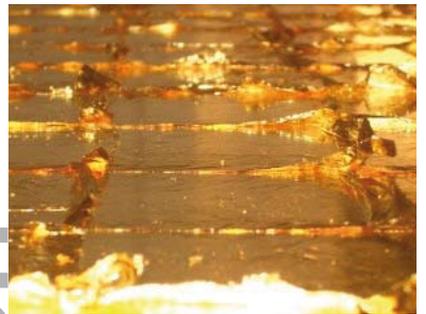
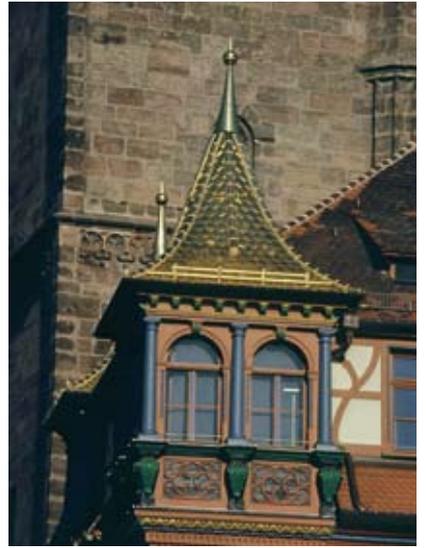




Städtebauförderung
in Mittelfranken

Bauen in Schwabach

Bauen in Schwabach



IHR PARTNER FÜR BAUBEDARF.



Nur gültig für einen Einkauf. Barauszahlung ist leider nicht möglich. Nicht mit anderen Sonderaktionen kombinierbar und für bereits getriggerte Einkäufe einsetzbar.



10 EURO STARTKAPITAL.*

* Bei einem Einkauf ab 50 € bekommen Sie 10 € geschenkt.
Gültig bis 30.09.2008 in allen MAX BAHR Märkten.

Ob Bohrmaschinen, Fliesen
oder kompetente Beratung,
wir haben alles was Sie brauchen.

Schwabach ab 26.10.2007
Am Falbenholzweg 7
www.maxbahr.de

MAX BAHR
BAUMARKT SEIT 1879.

Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Oberbürgermeisters . . . 2	Baugenehmigung 13	Grundstücksentwässerung 30
Grußwort des Stadtbaurats 3	Bebauung von Grundstücken 16	Baumschutz 32
Branchenverzeichnis 4	Stellplätze 20	Naturschutz 33
Schwabach – goldrichtig 6	Nachbarrecht 21	Abfallwirtschaft 35
Bauberatung 9	Denkmalschutz 22	Vom Altbau zum Passivhaus 36
Bauleitplanung 12	Fördermittel für Wohnbebauung . . 29	



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.

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen

Infos auch im Internet:

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

91126198/1 . Auflage/2007



WEKA info verlag gmbh
 Lechstraße 2
 D-86415 Mering
 Telefon +49 (0) 82 33/384-0
 Telefax +49 (0) 82 33/384-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de

Herausgeber: WEKA-Verlag und Stadt Schwabach, Texte und Redaktion: Stadt Schwabach, Referat für Stadtplanung und Bauwesen
 Gestaltung und Satz: WEKA-Verlag, Fotos: Stadt Schwabach, Gill E. Swedek, Druck: WEKA-Verlag
 © WEKA-Verlag und Stadt Schwabach

Bauleitplanung, Grundstücksentwässerung, Baumschutzverordnung – welche Bürgerin, welcher Bürger kennt sich schon aus in dem weiten Feld der Begrifflichkeiten und Vorschriften, die es zu berücksichtigen gilt, wenn man ein Haus bauen will.

Auch die Themen Denkmalschutz/ Restaurierung sind für viele Bauherren zunächst ein Buch mit sieben Siegeln, gilt es doch, sehr spezielle fachliche Untersuchungen durchführen zu lassen, aber auch wichtige Zuschüsse zu beantragen.

Nun hat mich das Thema Bauen und Sanierung in meiner langen Amtszeit immer wieder sehr beschäftigt. Bereits in meinem allerersten Wahlkampf 1969 war es ein Schwerpunkt, war mir doch aus meiner Zeit im Bayerischen Finanzministerium bekannt, dass das Städtebauförderungsgesetz in Vorbereitung war und somit Fördermittel in großer Höhe zu erwarten waren. Aber auch ich weiß, wie schwer es ist, sich mit diesen

Themen auseinanderzusetzen, wenn man es nicht – wie eben die Fachleute – Tag für Tag tut.

Zur besseren Aufklärung hat darum das Bauordnungs- und Hochbauamt des Referates für Stadtplanung und Bauwesen der Stadt Schwabach diese Broschüre erstellt. Sie möge allen, die ans Bauen oder Sanieren denken, gute Hilfestellung leisten. Kurze Beschreibungen des jeweiligen Themas stehen neben den Kontaktadressen der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, so dass auch das Zurechtfinden im Behördendschungel vereinfacht wird.

Danken möchte ich an dieser Stelle allen Firmen, die durch Ihre Inserate die Herausgabe der Broschüre ermöglicht haben. Danken möchte ich aber vor allem auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt, die an der Entstehung beteiligt waren und mit ihrer wertvollen Arbeit und ihrem Wissen im Alltagsgeschäft für reibungsarme Abläufe sorgen.



Hartwig Reimann
Oberbürgermeister

Grußwort des Stadtbaurats

„Auf Sand bauen“ oder „Luftschlösser bauen“ oder „auf jemanden bauen“ – wer kennt sie nicht, die vielen Redensarten, die in ihrer Vielfalt darauf hinweisen, dass das Thema Bauen für uns Menschen ein wesentliches und sehr wichtiges ist.

Als Stadtbaurat der Stadt Schwabach bin ich natürlich täglich und ganzjährig mit den vielen Gesichtspunkten des Bauens befasst. Daher ist mir auch bekannt, dass eine Zusammenfassung des Themas in einer Broschürenform ein von vielen Bürgern geschätztes Unterfangen ist.

Ich muss gestehen, dass ich aus meiner Warte doch anfangs ein wenig skeptisch war, weil ich nicht wusste, ob es möglich ist, ein so umfassendes Gebiet in dieser Kurzform zu präsentieren. Nun gefällt mir aber bei dieser Broschüre, dass zu jedem Bereich gleich die zuständigen Mitarbeiter genannt werden. Weitere direkte Gespräche können so offene Fragen und Unklarheiten, die beim Lesen entstehen, beseitigen.

„Bauen in Schwabach“ bietet aber nicht nur Informationen, sondern darüber hinaus auch viele optische Eindrücke aus unserer schönen Stadt. Die Daueraufgabe Stadterneuerung wird so durch gelungene Beispiele illustriert.

Ich möchte an dieser Stelle meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus dem Bereich Bauordnung herzlich danken für ihr Engagement bei der Erstellung der Broschüre. Sie haben die Publikation mit aktuellem Inhalt und einer ansprechenden Bebilderung versehen. Nun hoffe ich, dass sie Ihnen, verehrte Bürgerinnen und Bürger einen guten Ein- und Überblick verschafft.




Volker Arnold
Stadtbaurat

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.

Architektur..... 13	Bauplanung.....3	KFW 60 /40 Häuser.....23
Bad- und Sanitäreinrichtungen..... U2	Bauunternehmen.....9; 13	Markt Schwarzenfeld.....9
Banken.....2, 15	Biomasseheizung.....20	Massivhäuser.....9, 23
Baugebiete.....9	Containerdienst.....26	Massivhausbau.....28
Bauglas.....20	Elektro-Planung.....3	Metallwerk.....U2
Baugrundstücke.....7, 9	Energiesparhäuser.....25, 28, U4	Notare.....U3
Baumarkt.....20	Entsorgungsfachbetrieb.....26	Sanieren.....13, 25
Baumaschinen.....10	Erneuerbare Energieformen.....21	Solar und Photovoltaik.....21
	Fertighäuser.....9, U4	Städt. Wasser- und Fernwärmeversorgung.....2
	Flachglas.....20	Tragwerksplanung.....13
	Gartenfachmarkt.....20	Umbaumaßnahmen.....3
	Gewerbegrundstücke.....7	
	Ingenieurbüros.....3, 13	U = Umschlagseite



Kompetente Baupartner

Ihr starker Baustoff-Partner in Ihrer Nähe



**HANS
HUMPENÖDER**

Für Neubau - Ausbau - Umbau
Baulemente - Fachmarktartikel

Baustoff-Fachhandel – Transportbeton

*Alles fürs Bauen,
Renovieren & Verschönern*

Dr. Haas-Straße 7 · 91126 Schwabach · Tel.: 0 91 22 / 15 09-151

www.humpenoeder.de

Die Kachelofen-Heizung

Angenehme **Strahlungswärme** mitten im Haus und gleichzeitig **Zentralheizung** in einem System.

Die Atmosphäre von knisternden **HOLZ**scheiten vor dem Kachelofen **kombiniert** mit der automatischen **PELLET**-zuführung, wenn keiner zu Hause ist.



So lässt sich Geld sparen mit den heimischen Energieträgern Scheitholz und Pellet.

Mehr Infos:

DAVID
Kompetenz-Center



Ofeneck Gentsch
Katzwangerstr. 4
91126 Schwabach
Tel. 09122/63 42 18
Fax 09122/63 42 19
ulrich.gentsch@nefkom.net
www.ofeneck.de

Ihre Stadt. Ihr Leben.
Ihre Seite.



www.alles-deutschland.de

Konzerte, Ausstellungen **Alle** Sportveranstaltungen, Restaurants, Biergärten, Bringdienste **Infos** Sportstudios, Kartbahnen, Schwimmbäder **über** Saunen, Vereine, Hotels, Campingplätze, Ferienwohnungen, Theater **Ihre** Stadtpläne, Routenplaner **Stadt** Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

WEKA **i**nformationsbroschüren

informativ

praktisch

aktuell

kompetent

kreativ

Ob es sich um Kommunen, Landkreise, Kliniken, Industrie- und Handwerksorganisationen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Fremdenverkehrsvereine oder Unternehmen handelt, unsere Produkte sind immer **das ideale Medium für Öffentlichkeitsarbeit** – im Print- und Internetbereich.

Unsere breite Produktpalette wird auch Sie überzeugen. Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung nutzen unsere Broschüren als optimale Plattform für Unternehmenspräsentationen.

Wir überzeugen durch Erfahrung, Qualität und mit guten Ideen. Und das seit über 25 Jahren.

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2 • 86415 Mering

Tel.: 08233 384-0

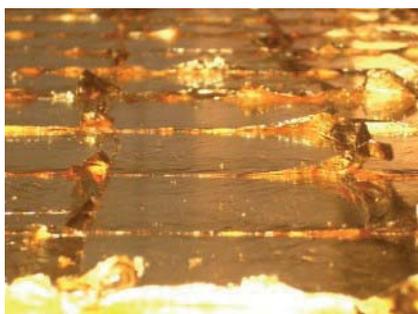
info@weka-info.de

www.weka-info.de



Schwabach ist mit knapp 40.000 Einwohnern die kleinste von 25 kreisfreien Städten in Bayern. Als südlichster Partner der mittelfränkischen Städteachse Nürnberg–Fürth–Erlangen–Schwabach stellt die Stadt auch das Bindeglied dar zwischen der Stadtregion Nürnberg und dem südlichen Umland, insbesondere dem Landkreis Roth und dem neuen fränkischen Seenland.

In früheren Jahrhunderten bestimmten vor allem Handwerker wie etwa Bierbrauer und Goldschläger sowie erste Industriebetriebe im Bereich Nadelherstellung und Drahtzieherei das wirtschaftliche Geschehen.



Blattgold - hauchdünn



Goldenes Dach mit Kirche

Heute ist für die Stadt ein breites, vor allem im Mittelstand angesiedeltes Spektrum an Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben charakteristisch. Viele dieser hochflexiblen Betriebe arbeiten in Marktnischen, in denen sie zum Teil bundesweit Marktführerschaft errungen haben. Schwabach besitzt eine gesunde Wirtschaftsstruktur und sichere Arbeitsplätze.

Verkehrslage

Die zentrale Lage der Stadt ist eine ihrer Stärken im Individual- und im öffentlichen Verkehr.

Schwabach ist mit zwei Anschlussstellen direkt an die Bundesautobahn A6 (Amberg-Heilbronn) und damit an die weiteren überregionalen Fernstraßenverbindungen der BAB A9 (München-Berlin) und A3 (Passau-Frankfurt am Main) angebunden.

Über die Bahnstation Schwabach der Hauptlinie München–Nürnberg kann der Hauptbahnhof Nürnberg mittels Regional- und S-Bahn in kurzen Taktzeiten erreicht werden. Schwabach ist eingebunden in den öffentlichen Personennahverkehr im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg. Der zentrale Busbahnhof verbindet mustergültig Bus und Schiene. Die Angebote im öffentlichen Nahverkehr umfassen Stadtlinienverkehr und Stadtbus, Anrufsammeltaxi und Nightliner.

Der Verkehrsflughafen Nürnberg ist 20 km entfernt und direkt per S-Bahn und U-Bahn erreichbar. Er ist das Tor zu deutschen und europäischen Großstädten.

Der Rhein-Main-Donau-Kanal mit seinem Hafen Nürnberg (10 km) eröffnet den Wasserweg in den südosteuropäischen Raum und nach Nord- und Westeuropa.

Die Stadt Schwabach informiert:

www.schwabach.de

Schule und Bildung

Die zentrale Funktion Schwabachs wird besonders durch ein umfassendes Angebot an Schuleinrichtungen deutlich: Grund- und Hauptschulen, Realschule, Wirtschafts- und Berufsschule, zwei Gymnasien sowie ein Zentrum für Kinder und Jugendliche mit besonderem Förderbedarf nebst schulvorbereitender Einrichtung.

Soziale Einrichtungen

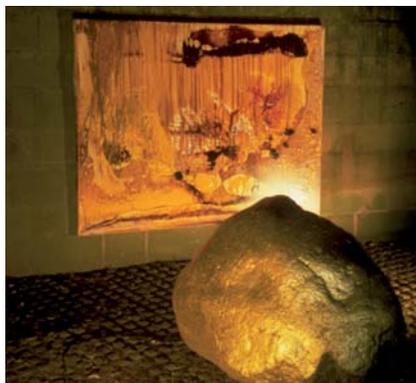
Beispielhaft für die sozialen Einrichtungen ist das neue Stadt Krankenhaus (Grundversorgungsstufe II, 200 Planbetten) mit seinen Fachabteilungen Innere Medizin, Unfall- und Allgemein-Chirurgie, Gynäkologie und Geburtshilfe, Anästhesiologie und der Belegabteilung Hals, Nasen, Ohren. Es gewährleistet medizinische Versorgung auf hohem Niveau und zählt zu den modernsten Häusern in Mittelfranken. Dem Haus angeschlossen ist eine Berufsfachschule für Krankenpflege. Im Herbst 2007 wurde ein Gesundheitszentrum neben dem Krankenhaus eröffnet.

Kinder- und familienfreundlich

Zahlreiche Kindergärten sowie Aktivitäten und Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit weisen Schwabach als kinder- und familienfreundliche Stadt aus.

Wohlfahrtspflege

Vielfältig ist das Angebot der unterschiedlich strukturierten Träger der freien Wohlfahrtspflege; auch für die Seniorenbetreuung. Ambulante Dienste, moderne Alten- und Pflegeeinrichtungen, zahlreiche Beratungsdienste für eine breite Problempalette sowie ein Frauenhaus zählen dazu.



Ortung

Reichlich Lebensqualität

Nicht die ganz großen Schätze der europäischen Kultur sind in Schwabach zu finden, sondern reizvolle Winkel einer typisch fränkischen Stadt mit zahlreichen liebevoll gepflegten Gebäuden, die Geschichte erzählen und echte Kleinode sind.

Sehenswertes

Für die vorbildlich sanierte Altstadt wurde Schwabach 1979 als erste deutsche Stadt mit der „Europa-Nostra-Medaille“ für den Schutz des architektonischen und landschaftlichen Erbes in Europa prämiert. Herzstück des historischen Stadtkerns sind die prachtvolle, ehrwürdige Stadtkirche (1495), das da-

vor stehende Rathaus (1528) und der 1717 fertiggestellte „Schöne Brunnen“. Die Stadtkirche beherbergt mit dem prächtigen Hochaltar aus der Werkstatt Michael Wolgemuts ein Meisterwerk sakraler Kunst.

Kultur und Veranstaltungen

Swabach verfügt über vielfältige kulturelle Einrichtungen (Bibliothek, Galerien, Marionettentheater, Musikschule, Volkshochschule und Stadtarchiv). Das Stadtmuseum zeigt ein großes Potential an überregional bedeutsamen Exponaten der Zeit- und Stadtgeschichte und präsentiert ein einzigartiges „Eiermuseum“ mit einem weltberühmten Fabergé-Ei. Ein attraktives Kulturprogramm setzt alljährlich breitgefächerte Akzente, beispielsweise im Rahmen der Aktionsreihe „Kultur im Großraum“ und der Kindertheaterreihe. Große Resonanz findet der in Anlehnung an die Goldschlägertradition Schwabachs bereits zum fünften Male initiierte Kunstparcour ORTUNG – Im Zeichen des Goldes. Alljährlicher Höhepunkt im Veranstaltungsreigen ist das dreitägige Bürgerfest, das mit Kunst und Kulinarischem zigtausende Besucher in die Innenstadt lockt.



Adam-Kraft-Gymnasium Neubau



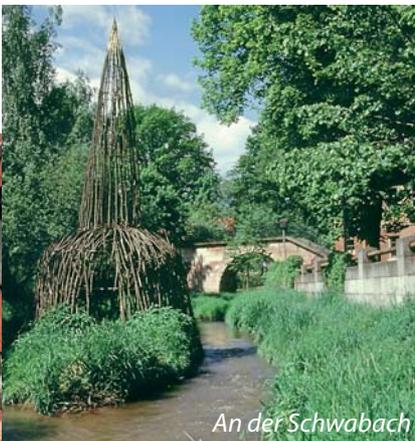
Adam-Kraft-Gymnasium Altbau



Pavillon



Apothekergarten



An der Schwabach

Freizeit und Sport

Dem allgemeinen Trend verstärkter Freizeitorientierung wird Schwabach als eine Stadt des Sports bestens gerecht. 54 verschiedene Sportarten werden in 35 Vereinen betrieben. Das modernisierte Freibad am Rande des malerischen Stadtparks lädt zum Baden ein; 30 Autominuten weiter ermöglicht das fränkische Seenland mit einer Gesamtwasserfläche von etwa 1.500 Hektar „richtigen“ Wassersport wie Segeln und Surfen.

Umwelt und Natur

Umwelt und Naturschutz haben in Schwabach eine lange Tradition. Das neue dreistufige Klärwerk, das 1999 mit dem bayerischen Energiepreis ausgezeichnete Pilotprojekt Biomüllvergärungsanlage, verschiedene innovative Einrichtungen im Bereich regenerativer Energien, die Auswahl zur Modell-

Stadt-Ökologie, die Teilnahme am europäischen Architekturwettbewerb Europa 5 und der Agenda-21-Prozess sind punktuell herausgegriffene Stationen auf diesem Weg.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm und Landschaftspflegeschutzmaßnahmen sichern Fauna und Flora in den grünen Oasen in der Stadt sowie in den wertvollen Talräumen und reizvollen Landschafts- und Waldgebieten im stadtnahen Umland.

Fazit

Kurz und gut: Schwabach ist eine überschaubare, lebensfreudige und lebenswerte Stadt mit allen Vorteilen eines Großraumes, zugleich mit der Nähe zur Natur und mit dem zukunftsorientierten Handlungsprogramm des wirtschaftlichen Wohlstandes, des Erhalts der natürlichen Lebensgrundlagen und der Sicherung sozialer Bedürfnisse.



Innenstadt

Bauberatung

Die baurechtliche und bauplanungsrechtliche Beratung gehört zu den Aufgaben des Bauordnungsamtes.

Ohne Bauberatung können der Bauherr und der Entwurfsverfasser oft nicht beurteilen, ob und wie ein Grundstück bebaut werden darf, welche Verfahren und wie diese durchzuführen sind.

Bei der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben werden nach dem Baugesetzbuch drei Möglichkeiten unterschieden:

Die erste Fallgruppe betrifft Grundstücke, die im Geltungsbereich eines „qualifizierten Bebauungsplanes“ liegen. Ein Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes nicht widerspricht.

Die zweite Fallgruppe betrifft Grundstücke ohne qualifizierten Bebauungsplan, die innerhalb von „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“ liegen. Der wichtigste Maßstab ist hier die vorhandene Umgebung: Das beabsichtigte Vorhaben muss sich nach Art und Maß der geplanten Nutzung, nach Bauweise und der Grundstücksfläche, die

überbaut werden soll, in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung „einfügen“.

Die dritte Fallgruppe betrifft den „Außenbereich“. Wenn ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines „qualifizierten Planes“ liegt und auch nicht innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“, dann gehört es zum „Außenbereich“. Der Außenbereich soll im Grundsatz von der Bebauung freigehalten werden. Einzelne Vorhaben dürfen jedoch auch hier errichtet werden.

Eine kooperative Beratung vor und während des Baugenehmigungsverfahrens dient vor allem der Erleichterung und Beschleunigung der Verfahrensabwicklung.

Die Bauberatung bezieht sich auf baurechtliche, technische, architektonische und sonstige Fragen, z. B. auch die Förderung des Bauvorhabens. Besondere Fachfragen können mit anderen Ämtern, z. B. Denkmalpflege, Immissionsschutz oder Naturschutz geklärt werden.



Waldsiedlung Limbach

Die Stadt Schwabach informiert:

Bauordnungs- und Hochbauamt

Amtsleitung:

Frau Koenen

Tel. 860-540

Zimmer 11

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Vorzimmer:

Herr Lehner

Tel. 860-548

Zimmer 10

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Herr Neubauer

Tel. 860-542

Zimmer 10

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Bauberatung:

Frau Heigl

Tel. 860-550

Zimmer 17

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Frau Groß

Tel. 860-541

Zimmer 18

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Herr Lämmermann

Tel. 860-545

Zimmer 19

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Archiv:

Herr Neubauer

Tel. 860-543

Zimmer 11

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Öffnungszeiten:

Mo – Fr 08:00 – 12:00 Uhr

Do auch 14:00 – 17:00 Uhr

Kompetente Baupartner

SCHAICH
Chemie und Bautenschutz
GmbH & Co. KG



Steinreinigung
Bautenschutz
Aluminiumreinigung
Abbeizsysteme
Anti-Graffitiprodukte
Pflegeemulsionen
Problemlöser

Malzweg 1
91126 Schwabach

Fon 0911 - 6 411 411
Fax 0911 - 6 411 522

info@schaich-chemie.de
www.schaich-chemie.de

JOHANN GERNER

Stuckgeschäft oHG



Putz-, Stuck-, Altbausanierung
Trockenbau, Vollwärmeschutz,
Fließestrich, Innenraumgestaltung

Schleifweg 38 • 91154 Roth
Tel. + Fax 09171/43 85

www.gerner-stuckgeschaeft.de



Architekturbüro Helmut Rester T. 09122/12986



Architekturbüro Helmut Rester T. 09122/12986
Nürnberger Str. 16, LOFT

Bauberatung

Der Bauherr wird über die rechtlichen und technischen Möglichkeiten aufgeklärt, um sein Vorhaben zu verwirklichen. Er wird aber auch auf Schwierigkeiten oder Hindernisse hingewiesen, die seinem Bauvorhaben entgegenstehen. Lässt sich durch eine Änderung oder Umplanung des Vorhabens eine Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erreichen, wird das dem Bauherrn oder seinem Entwurfsverfasser aufgezeigt.

Auf die Möglichkeiten, dass Ausnahmen oder Befreiungen erteilt und Abweichungen zugelassen werden können, wird hingewiesen werden. Die Bauberatung beschränkt sich aber auf das Aufzeigen eines Weges.

In Fällen, in denen die betreffenden Fragen nicht einfach sind oder nicht sofort oder nicht allein vom Bauordnungsamt sicher beantwortet werden können, wird die Bauberatung darin bestehen, dass der Bürger auf die gesetzlich vorgesehenen öffentlich-rechtlichen Verfahren verwiesen wird, in denen diese Fragen geklärt werden können, z. B. einen Vorbescheidsantrag.

Die Bauberatung bezieht sich insbesondere auch auf Anforderungen der Baugestaltung; dabei wird auf eine gute und qualitative Gestaltung, die über das reine Verunstaltungsverbot des Art. 11 hinausgeht, hingewirkt.

Die Bauleitplanung ist ein im Baugesetzbuch (BauGB) geregeltes Verfahren in der Zuständigkeit der Kommunen. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde umfassend zu ordnen.

Dazu gehören Regelungen zur baulichen und sonstigen Nutzung (als Verkehrsanlagen, Grünflächen etc.) der Grundstücke. Die Anforderungen der unterschiedlichen Fachplanungen sind aufzunehmen und gegeneinander abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dar. Die zahlreichen räumlichen Nutzungsansprüche wie Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Grün, Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden zu einem Gesamtkonzept zusammengeführt.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Schwabach stammt in seinen wesentlichen Teilen vom Anfang der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Aufgrund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen und Vorstellungen bezüglich einer nachhaltigen künftigen Stadtentwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Mittlerweile mehr als 60 Teiländerungsverfahren belegen dabei diese Notwendigkeit.

Neben der Ausweisung von Bauflächen kommt der Frage des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und des Umweltberichtes besonderes Augenmerk zu.

Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (B-Plan) als sog. verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für

die städtebauliche Ordnung innerhalb eines abgegrenzten Teilgebietes einer Gemeinde.

Er ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Zur Sicherung von Sanierungszielen kann es z. B. erforderlich sein, einen B-Plan aufzustellen, um die Neuordnung und Erschließung von Grundstücken zu sichern oder um gezielte Vorgaben für die bauliche Nutzung von Gebäuden zu machen.

Anzahl der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Stand 2007):

Schwabach	69
Eichwasen	2
Dietersdorf	6
Wolkersdorf	19
Penzendorf	5
Limbach	9
Schwarzach	1
Schaftnach	1
Forsthof	1
Unterreichenbach	2

Die Stadt Schwabach informiert:

Beratung und Einsicht in Bebauungspläne:

Frau Heigl
Tel. 860-550
Zimmer 17
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Frau Groß
Tel. 860-541
Zimmer 18
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Auszüge von Bebauungsplänen:

Herr Duschka
Tel. 860-523
Zimmer 119
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do auch 14:00 - 17:00 Uhr

Baugenehmigung

Notwendige Bauvorlagen

Für den Bauantrag sind die amtlich eingeführten Formulare zu verwenden. Daneben sind die für die Beurteilung des jeweiligen Vorhabens erforderlichen Unterlagen, sog. Bauvorlagen, einzureichen.

Über Umfang, Inhalt und Zahl der einzureichenden Bauvorlagen sind in der Verordnung über die Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren (Bauvorlagenverordnung - BauVorIV) die näheren Vorschriften erlassen. Die BauVorIV schreibt für den Bauantrag regelmäßig folgende Bauvorlagen vor:

- den Auszug aus dem Katasterwerk und Lageplan (§ 7)
- die Bauzeichnungen (§ 8)
- die Baubeschreibung (§ 9)

- die erforderlichen Angaben über die Wasserversorgung und die Grundstücksentwässerung (§ 11)
- bei Sonderbauten weitere Nachweise (§§ 13, 14).

Weitere Bauvorlagen oder spezifische Angaben sind für den Vorbescheid (§ 4 BauVorIV), bei der Genehmigungs-freistellung (§ 3) und bei Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen (§ 2) vorgeschrieben.

Der Bauantrag sollte vom Bauherren oder seinem Architekten beim Bauordnungsamt persönlich abgegeben werden. So kann dann der Antrag sofort auf Vollständigkeit überprüft werden. Notwendige Ergänzungen werden gemeinsam besprochen und können ohne lange Bearbeitungszeiten oder Postwege umgehend von Ihnen nachgereicht werden.

Die Stadt Schwabach informiert:

Planannahme:

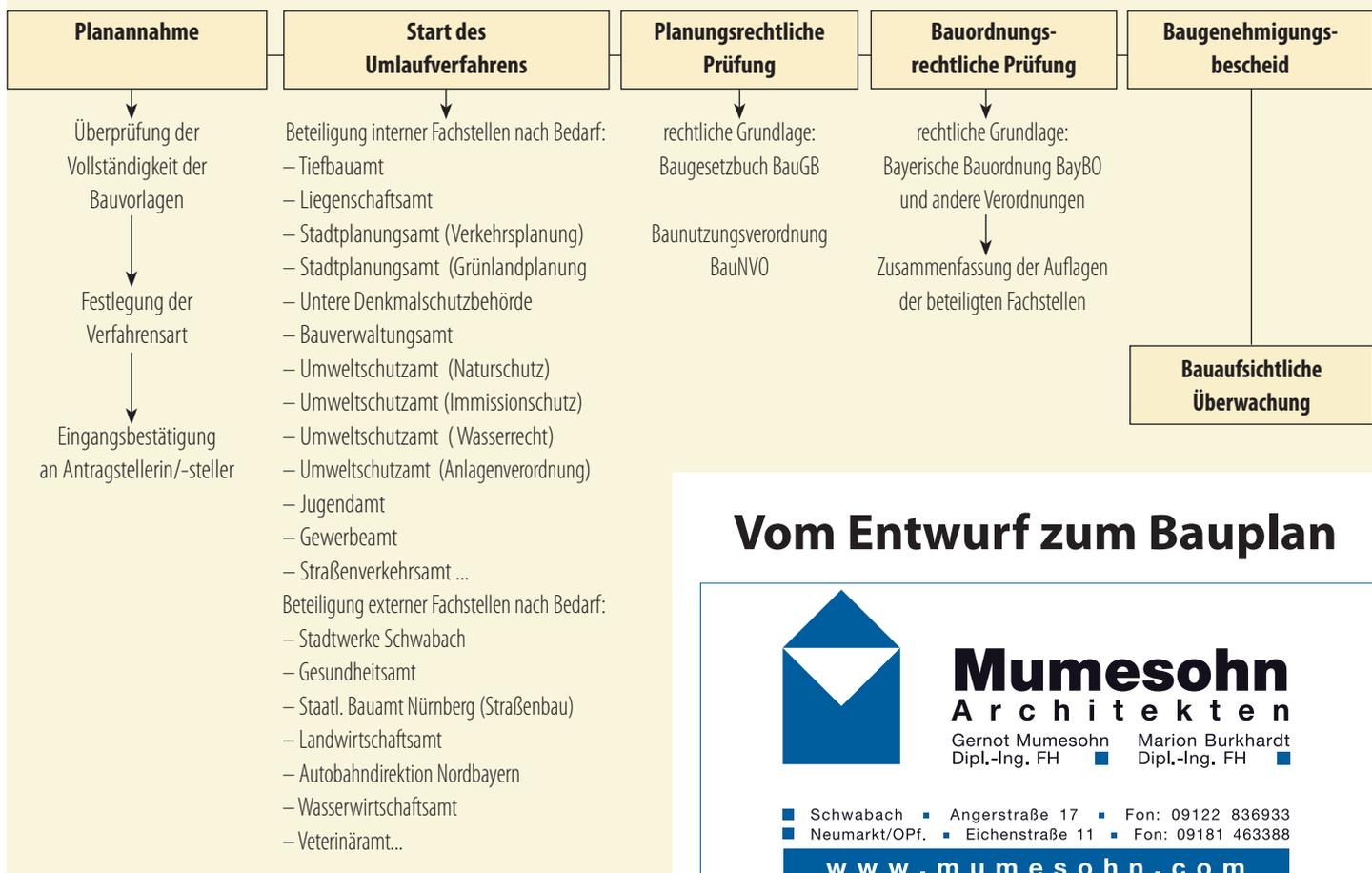
Herr Schöll
Tel. 860-544
Zimmer 16
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Bauantragsformulare:

www.schwabach.de/formulare/02921.html

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do auch 14:00 - 17:00 Uhr



Vom Entwurf zum Bauplan



Mumesohn
Architekten

Gernot Mumesohn Dipl.-Ing. FH ■ Marion Burkhardt Dipl.-Ing. FH ■

■ Schwabach ■ Angerstraße 17 ■ Fon: 09122 836933
■ Neumarkt/OPf. ■ Eichenstraße 11 ■ Fon: 09181 463388

www.mumesohn.com

Gültigkeit der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Ausführung vier Jahre unterbrochen wurde.

Vor Ablauf der Frist kann jedoch eine

Verlängerung der Baugenehmigung um jeweils 2 Jahre beantragt werden.

Baugenehmigungsgebühr

Die Bauaufsichtsbehörden haben für die Erteilung der Baugenehmigung Kosten nach Maßgabe des Kostengesetzes (KG), des Kostenverzeichnisses (Kvz) und der Richtwertliste für Baukosten im Genehmigungsverfahren zu

erheben. Die Höhe der Gebühren berechnet sich im Regelfall nach einem bestimmten %-Satz der Baukosten entsprechend der Richtwertliste.

Beispiele:

Die Gebühren für ein Einfamilienwohnhaus (nach § 33, 34, 35 BauGB) betragen 3 % der Baukosten.

Die Gebühren für ein Einfamilienwohnhaus (nach § 30 BauGB - Bebauungsplangebiet) betragen 50 €.



margrit reichhart
dipl. ing. (fh) architektin
■ friedrich-ebert-str. 5a
91126 schwabach
■ tel. 09122 / 93 57 41
fax 09122 / 93 57 19
■ info@archifakt.net
www.archifakt-schwabach.de



Hier planen wir für Sie...

keß + neundörfer architekten + ingenieure

Industrie-, Gewerbe- und Wohnungsbau
Bauleitplanung
Ingenieur-, Straßen- und Tiefbau
Ingenieurvermessung

Richard-Bergner-Str. 21
91126 Schwabach
Tel. 09122/9317-60 * Fax 09122/9317-70
E-Mail kess-neundoerfer@t-online.de

Klemm & Partner architektur



Lamborghini – Innenarchitektur



Fachwerkhaus – Sanierung



Einfamilienhaus – Neubau



Creativgestaltung

Wohnungsbau

Gewerbebau

Kommunalbau

Sanierungen

Energieberatung

Creativ Beton

Exklusive Möbel

Spanien-Immobilien

Architekturbüro
Klemm GmbH
Nördlinger Straße 20
91126 Schwabach

Telefon: 0 91 22 / 93 16 - 0
Telefax: 0 91 22 / 93 16 - 20
info@klemm-partner.de

www.klemm-partner.de

Erweiterung des Wolfram-von-Eschenbach-Gymnasiums in Schwabach

Im Rahmen der neu entstandenen Ganztagsbetreuung des achtstufigen Gymnasiums, entstand seit Frühjahr 2006 in gut acht Monaten Bauzeit, ein moderner, ansprechender Erweiterungsneubau mit Speiseraum und Ausgabeküche, Schulcafé und einem Aufenthaltsraum zum Lesen und Entspannen. Dem Neubau sind zusätzlich 6 neue Klassenräume zugeordnet, um die enge räumliche Situation im Bestandsgebäude zu entzerren. Bei dieser öffentlichen Baumaßnahme wurde das Büro KEHRBACH PLANWERK mit der Planung und der gesamten Bauabwicklung beauftragt.

Der Neubau ist freistehend als zweigeschossiges, kubisches Gebäude konzipiert. Im hinteren Bereich des Pausenhofes angeordnet, ergänzt er das Ensemble des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

Im Erdgeschoss sind um den Eingangsbereich herum, das zum Verweilen einladende Schulcafé mit Thekenanlage und kleiner Küche, der Speiseraum, sowie Aufenthaltsraum und zwei Klassenräume, gruppiert. Der Speiseraum bietet ca. 115 Schülern Platz, um dort zu Mittag zu essen, zusätzlich kann der mit entsprechender Beleuchtung, Technik und Bühne ausgestattete Raum, als Saal für Veranstaltungen für insgesamt 200 Personen genutzt werden. Im hinteren Bereich des Gebäudes ist das Treppenhaus, die Toilettenanlagen und im nichtöffentlichen Bereich Technikräume, Lager und Nebenräume, sowie ein Raum zum Lagern von Requisiten für die Bühne des Saales angeordnet. Im Obergeschoss befinden sich ausschließlich Klassenräume, eine Erweiterungsmöglichkeit um nochmals drei bis vier Klassenräume ist hier baulich bereits berücksichtigt.

Das gesamte Gebäude erfüllt auch moderne ökologische Ansprüche:

Das Dach über Erdgeschoß ist begrünt und auf dem Dach des Klassenraumriegels befindet sich eine "Bürger-Solaranlage", eine Photovoltaikanlage, die pro Jahr 20 kWp Ökostrom produziert und ins Netz einspeist. Auf die Verwendung von natürlichen und kostengünstigen Materialien wurde großen Wert gelegt, die Fassade des Erdgeschosses wurde beispielsweise mit Lärchenholz verkleidet, die Fußböden bestehen aus Parkett bzw. Industriekautschuk.

Die Wärmedämmung entspricht neuesten energetischen Anforderungen, die Heizung wird über die Hackschnitzelanlage des Bestandsgebäudes betrieben.

Alle Räume wurden mit modernen Materialien und einem Farbkonzept mit kräftigen Farben ausgestaltet, welches sich in seiner Farbgebung auf die im Bestand verwendeten Farben bezieht. Durch die eingebaute Schrankanlage in den Klassenräumen erhalten die Schüler die Möglichkeit Unterrichtsmaterialien in kleine Spindfächer einzuschließen. Die erdgeschossigen Klassen- und Aufenthaltsräume haben eine Verbindung nach draußen, im südlichen Bereich ist ein neuer kleiner Hof in das Gelände eingebettet, der Höhenversprung wird durch Sitzstufen aus Naturstein aufgenommen; hier bietet sich z.B. die Möglichkeit für Unterricht im Freien.



Entwicklung von Einfamilienhäusern im Baugebiet "Am Weingässchen" in Schwabach



Grundriss Erdgeschoss

Für das neue Baugebiet "Am Weingässchen" in Schwabach wurden durch das Büro KEHRBACH PLANWERK Einfamilienhäuser in verschiedenen Größenmodulen entwickelt, um gerade für Familien bezahlbaren Wohnraum in attraktiver Lage, am Ortsrand von Schwabach zu ermöglichen. Die Häuser können individuell auf die Bedürfnisse der jeweiligen Nutzer und auf die Größe der Familie abgestimmt werden. Dementsprechend kann das Gebäude z.B. mit Kellergeschoß oder ohne errichtet werden. Die lichtdurchfluteten Gebäude besitzen eine moderne, zeitgemäße Architektursprache und wurden mit Flachdächern geplant, welche entweder begrünt sind, oder als Dachterrasse nutzbar sind. Der Verkauf der Grundstücke und die Planungen sind bereits angefallen.



Ansicht von Nordosten

Entwicklung | Planung | Abwicklung | Betreuung



Nördliche Ringstr. 9
91126 Schwabach

Telefon: 09122 / 93 78 0
Telefax: 09122 / 93 78 39
www.kehrbach.de
e-mail: kehrbach@kehrbach.de

Niederlassung Berlin:
Uhlandstr. 19
10623 Berlin

Telefon: 09122 / 93 78 82
Telefax: 09122 / 93 78 81
www.galerie-gaswerk.de
e-mail: h.kehrbach@kehrbach.de

Hochbau
Städtebau
Landschaften
Innenräume
Wettbewerbe
Facility Management
Technische Ausrüstung
SiGe - Koordination
Tragwerksplanung
Wertermittlung
Vermessung



KEHRBACH
PLANWERK



Galerie Gaswerk GmbH
Ausstellungen Kleinkunst Vermietung Sponsoring

O`Biren Park

Bevor ein Grundstück bebaut werden kann, ist zu klären, ob es überhaupt bebaubar ist und ob es nach Ihren konkreten Vorstellungen bebaut werden kann.

Die Bebauung eines Grundstückes ist möglich, wenn die Erschließung gesichert ist.

Zu einer gesicherten Erschließung gehören im Allgemeinen der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und der Anschluss an das En-

ergieversorgungsnetz. Diese Erschließungsanlagen müssen spätestens bei der Fertigstellung des Bauvorhabens benutzbar sein.

Gebäude dürfen jedoch nur unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:

1. Das Gebäude muss nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein.
2. Das Grundstück muss in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Die Stadt Schwabach informiert:

Verkauf von städtischen Grundstücken:

Wohnen

Herr Geißendörfer
Tel. 860-331
Zimmer 32 · Ludwigstr. 16

Gewerbe

Herr Schmidt
Tel. 860-231
Zimmer 33 · Ludwigstr. 16

Wirtschaftsförderung

Herr Behringer
Tel. 860-235
Zimmer 34 · Ludwigstr. 16

Stadtstrukturgesellschaft

Herr Bergmann
Tel. 925912
Konrad-Adenauer-Str. 53

Bodenrichtwert

Frau Schäfer
Tel. 860-530
Zimmer 114
Albrecht-Achilles-Str. 6-8

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do auch 14:00 - 17:00 Uhr

Walter Korn

Architekturbüro

Konrad-Adenauer-Str. 2a
91126 Schwabach
Tel. 09122/9348-0 od. 09837/844
Fax 09122/84442
E-Mail: architekt-korn@vr-web.de

Architekten- u. Ingenieurleistungen HOAI 1 - 9

- ➔ Wohnungsbau
- ➔ Gewerbebau
- ➔ Sanierungen
- ➔ Energieberatung
- ➔ Bauleitung
- ➔ Baubetreuung
- ➔ Brandschutz
- ➔ Denkmalschutz



bräutigam-mühlöder architektur + energie

architektur
innenarchitektur
energieberatung
altbausanierung
ökologisches bauen

planung
ausschreibung
baubetreuung
kostenberechnung
qualitätssicherung

rathoushof 2, 91154 roth
telefon 09171 / 89 63 88
info@braeutigam-muehloeder.de
www.meinhauskannsparen.de



Badsanierung aus einer Hand!

SCHWARZ

Raiffeisenstr. 5 · 91575 Windsbach
 Telefon: 09871/3 67 · www.schwarz-windsbach.de

Ohne Meister:
Scheibenkleister!

Heizung • Bad • Solar



Werbung mit PEPP

seit 1934

Schmidt

- Sanitär- u.
- Heizungstechnik
- Solaranlagen
- Bad-Sanierung
- Flaschnerei
- Landtechnik
- Ersatzteile
- Rep.-Werkstatt
- Kundendienst

Haus- u. Landtechnik
 Meisterbetrieb d. S.H.K. u.
 Metallbauer-Innung

Buchschwabacher Str. 4+2
 91189 Rohr
 Schmidt_Rohr@t-online.de

Tel.: 09876/264
 Fax: 09876/976378



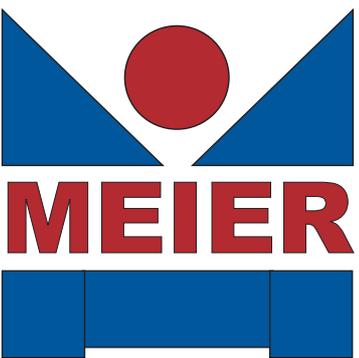
Haushalt, Gewerbe oder Industrie:
„WATT IHR VOLT“
 Inh. Rudolf Heisler
>HAUSTECHNIK<
 alles aus einer Hand

■ Elektro ■ Heizung ■ Sanitär

*Als moderner Fachbetrieb
 helfen wir gerne!*

Untere Rangastraße 14 · 91126 Haag
 ☎ 0 91 22/28 85 · Privat ☎ 0 91 78/52 27
 Fax 0 91 78/56 49

Kompetente Baupartner



MEIER

HAUSTECHNIK
 Beratung • Planung • Ausführung

- Sanitär
- Heizung
- Solaranlagen
- Komplettbäder
- Kundendienste

Berlichingenstr. 1
 91126 Schwabach
 Tel.: 09122 / 5078 und 5079
 www.meier-haustechnik.com

Besuchen Sie unsere Ausstellung

Kompetente Baupartner

LA CERAMICA ... schöne Fliesen aus Italien
FLIESENSCHORSCH Groß- und Einzelhandel
 Beratung
 Planung

LA CERAMICA FLIESENSCHORSCH
 GMBH FLIESENHANDEL

Hamburger Str. 1
 91126 Schwabach
 Telefon: 09122/61155 · Telefax: 09122/61781
 email: fliesen-schorsch@t-online.de

*Fliesen = Marmor = Treppen = Naturstein
 Umbau = Neubau = Renovierung*

Harald Brand
 Fliesenlegermeister

Fliesen • Platten • Natursteine • Marmor • Cotto
 Fußbodenheizungsbeläge • Baukeramik
 Treppenanlagen • Isolierungen • Abdichtungen

Fliesen-Brand
 An der Autobahn 12, 91126 Schwabach, Telefon 09122/5523,
 Telefax 09122/3516, www.fliesen-brand.de, fliesen-brand@t-online.de

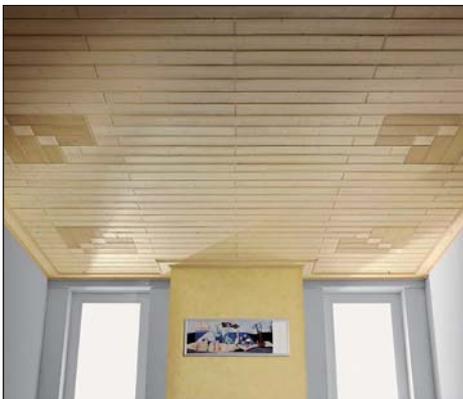
Immer für Sie da

**DISTLER
 BACHINGER
 FARBEN**

Schwander Straße 12 Telefon (0 91 22) 6 03 70 70
 91126 Rednitzhembach Telefax (0 91 22) 69 11 53

email distler-radon@t-online.de

Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.00-12.30 u. 14.00-18.00 Uhr
 Sa. 8.00-13.00 Uhr



**holz + mehr für boden,
 wand und decke**

www.dechristo.de
 haimpfarrich 2, 91154 roth
 tel. 0 91 74 – 97 10 9-14
 fax 0 91 74 – 97 10 9-99



**WIR BEDANKEN UNS BEI
 ALLEN INSERENTEN FÜR DIE
 GUTE ZUSAMMENARBEIT.**

Ihr WEKA-Verlag



KLAUS BUCKEL
Energie · Klima · Bad
Strawinskystr. 31 · 90455 Nürnberg
Tel. 09122 / 630 700
Fax. 09122 / 630 7010
NEU: www.klaus-buckel.de

Heizkosten halbieren!

Mit dem besten Heizkessel und Anschluss zur Sonne ganz einfach.



Die neue Heizung.

Wirtschaftswunder!
SolvisMax. Der Meister.



KLAUS BUCKEL
Energie · Klima · Bad
Strawinskystr. 31 · 90455 Nürnberg
Tel. 09122 / 630 700
Fax. 09122 / 630 7010
NEU: www.klaus-buckel.de



Aktiver Klimaschutz

Dach: Viel Platz für Solar

Amortisation schon nach wenigen Jahren / „Kein Dach ohne Solarkollektoren“

Der Klimawandel beschäftigt zurzeit alle: Der Kollaps der Atmosphäre droht. Dem kann jeder entgegenwirken, indem z. B. die Sonne als Quelle kostenloser Wärme genutzt wird. Im Gebäudebestand kann Solarthermie in Verbindung mit guter Wärmedämmung langfristig rund 50 Prozent des Energiebedarfs für Warmwasser und Heizung decken, prognostizierte der Bundesverband Solarwirtschaft e.V. (BSW). „Und bei den heutigen Energiekosten machen sich Solarheizsysteme wie SolvisMax innerhalb weniger Jahre bezahlt“, erklärt Helmut Jäger, Geschäftsführer des Solar- und Heiztechnikproduzenten Solvis.

Wer einen Blick auf die Dachlandschaft wirft, erkennt schnell, dass in vielen Häusern noch reichlich Potenzial steckt, um Energie zu sparen und den Ausstoß von Klimagasen zu senken. Schon zehn Quadratmeter Kollektoren auf dem Dach genügen, um 20 bis 30 Prozent des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser eines Einfamilienhauses zu decken. „Ein modernes Solar-Modulsystem, das auch die Heizung unterstützt, senkt den Brennstoffverbrauch drastisch – denn viel Energie kommt dann kostenlos von der Sonne. Kollektoren können heutzutage mit geringem Aufwand auf den meisten Dächern montiert werden“, erläutert Jäger.

Solarheizsysteme sind aktiver Klimaschutz

Mit einem modernen Solarheizsystem lassen sich pro Quadratmeter Kollektorfläche auf dem Dach jährlich mehr als 50 Liter Öl sparen. Denn Solarheizkessel (z. B. SolvisMax) speichern über Kollektoren die Wärme jedes Sonnenstrahls. Erst wenn die Kraft der Sonne in trüben Wintertagen nicht mehr ausreicht, schaltet das System auf Brenntechnik im Öl- oder Gasbetrieb um. Das spart der Umwelt wertvolle Ressourcen, senkt den CO₂-Ausstoß und schont gleichzeitig den Geldbeutel.



Wer jetzt modernisiert, senkt nicht nur die Heizkosten, sondern steigert zudem den Wiederverkaufswert seines Hauses – denn moderne Heiztechnik wertet die Beurteilung im Energie-Bedarfsausweis ab 2008 deutlich auf. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) unterstützt die Umrüstung auf ein modernes Solarheizsystem mit günstigen Krediten.

Grundsätzlich müssen bei der Errichtung baulicher oder anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, bzw. bei der Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

Die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze ist an Hand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln.

Beispiel:

Ein Einfamilienwohnhaus mit einer Wohnfläche unter 90 m² benötigt 1 Stellplatz; mit einer Wohnfläche über 90 m² werden 2 Stellplätze benötigt.

Werden durch eine gewerbliche Nutzung einer Wohnung oder eines Wohnhauses, auch wenn diese nur einen un-

tergeordneten Teil der Wohnnutzung ausmacht, auf Dauer mehr Stellplätze benötigt als tatsächlich vorhanden sind oder bisher rechtlich erforderlich waren, ist dieser Mehrbedarf nachzuweisen.

Bei Änderungen baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze, die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Sie müssen ungehindert befahrbar und nutzbar sein (keine „gefangenen“ Stellplätze).

Es kann gestattet werden, sie in der Nähe des Baugrundstückes herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

Die Stadt Schwabach informiert:

Bauberatung:

Frau Heigl

Tel. 860-550

Zimmer 17

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Frau Groß

Tel. 860-541

Zimmer 18

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Herr Lämmermann

Tel. 860-545

Zimmer 19

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Garagen- u. Stellplatzsatzung:

www.schwabach.de/bauen/beratung/13303.html

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr

Do auch 14:00 - 17:00 Uhr

Sicherheit beim Grundstückserwerb

Der Erwerb eines Grundstücks ist für die meisten Menschen die wichtigste wirtschaftliche Entscheidung ihres Lebens. Deshalb sind

- Eigentum und Belastungen an Immobilien im Grundbuch dokumentiert;
- können Immobilienkaufverträge nur unter Mitwirkung eines Notares geschlossen werden.

Der Notar sorgt für eine ausgewogene und sichere Vertragsgestaltung. Er gewährleistet z. B. dass der Käufer den Kaufpreis erst zahlt, wenn sichergestellt ist, dass das Eigentum lastenfrei auf ihn übergeht, dass andererseits aber der Verkäufer das Eigentum auch erst verliert, wenn der Kaufpreis gezahlt ist. Der Notar berät und belehrt über alle mit dem Grundstückserwerb zusammenhängenden Rechtsfragen und schlägt sachgerechte Regelungen für jeden Vertrag vor. Darüberhinaus holt der Notar die für den Grundstückserwerb erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Bescheinigungen ein und sorgt dafür, dass alles auch richtig im Grundbuch vollzogen wird.

Bei der Bestellung zur Finanzierung des Grundstückskaufs oder der Bebauung erforderlicher Grundpfandrechte ist die Mitwirkung des Notars ebenfalls unerlässlich.

Im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb sollte auch die Erbfolge bedacht werden. So wie es selbstverständlich ist, dass die Angehörigen im Zusammenhang mit der Finanzierung zumindest durch eine Risikolebensversicherung abgesichert werden, sollte auch deren erbrechtliche Absicherung gewährleistet sein. Die gesetzliche Erbfolge entspricht fast nie der Interessenlage und führt im Falle eines Falles häufig zu großen Schwierigkeiten für die Hinterbliebenen, die in Extremfällen in der Zwangsversteigerung des Grundstücks enden können.

Der Notar berät auf Wunsch auch über alle erbrechtlichen Fragen und gestaltet ein auf die persönliche Situation zugeschnittenes Testament oder einen entsprechenden Erbvertrag.

Nachbarrecht

Die Baugenehmigung ergeht immer unbeschadet privater Rechte Dritter. Um die Durchsetzung solcher privater Rechte müssen sich die jeweiligen Rechtsinhaber selbst kümmern.

Das Bauordnungsamt muss beurteilen, ob das Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Nachbarrechte (z. B. Abstandsflächen) verletzt. Das Bauen und somit die Nutzung eines Grundstücks stehen unter dem in verschiedenen baurechtlichen Vorschriften verankerten Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Niemand darf durch bauliche Vorhaben die berechtigten Interessen seiner Nachbarn unzumutbar verletzen.

Andererseits kann natürlich ein Nachbar nicht jeden Bau verhindern, der ihm aus subjektiven Gesichtspunkten missfällt. Selbst wenn das Bauvorhaben von planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften abweicht, sind nicht stets die Nachbarn in geschützten Rechten verletzt.

Die Nachbarn - das sind in der Regel die Eigentümer der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke - haben das Recht, gegen die Baugenehmigung Klage einzulegen und bei dem Verwaltungsgericht die Aufhebung der Baugenehmigung zu verlangen.

Die Anrufung der Gerichte wird immer nur eine letzte Möglichkeit sein. Im Vordergrund steht das gemeinsame Bemühen von Bürgern und Behörden, die den Umständen angemessene Lösung zu finden, und zwar durch eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Jedem Bauherrn ist daher anzuraten, seine Baupläne möglichst frühzeitig nicht nur mit den zuständigen Behörden, sondern auch mit den Nachbarn zu besprechen, damit Interessenkonflikte erkannt und gemeinsam gelöst werden können.

Grundsätzlich ist es Sache des Bauherrn, die Pläne den Nachbarn zur Unterschrift vorzulegen.

Die Stadt Schwabach informiert:

Bauberatung:

Frau Heigl

Tel. 860-550

Zimmer 17

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Frau Groß

Tel. 860-541

Zimmer 18

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Herr Lämmermann

Tel. 860-545

Zimmer 19

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr

Do auch 14:00 - 17:00 Uhr

Sicher zur eigenen Immobilie – Ihre Notare in Schwabach

Notare

Maximilian Hagg u. Lars Liebing

Nördliche Ringstraße 11

Tel. 09122/9288-0

Fax 09122/9288-30

info@notare-hagg-liebing.de

www.notare-hagg-liebing.de



Notare

Dr. Heinrich Joachim u. Dr. Martin Böhmer

Bahnhofstraße 34

Tel. 09122/9354-0

Fax 09122/9354-44

notare-joachim-boehmer@

notarnet.de

Historische Gebäude wurden für die Umweltbedingungen ihrer Entstehungszeit konzipiert und sind natürlich nach heutigem Stand technisch überaltert.

Vorteile historischer Bauten

Der Erhalt und die Weiterverwendung dieser Gebäude und ihrer Details sind für sich bereits von ökologischem Vorteil. Der Verzicht auf Abbruch erspart große Abfallmengen, verringert den Abbau von Rohstoffen sowie den Energieverbrauch zur Herstellung neuer Baumaterialien, ganz zu schweigen von der daraus resultierenden Vermeidung von Transportwegen. In der Regel sind die Rohbaukosten eines möglichen Neubaus bei der Altbaurenovierung eingespart.

Altbauten wurden meist mit biologisch unproblematischen Baumaterialien erstellt, während bei Neubauten der Anteil an vermischten und verklebten, teilweise belasteten Baustoffen sehr hoch sein kann. Diese Materialien sind später schwer zu entsorgen und stellen somit ein zukünftiges Sondermüll-Problem dar.

Traditionelle Bauweise und Ökologie

Ein nicht zu verachtender Aspekt für die Erhaltung historischer Gebäude ist die Überlieferung traditioneller Bauweisen. Handwerker aller am Bau tätigen Gewerke können so Fertigkeiten im Baugewerbe am Leben erhalten, die Tradition pflegen und neben einer rationalisierten Bauindustrie existieren.

Verbesserungsmöglichkeiten historischer Bausubstanz in Bezug auf ökologische Zielsetzungen können nur objektbezogen beurteilt werden. Das

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Stadtheimatpflege und die Vertreter im Referat für Stadtplanung und Bauwesen sind hier kompetente Berater und Ansprechpartner.

Verbesserungen der Wärmedämmung eines Daches oder eines Kellers sind meist problemlos durchzuführen. Bei Fenstern leidet oft das Erscheinungsbild, wenn die Wärmedämmung den heutigen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung entsprechen soll. Bei gut erhaltenen, alten Holzfenstern sollte man immer die Reparaturmöglichkeit überprüfen und möglichst dem Austausch vorziehen. So könnte man z. B. ein zusätzliches inneres Fenster einbauen, Dichtungslippen einfräsen usw.

Fenster und Außenwände

Die denkmalgerechte Ausbildung von Fenstern ist nur in traditioneller Holzkonstruktion, mit echten Unterteilungen und mehrflügelig vorstellbar. Der häufige Einsatz von einflügeligen Fenstern ist gerade bei Altbauten mit ihren kleinen Räumen unvorteilhaft. Die Fensterflügel ragen zu weit in den Raum mit der Folge, dass selten eine raumhygienisch wichtige Stosslüftung vorgenommen wird und die Fenster auf Dauerkippstellung bleiben. Die daraus resultierende Energieverschwendung dürfte hinlänglich bekannt sein.

Eine Verbesserung der Außenwand ist bei historischen Gebäuden schwierig. Pauschale Lösungsansätze sind hier nicht geboten. Ein Fachmann, z. B. ein Bauphysiker, sollte zur Beratung herangezogen werden. Er kann individuelle, dem Gebäude und der Denkmalpflege angepasste Lösungen ausarbeiten.

Die Stadt Schwabach informiert:

Untere
Denkmalschutzbehörde:

Herr Maier
Tel. 860-529
Zimmer 126
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Altstadtsatzung:

www.schwabach.de/bauen/beratung/15758.html

Öffnungszeiten:

<i>Mo - Fr</i>	<i>08:00 - 12:00 Uhr</i>
<i>Do auch</i>	<i>14:00 - 17:00 Uhr</i>

Prämierte Sanierungen

Die Liste der prämierten Sanierungen von Gebäuden in Schwabach ist lang. Allein in den Jahren 2006/2007 wurden folgende Sanierungen ausgezeichnet:

Lindenstraße 1c

Südliche Ringstraße 11 (Remise)

Rohrersmühlstraße 21

Hörlertorstraße 3a

Oberreichenbacher Straße 6

Höllgasse 2

Nördliche Ringstraße 1a

Denkmalschutz und Altstadtsatzung

Abriss und Neubau oder Sanierung – vor dieser schwierigen Frage stand schon so mancher Hausbesitzer in der Schwabacher Altstadt. Vergleicht man die Konzeptplanung von 1974, die eine Kombination aus Erhaltung wertvoller Einzelgebäude und Flächensanierung vorgeschlagen hatte, mit der Rahmenplanung Ende der 1990er Jahre und der heutigen Situation in der Altstadt, so lässt sich unschwer ein Wandel im Umgang mit der historischen Bausubstanz feststellen. Dass sich in weiten Teilen die erhaltende Erneuerung durchgesetzt hat, ist auch ein Verdienst der Denkmalpflege.

In den Jahren 1972/73 erfolgte zunächst die Inventarisierung der Schwabacher Baudenkmale durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Hilfreich bei dieser Arbeit war die 1970 gerade passend veröffentlichte »Häusergeschichte« von Karl Dehm, der zusammen mit Gottlob Heckel für dieses Buch eine Datei der Baugeschichte der Altstadt Häuser, ihrer Besitzer, der steuerlichen Belastungen und Rechte ab dem Jahr 1410 angelegt hatte. Im Entwurf der neuen Denkmalliste stand nahezu die gesamte Altstadt innerhalb

der Grenzen Nördliche Mauerstraße, Boxlohe und Südliche Mauerstraße unter Ensembleschutz. Als Begründung galt die Tatsache, dass die Stadt ihren Charakter als historisches Gewerbezentrum mit überliefertem Grundriss und geprägtem Stadtbild weitgehend bewahrt hatte. Wertvolle Gebäude sollten zusätzlich den Schutzstatus als Einzeldenkmal genießen.

Nach langen und oft kontroversen Verhandlungen stimmte der Stadtrat 1975 einstimmig der Liste der Baudenkmäler für die Stadt Schwabach zu. Dies bedeutete auch eine klare Bejahung des Ensembleschutzes und, in seiner Anwendung auf Schwabach, den Schutz der gesamten historischen Altstadt mit ihren Randbezirken. Im Dialog mit Stadt und Eigentümern wird die Denkmalliste seither vom Landesamt für Denkmalpflege fortgeführt und den jeweiligen Erfordernissen angepasst. Bei Veränderungen an Baudenkmälern wurde ein Konsultationsverfahren zwischen allen Beteiligten eingeführt.

Schon nach kurzer Zeit hatte sich dieses Zusammenwirken von Stadtverwaltung, Landesamt für Denkmalpflege, Stadtheimatspfleger und Bauherren eingespielt. Wolf-Dietrich Ehrhardt, damals Leiter des Stadtplanungsamtes, bemerkte schon 1978, dass im Bauvollzug »... immer eine befriedigende Lösung gefunden werden konnte, auch wenn hierzu mehrere und im Zweifelsfalle auch einmal harte Verhandlungen notwendig waren«. Ebenfalls im Europäischen Denkmalschutzjahr 1975 beschloss der Stadtrat eine »Verordnung über besondere Anforderungen an die baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie deren äußere Gestaltung im Altstadtgebiet der Stadt Schwabach«, kurz Gestaltungsverordnung, die 1985 zu einer Gestaltungssatzung erhoben

wurde. Dieses Instrument regelt u. a. die Zulässigkeit bestimmter Baumaterialien in der Altstadt, trifft Festlegungen zu Dachformen, Dachdeckungsmaterialien, Fenster- und Türausbildungen und setzt Maßstäbe für Werbeanlagen in der Altstadt.

Mit dem Bildband über die Stadt Schwabach startete das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege 1978 eine neue Publikationsreihe über Baudenkmäler in Bayern und setzte damit neue Maßstäbe in der Öffentlichkeitsarbeit. Sämtliche Denkmäler der Stadt sind hier in Text und Bild vorgestellt.

Städtebauförderung – was kann gefördert werden?

Die Bayerischen Städtebauförderungsrichtlinien regeln, was mit Städtebauförderungsmitteln gefördert werden kann. Es wird unterschieden zwischen Ordnungsmaßnahmen wie

- Bodenordnung, einschließlich Grunderwerb
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, z. B. Straßen und Plätze
- sonstigen vorbereitenden Maßnahmen und Baumaßnahmen.

Dazu gehören

- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Bund und Länder stellen im Rahmen der finanziellen Verfügbarkeit den Kommunen Finanzierungs- und Förder-

mittel zur Durchführung der Sanierung zur Verfügung, in Bayern derzeit 60 % der förderfähigen Gesamtkosten. Die Städtebauförderungsmittel gehen zunächst immer an die Gemeinde.

Städtebauförderung für private Bauherren

Direkte Finanzhilfen können im Einzelfall auch für private Bauherren gewährt werden, z. B. für Wohnungsmodernisierungen, Fassadenrenovierungen oder (Hinter-) Hof- und Freiflächengestaltungen.

Es handelt sich um eine freiwillig mit der Gemeinde vereinbarte Förderung, auf die kein Rechtsanspruch besteht. Ansprechpartner in Schwabach ist das Stadtplanungsamt im Referat für Stadtplanung und Bauwesen.

Fördermittel können beantragt werden, wenn bei einer dringend notwendigen Modernisierung oder Instandsetzung eines in einem Sanierungsgebiet gelegenen Gebäudes die entstehenden Kosten nicht durch die zu erwartenden Erträge des Gebäudes (z. B. Mieten, Pächterlöse) und andere Fördermittel

(z. B. des Sozialen Wohnungsbaus und ggf. Mittel aus der Denkmalpflege) gedeckt werden können.

Fördermöglichkeiten und Beratung

In der Altstadt steht ein vielfältiges Instrumentarium von direkten Förderungen, zinsgünstigen Darlehen, steuerlichen Vergünstigungen und Beratungsangeboten bereit, die das Bauen attraktiv machen für jeden Geldbeutel.



vorher



nachher

Fischeridylle an der Schwabach

Die ehemaligen Fischerhäuser stehen an dominanter Stelle nahe des Flüsschens „Schwabach“. Erbaut um 1735, wurde das lang gestreckte, erdgeschossige Fachwerkhaus mit überhöhtem Kellergeschoss von der GeWoBau in einem völlig maroden Zustand übernommen und in den Jahren 1997/1998 general saniert. Heute befinden sich zwei moderne Wohnungen in dem Gebäude.



Balkon vorher



Balkon nachher

Details, liebevoll erhalten und restauriert

Das Eckgebäude, von Benkendorferstraße und Wöhrwiese erschlossen, beherbergte über viele Jahrhunderte eine Bäckerei. Nach jahrelangem Leerstand erfolgte in den Jahren 2000/01 eine Komplettsanierung durch die städtische GeWoBau.

Das Gebäude befand sich in einem sehr schlechten Bauzustand, die Standsicherheit war massiv gefährdet.

Nachdem viel Schutt und Müll herausgetragen waren, kamen bei der Renovierung zahlreiche Details zum Vorschein, die liebevoll restauriert wurden, z. B. der komplett erhaltene Dachstuhl aus dem Jahr 1471, Backofen und Backstube im Keller oder das schwarze Fachwerk und der Laubengang im Hof.

Dass die beiden Nachbarhäuser Nummer 9 und 11 früher einmal zusammen gehörten, kann man noch heute an den teilweise miteinander verzahnten Räumen im Keller- und Dachgeschoss ablesen.

Vier Wohnungen mit modernstem Komfort stehen jetzt zur Verfügung.



Benkendorferstraße vorher



Benkendorferstraße nachher



Türbogen vorher



Türbogen nachher

Denkmalschutz

Stadtmuseum Schwabach Erweiterung Niederwörhmer + Kief Architekten BDA

Situationsanalyse

Das bestehende Stadtmuseum ist in einem Gebäude der ehemaligen O'Brien-Kaserne untergebracht. Das Gebäude zeigt sich dem Besucher massiv, stattlich und introvertiert. Der Eingang ist schwer auffindbar – gekennzeichnet als „Museum um die Ecke“ - und ist nicht barrierefrei. Der grüne, verwilderte Restraum „vor dem Tor“ der ehemaligen Kaserne verdeckt das Gebäude zusätzlich. (siehe Foto September 2006)

Idee

Die Erweiterung des Stadtmuseums soll dazu beitragen, dass das Gebäude – bei Tag und Nacht - von ferne wirksam seine Funktion verkündet. Der Aufzugsturm ist daher mehr als nur ein Erschließungselement. Er verbindet alle Ebenen des bestehenden Museums mit den Neubauten. Zudem ist es den Architekten wichtig, dass der Eingang leicht auffindbar, offen und transparent und barrierefrei zu erreichen ist. Die zur Stadt hin zeigende Ostseite wird somit zur öffentlichen Eingangsseite des Museums, zu einem „Museum im Park“. Die einladende Atmosphäre unter freigestellten alten Bäumen wird im Grünkonzept genutzt und ausgestaltet in eine heitere, natürliche Gegenwelt zur ehemals reservierten Kasernenstrenge.

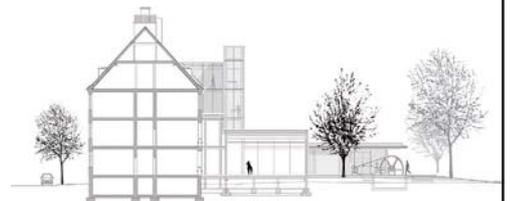
Als Erweiterung werden „Bausteine für ein wachsendes Museum“ angeboten. Der Aufzugsturm mit der Anlieferung stellt die Verknüpfung mit allen Geschossen des Altbaus her. Das neue Merkzeichen wird hierdurch gesetzt. Die Eingangshalle mit neuer Kasse, Shop und Museumscafé sind im Südosten vorgelagert. Durch eine große Freiterrasse mit Holzdeck entstehen Außenbezüge zum Park mit hoher Verweilqualität.

Der gläserne Verbindungsgang mit der Ausstellungshalle ermöglicht Rundwege im gesamten Stadtmuseum. In weiteren Bauabschnitten (Depot, Dauerausstellung, Sonderausstellung) kann das Museum künftig in Verlängerung des Altbaus über mehrere Geschosse weiter wachsen. Als Chancen für die Entwicklungsmöglichkeit des Stadtmuseums in der Zukunft entsteht somit ein Angebot von Modulen, von möglichen Rundwegen, von Vernetzungen von Alt und Neu mit dem Museumspark.

Verkehr und Städtebau

Die Lösung der künftigen Verkehrskreuzung durch einen Kreisverkehr kann dazu beitragen, dass die Straßenbreite zur Überquerung reduziert werden kann, dass die Geschwindigkeit auf harmlose Weise herabgesetzt und die Aufmerksamkeit auf das Museum und die neue Eingangssituation gelenkt wird. Zudem entsteht eine grüne „Brücke“ zur Verlängerung des kleinen Museumsparks nach Norden. Die Linienbusse halten am nördlichen Ende des Altbaus zum kurzen Stop ohne Bucht. Die Sonderbusse für Besucher fahren zum Aussteigen im Westen über die Dr.-Haas-Straße direkt vor den neuen Eingang, wenden und warten dann an anderer Stelle. Die Parkplätze für das Museum befinden sich überwiegend im Bereich der Museumsstraße. Im Norden erfolgt die barrierefreie Anlieferung des Museums über eine separate Vorfahrt mit wenigen Parkplätzen für Behinderte und Bedienstete.

Die neuen Bauteile Aufzugsturm, Eingangshalle, Glasgang und Ausstellungshalle verbinden sich durch einen spannungsvollen Dialog mit dem Altbau. Der Turm wird als markantes Merkzeichen von Ferne wirksam in Erscheinung treten. Die neue Eingangshalle öffnet sich zum Museumspark und richtet sich zur Stadt aus. Die eher introvertierte Ausstellungshalle mit einem großen Nordfenster bindet sich in den kleinen Park ein.



Schnitt

Grundriss

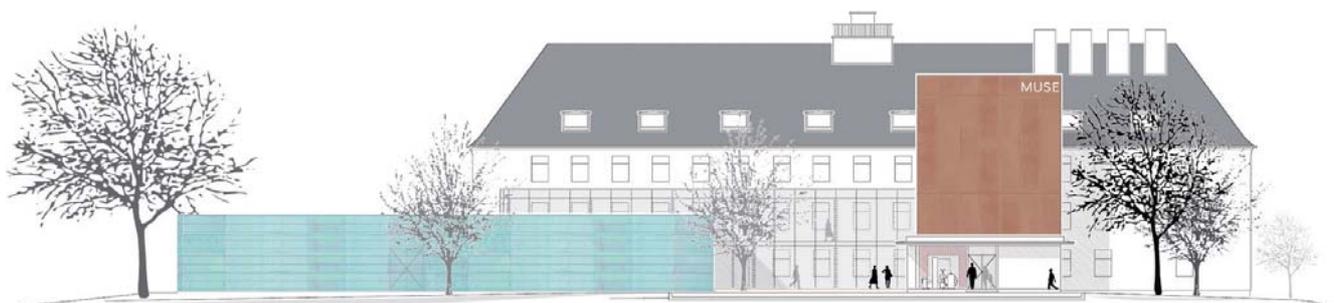
Niederwörhmer + Kief

Freie Architekten BDA

Prof. Dr. Hartmut Niederwörhmer
Dr. Heidi Kief-Niederwörhmer

Castellstraße 103
90451 Nürnberg

Fon 0911-6426282
Fax 0911-6426292
buero@NKarchitekten.de
www.NKarchitekten.de



Ostansicht

Funktion und Architektur

Der neue Zugang zum Museum leitet die Besucher über ein vielfältiges Wegenetz zum Stadtmuseum. Er ist barrierefrei ausgebildet, führt unter alten Bäumen hindurch und setzt sich erlebnisreich fort über Brücke und Wasserbecken. Die nachts beleuchtete Dampfmaschine lockt zum Besuch des Museums. Die großzügig überdachte Vorzone signalisiert Besucherfreundlichkeit vor Betreten des Hauses auch bei schlechtem Wetter. Gleich hinter dem Windfang befindet sich das Museumscafé mit einem geschützten, zur Sonne orientierten, großen Holzdeck als Außensitzbereich. Ein Straßenverkauf ist separat ermöglicht. Shop, Garderoben, Toiletten und Sanitätsraum sind ohne Eintrittskontrolle nutzbar. Die Kasse überwacht vor dem Aufzug den Eintritt ins Stadtmuseum. Zugangsweg und bestehendes Treppenhaus bilden zusammen mit dem Glasgang ein Erschließungskreuz, das dem Besucher eine klare Orientierung ermöglicht. Der transparente Verbindungsgang bereichert die kargen Bestandsfassaden im Kontrast offen – geschlossen und neu – alt. Er vernetzt die neue Ausstellungshalle mit dem bestehenden Stadtmuseum durch ein zusätzliches Angebot.

Materialien und Farben

Die Farben der Neubauten sollen sich als patinierte Eigenfarben der Materialien mit möglichst wenig Unterhaltspflege in den Museumspark harmonisch einfügen. Die Materialien folgen zudem der Spur der Schwabacher Industriekultur im Dialog mit der Natur.

Die äußere Erscheinung ist geprägt von rostbraun samtigem Cortenstahl (wetterfester Baustahl) für den Aufzugsturm, Sichtbeton und Glas für die Eingangshalle, grünlich patiniertem Kupfer für die Ausstellungshalle und silbergrauem Holz für die Terrasse. Im Inneren ist an ruhige, einfache Oberflächen gedacht wie geglätteten Estrich und Naturstein für den Fußboden, weiße Wände für die Ausstellungshalle und warme Holztöne für die Möbel.

Freiraumgestaltung mit: Bernard Lorenz

Die Freianlagen stehen im Kontext mit der Architektur, sie sind eine selbstverständliche Verbindung von Außen und Innen und sind als Bindeglied von Architektur zur Natur zu sehen. Neben dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes ist bei der Gestaltung der Außenanlagen ein wichtiges Merkmal das Reduzieren auf das Wesentliche. Dies zeigt sich in einer klaren Materialauswahl: Wasser-Pflanze-Stein. Im Eingangsbereich werden mit Einsatz weniger Mittel präzise Akzente gesetzt: mit dem Solitärbaum als Hausbaum / Eingangsbaum, dem Wasserbecken mit Brücke und einer geschwungenen Sitzbank.

Durch eine einprägsame Gestaltung erhält der Museumspark eine gut ablesbare Gliederung der Räume. Dies wird durch verschiedene Pflanzenthemen, wie z.B. Gräser am Wasserbecken, „Baumgast“ an der Terrasse, Solitärreife als Stammhalter, Maulbeerbäume und eine durchschwingende Blumenwiese unterstrichen.

Der vorhandene Baumbestand wird behutsam ausgelichtet und dadurch die Charakteristik der Solitäreräume herausgearbeitet. Der Wildwuchs wird entfernt und so eine Transparenz nach außen und Durchblicke in den Park geschaffen. Mit einer durchschwingenden Rasenfläche und Frühjahrszwiebeln soll ein heiterer einladender Parkcharakter entstehen.

Auf geschwungenen Wegen kann der Park als lichtdurchfluteter Baumhain, im reizvollen Wechselspiel von Licht und Schatten, durchwandert werden. Für die Abendstunden ist eine dezente Parkbeleuchtung vorgesehen.

Eine Augenmerk im Museumspark sind die thematisch bepflanzten Elipsen aus Cortenstahl. Sie sind spielerisch eingebettet in eine natürliche Wiese und markieren Wegkreuzungen, Eingangs- und Ausgangspunkte, können aber auch einen Rahmen für didaktische Themen, wie Geologie oder fossile Pflanzensammlung bieten.

Denkmalschutz • Sanierung

BAUUNTERNEHMEN
DEU | SCHLE

- ➔ Niedrig-Energie-Häuser
- ➔ Renovierungsarbeiten
- ➔ Außenanlage
- ➔ Denkmalschutz

.... alles aus
einer Hand!

Im Gewerbegebiet 23 • Aberg
☎ (09178) 998862 • www.deutschle.com

Enzo Giurdanella

Altbausanierung
Vollwärmeschutz
Innen- u. Außenputz
Trockenausbau

STUCCO U. STUCCORESTAURIERUNG

Nördlinger Str. 28 | 91126 Schwabach | Tel.: 09122-2359 | Fax: 09122-3706 | www.giurdanella.de

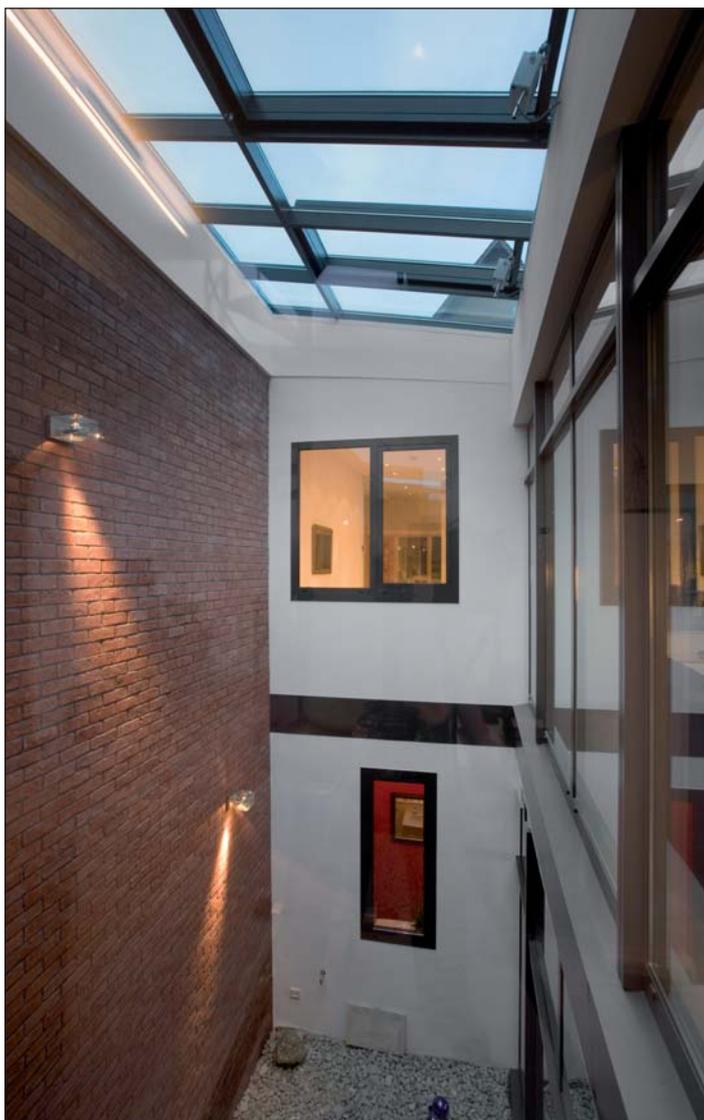
Dachsanierung aus einer Hand!

SCHWARZ

Raiffeisenstr. 5 • 91575 Windsbach
Telefon: 09871/3 67 • www.schwarz-windsbach.de

Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Ohne Meister:
Scheibenkleister!



Architekturbüro Helmut Rester T. 09122/12986
Nürnberger Str. 16, LOFT

Riedel Andreas
Ihr Zimmerer und Meister für

- > Umbau u. Trockenbau
- > Dachstuhl u. Carport
- > Vordach u. Pergola
- > Balkon u. Wintergarten
- > Parkett u. Laminat
- > Bauplanung
- > Dachgauben
- > Dachumdeckung
- > Holzfußböden
- > Dachfenster

Am Grund 2a • Mobil: 0170 / 2113888
91126 Rednitzhembach • Tel: 09122 / 78101
Holzbauriedel@gmx.de

... Renovierung aus einer Hand ...

Portas
Türen
Küchen
Treppen

ALFA
Renovierung
PORTAS Fachbetrieb

Bauelemente
Fenster
Haustüren
Vordächer

Innenausbau
Decken
Böden
Insektenschutz

ENERGIE-beratung
Beratung
Planung
Projektierung

VERTBAU
Ihr Wunschfenster

Noch heute kostenlose Informationen anfordern
09171/892266 www.alfa-renovierung.de Hansenstr. 9 91154 Roth

Fördermittel für Wohnbebauung

Staatliche Förderung für Eigenheime und Eigentumswohnungen

Durch die staatliche Förderung unterstützt der Freistaat Bayern besonders Familien beim Bau bzw. Kauf von neuen und gebrauchten Häusern und Eigentumswohnungen.	Neubau und Erwerb von gebrauchten Häusern und Eigentumswohnungen
Es bestehen zwei verschiedene Programme. Zum einen das für 15 Jahre zinsfreie staatliche Wohnungsbaudarlehen und zum anderen das Bayerische Zinsverbilligungsprogramm. Hierbei liegt der Zinssatz für 10 Jahre unter dem banküblichen Zins.	Zinsloses Darlehen Zinsverbilligtes Darlehen
In welcher Höhe die Förderung gewährt werden kann hängt vom Familieneinkommen und der Anzahl der Personen ab, die im Haushalt leben.	Familieneinkommen Anzahl der Personen
Es besteht die Möglichkeit, Umbaumaßnahmen, die aufgrund einer Schwerbehinderung erforderlich sind, mit einem leistungsfreien Baudarlehen zu fördern.	Beihilfedarlehen für schwer behinderte Menschen
Bis zehn Jahre nach Einzug in das neue Eigenheim besteht die Möglichkeit 5.000,- € der Darlehenssumme dem Darlehensnehmer bei der Geburt eines Kindes in einen Zuschuss umzuwandeln.	5000,- € Erlass aus der Darlehensschuld für die Geburt eines Kindes

Da die Fördermittel nicht in unbegrenzter Höhe zur Verfügung stehen, empfehlen wir eine rechtzeitige Antragstellung.

Stand August 2007

KfW-Programme

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet neben der staatlichen Förderung weitere Darlehensmöglichkeiten an, die durch die jeweilige Hausbank vermittelt werden. Dort erhalten sie weitere Auskünfte, inwieweit die Programme miteinander in Anspruch genommen werden können.

Die Stadt Schwabach informiert:

Beratung:

Frau Luxenburger
Tel. 860-513
Zimmer 25
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Frau Stengel
Tel. 860-512
Zimmer 25
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

www.wohnen.bayern.de

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do auch 14:00 - 17:00 Uhr
Mittwochs geschlossen

Einfach traumhaft die Sparkassen-Baufinanzierung



Schnell → **Bescheid über Ihren Kreditwunsch innerhalb von 24 Stunden**

Günstig → **Profitieren Sie von zinsgünstigen Darlehen zu Top-Konditionen und öffentlichen Fördermitteln**

Kompetent → **Individuelle Beratung durch Ihre persönlichen Finanzierungsspezialisten**

**Kommen Sie bei uns vorbei - wir beraten Sie gern!
Wenn´s um Immobilien und Baufinanzierungen geht ...**



**Sparkasse Mittelfranken-Süd
ImmobilienCenter Schwabach**

Nördliche Ringstr. 2a - c, 91126 Schwabach
Tel.: 09122 88-1423, Fax: 09122 88-2419

Grundstücksentwässerungsanlagen

Zur Grundstücksentwässerungsanlage gehören sämtliche auf einem Grundstück oder im Gebäude befindlichen Teile der Entwässerungsanlage, die der Ableitung von Schmutz- oder Regenwasser dienen.

Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) zu errichten und zu betreiben. Jeder/m Grundstückseigentümer/in ist daher angeraten, beim Bau von Entwässerungsanlagen Fachfirmen einzuschalten, denn die nachträgliche Beseitigung von Verstopfungen, Rohrbrüchen usw. ist eine unangenehme und auch teure Angelegenheit.

Kontrollschächte

Auf jedem Grundstück sollten sowohl für Regen als auch für Schmutzwasserkanäle Kontrollschächte angelegt werden.

Die Schächte sollten dabei in Übereinstimmung mit den entsprechenden Normen gebaut werden und jederzeit zugänglich sein.

Lüftung

Jede Falleitung in einem Gebäude muss als Lüftungsleitung bis über das Dach geführt werden. Sollten auf einem Grundstück keine Falleitungen vorhanden sein, sind die Grund- und Sammelleitungen zum Be- und Entlüften der Abwasserleitung trotzdem mit einer Lüftungsleitung zu versehen. Ohne ausreichende Entlüftung könnte bei Kanalspülungen das Wasser rückwärts aus den Toiletten austreten, da bei Spülvorgängen mit hohem Druck gearbeitet wird.

Rückstauverschlüsse

Rückstaus in den kommunalen Abwasseranlagen können ausgelöst werden durch starke Niederschläge. Die angeschlossenen Grundstücksentwässerungsanlagen sind daher wirkungsvoll und dauerhaft durch möglichst selbsttätige Rückstauverschlüsse zu sichern.

Diese Verschlüsse sind regelmäßig zu warten und auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen. Als Rückstauenebene gilt die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle des Grundstücks.

Versickerung

Gemäß § 4 der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Schwabach darf Niederschlagswasser nicht in die öffentlichen Kanäle eingeleitet werden, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung des Niederschlagswassers möglich ist. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht mehr erforderlich, wenn die Voraussetzungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) und der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. In diesen Fällen ist auch die Vorlage von Plänen mit der Darstellung der Versickerungsanlage und den zugehörigen Leitungen für die Regenwasserbeseitigung nicht mehr erforderlich. Für die Erlaubnisfreiheit genügt es, wenn auf den Plänen oder in einer gesonderten Erklärung seitens des Architekten und Bauherrn bestätigt wird, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers nach NWFreiV und TRENGW erfolgt.

Grundsätzlich muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens (einfacher Sickerstest) nachgewiesen werden.

Die Stadt Schwabach informiert:

Kanalauskunft:

Herr Pichert
Tel. 860-563
Zimmer 219
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Herr Dötzer
Tel. 860-568
Zimmer 218
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Frau Jung
Tel. 860-570
Zimmer 212
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Wasserrechtliche Erlaubnis:

Herr Gräfensteiner
Tel. 860-341
Zimmer 312
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do auch 14:00 - 17:00 Uhr

Entwässerungsantrag

Bei Neu- und Umbauten an Gebäuden werden in der Regel auch Grundstücksentwässerungsanlagen gebaut oder verändert.

Die Änderungen sind in entsprechenden Plänen darzustellen. Die An-

gaben sind in Plänen im Maßstab M 1:100 und 1:1000 zu erläutern und in zweifacher Ausfertigung, getrennt vom eigentlichen Bauantrag, einzureichen. Dem Entwässerungsantrag sind, soweit für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erforderlich, insbesondere beizufügen:

Grundrisse der einzelnen Gebäude vom Kellergeschoß sowie der übrigen Geschosse mit Darstellung der Entwässerungsgegenstände und Leitungen, Schnitte (Strangabwicklung) durch Grund- und Anschlussleitungen, Berechnungen der bebauten und zu entwässernden sonstigen Flächen.

Energieausweis - www.stmi.bayern.de/bauen/themen/gebaeude-energie/



BayWa Baustoffe

BayWa Ausstellung

Alle sprechen von **Energiesparen.**
wir **beraten** Sie ausführlich!

ENERGIEAUSWEIS

Profitieren Sie von der umfassenden Kompetenz unserer Energie-Fachberater.

BayWa AG
Angerstraße 6
91126 Schwabach
Telefon (0 91 22) 83 22-38
Telefax (0 91 22) 83 22-81
www.baywa.de

BayWa

Ihr Partner vom Fach

421-07

Warum gibt es eine Baumschutzverordnung?

Die Stadt Schwabach will den Baumbestand im Stadtgebiet erhalten und schützen. Deshalb gibt es die „Baumschutzverordnung“ seit 1987.

Welche Bäume sind geschützt?

Geschützt sind:

- Bäume innerhalb der in einer Karte festgelegten Gebiete; in der Regel sind dies alle bebauten Ortsteile der Stadt Schwabach
- alle Bäume, die in einem Meter Höhe einen Stammumfang von mehr als 80 Zentimeter haben
- mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Umfang von mehr als 60 cm hat

Ausgenommen sind:

- Obstbäume, außer Walnuss, Roßkastanie und Esskastanie
- abgestorbene Bäume
- Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, soweit sie gewerblichen Zwecken dienen

Ein geschützter Baum darf keinesfalls ohne Genehmigung der Stadt Schwabach gefällt oder so geschnitten werden, dass er sein charakteristisches Aussehen verliert oder so geschädigt werden, dass er abstirbt oder seine Lebenskraft beeinträchtigt wird, z. B. durch Verletzung des Stammes oder der Wurzeln.

Außerdem dürfen nicht ohne Genehmigung seine Äste entfernt werden, es sei denn sie sind nachweisbar abgestorben, in seinem Wurzelbereich Eingriffe, z. B. Abgrabungen, vorgenommen werden und chemische Mittel (z. B. Streusalz, Unkrautvernichter, Öl)

unter der Baumkrone ausgeschüttet werden.

Erlaubt sind die fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, Maßnahmen, die zur Erfüllung der Verkehrssicherheitspflicht erforderlich sind und die fachgerechte Beseitigung abgestorbener Baumteile.

Eine Genehmigung wird in der Regel erteilt, wenn:

- ein Baum Menschen oder erhebliche Sachwerte gefährdet und andere Sicherungsmaßnahmen nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar sind
- ein Baum so krank oder geschädigt ist, dass er nicht erhalten werden kann
- die ausgeübte gewerbliche Nutzung eines Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wird
- ein Baum bauliche Schäden verursacht
- ein Rechtsanspruch auf Bebauung besteht, die ohne Beseitigung des Baumes nicht verwirklicht werden könnte.



Alte Linde

Die Stadt Schwabach informiert:

Untere Naturschutzbehörde:

Frau Barm
Tel. 860-270
Zimmer 316
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Herr Roder
Tel. 860-270
Zimmer 316
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Baumschutzverordnung:

www.schwabach.de/umwelt/natur/02063.html

Öffnungszeiten:

Frau Barm Mo - Mi
Herr Roder Mi - Fr

Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do auch 14:00 - 17:00 Uhr

Was mache ich, wenn ...

auf meinem Baugrundstück Bäume stehen, die bei der Bebauung nicht erhalten werden können?

Über die Genehmigung von Baumfällungen wird im Rahmen der Baugenehmigung entschieden.

Dazu benötigt das Bauordnungsamt folgende Unterlagen:

- alle geschützten Bäume sind maßstabsgerecht mit Stamm und Kronentraufe einzuzeichnen.

Es müssen Stammumfang in 1 Meter Höhe und Baumart angegeben und die zu fallenden Bäume gekennzeichnet werden.

- ausgefülltes Formblatt „Erklärung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet von Schwabach“.

Die Stadt Schwabach lädt ein zum Naturspaziergang



Der Naturspaziergang Schwabach möchte verschiedene „Nutzungs- und Siedlungsformen“ des Menschen im städtischen Umfeld vorstellen und damit auf die Entstehung, Bedeutung und Schutzwürdigkeit der heimischen Kulturlandschaft aufmerksam machen. An einer reizvollen, naturräumlich charakteristischen und doch stadtnahen Route sind 14 Informationstafeln an markanten, attraktiven Standorten installiert. Entlang des Weges finden sich Sitzgelegenheiten und Spielplätze für Kinder. Abkürzungen sorgen dafür, dass der „Naturspaziergang“ auch für einen Nachmittagsspaziergang oder eine Unterrichtsstunde in Biologie nicht zu lange ist.

Der Weg führt vorbei an Teichen, Mühlbächen, Hecken und Streuobstwiesen. Er zeigt aber auch „moderne“ Eingriffe des Menschen in die Natur, z. B. die Schwabach-Renaturierung im Altstadtbereich, die ehemalige Panzerschießanlage der US-Armee sowie Kleingartenanlagen. Zudem werden verschiedene Siedlungsformen in der Stadt Schwabach verglichen und Möglichkeiten zu ihrer ökologischen Aufwertung aufgezeigt.

Neben ökologischen Aspekten gilt stadt- und kulturhistorischen Hintergründen besondere Aufmerksamkeit, so werden z. B. Flurnamen erklärt oder die Entstehungsgeschichte der vom Menschen mitgestalteten Lebensräume beschrieben. Zuguterletzt soll der „Naturspaziergang Schwabach“ Schulklassen als Lernort in der freien Natur dienen und zum anderen auch einen kleinen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Stadt für den Fremdenverkehr leisten.



Nadlersbach

Naturdenkmäler in Schwabach

Naturdenkmäler sind nach Art. 9 des Bayerischen Naturschutzgesetzes Einzelschöpfungen der Natur, die sich durch hervorragende Schönheit und Eigenart sowie durch ökologische volks- oder heimatkundliche Bedeutung auszeichnen.

Die Schwabacher Naturdenkmäler zeichnen sich vor allem wie folgt aus:

- durch ihre ökologische Bedeutung aufgrund ihrer Größe u. ihres Alters
- da sie in besonderer Weise das Orts- und Landschaftsbild prägen

Folgende Naturdenkmäler sind in Schwabach geschützt:

- Eiche beim Friedhof in Unterreichenbach

- Eiche am Hang des Albersreuther Weges
- „Alte Linde“ an der Badstraße
- Eiche im ehem. Landratsamtshof
- Linde am Anwesen Bogenstraße 10
- Eiche an der Seminarstraße
- 2 Eichen an der Penzendorfer Straße, westlich des Bahndammes

Geschützte Landschaftsbestandteile in Schwabach

Geschützte Landschaftsbestandteile (LBs) genießen nach Artikel 12 des Bayerischen Naturschutzgesetzes besonderen Schutzstatus. Sie dürfen ohne Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde nicht entfernt, zerstört oder verändert werden.

LBs sind Teile von Natur und Landschaft, die insbesondere für die Tier- und Pflanzenwelt oder wegen ihrer Bedeutung für die Entwicklung oder Erhaltung von Biotopverbundsystemen erforderlich sind oder zur Belebung des Land-

schaftsbildes beitragen. LBs können auch in bebauten Ortsteilen liegen.

Landschaftsbestandteile sind zum Beispiel:

- Bäume, Baum- und Gebüschgruppen
- Raine
- Alleen, Hecken und Feldgehölze
- Schilf- und Rohrbestände
- Moore und Streuwiesen
- Parks und kleinere Wasserflächen

Geschützte Landschaftsbestandteile in Schwabach

Auf dem Gebiet der Stadt Schwabach gibt es insgesamt 91 Landschaftsbestandteile, die besonderen Schutzstatus haben. Diese sind teilweise auf mehrere Einzelflächen verteilt.



Die Schwabach

In den Bauvorlagen sind gemäß der Abfallsatzung der Stadt Schwabach die Standplätze für erforderliche Abfallbehälter auszuweisen. Erforderlich sind Behälter für Restmüll, Bioabfälle und Altpapier. Beim Volumen der Restmüllbehälter geht man grundsätzlich von einem Bedarf von mindestens 20 Liter je Haushalt und 10 Liter pro Person aus, je nachdem welche Zahl höher ist. Also z. B. bei 2 Haushalten mit insgesamt 6 Personen 60 Liter. Biotonnen sollten im Verhältnis 1:1 zum Restmüllvolumen vorhanden sein. Für Altpapier ist je Haushalt eine 240-Liter-Tonne einzuplanen. Von der Stadt werden für alle Abfallarten genormte Behälter mit den folgenden Maßen zur Verfügung gestellt (siehe Tabelle).

Der Standplatz soll so angelegt sein, dass er für zusätzliche Behälter erweitert werden kann. Auch sollte bei der Standortwahl bedacht werden, dass die Behälter zur Abfuhr zur nächsten von den eingesetzten Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gebracht werden müssen.

Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen

Für die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen gilt die Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV). Sie bestimmt auf Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und

Abfallgesetzes, welche Abfallarten getrennt erfasst und einer Verwertung zugeführt werden müssen. Es empfiehlt sich, mit Gestellung von Containern und Entsorgung der Abfälle einen qualifizierten Entsorgungsfachbetrieb zu beauftragen, der die gesetzlichen Vorgaben kennt und im Einzelfall gezielt beraten und auch die kostengünstigsten Lösungen aufzeigen kann.

Eigenkompostierung

Die Kompostierung im Garten leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verwertung pflanzlicher Abfälle, da Garten- und Küchenabfälle ca. 40 % des Hausmülls ausmachen. Die Kompostierung ist die einfachste und billigste Methode, um Stoffe wieder in den natürlichen Kreislauf zurückzuführen. Bei der Ausbringung der Komposterde wird der Boden mit Humus und Nährstoffen versorgt sowie die Bodenfruchtbarkeit gefördert. Obwohl ein Garten meist relativ klein ist, beträgt die Gesamtfläche aller Gärten in Bayern ca. 130.000 ha. Hier leistet eine fachgerechte Kompostierung im Garten einen wertvollen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz. Bei der Auswahl der zu kompostierenden Stoffe ist aber sicherzustellen, dass sich hygienisch unbedenkliche und schadstoffarme Komposte erzielen lassen. Ferner muss der Kompost in sinnvollen Mengen auf die Gartenfläche verteilt werden, um Nährstoffanreicherung zu vermeiden.

Volumen	Abfallart(en)	Maße (Höhe/Breite/Tiefe)
40 Liter	Restmüll	101 cm / 51 cm / 56 cm
60 Liter	Restmüll	101 cm / 45 cm / 53 cm
80 Liter	Restmüll, Bioabfälle	101 cm / 45 cm / 53 cm
120 Liter	Restmüll, Bioabfälle	101 cm / 51 cm / 56 cm
240 Liter	Restmüll, Bioabfälle, Altpapier	119 cm / 58 cm / 74 cm
1.100 Liter	Restmüll, Bioabfälle, Altpapier	150 cm / 140 cm / 125 cm

Die Stadt Schwabach informiert:

Abfallberater:

Herr Fischer
Tel. 860-228
Zimmer 315
Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Abfallsatzung:

www.schwabach.de/umwelt/abfall

Entsorgungswegweiser:

www.schwabach.de/umwelt/abfall/29801.html

Eigenkompostierung:

www.schwabach.de/umwelt/abfall/02103.html

Öffnungszeiten:

Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do auch 14:00 - 17:00 Uhr

Der Stand der Technik erlaubt es heutzutage, Wohngebäude zu bauen, die bis zu 70 Prozent weniger Energie verbrauchen als der Gebäudebestand. Das ist ein gewaltiges Einsparungspotential. Dennoch setzen sich energieeffiziente Techniken im Wohnungsbau nur sehr langsam durch.

Die Gründe dafür sind vielfältig:

- Fehlendes Problembewusstsein
- Unkenntnis und teilweise unzureichende Ausbildung bei Planern und Handwerkern
- Investitionen als einzige und alleinige Entscheidungsgrundlage für Bauprojekte, fehlende Einbeziehung von Betriebskosten, fehlende Vollkostenrechnung
- Nutzer-Investor-Problematik bei Mietobjekten

▪ Mangelnde Transparenz über Förderprogramme und immer noch unzureichender finanzieller Anreiz für Bauherren und Hausbesitzer

Deshalb verbrauchen die Gebäude im Bestand durchschnittlich 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) Heizenergie für die Raumwärme. Das entspricht 20 bis 30 Liter Öl. Ab den achtziger Jahren wurden zehn- bis 15-Liter-Häuser gebaut. Die bis vor kurzem noch geförderten Niedrigenergiehäuser verbrauchen vier bis sieben Liter pro Quadratmeter und Jahr. 1991 wurden bereits die ersten Passiv- oder 1,5 Liter-Häuser realisiert. Eine weitere Steigerung sind das in den 1990er Jahren realisierte „Null-Energie-Haus“ oder das „Energieautarke Solarhaus“ in Freiburg.

Die Stadt Schwabach informiert:

Beratung:

Herr Baedeker

Tel. 860-445

Zimmer 322

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

Öffnungszeiten:

Terminabsprache notwendig



Boxlohe 5

Parameter für Energieverbrauch

Dieser geschichtliche Rückblick vergewärtigt die zeitliche Entwicklung des energiesparenden Bauens und verdeutlicht, dass der Gebäudebestand bis in die 1980er Jahre hinein aus energetischer Sicht als Altbau bezeichnet werden kann.

Heute werden immer häufiger Komponenten wie hocheffiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile und Abluftwärmerückgewinnungsanlagen attraktiv, mit denen der Passivhaus-Standard erreicht werden kann. Prinzipiell wird der Energieverbrauch eines Gebäudes durch drei Parameter bestimmt: Die baulichen Voraussetzungen, die Anlagentechnik und das Nutzerverhalten.

Um möglichst gute Verbrauchswerte zu erzielen, müssen die verschiedenen Einflussfaktoren einander ergänzen und nicht durch fehlende Koordination einander entgegenwirken.

So wird zum Beispiel die umweltentlastende Wirkung der Wärmedämmung erhöht, wenn gleichzeitig ein alter und überdimensionierter Heizkessel durch eine neue Anlage ersetzt wird. Ebenso kann beispielsweise ein Abdichten der Fensterfugen erst dann zur Energieeinsparung beitragen, wenn die dadurch erreichte Luftdichtigkeit nicht durch kontraproduktive Nutzergewohnheiten wie zum Beispiel die Dauer-Kippstellung umgangen wird.

Parameter aufeinander abstimmen

Um den optimalen Effekt zu erreichen, sollten alle beschriebenen Parameter aufeinander abgestimmt werden. Mit dieser Betrachtungsweise wird deut-

lich, dass eine gute Planung eine wichtige Voraussetzung für das definierte Ziel darstellt.

Es wird auch klar, dass in einem renovierten Altbau nie die Werte eines Neubaus erreicht werden; denn die Sanierung ist immer ein Eingriff in ein bestehendes System, welches teilweise verändert wird.

Seit dem 1. Februar 2002 gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV). Erstmals werden darin Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet.

Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in kWh/m²a, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird.

Diese Kenngröße stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes mit deren Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.

Energiebedarfsausweis ist Pflicht

Für den Neubau ist der Energiebedarfsausweis zwingend vorgeschrieben. Die Grenzwerte für den Primärenergiebedarf liegen bei der zentralen Warmwasserbereitung für Reihenhäuser bei 100 bis 120 kWh/m²a, für freistehende Einfamilienhäuser bei 140 kWh/m²a und bei Mehrfamilienhäusern bei 70 bis 90 kWh/m²a. Das Erreichen dieser Mindestanforderungen nach der EnEV entspricht der heutigen Baupraxis.

Zu empfehlen ist im Hinblick auf Wertesicherung, Wohnkomfort und die Senkung laufender Betriebskosten eine

optimale Abstimmung des Gesamtsystems und dabei die Verwendung effizienter Bauteile und Komponenten gemäß den heute technischen Möglichkeiten.

Große Chance für Einfamilienhaus

Die technische Entwicklung ist beim Bau von Einfamilienhäusern am weitesten fortgeschritten. Der klassische Niedrig-Energiehausstandard hat sich vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern vielfach bewährt und ist eine Mindestempfehlung für die bauliche Ausführung.

Die konsequente Weiterentwicklung vom Niedrigenergiehaus führte zum 1,5 Liter- oder Passivhaus, das einen maximalen Heizwärmebedarf von 15 kWh/m²a hat. Gleichzeitig wird verlorene Transmissions- und Lüftungsenergie durch passive Energiebeiträge wie zum Beispiel solare Gewinne, Wärmeabgabe von elektrischen Geräten und die Körperwärme von Personen ausgeglichen.

Die Praxiserfahrungen an bundesweit mehr als 2.000 Passivhäusern bestätigen den hohen Stellenwert von Detailplanungen und korrekter Ausführung. Ein wichtiger Aspekt ist die Minimierung von konstruktiven und geometrischen Wärmebrücken. Besonders anfällig dafür sind alle Anschlusspunkte zwischen verschiedenen Bauteilen, Durchdringungen von Außenbauteilen und Fußpunkte von Konstruktionen.

Winddichtheit ist Voraussetzung

Weiterhin muss bei Energiespar- und Passivhäusern die Winddichtheit gewährleistet sein, damit ein erhöhter

Luftwechsel verhindert wird. Es gilt: Je besser der Dämmstandard eines Gebäudes, desto größer der Anteil der Lüftungswärme am Gesamtwärmebedarf. Während der Heizperiode bedeutet der Luftaustausch einen stetigen Abfluss warmer Raumluft. Gleichzeitig gibt es für diesen Luftaustausch ein Minimum, das aus humanphysiologischen, hygienischen und bauphysikalischen Gründen nicht unterschritten werden darf.

Der natürliche Luftaustausch setzt sich aus dem durch bewusstes Öffnen von Fenstern herbeigeführten Luftvolumenstrom und der Infiltration – dem Luftstrom bei geschlossenen Fenstern – zusammen. Da diese Infiltration nicht größer als der Minimum-Luftaustausch sein soll, sind bei den 1,5-Liter-Häusern Luftdichtigkeitstests zwingend vorgeschrieben.

Einsatz einer kontrollierten Lüftung

Ein zentraler Punkt bei der Passivhaustechnik ist außerdem die kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewin-

nung. Bei diesen Häusern reicht die herkömmliche Fensterlüftung nicht mehr aus. Der notwendige Luftaustausch muss durch konstante oder bedarfsgesteuerte, mechanisch kontrollierte Lüftung erfolgen. Damit ist gewährleistet, dass nur im gewünschten Ausmaß gelüftet wird, und dass diese Lüftung tatsächlich zuverlässig erfolgt.

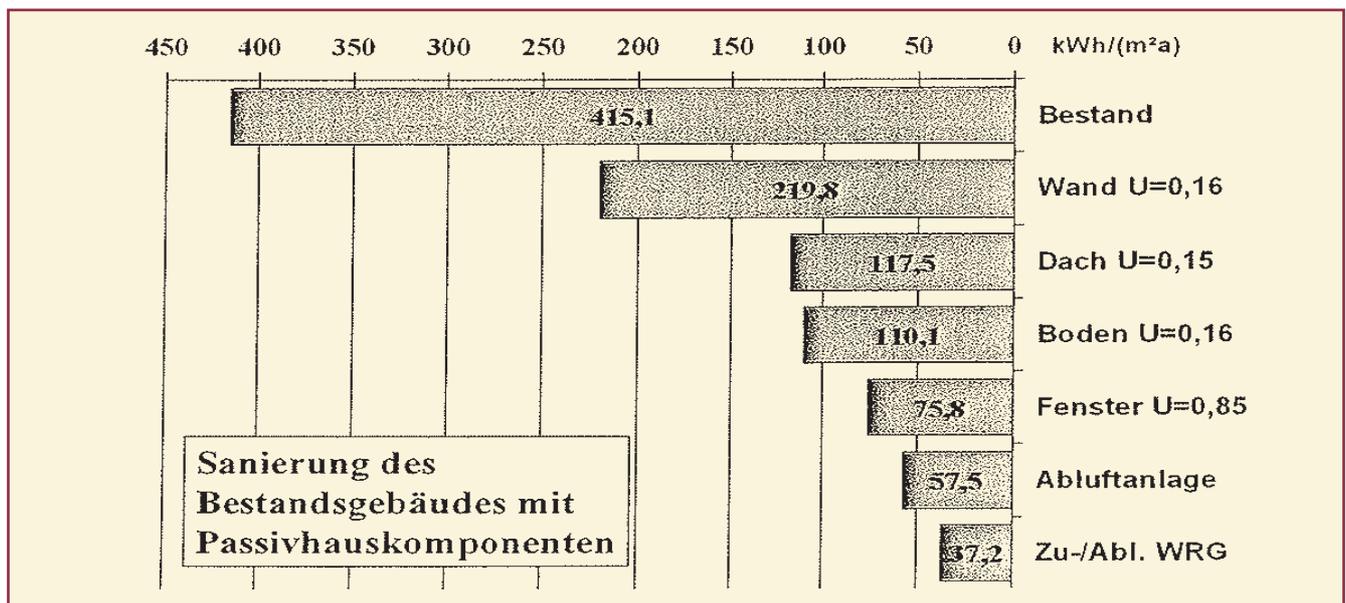
Den geringsten Einsatz von fossilen Primärenergieträgern erreicht man durch den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern. Solarkollektoren wurden in Deutschland lange Zeit nur für die Warmwasserbereitung eingesetzt. Der sinkende Wärmebedarf energiesparender Gebäude, kostengünstige Kombi-Anlagen für Warmwasser und Heizung, eine konstante Bundesförderung sowie steigende Kosten konventioneller Energieträger machen Anlagen zur solaren Heizungsunterstützung mittlerweile zu wirtschaftlich interessanten Alternativen.

Im Trend liegen auch die Holzpellet-Heizungen. Diese Art der Heizung wird wie Solarthermie aus Bundesmitteln

gefördert, weil die Verbrennung von Holz als CO-neutral eingestuft wird. Da Feststoffkessel in aller Regel mit Pufferspeicher eingebaut werden, ist eine solare Heizungsunterstützung eine sinnvolle ökologische Ergänzung.

Die wichtigsten Passivhauskriterien sind:

- Jahresheizwärmebedarf < 15 kWh/m²a
- Maximale Heizwärmelast < 10 W/m², um auf ein gesondertes Heizsystem verzichten zu können
- Wärmedurchgangskoeffizient $U < 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ für Wand, Dach und Fußboden u. Wärmebrückenfreiheit
- Fenster: $U_w < 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$; $g > 50 - 60\%$
- Luftdichtheit: maximal 0,6-facher Luftwechsel bei 50 Pa Druckdifferenz ($n < 0,6 \text{ h}$)
- Lüftungsanlage mit Abluftwärmereückgewinnung mit einem Wärmebereitstellungsgrad > 75%,
- Stromeffizienz < 0,45 Wh/m³



Maßnahmen zur Sanierung Boxlohe 5

Immobilienmakler und Hausverwaltungen, die kompetenten Partner für Ihre Immobilie

*Leistungsstark,
Zuverlässig
& Kompetent*



HAUSVERWALTUNG RAMSPECK GMBH

REICHENBACHER STR. 28a · 91126 SCHWABACH

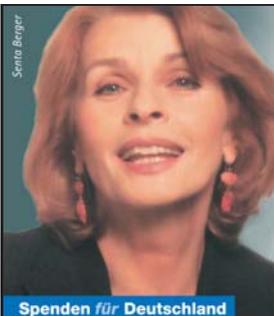
Telefon: 09122-13 152 · Fax: 14 035 · e-mail: hv-ramspeck@web.de

Naturparadies Haus und Garten



Wie Sie sich Ihr eigenes Paradies zu Hause schaffen, erfahren Sie für 6,60 € in Briefmarken im umfangreichen **LBV-Broschürenpaket "Haus & Garten"**

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
91161 Hilpoltstein
Tel.: 09174/4775-0
www.lbv.de



Susna Berger

»Auch in Deutschland brauchen Menschen Hilfe. Unterstützen Sie den BSK mit Ihrer Spende. Danke.«

Spenden: Bank für Sozialwirtschaft
BLZ 601 205 00 | Kto. 19 55



**Bundesverband
Selbsthilfe
Körperbehinderter e.V.**

Info: 0180 5000 314 (12 ct / min)

Spenden für Deutschland



Nutzen Sie unsere Stärke zu Ihrer Sicherheit!

Ob Sie eine Immobilie Kaufen, Verkaufen, Mieten oder Vermieten wollen, unsere kompetenten Immobilienberater ...

- ... haben viel Erfahrung und kennen die Marktverhältnisse sehr genau
- ... beraten Sie gesamtheitlich rund um alle Immobilienangelegenheiten (Finanzierung, Versicherung etc.)
- ... sind auch nach Vertragsabschluss für Sie da

Profitieren Sie von unserer Stärke als Marktführer und kommen Sie einfach bei uns vorbei!

Wenn's um Immobilien und Baufinanzierungen geht ...



**Sparkasse Mittelfranken-Süd
ImmobilienCenter Schwabach**

Nördliche Ringstr. 2a - c, 91126 Schwabach
Tel.: 09122 88-2410, Fax: 09122 88-2419

In Vertretung der

Mehr unter: www.sparkasse-mittelfranken-sued.de



N

O

T

Z

E

N

Haus & Grund

Seit über 100 Jahren nötiger denn je.



Schwabach

Haus-und-Grund-Schwabach.de

Königstraße 1 · 91126 Schwabach
Tel. 0 91 22-1 47 01 · Fax 93 89 64

Bürozeiten: Mo. - Fr. 8.00-13.00 Uhr
Do. 8.00-18.00 Uhr

Rechte und Pflichten rund ums Haus, unsere Mitglieder kennen sich aus!

stadtwerke^G
schwabach^M
^B
^H



strom wasser erdgas wärme

Wir versorgen Sie umweltfreundlich und günstig

mit **Erdgas, Strom und Wasser.**

Information und Leistung,
alles aus einer Hand.

Ansbacher Straße 14, Telefon 09122 / 936-0
www.stadtwerke-schwabach.de



Museumspark Stadt Schwabach