



Bauen + Sanieren



Vor dem Bauen steht Vertrauen. Zechbau.

Wir sind die Spezialisten für den schlüsselfertigen Hochbau und für das Bauen im Bestand. Seit über 100 Jahren. In der Region und in ganz Deutschland realisieren wir hochwertige und komplexe Baumaßnahmen mit den Schwerpunkten:

Hochbau

- Schlüsselfertigbau
- Rohbau
- Teilschlüsselfertigbau

Bauen im Bestand

- Umbau
- Sanierung
- Renovierung

Und was dürfen wir für Sie tun?



IBM Hauptverwaltung Ehningen
Bild: FOM



Wohnstift Augustinum Stuttgart



Wohnpark Waiblingen



Sozialzentrum Darmstadt

Zechbau GmbH | Niederlassung Stuttgart
Hanns-Klemm-Straße 5 | 71034 Böblingen
Telefon 07031/ 743-200 | Telefax 07031/ 743-210
Mail info-stuttgart@zechbau.de | www.zechbau.de

Zechbau



Grüßwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Böblingen ist eine weltoffene Hightechstadt. Wir sind aber auch Schwaben. Und die gelten nicht ohne Grund als die Häuslebauer schlechthin. Nach wie vor ist die Errichtung eines Eigenheimes der Wunsch vieler unserer Bürgerinnen und Bürger.

Weil die meisten von uns nur einmal im Leben bauen, stellen sich dabei Fragen über Fragen – von der Planung über die Realisation bis zum Einzug.

Diese Bauherrenbroschüre ist ein praktischer Ratgeber für alle Bauinteressierten. Sie hilft, den Ablauf des Bauvorhabens zu vereinfachen und zu beschleunigen. Sie zeigt, dass ökologisch ausgerichtetes Bauen zeitgerecht möglich ist. Und sie gibt Tipps, wie Sie den Ressourcen- und Energieverbrauch in der Bau- und Nutzungsphase Ihres Eigenheimes so gering wie möglich halten.

Ein wichtiger Teil dieser Broschüre gilt den baubehördlichen Fragen, die es auf dem Weg

zum Haustraum zu klären gilt. Hinweise auf Förderprogramme sind ebenfalls enthalten.

Auch wer sein Eigenheim sanieren möchte, muss sich vorab mit rechtlichen Vorgaben vertraut machen. Vor allem die energetischen Anforderungen haben sich in den vergangenen Jahren verändert. Deshalb finden Sie in dieser Broschüre auch Informationen und Tipps rund um's „Sanieren und Energie sparen“.

Unsere Bauherrenbroschüre gibt Ihnen eine gute Orientierung, kann aber sicher nicht alle Fragen beantworten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Bauverwaltung stehen Ihnen deshalb gerne beratend zur Seite.

Böblingen bietet Raum für Taten und Talente!

Ihr

Wolfgang Lützner
Oberbürgermeister





Inhalt

Grußwort	1
Branchenverzeichnis	4
Böblingen im Porträt	5
Bauen in Böblingen – Innovation mit Tradition	8
Ansprechpartner rund um das Thema Bauen	10
Das Baugrundstück	12
Vom Vorentwurf zum Bauplan	14
Bauvorschriften in Grundzügen	16
o Das Bauplanungsrecht	16
o Das Bauordnungsrecht	18
Fundament und Rohbau	24
Sanieren und Energiesparen schont Umwelt und Geldbeutel	26
Erfolgreich sanieren	30
Moderne Haustechnik	32
Förderprogramme	34

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Böblingen. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Stadtverwaltung Böblingen entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen

Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Quellennachweis:
Fotos: Bildarchiv Stadt Böblingen:
Seite 2 Bild oben, Seite 7, 9 links, 10,

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ MOBILE WEB

11, 14, 16, 17, 24, 25, 28
Friedrich Stampe, Sindelfingen:
Titelbild, Seite 2 unten, Seite 5, 13
Michael von Braedke, Stuttgart:
Seite 12
mediaprint infoverlag gmbh: Seite
8, 9 rechts, 31, 32, 33, 34, 36
OBI: Seite 33 links

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


mediaprint
infoverlag

71032137 / 1. Auflage / 2012



Lassen Sie sich von uns begeistern!

Bei PLANA Küchenland in Böblingen erleben Sie die aktuellen Farben, Oberflächen und Trends. Luxus pur – wir präsentieren Arbeitsplatten aus

feinstem Granit in großer Auswahl. Erleben Sie eine einzigartige Küchenpräsentation. Besser **PLANA** als **PLAN B**.

SCHAUSONNTAG:
jeden ersten Sonntag
von 13 – 17 Uhr (ohne Beratung, ohne Verkauf)

Elly-Beinhorn-Strasse 29 • 71034 Böblingen
Tel. 0 70 31 / 86 73-110 • Fax 0 70 31 / 86 73-130
www.plana.de/boeblingen

PLANA
Küchenland

Branchenverzeichnis

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

Architektenkammer	U3
Architektur	21
Architekturbüros	18, 21, 23
Baubetreuung	19
Bauen	29
Baugesellschaft	35
Baustoffe	27
Bauträger	19

Bedachungen	31
Dachdeckerei	4
Elektroinstallationen	33
Energieberatung	29
Energieversorgung	U4
Fenster	26
Finanzdienstleistungen	35
Fliesen	27
Glas	26
Haustüren	26
Ingenieurbüros	6, 11, 15
Kreissparkasse	35
Küchen	3
Lagerung	4
Maler	28
Mineraltherme	6

Parkettleger	4
Planen	29
Projektentwicklung	23
Raumausstatter	4
Renovierungen	U2, 3
Rohbau	U2
Sachverständiger für Immobilienbewertung	11
Sanierungen	29, 31
Saunieren in Böblingen	6
Schlüsselfertigbau	U2, 35
Stuckateur	28
Tiefbau	11
Trockenbau	28
Umbau	3
Umzüge	4

U = Umschlagseite

Ein Dachdeckermeisterbetrieb
für Steildach, Flachdach,
Fassade und vieles mehr

DACH
DECKERMEISTERIN

BÄRBEL
DEUTSCH

www.DEUTSCH-DACH.de
info@DEUTSCH-DACH.de

Schwertstrasse 3/1 • 71065 Sindelfingen
Telefon 0 70 31 / 43 91-73 • Fax -74

Internationale **Möbelspedition**

**Derichs
weiler
Umzüge**

Umzüge Lagerung Services

Kolumbusstraße 13
71063 Sindelfingen www.derichsweiler.com

Tel. 07031 81 70 80
Fax 07031 8170833

IHR FACHGESCHÄFT IN SINDELFINGEN

HERMANN

RAUMGESTALTUNG

Parkett • Laminat • Teppichboden • Hartbeläge
Kork • Gardinen • Tapeten • Insektenschutz
Polsterarbeiten • Sonnenschutz • Spanndecken

Fon 07031 812105 • Fax 877604
info@hermannhome.de

www.hermann-raumgestaltung.de

Gartenstraße 10 • nahe Sterncenter





Böblingen im Porträt

Böblingen

Starker Wirtschaftsstandort

Böblingen ist ein tragender Pfeiler der Wirtschaftsregion Stuttgart. Innovative Unternehmen wie Agilent Technologies, Daimler, Eisenmann, Hewlett-Packard, IBM Research & Development, Moog, Philips Medizintechnik und viele mittlere und kleine Unternehmen sind in Böblingen erfolgreich. Kooperationen im Bereich der IuK-Technologien tragen dazu bei. Kleine und mittlere Unternehmen z.B. in den Branchen Automobil, Mikroelektronik, Maschi-

nenbau und IT schätzen die Synergieeffekte, die sich durch das in Böblingen gebündelte Know-how erzielen lassen. Ein Beispiel dafür ist das Software-Zentrum Böblingen/Sindelfingen. Rund 85 Unternehmen bilden dort ein starkes Software-Cluster.

Neuansiedlungen sind herzlich willkommen. Hochwertiges Bauland wird auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen mit optimaler Verkehrsanbindung an die Bundesautobahn A 81, Flughafen und Neue Messe Stuttgart angeboten.

Attraktive Innenstadt mit Stadtgarten

Zentral gelegene Einkaufszentren, die attraktiv gestaltete Innenstadt mit dem Schloßbergring und gute Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet Hulb laden zum Bummel ein. Rund um den Schloßberg findet sich Einzelhandel, Kinos, Brauerei, traditionelle schwäbische Gastlichkeit und Gastronomie mit Szene-Ambiente. Der Stadtgarten mit seinen Seen, dem großzügigen Baumoval und der Wandelhalle ist ein blühendes Naturerlebnis.



Mineraltherme

Aus einer Tiefe von 775 m sprudelt es ans Tageslicht – das Thermalwasser der Mineraltherme Böblingen. Die außergewöhnliche Architektur schafft stilvolles Ambiente für die attraktive Thermalwasser-Landschaft mit vielseitigen Entspannungs- und Gesundheitsangeboten und die Classic-Sauna. Der sehr große und harmonisch gestaltete Saunagarten ist ein wahres Highlight.

Kulturstadt

Das Deutsche Bauernkriegsmuseum gibt, auch durch Wechselausstellungen, Vorträge und Aktionen, Einblicke in eine herausragende Epoche deutscher Freiheitsgeschichte. Die Städtische Galerie zeigt in ihrer Dauer Ausstellung Werke der klassischen Moderne Fritz Steisslinger. Dazu gibt es gegenwartsbezogene, thematische Ausstellungen. Das Deutsche Fleischermuseum zeigt Exponate aus der traditionsreichen Geschichte des Fleischerhandwerks.

Die zum CongressCenter Böblingen/Sindelfingen (CCBS) gehörige Kongresshalle bietet ein Raumangebot für bis zu 1.700 Besucher. Kristallisationspunkte des bürgerschaftlichen Engagements sind in den Stadtteilen die Bürgertreffs und das Mehrgenerationenhaus im zentralen „Treff am See“. Das Künstlerhaus „Altes Amtsgericht“ und das Kultur Netzwerk „blaues haus“ mit ihren Programmen gehören ebenso in diese Reihe wie in Dagersheim die Festhalle und Zehntscheune sowie die verschiedenen Jugendeinrichtungen.

Wir bauen Sie auf!



Am Hexenbuckel 1 · 71032 Böblingen · Tel. 07031 / 226028
 info@mineraltherme-boeblingen.de · www.mineraltherme-boeblingen.de
 Unsere Öffnungszeiten: Montag bis Donnerstag von 9 bis 22 Uhr,
 Freitag und Samstag von 9 bis 23 Uhr, Sonntag von 8 bis 22 Uhr.
 Jeden ersten und dritten Freitag im Monat von 9 bis 0.30 Uhr.



Erschließungsmaßnahmen
 Abwasserentsorgung
 Ingenieurvermessung
 Wasserversorgung
 Verkehrsanlagen
 Wasserbau

**Auwärter und Rebmann
 Ingenieure GbR**
 Kelterstraße 5
 71032 Böblingen
 Telefon 07031 / 21 82 – 0
 Inhaber: Dipl.-Ing. Ulrich Schwemmer
 Dipl.-Ing. Jürgen Schock

mein profi
 Ihr Fachmann von nebenan



www.mein-profi.de



Eine junge Stadt mit weit zurückreichender Vergangenheit.

Böblingen hat seine mutmaßlichen Ursprünge in der Zeit um das 5.- 7. Jahrhundert als alemannische Gründung. Jedoch erst um 1100 wurde es als „Bebelingen“ schriftlich erwähnt. Die Pfalzgrafen von Tübingen bauten es im 13. Jahrhundert zur Stadt aus. Eine verarmte Seitenlinie der Pfalzgrafen musste Böblingen 1344/1357 an die Grafen von Württemberg verkaufen. Die Württemberger machten die Stadt zum „Amt“ bzw. „Oberamt“ und damit seitdem zum Verwaltungsmittelpunkt.

Glanzvolle Zeiten erlebte das mittelalterliche Städtchen, als die württembergischen Grafenwitwen Mechthild und später Barbara Gonzaga hier Hof hielten. Das 1302 erstmals erwähnte Schloss prägte das Stadtbild bis zu seiner Zerstörung im 2. Weltkrieg. Auf

historischem Boden ist dort der Schloßbergpark entstanden.

Die Anlage des Landesflughafens für Württemberg 1925 prägte die Stadtentwicklung nachhaltig. Böblingen war an das sich weltweit entwickelnde Flugverkehrsnetz angeschlossen. Es wurde zum Tor zur Welt. Der Luftpionier Hanns Klemm gründete aufgrund dieser günstigen Strukturen 1926 seine später weltbekannte Firma „Leichtflugzeugbau Klemm“ in Böblingen.

Der Stadtteil Dagersheim

Wurde 1075 erstmals urkundlich erwähnt und gehörte ursprünglich zum Herrschaftsbereich der Grafen von Calw. Wohl schon im 13. Jahrhundert gelangte es an die Pfalzgrafen von Tübingen und 1344/1357 an die Grafenschaft Württemberg.

Am 1. September 1971 wurde Dagersheim nach dem Willen der Mehrheit seiner Bevölkerung zu Böblingen - bei Wahrung von viel Eigenständigkeit - eingegliedert. Das rege Vereinsleben und die gute Infrastruktur zeichnen das noch heute ländlich geprägte Stadtteilleben aus. Durch die hohe Lebensqualität und die Ausweisung neuer Wohngebiete ist für Dagersheim mit seinen über 6000 Einwohnern weiteres Wachstum vorgezeichnet.

Hochwertiges Bauland wird auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen angeboten.

Auf dem etwa 80ha großen Areal des ehemaligen Landesflughafens entsteht heute der Stadtteil Flugfeld. Eines der bedeutendsten städtebaulichen Entwicklungsprojekte in der Region Stuttgart. Das hochwertige Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnquartier verbindet die Mittelzentren Böblingen und Sindelfingen. Verdichteten Bauflächen stehen großzügigen Freiflächen gegenüber, eine „Grüne Mitte“ und ein „Langer See“ prägen den einmaligen Charakter des Geländes. Die Infrastruktur ist hochmodern, z.B. mit superschnellem Glasfasernetz für die private und betriebliche Nutzung der Kommunikationsmedien und durch Modellprojekte zur Förderung der Elektromobilität. Dort finden Sie auch die einzigartige Indoor-Erlebniswelt Sensapolis und das Automobil- und Oldtimer-Forum Meilenwerk. Beides sind Ausflugsziele für die ganze Familie. Neuansiedlungen sind herzlich willkommen.

Bauen in Böblingen – Innovation mit Tradition

Das Gewerbe, Wohn- und Dienstleistungszentrum „Flugfeld“

Direkt neben der Bundesautobahn A 81 Stuttgart – Singen wird derzeit ein innovatives städtebauliches Projekt verwirklicht, für das die Städte Böblingen und Sindelfingen in vorbildlicher Weise zusammenarbeiten. Auf dem circa 80 Hektar großen Flugfeld entsteht ein Gewerbe- und Dienstleistungszentrum, das Unternehmen beste Bedingungen bietet: Eine hervorragende Verkehrsanbindung, internationale Konzerne in der unmittelbaren Umgebung sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur. In den nächsten 20 Jahren werden auf dem Flugfeld etwa 7.000 neue Arbeitsplätze entstehen.

Doch das Flugfeld soll in Zukunft nicht nur ein ideales Arbeits-, sondern auch ein ideales Wohnumfeld bieten. Mehr als 1.500 Wohnmöglichkeiten sollen hier entstehen, in denen ungefähr 4.000 Menschen ein neues Zuhause finden werden. Sie werden allerdings keineswegs mitten in einem Industriegebiet leben, sondern eine attraktive Wohngegend mit weitläufigen Grundflächen, guten Kinderbetreuungsmöglichkeiten und hoher Lebensqualität vorfinden. Mittelpunkt des Flugfelds ist der „Lange See“, der sich über eine Länge von circa einem Kilometer erstreckt und von großzügigen Parkanlagen, der „Grünen Mitte“, umgeben sein wird. Eine attraktive Promenade wird Anwohnern und

Passanten die Gelegenheit bieten, sich nach dem Arbeitsalltag zu entspannen und neue Kraft zu tanken.

Auch auf dem Gebiet der Telekommunikation wird das neue Wohn- und Dienstleistungszentrum den Weg in die Zukunft weisen. Das Flugfeld verfügt über die neueste Technik, zum Beispiel ein Glasfasernetz mit einer der schnellsten Internetverbindungen in ganz Deutschland. Die Gebäude auf dem „Flugfeld“ werden an die Fernwärmeversorgung der Städte Böblingen und Sindelfingen angeschlossen. Dieses Fernwärmenetz bezieht seine Energie überwiegend aus regenerativen Energien.



Fernwärme in Böblingen

Das Prinzip der Fernwärmeversorgung beruht darauf, dass Wärme bereits in einem Kraftwerk erzeugt und dann über Rohrleitungen zum jeweiligen Endabnehmer transportiert wird. Diese Wärme wird meist durch Kraft-Wärme-Kopplung gewonnen. Bei dieser Methode wird also Wärme zum Heizen genutzt, die sowieso bei der Stromerzeugung entsteht. Daher gilt Fernwärme als eine umweltfreundliche Methode zur Wärmeengewinnung. In Böblingen existierte bereits vor 2009 das Fernwärmekraftwerk „Im Grund“, das jedoch zum Beispiel den Innenstadtbereich nicht mit Wärme versorgen konnte. So entschlossen sich die Städte Böblingen und Sindelfingen 2009 dazu, eine gemeinsame Fernwärmeleitung zwischen dem Baugebiet Flugfeld und dem Heizkraftwerk „Im Grund“ zu errichten. Ziel der Kooperation ist es, technische, ökologische und ökonomische Synergien nutzbar zu machen und durch die Optimierung der beiden Fernwärmenetze die CO₂-Emissionen deutlich zu senken. Mit der Umstellung auf Fernwärme werden 116.000 Liter Heizöl und 17,5 Millionen Kilowattstunden Erdgas ersetzt. Das entspricht dem Heizbedarf von etwa 9.300 Einfamilienhäusern. In der Summe bedeutet dies eine CO₂-Einsparung von rund 2.500 Tonnen pro Jahr.

Das Baugebiet „Östlich der Waldstraße“ in Dagersheim

Ein weiteres Neubaugebiet, vor allem für Privatbauherren geplant, befindet sich im Böblinger Stadtteil Dagersheim. Am östlichen Ortsrand entsteht hier das Baugebiet „Östlich der Waldstraße“. Im Norden, entlang der Böblinger Straße sind gewerbliche Flächen für Handwerksbetriebe und kleinere Gewerbebetriebe vorgesehen. In der Mitte, die zum großen Teil bereits heute bebaut ist, ist Mischbaufläche sowie Wohnbebauung vorgesehen. Südlich, anschließend an die bestehende Wohnbebauung an der Veilchenstraße, ist

hochwertige Wohnbebauung (1 – 2 Familienhäuser, Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser) geplant.

Somit wird das neue Baugebiet für jeden Geldbeutel und für jede Familiengröße eine passende Möglichkeit zum Wohnen bieten. In Dagersheim wird also der Traum vieler Familien wahr: Wohnen in einer landschaftlich reizvollen Gegend mit moderner Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung an die Ballungszentren der Region.



Bauderzernat Bürgermeisterin Heim-Wenzler Baurechts- und Bauverwaltungsamt	13
Bauamt Abt. Umwelt und Grünflächen	12
Baurechts- und Bauverwaltungsamt	11
Amt für Stadtentwicklung und Städtebau	10
Bauamt	9
Bauamt	8
Großer und kleiner Sitzungssaal	7

Ansprechpartner rund um das Thema Bauen:

Stadtverwaltung Böblingen
Marktplatz 14 und 16
71032 Böblingen
Tel. 07031 669-0
www.boeblingen.de

Petra Killenberger
Tel. 07031 669-3229
killenberger@boeblingen.de

Susanne Weber
Tel. 07031 669-3233
s.weber@boeblingen.de

Bürgermeisterin Dezernat III

- Baudezernat -

Christine Kraayvanger
Tel. 07031 669-3201

Geschäftsstelle Gutachterausschuss:
Gabriele Dangel
Tel. 07031 669-3232
dangel@boeblingen.de

Baurechts- und Bauverwaltungsamt mit unterer Denkmalschutzbehörde

Amtsleiter:
Andreas Böhm
Tel. 07031 669-3211
boehm@boeblingen.de

Amt für Stadtentwicklung u. Städtebau

Amtsleiterin:
Dr. Anke Karmann – Woessner
Tel. 07031 669-3241
karmann-woessner@boeblingen.de

Stellvertretung:
Evi Seitner-Schima
Tel. 07031 669-3226
seitner-schima@boeblingen.de

Abteilungsleiter Stadtentwicklung
und Stadtgestaltung
Dietmar Weber
Tel. 07031 669-3251
d.weber@boeblingen.de

Bauverständige:
Sebastian Schieckel
Tel. 07031 669-3227
schieckel@boeblingen.de

Abteilungsleiterin Bauleitplanung
und Verkehr
Erika Breier
Tel. 07031 669-3271
breier@boeblingen.de

Eva Haspel
Tel. 07031 669-3228
haspel@boeblingen.de



Amt für Gebäudewirtschaft, Umwelt und Verkehr

Abteilungsleiter für Tiefbau und Verkehrstechnik
Reinhard Schopf
Tel. 07031 669-3361
schopf@boeblingen.de

Liegenschafts- und Wirtschaftsförderungsamt

Abteilungsleiter Liegenschaften
Ramon Kerner
Tel. 07031 669-1411
kerner@boeblingen.de

Stadtwerke Böblingen

Ansprechpartner für Wasser, Abwasser, Fernwärme
Wolfgang Brumme – Allee 32
71032 Böblingen
Tel. 07031 2192-0
info@stadtwerke-bb.de



Finanzamt Böblingen

Talstraße 46
71034 Böblingen
Tel. 07031 13-01
poststelle@fa-boeblingen.bwl.de

Notariat Böblingen

Wilhelmstraße 33
71034 Böblingen
Tel. 07031 4980-0
poststelle@notboeblingen.justiz.bwl.de

Energieagentur Kreis Böblingen GmbH

Parkstraße 16
71034 Böblingen
Tel. 07031 663-2040
info@ea-bb.de
www.ea-bb.de



GERHARD RAPP

Wilhelmstraße 33
71034 Böblingen
Telefon 07031 220442
Telefax 07031 220470
rapp_g_bb@t-online.de

Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung (DIA)

Wirtschaftsmediator (Steinbeis)

Betriebswirt (VWA)

MAYER
INGENIEURE

**Ingenieurbüro
für Tief- und Straßenbau,
Geoinformatik**

Hierbei können wir Ihnen helfen:

- Planung und Sanierung von Grundstücksentwässerungsanlagen
- Konzepte gegen Rückstau
- Individueller Hochwasserschutz
- Regenwassernutzung und -Versickerung



Mayer Ingenieure GmbH
Galgenbergstraße 1/1
71032 Böblingen

info@mayer-ingenieure.de
www.mayer-ingenieure.de
Tel.: 07031 216214-0

Das Baugrundstück

Auf der Suche nach dem perfekten Platz

Da es sich um den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Lebens handelt, sollten Sie bei der Standortsuche besonders sorgfältig vorgehen. Vorab sind einige Fragen zu klären: Wird ein Grundstück in der Stadtmitte oder eher im Randbereich bevorzugt? Soll es ruhig und abgeschieden liegen oder schnellen Zugang zum Zentrum bieten? Richtlinien liefern können hier nur die eigene finanzielle Situation und die Frage, ob Ihr Vorhaben auf diesem Stück Land zu realisieren ist. Die Bebaubarkeit können Sie über die Gemeinde im Flächennutzungs-

oder Bebauungsplan in Erfahrung bringen. Beachten Sie dazu auch die folgenden Kapitel.

Auf dem Weg zum eigenen Grundstück holen Sie am besten anfangs Informationen über bestehende Angebote durch Zeitungsannoncen, die Gemeindeverwaltung, das Internet, Banken und Sparkassen oder einen Immobilienmakler ein. Wurde eine Auswahl an Objekten getroffen, sollten diese nach bestimmten Kriterien überprüft werden.

- Wie weit entspricht die Infrastruktur um das gewünschte Grundstück den persönlichen

Bedürfnissen? Die Nähe zum Arbeitsplatz spielt ebenso eine Rolle wie ein Hausarzt und bestimmte Fachärzte, zu denen der Weg nicht allzu weit sein sollte. Bedenken Sie auch die Entfernung zu Familie sowie Freunden.

- Was bietet das öffentliche Leben in der Umgebung? Sind Schule und Kindergarten in der näheren Umgebung? Gewisse Freizeit- und Sportangebote verschönern das Leben und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten werden benötigt.
- Wie sieht das nähere Wohnumfeld aus? Die Verkehrslage sollte nicht belastend sein, Industrie- und Gewerbegebiete in der Nähe sind meist unerwünscht, aber Park- und Grünanlagen erhöhen die Lebensqualität.
- Wie verhält es sich mit Umwelteinflüssen? Optimal ist, wenn die Lärmbelastung so gering wie möglich ausfällt und das Grundstück sich optimalerweise in einer sonnigen Lage befindet. Gegenden mit erhöhter Luftverschmutzungsgefahr sollten Sie besser meiden.

Als Grundregel ist zu beachten, dass Sie ein Grundstück mehrmals – morgens, abends, werktags, am Sonntag und so weiter – besichtigen sollten, um einen richtigen Eindruck davon zu bekommen. Sprechen Sie ruhig auch einmal mit den Nachbarn des jeweiligen Grundstücks. Oft können sie Ihnen ebenfalls hilfreiche Aufschlüsse geben.



Baugebiet Diezenhalde 4.2 vor der Bebauung.

Planungssicherheit für den Bauherrn

Prüfen Sie – bevor Sie den Grundstückskaufvertrag unterzeichnen – ob Ihr Bauvorhaben aufgrund der Festzungen im Bebauungsplan auch realisierbar ist. Hierzu hilft ein frühzeitiges Gespräch mit den Mitarbeitern des Baurechtsamtes weiter. Eventuell kann es auch sinnvoll sein, einzelne Details des Bauvorhabens im Rahmen einer Bauvoranfrage prüfen zu lassen.

Der Grundstückskaufvertrag

Sobald Sie sich für Ihr Grundstück entschieden haben, beginnt das Kaufvertragsverfahren. Beachten Sie bei der Abwicklung des Grundstückskaufvertrags, dass dieser nur nach einer notariellen Beurkundung rechtlich wirksam wird. Ein fundierter Vertrag beinhaltet unter anderem die Vertragsparteien, den Vertragsgegenstand, die Erschließungskosten, den Eigentums- und Besitzanspruch, die Kaufpreisfinanzierung sowie Kosten und Steuern. Nach notarieller Prüfung dieses Vertrages und Zahlung wird der Käufer in das Grundbuch eingetragen.

Bauträger oder Bauunternehmen?

Bevor Sie Ihr Bauvorhaben umsetzen, müssen Sie klären, ob der Bau von einem Bauträger oder einem Bauunternehmen übernommen wird. Entscheiden Sie sich für einen Bauträger, dann sind sie selbst nicht mehr Bauherr. Da dieser nun der Bauträger ist, kümmert er sich um alle Vertragsformalitäten rund um den

Grundstückserwerb und die Baumsetzung. Weitere Vorteile: Sie profitieren in den meisten Fällen von einem festen Endpreis und können sich bei Insolvenz des Trägers auf dessen Fertigstellungsversicherung berufen. Andererseits kann es bei der Inanspruchnahme eines Bauträgers sein, dass Sie nur bestimmte Haustypen auswählen können.

Sind Sie dagegen selbst Bauherr, haben Sie ihr Grundstück ohne Bauträger erworben. Auch Ihr Haus können Sie weitgehend nach Ihren Wünschen gestalten. So können Sie sich beispielsweise für eine ökologische Bauweise entscheiden oder besondere Materialien verwenden. Selbstverständlich können Sie aber auch bei einem Alternativbau ein Bauunternehmen hinzuziehen, das ihre Wünsche umsetzt. Ob Sie sich nun für einen Bauträger oder ein Bauunternehmen entscheiden – sichten Sie in jedem Fall die Referenzen und informieren Sie sich über die einzelnen Bau- und

Leistungsbeschreibungen. Besichtigen Sie ein Musterhaus und achten Sie auf eine vertragliche Regelung von Qualität und Ausführung Ihrer Vorstellungen.

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Falls Ihr Grundstück erst noch ordnungsgemäß erschlossen werden muss oder aufgrund einer Teilung des bestehenden größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig wird, sollten Sie diese Kosten in Ihrer Finanzierung berücksichtigen. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können unter Umständen Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung auf sie zukommen. Anfragen hierzu beantwortet Ihnen gerne die Abteilung Finanzen und Steuern des Kämmerer-Amtes.



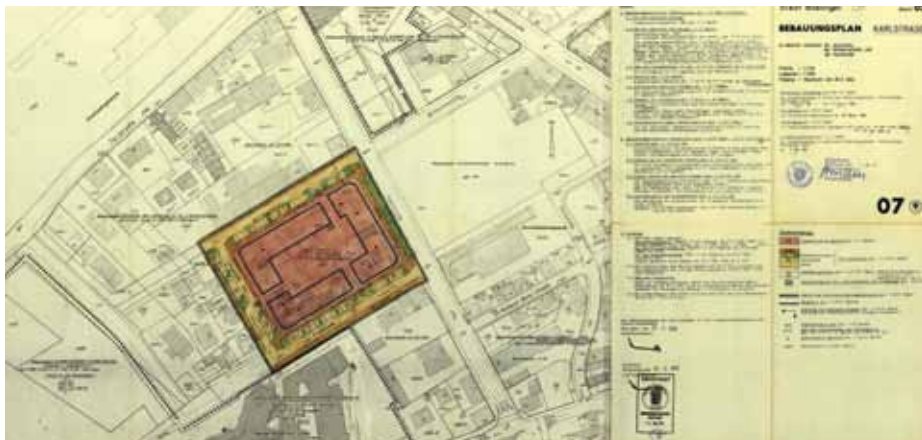
Baugebiet Diezenhalde 4.2 im Bau

Vom Vorentwurf zum Bauplan

Wie die Idee auf das Papier gelangt...

Jedes Bauvorhaben entsteht zunächst im Kopf des Bauherren, der seine eigenen Wünsche und Vorstellungen realisieren möchte. Damit das Bauwerk am Ende auch der Idee entspricht, muss viel Entwicklungsarbeit geleistet werden: Ziel dieses Arbeitsschritts ist der Bauplan. Er dient als Vorlage für die Baufirmen und Handwerker, die das Haus dementsprechend realisieren. Wichtig ist der Bauplan auch für die Vorlage bei der Baurechtsbehörde, wo anhand dessen entschieden wird, ob für das Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren nötig ist oder ob es im sog. vereinfachten Genehmigungsverfahren und gar im Kenntnissgabeverfahren erstellt werden kann. Hinweise dazu können Sie der Landesbauordnung entnehmen. Sorgen Sie

dafür, dass die Planung bis zum Baubeginn endgültig abgeschlossen ist, denn nachträgliche Änderungen sind aufwändig und meist mit erheblichen Kosten verbunden. Allgemein gilt: Je höher die Qualität der Pläne ist, um so weniger Fragen und Missverständnisse ergeben sich bei der Ausführung.



Infobox:

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

Niedrigenergiehaus: Dies bezeichnet den aktuellsten Standard, der seit Einführung der EnEV 2002 bei allen Neubauten verwirklicht werden muss. Werden die Richtlinien eingehalten, wird ein Heizbedarf von 70 bis 100 kWh/m² im Jahr erreicht.

Passivhaus: Dieser Baustandard führt derzeit zu einem enorm niedrigen Energieverbrauch. Durch die richtige Dämmung, eine luftdichte Hülle und moderne Fenster wird ein Bedarf von circa 15 kWh/m²a benötigt. **Energiesparhaus:** Hier handelt es sich um ein Programm der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Dabei werden Neubauten mit einem Heizwärmebedarf von 40 bzw. 60 kWh/m² im Jahr gefördert. Auch bei Sanierungen können Zuschüsse oder Darlehen abgerufen werden, wenn durch Energieeinsparmaßnahmen der Verbrauch um 30 bzw. 50 Prozent gegenüber dem allgemeinen Standard gesenkt wird.

Der richtige Ansprechpartner

Sie sollten auf keinen Fall darauf verzichten, für die Planerstellung einen Fachmann zu beauftragen. Dieser bringt das fachliche Know-

how mit, er weiß, worauf geachtet werden muss und sorgt damit für einen problemlosen Ablauf der Baumaßnahmen. Dafür eignen sich Architekten, die in jedem Fall uneingeschränkt bauvorlageberechtigt sind, oder ausgebildete Bauingenieure, die teilweise jedoch in ihrer Bauvorlageberechtigung eingeschränkt sind.

Auch Entwurfsverfasser können die Planung Ihres Gebäudes in Angriff nehmen, jedoch dürfen sie nur kleine Bauvorhaben, die besondere Bedingungen erfüllen, planen. Ebenso sind Absolventen des Architektur- oder Bauingenieurstudiums sowie staatlich geprüfte Bautechniker und Handwerksmeister des Bau- und Zimmerfachs eingeschränkt vorlageberechtigt. Bei den Bauverständigen des Baurechtsamts können Sie sich erkundigen, inwieweit den Fachleuten die Berechtigung einer Bauplanung zuerkannt wird.

Wichtige Hinweise zur Gestaltung

Das Haus ist wie die Visitenkarte des Besitzers. Jedes Gebäude ist eine Einzelanfertigung und drückt die individuellen Vorstellungen des Besitzers aus – dabei sind einige Hinweise zu beachten. Früher entstanden sehr harmonische Stadtbilder, da die Auswahl an Materialien sowie die handwerklichen Techniken auf die Heimatregion beschränkt waren. Heute können Baustoffe aus Nah und Fern bezogen werden und auch die Arbeitsweise hat sich technisch weiterentwickelt und modernisiert. Dies führt zu individuellen Bauten, die sich aber schwer ihrer Umgebung anpassen können und mehr wie Fremdkörper wirken.

Das soll nicht heißen, dass Sie sich absolut angleichen müssen, sondern dass sich durch etwas Rücksichtnahme auf die bauliche Um-

gebung eine gestalterische Harmonie entfalten wird. Die Einbettung in die natürlichen Gegebenheiten lässt das Haus als Teil der Landschaft wirken. Und oft wirkt ein schlicht gehaltenes Haus viel eleganter und interessanter.

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



Decker Ingenieur-Gesellschaft mbH
Beratende Ingenieure VBI

Bunsenstraße 80
71032 Böblingen

Unser Leistungsangebot

- **Projektsteuerung**
- **Ingenieurbau**
- **Tragwerksplanung**
- **SiGeKo**
- **Bautechnische Prüfung**

Prüfingenieur Dipl.-Ing. Karlheinz Nißle

Telefon 0 70 31 / 21 77-0
Telefax 0 70 31 / 21 77-10
E-Mail: info@decker-ing.de
www.decker-ing.de

Bauvorschriften in Grundzügen

Das Baurecht - allgemein -

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzlich unterschiedliche Bereiche: Das Bauplanungsrecht klärt vorab, wo und was prinzipiell gebaut werden darf. Die genauen Regelungen finden sich im Baugesetzbuch (BauGB). Außerdem geben die Bebauungspläne als Ortsrecht der Gemeinden zusammen mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Auskunft. Das Bauplanungsrecht ist bundesweit einheitlich.

Das Bauordnungsrecht wiederum ist geregelt durch die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (Landesbauordnung - LBO). Darin wird genau festgelegt, wie und unter welchen Umständen gebaut werden darf. Es beschäftigt sich also mit der konkreten Ausführung des Bauvorhabens. Damit ein Bauvorhaben genehmigt wird, muss sowohl eine Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht gegeben sein, als auch mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).



Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

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

Die Bauleitplanung ist gegliedert in zwei Stufen: Als Vorbereitung dient der für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellte Flächennutzungsplan, anschließend wird der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) erarbeitet. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dabei soziale, wirtschaftliche und umweltschonende Anforderungen nachhaltig berücksichtigen. Dadurch wird

eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung garantiert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der auch vorbereitender Bauleitplan genannt wird, versteht sich als erste grobe Planung bezüglich der Nutzung des Gemeindegebietes. Er liefert also eine Richtlinie, ob eine Fläche zum Beispiel zum Wohnen, Arbeiten oder für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden soll.

Bebauungsplan

Die Gemeinde entwickelt aus dem Flächennutzungsplan für die einzelnen Gebiete Bebauungspläne. Aus diesen Bebauungsplänen

können dann die Festsetzungen entnommen werden, die für das jeweilige Baugrundstück maßgeblich sind.

Der Bebauungsplan weist ein Gebiet also als Misch-, Wohn- oder Industriegebiet aus, regelt die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie Baugrenzen. Zusammengefasst regelt der Bebauungsplan also, welches Gebäude wie und an welcher Stelle gebaut werden darf.

Viele Bebauungspläne beinhalten neben den eigentlichen Festsetzungen auch noch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung über die genaue Gestaltung des Erscheinungsbildes baulicher Anlagen. Hier kann zum Beispiel die Auswahl der Baustoffe und der Farben des Hauses sowie die Zulässigkeit

von Dachaufbauten oder die Neigung der Dächer von Wohnhäusern eine Rolle spielen.

Als Bauinteressent sollten Sie sich daher auf jeden Fall beim Baurechtsbehörde (Baurechtsamt) über den Inhalt des jeweiligen Bebauungsplanes informieren, um zu erfahren, ob Ihren Bauabsichten nichts im Wege steht. Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie aus bauplanungsrechtlicher Sicht einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Dieser Rechtsanspruch schließt jedoch nicht die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes mit ein.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn sich das geplante Gebäude sowohl bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, als auch hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die näheren Umgebung einfügt ohne das Ortsbild zu stören. Zudem muss die öffentlich-rechtliche Erschließung vollständig gesichert sein und ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima darf nicht gefährdet werden.

Außenbereich

Der Außenbereich bezeichnet ein Gebiet der Gemeinde, für das kein Bebauungsplan vorliegt und das außerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt. Grundsätzlich darf im Außenbereich nicht gebaut werden (§ 35 BauGB). Er soll Erholungswert bieten und ist für land- und forstwirtschaftliche Nutzung prädestiniert. Planen Sie dennoch ein Vorhaben in diesem Bereich, lohnt es sich, mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde frühzeitig in Kontakt zu treten.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).
- im Falle eines Außenbereichs eine privilegierte Nutzung geplant ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen bzw. beeinträchtigt werden.



Das Bauordnungsrecht

Allgemein

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

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

Abstandsflächen (§ 5 LBO)

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens zweieinhalb Meter Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten.

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

- allgemein 0,4 der Wandhöhe,
 - in Kerngebieten, Dorfgebieten und in besonderen Wohngebieten 0,2 der Wandhöhe,
 - in Gewerbegebieten und in Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe.
- Sie darf jedoch zweieinhalb Meter, bei Wänden bis fünf Meter Breite zwei Meter nicht unterschreiten.“

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der oben genannte Min-

destrenzabstand von zweieinhalb Metern ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Die am Bau Beteiligten

Grundsatz (§ 41 LBO)

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

Bauherr (§ 42 LBO)

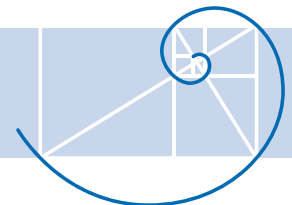
„Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder kenntnisgabepflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Entwurfsverfasser, geeignete Unternehmer und einen geeig-

25 Jahre

Große Gasse 104 · 71101 Schönaich
Telefon 0 70 31/41 03 89-0
www.buerostoll.de



Stoll
Architekten



neten Bauleiter zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen an die Baurechtsbehörde.

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

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

Entwurfsverfasser (§ 43 LBO)

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

Unternehmer (§ 44 LBO)

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

Bauleiter (§ 45 LBO)

„Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Entwurfsverfassers entspricht. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen

Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten; die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.“

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 49 LBO)
Grundsätzlich bedarf die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist. Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO entbindet Sie nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderung, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden und lassen die Eingriffsbefugnisse der Baurechtsbehörde unberührt.

Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 50 LBO)

Der § 50 LBO sowie der hierzu erlassene Anhang legt fest, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung be-

NEUBAU OSTELSHEIMER STR.



Unser Energiesparhaus in Dagersheim



INTEGRALBAU

Gesellschaft für Grundstücksentwicklung
und Baubetreuung mbH
Wolboldstraße 15, 71063 Sindelfingen
Tel. 07031 – 811161, Fax 07031 – 873595
E-Mail Integralbau@t-online.de

dürfen. Dazu gehören zum Beispiel Gebäude ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 cbm Rauminhalt oder die kleinere Garagen. Es ist Ihnen als Bauherren aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung zu informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige Baurechtsbehörde. Instandhaltungsarbeiten sind in der Regel verfahrensfrei.

Baurechtliche Verfahren

Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)

Der Absatz 1 dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, auf die das Kenntnisgabeverfahren anwendbar ist. Das sind:

- Wohngebäude,
- sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1-3, ausgenommen Gaststätten,
- sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind sowie
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu oben genannten Bauvorhaben.

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

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

- Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB der nach dem 29.06.1961 rechtsverbindlich geworden ist, oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne der §§ 12, 30 Abs.2 BauGB und
- außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre liegen.

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

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

Baugenehmigungsverfahren (§§ 49, 58 LBO)
Wenn keine Ausnahmeregelung greift, wird im Baugenehmigungsverfahren ganz regulär der gesamte Bauantrag auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft.

„Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.“

Für den Fall, dass mehrere Behörden an einem Genehmigungsverfahren beteiligt sind, existiert die so genannte Konzentrationswirkung.

Im Fall des Baugenehmigungsverfahrens bedeutet dies, dass in der Regel alle für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen (z. Bsp. denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse) in der Baugenehmigung enthalten sind. Die Baurechtsbehörde ist dafür zuständig, sich mit allen zuständigen Stellen abzusprechen.

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

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)

Das sog. vereinfachte Baugenehmigungsverfahren kann bei den gleichen Bauvorhaben durchgeführt werden, bei denen auch ein Kenntnisgabeverfahren möglich wäre (siehe oben).

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Baurechtsbehörde

- die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
- die Übereinstimmung mit den §§ 5 bis 7 LBO,
- andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, a.) soweit in diesen Anforderungen an eine Baugenehmigung gestellt werden oder b.) soweit es sich um Vorhaben im Außenbereich handelt, im Umfang des § 58 Abs.1 Satz 2 LBO.

Auch soweit keine Prüfung wie oben dargestellt erfolgt, müssen Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen die vom o. g. Prüfungsumfang nicht umfasst werden, müssen Sie einen gesonderten Antrag stellen.

Teilbaugenehmigung (§ 61 LBO)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden.

„Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zugelassen werden, wenn nach dem Stand der Prüfung des Bauantrags

gegen die Teilausführung keine Bedenken bestehen (Teilbaugenehmigung).“

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

Geltungsdauer der Genehmigung (§ 62 LBO)

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

Die Frist nach Absatz eins kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren schriftlich verlängert werden. Die Frist kann auch

rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen ist.“

Bauvorbescheid (§ 57 LBO)

Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids soll einzelne Rechtsfragen im Vorfeld eines Baugenehmigungsverfahrens klären also z. B. ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann. Er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner baurechtlicher (Rechts-) Fragen für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind beispielsweise zu nennen:

- Ist das Grundstück grundsätzlich bebaubar?

ARCHITEKTURBÜRO RÖDL · FREIE ARCHITEKTEN



SINDELFINGER STR. 39 · 71032 BÖBLINGEN
TEL. 070 31 / 684 90-0 · FAX 070 31 / 684 90-20

E-MAIL: INFO@ROEDL-ARCHITEKTEN.DE
WWW.ROEDL-ARCHITEKTEN.DE

Wussten Sie schon...

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

Bernhard Felger
Freier Architekt

Planung
Bauleitung
Projektsteuerung

Bebenhäuser Straße 46
71034 Böblingen

Tel. 07031 27 22 36
Fax 07031 46 51 33
architekt@felger-partner.de

- Welches Maß und welche Art der baulichen Nutzung ist zulässig?
- Ist eine bestimmte Ausnahme oder Befreiung möglich?

Die jeweilige Bauaufsichtsbehörde erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

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

Der Bauantrag

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist in mindestens zweifacher Ausfertigung bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Müssen mehrere Stellen und Fachbehörden angehört werden empfiehlt es sich auch mehr Planfertigungen vorzulegen. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.

Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im

Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:

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

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

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

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

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

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht gegebenenfalls mit Auflagen und Hinweisen. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und eventuell Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

Fristen im Genehmigungsverfahren (§ 54 LBO)

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

Über den Bauantrag entscheidet die Baurechtsbehörde innerhalb von zwei Monaten. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sowie bei einigen Ausnahmeregelungen innerhalb eines Monats. Diese Fristen beginnen zu laufen, wenn die Bauvorlagen vollständig sind und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Eine Fristverlängerung um einen weiteren Monat ist ausnahmsweise zulässig.

Nachbarbeteiligung (§ 55 LBO)

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern und verteuern, falls es zu einem Rechtsstreit kommt. Vor allem, wenn

umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, könnten Probleme auftreten, denn als direkt Betroffener kann der Nachbar die Baugenehmigung anfechten.

Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat zwar keine aufschiebende Wirkung. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden. Die Landesbauordnung - § 55 legt daher fest, dass die Gemeinde die Eigentümer angrenzender Grundstücke von dem Bauantrag benachrichtigt. Das kann entfallen, wenn eine schriftliche Zustimmungserklärung vorliegt oder die Nachbarn durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden.

Bauen ohne Baugenehmigung

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



Büro- und Handelshaus Wilhelmshöhe



Raumbildender Ausbau



Zimmermann & Nagel

Freie Architekten
 Charlottenstrasse 5
 71032 Böblingen
 Telefon 07031 2383-83
 Telefax 07031 81 75880
 www.zn-architekten.de
 mail@zn-architekten.de

Wohn- und Gewerbebau

Erweiterung / Umbau /
 Modernisierung

Energetische Sanierung

Raumbildender Ausbau

Freianlagen

Projektentwicklung

Projektsteuerung

Private Baugemeinschaften

Mietflächenberechnung
 (MF-Gif, DIN 277)

Bestandsaufnahmen

Bauen im Bestand

SiGeKo

Fundament und Rohbau

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

Die wichtigsten Schritte zur Vorbereitung

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



können. Ebenso sollte ein Platz zur Verfügung stehen, an dem Humus und Aushub gelagert werden kann. Benötigt werden ebenfalls diverse Strom- und Wasseranschlüsse. Sie sollten sich unbedingt im Voraus zusätzlich informieren, wo die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserleitungen, Kanal, Kommunikation) auf Ihrem Grundstück verlaufen, damit die Leitungen bei den Ausgrabungsarbeiten nicht abgerissen werden. Auch Stromleitungen, die über Ihrem Grundstück angebracht sind, können zum Hindernis werden, wenn Sie beispiels-



weise mit einem Kran arbeiten müssen. Setzen Sie sich deshalb frühzeitig mit den zuständigen Behörden und Versorgungsunternehmen in Verbindung und klären Sie, wie eventuelle Probleme gelöst werden können. Sind diese Sachen erledigt, können Sie zu den „richtigen“ Bauarbeiten übergehen.

Das Fundament – die Basis der „eigenen vier Wände“

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

Tipp:

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

In der Baugrube werden direkt alle Abwasserleitungen, Kanalanschlüsse und der Fundament-Erder verlegt. Dabei sollte besonders

sorgfältig gearbeitet werden, da nachträgliche Änderungen sehr aufwendig und teuer sein können. Auf dieser Grundlage kann nun das Fundament gesetzt werden: Meist werden 20 bis 30 Zentimeter dicke Platten mit Stahleinlagen verlegt, die nächsten 20 Zentimeter mit Rollschotter aufgeschüttet und darüber kommt eine Trennfolie, die mit einer armierten Betonschicht bedeckt wird.

Der Keller als Pufferzone

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

Wände und Decken – das Haus nimmt Formen an

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

hohe Wandplatten sind nur eine kleine Auswahl der möglichen Materialien. Auch die Decken tragen eine große Verantwortung im Haus: Sie sollen – wie die Wände – eine Wärme- und Schalldämmung vorweisen können. Sehr wichtig ist auch, dass das Material mit dem der Außenwände harmoniert. Achten Sie darauf, dass der erforderliche Feuerschutz garantiert ist. Die Böden in den Wohnräumen sollten unbedingt mit einem Estrich ausgestattet sein, um einen bestmöglichen Dämmeffekt zu erzielen.





Ohlhausen GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
71034 Böblingen
Tel. 07031 71740
Fax 07031 717470

Produkte und Dienstleistungen rund um Fenster und Türen:

Fenstersanierung • Haustüren • Rollläden • Verglasungen aller Art • Nachrüstbare Sicherheit

Sanieren und Energiesparen schont Umwelt und Geldbeutel

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten, ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltbewusstes Verhalten in punkto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Technische Möglichkeiten, die zur Verfügung stehen: effiziente Fenster, hoch Wärme dämmende Außenbauteile sowie modernisierte Abluftanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche Maßnahmen einsparen, um so mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus: Die Investition in energieeffiziente

Bauteile lohnt sich. Denn Ihre Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten sind schnell ausgeglichen. Planen Sie dieses bauliche Vorhaben gewissenhaft und vorausschauend, denn nur durch die richtige Kombination verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

Die Energieeinsparverordnung

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2002 und 2007 wurden erstmals Bauhülle

und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes inklusive Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.

Türen

Haustüren
 Wohnungseingangstüren
 Nebeneingangstüren
 Sicherheitstüren WK2/WK3
 Schiebetüren

Fenster

Holz, Holz-Alu
 Kunststoff, Kunststoff-Alu
 Aluminium
 Design-Fenster
 Dachfenster

Glas

Glastüren
 Duschverkleidungen aus Glas
 Vordächer, Glas/Edelstahl
 Glastrennwände
 Terrassendächer

Sicherheitstechnik

Wir machen Ihr Eigentum sicher. Damit es erst gar nicht zum Einbruch kommt.

Eigene Monteure • Kundendienstabteilung
Ausstellungsräume • Beratung

OTT GmbH

Fenster – Glas – Türen · Rudolf-Diesel-Str. 5
 Böblingen (Nähe Lidl) · Tel. 0 70 31 / 72 68-0
www.ott-glaserei-fensterbau.de



über **20x**
in Baden-Württemberg
und Bayern



Kemmler

Baustoffe & Fliesen

Beton Kemmler | Kemmler Industriebau | Kemmlit



Fliesen

In Sachen Fliesen ist Kemmler die Nr.1 in Baden-Württemberg. Besuchen Sie die riesige Fliesenausstellung und informieren Sie sich über die Vielfalt der Möglichkeiten.



Ausbau

Sie benötigen Baustoffe für den Trockenbau, Dämmputze, Putze, Fassadenfarben und das nötige Werkzeug? Das alles finden Sie bei Kemmler.



Dachausbau

Neben allen Produkten, die Profis zum Dachausbau benötigen (vom Holz bis zu Dämmmaterialien) bietet Kemmler eine Ausstellung mit Musterbeispielen zu Dachziegeln und Beton-Dachsteinen.



Hochbau

Sie bauen, modernisieren oder renovieren? Egal, ob Sie nur einen Sack Zement oder eine ganze LKW-Ladung benötigen. Die Kemmler-Profis beraten Sie gerne.



Gartenbau

100 verschiedene Gartenbeläge, Teichfolien, Wasserlichtspiele - Profi-Baustoffe. Im Steingartenmarkt finden Sie alles für das schnelle Gartenprojekt am Wochenende.

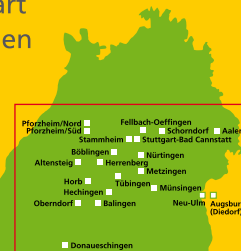
Kemmler Baustoffe GmbH
(Industriegebiet Hulb)
Hanns-Klemm Straße 12
71034 Böblingen

Telefon 0 70 31 / 713-6
Telefax 0 70 31 / 713-702
www.kemmler.de



Niederlassungen

Aalen
Altensteig
Augsburg
Balingen
Böblingen
Donaueschingen
Fellbach-Oeffingen
Hechingen
Herrenberg
Horb
Metzingen
Münsingen
Neu-Ulm
Nürtingen-Zizishausen
Oberndorf
Pforzheim Nord
Pforzheim Süd
Schorndorf
Stammheim
Stuttgart
Tübingen





Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wird nun mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft. Das Ziel ist es, den Energieverbrauch für Heizung und

Warmwasser im Gebäudebereich um rund 30 Prozent zu senken. Damit soll die Senkung der CO₂-Emissionen in Deutschland einhergehen.

Die wichtigsten Änderungen der EnEV 2009 im Überblick:

○ Die energetischen Anforderungen an Au-

ßenbauteile, insbesondere in punkto Wärmedämmung, wurden verschärft.

- Die primärenergetischen Anforderungen bei Neubau und Sanierung wurden verschärft: Die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss um 30 Prozent erhöht werden.

Wir bringen Farbe in ihr Haus

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Fassadenanstriche
- moderne Wandgestaltung
- Bodenbeläge

Kienle
MALERBETRIEB

Jürgen Kienle, Malermeister
Schillerstraße 12
71034 Böblingen (Dagersheim)
Telefon (0 70 31) 67 21 58
Telefax (0 70 31) 67 48 64

RAMSAIER
STUCKATEUR

INNEN- u. AUSSENPUTZ
STUCKARBEITEN
TROCKENBAUARBEITEN
WÄRMEDÄMMSYSTEME
UMBAUARBEITEN
RENOVIERUNGEN
FASSADENGESTALTUNG

Zeppelinstraße 56
71032 Böblingen
Tel. 07031 210280
Fax 07031 221867
eMail info@stuckateur-ramsaier.de
www.stuckateur-ramsaier.de

Wussten Sie schon...

...dass 80 Prozent der Immobilienbesitzer mindestens alle fünf Jahre renovieren.

- Auch die oberste Geschossdecke muss unter bestimmten Voraussetzungen gedämmt werden.
- Nachtstromspeicherheizungen in Mehrfamilienhäusern werden stufenweise außer Betrieb genommen.

Energiebedarfsausweis ist Pflicht

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist für zehn Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet.

Künftige Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Eine weitere Novelle der Energieeinsparverordnung haben die federführenden Bundesministerien bereits angekündigt. Die künftige EnEV 2012 soll in einem weiteren Schritt sowohl für Neubauten als auch für Modernisierungen die energetischen Anforderungen

nochmals verschärfen. Dies wird auch durch die neue EU-Gebäuderichtlinie notwendig, die im Juli 2010 in Kraft getreten ist und bis 2012 in allen EU-Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgesetzt werden soll. Kernpunkt der Neuregelung ist die weitere Vereinheitlichung der Standards und Methoden, aber auch die Verschärfung der Anforderungen an die Energieeffizienz, sowohl bei neuen als auch bei bestehenden Gebäuden, die einer umfassenden Renovierung unterzogen werden. Neubauten sollen ab 2020 „Niedrigstenergiegebäude“ sein. Niedrigstenergie-

gebäude sind Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. Behörden als Eigentümer müssen bereits ab 2018 diese Verpflichtung mit Vorbildwirkung erfüllen. Zusätzliche Anforderungen stellt die neue Richtlinie auch an den Energieausweis, in dem die Kennwerte zur Energieeffizienz vermerkt sind. Diese Indikatoren sollen beispielsweise bei Verkaufs- und Vermietungsanzeigen angegeben werden müssen.

PLANEN · BAUEN · SANIEREN

Oliver Nüßle

Staatl. Geprüfter Bautechniker · Gebäudeenergieberater (HWK)
· Seit über 15 Jahren als Bauleiter tätig ·

Neutrale, unabhängige ...

- Energieberatung (individuell oder BAFA)
 - Bauleitung / Baubegleitung
- Antragsberechtigung für Fördergelder

... rufen Sie uns an!



Tel. 07032 / 799373
www.prodomo-energiepraxis.de
Kinzigweg 11
71083 Herrenberg

Erfolgreich Sanieren

An Gebäuden, die vor mehreren Jahrzehnten erbaut wurden, macht sich das Alter meist deutlich bemerkbar. Und auch aus energetischer Sicht sind traditionelle Gebäude nicht sehr effektiv. Dennoch ist der Kauf eines älteren Hauses eine interessante Alternative zu einem Neubau, denn die Käufer profitieren von den bestehenden Strukturen und haben die Möglichkeit, das Haus im Zuge einer Komplettsanierung den heutigen Anforderungen anzupassen. Eine funktionstüchtige Wärmedämmung ist die größte Energieeinsparmöglichkeit: Sie sorgt nicht nur für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, sondern auch für eine intakte Wärmeregulierung. Die Dämmung muss dabei dafür sorgen, dass die Wärme im Winter gespeichert wird und im Sommer abgehalten wird. Außerdem soll sie extreme Wärmeschwankungen verhindern sowie die Bildung von Kondensat als häufige Ursache von Schimmelbildung an den Außenwänden.

Die Außendämmung

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

ist auch eine so genannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt. Bei der vor gehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden in: die Bekleidung (Wetterschale), die Hinterlüftung (Luftschiicht), die Wärmedämmung und die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion). Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein zwei bis vier Zentimeter breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen. Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangfassade begünstigen diesen Effekt. Die Vorhangfassade hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom „System mit der geringsten Schadenshäufigkeit“. Grundsätzlich eignet sich die vor gehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden. Allerdings ist die Vorhangfassade teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.

Die Kellerdämmung

Beheizte Keller müssen wärmegeklämt sein, verlangt die Energie-Einsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie, son-

dern verhindert aufsteigende Kälte und kalte Füße. Als Wärmedämmung benötigt man bei Kalksandstein- und Betonwänden eine mindestens zehn Zentimeter dicke Perimeter Dämmung. Das Gleiche gilt für die Keller-sole. Kellerwände aus Wärme dämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine circa vier Zentimeter dicke Perimeter Dämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten. Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Wenn möglich sollten acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff eingeplant werden. Installationsleitungen (z.B. Wasser, Heizung, Elektro) bedürfen einer besonderen Beachtung. Deckenleuchten müssen eventuell neu befestigt und deren Anschlüsse verlängert werden. Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an. Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen wer-

den (sog. Perimeter Dämmung mit Wasser abweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.

Die Dachdämmung

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Am besten wird die Dämmschicht als Außenhaut rund um das Gebäude angebracht – etwa als Wärmedämmfassade oder im Dachbereich als Aufsparrendämmung. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Dafür gibt es spezielle Systeme aus Hartschaum-Platten und -Formelementen sowie aus Mineralwolle. Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung

ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung. Beim nachträglichen Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großen Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter: die Dämmung von innen. Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll. Die Dämmung zwischen den Sparren ist dabei das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern. Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt.

Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur wie beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung – im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

Info:

Ist der Dachraum nicht ausgebaut, aber frei zugänglich, besteht seit Einführung der Energieeinsparverordnung eine Nachrüstverpflichtung. Liegt der U-Wert bei einem Steildach über $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$, muss der Dachraum gedämmt werden, bei einem Flachdach liegt die Grenze des U-Wertes bei $0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$.



Steil- und Flachdach
Dachreparaturen
Blecharbeiten

Altbausanierung
Balkonsanierung
Aus- und Umbau



Prica
Dachtechnik GmbH

Dusko Prica Dachdeckermeister
Otto-Lilienthal-Straße 13
71034 Böblingen

Telefon 07031-224315
Fax 07031-224327
Mobil 0172-9258911

E-Mail prica-bedachungen@t-online.de



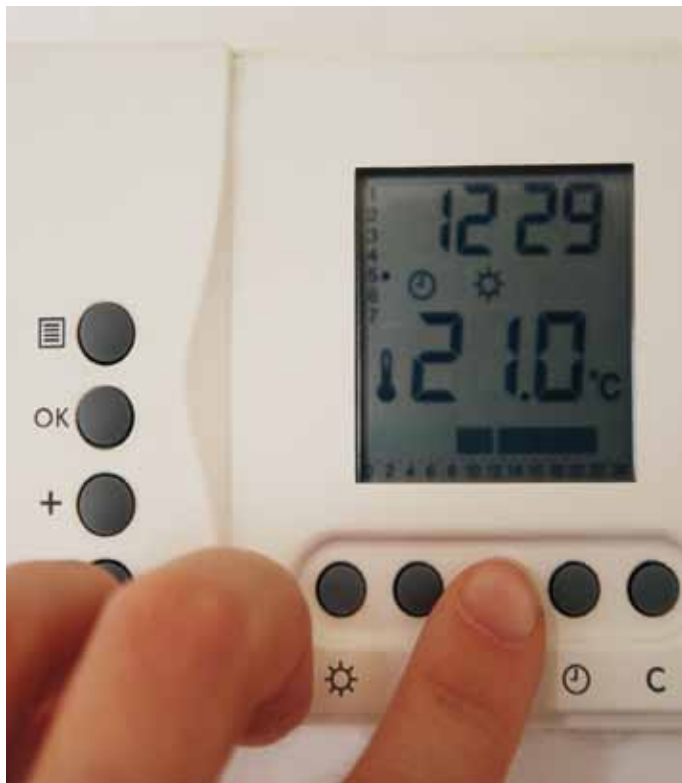
Moderne Haustechnik

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

bei der Planung eingehend damit befassen, welche Technik gewünscht und erforderlich ist. Die Voraussetzung für jedes Haus ist ein Stromanschluss, um weitere technische Maßnahmen tätigen zu können.

SmartHouse-Technik

Das SmartHouse-Konzept fördert facettenreich eine vernetzbare und kommunikationsfähige Haus- und Gebäudetechnik. Diese technischen Errungenschaften können im Alltag vielseitig unterstützen. Ein Funksystem gibt beispielsweise Auskunft darüber, ob beim Verlassen des



Hauses alle Türen und Fenster verschlossen wurden.

Raumqualität durch moderne Lüftungsanlagen

Ein regelmäßiger Austausch der verbrauchten Raumluft gegen frische Außenluft verhindert, dass sich Schimmel bildet. Experten empfehlen alle zwei bis drei Stunden für fünf Minuten

zu lüften und im Optimalfall für Durchzug zu sorgen. Einfacher geht es mit steuerbaren Fenstern oder einer eingebauten kontrollierten Be- und Entlüftung.

Barrierefreies Bad

Durch eine Beeinträchtigung des Körpers kann sich das gewohnte Umfeld in einen Hindernisparcours verwandeln. Vor allem das Bad

möchte jeder möglichst lange ohne fremde Unterstützung nutzen können, da es sich hier um einen intimen Bereich handelt.

Eine innovative Gestaltung des Sanitärbereichs, die einen barrierefreien Zugang ermöglicht, verhilft körperlich eingeschränkten Menschen, die eventuell auf einen Rollstuhl angewiesen sind, zu einer unkomplizierten Nutzung.



Elektro-Spengler

Elektro-Meisterbetrieb

- Elektroinstallationen
- Elektroheizungen
- Elektrogerätekundendienst
- Antennentechnik
- Telekommunikation
- Solarstrom
- EDV-Verkabelungen

Böblinger Str. 11 · 71034 Böblingen
Tel. 07031 / 671240 · Fax 675184
elektro.spengler@t-online.de
www.elektro-spengler.de

Und in unserem Ladengeschäft finden Sie außer diversen Elektrogeräten auch Schulartikel und einen Kopierservice. Kommen Sie doch einfach vorbei.



Förderprogramme

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet mehrere zinsgünstige Darlehen und Förderprogramme an. Mit der Maßnahme darf häufig erst begonnen werden, wenn ein schriftlicher Förderbescheid vorliegt. Deswegen sollten Sie sich im Vorfeld informieren und verschiedene Angebote vergleichen. Egal welche offizielle Stelle für die Förderung einspringen soll, beantragen Sie auf jeden Fall frühzeitig die finanziellen Mittel. Außerdem ist es ratsam, möglichst mehrere Sanierungsmaßnahmen zusammenzufassen – gefördert werden in erster Linie Maßnahmenkombinationen. Energieberater helfen Ihnen bei der Abstimmung des Energiekonzepts auf mögliche Förderprogramme. Fördermittel sind in der Regel auf eine bestimmte jährliche Höhe begrenzt.



Bauen, Wohnen und Energie sparen

KfW-Förderprogramme

Energieeffizientes Sanieren	unterstützt die Sanierung von Altbauten, mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu senken (seit März 2011 auch Förderung von Einzelmaßnahmen)
Energieeffizientes Bauen	unterstützt den Neubau oder Kauf eines KfW-Effizienzhauses 70 (oder eines besseren energetischen Standards)
KfW-Wohneigentumsprogramm	unterstützt Baumaßnahmen sowie den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung, wenn der/die Käufer selbst darin wohnen werden
Wohnraum modernisieren	unterstützt die Sanierung bzw. Modernisierung eines Hauses/einer Wohnung, um den Energieverbrauch zu senken
KfW-Programm Erneuerbare Energien	unterstützt Investitionen in Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Biomasse, Tiefengeothermie, Solarkollektoranlagen)
Altersgerecht Umbauen	unterstützt die Beseitigung von störenden Hindernissen und Baumaßnahmen, die zur Barrierefreiheit beitragen

BAFA-Förderprogramme

Energiesparberatung – „Vor-Ort-Beratung“	unterstützt wird eine Energieberatung für Gebäudeeigentümer sowie Mieter und Pächter
Förderprogramm „Erneuerbare Energien“	unterstützt Investitionen in Anlagen zur Nutzung Erneuerbaren Energien wie z. B. Solaranlagen
Förderprogramm „Kraft-Wärme-Kopplung“	unterstützt die Stromerzeugung mithilfe von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen
Förderung von Solar-kollektoranlagen	unterstützt den Betrieb einer Solarkollektoranlage

www.bbg-boeblingen.de

Schöner wohnen, besser leben.



Der Schlüssel zu Ihrem Traum.



Böblinger Baugesellschaft mbH

www.bbg-boeblingen.de
Telefon 07031/6602-0
Marktplatz 31, Böblingen

- A** Wärmedämmung Außenwände 10 cm
15 – 20 EUR/m²
- B** Wärmedämmung Dach 10 cm
15 EUR/m²
- C** Solar-Kollektor
3.500 – 6.000 EUR
- D** Photovoltaik
5.000 EUR je kW/p
- E** Fenster-Erneuerung
200 – 300 EUR/Stück
- F** Holzpellets
ca. 15.000 EUR
- G** Brennkessel Öl/Gas
2.000 – 3.000 EUR



Attraktive Förderprogramme von uns nochmals vergünstigt. Details erhalten Sie bei Ihrem Sparkassenberater.

Energie clever nutzen – wir helfen Ihnen sparen!

 Kreissparkasse Böblingen

Tanken Sie Energie für Ihr Haus – senken Sie Heiz- und Stromkosten. Profitieren Sie von der Gemeinschaftsinitiative der Kreishandwerkerschaft Böblingen, der Energieagentur Kreis Böblingen und der Kreissparkasse Böblingen beim Bau, der Modernisierung und Renovierung Ihrer Wohnräume. Gemeinsam fördern wir Klimaschutz- und Energiesparinvestitionen im Landkreis – mit attraktiven Angeboten.

www.kskbb.de

www.total-lokal.de

Dank vieler Partner halten Sie diese Publikation in Händen



mediaprint
infoverlag gmbh

Förderdatenbank der Deutschen Energie-Agentur

Daneben gibt es noch zahlreiche weitere Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Einen umfassenden Überblick können Sie sich mit Hilfe der Förderdatenbank der Deutschen Energie Agentur im Internet verschaffen.

Oder Sie wenden sich direkt an die kostenlose Energie-Hotline der Dena:

Deutsche Energie Agentur
Chausseestr. 128 a
10115 Berlin

Info-Telefon 08000-736734 (täglich rund um die Uhr)

Die Energieagentur im Kreis Böblingen

Nutzen Sie die kostenlose, neutrale und individuelle Erstberatung der Energieagentur des Landkreises Böblingen. Ratsuchende Bürgerinnen und Bürger erhalten dort eine erste Grobeinschätzung der zu empfehlenden Maßnahmen, Hinweise zur Energieeinsparung, zu erneuerbaren Energien und zu möglichen Förderungen sowie Tipps zur Umsetzung.

Die drei „E“ bringen’s!

- Energiesparen (u.a. Dämmung)
- Energieeffizienz (u.a. Heizungserneuerung)
- Erneuerbare Energien (u.a. Solarthermie)

Für weitergehende Leistungen, wie z.B. die eingehende Vor-Ort-Analyse, die Erstellung konkreter Sanierungspläne oder aber die Ausstellung von Energieausweisen, benennen wir Ihnen Ansprechpartner bei Architekten, Handwerkern und Ingenieuren. Hier können wir auf das ca. 100 Energieberater umfassende Netzwerk im Landkreis Böblingen zurückgreifen.

Energieagentur Kreis Böblingen gGmbH
Parkstr. 16
71034 Böblingen
Tel. 07031 663-2040
info@ea-bb.de
Internet: www.ea-bb.de



Der Bauherr:

"Wo steht mein Haus?"

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

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


04

www.architektenprofile.de

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

03





UNSERE HÄUSER
SPAREN MIT!

Neu im Energie-Musterland: Die EnBW GebäudeBeratung.

Auch Ihr Haus kann bis zu 50 % Energiekosten sparen – mit der EnBW GebäudeBeratung: Wir kommen zu Ihnen und zeigen Ihnen, wie viel Einspar-Potenzial in Ihrem Gebäude steckt. Informieren Sie sich noch heute – damit auch Ihr Haus das Sparen lernt!

Jetzt mitsparen!
www.enbw.com

WENIGER
VERBRAUCH
GEHT AUCH!

EnBW

Energie
braucht Impulse