Landkreis Bad Dürkheim

Bauen im Landkreis Bad Dürkheim

mediaprint
WEKA info verlag
alles-deutschland.de
barrierefrei
WEKA INFO

Tipps für Bauen, Sanieren und Denkmalschutz

Landkreis Bad Dürkheim

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Der Landkreis Bad Dürkheim	2
Die Baugebiete	4
Die Untere Bauaufsichtsbehörde	5
Grundstücksmarkt	6
Wie findet man den richtigen Architekten?	9
Baurecht	10
Bauvorhaben	12
Baugenehmigung	14
Für Sie zuständige Mitarbeiter im Kreisbauamt	17
Bauausführung	20
Renovierung · Modernisierung · Sanierung	24
Finanzielle Vergünstigungen	26
Denkmalschutz	31
Landschaftsgerechtes Planen und Bauen	32
Umweltschutz und Energiesparen	34
Impressum	40

Branchenverzeichnis

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

Architekt	26
Baufinanzierung	11
Bauleitung	27
Baumarkt	25
Baurecht	20
Bauschutt	23
Baustoff	23
Energieberatung	26
Fenster	16
Finanzierungen	27
Fliesen	25
Garten-, und Landschaftsbau	U2
Gipser	25
Grundstück	27
Hallenbau	25
Haustechnik	36
Immobilien	11,27
Innenausbau	29,30
Malerwerkstatt	25
Möbel-/Innenausbau	30
Montage	30
Naturstein	25
Pflaster	U2
Photovoltaik	36
Planung	27,36
Raumgestaltung	25
Rechtsanwälte	20
Rechtsbeistand	U2
Schreinerei	29,30
Schwörer Haus	U3
Stadtwerke	7
Steuerberater	U2,20
Stukkateur	25
Touristinformation Bockenheim	4
Türen	16
Unternehmensberatung	20

U=Umschlagseite

Steuerberater
Rechtsbeistand

Dipl.-Kfm.
Fritz W. Bohn

Büro:
Mannheimer Straße 16
67098 Bad Dürkheim
Tel. 06322/989855
Fax 06322/ 989854
info@steuerberater-bohn.de

BAU-UMBAU-RENOVIERUNG
Beratung optimiert steuerliche Gestaltungs- und Fördermöglichkeiten

M. RUCKTESCHLER
Garten + Landschaftsbau

Philipp-Krämer-Ring 4-6
67098 Bad Dürkheim
Telefon (06322) 87 18
Telefax (06322) 6 23 96
www.galabau-ruckteschler.de

Vorwort

Das eigene Haus ist ein Wunschtraum vieler Familien. Oft lässt er sich nur schwer verwirklichen. Da gibt es finanzielle und bürokratische Hürden zu überwinden und viele Vorgaben bei Planung und Durchführung eines Bauvorhabens sind zu berücksichtigen – ganz gleich, ob es sich um einen Umbau oder ein (ganzes) neues Haus handelt.

Der Landkreis Bad Dürkheim genießt bei vielen Menschen, die von überall her in die Pfalz ziehen, wegen seiner landschaftlichen Reize eine besondere Anziehungskraft. Wer hier im Rhein-Neckar-Dreieck eine neue Arbeitsstelle gefunden hat, lässt sich gerne in der Region Pfälzerwald und Deutsche Weinstraße nieder.

Sabine Röhl
Landrätin des Landkreises
Bad Dürkheim

Erhard Freunscht
Erster Kreisbeigeordneter
Geschäftsbereich Bauen und Umwelt

Die Bauwünsche stoßen sich manchmal mit den Vorgaben von Bebauungsplänen, örtlichen Gestaltungssatzungen, des Naturschutzes oder des Denkmalschutzes; das Ortsbild typisch pfälzischer Dörfer ist bei der Auswahl der Materialien zu beachten.
Dies und noch mehr sind Überlegungen, die in eine Baugenehmigung einfließen und deshalb schon beim Bauantrag berücksichtigt werden sollten. Mit ihrer neuen Broschüre will die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde hierbei Hilfestellung leisten. Sie soll dazu beitragen, den Gang zur Behörde und das Gespräch mit den jeweils zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bauabteilung im Kreishaus Bad Dürkheim zu erleichtern.

Welche Unterlagen für einen Bauantrag komplett und rechtzeitig zusammen getragen werden müssen – auch dies kann dieses Heft zeigen. Ebenso lässt sich hiermit die Absprache mit dem Architekten vereinfachen.

Die umfassenden Informationen sollen somit helfen, dass Ihr Bauprojekt schnell und wirtschaftlich geplant und zu Ende geführt werden kann und dem Bauherren unliebsame Überraschungen erspart bleiben.

Wir wünschen allen, die in den Landkreis Bad Dürkheim ziehen und hier bauen wollen, ein gutes Gelingen.
Mit einem schönen Haus, das ohne großen Ärger entstand, fühlen Sie sich in unserer Region sicher schnell heimisch.

Der Landkreis Bad Dürkheim

Der Landkreis Bad Dürkheim wurde 1969 im Zuge der Verwaltungsreform in Rheinland-Pfalz geschaffen. Teile des ehemaligen Landkreises Frankenthal und des Landkreises Neustadt/Weinstraße wurden zu einem neuen Kreis zusammengefasst. Der Landkreis Bad Dürkheim gehört zum Dienstbezirk der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Sitz in Neustadt/Wstr..

Die Lage

Der Landkreis Bad Dürkheim erstreckt sich in Nord-Süd Richtung über mehr als 40 Kilometer der Deutschen Weinstraße entlang. Er ist eingebettet zum Teil in der Oberrheinischen Tiefebene und dem Naturpark „Pfälzerwald“. Im Norden sind der Donnersbergkreis und der Landkreis Alzey-Worms die Nachbarn. Im Osten grenzt der Rhein-Pfalz-Kreis, im Westen der Landkreis Kaiserslautern an, womit auch schon die umliegenden Industriezentren genannt wären. Im Süden schließt nach der Stadt Neustadt/Weinstraße der Landkreis Südliche Weinstraße an.

Die Fläche

Das Gebiet des Landkreises Bad Dürkheim hat eine Ausdehnung von knapp 595 qkm, er gehört damit zu den flächenmäßig kleineren Kreisen in Rheinland-Pfalz.

Die Bevölkerung

Mehr als rund 134 000 Menschen leben in 48 Städten und Gemeinden. Der Kreis ist bevorzugtes Wohngebiet für diejenigen, die in den Industriezentren ihrer Arbeit nachgehen. Die Bevölkerung nahm in den letzten Jahren nicht zuletzt wegen des Wohnwertes stetig zu. Die Dichte liegt bei über 225 Einwohner pro Quadratkilometer.

Die Verwaltungsstruktur

Zwei verbandsfreie Städte, sechs Verbandsgemeinden und eine verbandsfreie Gemeinde stellen das Verwaltungsgerippe dar.

Natürliche Gegebenheiten

Das Landschaftsbild wird bestimmt von drei geografischen Gegebenheiten: von Osten nach Westen ansteigend das Vorderpfälzer Rebenland, der Haardtrand und den Naturpark „Pfälzerwald“ mit Höhen bis über 500 m; im Norden reicht eine Spitze in das Alzeyer Hügelland. Der Landkreis ist gekennzeichnet durch ein fast endloses „Rebenmeer“ und die Erholung bietenden Zonen des Pfälzerwaldes.

Die klimatischen Verhältnisse sind fast südländisch: Das Jahresmittel liegt

bei +10,1 Grad, das Julimittel bei 19,2 Grad.
Hier im Landkreis Bad Dürkheim blühen als erste in Deutschland die Mandelbäume, hier gedeihen neben den besten Weinen auch Mandeln, Feigen und Zitronen.

Die Verkehrserschliessung

Der Landkreis Bad Dürkheim liegt äußerst günstig zu den Industriezentren Ludwigshafen/Rhein und Kaiserslautern. Drei Autobahnen verbinden ihn mit dem Rhein: Im Norden die A 6 Saarbrücken-Mannheim, im Süden die Autobahn Ludwigshafen-Bad Dürkheim sowie die Strecke Ludwigshafen-Neustadt. Die wichtigste Nord-Süd Achse ist die B 271, bekannt als die „Deutsche Weinstraße“, die im Norden des Landkreises Bad Dürkheim, in Bockenheim, beginnt und sich nach Süden bis Neustadt/Weinstraße durch den gesamten Kreis schlängelt. Ein dichtes Netz gut ausgebauter Kreisstraßen verbindet die einzelnen Gemeinden im Kreisgebiet auf das Engste.

Die Erwerbsstruktur

Rund 30 Prozent der Bevölkerung sind sogenannte Auspendler in die Ballungsräume von Mannheim und Ludwigshafen. Im Landkreis selbst sind über 4.700 Arbeitsstätten mit mehr als 33.000 Beschäftigten ansässig. Mit dieser Struktur weist der Landkreis Bad Dürkheim den dichtesten Besatz aller pfälzischen Landkreise auf. Ein großes Gewicht kommt dem Weinbau und der Landwirtschaft zu. Der Landkreis Bad Dürkheim ist ein beliebtes Ziel des in- und ausländischen Reiseverkehrs, die „weiße Industrie“, der Fremdenverkehr, gewinnt immer größere Bedeutung.

Besondere Sehenswürdigkeiten

Zahlreiche Burgen und Burgruinen, die sich auf den Höhen des Haardtrandes zur Rheinebene erheben, sind Zeugen einer bedeutsamen historischen Vergangenheit:

So die Klosterruine Limburg über Bad Dürkheim, die Burgen von Neuleiningen und Altleiningen, aber auch die Wachtenburg bei Wachenheim. Die für die Pfalz wichtigste historische Stätte, das Hambacher Schloss, befindet sich südlich von Neustadt. Hier fand 1832 das sogenannte „Hambacher Fest“ statt, das dem Schloss die Bezeichnung „Wiege der Deutschen Demokratie“ gab. Zur Feier der 150. Wiederkehr dieses Ereignisses 1982 wurde das Schloss, auch als „Maxburg“ bekannt, mit großzügiger Unterstützung des Landes zu einer Dokumentationsstätte ausgebaut.

Die Baugebiete

Sie haben die Auswahl!

Ein Grundstück kann grundsätzlich bebaut werden, wenn es in einem Baugebiet liegt und erschlossen ist. Baugebiete werden durch Aufstellen eines Bebauungsplanes ausgewiesen. Die Ortsgemeinden stellen, wenn es erforderlich ist, in eigener Verantwortung Bebauungspläne auf. Bei den Gemeinde-/Stadtverwaltungen können Sie am besten erfahren, wo im Gemeindebereich Bebauungspläne aufgestellt sind, welche Baugebiete bereits erschlossen sind und welche Grundstücke evtl. für einen Verkauf in Frage kommen.
Interessieren Sie sich für ein bestimmtes Grundstück, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, sollten Sie den Bebauungsplan einsehen, denn ein Bauvorhaben ist nur zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Grundstücke sind weiterhin bebaubar, wenn sie innerhalb der bebauten Ortslage im Innenbereich liegen. Bauvorhaben im Innenbereich müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d. h., sie müssen der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Falls Zweifel bestehen, ob ein Grundstück noch im Innenbereich liegt und inwieweit Ihr Bauvorhaben sich der umgebenden Bebauung anpassen muss, empfiehlt sich eine schriftliche Bauvoranfrage an die Baugenehmigungsbehörde über die jeweilige Stadt-/Gemeinde- oder Verbandsgemeindeverwaltung.

Die Preise für Baugrundstücke im Kreisgebiet liegen derzeit bei 50 bis 400 Euro/qm.
Anhaltspunkte, ob ein abverlangter Preis für die Baugrundstücke angemessen ist, kann Ihnen die beim Vermessungs- und Katasteramt Neustadt/Weinstraße geführte Kaufpreissammlung geben.
Empfehlenswert ist der Weg zum/zur Ortsbürgermeister/in. Diese/r hat einen Überblick über den Grundstücksmarkt seiner/ihrer Gemeinde.

Eine verbindliche Auskunft über die Bebaubarkeit von Grundstücken kann Ihnen dagegen nur die Kreisverwaltung geben.
Mit dem Naturpark „Pfälzerwald“ und

Verbandsgemeinde Grünstadt-Land
Leiningerland
.....Ihre Urlaubsregion

Wein,
Wald
und
Burgen

Entdecken, erleben, genießen
Mitten im Grünen,
ein idealer Ausgangspunkt
für Wander- und Radtouren

Herzlich Willkommen

Weitere Infos unter:
Touristinformation Bockenheim
Tel.: 06359 8001-820 Fax: 06359 8001-812
www.leiningerland.com touristik@gruenstadt-land.de

der Deutschen Weinstraße besitzt der Landkreis Bad Dürkheim zwei besonders landschaftlich reizvolle Gebiete. Um deren Charakter zu erhalten, soll der Rand des Haardtgebirges grundsätzlich von weiterer Bebauung freigehalten werden. Dies kommt in den Bauleit- und Flächennutzungsplänen der Verbandsgemeinden, Städten und Gemeinden zum Ausdruck, wo unüberbaubare Flächen eigens ausgewiesen sind.

Soweit in der Vergangenheit gesündigt wurde vor allem bei den Kleinbauwerken, den „Gerätehütten“ und „Wochenendhäusern“ ist die Kreisverwaltung gehalten, mit rechtlichen Mitteln dagegen vorzugehen, um diese Landschaft in ihrer Ursprünglichkeit für die Allgemeinheit zu erhalten.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde

(Bauamt) - Wer ist für Sie zuständig?

Sie finden das Bauamt im Gebäude der Kreisverwaltung, Philipp-Fauth-Straße 11.

Für die Bearbeitung und Genehmigung der Bauanträge sind technische Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter, Baukontrolleure und Verwaltungsachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter eingesetzt, die jeweils für einen Baubezirk zuständig sind. Der Landkreis ist in verschiedene Baubezirke eingeteilt. Zu welchem Baubezirk Ihr Bauort gehört, können Sie bei der zentralen Auskunftsstelle erfahren (siehe hierzu auch Übersicht Seite 17). Der Eingang Ihres Bauantrages bei der Bauaufsichtsbehörde wird Ihnen mit der Bauvorhaben Nummer (BV.-Nr.), unter der Ihr Antrag geführt wird, mitgeteilt.
Sie ersparen sich und uns viel Zeit, wenn Sie bei allen Anfragen Ihre BV.-Nr. angeben.

Sofern Ihr Baugesuch den bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht, **die Unterlagen gemäß der Bauunterlagenverordnung vollständig** sind, können Sie damit rechnen, dass über Ihren Bauantrag innerhalb von etwa zwei Monaten entschieden wird; in einfach gelagerten Fällen kommt auch eine kürzere Bearbeitungszeit in Betracht.

Durch den Einsatz moderner EDV-Technik können Sie auf Anfrage sofort den aktuellen Stand Ihrer Bauangelegenheit erfahren.
Die Gebühren für die Genehmigung sind im Landesgebührengesetz und in einem Besonderen Gebührenverzeichnis für Amtshandlungen nach der Landesbauordnung festgelegt. So fallen beispielsweise für die Errichtung eines Wohnhauses (je nach Größenordnung) Kosten zwischen 200,– und 1.000,– Euro an. Als Bauherr können Sie wesentlich zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens beitragen, wenn

- Ihr Baugesuch mit vollständigen Unterlagen in dreifacher Ausfertigung eingereicht wird,
- nach Möglichkeit eine Bauplanung vorgelegt wird, die keine Ausnahmen und Befreiungen notwendig macht.

– Wohngebäude die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, bedürfen einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen in der Regel keiner Baugenehmigung, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten und die Erschließung gesichert ist (Freistellungsverfahren) Antragstellung bei der zuständigen Stadt-, Gemeinde-, Verbandsgemeindeverwaltungen. Dennoch sind die Bauvorschriften zu beachten. Es ist deshalb sehr wichtig, dass sowohl bei der Planung als auch bei der Bauausführung sachverständige Personen eingeschaltet werden. Die Verantwortung liegt letztendlich beim Bauherrn.

Die notwendigen Auskünfte hierzu kann Ihnen Ihr Architekt oder das Bauamt geben. Es kommt häufig vor, dass sich die Bearbeitung Ihres Antrages durch einzuholende Stellungnahmen, etwa von Fachbehörden, verzögert. Hier besteht die Möglichkeit einer Teilbaugenehmigung für bestimmte Bauarbeiten, beispielsweise den Erdaushub. Für die Erteilung der Teilbaugenehmigung werden zusätzliche Gebühren erhoben (=10 % der Baugenehmigungsgebühr).
Wenn Sie nicht sicher sind, ob sich Ihre Bauabsichten nach Ihren Vorstellungen verwirklichen lassen, empfiehlt es sich, eine schriftliche Anfrage (Bauvoranfrage) an die Baugenehmigungsbehörde zu stellen.

Diese Anfrage ist wie der Bauantrag in dreifacher Ausfertigung mit den für eine Beurteilung erforderlichen Unterlagen bei der für Ihren Bauort zuständigen Stadt-/Gemeinde-/ Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen. Für Fragen, die die öffentliche Bauförderung betreffen, stehen Ihnen die Mitarbeiter des Sachgebietes Wohnungsbauförderung mit Rat und Tat zur Seite.

Im Interesse einer reibungslosen Abwicklung unserer Arbeit, die letztlich Ihnen zugute kommt, bitten wir Sie, Vorsprachen grundsätzlich nur zu folgenden Zeiten vorzunehmen:

Mo	08.30 – 13.00 + 14.00 – 16.00 Uhr
Di – Do	08.30 – 13.00 Uhr
Fr	08.30 – 12.00 Uhr
sowie am	Do 14.00 – 18.00 Uhr

Eine vorherige telefonische Terminabsprache ist zu empfehlen.

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder durch Einschaltung von Immobilienmaklern. Daneben können auch Anfragen bei Gemeinden zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der jeweiligen Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeindeverwaltung und Ergründung der Verkaufswilligkeit der Grundstückseigentümer.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Bauaufsichtsbehörde (Kreisbauamt) 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, bzw. auf dem Grundstück ist die Erstellung eines Bauwerks zulässig, wenn

– es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung über die überbaubaren Flächen und über die Straßenflächen enthält (qualifizierter Bebauungsplan)
– das Vorhaben im Einklang mit diesen Festsetzungen steht
– die Erschließung gesichert ist

o d e r

– es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils
– und es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
– Im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes bzw. außerhalb eines bebauten Ortsteiles) sind Baumaßnahmen grundsätzlich unzulässig.

Fazit:
Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Grundstücke an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.
Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen.

Das Bauamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baulinien, innerhalb denen ein Bauwerk zu errichten ist) aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein; oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine genehmigungsfähige Zufahrt.

Jede Bauvoranfrage kostet Geld und Zeit. Haben Sie den Kaufvertrag noch nicht in der Tasche, besteht auch noch die Gefahr, dass eventuelle Konkurrenten Ihnen das Grundstück vor der Nase wegschnappen. In solchen Fällen sollten Sie mindestens den Grundstückseigentümer durch finanziell hoch abgesicherte Optionsverträge verpflichten, das Grundstück zum Festpreis nach positivem Bescheid der Voranfrage an Sie zu verkaufen und in der Zwischenzeit nicht anderweitig zu verkaufen.

Grundstückskauf

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.
Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es jedoch nirgends.

Ihr innovativer Partner vor Ort
STADTWERKE ACHENHEIM
Strom
Gas
Wasser
Freibad
Weinstraße 16 · D-67157 Wachenheim · Telefon (0 63 22) 95 80 29 · Telefax 68 00 19
Internet: www.swwachenheim.de · e-mail: info@swwachenheim.de

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

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis in einem Betrag 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. Traditioneller Vergeber von Erbbaurechten ist die öffentliche Hand (Gemeinde, Kirche, Stiftung etc.). Aber auch Privatpersonen und Unternehmen gehen häufiger dazu über, ihre Grundstücke nicht mehr zu veräußern, sondern mit dem Erbbaurecht zu belasten.
Eine weitere Alternative zum Barkauf wäre der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Kennzeichnend für diese Rente ist, dass sie nicht an eine feste Laufzeit gebunden ist, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen ist. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Barkauf mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

Nebenkosten

Bei jedem Grundstückskauf kommen neben den reinen Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu. Das sind die Grunderwerbssteuern, die Notariats- und Grundbuchkosten, die Vermessungsgebühren und eventuell die Maklerprovision.

Grundstückswerte

Auskünfte über die Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die beim Vermessungs- und Katasteramt Neustadt/Weinstraße, Exterstraße 4, 67433 Neustadt (Tel. 06321/3977-0) eingerichtet ist. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen.

Möchten sie den individuellen augenblicklichen Wert eines Grundstücks (sog. „Verkehrswert“) wissen, so besteht auch die Möglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen ein Verkehrsgutachten bei einem Grundstückssachverständigen oder dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag zu geben.
Diese Gutachten sind jedoch unverbindlich und verpflichten niemanden, zu dem ermittelten Ergebnis zu kaufen oder zu verkaufen. Gleichwohl kann die Kenntnis dieses ermittelten Wertes für Sie selbst eine wesentliche Entscheidungshilfe oder auch ein Verhandlungsargument sein.

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt schon beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der wichtigste Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er kann den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf beraten und ihn von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung fachkundig begleiten.

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 Bauprojekte in der näheren Umgebung, die ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen 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 dann getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt.

In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten 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 Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d. h. alle Pläne werden dann zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, einem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn beim Behördenrückgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der 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 bzw. das Freistellungsverfahren abgeschlossen ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt 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.

Baurecht

Beim Baurecht unterscheidet man zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, hat seine Grundlagen im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und hat seine Rechtsgrundlagen in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).
Als Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht erforderlich.

Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen: die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan festgelegt wird, und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.
Die Planungshoheit für den Bebauungsplan liegt bei der Gemeinde; für den Flächennutzungsplan ist die verbandsfreie Gemeinde-/Stadt- bzw. die Verbandsgemeinde zuständig.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Hierzu zählen u. a. die Kenntlichmachung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzungs-, (Bauflächen), Verkehrs-, Erholungs- und Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft, den Gemeinbedarf und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Konkrete Planungen sind sodann aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes z. B. in Form eines Bebauungsplanes zu entwickeln. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan im Regelfall nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei abweichenden Ausweisungen muss zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden. Seine generelle Neubearbeitung wird entsprechend den sich ändernden Voraussetzungen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung etwa alle 10 Jahre erforderlich.
Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in der Beteiligung der Behörden und Bürger dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren.

Bebauungsplan

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu beschließen.
Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind die Bürger im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und während der einmonatigen Planoffenlage an der Planung zu beteiligen.
Die erste Mitwirkung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) soll möglichst frühzeitig zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen auch noch möglich sind. Die ersten Planentwürfe und Alternativlösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind den betroffenen Bürgern in geeigneter Weise öffentlich bekannt zu geben. Den Betroffenen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Der Gemeinderat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen die Planungskonzeption beeinflussen und beschließt sodann den

endgültigen Entwurf unter Berücksichtigung des Ergebnisses der zuvor erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Offenlage.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und dem Fachbeitrag Naturschutz besteht, wird auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer müssen mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen werden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Nach Beendigung der Offenlage prüft der Gemeinde- bzw. Stadtrat fristgerecht eingegangene Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange.
Sollten sich nach diesem Verfahrensschritt keine Planänderungen ergeben, die zu einer erneuten Offenlage führen, beschließt der Gemeinde- bzw. Stadtrat, den Bebauungsplan als Satzung.
Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig. Für die Änderung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeigte Aufstellungsverfahren. Die Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung ist. Diese vereinfachte Änderung setzt jedoch die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange voraus. In diesem Fall ist lediglich die Bekanntmachung erforderlich. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Umlegung

Ist ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden, wird zur Neuordnung des Grund und Bodens in aller Regel eine Baulandumlegung erforderlich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Parallel hierzu wird oft bereits mit dem Verlegen der Versorgungsleitungen und mit dem Straßenbau begonnen. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist beim Vermessungs- und Katasteramt in Neustadt/Wstr. eingerichtet.

Bauordnungsrecht

Die Bauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (Landesbauordnung) umfasst mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

HM CONSULT
IMMOBILIEN
67269 Grünstadt
Kirchheimer Straße 102
Tel.: 06359-94 66 80

www.consult-hm.de
◇ Wohn- und Gewerbeimmobilien
◇ Bauplätze und Grundstücke
◇ Baubetreuung
◇ Mediterranes Bauen
◇ Wertermittlung für Immobilien
◇ Bau-Finanzierung

Projekt: „Casa Bordollo“

Bauvorhaben

Und nun zum „Kern der Sache“, dem Bauvorhaben selbst.

Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und teilweise der Abbruch baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig. Von diesem Grundsatz gibt es nur wenige Ausnahmen für bauliche Anlagen geringer Größe und Bedeutung.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist seit einigen Jahren ein Freistellungsverfahren möglich. Das bedeutet, dass Wohngebäude bis zu einer bestimmten Größe keiner Baugenehmigung bedürfen, wenn Sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

Die erforderlichen Bauunterlagen müssen in solchen Fällen trotzdem der Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeindeverwaltung vorgelegt werden.

Vor der Durchführung auch kleiner baulicher Maßnahmen sollte man beim Kreisbauamt Erkundigungen einholen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muss oder ob es genehmigungsfrei ist. Denn die Errichtung baulicher Anlagen ohne den erforderlichen „Freibrief“ stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hierzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss.

Zur Vermeidung eventuell aufwendiger, jedoch letztendlich vergeblicher Planungsarbeiten ist es zweckmäßig, wegen bestehender Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten Detailfragen eine Bauvoranfrage an das Kreisbauamt zu richten.

Planentwurfsverfasser

Hierzu heißt es in der Landesbauordnung:
Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen daher, von wenigen Ausnahmen abgesehen, herangezogen werden: Architekten, die aufgrund des Architektengesetzes diese Berufsbezeichnung führen und in die Architektenliste eingetragen sind; Ingenieure, die aufgrund des Ingenieurgesetzes als Angehörige der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung Ingenieur führen dürfen und eine praktische Tätigkeit von mindestens drei Jahren ausgeübt haben. Es empfiehlt sich daher für den Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

Bauvoranfrage

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:

- Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000
- Baubeschreibung
- Bauentwurfsskizze zur Verdeutlichung der Planungsabsichten

Diese Unterlagen müssen dreifach über die Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeindeverwaltung beim Kreisbauamt eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid liegen zwischen 50,– und 3.000,– €, je nach Größe und Verwaltungsaufwand. Der Vorbescheid ist vier Jahre gültig.

Bauantrag

Der Bauantrag ist schriftlich in dreifacher, bei gewerblichen Anlagen in fünffacher Ausfertigung an das Kreisbauamt über die Stadt-/Gemeinde-/bzw. Verbandsgemeindeverwaltung zu richten. Dem Antrag auf Erstellung einer Baugenehmigung müssen folgende Unterlagen beigefügt werden.

Lageplan

Der Lageplan ist auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte im Maßstab 1:1000 oder 1:500 zu erstellen. Die benötigten Ausfertigungen sind beim Katasteramt in Neustadt/Wstr. oder Grünstadt zu beziehen (drei- bzw. fünffach). In die weiteren Ausfertigungen ist das Bauvorhaben von Architekten mit allen wichtigen Angaben einzuzeichnen.

Bauzeichnungen

Für die Bauzeichnungen gilt der Maßstab 1:100. Die Pläne müssen alle für eine Beurteilung wichtigen Angaben enthalten. Insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung.

Baubeschreibung

In der Baubeschreibung sind im Wesentlichen die zur Anwendung kommenden Baustoffe anzugeben. Auch die Nutzung des Bauvorhabens ist zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht in den Lageplan und die Bauzeichnungen aufgenommen werden können. Für gewerbliche Anlagen etc. werden gesonderte Baubeschreibungen und Betriebsbeschreibungen verlangt.

Zum Bauantrag gehören ferner:
Nachprüfbare Berechnungen der bebauten Fläche, die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl, die Rohbau- und Gesamtbaukosten, die Berechnung des umbauten Raumes, eine Wohnflächenberechnung sowie ein Flächengestaltungsplan, aus dem vor allem die Lage der Pkw Stellfläche und eventuell erforderlicher Kleinkinderspielplätze hervorgeht.

Darüber hinaus sind im Freiflächengestaltungsplan, sofern in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan selbst Aussagen dazu gemacht werden, zu erhaltende Bäume oder Pflanzflächen lagetreu darzustellen bzw. die erforderlichen Neuanpflanzungen lage- oder flächenmäßig nachzuweisen. Hinzu kommt der Nachweis der Standsicherheit (Statik) und anderer bautechnischer Erfordernisse, insbesondere die Gewährleistung ausreichender Wärme- und Schalldämmung durch die verwendeten Bauteile. Für die Prüfung der Standsicherheit sind eine Darstellung des gesamten statischen Systems, die erforderlichen Konstruktionszeichnungen und Berechnungen vorzulegen. Normalerweise kann die statische Berechnung nur von einem besonderen Fachingenieur erstellt werden, der per Unterschrift auch die Haftung für die Sicherheit der gewählten Konstruktion übernimmt.

Entwässerungsantrag

Der Antrag für die gesamte Entwässerung der geplanten baulichen Anlage einschließlich der Anschlüsse an die örtlichen Abwasserkanäle ist gesondert an die jeweiligen Entsorgungsträger zu richten. Dies ist in der Regel die Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeinde. Ihm sind jeweils 2-fach beizufügen:

- Lageplan Maßstab 1:500/1000 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen,
- Grundrisse der einzelnen Gebäude vom Kellergeschoss sowie der übrigen Geschosse mit Darstellung der Entwässerungsgegenstände und Leitungen,
- Schnitte durch Grund- und Anschlussleitungen,
- Berechnung der bebauten und entwässernden sonstigen Flächen.

Baugenehmigung

Sie haben einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, sofern Ihr Bauvorhaben nicht öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Andererseits sollten Sie deshalb nicht auf jegliche Diplomatie verzichten! Der für die Baugenehmigung erforderliche Bauantrag ist bei der Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeinde einzureichen. Nach Durchführung einer Vorprüfung wird er mit einer Stellungnahme unverzüglich an die zuständige Bauaufsichtsbehörde weitergegeben.
Wann Sie Ihre Baugenehmigung erhalten, hängt im wesentlichen davon ab, ob die rechtliche und technische Überprüfung Ihres Bauantrages größere Probleme aufwerfen. Dies dürfte insbesondere dann der Fall sein, wenn

- zwingende baurechtliche Vorschriften entgegenstehen. Das Kreisbauamt ist bestrebt, eine Ablehnung, soweit möglich, zu vermeiden und dem Bauherrn eine Umplanung zu empfehlen.
- eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich wird. Die Überprüfung, ob eine nur in seltenen Fällen mögliche Ausnahme oder Befreiung gewährt werden kann, ist nicht kurzfristig möglich,
- zusätzliche Fachbehörden einzuschalten sind.
- Sie im Außenbereich bauen wollen.

Häufigste Ursache für ein schleppendes Genehmigungsverfahren sind unvollständige oder fehlerhafte Antragsunterlagen. Dies liegt in der Regel am Entwurfsverfasser, der die Antragsunterlagen üblicherweise fertigt und zusammenstellt. Sieht man die Kosten, die durch eine Bauverzögerung eintreten können, im Vergleich zu den Honorarkosten eines Architekten (geschützte Berufsbezeichnung mit Qualifikationsnachweis), kann man nur von einem nicht bzw. gering qualifizierten Entwurfsverfasser abraten.
Welche Planfertiger bauvorlageberechtigt sind, sagt Ihnen die Kammer der Beratenden Ingenieure Rheinland-Pfalz in 55129 Mainz, Im Euler 9, sowie die Architektenkammer Rheinland-Pfalz in 55118 Mainz, Hindenburgplatz 2-6.

Baugenehmigungsverfahren

Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab: Die Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeindeverwaltung leitet, soweit sie nicht selbst für die Entscheidung zuständig ist, den Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung weiter und nimmt zu dem Vorhaben Stellung. Der Bauantrag wird bei der Bauaufsichtsbehörde mit einem Aktenzeichen versehen und auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgeprüft. Sollten Unterlagen fehlen, was leider allzu häufig der Fall ist, ruht der Antrag bis zum Eingang der nachzureichenden Papiere.
Sind bei der Vorprüfung keine Mängel aufgetaucht bzw. die fehlenden Unterlagen inzwischen eingetroffen, werden soweit erforderlich noch die Stellungnahmen anderer Dienststellen (z.B. die SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, wegen gewerberechtlicher Fragen; die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu wasserrechtlichen Problemen; die Brandschutzbehörde wegen des vorbeugenden Brandschutzes; die Straßenbaubehörde zu eventuellen Kollisionen des Bauvorhabens mit geplanten Landes- oder Bundesstraßen; die Untere Naturschutzbehörde wegen des Landschaftsschutzes und die Denkmalschutz- und Pflegebehörde zum Thema Denkmalschutz).
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Kulturdenkmal bzw. liegt das Bauvorhaben im Bereich einer Denkmalzone, so sind alle Veränderungen genehmigungspflichtig. Über die Genehmigung entscheidet die Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde.
Wenn sämtliche Stellungnahmen vor-

liegen, fasst die Bauaufsichtsbehörde diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung. Statik- und Wärmeschutzberechnung können nachgereicht werden, jedoch darf dann mit den Bauarbeiten erst begonnen werden wenn auch diese Unterlagen geprüft sind, bzw. im vereinfachten Genehmigungsverfahren vorliegen.

Falls vollständige und genehmigungsfähige Unterlagen eingereicht wurden und das Bauvorhaben den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht, wird im Regelfall (falls nicht Stellungnahmen auswärtiger Dienststellen erforderlich sind) der Bauantrag innerhalb eines Monats abschließend bearbeitet sein.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach dem Besonderen Gebührenverzeichnis für Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach dieser Landesverordnung unabhängig von den Angaben des Bauherrn errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages ebenso bauaufsichtliche Verfügungen.

Teilbaugenehmigung

Liegt ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist die Standsicherheit nachgewiesen, so kann eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden. Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu vier Jahren verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig, die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muss ein neuer Bauantrag gestellt werden.

Nachbarbeteiligung

Wird für die Erteilung einer Baugenehmigung eine **Ausnahme** oder eine **Befreiung** von nachbarschützenden Vorschriften notwendig, müssen Sie vor Einreichung des Bauantrages den Lageplan und die Bauzeichnung Ihrem Nachbarn vorlegen und von diesem seine Zustimmung durch Unterschreiben der genannten Unterlagen erklären lassen. Unterschreibt Ihr Nachbar, so können Sie in aller Regel davon ausgehen, dass es zu einer positiven Entscheidung in Ihrem Sinne kommt. Außerdem beschleunigen Sie durch die vorherige Unterschrift Ihres Nachbarn das Genehmigungsverfahren, weil eine Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde dann entfallen kann.
Zu bemerken ist hierbei noch, dass bei Befreiungen von Abstandsflächenvorschriften mit verhältnismäßig hohen Gebühren zu rechnen ist, die den durch günstigere Grundstücksausnutzung verursachten wirtschaftlichen Vorteil abgelten sollen.
Es empfiehlt sich, eine einvernehmliche Regelung zu erzielen, damit sobald wie möglich die Baugenehmigung erteilt werden kann und Sie Ihr Bauvorhaben verwirklichen können. Bedenken Sie auch, dass Ihr Nachbar die Baugenehmigung anfechten kann. Zwar sind seine Chancen, einen solchen Rechtsstreit erfolgreich durchzuziehen, gering, da die Genehmi-

gungsbehörde ja das Bauvorhaben nach sorgfältiger Prüfung als mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Einklang stehend eingestuft hat, jedoch kann durch eine Nachbarklage eine erhebliche Bauverzögerung eintreten. Solche Verzögerungen können Sie alleine durch Baukostensteigerungen recht teuer zu stehen kommen. Aber auch dann, wenn das gesetzliche Erfordernis zur Nachbaranhörung nicht gegeben sein sollte, ist es sinnvoll, mit Ihrem Nachbarn über das Vorhaben zu sprechen. Dies stärkt das gutnachbarliche Verhältnis, auf das Sie vielleicht einmal angewiesen sind. Gibt es doch andere wesentliche Dinge, die sich nach dem Nachbarrechtsgesetz ohne Mithilfe der Bauaufsichtsbehörde regeln, z. B. die gemeinsame Einfriedung, Anpflanzungen oder Anschüttungen im Bereich der Nachbargrenze.

Baulast

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem Ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten sind gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam. Eine Erklärung zur Übernahme der Baulast bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss vor der Bauaufsichtsbehörde, von allen Eigentümern des belasteten Grundstücks, die im Grundbuch eingetragen sind, geleistet werden oder aber öffentlich beglaubigt sein, damit sie von der Bauaufsichtsbehörde anerkannt wird.

An Unterlagen für die Eintragung der Baulast sind erforderlich:

1. ein vom Grundbuchamt beim Amtsgericht beglaubigter Grundbuchauszug von dem zu belastenden Grundstück, der nicht älter als vier Wochen ist,

2. ein katasteramtlicher Lageplan; sofern Baulastflächen eingetragen werden sollen, sind diese Flächen vom Katasteramt in den Lageplänen in grün einzutragen und zu bestätigen.

WOLF BAUELEMENTE GmbH
Fenster • Türen • Innenausbau

- Innentüren
- Haustüren
- Tore
- Fenster
- Dachflächenfenster
- Rollläden
- Vordächer
- Glastechnik

MORALT PaX

Am Alten Galgen 6 · 67157 Wachenheim
Telefon 0 63 22-98 98 88 · Fax 0 63 22-98 98 89
www.wolf-bauelemente.de · wolf@wolf-bauelemente.de

Für Sie zuständige Mitarbeiter im Kreisbauamt

Die für Ihren Antrag zuständige Bauaufsichtsbehörde des Kreisbauamtes finden Sie im 1. Obergeschoss der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Philipp-Fauth-Straße 11.
Ihre Ansprechpartner bei den Vorbereitungen des zu genehmigenden Antrages sind:

– Herr ACKERMANN,
Zimmer C 106, Tel. 06322/961-5002
E-Mail: Guenter.Ackermann
@kreis-bad-duerkheim.de
für die Stadt Grünstadt, Stadt Bad Dürkheim und aus der VG Wachenheim die Stadt Wachenheim

– Herr ARNOLD,
Zimmer C 113, Tel. 06322/961-5003
E-Mail: Karl.Arnold
@kreis-bad-duerkheim.de
für die VG Deidesheim, Wachenheim (außer Stadt Wachenheim), VG Lambrecht und die Gemeinde Haßloch

– Herr FLEISCHMANN,
Zimmer C 106, Tel. 06322/961-5008
E-Mail: Wolfgang.Fleischmann
@kreis-bad-duerkheim.de
für die VG Freinsheim, Hettenleidelheim und aus der VG Grünstadt-Land die OG Bockenheim und Gerolsheim

– Frau KÖNIG,
Zimmer C 107, Tel. 06322/961-5014
E-Mail: Stephanie.Koenig
@kreis-bad-duerkheim.de
für die VG Grünstadt-Land außer die OG Bockenheim und Gerolsheim

– Herr HEU,
Zimmer C 107, Tel. 06322/961-5022
E-Mail: Volker.Heu
@kreis-bad-duerkheim.de
für Wiederkehrende Prüfungen

– Herr HELD,
Zimmer C 110, Tel. 06322/961-5009
E-Mail: Alexander.Held
@Kreis-bad-duerkheim.de
für Fragen der Wohnungsbauförderung

– Herr von KROG,
Zimmer C 105, Tel. 06322/961-5001
E-Mail: Klaus.Krog
@kreis-bad-duerkheim.de
für Baulasteintragungen und Widerspruchs-/Klageverfahren

– Frau HUMBERT,
Zimmer B 114, Tel. 06322/961-5011
E-Mail: Nadine.Humbert
@kreis-bad-duerkheim.de
für Baulasteintragungen

– Herr PLANER,
Zimmer C 102, Tel. 06322/961-5018
E-Mail: Rene.Planer
@kreis-bad-duerkheim.de

– Frau KERN,
Zimmer C 112, Tel. 06322/961-5012
E-Mail: Jutta.Kern
@kreis-bad-duerkheim.de

– Herr EYRISCH,
Zimmer C 113, Tel. 06322/961-5010
E-Mail: Dirk.Eyrisch
@kreis-bad-duerkheim.de

– und Herr SCHWINN
Zimmer C 108, Tel. 06322/961-5020
E-Mail: Gernot.Schwinn
@kreis-bad-duerkheim.de
für Fragen der Allgemeinen Bauverwaltung.

Bei besonderen Problemen helfen Ihnen gerne der Leiter der Abteilung Bauen und Umwelt, Herr Frank RÜTTGER, Zimmer B 115, Tel. 06322/961-5000 oder
sein Stellvertreter, Herr von KROG, Zimmer C 108, Tel. 06322/961-5001

Auskünfte zur Denkmalpflege erteilt Ihnen Herr SCHULZ, Zimmer B 311, Tel. 06322/ 961-1305.

In Fragen des vorbeugenden Brandschutzes wenden Sie sich bitte an Herrn PRAJITNO, Zimmer C 111, Tel. 06322/961-5019.

Bei den Gemeinde-/Stadt-/Verbandsgemeindeverwaltungen sind folgende Mitarbeiter für Sie zuständig:

Stadtverwaltung Bad Dürkheim:

Mannheimer Straße 24,
67098 Bad Dürkheim
Telefon: 06322/935–0
Fax: 06322/935-643

Bauverwaltung:

Leiter der Bauverwaltung:
Herr Petry Durchwahl 210
E-Mail: dieter.petry@bad-duerkheim.de

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:
Herr Schneider Durchwahl 211
E-Mail: stefan.schneider@bad-duerkheim.de

Bauanträge/Bauvoranfragen:
Frau Müsse Durchwahl 220
E-Mail: ulrike.muesse@bad-duerkheim.de

Stadtverwaltung Grünstadt:

Kreuzerweg 2
67269 Grünstadt
Telefon: 06359/805-0
Fax: 06359/805-500

Bauverwaltung:
Kreuzerweg 2, Zimmer 2-7

Leiter der Bauverwaltung:
Herr Schneider Durchwahl 401

Vertreter:
Herr Theobald Durchwahl 402

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:
Herr Theobald Durchwahl 402

Bauanträge/Bauvoranfragen:
Herr Theobald Durchwahl 402
Herr Schneider Durchwahl 401

Gemeindeverwaltung Hassloch:

Rathausplatz 1
67454 Haßloch
Telefon: 06324/935- 0
Fax: 06324/935-300 u. -301

Bauverwaltung:

Leiter der Bauverwaltung:
Herr Lorch Durchwahl 264
Fax 935-405
E-Mail: Lothar.Lorch@Hassloch.de

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:
Frau Kieser Durchwahl 227
Fax: 935-405
E-Mail: Mark.Kieser@Hassloch.de

Bauanträge/Bauvoranfragen:
Bearbeitung der Antragsteller A-K
Herr Hürten Durchwahl 263
Fax: 935-405
E-Mail: Heinz-Günter.Hürten@Hassloch.de

Bearbeitung der Antragsteller L-Z
Frau Schreck Durchwahl 303
Fax: 935-405
E-Mail: Heike.Schreck@Hassloch.de

Verbandsgemeinde Deidesheim:

Am Bahnhof 5
67146 Deidesheim
Telefon: 06326/977-0
Fax: 06326/977-100

Bauverwaltung:
Leiter der Bauverwaltung:
Frau Kröper Durchwahl 130
Zimmer 1.1

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:
Frau Lucas Durchwahl 134
Zimmer 1.5

Bauanträge/Bauvoranfragen:
Frau Lucas Durchwahl 124
Zimmer 1.5
Herr Ganzert Durchwahl 133
Zimmer 1.6
E-Mail: Holger.Ganzert@vg-deidesheim.rlp.de

Verbandsgemeinde Freinsheim:

Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim
Telefon: 06353/9357-0
Fax: 06343/9357-52

Bauverwaltung:
Leiter der Bauverwaltung:
Herr Bayer Durchwahl 279
E-Mail: Bayer@Freinsheim.de

Vertreterin:
Frau Dell Durchwahl 241
E-Mail: Dell@Freinsheim.de

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:
Herr Renner Durchwahl 256
E-Mail: Renner@Freinsheim.de

Bauanträge/Bauvoranfragen:
§ 35 BauGB
Frau Dell Durchwahl 241
E-Mail: Dell@Freinsheim.de

§§ 31, 33, 34, 35 BauGB
Frau Scholl Durchwahl 242
E-Mail: Scholl@Freinsheim.de

§ 67 LBauO
Herr Schanzenbächer Durchwahl 259
E-Mail: Schanzenbächer@Freinsheim.de

Verbandsgemeinde Grünstadt-Land:

Industriestraße 11
67269 Grünstadt
Telefon: 06359/8001-0
Fax: 06359/8001-833 (Bauamt)

Bauverwaltung:

Leiter der Bauverwaltung:
Herr Fuchs Durchwahl 226
E-Mail: erwin.fuchs@gruenstadt-land.de

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:
Herr Tolkendorf Durchwahl 231
E-Mail: rainer.tolkendorf@gruenstadt-land.de

Bauanträge/Bauvoranfragen:
Frau Hellein Durchwahl 236
E-Mail: elke.hellein@gruenstadt-land.de

Verbandsgemeinde Lambrecht:

Sommerbergstraße 3
67466 Lambrecht
Telefon: 06325/181-0
Fax: 06325/181-200

Bauverwaltung:

Leiter der Bauverwaltung:
Herr Neumann Durchwahl 160

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:
Herr Neumann Durchwahl 160

Bauanträge/Bauvoranfragen:
Herr Sigwart Durchwahl 166

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim:

Hauptstraße 45
67310 Hettenleidelheim
Telefon: 06351/405-0
Fax: 06351/405-139

Bauverwaltung:

Leiter der Bauverwaltung:
Frau Wassner Durchwahl 130

Vertreter:
Herr Stroka Durchwahl 133

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:
Frau Wassner Durchwahl 130
Herr Stroka Durchwahl 133

Bauanträge/Bauvoranfragen:
Frau Wassner Durchwahl 130
Herr Stroka Durchwahl 133

Verbandsgemeinde Wachenheim:

Weinstraße 16
67157 Wachenheim
Telefon: 06322/9580-0
Fax: 06322/9580-59

Bauverwaltung:

Leiter der Bauverwaltung:
Herr Koch Durchwahl 33

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:
Herr Koch Durchwahl 33

Bauanträge/Bauvoranfragen:
Herr Schleifer Durchwahl 48

Bauausführung

Verstösse gegen das Baurecht

Im § 89 der Landesbauordnung werden die Tatbestände aufgezählt, die als Ordnungswidrigkeiten anzusehen sind. Diese liegen z. B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,– € geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

Baubeginn

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. Der Baugenehmigung sind weiterhin Mitteilungsvordrucke beigefügt, die Sie zu den entsprechenden Zeitpunkten an die Bauaufsichtsbehörde zurückgeben müssen:

1. Der Beginn der Bauvorhaben muss der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitgeteilt werden. Das Gleiche gilt bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten von mindestens drei Monaten.

2. Weiterhin hat gemäß § 77 Abs. 2 der LBauO der Bauherr vor Baubeginn die genaue Höhenlage und Stellung der baulichen Anlage auf dem Grundstück durch sachverständige Personen einmessen zu lassen. Eine Bescheinigung über die erfolgte Einmessung ist vorzulegen.

Wenn diese Voraussetzungen vorliegen, dürfen Sie mit den Bauarbeiten beginnen, nicht vorher. Der Bauschein ist während der Dauer der Bauarbei-

Keine Zeit, um lange zu suchen?
www.alles-deutschland.de

Wir beraten Sie bei Ihrem Bauvorhaben
von der Planung bis zur Abrechnung.

KLEISER
GROSS
ZIMMERMANN
RECHTSANWÄLTE
STEUERBERATER

67433 **Neustadt**, Tel. **06321 3971-0**, www.anwalt-kgz-nw.de

Dipl.-Betriebswirt (FH)
Peter Fleischer
Steuerberater

Im Kaisergarten 8 · 67159 Friedelsheim
Telefon 06322 680675 · Fax 06322 680676
www.steuer-fleischer.de

Ihr persönlicher Steuerberater
für Ihre Fragen und Anliegen
kompetent – schnell – umfassend
Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen Termin

ten auf der Baustelle aufzubewahren. Weichen Sie auch nicht von den genehmigten Bauunterlagen ab, ohne vorher die Bauaufsichtsbehörde einzuschalten. Ob für beabsichtigte Änderungen eine Nachtragsgenehmigung erforderlich ist, kann Ihnen die Bauaufsichtsbehörde verbindlich mitteilen.

Je nach Fortschritt des Baus sind die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung bei der Bauaufsichtsbehörde jeweils zwei Wochen vorher anzuzeigen, um ihr eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigefügt. Der Fertigstellungsanzeige ist die Abnahmebescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters hinzuzufügen.

Die genehmigten Baupläne und der Bauschein müssen vom Beginn an auf der Baustelle vorhanden sein. Auf dem Grundstück ist eine – von der Verkehrsfläche gut sichtbare – von der Bauaufsichtsbehörde ausgehändigte Kennzeichnung (= Roter Punkt) anzubringen, die die Bezeichnung des Bauvorhabens, Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, der ausführenden Firma und des Bauherrn enthält. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondererlaubnis bei der Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeinde eingeholt werden.

Bauausführung

Die gesamte Durchführung eines Bauvorhabens ist ein komplexer Vorgang. Dass nach System gebaut wird und die Bauabschnitte planmäßig Schritt für Schritt durchgeführt werden, dafür ist in erster Linie der Architekt verantwortlich. Die Termine sind mit den Kosten eng verbunden, mit Ihren Kosten.
Lassen Sie sich von Ihrem Architekten einen Bauzeitenplan erstellen und geben Sie dessen Überwachung nie völlig aus der Hand.
Man sollte beim Bauzeitenplan ein gewisses Sicherheitspolster einbauen, um unvorhersehbare Ereignisse (z. B. Schlechtwetter, Krankheit, Schwierigkeiten bei der Gründung) zu berücksichtigen. Eventuell auch den Umzugstermin nicht zu knapp legen.

Mängel – unerfreulich, aber nicht selten

Zeigt sich am Bau ein Mangel, so bedarf es meist einer genauen Überprüfung, um festzustellen, wer dafür verantwortlich ist und gegen wen Sie einen Anspruch haben. In schwierigen Fällen ist die Einschaltung eines Bausachverständigen zu empfehlen. Der Architekt ist zu dieser Überprüfung zwar durchaus fähig, jedoch fehlt ihm die notwendige Neutralität, weil er selbst als Verursacher in Frage kommen kann. Schäden, für die ein Verursacher nicht feststellbar ist, können durch eine Bauwesenversicherung abgedeckt werden.

Solange Sie von einem Bauhandwerker nicht einen schriftlichen Hinweis erhalten haben, dass er gegen diese oder jene Planung oder Ausführung fachliche Bedenken erhebt, können Sie zumindest von einer Mitverantwortung des Handwerkers ausgehen. Er ist zur Abgabe einer solchen Erklärung verpflichtet.

Innerhalb der Gewährleistungspflicht können Sie jederzeit die Beseitigung der Mängel verlangen. Nach der Abnahme können Sie sich an die Konkurrenz wenden, wenn Ihr Handwerker eine zur Nachbesserung gesetzte Frist verstreichen lässt. Bei den größeren Gewerken empfiehlt es sich, bei Auftragserteilung den Einbehalt einer Sicherheitsleistung (angemessener Geldbetrag ist in der Verdingungsordnung

für Bauleistungen-VOB geregelt) zu vereinbaren, die erst nach einer festgelegten Frist (spätestens nach Ablauf der Gewährleistung) ausbezahlt wird. Auch ist es ratsam, den üblicherweise praktizierten Gewährleistungszeitraum von zwei Jahren (nach VOB) auf 5 Jahre auszudehnen (Haftung nach BGB) und entsprechend vertraglich zu vereinbaren.

Lässt sich nach Feststellung der Ursache und des Verantwortlichen eine Mängelbeseitigung nicht durchsetzen, so sind gerichtliche Maßnahmen unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes erforderlich.

Gehen Sie vor Ablauf der Gewährleistungsfrist die betreffenden Leistungen zusammen mit Ihrem Architekten genau durch, um eventuelle Schäden festzustellen und rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Die behördlichen Abnahmen dienen lediglich dazu, die Übereinstimmung Ihres Bauwerks mit der Baugenehmigung und den Bauvorschriften zu prüfen. Mangelhafte Handwerkerleistungen spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle.

Schwarzarbeit

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

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

Erdaushub, Bauschutt, Strassenaufbruch

Erdaushub besteht in der Regel aus natürlich gewachsenem, nicht verunreinigtem Gesteins oder Bodenmaterial. Er kann im Tiefbau, bei Aufschüttungen und zu Rekultivierungszwecken uneingeschränkt Verwendung finden. Damit möglichst wenig Material verloren geht, hat das Landesamt für Umweltschutz in Gewerbeaufsicht eine Boden-, Bauschutt- und Bauteilbörse eingerichtet. Dort werden unter der Internetseite www.alois-info.de kostenlos Interessenten oder Anbieter von Aushubmaterial und Mutterboden vermittelt. Nutzen Sie diesen Service der Kreisverwaltung. Sie sparen dadurch Deponiegebühren und wir alle teuren Deponieraum.

Zum **unbelasteten Bauschutt** gehören mineralische Materialien wie Steinbaustoffe, Mörtel und Betonbruch.

Bei **unbelastetem Straßenaufbruch** handelt es sich um Stoffe, die im Zuge des Ausbaues bzw. der Instandsetzung von befestigten Straßen und Wegen anfallen, aus mineralischen, bitumen- oder zementgebundenem Material bestehen und nicht mit umweltschädlichen Stoffen verunreinigt sind.

Unbelasteter Bauschutt und unbelasteter Straßenaufbruch lassen sich als Baustoff im Tiefbau außerhalb von Wasserschutzgebieten, in Abbruchbereichen sowie bei landschaftsgestaltenden Maßnamen verwenden. Vor der Verwendung von Erdaushub, Bauschutt oder Straßenaufbruch bei Aufschüttungen, landschaftsgestaltenden Maßnahmen bzw. Rekultivierungszwecken ist allerdings die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Naturschutzbehörde (Tel. 06322/961-, 5201, 5203, u. 5207) einzuschalten. Dort wird dann geprüft, ob eine Genehmigung nach dem Naturschutzgesetz erteilt werden kann. Für diese

Stoffe steht als Entsorgungseinrichtung des Landkreises Bad Dürkheim die Deponie für unbelasteten Bauschutt und Erdaushub der Fa. Göbel, Bad Dürkheim, zur Verfügung.
Darüber hinaus können unbelasteter Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch bei folgenden Recyclinganlagen abgegeben werden: Fa. Schneider, Grünstadt; Fa. Gratwohl, Dirmstein; Fa. Joho, Forst; Fa. Gerst, Neustadt/Weinstraße.
Mit Teer gebundener oder anderweitig mit umweltschädlichen Stoffen **belasteter Straßenaufbruch** und mit Holzbaustoffen, Stahlträgern, Metall oder Kunststoffbehältern, Versorgungsleitungen, Fußbodenbelägen, Kabel und anderen Stoffen **belasteter Bauschutt** werden heute nicht mehr deponiert, sondern nach Sortierung dem Wertstoffkreislauf wieder zugeführt.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an die Kreisverwaltung unter Tel.-Nr. 06322/961-5520 (Herr Lache) oder 5522 (Frau Konn).

GÖBEL

Baustoff - Recycling - Transport

Ihr zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb für

Bauschutt, Erdaushub, Grünschnitt, Altholz

Ihr Lieferant für Hof- und Straßenbau

RC-Schotter, Splitt, Sand, Kies, RC-Beton

Ihr Lieferant für Gartenbau

Mutterboden, Auffüllboden, Sandsteinfindlinge
Terracottasplitt, Preßtopferde

Selbstanlieferung und Abholung im RC-Werk Feuerberg, wenige 100 m nach der Autobahnausfahrt A 650 Richtung Ellerstadt / Birkenheide
NAVI: R: 3447800 H: 5482100

Otto Göbel GmbH & Co. KG
RC-Werk Feuerberg

Büro: 0 63 22 / 84 96
Fax: 0 63 22 / 6 23 91
RC-Werk: 0 62 37 / 67 93

März - Oktober
geöffnet: Mo.-Fr. 7.30 - 16.30 Uhr
Sa. 8.00 - 12.00 Uhr

November - Februar
geöffnet: Mo.-Fr. 7.30 - 16.00 Uhr
Sa. geschlossen

www.goebel-baustoffrecycling.de

Renovierung · Modernisierung · Sanierung

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude wieder an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Immer mehr Architekten, Handwerker und Baustoffhersteller schließen sich diesem Trend an. In besonderer Weise nimmt sich auch die ständig wachsende Zahl der Heimwerker den Altbauten an; denn wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft schon mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Renovierung

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten.

Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher. Dann gilt es bauliche Mängel und Schäden zu beseitigen, die durch Alterungs- und Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstanden sind.

Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes. Besonderes Kennzeichen der Modernisierung im juristischen Stil ist, dass der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht wird. Modernisierungsarbeiten gehören nicht in die Hände von Heimwerkern, sondern müssen Fachfirmen überlassen werden.

Süleymann Avci

GIPSER & STUKKATEURBETRIEB

- Verputzarbeiten Innen & Außen
- Altbausanierung
- Trockenbau
- Vollwärmeschutz
- Gerüstbau
- Malerarbeiten
- Estrichbau

Gaustraße 31 • 67098 Bad Dürkheim
Tel: 0 62 04 - 70 83 088 Fax: 0 62 04 - 70 84 459
Mobil: 0175 - 171 99 46

- Natursteinarbeiten
- Fliesenarbeiten
- Terrassensanierungen

Fliesen Naturstein Deigentasch GmbH
Fritz-Voigt-Str. 5 · 67433 Neustadt
Tel. 06321 919253 · www.meisterhaftbauen.de

Ihre starken Partner

HARTKORN

Malerwerkstätte & Raumgestaltung e.K.

Wir verschönern Ihr Zuhause seit 1931

Anstrich
Fassadensanierung
Fassadengestaltung
Wärmedämmsysteme
Schrift
Graffity-Entfernung
Dekorative Maltechniken
Tapezierung
Sonnenschutz
Bodenbeläge
Folienspanndecken
Wasserbetten

Marcignystraße 19
67251 Freinsheim
Fon: 06353 936580
Fax: 06353 936581
info@maler-hartkorn.de
www.maler-hartkorn.de

HALLENBAU **burgey**

Wir bauen günstig, zuverlässig und komplett schlüsselfertig:

- Gewerbe- und Produktionshallen
- Geräte- und Lagerhallen
- Weinlagerhallen

Burgey Bau GmbH
Hauptstr. 2a
67808 Weitersweiler
Tel. 06357 / 50 90 990
Fax 50 90 991

www.mein-profi.de

Das neue große Handwerker-Portal.

Ab Anfang 2010 online!

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird dann erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern.

Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel auch Sachverständige, z. B. ein Architekt, hinzugezogen werden. Dies gilt umso mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzusehen.

Genehmigung

Wer eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Genehmigung durchführt, begeht eine Ordnungswidrigkeit und riskiert eine Geldbuße bzw. kann dazu gezwungen werden, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Oft genügt schon ein Anruf beim Bauamt, um zu erfahren, ob die geplante Baumaßnahme genehmigungsfrei ist oder nicht.

Finanzielle Vergünstigungen

Auch bezüglich finanzieller Zuschüsse rentiert sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. Bei steuerlichen Vergünstigungen wird zwischen Instandsetzung und Modernisierung unterschieden: Die Kosten für die Instandsetzung gelten als Erhaltungsaufwand, die Kosten für die Modernisierung werden steuerlich als Herstellungsaufwand behandelt.

Kosten für die Instandsetzung eines Gebäudes können sofort in voller Höhe als Werbungskosten von den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden. Nach den Einkommensteuerrichtlinien des Einkommensteuergesetzes ist es auch zulässig, die Aufwendungen auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig zu verteilen.

Außerdem kann man sich die bei einem Neubau erforderlichen Erschließungskosten sparen. Ob man allerdings mit einem Altbau finanziell günstiger wegkommt als mit einem Neubau, hängt ganz wesentlich vom Zustand des alten Hauses ab. Wer einen Altbau erwerben will, sollte deshalb immer Sachverständige (Adressen über die Architekten oder Handwerkskammer) zu Rate ziehen. Wenn die Erneuerungsarbeiten in den Bereich der Sanierung fallen, ist größte Vorsicht geboten. Der Zeitaufwand für die baulichen Maßnahmen wie auch die finanziellen Opfer können dann wesentlich höher sein als beim Neubau. Allerdings repräsentieren solche Objekte im sanierten Zustand dann meist auch einen unvergleichbaren Wert.

GRUNDMANN IMMOBILIEN

ivd

S. Grundmann gepr. Immobilienfachwirtin IHK Immobilienwirtin DIA
Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD

Immobilien- und Grundstücksmaklerin für Wohnobjekte und Historische Immobilien

DÜW - Burgstr. 2A Tel. (06322) 98 96 38

www.GrundmannImmobilien.de

WIR PLANEN IHR EIGENHEIM

Ingenieurbüro Otto

IB Otto

Ingenieurbüro für Hochbau

Dipl.Ing. (Fh) Gerd Otto

Gebäudeentwurf

Planung

Bauleitung

Weinstr. 25
67169 Kallstadt
Tel.: 0 63 22 / 98 93 51
Mobil: 01 72 / 6 91 03 50
e-mail: info@ibotto.eu
www.ibotto.eu

FIBA ImmoHyp

einfach günstiger... und besser beraten

Die Kreditspezialisten der Immobilienfinanzierung

Auszug aus unseren Kooperationsbanken:

ING DiBa | DKB Deutsche Kreditbank AG | DSL Bank | PfdBank

- ☑ Zinsvergleich aus 20 Banken
- ☑ Ein Ansprechpartner
- ☑ Kostenfreie vor Ort Beratung
- ☑ In der Regel um 0,2% bis 0,5% zinsgünstiger als Ihre Hausbank
- ☑ Finanzierungen bis 117% des Kaufpreises möglich!

%

Seit 15 Jahren mit 21 Repräsentanzen einer der größten regionalen Finanzdienstleister im süddeutschen Raum

Wir erstellen Ihnen gerne ein attraktives Angebot.

Vereinbaren Sie einfach einen unverbindlichen, kostenfreien Termin mit uns!

Aktuelle Konditionen unter www.fiba-kredit.de

FIBA ImmoHyp Büro Südpfalz

Marienring 12
76829 Landau
www.fiba-immo.de

Telefon 06341 / 557760
Fax 06341 / 557758
E-Mail koeberl@fiba-immo.de

Bauen in der Stadt

Das Leben und Wohnen in den Städten ist heute mehr denn je wieder attraktiver geworden. In den alten Stadthäusern haben sich die Wohnbedingungen verbessert, zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen, wie Schulen, Sportzentren und Kindergärten wurden geschaffen und Verkehrszonen beruhigt. Das führte zu einer verstärkten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum.

Altbau oder Neubau

Kaufinteressenten sind heute meist vor die Entscheidung gestellt, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau am Stadtrand auszuweichen. Baugrundstücke im innerstädtischen Bereich sind dagegen rar geworden. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Daher können in Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern gefördert werden, soweit der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann, die Maßnahmen also „unrentierlich“ sind.

Finanzielle Förderungsmöglichkeiten

Förderungsfähig sind durchgreifende Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses, der Haustechnik, dem Feuchtigkeitsschutz, Grundrissgestaltung beitragen.
Der Grundstückseigentümer, der eine Modernisierung seines Gebäudes erwägt, sollte zunächst Kontakt zur Sanierungsstelle der Stadt oder Gemeinde im Planungsamt, aufnehmen. Dort kann er klären, unter welchen Voraussetzungen Fördermittel für die von ihm beabsichtigten Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden können.
Für Gebäude mit umfangreichem Sanierungsbedarf, deren Erhaltung und Erneuerung nach dem Sanierungskonzept vorgesehen ist, wird die Stadt oder Gemeinde ein Gutachten bei einem Architekten in Auftrag geben. Darin wird die Modernisierungsfähigkeit und -würdigkeit des Gebäudes untersucht, Art und Umfang der erforderlichen Arbeiten geklärt und eine Modernisierungsplanung samt notwendiger Kosten aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird eine Modernisierungskonzeption mit Maßnahmen- und Kostenrahmen zwischen Eigentümer, Architekten und Stadt abgestimmt.
Durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung prüft die Stadt oder Gemeinde, ob die geplanten Maßnahmen für den Eigentümer zu unerheblichen Kosten führen und eine Förderung grundsätzlich möglich ist. Nach den Förderungsbestimmungen des jeweiligen Bundeslandes kann dem Eigentümer der unrentierliche Anteil der Kosten erstattet werden; in der Regel ist jedoch der Zuschuss auf höchstens 45 % der berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten begrenzt.
Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme entscheiden die zuständigen Gremien entsprechend der Priorität der Maßnahmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Auf der Grundlage der Entscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt/Gemeinde abgeschlossen, der die Durchführung und Förderung der Modernisierung im Einzelnen regelt.

Steuerliche Vorteile

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

Vorteile im Altbauerwerb

Durch die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ergeben sich für den Grundstückseigentümer neben den Vorteilen einer direkten Förderung folgende Besonderheiten: Im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern außerhalb des Sanierungsgebietes braucht er keine Erschließungsbeiträge und Beiträge zur Straßenbaubeitragssatzung zu leisten; dagegen wird von jedem Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung ein Ausgleichsbeitrag erhoben, der dem Umfang der durch öffentliche Mittel herbeigeführten Bodenwertsteigerungen entspricht.

Notwendige Unterlagen

Überdies hat der Grundstückseigentümer zu beachten, dass zur Absicherung der Sanierungsziele eine besondere schriftliche Genehmigung für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben einzuholen ist: Dazu gehören die Veräußerung eines Grundstücks und Erbbaurechts, die Belastung eines Grundstücks, Nutzungsvereinbarungen für Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grundstücks, eine Nutzungsveränderung sowie wertsteigernde Veränderungen und bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück. Bei Kaufverträgen wird geprüft, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert ohne Berücksichtigung der durch die Sanierung oder die in Aussicht auf Sanierung eingetretenen Werterhöhungen entspricht.

Um sanierungsbezogene Grundstücksspekulationen zu verhindern, muss die Stadt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dem Vertrag die Genehmigung versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet.

Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen. Denn im Vergleich zur Bereitstellung von gänzlich neuem Wohnraum sind Dachausbauten mit deutlich weniger Zeit, Arbeits und Kostenaufwand verbunden. Nicht zuletzt lockt der Staat mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen. Und gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau.

In so manchem Fall kann auf eine behördliche Genehmigung sogar ganz verzichtet werden.

Wann eine offizielle Baugenehmigung nötig ist, erfahren Sie bei der zuständigen Baubehörde. Grundsätzlich gilt:

– Genehmigungsfrei ist der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume unterm Dach, wenn in einem Wohngebäude die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert werden. Sonderregelungen gelten bei Maßnahmen an und in der Nähe von Baudenkmälern. Als einzelne Aufenthaltsräume gelten Räume, die im selben Gebäude befindlichen Wohnungen räumlich oder funktionell zugeordnet sind (z. B. einzelne Wohn- , Schlaf- und Arbeitsräume sowie freiberuflich genutzte Räume, soweit sie mit einer Wohnung räumlich verbunden sind).

Schreinerei
Dieter Kintzel

- Innenausbau / Möbelbau
- Haus- und Zimmertüren
- Parkett / Laminat
- Reparaturen und Montage

Breslauer Str. 5
67098 Bad Dürkheim
Tel. 0 63 22-60 04 75
Fax 0 63 22-60 04 76
kintzel@bietet.info

– Sobald der Dachraum z. B. durch Küche und Bad zu einer kompletten Wohnung (auch Einliegerwohnung) erweitert wird, gilt die Genehmigungspflicht.

– Bezüglich Brandschutz in Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen unterhalb des Dachraums müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend (F 30) sein. Wird auch der Spitzboden ausgebaut (auch über dem Dachgeschoss liegend), müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend (F 30) und die der darunterliegenden Geschosse feuerbeständig (F 90) sein. Bei Wohngebäuden bis zu zwei Wohnungen und Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum können Ausnahmen gewährt werden, wenn insbesondere der Brandschutz nicht gefährdet wird.

Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleiterbares Fenster (lichte Größe 60/100 cm). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen.

– Bei nachträglichem Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.

Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht selten am Fehlen eines zusätzlichen PKW-Stellplatzes. In solchen Fällen sollte schon vor Einreichung des Bauantrages geklärt werden, ob auf dem Grundstück noch ein PKW-Stellplatz eingerichtet werden kann.

Genehmigungsfrei sind dagegen z. B. die Errichtung und Veränderung von Fenstern, die in der Dachfläche liegen. Dasselbe gilt für den Einbau von Sonnenkollektoren. Dagegen muss für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden.
Dachgauben verändern das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ganz wesentlich. Deshalb sollte für die Planung auch ein Architekt zu Rate gezogen werden.
Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt aber der Gang zu den Behörden um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten auf Grund des Vetos der Baubehörde wieder rückgängig gemacht werden müssten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müssten.

Montageservice Faller
Montage · Reparatur & Kundenservice
Türen & Fenster
Möbelmontage
Raumausstattung
Renovierungen
Bodenverlegung
Laminat & Klickparkett
Trockenbau
Drechselarbeiten
Kleine Umzüge
Winter-Räumdienst
Gartenpflege
und vieles mehr...
Michael Faller · Schillerstraße 164 · 67098 Bad Dürkheim
Tel. 06322 5378 · Fax 06322 5378 · Mobil 0162 1518005
E-Mail: faller.michael@gmx.de · www.montageservicefaller.npage.de

raumgut
schreinerei
mayer & löwe gbr
· möbel & innenraumgestaltung
· möbelfertigung
· innenausbau
· glasarbeiten
· parkett & laminat
· fenster & türen
prinz-rupprecht-str. 15 a
67146 deidesheim
tel. 06326/981030
fax 06326/967359
mob. 0163/6873194
www.schreinerei-raumgut.de
info@schreinerei-raumgut.de

Denkmalschutz

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

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

Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht sonderlich begeistert, wenn Sie erfahren, dass ihr Anwesen unter Denkmalschutz gestellt werden soll. Verständlicherweise denken Sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Wege stehen können. Jedoch wird kein Eigentümer mit der Unterschutzstellung seines Hauses überrumpelt. Vielmehr erfolgt vorher eine Anhörung. Auch die Gemeinde kann sich zur geplanten Unterschutzstellung äußern.

Bauliche Veränderungen an Baudenkmälern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalpfleger zu Rate gezogen werden. Sind Bauteile wie z. B. Fenster auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft oder nach den Erkenntnissen eines speziellen Befundes ersetzt werden. Das Denkmalamt gibt auch Tipps für Pflegemaßnahmen, Reinigungs und Anstricharbeiten. Für manchen Denkmaleigentümer stellt sich auch die Frage, wie er die Mittel für die Sanierung seines Objektes aufbringen soll. Doch hier gibt es aus Mitteln der Bundesländer möglicherweise Zuschüsse. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache, mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden. Neben Zuschüssen können auch steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden.

Als Ansprechpartner steht zur Verfügung:

– Kreisverwaltung Bad Dürkheim
  - Untere Denkmalschutzbehörde -
  (Herr Schulz- Tel. 06322/961-1305)

– Generaldirektion Kulturelles Erbe
  Schillerstraße 44
  55116 Mainz
  Tel. 06131/2016-0

– Beratungsstelle Denkmalschutz- und Denkmalpflege
  c/o Handwerkskammer Rheinhessen
  Dagobertstraße 2
  55116 Mainz
  Tel. 06131/9992-0

Landschaftsgerechtes Planen und Bauen

Die Gemeinden und Dörfer waren neben den Städten jahrhundertelang kulturelle, soziale und wirtschaftliche Zentren. Ihre Kultur dokumentiert sich dabei besonders eindrucksvoll in den Bauern- und Handwerkshäusern. Sie prägen die Landschaft, sie spiegeln Lebensart und Lebensweise der Menschen wieder, die in ihnen zu Hause waren und sind. Diese Häuser in ihrer ursprünglichen geschichtlichen Gestaltung zu erhalten, sie zu erneuern, ohne sie neumodischen Tendenzen zu unterwerfen, ist eine ebenso wichtige Aufgabe wie die, den alten Gebäuden neue hinzuzufügen ohne die gewachsene Harmonie aus dem Gleichgewicht zu bringen. Die durch die wirtschaftliche und soziale Entwicklung hervorgerufene Gefährdung und mancherorts eingetretene Verfremdung der Landschaft und der dörflichen Baukultur an der Deutschen Weinstraße war Anlass für den „Arbeitskreis Deutsche Weinstraße“ mit den nachfolgend verkürzt wiedergegebenen Leitsätzen möglichst vieler Bürger und Planer dazu anzuregen, sich mit dem Problem zu befassen und sowohl im privaten Bereich als auch durch Einflussnahme auf öffentliche Vorgaben dazu beizutragen, dass Fehlentwicklungen möglichst korrigiert, künftig aber vermieden werden. Diese Leitsätze beschreiben mit ihren Bereichen Bewahrung und Gestaltung der Landschaft sowie der Dörfer und Städte gleichzeitig wichtige Aspekte der Dorferneuerung. Sie können damit auch ohne weiteres bei der Planung und Beurteilung von Dorferneuerungsmaßnahmen herangezogen werden. Darüber hinaus geben sie aber auch wertvolle Hinweise für andere bau- und landschaftsgestaltende Maßnahmen im Bereich der Deutschen Weinstraße.

Leitsätze zur Bewahrung und Gestaltung der Landschaft an der Deutschen Weinstraße:

1. Bewahrt den Charakter der Landschaft an der Deutschen Weinstraße.
2. Streben nach wirtschaftlichen Vorteilen darf nicht zur Verarmung der Landschaft führen.
3. Ohne Wasser kein Leben. Alle Möglichkeiten müssen genutzt werden, Wasserläufe offen zu führen, den Abfluss des Wassers zu verlangsamen, noch vorhandene Feuchtgebiete zu schützen.
4. Bewahrt den Haardtrand vor weiterer Zerstörung.
5. Bewahrt die Schutz- und Erholungswirkung des Waldes.
6. Pflanzt Bäume und Hecken zum Schutz für Mensch und Tier und zur Belebung der Landschaft.
7. Grün an Straßen und Wegen erhöht die Verkehrssicherheit und belebt die Landschaft.
8. Baut mit der Landschaft, nicht gegen sie.
9. Holt die freie Landschaft in die Enge der Straßen und Gassen.
10. Umhangt eure Wohngebiete dann lebt ihr behaglich.
11. Plätze fördern Gemeinschaft und Begegnung.
12. Bäume an Verkehrswegen gestalten, beleben und schützen.
13. Kletterpflanzen bieten dem Wohnhaus Wärme und Schutz.
14. Belebt befestigte Flächen mit Kübelpflanzen.
15. Der Garten ist ein wesentliches Element der Weinorte.

Leitsätze zur Bewahrung und Gestaltung der Dörfer und Städte an der Deutschen Weinstraße.

1. Stoppt die unorganische Ausuferung der Bebauung.
2. Neubauten innerhalb des Ortskerns dürfen die gewachsene Struktur nicht sprengen.
3. Gliedert die Ortsränder und gestaltet die Ortseingänge einladend – sie sind die Visitenkarte eines Weinstraßendorfes.
4. Nutzt vorhandene Bausubstanz zeitgemäß.

5. Erhaltet die Zeugen kultureller Vergangenheit und des handwerklichen Könnens vieler Generationen.
6. Verwendet landschaftstypische Materialien.
7. Berücksichtigt orts- und gebietstypische Gestaltungselemente.
8. Vermeidet marktschreierische Reklame.
9. Befreit die Weinstraßendörfer vom Durchgangsverkehr, damit Straßen und Plätze der Gemeinschaft dienen können.
10. Das Weinstraßendorf – gesellschaftlicher Mittelpunkt und gastliches Zentrum.

Nähere Erläuterungen zu den einzelnen Leitsätzen enthält die vom „Arbeitskreis Deutsche Weinstraße“ (Geschäftsleitung: Friedrich-Ebert-Str. 14, 67433 Neustadt an der Weinstraße) herausgegebene Broschüre „Bewahren und Gestalten an der Deutschen Weinstraße“, die auch bei der Kreisverwaltung kostenlos bereitgehalten wird.

Dorferneuerung

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und der Verlust der Funktionsvielfalt der Dörfer durch Aufgabe von traditionellen Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben zeigen Auswirkungen zwangsläufig auch in der gebauten und natürlichen Umwelt. So setzen nur wenige leerstehende oder vernachlässigte Gebäude in den Ortskernen negative Akzente im Ortsgefüge. Hinzu kommt in vielen Dörfer ein Mangel an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Weite Wege zu den Arbeitsstätten und den Infrastruktureinrichtungen sind eher die Regel und nicht die Ausnahme. Jugendliche und alte Menschen sind in das Dorfleben nicht mehr in dem Maße integriert, wie das früher üblich war. Als Randgruppen ohne Lobby haben sie heute einen schweren Stand.
Damit relativiert sich die oft anzutreffende romantische Vorstellung vom „Leben auf dem Lande“.
Aus der Verantwortung für die Gegenwarts- und Zukunftsgestaltung der Dörfer heraus wurde die Dorferneuerung bundesweit Schwerpunktaufgabe für die Entwicklung des ländlichen Raums. Dabei geht es nicht nur um bauliche Verbesserungen des Ortsbildes. Dorferneuerung ist vielmehr ein ganzheitlicher Prozess, der alle Handlungsfelder einer Gemeinde, wie Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Ökologie, Bildung, Kultur und Freizeit sowie das soziale Gefüge und das baulich architektonische Dorfbild insgesamt beinhaltet und ihre Verflechtungen miteinander erkennt und berücksichtigt. Damit hebt sich der Anspruch der Dorferneuerung deutlich vom Gedanken der eng begrenzten Dorfverschönerung ab.
So breit wie die Aufgabenfelder ist zwischenzeitlich auch das Spektrum der öffentlichen Finanzierungshilfen angelegt. In Rheinland-Pfalz stellt die Landesregierung finanzielle Mittel für die Erneuerung und Entwicklung der Dörfer bereit. Damit sollen fünf große Aufgabenfelder unterstützt werden:
– Arbeitsplätze erhalten und neue schaffen,
– Lebensmittel- und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs erhalten oder neu einrichten,
– Wohngebäude und Häuser in den Ortskernen instandsetzen und Nebengebäude nutzbar machen,
– Natur und Umwelt schützen,
– Vereine und amtliche Sozial-, Kultur- und Beratungsarbeit fördern.

Im Rahmen dieser Aufgaben kann eine Fülle von privaten Maßnahmen – zum Teil in beträchtlicher Höhe – finanziell gefördert werden. Bei privaten Maßnahmen beträgt die Zuwendung je Einzelvorhaben bis zu 30 Prozent der förderfähigen Ausgaben, höchstens jedoch 20.000,– €.

Voraussetzung für die Bewilligung von Fördermitteln ist, dass die Gemeinde ein Dorferneuerungskonzept hat, und dass im Verlauf der gesamten Dorferneuerung die Bürger umfassend beteiligt sind und die Gemeinde kontinuierlich die Bürger berät, die im Rahmen der Dorferneuerung Baumaßnahmen o. ä. durchführen.
Anträge auf Förderung privater Maß-

nahmen sind auf einem dafür geschaffenen Vordruck (erhältlich bei der Stadt-,Gemeinde-, Verbandsgemeinde und beim Kreis) über die Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeindeverwaltungen an die Kreisverwaltung zu richten. Den Förderanträgen sollte immer ein Lageplan (Katasterplan), Kostenvoranschläge/Handwerkerangebote, Fotografien und zeichnerische Darstellungen beigefügt werden.
Zu allen Fragen, die sich im Zusammenhang mit den Voraussetzungen, der Förderfähigkeit und der Gestaltung der Maßnahmen stellen, erhält der/die private Antragsteller/in auch bei dem zuständigen Dorferneuerungsbeauftragten der Kreisverwaltung kostenlose Beratung. Diese sollte möglichst frühzeitig in Anspruch genommen werden. Dazu genügen oft schon einfache Ideenskizzen oder Bleistiftzeichnungen. Ansprechpartner im Kreishaus ist Herr Holger Eichner (Tel. 06322/961-1300).
Soweit es erforderlich ist, schaltet die Kreisverwaltung intern die von den Maßnahmen möglicherweise berührten Fachbehörden zur Abstimmung ein. Die Bewilligung der Zuwendung erfolgt dann im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel durch einen förmlichen Bewilligungsbescheid. Feste Termine für die Antragstellung gibt es nicht, ebenso wie es keinen Rechtsanspruch auf Förderung gibt. Entscheidend ist die Bedeutung der jeweiligen Maßnahme für die Dorferneuerung und -entwicklung der Stadt/Gemeinde, die nach pflichtgemäßem Ermessen durch die Bewilligungsbehörde festgestellt wird und die Höhe der hierfür verfügbaren Haushaltsmittel.

Umweltschutz und Energiesparen

Bauen und Umweltschutz – auf den ersten Blick erscheinen die beiden Begriffe als nicht miteinander zu vereinbaren, ja geradezu widersprüchlich. Im allgemeinen gilt Bauen als Eingriff in Natur und Landschaft. Fassen wir unter dem Begriff des Bauens neben Gebäuden verschiedenster Art auch Industrie und Gewerbeanlagen, Straßen und sonstige Verkehrsbauten sowie die daraus sich ergebenden Auswirkungen zusammen, so kann das Bauen als eine der wesentlichsten Ursachen für die Schädigung und Zerstörung der Umwelt angesehen werden.

Zwar kennt das Grundgesetz den Grundsatz der Baufreiheit; eine große Zahl anderer gesetzlicher Bestimmungen schränkt diesen Grundsatz allerdings erheblich ein und bestimmt was, wo und in welcher Weise gebaut werden darf. Sehr viele dieser Bestimmungen gelten mit dem Ziel, den Grad der Umweltbeeinträchtigungen möglichst gering zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden; in vielen Situationen können Eingriffe in die Umwelt und in die natürlichen Lebensgrundlagen sogar untersagt werden.

Bauen kann in einer durch den Menschen umgestalteten Umwelt auch dazu dienen, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu begrenzen, die Lebensbedingungen für den Menschen zu verbessern oder den Verbrauch begrenzt vorhandener, nicht erneuerbarer Ressourcen zu vermindern. Allgemein bekannte Beispiele hierfür sind: der Bau von Krötentunneln unter Straßen, welche naturnahe Lebensräume durchtrennen, lärmmindernde Maßnahmen in Form von Wänden, Erdwällen und Bepflanzung zwischen Straßen und Wohngebieten, die Wärmedämmung von Wohnungen und anderen Aufenthaltsräumen.

Die Baubehörden der Gemeinden, Städte und Verbandsgemeinden des Landkreises haben u. a. die Aufgabe, darüber zu wachen, dass beim Bauen

und bei der Benutzung von Gebäuden und Anlagen die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Umwelt eingehalten werden. Zunehmend größere Bedeutung erlangt dabei die Beratung der mit dem Bauen befassten Bürger, Planer und Kommunen. Nicht alles nämlich ist gesetzlich geregelt. Wer bauen, sanieren oder renovieren will, hat einen beträchtlichen Gestaltungsspielraum. Bei Beachtung anerkannter Grundsätze des ökologischen Bauens kann jeder dazu beitragen, auf die natürliche Umwelt besondere Rücksicht zu nehmen. Besonders erwähnt werden muss auch die Tatsache, dass Folgeschäden des Bauens z. T. erst im Laufe von Jahrzehnten oder noch später auftreten, dann nämlich, wenn die verwendeten, nicht umweltverträglichen Baustoffe ihre schädlichen Bestandteile an Luft, Wasser oder Boden nach und nach abgeben oder nach einem Abriss deponiert werden müssen.

Wesentliche Aspekte des ökologischen Bauens sind:

- Bebauung möglichst kleiner Grundstücke oder hohe bauliche Ausnutzung von Grundstücken und damit Minimierung der Zersiedlung von Natur und Landschaft,
- Sanierung vorhandener Bausubstanz z. B. auch Nutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher oder gewerblicher Gebäude zum Wohnen,
- Vermeidung von Luftverschmutzungen durch Verwendung umweltfreundlicher Energieformen beim Heizen (rd. 30 % der Luftverschmutzung entsteht durch Abluft von Raumheizungen),
- Bau von Energiesparhäusern; hierbei sollte vor allem berücksichtigt werden die Südorientierung größerer Fenster von Wohnräumen, gute Wärmedämmfähigkeit verwendeter Baustoffe, aktive Nutzung der Solarenergie (Sonnenkollektoren),
- Verwendung von Baustoffen, bei derer Herstellung Natur und Landschaft wenig zerstört werden, für die wenig Energie verbraucht wird und die nicht von weither transportiert werden müssen,
- Sammeln des Niederschlagswasser; auf dem Grundstück und Verwendung z. B. im Garten oder zur Reinigung,
- Wohnen und Leben mit der Natur, d. h., Bevorzugung von Bauformen und Grundstücksgestaltungen, bei denen sich auch die heimische Tier- und Pflanzenwelt wohlfühlt.

Heizung sanieren und Geld sparen

Die Kosteneffizienz von Haustechnikmaßnahmen hängt sehr stark von der individuellen Einbindung in das Gesamtkonzept ab. Die Sanierung alter Heizanlagen führt fast immer zu deutlichen Einsparungen von 10 bis 30 Prozent. Die Verbesserung von Regelungen kann Effekte von fünf bis zehn Prozent (in Einzelfällen bis 20 Prozent) Einsparung bringen, ist aber allein nicht ausreichend für effiziente Verbesserungen. Lüftungsanlagen mit oder ohne Wärmerückgewinnung reduzieren den Energieverbrauch und gewährleisten eine hervorragende Raumlufthygiene. Ebenso entschärfen oder vermeiden sie das Problem der Schimmelpilzbildung.

Klare gesetzliche Regelungen

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind die Nachrüstpflichten für den Hauseigentümer genau geregelt. So schreibt die Energieeinsparverordnung vor, dass Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden, bis zum 31. Dezember 2006 außer Betrieb genommen werden müssen. Wurde der Brenner des Heizkessels nach dem 1. Januar 1996 erneuert oder wurde der Kessel anderweitig so ertüchtigt, dass er die geltenden Abgasverlustwerte einhält, verlängerte sich die Austauschfrist bis zum 31. Dezember 2008. Werden Ein- und Zweifamilienhäuser vom Eigentümer selbst bewohnt, gelten die Anforderungen nur bei Eigentümerwechsel. In diesem Fall muss spätestens zwei Jahre nach dem Eigentümerwechsel nachgerüstet werden.

Energieträger

Im Zuge der Sanierung der Heizungsanlage kann auch ein Wechsel zu einem anderen Energieträger (Heizöl, Erdgas, Sonnenenergie) aus ökologischer und ökonomischer Sicht sinnvoll sein.

Ölheizungsanlagen

Gerade in älteren Gebäuden finden sich oft Ölheizungsanlagen. Diese zumeist älteren Anlagen sind meist überdimensioniert, arbeiten mit zu hohen Heiztemperaturen und mit einem schlechten Wirkungsgrad in Folge zu hoher Abstrahl- und Stillstandsverluste. Eine Sanierung lohnt sich auf jeden Fall. Durch die verbesserte Verbrennungstechnik gelangen kaum noch Schadstoffe in die Umgebung. Nach dem Einbau eines neuen Heizkessels kann der Wirkungsgrad, je nach Anlagekonzept, um über 20 Prozent erhöht werden.

Eine Sanierung umfasst im Normalfall den Ersatz des alten Heizkessels, des Ölbrenners und eventuell der Warmwassererwärmung. Auch der Kamin ist im Normalfall infolge der Sanierung der Anlage und den dadurch veränderten Betriebsbedingungen anzupassen.

Als Ersatz für die alte Brenner- und Kesselanlage stehen moderne, energiesparende Kompaktwärmezentralen in konventioneller Bauart oder mit Kondensationskessel zur Verfügung. Die neue Kesselanlage kann im Sanierungsfall an den bestehenden Tank und meist auch an die vorhandenen Ölleitungen angeschlossen werden.

Erdgas

Immer weiter ausgebaut wird derzeit das Erdgasnetz; viele Anbieter warten hier mit äußerst günstigen Angeboten kombiniert mit Wartungsverträgen auf, die in jedem Fall geprüft werden sollten. Eine Kosten-Nutzen-Analyse im Vergleich zu einer mit Öl betriebenen Anlage hängt sehr stark von den jeweiligen Anbieterpreisen ab und ist daher für jeden Einzelfall gesondert zu berechnen. Aus ökologischer Sicht ist als wesentlicher Pluspunkt die umweltfreundliche Verbrennung hervorzuheben.

Heizen mit Strom

Zwar sind die anfänglichen Investitionskosten bei Nachtstromheizungen niedriger als bei anderen Heizungssystemen. Die hohen Verbrauchskosten

Alles Deutschland – alles klar!
www.alles-deutschland.de

25 Jahre
elektro hafner
Ihr Partner in Sachen:
• Energie- & Gebäudetechnik
• Klima- & Kältetechnik
• Solaranlagen & Photovoltaik
Elektro Hafner · Ratstraße 10 · D-67158 Ellerstadt · Telefon 06237-6934
Telefax 06237-60434 · ElektroHafner@gmx.de

heben diesen Kostenvorteil jedoch schnell wieder auf. Hinzu kommt, dass diese Anlagen auch aus ökologischer Sicht nicht empfehlenswert sind und deshalb ausgetauscht werden sollten.

Holzpellet-Heizanlage

Eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Alternative stellen Holzpellet-Heizanlagen dar. Eine Pellet-Heizanlage (gepresstes Sägemehl ohne Zusatzstoffe) entspricht einer Holzheizung mit dem Komfort einer Ölheizung. Den günstigen Betriebskosten stehen derzeit noch die relativ hohen Investitionskosten gegenüber.

Heizen mit der Kraft der Sonne

Immer größerer Beliebtheit erfreuen sich Photovoltaikanlagen. Hier wird Sonnenenergie direkt in elektrische Energie umgewandelt. Den so erzeugten Strom sollten Sie vollständig ins Stromnetz einspeisen, da Sie hierfür von den Stromversorgern eine hohe Einspeisevergütung erhalten.

Ermittlung des Gebäude-energiestandards

Der erste Schritt zu einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards. Richtwert hierfür ist die sogenannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet. Der jährliche Energieverbrauch pro Quadratmeter ist eine ähnliche Vergleichsgröße wie der Benzinverbrauch eines Autos pro 100 km.

Energiekennzahl selbst berechnen

Die Energiekennzahl kann leicht selbst berechnet werden: Der Jahresheizenergieverbrauch wird durch die beheizte Wohnfläche dividiert. Ist in dem Energieverbrauch die Warmwasserbereitung mit enthalten, so werden pauschal 1.000 kWh für jede im Haushalt lebende Person vor der Division abgezogen.
Der Energieverbrauch – am besten sind gemittelte Werte über die letzten Jahre – kann den Rechnungen des Energieversorgers oder der Heizkostenabrechnung entnommen werden. Bei eigenen Ablesungen am Gaszähler oder an der Messanzeige des Öltanks kann der Verbrauch umgerechnet werden: 1 Liter Öl =~ 1 Kubikmeter Erdgas =~ 10 kWh. Vergleichen Sie nun Ihre persönliche Energiekennzahl mit den Werten in der folgenden Tabelle:

Energiekennzahl kWh/m2a	Bewertung	Gebäudetyp
Bis 20	Optimal	Passivhaus
20 – 50	Sehr gut	gutes Niedrigenergiehaus
50 – 80	Gut	Energieeinsparverordnung
80 – 120	Befriedigend	Wärmeschutzverordnung ´95
120 – 160	Verbesserungswürdig	Wärmeschutzverordnung ´84
160 – 200	Mangelhaft	Sanierungsbedarf
Über 200	Ungenügend	dringender Sanierungsbedarf

Altbauten: Doppelter Heizenergie-Verbrauch im Vergleich zu Neubauten

Der durchschnittliche Heizenergieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr beträgt im Gebäudebestand zwischen 220 bis 280 kWh/m2 und Jahr, in Neubauten etwa 100 kWh/m2 und in Niedrigenergiehäusern zwischen 30 und 70 kWh/m2 und Jahr.

Gesetzliche Bestimmungen

Im Rahmen der Energieeinspar-Verordnung (EnEV) hat der Gesetzgeber klare Regelungen für den bestehenden Wohnbaubestand vorgegeben. Diese gelten regelmäßig bei Neueinbau, Austausch oder Änderung von Bauteilen (wie Dach, Fassade, Fenster etc.) – also dann, wenn ohnehin Baumaßnahmen durchgeführt werden. Nach der Modernisierung sind bestimmte Mindestanforderungen einzuhalten.

Als Alternative wurde eine 40-Prozent-Regel eingeführt: Wenn das Gebäude insgesamt den zulässigen Jahresprimärenergiebedarf eines vergleichbaren Neubaus um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet, gelten die Bauteilanforderungen insgesamt als erfüllt. Dies ist in einer ganzheitlichen Bilanzrechnung nachzuweisen und kann in einem Energiebedarfsausweis dokumentiert werden. Bei umfassenden Modernisierungen empfiehlt sich das ohnehin. (Stand EnEV 2007) weitere Anforderungen sind in der EnEV 2009 vorgesehen.

Die wichtigsten Nachrüstpflichten

Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden, mussten bis zum 31. Dezember 2006 außer Betrieb genommen werden. Wurde der Brenner des Heizkessels nach dem 1. Januar 1996 erneuert oder wurde der Kessel anderweitig so ertüchtigt, dass er die geltenden Abgasverlustgrenzwerte einhält, verlängert sich die Austauschfrist bis zum 31. Dezember 2008.

Nicht gedämmte Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die in unbeheizten Räumen (z.B. dem Keller) liegen, müssen bis zum 31. Dezember 2006 nachträglich gedämmt werden. Nicht begehbare aber zugängliche Geschossdecken müssen bis zum 31. Dezember 2006 nachträglich gedämmt werden.

Für selbst genutzte 1- und 2-Familienhäuser gelten besondere Fristen. Hier muss spätestens zwei Jahre nach Eigentümerwechsel „nachgerüstet“ werden.

Förderung sozialer Wohnungsbau des Landes Rheinland-Pfalz

1. Wohneigentum - Förderung von selbst genutztem Wohnraum

• Wie wird gefördert ?
Zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen:
Die Förderung besteht in der Zusage des Landes sicherzustellen, dass die beteiligte Hausbank dem Antragsteller für die Laufzeit von fünfzehn Jahren ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen bereitstellt, das durch ein Grundpfandrecht am Förderprojekt besichert ist. Für den fünfzehnjährigen Förderzeitraum übernimmt das Land eine Ausfallbürgschft für das begünstigte Darlehen. Die aktuellen Zinssätze entnehmen Sie bitte den Informationsangeboten der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz, Mainz.

• Wer wird gefördert ?
Gefördert werden Antragsteller (Bauherren oder Käufer selbst genutzten Wohneigentums), deren festgestelltes Gesamteinkommen die für die einzelnen Förderangebote festgelegten Einkommensgrenzen nicht übersteigt. Die maßgeblichen Einkommensgrenzen werden in den Jahresprogrammen nach Haushaltsgröße festgelegt.

• Was wird gefördert ?
Gefördert wird der Neubau oder der Ersterwerb einer abgeschlossenen Wohnung in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder einer Eigentumswohnung, die zur Selbstnutzung durch den Antragsteller und seinen Haushalt bestimmt ist. Unter den gleichen Voraussetzungen wird der Ausbau, der Umbau, die Umwandlung, die Erweiterung und der Ankauf einer gebrauchten Immobilie sowie der Ankauf der bereits bewohnten Mietwohnung gefördert. Dabei sind in allen Fällen Wohnflächenobergrenzen einzuhalten.

• Höhe der Förderung
Die jeweils gültigen Grundbeträge und Fördersummen entnehmen Sie bitte den Jahresprogrammen, die vom Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, Mainz, veröffentlicht werden.

Die Förderung kann sich, je nach Einkommen, wie folgt zusammensetzen:
– Grundbetrag pro Person im Haushalt
– zusätzliche Erhöhung des Grundbetrages für Kinder im Haushalt
– für Haushalte mit Schwerbehinderten und junge Ehepaare, wird die tatsächliche Haushaltsgröße um jeweils eine Person erhöht
– Zusatzdarlehen für Haushalte mit schwerbehinderten Menschen. Der Betrag kann mehrfach in Anspruch genommen werden, wenn im Haushalt mehrere schwerbehinderte Menschen leben.

2. Modernisierung

• Wie wird gefördert ?
Zinsverbilligte Kapitalmarktdarlehen:
Die Förderung besteht in der Zusage des Landes sicherzustellen, dass die beteiligte Hausbank dem Antragsteller für die Laufzeit von fünfzehn Jahren ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen bereitstellt, das durch ein Grundpfandrecht am Förderprojekt besichert ist. Für den fünfzehnjährigen Förderzeitraum übernimmt das Land eine Ausfallbürgschaft für das begünstigte Darlehen.

Investitionszuschüsse:
Die Förderung erfolgt mit einem Zuschuss von 25% der förderfähigen Kosten. Eine Förderung ist möglich, wenn für eine Wohnung mindestens 2.000,- Euro und höchstens 10.000,- Euro förderfähige Kosten anfallen.
Die aktuellen Zinssätze und Fördersummen entnehmen Sie bitte den Informationsangeboten der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz, Mainz.

• Wer wird gefördert ?
Eigentümer und dinglich Nutzungsberechtigte selbst genutzter oder vermieteter Wohnungen. Bei selbst genutzten Wohnungen sind die maßgeblichen Einkommensgrenzen in den Jahresprogrammen nach Haushaltsgröße festgelegt. Bei vermieteten Wohnungen sind regionale Mietobergrenzen einzuhalten.

• **Was wird gefördert ?**
Gefördert werden Wohnungen, deren Gebrauchswert nachhaltig verbessert wird, energiesparende Maßnahmen, Maßnahmen zur Nutzung alternativer und regenerativer Energien, bauliche Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen für ältere Menschen und Behinderte ermöglichen, Wohnumfeldmaßnahmen, Instandsetzungsmaßnahmen und Beratungs-/Planungskosten .

3. Mietwohnungen

Die Mietwohnraumförderung richtet sich an Interessenten, die bereit sind, Mietwohnraum insbesondere an Haushalte mit bestimmten Einkommen zu überlassen. Das Land fördert bevorzugt die Erneuerung des alt gewordenen Wohnungsbestandes durch Umbau, Umwandlung, Ausbau oder Erweiterung, daneben auch bedarfsgerecht den Bau von Mietwohnungen. Für alle angebotenen Programme der Mietwohnraumförderung gilt, dass der Empfänger als Gegenleistung für die Fördergelder Pflichten, insbesondere Belegungs- und Mietbindungen, übernimmt. Er verpflichtet sich, nur an Haushalte, die die vorgegebenen Einkommensgrenzen einhalten, zu vermieten und nicht mehr als die vereinbarte Miete zu nehmen, die regelmäßig unterhalb des Marktmietenniveaus liegt. Die Förderung wird auf der Grundlage der jährlich veröffentlichten Förderprogramme gewährt.

• **Neubauförderung**
– Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze
– Gemeinschaftliches Wohnen (bei mehr als 10 WE)
– Betreutes Wohnen (für ältere und behinderte Menschen)

• **Bestandsförderung**
– Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen
– Erwerb von Benennungsrechten
– Allgemeine Belegungsrechte bei Auslauf früherer Bindungen

– Förderung von Umbau-, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen

Anträge für alle Förderprogramme sind bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vor Beginn von Verpflichtungen einzureichen. Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Wohnraumförderung im Landkreis Bad Dürkheim ist Herr Alexander Held, Tel.: 06322/961-5009, email: alexander.held@kreis-bad-duerkheim.de.

Weitere Informationen zur sozialen Wohnraumförderung erhalten Sie bei:

• **Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz – www.lth-rlp.de**
• **Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz – www.fm.rlp.de**

IMPRESSUM

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

Quellennachweis: Fotos: Kreisverwaltung

67089037 / 4. Auflage / 2009

www.alles-deutschland.de

mediaprint WEKA info verlag

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

Solide Geldanlage zu günstigen Konditionen mit sicherem Werterhalt bei niedrigsten Energiekosten: Wann investieren Sie in ein SchwörerHaus?

Schwörer Haus®

MEHR ALS 31.000 ZUFRIEDENE KUNDEN

SchwörerHaus KG
Hans-Schwörer-Str. 8, 72531 Hohenstein
Tel. 0 73 87 / 16 - 0, Fax 0 73 87 / 16 - 238

www.schwoerer.de

Besuchen Sie unsere Musterhäuser in:
68163 Mannheim, Deutsches Fertighaus Center
Tel. 06 21 / 4 18 13 36 oder 06 21 / 4 18 13 37

allesdeutschland | Weitere Informationen finden Sie unter: www.alles-deutschland.de

Landkreis
Bad Dürkheim