschreibung	<input type="checkbox"/> fach	19 Abstandsfächennachweis	<input type="checkbox"/> fach
6 Vervielfältigung der Flurkarte	<input type="checkbox"/> fach	20 Antrag auf Abweichung, Ausnahme, Befreiung	<input type="checkbox"/> fach
7 Lageplan	<input type="checkbox"/> fach	21 Bescheinigung nach § 67 Abs. 3 LBO	<input type="checkbox"/> fach
8 Freiflächengestaltungsplan	<input type="checkbox"/> fach	22 Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	<input type="checkbox"/> fach
9 Bauzeichnungen	<input type="checkbox"/> fach	23 1 Satz Erhebungsbogen	<input type="checkbox"/> fach
10 Auszug aus dem Bebauungsplan oder der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	<input type="checkbox"/> fach	24	<input type="checkbox"/> fach
11 Auszug der Örtlichen Bauvorschriften	<input type="checkbox"/> fach	25	<input type="checkbox"/> fach
12 Darstellung der Grundstücksentwässerung	<input type="checkbox"/> fach	26	<input type="checkbox"/> fach
13 Berechnung Flächen- und Rauminhalte	<input type="checkbox"/> fach	27	<input type="checkbox"/> fach
14 Stellplatznachweis/Nachweis über Fahrradabstellplätze	<input type="checkbox"/> fach		
Als Bauherrin/Bauherr bin ich mit der Weitergabe folgender Baudaten an Baustelleninformationsdienste zum Zwecke der Veröffentlichung einverstanden: Name und Anschrift der Bauherrin bzw. des Bauherren, Lage des Baugrundstücks, Art des Vorhabens und Baukosten <sup>2)</sup> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			
Ort / Datum		Unterschrift	
Bürgerdienste-Saar		Bauherrin / Bauherr oder Vertreterin / Vertreter	



Liegt die Baugenehmigung der Bauherrin oder dem Bauherrn vor, so berechtigt dies noch nicht sofort mit den Bauarbeiten zu beginnen. Bis zum Baubeginn sind noch einige Hürden zu überwinden

## 6.1. Rechte und Pflichten der Bauherrin, des Bauherrn

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. So sind z. B. der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung der Unteren Bauaufsichtsbehörde jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigefügt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondererlaubnis beim Amt für Straßenbau und Verkehrsinfrastruktur der Stadt eingeholt werden.

## 6.2. Wann kann der Bagger loslegen?

Wie vor schon erwähnt, sind auch nach Erteilung der Baugenehmigung einige Dinge zu beachten, bis mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Erste Voraussetzung ist, dass die Rechtsmittelfrist (ein Monat nach Zustellung) innerhalb der Bauherr oder die Bauherrin Widerspruch gegen Baugenehmigung einlegen können, verstrichen ist, oder ein Rechtsmittelverzicht der Bauherrin oder des Bauherrn gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgegeben wurde. Desweiteren müssen die bautechnischen Nachweise vorliegen und die Absteckung der Grundrissfläche des Gebäudes durch das Vermessungs- und Geoinformationsamt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt werden. Die Bescheinigung hierüber ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde ebenfalls zuzusenden.

Steht der Termin für den Beginn der Bauarbeiten fest, müssen Sie diesen mindestens eine Woche vorher der Unteren Bauaufsichtsbehörde anzeigen. Hierfür ist der Baugenehmigung ein entsprechendes Formblatt (Baubeginnsanzeige) beigefügt, das nur noch von Ihnen ergänzt werden muss.

## 6.3. Boden und Umweltschutz

### 1. Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. ä. abzudecken und vordem Austrocknen zu bewahren. Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen. Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

# Die Bauausführung 6.



## 2. Bodenaushub

Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

## 3. Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

## 4. Verwertbare Baustellenabfälle

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen: Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

## 5. Nichtverwertbare Baustellenabfälle

Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z.B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

## 6. Schadstoffhaltige Abfälle

Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu Sonderabfall.

## 7. Asbesthaltige Abfälle

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Mate-

rialien enthalten. Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen. Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

## 6.4. Preiswert Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Umso mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss

**Blodau &  
Weissbrodt GmbH**

Wiltinger Weg 36  
66113 Saarbrücken

Telefon (06 81) 75 23 45  
Telefax (06 81) 75 45 56

**Gips-,  
Verputz-,  
Trockenausbau**

SCHLOSSEREI EDELSTAHL STAHL ALUMINIUM

Markus Paul

**PAUL**  
METALL-BAU  
GmbH

Waldstraße 20

66113 Saarbrücken

E-mail: [info@paulmetallbau.de](mailto:info@paulmetallbau.de) · [www.paulmetallbau.de](http://www.paulmetallbau.de)

Telefon 06 81/7 17 41

Telefax 06 81/7 31 32

Mobil: 0171 / 7 70 01 72

BODENBELÄGE

WWW.BODENBAU24.COM

# Bohr & Breuer

LAMINAT PVC TEPPICH PARKETT SCHLEIFARBEITEN ESTRICH

BODENBAU

TELEFON: 0 681 / 85 25 61

## Stuck & Verputz

Ernst Zimmermann GmbH

Helgenbrunnen 12 · 66115 Saarbrücken  
Tel.: 0681 / 7 74 42 · Fax: 0681 / 79 02 40  
Mobil: 0171 / 4 71 51 16

email ernst.Zimmermann.Stuck-verputz@t-online.de

## ELEKTRO NIEDNER

GMBH  
seit 1924



Elektroinstallationen für Alt- und Neubau  
Lichtanlagen · Kraftstromanlagen · Schwachstromanlagen

Luisenthaler Straße 171 · 66115 Saarbrücken  
Telefon (0681) 78586 · Handy 0171/7686477

Der Dachdecker- und Zimmerermeister

FRANK SEYLER

Kaiserstraße 47  
66121 Saarbrücken  
www.seyler-dach.de

Tel. 06 81 / 89 43 59  
Fax 06 81 / 9 70 45 69  
Mobil 01 71 / 4 51 44 95

„Der Schreiner in Ihrer Nähe“

Schreinerei *Melchior* GmbH

- Bau- und Möbelschreinerei
  - Innenausbau
  - Reparaturen
  - Fenster
  - Türen
- Ober der Deutschmühl 2  
66117 Saarbrücken  
Telefon 0681/ 5 48 11  
Telefax 0681/ 5 84 97 51

## Handwerker am Bau



man von so mancher liebgewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, z.B. ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch

malerarbeiten  
innen und außen

fassadenbeschichtung

kunstharzputze

wärmedämm-  
verbundsystem

moderne wandbeläge

holz- und betonschutz

creativ-techniken



malerbetrieb  
fasanerieweg 13  
66121 saarbrücken  
tel. (06 81) 5 53 18  
fax (06 81) 5 84 71 22

lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich! Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit einem guten Entwurf lässt sich auch hier eine anspruchsvolle Gestaltung erreichen.
2. Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.
3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen! Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden! Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen. Es besteht immer noch die Möglichkeit,

später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.

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



Einfamilien-  
wohnhäuser  
„im Bau“

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

# Fliesenleger

Meisterbetrieb

**Reza Carlo Holz**



**66571 Wiesbach · Hauptstr. 104**

Tel: 06806/98 8181 Fax: 98 8180 Autotel: 0171/8527625

## *J. Ruttar* Malerbetrieb



Fassaden-Maltechniken • Tapeten • Teppichboden

Ausführung exklusiver Maler- u. Lackierarbeiten

Jens Ruttar Malermeister · Forbacher Str. 29 · 66117 Saarbrücken  
Tel. 0681-5 84 75 97 · Fax 0681-5 84 75 95  
Mobil 0175-1817771 · [www.exclusive-malerarbeiten.de](http://www.exclusive-malerarbeiten.de)

Ein Unternehmen der Landeshauptstadt Saarbrücken

Wir schaffen Raum  
für innovative  
Ideen - und das  
seit über 20 Jahren



Projektentwicklung  
Gewerbeimmobilien  
Beratung und Betreuung  
Technologiezentrum

Mit maßgeschneiderten Lösungen, optimierten  
Flächenangeboten, kundenorientierter Dienstleistung  
sowie einem hohen inhaltlichen Anspruch schaffen wir  
die Basis für unsere Leistungsfähigkeit.

Infos unter: [www.giu.de](http://www.giu.de)

**GIU**



## Altbau- sanierung – Profis am Bau

*J.F.*  
Flexibel u. Zuverlässig

- Vollwärmeschutz
- Fliesenverlegung
- Laminat- u. Holzdecken
- Raumausstattung
- Rauhputz - Scheibenputz

**Alles rund ums Haus  
Alles aus einer Hand**

*J. Flätgen*  
Quellenweg 5  
66280 Sulzbach

Telefon: 0174-240 20 15  
Fax: 0 68 97-8 47 54

E-Mail: [jflaetgen@gmx.net](mailto:jflaetgen@gmx.net)

**Malermeisterbetrieb**  
*Georg Meier*



**Ihr Fachbetrieb für alle anfallenden  
Malerarbeiten im und ums Haus**

**06897 - 7 70 70**

In der Fröhn 57 66125 Saarbrücken



7. Baustoffe „horten“ Schon vor Baubeginn Sonderangebote der örtlichen Handwerksbetriebe sowie Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
8. Eigenleistungen einbringen! Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist. Ggf. kann Eigenleistung auch unter anfänglicher fachlicher Anleitung erfolgen.



GARTEN- UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG  
**BECKER-KIRCHNER**

- Pflanzungen  
- Pflegearbeiten  
- Steinarbeiten  
u.v.m.

BECKER-KIRCHNER GmbH  
Kreisstraße 134 D · 66128 Saarbrücken  
Telefon 0681/7020200 · Fax 0681/7020056  
www.becker-kirchner.de

## 6.5. Wie sichere ich mein Eigenheim?

Schon mit wenig Aufwand lässt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hierdurch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

### Licht am und im Haus

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

### Rollladen

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

### Gitter

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

### Schlösser

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

### Alarmanlagen

Sie sind ein hochwertiger Schutz vor Einbrechern. Jedoch kosten wirksame Anlagen mehrere tausend Mark und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarmen kommen kann. Billige Lösungen dagegen sind für Einbrecher kein Hindernis.

### Sicherheitsfenster

Sie stellen mit ihren speziellen Beschlagssystem, verstärkten Rahmenprofilen, hinterhakenden Stahlschließteilen, zusätzlich verschraubten Gashalteleisten, abschließbaren Fenstergriffen und Antibohrschutz ein erhebliches Hindernis für Einbrecher dar. Zusätzlich kann ein durchwurffhemmendes Sicherheitsglas verwendet werden.

### Gesamtkonzept

Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen beseitigt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.



## 7.1. Was bedeutet ökologisch orientiertes Bauen?

Ökologisches Bauen heißt, den Ressourcen und Energiebedarf für die Gebäudeherstellung und -nutzung so gering wie möglich zu halten. Das reicht von der umweltbewussten Standortwahl über die Gebäudekonzeption und -form, bis zu Entscheidungen über die richtigen Baustoffe und haustechnischen Systeme. Das ökologische Bauen lässt sich vor allem in die Bereiche ressourcensparendes und umweltschonendes Bauen untergliedern. Die folgende Auflistung soll verdeutlichen, welche Aspekte und Maßnahmen mit diesen Begriffen verbunden sein können.

## 7.2. Wie kann, die Solarenergie genutzt werden?

Erdöl, Erdgas, Kohle und Uran stehen nicht unbegrenzt zur Verfügung, zudem steigern die fossilen Energieträger die Kohlendioxid-Belastung; damit einher geht das Problem des Treibhauseffektes. Die Bundesregierung hat sich daher zum Ziel gesetzt, die CO<sup>2</sup>-Belastung bezogen auf das Jahr 1987 bis 2005 um 25 Prozent zu reduzieren. Für die Zukunft ist daher ein nachhaltiges Wirtschafts- und Energieversorgungssystem gefordert. Eine Alternative zu den traditionellen Energieträgern ist die Nutzung der Sonnenenergie, z.B. die Solarzellentechnik zur Stromerzeugung oder die Solarthermie zur Wärmenutzung. Insbesondere die Nutzung der Solarwärme hat in den vergangenen Jahren immer mehr zugenommen. Für ein Einfamilienhaus erhält man heute eine Anlage schon ab ca. 3.000 €

(ohne Montage). Solide geplante Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung erreichen einen 50- bis 65-prozentigen Anteil am Jahresbedarf, größere Anlagen können auch einen Beitrag zur Heizung liefern. Kostenlose Beratung und weitere Informationen erteilen die Stadtwerke Saarbrücken,

## 7.3. Auswahlkriterien für Baustoffe

Die Wahl der Baustoffe ist beim ökologischen Bauen ein wichtiger Faktor. Neben ökologischen und physikalischen Kennwerten spielen auch die gesamtwirtschaftlichen Kriterien eine große Rolle. Entscheidend dabei sind der Energieaufwand bei der Gewinnung und Herstellung, die Dauerhaftigkeit und Nutzungssicherheit, die Wirtschaftlichkeit sowie die spätere Beseitigung der Stoffe oder ihre Wiederverwendung. Grundlegender Gedanke ist das Prinzip der Schadstoffminimierung, d. h. es sollten Baustoffe zum Einsatz kommen, die sowohl bei der Herstellung als auch am Gebäude möglichst wenig belastende Substanzen an die Umwelt abgeben. Nicht jeder Baustoff, der als „biologisch“ oder „gesund“ bezeichnet wird, ist dies tatsächlich.

Dagegen gibt es Materialien, die den ökologischen Anforderungen durchaus entsprechen und die oft zu Unrecht als umweltfeindlich angesehen werden. Maßgebliche Faktoren bei Baustoffen sind vor allem die Herkunft, die Zusammensetzung, der Energiebedarf zur Herstellung, die Umweltbelastung

bei der Produktion und die Möglichkeiten zum Recycling. So kann beispielsweise durch die Verwendung von heimischen Baustoffen viel Energie eingespart werden, weil lange Transportwege entfallen. Beim Energiebedarf zur Herstellung von Baustoffen gibt es interessante Ergebnisse. Zur Herstellung von Beton ist relativ wenig Energie erforderlich. Den niedrigsten Energiebedarf weisen bei Mauersteinen Bimsbetonsteine auf.

## 7.4. Planen Sie ein energiegerechtes Gebäude

Der Wärmeschutz zählt zu den bautechnischen Nachweisen, die beim Bau, bei An- oder Umbauten, bei Modernisierungen oder Dachgeschossausbau von beheizten Gebäuden zu führen sind. Der Wärmeschutznachweis wird gemäß den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung geführt und ggf. durch einen Prüfingenieur geprüft. Ziel der Verordnung ist es, den Heizwärmebedarf bei Neubauten auf 54 bis 100 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr zu begrenzen (siehe Kapitel Heizungsanlage). Die Wärmeschutzverordnung sieht eine Gesamtenergiebilanz vor, bei der interne Wärme aus der Nutzung eines Gebäudes sowie externe Wärme aus Sonnenstrahlung den Wärmeverlusten gegenüber

# 7. Ökologisches Bauen



gestellt werden. Die internen Wärmege-  
winne beruhen in einem Bürogebäude  
beispielsweise auf die von einer großen  
Personenzahl sowie den modernen Büro-  
maschinen ausgehenden Wärme. Großes  
Gewicht haben die externen Wärmege-  
winne, denn Sonnenstrahlen sind beson-  
ders für Wohngebäude eine schier uner-  
schöpfliche Form der Energie (auch bei  
bewölktem Himmel!). Große Fenster und  
verglaste Türen helfen der Wärme, in un-  
sere Räume zu gelangen. Lassen Sie sich  
ein Diplom für Ihr Gebäude aushändigen,  
den „Wärmebedarfsausweis“! Dieser  
dient als Beleg dafür, dass behutsam mit  
den begrenzten Ressourcen umgegangen  
wird und ein Haus damit den aktuellen  
Anforderungen entspricht.  
Der moderne Wärmedämmstandard  
orientiert sich an folgenden Grundprin-  
zipien:

#### • **Wärmedämmkonzept:**

Minimierung der Transmissionswärmever-  
luste durch eine deutliche Verbesserung  
des baulichen Wärmeschutzes. Besonde-  
re Sorgfalt muss darauf verwendet wer-  
den, Wärmebrücken zu vermeiden. Diese  
entstehen, wenn die wärmedämmende  
Außenhülle des Gebäudes durchbrochen  
oder geschwächt wird, wie z. B. bei  
auskragenden Balkonplatten, Anschluss-  
punkte Ortgang oder Innenwände zum  
geneigten Dach etc.

#### • **Dichtheitskonzept:**

Minimierung der Lüftungswärmeverluste  
durch Reduzierung der Undichtheiten in  
den Gebäudehüllflächen und Verwirkli-  
chung einer kontrollierten Lüftung (Lüf-  
tungsanlage mit oder ohne Wärmerück-  
gewinnung).

#### • **Speicherkonzept:**

Effektive Nutzung solarer und interner  
Wärmegevinne u. a. durch eine ange-  
paßte Speicherfähigkeit der Innenbau-  
teile.

Aus diesem Standard resultiert das **Nied-  
rigenergiehaus**, das 30 Prozent weniger  
Heizwärmebedarf hat, als die gültige  
Wärmeschutzverordnung vorschreibt.  
Der jährliche Heizverbrauch beträgt  
50–70 kWh (etwa 5–7 Liter Heizöl) je  
m<sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. dazu Kapitel 2).  
Das Niedrigenergiehaus kostet etwa 35  
bis 55 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche mehr als ein  
konventionelles.

Das weiterentwickelte Niedrigenergie-  
haus das **Passivhaus**. Der jährliche Heiz-  
wärmebedarf beträgt 10–15 kWh (etwa 1  
Liter Heizöl) je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- 25 bis 40 cm hochwertige Dämmstoffe,  
mit Ultraleichtbau preiswert gebaut
- Wind- und luftdichte Gebäudehülle,  
sorgfältig konstruiert ohne Wärmebrü-  
cken
- Dreifach-Wärmeschutzglas, im extrage-  
dämmten Fensterrahmen
- Supereffiziente Lüftungstechnik mit  
Wärmerückgewinnung
- Lufttemperierung und Warmwasserbe-  
reitung z. B. durch Mini-Wärmepumpe
- Stromsparende Licht- und Haushalts-  
technik

## 7.5. Dachbegrünung

**Es lebt sich gut unter einem Gründach**  
Öde Dachlandschaften in blühende  
Gärten zu verwandeln war eine Vision  
des kürzlich verstorbenen Künstlers  
Friedensreich Hundertwasser. Tatsächlich  
werden immer mehr Dächer begrünt,

vielfach um einen Ausgleich für bebaute  
Flächen zu schaffen Befürchtungen, dass  
Pflanzenwurzeln die Dachhaut durchdrin-  
gen könnten, haben sich inzwischen als  
unbegründet herausgestellt. Bei fachge-  
rechter Planung und Ausführung bestehen  
keinerlei unkalkulierbare Risiken.

Im Gegenteil eine Begrünung verlängert  
sogar die Haltbarkeit des Daches, da  
sie Temperaturschwankungen abpuffert  
und die Dachhaut vor thermischen und  
mechanischen Beanspruchungen sowie  
UV-Strahlenbelastung bewahrt.  
Verglichen mit konventionellen Dachab-  
deckungen ergeben sich bei Gründächern  
langfristig finanzielle Vorteile für den  
Bauherrn. Dank ihrer wärmedämmenden  
Eigenschaften können Einsparungen beim  
Energiebedarf eines Gebäudes erzielt  
werden.

Die ökologische Schutzschicht verbessert  
das Kleinklima. Unter begrünten Dächern  
fühlen sich die Menschen wohler, da  
sommerliche Aufheizungen und winter-  
liche Auskühlungen abgemildert werden.  
Bereits extensive Dachbegrünungen mit  
Schichtaufbauten von wenigen Zentime-  
tern sind naturnaher Blickfang und Wohn-  
stätte bedrohter Tierarten, entsprechende  
Bepflanzung und Pflege vorausgesetzt.

Intensivbegrünungen erweitern den  
Lebensraum des Menschen, der hier  
entspannen und die artenreiche Flora  
und Fauna genießen kann. Dank ihres  
Speichervermögens halten Gründächer  
zudem Regenwasser zurück, das über  
Pflanzen und Verdunstung direkt dem na-  
türlichen Kreislauf zurückgegeben wird.  
Der Rest des Wassers kann zeitverzögert  
abfließen bzw. auf dem Grundstück  
versickern.



## 8.1. Ist die Heizungsanlage sicher?

Der Schornsteinfegermeister überprüft bei der Heizungsanlage, ob der Schornstein für die neue Heizung geeignet ist, d. h. die Verbrennungsgase sicher abgeführt werden und die Brandsicherheit gewährleistet ist. Um dieses beurteilen zu können, benötigt er die technischen Daten der geplanten Heizungsanlage. Im Baugenehmigungsverfahren wird der bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichte Vordruck mit den technischen Angaben rechtzeitig dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zugestellt. Zweckmäßigerweise trägt der Fachbetrieb, der die Heizung installiert, diese Daten gleich in den entsprechenden Vordruck ein, auf dem Ihnen der Schornsteinfeger dann bescheinigt, dass die Heizung angeschlossen werden kann. Heizungsfachmann und Schornsteinfeger ergänzen sich, damit Ihre neue Heizung sicherheitstechnisch einwandfrei in Betrieb genommen werden kann. Dadurch ist auch gewährleistet, dass die geltenden technischen Regeln und bauaufsichtlichen Vorschriften eingehalten werden. Wenn alles in Ordnung ist, erhalten Sie darüber eine Bescheinigung.

Damit unnötige, zum Teil erhebliche Kosten für eine eventuelle Mängelbeseitigung vermieden werden können, wird empfohlen, eine Bauzustandsbesichtigung durch den Bezirksschornsteinfegermeister vor dem Verputzen der Schornsteine durchführen zu lassen. Auch später kommt der Schornsteinfeger regelmäßig und überprüft Ihre Heizung und den Schornstein.

In der Kehr- und Überprüfungsverordnung ist geregelt, in welchen Zeitabständen der Bezirksschornsteinfegermeister die Anlagen kehrt bzw. überprüft. Sollte der Schornsteinfeger dabei Mängel feststellen, müssen diese durch einen Heizungsfachmann innerhalb der vorgegebenen Frist behoben werden. Die Mängelbeseitigung muss dem Bezirksschornsteinfegermeister möglichst umgehend gemeldet werden;

falls dies nicht geschieht, geht er davon aus, dass die Mängel weiter bestehen. Dann schaltet er die Untere Bauaufsichtsbehörde als zuständige Aufsichtsbehörde ein, die die Behebung der Mängel mit einer gebührenpflichtigen Anordnung bis hin zur Anwendung von Zwangsmitteln durchsetzen kann. Ist durch einen Mangel sogar das Leben oder die Gesundheit der Hausbewohner bedroht, kann das Bauaufsichtsamt z. B. bei Austreten von Gas die Stadtwerke anweisen, den Gashahn abzudrehen, bis der Mangel beseitigt ist. Ebenso können Zwangsgelder zur Durchsetzung der Mängelbeseitigung festgesetzt werden.

## 8.2. Die Kleinf Feuerungsverordnung

Die Heizungsanlage soll sauber, energiesparend und umweltschonend arbeiten!

Durch die neue Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen sollen die Einsparpotentiale beim Energieverbrauch und damit bei der Freisetzung des Klimagases Kohlendioxid voll ausgeschöpft und die Stickoxid-Emissionen verringert werden. Am Ausstoß des Gases Kohlendioxid

# Die 8. Heizungsanlage

# Elektro N. Langenfeld

Licht und Kraftanlagen · Installation und Reparatur

- Elektroinstallation
- BK-Anlagen
- SAT-Anlagen

Jenneweg 90  
66113 Saarbrücken

Telefon 0681 - 75 1371  
Mobil 0172 - 637 6588



FACHBETRIEB FÜR DACH · WAND · ABDICHTUNGSTECHNIK

# PLEINGMBH

## BEDACHUNGEN



Ottweilerstrasse 50 · 66113 Saarbrücken  
Tel. (06 81) 4 55 19 · Fax 4 55 90

# ERWIN ZIEROLD GmbH

Marmor - Granit - Betonwerkstein - Natursteine



Dresdener Straße 10  
Fax.: 0681 - 75 42 78

66113 Saarbrücken 2  
Tel.: 0681 - 7 38 20

*Wir fertigen an , wir liefern (..... und wir bauen für Sie ein )*

*Belags-, Eingangs-, Spindel- & Freitragende Treppen · Außen- & Innenfensterbänke  
Tür- & Fensterumrahmungen · Betonwerkstein-, Waschbeton- & Terrazzoarbeiten  
Küchenarbeits- & -wandplatten · Waschbeckenplatten · Natursteinbäder & Natursteinfliesen  
Wand- & Fassadenverkleidungen · Eingangs-, Terrassen- & Balkonbeläge · Sandstein*

# Platten- Mosaik- Verlegung und Verkauf

## FLIESEN KÜHNREICH GmbH



Geschäftsführer: Fred Kühnreich  
Warndtstraße 122 Telefon: 06898/935622  
66127 SB-Klarenthal Telefax: 06898/935623

REV

Tankreinigung

Entsorgung

Stillegung

Verfüllung

Innenhüllen

Neutanks

Montage-TÜV

Demontage:

Heizung/Klima

Asbest/KMF

Müller

Zum Nulltarif **0800 - 77 101 77** [www.REV-Mueller.de](http://www.REV-Mueller.de)

*Wir machen Umweltschutz bezahlbar*



(CO<sub>2</sub>) als größtem Verursacher des Treibhauseffektes sind Haushalte und Kleinverbraucher mit rund 26 % beteiligt. Bei Inbetriebnahme der Heizung führt der Schornsteinfeger daher in den meisten Fällen auch eine Messung durch, um die Abgasverluste festzustellen. Seit 1998 müssen bei neuen oder wesentlich geänderten Öl- und Gasfeuerungsanlagen folgende Abgasverlust-Grenzwerte eingehalten werden (ausgenommen Feuerungsanlagen zur Beheizung eines Einzelraumes bis 11 kW und zur ausschließlichen Brauchwassererwärmung bis 28 kW Nennwärmeleistung):

<b>Nennwärmeleistung in Kilowatt</b>	<b>Neue Grenzwerte für Abgasverluste</b>
über 4 bis 25	11%
über 25 bis 50	10%
über 50	9%

Bei Ölfeuerungsanlagen ist außerdem die Rußzahl begrenzt. Die Rußzahl ist ein Maß für die Emission staubförmiger Partikel und lässt Rückschlüsse auf die Verbrennungsgüte zu.

### 8.3. Moderne Heiztechnik

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

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

Alte Heizungen dagegen nutzen häufig die eingesetzte Brennstoffenergie nur unzureichend aus. Die einzelnen Elemente sind nicht optimal aufeinander abgestimmt, die Kessel sind zu groß dimensioniert, häufiges An- und Abschalten ist ineffektiv und außerdem wird nur die Außentemperatur als Regelgröße verwendet. Der Jahresnutzungsgrad liegt daher bei alten Kesseln häufig unter 70 %. Dies ist mit einem deutlich höheren Schadstoffausstoß verbunden. Für die Abgasführung bei Brennwertgeräten sind herkömmliche Hausschornsteine nicht geeignet, weil die Abgase nicht mehr genug Auftrieb haben und durch die Restfeuchte auch im Abgasweg noch Kondenswasser anfällt. Außerdem treten die Abgase in der Regel mit Überdruck in den Schornstein ein. Als geeignete Lösung bieten sich korrosionsfeste Abgasleitungen oder mehrschalige, feuchtunempfindliche Schornsteine an. Abgasleitungen für Brennwertgeräte werden mit Überdruck betrieben. Sie müssen daher dicht gegen den Überdruck und das anfallende Kondenswasser, korrosions- und in gewissem Umfang temperaturbeständig sein.

### 8.4. Heizöltanks

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

#### oberirdische Tankanlagen

- ab 1.000 bis 10.000 l Gesamtlagerkapazität vor der Inbetriebnahme durch einen anerkannten Sachverständigen oder

einen Fachbetrieb überprüft werden. Sonderregelungen für Wasserschutzgebiete sind zu beachten.

- ab 10.000 l Gesamtlagerkapazität vor der Inbetriebnahme – und danach alle fünf Jahre durch einen anerkannten Sachverständigen überprüft werden.

#### Unterirdisch eingebaute Tankanlagen

waren bereits bisher unabhängig vom Volumen durch einen anerkannten Sachverständigen prüfpflichtig

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

Grundsätzliche technische Anforderungen:

- Unterirdische Tanks müssen doppelwandig und mit einem Leckanzeigergerät versehen sein.
- Oberirdische Tanks (dazu gehören auch Kellertanks) müssen doppelwandig und mit einem Leckanzeigergerät versehen sein oder in einem dichten und beständigen Auffangraum stehen. Auffangräume sind abflusslos herzustellen.
- In Wasserschutzgebieten sind unterirdische Tanks mit mehr als 40.000 l Lagerkapazität unzulässig.

Wenn Sie sich vergewissern wollen, ob Ihr Grundstück in einem Wasserschutzgebiet liegt: Fragen Sie nach bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde Gerberstraße 29.



Saarbrücker Rathaus in neogotischer Formensprache 1897–1900 errichtet.  
Architekt: G. Hauberisser

Ziele von Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalschutz und Denkmalpflege basieren auf einem Geschichtsverständnis, das die momentane Situation der Kulturgesellschaft als Teil einer historischen Entwicklung sieht, die ihrerseits wiederum eine Voraussetzung für die gegenwärtigen Verhältnisse bildet. Um ein besseres

Verständnis der momentanen Kulturgesellschaft zu ermöglichen, besteht die Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der Dokumentation historischer Kulturgegenstände; deshalb kommt der sinnvollen Erhaltung und Nutzung dieser Kulturgegenstände aus der Vergangenheit, die z.B. in künstlerischer, städtebaulicher oder technischer Hinsicht typisch für die jeweilige Epoche waren, eine große Bedeutung zu.

### 9.1. Organisation der Denkmalpflege im Saarland

Mit Inkrafttreten des neuen Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG) am 1.1.2005 wurden im Hinblick auf den Gesetzesvollzug die bis zu diesem Zeitpunkt existierenden drei Behördenebenen (Oberste Denkmalschutzbehörde, Untere Denkmalschutzbehörden, Staatliches Konservatoramt) in einer Institution, dem neuen Landesdenkmalamt zusammengefasst.

### Landesdenkmalamt Landesdenkmalrat Denkmalbeauftragte

Der Vollzug des Denkmalschutzgesetzes obliegt dem Landesdenkmalamt. Wesentliche Aufgaben des Landesdenkmalamtes im Bereich der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen in der Denkmalerkenntnis (Inventarisierung) und der Betreuung der Kulturdenkmäler (Bauforschung und Praktische Denkmalpflege). Das Landesdenkmalamt ist eine Stabsstelle im Umweltministerium und unmittelbar dem Staatssekretär unterstellt. Zuständig im Landesdenkmalamt für die praktische Denkmalpflege im Bereich der Landeshauptstadt Saarbrücken ist Herr Dr. J. Baulig, Schloßplatz 16 in 66119 Saarbrücken, Telefon 0681/5012398.

Der Landesdenkmalrat, ein Gremium mit Vertretern öffentlicher Institutionen, das sich auch mit Fragen des Denkmalschutzes beschäftigt, z.B. die Architektenkammer des Saarlandes oder der Saarländische Städte- und Gemeindetag, berät das Landesdenkmalamt. Zur Unterstützung und Beratung kann das Landesdenkmalamt Denkmalbeauftragte bestellen, die ehrenamtlich tätig sind.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken (Stadtplanungsamt, Stadtgestaltung/Denkmalpflege) hält gem. § 6 (3) SDschG eine Teildenkmalliste zur Einsicht bereit. Das aktuelle „Verzeichnis der Baudenkmäler in Saarbrücken“ finden Sie in dieser Homepage.

# 9. Denkmal- schutz

## 9.2. Was hat der Eigentümer eines Kulturdenkmals zu beachten?

Im Unterschied zu einer geplanten Neubaumaßnahme ist beim Umgang mit vorhandener Bausubstanz darüber hinaus eine Reihe von weiteren Aspekten zu berücksichtigen. Im Hinblick auf den Planungsvorgang, innerhalb dessen das Genehmigungsverfahren einen Teilbereich bildet, hat sich in der denkmalpflegerischen Praxis folgender Ablauf bewährt:

1. Ist eine Maßnahme an einem Kulturdenkmal in der Landeshauptstadt Saarbrücken geplant, Kontaktaufnahme mit dem Landesdenkmalamt.
2. Gemeinsamer Ortstermin mit Bauherr, Architekt und Landesdenkmalamt. Vorstellung der geplanten Maßnahmen durch Bauherr/Architekt; Vorstellung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen durch das Landesdenkmalamt.

3. Falls erforderlich Befunduntersuchungen.
4. Formulierung der denkmalpflegerischen Zielsetzung und Vorgaben für das Erhaltungskonzept mit Festlegung der Details für die jeweiligen Gewerke durch das Landesdenkmalamt.
5. Ausarbeitung des Erhaltungskonzeptes durch den Architekten, falls erforderlich Abstimmung mit anderen beteiligten Institutionen, vor allem mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Zeichnerische Darstellung der geplanten Maßnahme; Aufstellung eines Maßnahmenkataloges (gleichzeitig Leistungsverzeichnis); Kostenermittlung. Mitteilung an das Landesdenkmalamt, Schloßplatz 16 in 66119 Saarbrücken im Zusammenhang mit der erhöhten Absetzung der Kosten gem. § 7 i EStG.
6. Vor Einreichen der Antragsunterlagen Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt.

7. Einreichen der Antragsunterlagen; Beantragung verlorener Zuschüsse beim Umweltministerium, Abteilung A, Keplerstraße 18 in 66117 Saarbrücken.
8. Realisierung der Baumaßnahme; falls erforderlich, z.B. aufgrund neuer, freigelegter Befunde während der Bauarbeiten, Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt.

Laut Saarländischem Denkmalschutzgesetz darf ein Kulturdenkmal nur mit Erlaubnis des Landesdenkmalamtes zerstört oder beseitigt, von seinem Standort entfernt, in seinem Bestand oder Erscheinungsbild beeinträchtigt oder verändert, wiederhergestellt oder instand gesetzt, und mit An- oder Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden. Neben dem Einzeldenkmal bezieht sich dies auch auf Gebäude in einem Ensemble oder Denkmalschutzgebiet und auf die Umgebung des eigentlichen Kulturdenkmals.



Bauernhaus, im Kern frühes 17. Jhdt., Scheune und Stallanbau im 19. Jhdt. verändert, instandgesetzt 1994



Ehemaliger barocker Gartenpavillon aus der 2. Hälfte des 18. Jhdt.



„Nussberger Hof“ 1906 in neubarocker Formsprache errichtet, restauriert 1985

Im Hinblick auf die denkmalrechtliche Genehmigung einer Maßnahme wird unterschieden zwischen genehmigungs- und anzeigepflichtigen Maßnahmen. Welches Verfahren im konkreten Fall anzuwenden ist, erfahren Sie im Landesdenkmalamt.

Ist für die geplante Maßnahme eine Baugenehmigung gem. LBO erforderlich, reichen Sie den Bauantrag bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde, Gerberstraße 29 in 66111 Saarbrücken ein. Im Baugenehmigungsverfahren nach LBO entscheidet das Landesdenkmalamt im Einvernehmen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde über die geplante Maßnahme.

Für Maßnahmen, die keiner Baugenehmigung gem. LBO bedürfen, reichen Sie die Antragsunterlagen direkt im Ministerium für Umwelt, Landesdenkmalamt, Keplerstraße 18 in 66117 Saarbrücken ein. Berücksichtigen Sie bitte eine Bearbeitungsdauer von ca. 2 Monaten bei der Prüfung Ihres Antrages in denkmalpflegerischer Hinsicht. Dem Antrag sind unabhängig von den Vorschriften der Landesbauordnung folgende Unterlagen beizufügen:

- ❑ Lageplan mit Eintragung des Anwesens
- ❑ Fotos der momentanen Situation
- ❑ Zeichnungen des Bestandes und der geplanten Maßnahme
- ❑ Maßnahmenkatalog (Gewerke bezogene Beschreibung sämtlicher geplanten Maßnahmen)



### 9.3. Öffentliche Förderung

#### Finanzielle Hilfen - Verlorene Zuschüsse

Das Land trägt zu den Kosten der Erhaltung und Instandsetzung von Kulturdenkmälern nach Maßgabe der im Haushalt bereitgestellten Mittel bei. Zuschüsse können Sie vor Beginn der Maßnahme im Umweltministerium, Abteilung A, Keplerstraße 18 in 66117 Saarbrücken beantragen. Bitte beachten Sie, dass die Zuschussanträge vor Beginn der Maßnahme gestellt werden müssen. Förderungsfähige Kosten sind denkmalbedingte Kosten, z.B. Naturschiefer statt Kunstschiefer, Sprossenfenster statt Einscheibenfenster.

#### Steuerliche Vergünstigungen

Neben diesen verlorenen Zuschüssen können auch steuerliche Vergünstigungen nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch genommen werden. Aufgrund der relativ komplexen steuerrechtlichen Situation empfiehlt es sich, bereits frühzeitig mit einem Steuerberater

oder Mitarbeitern des Finanzamtes Kontakt aufzunehmen. Bezüglich der erhöhten Absetzung von Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung notwendig sind, setzen die sich vor Beginn der Maßnahme mit dem Landesdenkmalamt in Verbindung (schriftliche, formlose Mitteilung), das Ihnen nach Beendigung der Maßnahme nach Vorlage eines Verwendungsnachweises die erhöht absetzbaren Kosten bescheinigt. Beachten Sie auch in diesem Zusammenhang, dass eine nachträgliche Anerkennung aufgrund der gesetzlichen Vorschriften nicht erfolgen kann.

Um im Rahmen der Finanzierung diesbezüglich konkrete Werte zugrunde legen zu können, empfiehlt es sich, frühzeitig mit dem Landesdenkmalamt die voraussichtliche Höhe der anererkennungsfähigen Kosten anhand des Maßnahmenkataloges in Verbindung mit einer Kostenermittlung (Kostenanschlag) zu besprechen.



## 10.1. Allgemein

Wer jetzt bauen will, hat sich einen günstigen Zeitpunkt ausgesucht. Derzeit herrschen fürs Bauen, Kaufen und Modernisieren noch gute Bedingungen. Die Zinsen für Baugeld sind auf einem verhältnismäßig niedrigen Niveau.

Wer die Finanzierung seines Bauvorhabens plant, der sollte aber auch daran denken, dass es außer den eigenen Ersparnissen und Darlehen auch noch eine dritte Möglichkeit gibt: nämlich eine Fülle von direkten (z. B. Darlehen) und indirekten Finanzierungshilfen (z. B. eventuelle Steuervergünstigungen) sowohl beim Neubau als auch bei der Renovierung von bestehenden Gebäuden und Eigentumswohnungen. Ständige Änderungen durch Gesetzesnovellierungen, durch das Auslaufen und die Einführung neuer Programme sowie durch inhaltliche Änderungen bestehender Förderprogramme machen den Bereich der Finanzierungshilfen für den Bauherrn allerdings oft schwer durchschaubar.

Die folgende Übersicht berücksichtigt nicht die indirekten Finanzierungshilfen, hier helfen die Mitarbeiter des Finanzamtes, die Angehörigen der steuerberatenden Berufe oder auch Fachliteratur weiter. Die Fördermöglichkeiten bei der Renovierung von Kulturdenkmälern sind

im Kapitel Denkmalschutz: „Öffentliche Förderung“ aufgeführt.

Nachfolgend zuerst grundsätzliche Hinweise, worauf Sie beim Bauen und Finanzieren achten müssen.

### • Disagiofalle

Der Disagio stellt eine Zinsvorauszahlung dar. Im Gegenzug reduziert der Kreditgeber für den Festschreibungszeitraum den Nominalzins. Ein Disagio bringt zwar oft steuerlich Vorteile für den Vermieter; es führt aber oft dazu, dass die Belastung nach Ablauf der Zinsbindung deutlich ansteigen wird. Sicher ist die Immobilienfinanzierung nur, wenn man diese absehbare Belastung auch weiterhin verkraften kann.

### • Die richtige Zinsbindung

Der Durchschnittszins der letzten 20 Jahre für Baugeld betrug ca. 8,3 Prozent. Bei deutlich höheren Zinsen spricht viel für eine Zinsbindung, die nicht über fünf Jahre hinausgeht. Bei der günstigen Zinssituation sollte hingegen eine deutlich längere Zinsbindung gewählt werden. Und je knapper die Finanzdecke bei der Finanzierung ist, desto mehr ist der Bauherr auf stabile Zinsen angewiesen. Optimal sind natürlich Finanzierungsangebote mit individuellen Sondertilgungsmöglichkeiten.

### • Das günstige Kreditangebot

Der Effektivzins alleine reicht nicht aus! Holen Sie sich unterschiedliche Angebote zu Ihrem Kreditwunsch ein. Geben Sie Laufzeit und monatliche Belastung vor. Das beste Angebot erkennen Sie an der niedrigsten Restschuld. Legen Sie das günstigste Angebot auch Ihrer Bank vor und lassen Sie sich wegen der Unterschiede beraten. Denn Experten spüren schnell unsichtbare Nachteile von Billigangeboten auf.

### • Möglichkeiten der Verbilligung

Beim Kauf einer Immobilie ist zu prüfen, ob bestehende Darlehen mit niedrigen Zinsen übernommen werden können. Daran ist auch Ihr Immobilien-Verkäufer interessiert, weil er dadurch Gebühren bei seiner Bank sparen kann.

### • Keine Bauspar-Sofortfinanzierung

Auch wenn Sie noch so oft von Vertretern für Sofortkredite angesprochen werden: Lassen Sie die Finger von diesen Konstruktionen. Sie zahlen i.d.R. Ihr Eigenkapital in Bausparverträge ein und müssen höhere Kredite als nötig aufnehmen. Bausparverträge übernehmen. Im familiären Umfeld angesparte und nicht genutzte Bausparverträge können auf Sie übertragen werden. Nutzen Sie solche Gelegenheiten. Sie kommen in den Genuss des günstigen Darlehens, ohne bei niedrigen Zinsen angespart zu haben.

# Baufinanzierung 10.



- **Der Festpreis eines Hauses ist kein Festpreis**

Ein Festpreis bedeutet lediglich, dass die Preise nicht sinken. Vereinbaren Sie, dass nach Ablauf der Preisbindung der Preis maximal entsprechend der Entwicklung des Baukostenindex steigt.

- **Ausschalten der Verteuerung trotz Festpreise**

Hausanbieter verkaufen Häuser oftmals zunächst in der Standardausstattung. Erst nach Vertragsabschluss wird die Bemusterung durchgeführt. Dies kann dann zu einem erheblichen Mehrpreis führen. Schließen Sie daher den Kaufvertrag erst nach der Bemusterung ab. Verlangen Sie zudem eine Kostenaufstellung nach DIN 276 (gehört normalerweise zum Leistungsumfang des Architekten).

- **Vereinbaren Sie Fertigstellungstermine**

Vereinbaren Sie auch Vertragsstrafen bzw. Schadensersatzklauseln, falls der Bauträger zugesagten Terminen nicht nachkommt. Denn den laufenden Zinsverpflichtungen aus den Darlehensverträgen müssen Sie schließlich nachkommen.

- **Vermeiden Sie Vorauszahlungen**

Wirklich solvente und leistungsfähige Bauträger verlangen keine Vorkasse. Bestehen Sie darauf, dass der Bauträger seinen Zahlungsplan der kreditgebenden Bank anpasst. Leider häufen sich Fälle, dass der Kunde zwar bezahlt hat, der Bauträger aber die Bautätigkeit einstellt.

Ein üblicher Bankzahlungsplan sieht vor, dass 50 Prozent des Darlehens nach der Rohbauaufertigstellung, weitere 25 Prozent nach Fertigstellung des Innenausbaus und die letzten 25 Prozent nach der Schlüsselübergabe ausgezahlt werden. Vertrauen Sie bei diesen Zahlungsplänen auf die Erfahrungen der Bank.

## 10.2. Banken und Kreditinstitute

Die Antragstellung für die nachfolgend aufgeführten Programme erfolgt über ein Kreditinstitut Ihrer Wahl, z. B. ihre Hausbank. Dort erhalten Sie nähere Informationen über die aufgeführten Programme, Informationen über weitere Finanzierungshilfen und entsprechende Antragsformulare. Die Absicherung der Darlehen erfolgt in banküblichem Umfang. Aus der Vielzahl der laufenden Programme wurden nur einige ausgewählt, die für private Bauherren/innen interessant erscheinen. Zu beachten ist bei allen Programmen die rechtzeitige Antragstellung vor Vorhabensbeginn.

### Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

KfW-Programm zur **C02-Minderung**  
Das Programm dient der zinsgünstigen, langfristigen Finanzierung von Investitionen zur C02-Minderung und zur

Energieeinsparung in Wohngebäuden in den alten Bundesländern einschließlich Berlin (West) sowie der Errichtung von Niedrigenergiehäusern im gesamten Bundesgebiet.

### KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums für junge Familien

Dieses KfW-Programm zur Förderung des Wohneigentums für junge Ehepaare, junge Familien und Alleinerziehende mit Kind(ern) dient der langfristigen Finanzierung des Baus oder Erwerbs von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Deutschland durch zinsgünstige Darlehen.

### Deutsche Ausgleichsbank (DtA) DtA - Umweltprogramm/50.000-Dächer Solarinitiative

Hier werden durch zinsgünstige Darlehen Investitionen in erneuerbare Energien gefördert. Anzuführen sind beispielsweise solarthermische Anlagen zur Warmwasseraufbereitung und Raumwärmeheizung, Photovoltaik-Anlagen, FCKW-freie Wärmepumpen, Biomasse- und Biogasanlagen sowie geothermische Anlagen.



## 11.1. Wie findet man Sie in Ihrem neuen Haus?

Haben Sie Ihr Gebäude mit einer Hausnummer versehen, wenn Sie es bezogen haben? Sollten Unklarheiten bestehen, wenden Sie sich an das Städtische Vermessungsamt, das die Hausnummern festsetzt. Die Hausnummern müssen von der Straße aus gut lesbar sein. Unleserliche Hausnummerschilder sind unverzüglich zu erneuern. Die Hausnummern sind in einer Höhe von nicht mehr als drei Meter an der, der Straße zugekehrten Seite des Gebäudes unmittelbar über oder neben dem Gebäudeeingang oder, wenn sich der Gebäudeeingang nicht an der Straßenseite des Gebäudes befindet, an der dem Grundstückszugang nächstgelegenen Gebäudedeck anzubringen. Bei von der Straße zurückliegenden Gebäuden, sind die Hausnummern am Grundstückszugang anzubringen.

## 11.2. Sie wollen innerhalb Ihres Gebäudes Wohnungseigentum schaffen

Ihr Gebäude soll in Eigentumswohnungen bzw. in gewerbliches Sondereigentum aufgeteilt werden? Dazu müssen Sie eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung, bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde beantragen. Dem Antrag sind Pläne des genehmigten Gebäudes hinzuzufü-

gen (Lageplan, Grundrisse, Schnitte und alle vier Ansichten). In diesen Plänen ist jeweils jeder Raum inklusive Abstellräumen mit der speziellen Ziffer des Sondereigentums zu kennzeichnen. Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt die Untere Bauaufsichtsbehörde dem Grundbuchamt, dass die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

Diese Anforderungen gelten in der Regel als erfüllt, wenn Pläne und Ausführung dem bauaufsichtlich genehmigten Zustand entsprechen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die beurkundeten Pläne werden dann vom Antragsteller dem Notar bzw. Grundbuchamt vorgelegt, damit dort die entsprechenden Grundbuchblätter angelegt werden können.

Wissen Sie nicht, welcher der zuletzt genehmigte Zustand ist, weil Ihnen die Baugenehmigung nicht zur Verfügung steht, können Ihnen die MitarbeiterInnen der Untere Bauaufsichtsbehörde meist weiterhelfen. Als Grundstückseigentümer oder mit Vollmacht des Grundstückseigentümers geben wir Ihnen Einsicht in die genehmigten Planunterlagen.

# 11. Weitere Hinweise und Informationen



## Kammern und Innungen

### **Architektenkammer des Saarlandes (AKS)**

Neumarkt 1  
66117 Saarbrücken  
Tel. 0681-54343, Fax 0681-583668  
E-Mail info@aksaarland.de

### **Industrie und Handelskammer des Saarlandes (IHK)**

Franz-Josef-Röder-Straße 9  
66119 Saarbrücken  
Tel. 0681-95200, Fax 0681-9520888

### **Handwerkskammer des Saarlandes**

Hohenzollernstraße 47  
66117 Saarbrücken  
Tel. 0681-58090, Fax 0681-5809177

### **Kammer der beratenden Ingenieure des Saarlandes (KBI)**

Franz-Josef-Röder-Straße 9  
66119 Saarbrücken  
Tel. 0681-585313, Fax 0681-585390

### **Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI)**

Landesgruppe Saarland  
Neunkircher Straße 56  
66583 Spiesen-Elversberg  
Tel. 06821-97010, Fax 06821-970140

### **Schornsteinfegerinnung des Saarlandes**

Kahler Allee 37  
66386 St. Ingbert  
Tel. 06894-51561, Fax 06894-580555

## Behörden und Ämter

### **Untere Bauaufsichtsbehörde Saarbrücken (UBA)**

Gerberstraße 29  
66111 Saarbrücken  
Tel. 0681-9051629, Fax 0681-9051351

### **Landesdenkmalamt (LDA)**

Am Berwerk Reden 11  
66578 Schiffweiler

Postadresse:  
Ministerium für Umwelt – Landesdenkmalamt  
Keplerstraße 18  
66117 Saarbrücken

### **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA)**

Don-Bosco-Straße 1  
66119 Saarbrücken  
Tel. 0681-85000

### **Stadtplanungsamt**

Bahnhofstraße 31,  
Diskonto-Hochhaus  
66111 Saarbrücken  
Tel. 905-4038, Fax 905-4155

### **Amt für Straßenbau und Verkehrsinfrastruktur**

Diskonto Hochhaus  
66111 Saarbrücken  
Tel. 0681-9054007, Fax 0681-9054159

### **Vermessungs- und Geoinformationsamt**

Rathaus St. Johann  
66111 Saarbrücken  
Tel. 0681-9051811, Fax 0681-9052017

### **Amt für Brand und Zivilschutz**

Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“  
Hessenweg 7  
66104 Saarbrücken  
Tel. 0681-3010300, Fax 0681-3010309

### **Amt für Grünanlagen und Forsten und Landwirtschaft**

Nassauer Straße 4  
66111 Saarbrücken  
Tel. 0681-9051383, Fax 0681-9051760

### **Amt für Klima- und Umweltschutz**

Bahnhofstraße 31  
Diskonto Hochhaus  
66111 Saarbrücken  
Tel. 0681-9054040, Fax 0681-9054063

### **Landesamt für Kataster- Vermessungs- und Kartenwesen (LKVK)**

Von-der-Heydt-Straße  
66115 Saarbrücken  
Tel. 0681-9712238, Fax 0681-9712200

### **Amtsgericht Saarbrücken -Grundbuchamt-**

Mainzer Straße 176  
66121 Saarbrücken  
Tel. 0681/501-3948

### **Stadtwerke Saarbrücken**

Haus der Zukunft Info Center,  
Kundenberatung  
Richard-Wagner-Straße 14-16  
Tel. 0681-5874777, Fax 0681-5874650

### **Zentraler Kommunaler Entsorgungsbetrieb (ZKE)**

Gaschhübel 1  
66111 Saarbrücken  
Tel. 0681-97130

Ihr Fachmann vor Ort  
berät Sie gerne

**Fa. Finkler**  
Alles Rund  
um's Haus

Handwerksbetrieb +  
Hausmeister-Service

Tel. 0681/417 25 65

Püttlinger Straße 14  
66115 Saarbrücken

Telefax 0681/417 25 68

www.firma-finkler.de

info@firma-finkler.de

- ✓ Einbau von genormten Fertigteilen
- ✓ Garten- und Landschaftspflege
- ✓ Gebäudereinigung
- ✓ Holz- und Bautenschutz
- ✓ Kleintransporte aller Art
- ✓ Bodenverlegearbeiten
- ✓ Bautrocknung
- ✓ Entrümpelung

schnell  
günstig  
meisterlich  
zuverlässig

beraten  
planen  
montieren  
reparieren  
ökologisch  
handeln



mobil  
0160  
7960029

Am Neuhauser Weg 84, 66125 Saarbrücken-Dudweiler,  
Fon/ Fax: (06897)777565, mail: buero@schreinerfix-1.eu

**HEINZ PÖRT**

Projektierung · Vertrieb · Service GmbH



**Sicherheitstechnik**

• Einbruchmeldeanlagen  
• Verdrahtete Alarmanlagen  
• Funkalarmanlagen



**Zutrittskontrolle  
Zeiterfassung**



**Videoüberwachung**

66110 Saarbrücken-Görschen

Therese-Rhodes-Straße 15

Telefon (0681) 9 88 28 0

Telefax (0681) 9 88 28 30

66161 Kaiserslautern

Wöhler-Ranke-Straße 1

Telefon (0631) 3 16 14 0

Telefax (0631) 3 16 14 30

54292 Birst

Reverre-Straße 1

Telefon (0603) 51 51

Telefax (0603) 5 61 17 87

eMail: info@port-gesellschaft.de  
Internet: www.port-gesellschaft.de



Leider im Trend...

Fördern Sie uns zu einem kostenlosen  
Sicherheits-Check an!



**TISCHLEREI NIEDERLÄNDER**

• Bauelemente • Möbel nach Maß • Decken- u. Wandvertäfelungen • Laminatböden

Dirk Niederländer • Zum Hasenberg 4 • 66130 Saarbrücken-Fechingen

Tel. 0 68 93 - 80 31 09  
Mobil 0174-3092268

IDEE  
PLANUNG  
REALISATION

Raumkonzepte  
individuell  
funktional  
altersgerecht  
Möbel zum Wohlfühlen

SCHNEIDER  
GmbH

SCHREINEREI  
INNENAUSBAU

Blumenstraße 18  
66111 Saarbrücken  
Tel. 0681-36 407  
Fax 0681-36 467  
www.schneider-taller.de  
info@schneider-taller.de

# Uwe Später

**Schreinermeister**  
Fenster und Türen  
in Holz und Kunststoff  
Innenausbau  
Treppen- und Bodenbau  
■ Beratung ■ Verkauf  
■ Montage



Sulzbachtalstr. 36 ■ 66125 Dudweiler  
☎ **06897/767893**  
Fax 06897/767894 · Mobil: 0170-2076586  
[www.bauschreinerei-spaeter.de](http://www.bauschreinerei-spaeter.de)

*Ob Sie bauen, entscheiden  
Sie selbst – hier ist schon mal  
die richtige Finanzierung:*

WISSEN WAS SINN MACHT



# PSD BauGeld

Alle Informationen unter  
[www.psd-baufinanzierung.de](http://www.psd-baufinanzierung.de) oder 0 180 2 77 77 66\*

PSD Bank RheinNeckarSaar eG, Geschäftsstelle Saarbrücken,  
Hafenstr. 41-43, 66111 Saarbrücken

„psd...  
weiterragen!“