

Bauen in Lahr



Lahr - Vielfalt im Quadrat



Visualisierung der Landesgartenschau 2018 in Lahr – Bürgerpark

Foto: © club L94 aus Köln

Grußwort des Oberbürgermeisters Dr. Wolfgang G. Müller

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Bauinteressenten/innen,

dem Traum von den eigenen vier Wänden in Lahr kommen Sie mit
dieser Informationsbroschüre ein kleines Stück näher.

Denn bevor Sie den Entschluss zu bauen in die Tat umsetzen
können, gilt es eine Vielzahl gesetzlicher Vorschriften in die Planung
und Ausführung Ihres Bauvorhabens mit einzubeziehen. Es gibt
viel zu bedenken, abzuwägen und zu entscheiden. Mit dieser
Broschüre möchten wir Ihnen Informationen, Hinweise und Hilfe-
stellungen, insbesondere hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Vor-
schriften und Gesetze geben, Sie aber auch auf die unterschied-
lichen Förderungsmöglichkeiten hinweisen.

Sicher kann dieser Leitfaden nicht alle Fragen beantworten und
nicht alle Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls berücksichti-
gen. Deshalb legen wir besonderen Wert auf persönliche Beratung.
Die Mitarbeiter/innen unserer Verwaltung stehen Ihnen gerne mit
Rat zur Seite. Als besonderen Service bietet die Stadt Lahr allen
Bauwilligen eine kostenlose Erstberatung an. Machen Sie von un-
serer Bauberatung beim Stadtplanungsamt gerne Gebrauch.

Als Mittelzentrum am Oberrhein ist Lahr ein idealer Wohnstandort
in hervorragender Lage mit bester Infrastruktur. Wir freuen uns
über Ihren Entschluss, hier sesshaft zu werden bzw. im Eigenbau
nunmehr sesshaft zu bleiben.

Leben Sie mit uns und genießen Sie den herrlichen Schwarzwald!

Bei der Verwirklichung Ihres Bauvorhabens wünsche ich Ihnen
gutes Gelingen. Möge diese Informationsbroschüre Ihnen bei
Ihren Entscheidungen helfen und den richtigen Weg weisen.



Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister



Inhaltsverzeichnis



- 1 Grußwort des Oberbürgermeisters Dr. Wolfgang G. Müller**
- 4 Bauen in Lahr**
 - 4 Lahr – ein idealer Ort, um gemeinsam und gut zu leben
 - 6 Ämterverzeichnis der Stadtverwaltung
 - 7 Was erledige ich wo?
 - 8 Informationen auf der städtischen Homepage
- 10 Das Baugrundstück**
 - 10 Die Auswahl des richtigen Grundstücks
 - 10 Auf der Suche nach dem perfekten Platz
 - 11 Der Grundstückskaufvertrag
 - 11 Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung
 - 11 Städtische Grundstücke/Baugebiete
- 13 Vom Vorentwurf zum Bauplan**
 - 13 Wie die Idee auf das Papier gelangt
 - 13 Der richtige Ansprechpartner
 - 14 Wichtige Hinweise zur Gestaltung
- 15 Das öffentliche Baurecht**
 - 15 Das Baurecht allgemein
- 16 Das Bauplanungsrecht**
 - 16 Bauleitplanung
 - 16 Flächennutzungsplan
 - 16 Bebauungsplan
 - 17 Grünordnungsplan
 - 17 Ausnahmen und Befreiungen
 - 17 Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 18 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich
 - 18 Außenbereich
- 19 Das Bauordnungsrecht**
 - 19 Allgemein
 - 19 Abstandsflächen
 - 20 Die am Bau Beteiligten
 - 21 Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit
 - 21 Genehmigungsverfahren
 - 23 Der Bauantrag
 - 24 Nachbarbeteiligung
 - 24 Kosten in Bausachen
 - 25 Baulast und Baulastenverzeichnis
 - 25 Bauen ohne Baugenehmigung
- 26 Fundament und Rohbau**
 - 26 Die wichtigsten Schritte zur Vorbereitung
 - 26 Das Fundament – die Basis der eigenen vier Wände
 - 27 Der Keller als Pufferzone
 - 27 Wände und Decken – das Haus nimmt seine Formen an
- 28 Baufinanzierung und Fördermöglichkeiten**
 - 28 Die Baufinanzierung
 - 29 Baukostenberechnung
 - 29 Persönliche Leistungsbilanz
 - 29 Ausgaben/monatlich
 - 29 Berechnung der maximalen Gesamtkosten/Gesamteinnahmen
 - 30 Beratung ist alles
 - 30 Weitere Finanzierungsmöglichkeiten
 - 31 Hausbau beschlossen – wie geht es jetzt weiter?
 - 31 Förderprogramme
 - 31 KfW-Förderprogramme
 - 32 BAFA-Förderprogramme
 - 32 Förderbank der Deutschen Energieagentur
 - 32 Informationsangebot im Internet
 - 33 Fördermöglichkeiten durch die Stadt Lahr
- 34 Erfolgreich sanieren**
 - 35 Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks
 - 35 Energetische Sanierung
- 38 Denkmalschutz**
 - 38 Das Baudenkmal
 - 39 Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen
- 40 Ökologisches Bauen**
 - 40 Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen
 - 40 Fenster – Lichtquelle und Wärmedämmung
 - 41 Konsequente Dämmung von Kellern
 - 41 Bauen mit der Sonne
 - 42 Solaranlagen – Wärmegewinnung mit Hilfe der Sonne
 - 43 Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen
- 43 Impressum**
- U3 Branchenverzeichnis**
U = Umschlagseite



SCHLÜSSELFERTIG BAUEN IN HOCHWERTIGER MASSIVBAUWEISE



- | Individuell geplante Fertigbauweise
- | Wasserundurchlässige Unterkellerung
- | Alle Leistungen mit Festpreisgarantie
- | Durchdachte Bauträgerprojekte



FERTIGBAU WOCHNER
Ein Unternehmen der VOGEL-Bau Gruppe

 07427 77 - 416 | info@wochner.de

www.wochner.de



**UNTERNEHMENSGRUPPE
VOGEL-Bau Lahr**

www.vogel-bau.de

Lahr – ein idealer Ort, um gemeinsam und gut zu leben.



*Visualisierung
der Landes-
gartenschau 2018
in Lahr – Seepark*

Foto: © club L94 aus Köln

Von den Geroldseckern 1218 an einem wichtigen Knotenpunkt der Region gegründet, ist Lahr heute eine lebendige Industrie- und Handelsstadt, die geprägt ist durch ihre vielen historischen Gebäude sowie interessante Neubauten.

Am Eingang des Schuttertals gelegen vereinigt Lahr seit der Gemeindereform von 1972 die Kernstadt mit sieben traditionsreichen Umlandgemeinden. Von den insgesamt 44.000 Einwohnern wohnen gut 15.000 in den Stadtteilen.

Durch die Eingemeindung gewann Lahr einen sehr vielfältigen Charakter. Mit Reichenbach und Kuhbach reicht die Stadt deutlich in den Schwarzwald hinein, während Sulz und Mietersheim den hügeligen, weinreichen Vorbergen zuzuordnen sind. Die drei westlichen Stadtteile Hugsweier, Kippenheimweiler und Langenwinkel liegen dagegen bereits in der Rheinebene. Damit kann Lahr als Wohnstandort für Mieter und Eigentümer unterschiedlichste attraktive Lagen bieten – dies sogar zu meist moderaten Preisen!

Mehr als 3.600 Unternehmen mit knapp 24.000 Beschäftigten sind am Wirtschaftsstandort Lahr aktiv. Hier gibt es einen vielfältigen Branchenmix mit innovativen und kreativen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen. Er reicht vom medizinischen Bereich über Automobilzulieferung oder Verpackungsindustrie bis hin zum prosperierenden Logistiksektor auf dem Flughafengelände.



Lahr aus der Luft

Schloßplatz



Lahr bietet als Kultur- und Einkaufsstadt nahezu unbegrenzte Möglichkeiten. Musik – Tanz – Theater – Kunst und mehr! Unter diesem Motto bietet die Stadt ein beachtliches Kulturangebot. Weit über die Grenzen hinaus bekannt ist die Chrysanthema. Farbenfrohe Blütenbeete schmücken im Herbst die gesamte Innenstadt und locken hunderttausende Besucher nach Lahr.

Auch im Bereich Aus-, Fort- und Weiterbildung ist Lahr bestens positioniert. Mit einer

hervorragenden Infrastruktur an gut ausgestatteten allgemeinbildenden Schulen und einer Vielzahl weiterer Bildungseinrichtungen setzt die Stadt Maßstäbe. Sie verfügt außerdem über eine gute soziale Infrastruktur und ein vielfältiges Angebot für alle Generationen. Ideale Rahmenbedingungen zu schaffen, insbesondere für Kinder und Jugendliche, ist ein wesentliches Ziel der städtischen Jugend- und Sozialarbeit. So ist es nicht verwunderlich, dass Lahr mit innovativen Schul- und Betreuungskonzepten immer wieder landes- und bundesweite Beachtung findet.

Die Stadt hat sich auch zum Ziel gesetzt, mehr Bewusstsein für Familien zu schaffen, den gleichen Zugang von Frauen und Männern zu Erwerbs- und Familienarbeit zu erreichen, Angebote der Betreuung und Bildung zu verbessern, Eltern in ihrer Erziehungskompetenz zu fördern und zu unterstützen sowie gemeinsam mit allen relevanten gesellschaftlichen Gruppen die Familien zu stärken.

Nicht zuletzt bietet Lahr einen hohen Freizeitwert. Zahlreiche Angebote in und um Lahr, angefangen beim Wasserpfad Sulzbachtal über Spielplätze, Parkanlagen oder Golfplatz bis zu den Lahrer Bädern, runden das vielfältige Angebot ab. Allein, mit der Familie oder in einem der über 300 Lahrer Vereine – es gibt unzählige Möglichkeiten hier aktiv zu sein.



Rathaus Lahr – Sitz des Oberbürgermeisters



Ehemaliges Kasernenareal

Ämterverzeichnis der Stadtverwaltung



Rathaus Nordflügel
– Bürgerbüro

Stadt Lahr
Rathausplatz 4
77933 Lahr
www.lahr.de

Öffnungszeiten:

Mo 08:30 bis 12:30 Uhr
Die 08:30 bis 12:30 Uhr
Mi 08:30 bis 12:30 Uhr
Do 13:00 bis 18:00 Uhr
Fr 08:30 bis 12:30 Uhr

**Rechts- und Ordnungsamt,
Abt. Bauordnung**

Rathaus 2, EG
Rathausplatz 7
Tel. 07821 910-0350
Fax 07821 910-0352
bauordnung@lahr.de

Stadtplanungsamt

Rathaus 2, 1. OG
Schillerstraße 23
Tel. 07821 910-0680
Bauberatung: 07821 910-0690
Fax 07821 910-0682
stadtplanungsamt@lahr.de

Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Abt. Liegenschaften und

Verwaltungsservice

Rathaus 2, OG
Schillerstraße 23
Tel. 07821 910-0610
Fax 07821 910-0612

Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Abt. Vermessung

Rathaus 2, EG
Schillerstraße 23
Tel. 07821 910-0700
Fax 07821 910-0702
vermessungsamt@lahr.de

Gutachterausschuss

Rathaus 2, OG
Schillerstraße 23
Tel. 07821 910-0710

Stadtbauamt

Abt. Tiefbau
Rathaus 2, 1. OG
Rathausplatz 7
Tel. 07821 910-0650
Fax 07821 910-0652

Wirtschaftsförderung

Rathaus Nordflügel
Rathausplatz 4
Tel. 07821 910-0118
Fax 07821 910-0107

Bürgerbüro

Rathausplatz 4
Tel. 07821 910-0333
Fax 07821 910-0444

Öffnungszeiten:

Mo 08:30 bis 17:00 Uhr
Die 08:30 bis 17:00 Uhr
Mi 08:30 bis 13:00 Uhr
Do 08:30 bis 18:00 Uhr
Fr 08:30 bis 17:00 Uhr
Sa 10:00 bis 13:00 Uhr

Sonstige Institutionen

Ortenauer Energieagentur

Wasserstraße 17
77652 Offenburg
Tel. 0781 98471-0
info@ortenauer-energieagentur.de

**Klimaschutz- und Energieagentur Baden-
Württemberg**

Kaiserstraße 94a
76133 Karlsruhe
Tel. 0721 98471-0
Fax 0721 98471-20
info@kea-bw.de

Deutsche Energie-Agentur

Chausseestraße 128a
10115 Berlin
Tel. 08000 736734
info@dena.de

Finanzamt Lahr

Gerichtstraße 5
Tel. 07821 283-0
Fax 07821 283-100
poststelle@fa-lahr.bwl.de

Notariat, Grundbuchamt

Lotzbeckstraße 44
Tel. 07821 98006-30
Fax 07821 98006-328
poststelle@notlahr.justiz.bwl.de

badenova AG & Co. KG

Alte Bahnhofstraße 10/4
Tel. 0800 2838485
Fax 07821 9744-1403

E-Werk Mittelbaden AG & Co. KG

Lotzbeckstraße 45
Tel. 07821 280-333

Was erledige ich wo?



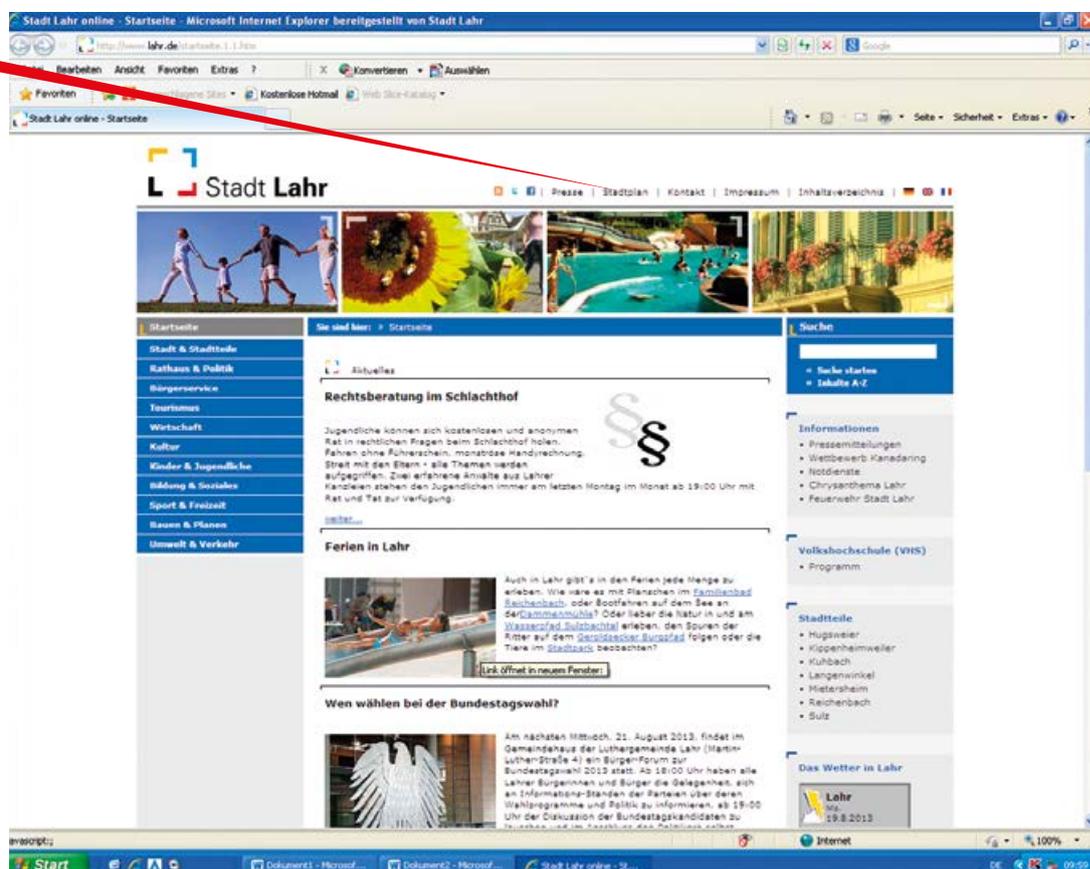
Schutterrenaturierung

Abgeschlossenheitsbescheinigungen	Rechts- und Ordnungsamt, Abt. Bauordnung
Altstadtsanierung	Stadtplanungsamt
Anmeldung am Wohnsitz	Bürgerbüro
Bauanträge, Bauvoranfragen, Baugenehmigungen	Rechts- und Ordnungsamt, Abt. Bauordnung
Bauberatung	Stadtplanungsamt
Baulandumlegung	Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice
Baulasten	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abt. Vermessung
Bauleitplanung	Stadtplanungsamt
Bauplatzvergabe	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice
Bebauungspläne	Stadtplanungsamt oder www.lahr.de
Beurkundung von Grundstückskaufverträgen	Notariat
Bewertung Grundstücke	Gutachterausschuss
Bodenwertbescheinigung	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice
Denkmalschutz	Stadtplanungsamt
Dorfentwicklung	Stadtplanungsamt
Einwohnerwesen	Bürgerbüro
Elektrizität	E-Werk Mittelbaden AG & Co.KG
Energie- und Klimaberatung	Ortenauer Energieagentur oder Dt. Energie Agentur
Entwässerung	Stadtbauamt, Abt. Tiefbau
Erbbaurecht	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abt. Liegenschaften
Erschließungs- und Abwasserbeiträge	Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice
Flächennutzungsplan	Stadtplanungsamt
Förderprogramme	Ortenauer Energieagentur oder Dt. Energie Agentur
Gas	badenova AG & Co.KG
Grundsteuer	Finanzamt Lahr
Grundstücksan- und -verkauf	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice
Grundstücksentwässerung	Stadtbauamt, Abt. Tiefbau
Höhenaufnahmen	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abt. Vermessung
Kanalisation	Stadtbauamt, Abt. Tiefbau
Lagepläne	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abt. Vermessung
Miete, Pacht	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice
Sanierungen	Stadtplanungsamt
Städtebauliche Planung	Stadtplanungsamt
Steuerfreibeträge	Finanzamt
Straßenbau	Stadtbauamt, Abt. Tiefbau
Trinkwasser	badenova AG & Co.KG
Vermessungen	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abt. Vermessung
Verpachtung städt. Grundstücke	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice
Vorkaufsrechte	Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice
Wohnungsbauförderung	Bürgerbüro

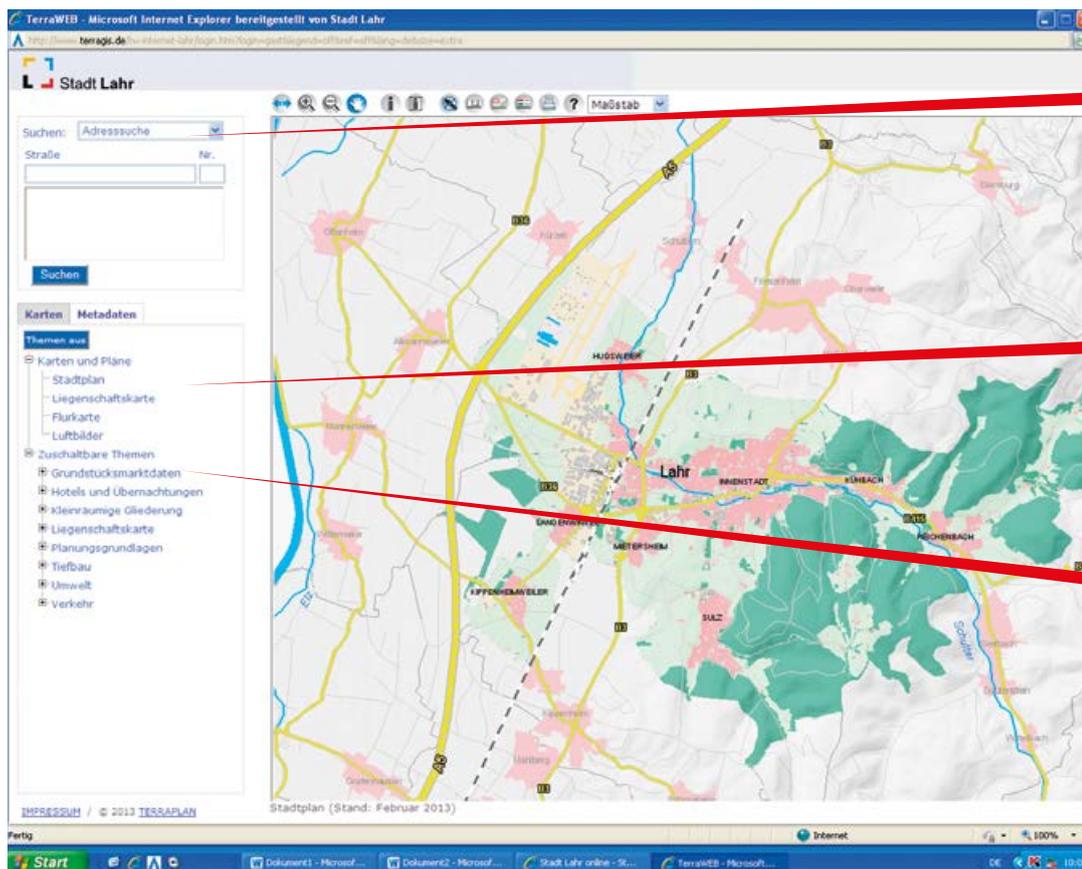
Informationen auf der Homepage der Stadt Lahr.

Einzelne Grundstücke sowie sämtliche Bebauungspläne können auf der Internetseite www.lahr.de eingesehen werden.

1. Klick auf den Stadtplan

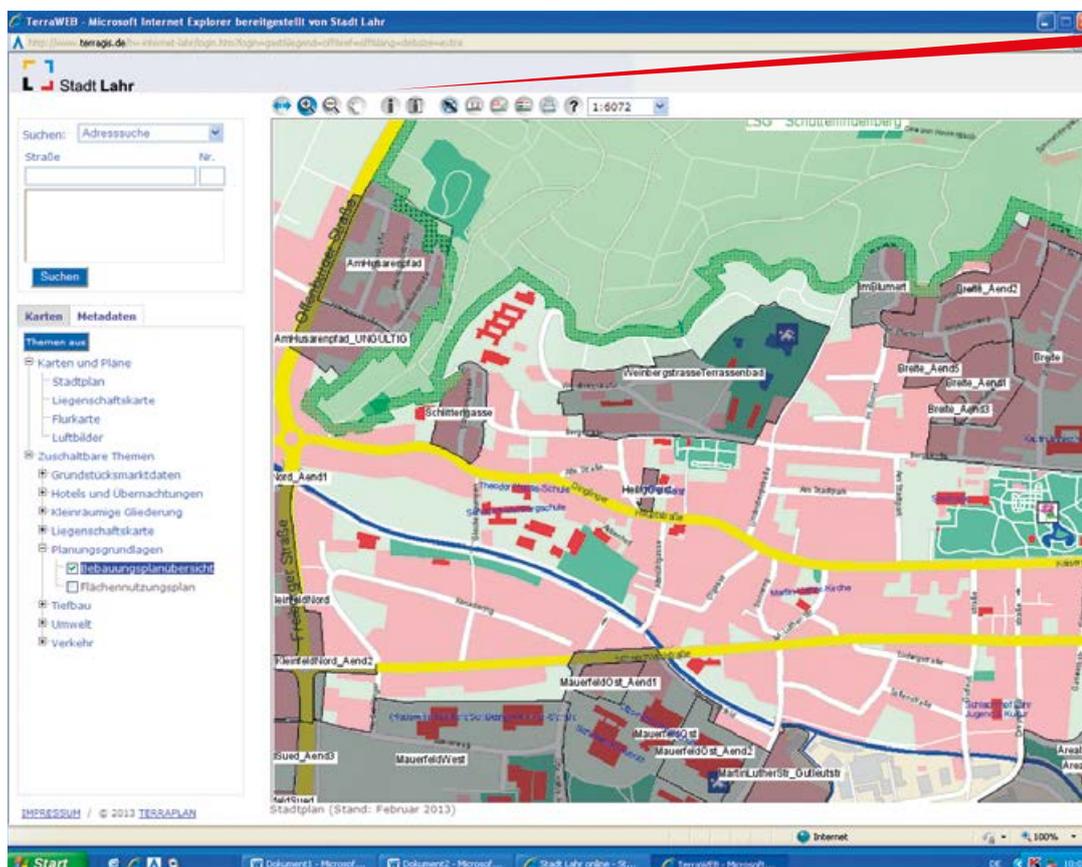


2. Wählen Sie eine geeignete Bildschirmauflösung aus, damit Sie zu dieser Übersicht gelangen.



Hier besteht die Möglichkeit, nach Adressen, Flurstücksnummern oder direkt nach Bebauungsplänen zu suchen.

Wählen Sie hier die Karte nach Ihren Bedürfnissen aus: Stadtplan, Liegenschaftskarte, Luftbild etc. und schalten Sie außerdem die zusätzlich gewünschten Themen ein (z. B. die Bebauungsplanübersicht unter „Planungsgrundlagen“).



3. Um Informationen über den Bebauungsplan zu erhalten, klicken Sie auf das I und anschließend in das gesuchte Gebiet.

Das Baugrundstück

Das Baugrundstück



Modernes Wohnhaus in Lahr

■ Tipp:

Verwechseln Sie nicht Bauerwartungsland mit Bauland, da sich der Baubeginn bei ersterem um einige Zeit hinauszögern kann, bis es als Bauland freigegeben wird. Ein Grundstück ist außerdem nur dann bebaubar, wenn es an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt damit verbunden ist. Informationen dazu erhalten Sie bei der Stadtverwaltung Lahr.

Die Auswahl des richtigen Grundstücks

„Baugrund in Lahr, 600 Quadratmeter, sonnige Lage“ lautet eine vielversprechende Anzeige im Immobilienteil der Tageszeitung. Die Wahl des Grundstücks bedeutet einen wichtigen Schritt in Richtung Eigenheim. Doch hier sind einige Faktoren zu beachten, um unvorhergesehene Überraschungen später zu vermeiden. Denn die Entscheidung für einen bestimmten Standort ist nicht so einfach rückgängig zu machen wie die Wahl eines Vorhangstoffs oder der Farbe für das Sofa. Deshalb sind Information, Zeit und Geduld an dieser Stelle unabdingbar.

Auf der Suche nach dem perfekten Platz

Da es sich um den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Lebens handelt, sollten Sie bei der Standortsuche besonders sorgfältig vorgehen. Vorab sind einige Fragen zu klären: Wird ein Grundstück in der Stadt oder auf dem Land bevorzugt? Soll es ruhig und abgeschieden liegen oder schnellen

Zugang zum Zentrum bieten? Richtlinien liefern 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 Stadtverwaltung im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan in Erfahrung bringen (Bauberatung, Stadtplanungsamt, Tel. 07821 910-0690). Beachten Sie dazu auch die folgenden Kapitel.

Auf dem Weg zum eigenen Grundstück holen Sie am besten anfangs Informationen über bestehende Angebote durch Zeitungsannoncen, 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.
- Bestehen Baulasten? Sind im Grundbuch Lasten oder Beschränkungen eingetragen?

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.

Der Grundstückskaufvertrag

Wurde nun das persönliche Traumgrundstück ausgewählt, geht es ans Eingemachte. Der Kaufvertrag soll abgeschlossen werden, der – laut Vorschrift des Gesetzgebers – nur durch eine notarielle Beurkundung rechtliche Wirksamkeit erlangt. Da Sie als Käufer die Kosten für den Notar tragen werden, sollten Sie sich auch die Möglichkeit einräumen, diesen selbst zu wählen. Er wird einen Kaufvertragsentwurf vorlegen, den Sie sorgfältig im Vorab prüfen können. Vergleichen Sie den Preis mit dem anderer Objekte ähnlicher Größe und werden Sie aufmerksam, wenn er deutliche Abweichungen zeigt. Informationen über die Wertlage der Grundstücke sind bei der Stadtverwaltung oder auf www.lahr.de frei zugänglich. Neben den Kosten für den reinen Grundstückserwerb dürfen die anfallenden Nebenkosten nicht vergessen werden: Der Notar muss bezahlt werden, der Preis für die Grundbucheintra-

gung beträgt 0,5 Prozent des Kaufpreises und für die Grunderwerbssteuer muss mit ca. 5 Prozent des Gesamtkaufpreises gerechnet werden. Nach der Überprüfung des Vertrags findet ein Termin beim Notar statt, der nach erfolgter Zahlung veranlasst, dass der Käufer zum rechtmäßigen Eigentümer überschrieben wird. Dies wird rechtlich wirksam mit dem Eintrag ins Grundbuch.

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.

Baugebiete/Grundstücke in Lahr

Die Stadt Lahr bietet regelmäßig Bauplätze für Wohn- oder Gewerbebebauung an.

Gegenwärtig können in folgenden Gebieten Bauplätze zur **Wohnnutzung** angeboten werden:

■ Info:

Das Risiko Altlasten
Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser sind eine nicht zu unterschätzende Gefahrenquelle für Ihre Gesundheit und mindern zudem den Wert des Grundstücks enorm. Angesichts des großen Risikos machen sich daher Recherchen im großen Umfang immer bezahlt. Bei der Abteilung Öffentliches Grün und Umwelt, Sachgebiet Altlasten (Tel. 07821 910-0664) kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt.



Baugebiet Hosematten II, Kernstadt



Baugebiet Heubühl, Stadtteil Reichenbach

Das Baugrundstück

Das Baugrundstück



Baugebiet Hexenmatt,
4. Änderung Stadtteil Reichenbach

Weitere Grundstücke für Eigenheime in der Kernstadt gibt es im Gebiet **Beim Hohbergsee.**
Verkauf und Beratung über Firma Parkdomizil Hohbergsee GmbH, Offenburg.

Für **Gewerbe** stehen in Langenwinkel und auf dem Flugplatzgelände Flächen zur Verfügung:



Gewerbegebiet Rheinstraße Süd,
Kernstadt Lahr
Ansprechpartner:
startkLahr – Airport und Business Park
Raum Lahr
Europastraße 1
Tel. 07821 9403-0



Baugebiet Schutthalde,
2. Änderung Stadtteil Mietersheim

Bei Interesse sowie bezüglich Informationen über die Verfügbarkeit städtischer Grundstücke und bezüglich einer Auskunft über die Baulandpreisen wenden Sie sich gerne an **Herr Lindenberg,**
Abt. Liegenschaften,
Schillerstraße 23
Tel. 07821 910-0731.

Bezüglich der Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke berät Sie gerne **Herr Stallmann,**
Stadtplanungsamt (Bauberatung),
Schillerstraße 23
Tel. 07821 910-0690.



Gewerbegebiet Langenwinkel,
südlicher Teil

Vom Vorentwurf zum Bauplan



Foto: © Arsdigital - fotolia.com

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 in der Gemeinde, wo anhand dessen entschieden wird, ob für das Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren nötig ist oder ob es freigestellt werden kann. Hinweise dazu können Sie der Landesbauordnung BW entnehmen. Sorgen Sie dafür, dass die Planung bis zum Baubeginn endgültig abgeschlossen ist, denn nachträgliche Änderungen sind aufwändig und meist mit erheblichen Kosten verbunden. Allgemein

gilt: Je höher die Qualität der Pläne ist, umso weniger Fragen und Missverständnisse ergeben sich bei der Ausführung.

Der richtige Ansprechpartner

Sie sollten auf keinen Fall darauf verzichten, für die Planerstellung einen Fachmann zu beauftragen. Dieser bringt das fachliche Know-how mit, er weiß, worauf geachtet werden muss und sorgt damit für einen problemlosen Ablauf der Baumaßnahme.

Dafür eignen sich Architekten, die in jedem Fall uneingeschränkt bauvorlageberechtigt sind, oder ausgebildete Bauingenieure, die teilweise in ihrer Bauvorlageberechtigung eingeschränkt sind. Bei der Bauberatung des Stadtplanungsamtes können Sie sich erkundigen, inwieweit den Fachleuten die Berechtigung einer Bauplanung zuerkannt wird.

■ Info:

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

■ Niedrigenergiehaus:

Dies bezeichnet den aktuellen Standard, der seit Einführung der EnEV 2002 bei allen Neubauten verwirklicht werden muss. Werden die Richtlinien eingehalten, wird ein Heizbedarf von 70 bis 100 kWh/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 kW/m² 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.

Vom Vorentwurf zum Bauplan

■ Hinweis: Datenbasis als wichtiges Fundament

Die Planung für einen Neubau sollte auf gesicherten Datenbeständen basieren. Das Liegenschaftskataster liefert den Gesamtüberblick der Umgebung und die grundsätzlichen Grundstücksverhältnisse. Die Daten liegen oft schon digital vor und reichen bei ebenen Grundstücken in der Regel aus. Eine hierüber – und damit auch über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen – hinausgehende, noch exaktere Datenbasis kann die Abt. Vermessung oder ein anderes Vermessungsbüro liefern. Auf der Grundlage der amtlichen Grundstücksdaten wird ein Bestandsplan erstellt, der die exakte örtliche Lage- und Höhensituation Ihres Grundstücks zeigt.

■ Tipp:

Mit der unbedachten, willkürlichen Kombination von verschiedenen Materialien kann man das Aussehen von Häusern allenfalls verschlechtern. So ist beispielsweise die Kombination von Holzfenstern mit Eingangstüren aus Aluminium eher unglücklich. Ansprechend ist die Verwendung ortsüblicher Baumaterialien. Hier ist das Holz – besonders in waldreichen Gegenden – aufgrund seiner attraktiven Gestaltung und seiner vielseitigen Verwendbarkeit hervorzuheben.

Wichtige Hinweise zur Gestaltung

Das Haus ist wie die Visitenkarte des Besitzers. Auf einen Blick kann man Vorlieben und Geschmack erkennen, weshalb jeder Bauherr bemüht ist, sein Eigenheim möglichst ansprechend zu gestalten. Jedes Gebäude ist eine Einzelanfertigung und drückt die individuellen Vorstellungen des Besitzers aus – dabei sind einige Hinweise zu beachten. Früher entstanden sehr harmonische Dorfbilder, 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. Die typischen Hausformen und regionale Eigenheiten gehen dabei Schritt für Schritt verloren und werden durch prunkvolle Gebäude ersetzt, die kurzlebige Modeerscheinungen verkörpern.

Das soll nicht heißen, dass Sie sich absolut angleichen müssen, sondern dass sich durch etwas Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung 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 Haushaltsgröße bemessen wird, nicht überschreiten. Das Baugrundstück darf über bestimmte Flächen nicht hinausgehen. Hinsichtlich der Einzelheiten sollten Sie sich im Vorfeld bei potenziellen Förderungsstellen erkundigen.

Farbe im Garten
Deutsch
Gartengestaltung & Landschaftspflege
 Pflugstraße 14 · 77933 Lahr
 Tel. 07821/42366
 Fax 07821/956562
 Mail: deutsch-gartengestaltung@t-online.de
www.deutsch-gartengestaltung.de

King of Clean
 yes we can
Tuncay & Katrin Olcan
Reinigung & Instandhaltung
 Flugplatzstraße 69
 77933 Lahr
 Handy 0176/73240227
 Tel. 07821/5491057
 Fax 07821/5491058
kingofclean.olcan@live.de
www.kingofclean.vpweb.de



Das öffentliche Baurecht

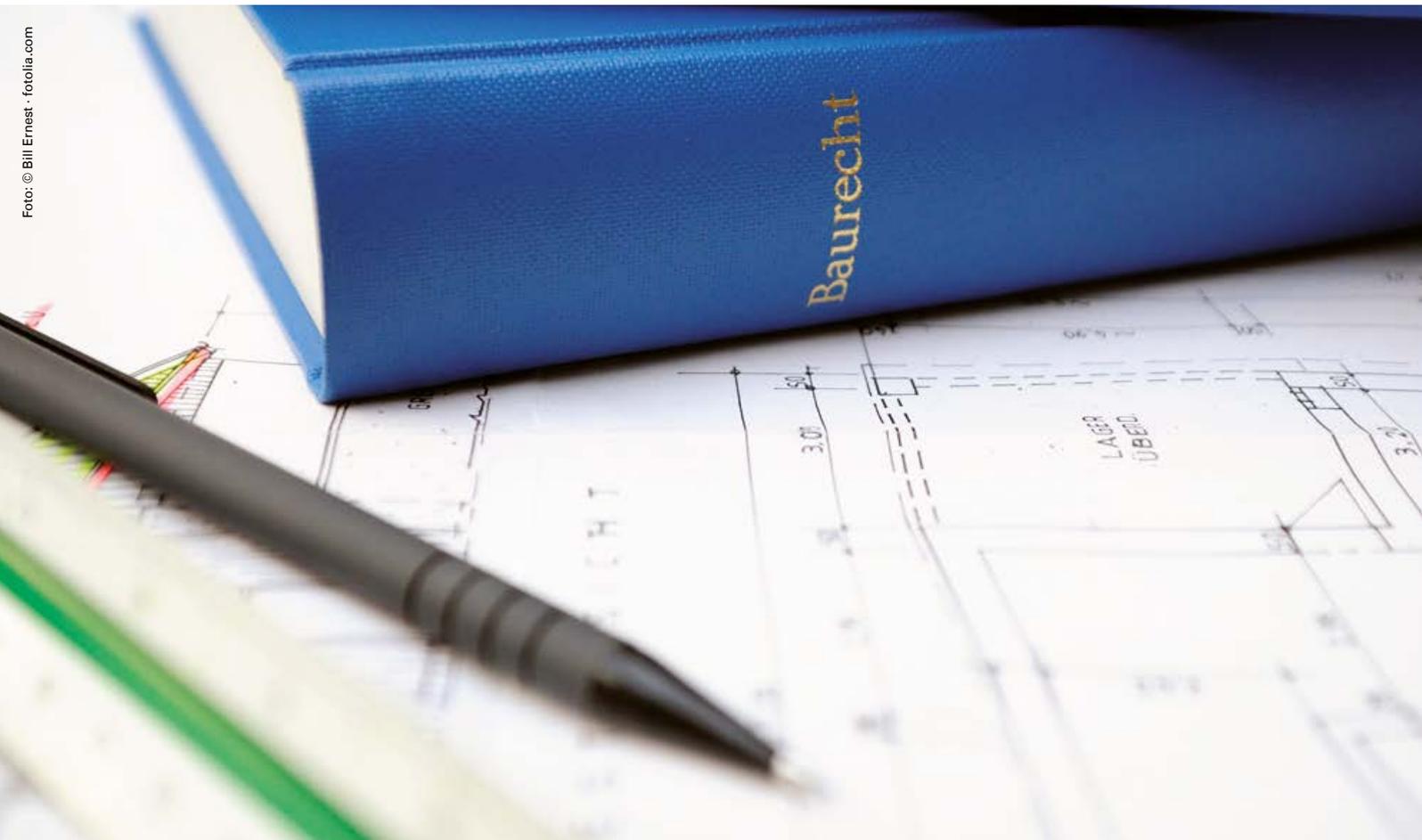


Foto: © Bill Ernest - fotolia.com

Das Baurecht – allgemein –

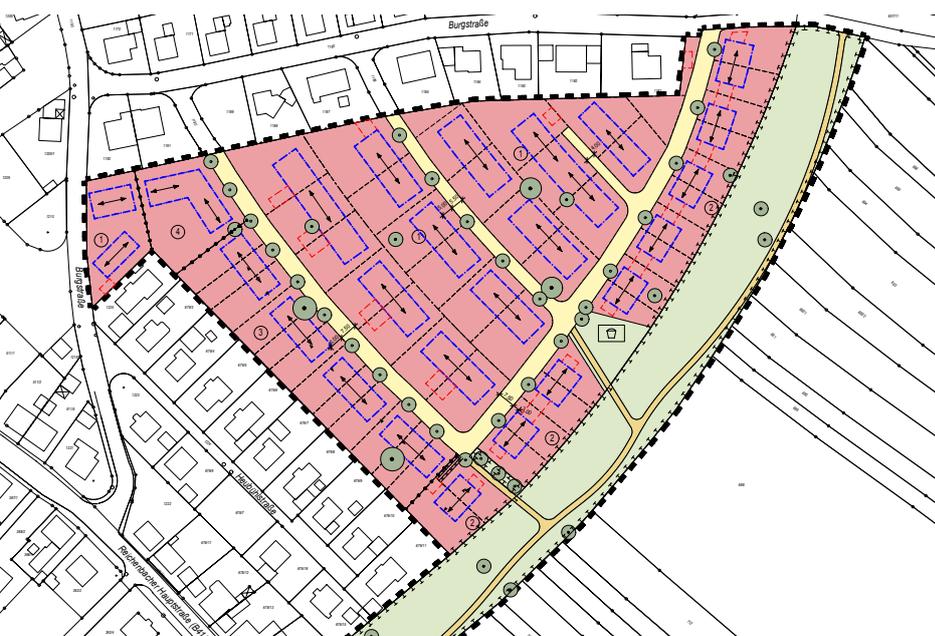
Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzlich unterschiedliche Bereiche:

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 einheit-

lich. Das Bauordnungsrecht wiederum ist geregelt durch die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO). Darin wird genau festgelegt, wie und unter welchen Umständen gebaut werden darf. Es beschäftigt sich also mit der konkreten Ausführung des Bauvorhabens.

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

Das Bauplanungsrecht



Bebauungsplan
Heubühl,
Stadtteil Reichenbach

Bauleitplanung

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

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der auch vorbereitender Bauleitplan genannt wird, versteht sich als erste grobe Planung bezüglich der Nutzung des Gemeindegebietes. Er

liefert also eine Richtlinie, ob eine Fläche zum Beispiel zum Wohnen, Arbeiten oder für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden soll. Er umfasst im Gegensatz zum Bebauungsplan das gesamte Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan besitzt allerdings noch keine allgemeine Verbindlichkeit, es entsteht also kein Anspruch auf die dargestellte Nutzung. Ein Bebauungsplan, der diese Eigenschaft dann aufweist, kann jedoch nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungsplan

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

Viele Bebauungspläne beinhalten neben den eigentlichen Festsetzungen auch noch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO über die Gestaltung von baulichen Anlagen und Freiflächen. Hier kann zum Beispiel die Auswahl der Farben der Dächer von Wohnhäusern eine Rolle spielen.

Als Bauinteressent sollten Sie sich daher auf jeden Fall bei der Bauberatung der Stadt Lahr, Stadtplanungsamt über den Inhalt des jeweiligen Bebauungsplanes informieren, um zu erfahren, ob Ihren Bauabsichten nichts im Wege steht.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch

auf Erteilung einer Baugenehmigung. Dieser Rechtsanspruch schließt jedoch nicht die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes mit ein.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) stellt innerhalb des Bebauungsplans sicher, dass die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden. Zudem wahrt er durch die Einplanung freier Grünflächen und Biotope den Erholungswert einer Region. In BW besitzt er allerdings nur Rechtswirksamkeit, wenn seine Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Wesentliche Ziele des Grünordnungsplans sind:

- Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen
- der Schutz von Biotopen und anderen schützenswerten Landschaften
- die Erhaltung von Grün- und Baumbestand
- die Negativwirkungen eines Bauvorhabens so minimal wie möglich zu halten
- die Begrünung der urbanen Flächen zur Erholungsnutzung

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

Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien kann eine Ausnahme und / oder Befreiung (§ 31 BauGB) ein eigentlich nicht zulässiges Vorhaben doch noch ermöglichen. Dabei bietet das Baugesetzbuch zwei Möglichkeiten. Zum einen kann eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sein. Zum anderen können Sie einen städtebaulich begründeten Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung müssen Sie im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich bean-



Baustelle Wohnbebauung „Goldener Winkel“

tragen, außerdem wird sie nicht bereits im Bebauungsplan aufgeführt. Befreiungen sind jedoch nur bei Einhaltung von zwei Gesichtspunkten möglich: Die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten dürfen nicht verletzt werden und die beantragte Abweichung muss außerdem städtebaulich vertretbar sein. In aller Regel muss deshalb eine besondere Grundstückssituation eine Befreiung rechtfertigen. Individuelle Gründe, die sich nicht auf das Grundstück beziehen, sondern Sie als Person betreffen, sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten und den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag mit der Gemeinde klären.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Auch der Vorhaben- und Erschließungsplan hat wie der normale Bebauungsplan die Aufgabe, für eine genau festgelegte Fläche Baurecht zu schaffen. Allerdings gibt es zwei grundlegende Unterschiede. Erstens besteht eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung, was beim Bebauungsplan nicht der Fall ist. Zweitens gibt es im

Das Bauplanungsrecht

Verfahren zur Erarbeitung des Planes einen Unterschied: Hier agiert eine Privatperson, die als Vorhaben- und Erschließungsträgerin zunächst ihre Pläne mit der Stadt abstimmt. Diese Pläne werden im Anschluss dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vorgelegt. Zusätzlich schließen die Stadt und die Privatperson einen bindenden Vertrag. Darin wird unter anderem festgelegt, dass der Vorhabenträger sein Vorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraumes durchführt.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten entstanden, da Bebauungspläne erst seit 1960 Anwendung finden. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn sich das geplante Gebäude sowohl bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, als auch hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt ohne das Ortsbild zu stören. Zudem muss die Erschließung vollständig gesichert sein und ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima darf nicht gefährdet werden. Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für die Zulässigkeit eines Vorhabens. Sie müssen sich auf Anpassungen Ihres Bauvorhabens einstellen, wenn sich die bereits vorhandenen Gebäude sehr homogen präsentieren.

Daher lohnt es sich auf jeden Fall, einen genauen Blick auf das Gebiet zu werfen, in dem Sie Ihr Bauvorhaben verwirklichen wollen und sich vorab mit der Bauberatung abzustimmen.

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 Abteilung Bauordnung frühzeitig in Kontakt zu treten.

Das Bauplanungsrecht erlaubt eine Bebauung in diesem Bereich nur, wenn Sie ein so genanntes privilegiertes Vorhaben planen und Ihnen öffentliche Interessen nicht im Wege stehen. Zu den privilegierten Bauvorhaben zählen unter anderem land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Windenergieanlagen, Biomasseanlagen und gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder sich in einem Wohngebiet nachteilig auf ihre nähere Umgebung auswirken würden. Auch solche Bauvorhaben dürfen allerdings nicht gewissen öffentlichen Belangen bezüglich des Umweltschutzes, Denkmalschutzes oder der Wasserwirtschaft widersprechen. Ferner dürfen auch die Regelungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans nicht verletzt werden. Nur wenn diese beiden Bedingungen erfüllt sind, ist ein Bauvorhaben innerhalb des Außenbereichs zulässig. Wenden Sie sich im konkreten Falle direkt an die Abt. Bauordnung der Stadt Lahr, Tel. 07821 910-0353, wenn Sie weitere Fragen haben.

■ Fazit:

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

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

Das Bauordnungsrecht

Allgemein

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

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

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

Abstandsflächen (§ 5 LBO)

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

„Bei der Bemessung der Abstandsfläche bleiben außer Betracht

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

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

- „allgemein 0,4 der Wandhöhe,
- in Kerngebieten, Dorfgebieten und in besonderen Wohngebieten 0,2 der Wandhöhe,
- in Gewerbegebieten und in Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe.

Sie darf jedoch zweieinhalb Meter, bei Wänden bis fünf Meter Breite zwei Meter nicht unterschreiten.“

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

Abstandsflächen in Sonderfällen (§ 6 LBO)

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

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



Chrysanthema – Blumenbeet auf dem Sonnenplatz



Urteilsplatz bei Nacht

Das Bauordnungsrecht



Dorfmitte in Mietersheim

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 nach den §§ 43-45 am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden.“

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

Bauherr (§ 42 LBO)

Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder kenntnissgabepflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Entwurfsverfasser, geeignete Unternehmer und einen geeigneten Bauleiter zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen an die Baurechtsbehörde.

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

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

Entwurfsverfasser (§ 43 LBO)

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

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

Unternehmer (§ 44 LBO)

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

Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachkräfte zu bestellen.

Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich. Der Unternehmer bleibt dafür verantwortlich, dass die Arbeiten der Fachkräfte entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.“

Bauleiter (§ 45 LBO)

„Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Entwurfsverfassers entspricht. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten; die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt. Verstöße, denen nicht abgeholfen wird, hat er unverzüglich der Baurechtsbehörde mitzuteilen.“

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

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 49 LBO)

Grundsätzlich bedarf die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO entbindet Sie nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-

rechtliche Vorschriften gestellt werden und lassen die Eingriffsbefugnisse der Baurechtsbehörde unberührt.

Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 50 LBO)

§ 50 LBO legt fest, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen. Dazu gehören zum Beispiel Gebäude ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt oder die meisten Garagen. Es ist Ihnen als Bauherren aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung bei der Abt. Bauordnung zu informieren.

Die Entscheidungen trifft die zuständige untere Baurechtsbehörde. Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei.

Genehmigungsverfahren

Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)

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

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

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

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



Cityresidenz

Foto: © Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr

Das Bauordnungsrecht



Cityresidenz

Foto: © Ackermann Architekten

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

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

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

Baugenehmigungsverfahren (§ 58 LBO)

Wenn keine Ausnahmeregelung greift, wird im Baugenehmigungsverfahren ganz regulär der gesamte Bauantrag auf Über-

einstimmung 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.“

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

Teilbaugenehmigung (§ 61 LBO)

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

Geltungsdauer der Genehmigung (§ 62 LBO)

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

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

Bauvorbescheid (§ 57 LBO)

Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids soll abklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner baurechtlicher Fragen für die Realisierung

des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen:

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

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 dreifacher Ausfertigung bei der Stadt Lahr, Abt. Bauordnung, Rathausplatz 7 einzureichen.

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

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

- ein Bauantragsformular
- ein einfacher oder qualifizierter Lageplan
- die Bauzeichnungen
- die Baubeschreibung
- die 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.

Bauvorlagen und Bauantrag (§ 53 LBO)

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

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht gegebenenfalls mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und eventuell Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

„Im Kenntnissgabeverfahren hat die Gemeinde innerhalb von fünf Arbeitstagen

- dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich zu bestätigen und
- die Bauvorlagen sowie Anträge nach § 51 Abs. 5 (Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen), wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten.“



Urteilsplatz

Das Bauordnungsrecht



Neubau
Mehrfamilienhaus,
Albrechtstraße

Foto: © Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr

Vorstehendes gilt nicht, wenn die Gemeinde feststellt, dass

- die Bauvorlagen nicht vollständig sind,
- die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,
- eine hindernde Baulast besteht oder
- planungsrechtliche Belange entgegenstehen.

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

Fristen im Genehmigungsverfahren, gemeindliches Einvernehmen (§ 54 LBO)

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

Über den Bauantrag entscheidet die Baurechtsbehörde innerhalb von zwei Monaten nach Vorliegen der vollständigen Bauvorlagen und aller für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen. Eine Fristverlängerung um einen weiteren Monat ist nur ausnahmsweise zulässig.

Nachbarteiligung (§ 55 LBO)

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine dauerhafte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Harmonisch nebeneinander zu leben ist sicherlich besser, als sich dem Stress von ständigen Streitereien auszusetzen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen. Starten Sie daher am Besten von Anfang an die Beziehung zu Ihren Nachbarn auf dem richtigen Fuß.

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

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

Dieser Paragraph legt daher fest, dass die Gemeinde die Eigentümer angrenzender Grundstücke von dem Bauantrag benachrichtigt. Das kann nur entfallen, wenn eine schriftliche Zustimmungserklärung vorliegt oder die Nachbarn durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden.

Einwendungen müssen innerhalb von vier Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung bei der Gemeinde schriftlich eingereicht werden. Bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren müssen Bedenken gegen das Bauvorhaben innerhalb von zwei Wochen bei der Gemeinde vorgebracht werden.

Kosten in Bausachen

Die Gebühren in Bausachen sind in der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Lahr geregelt. Für die Entscheidung über eine Bauvoranfrage wird eine Gebühr in Höhe von 3 Promille der Baukosten erhoben. Wenn keine Baukosten zugrunde gelegt werden können, beträgt die Gebühr mindestens 114 € und maximal 3.000 €, je nach Aufwand.

Bei der Entscheidung über einen Bauantrag beträgt die Gebühr 6 Promille der Baukosten, mindestens jedoch 114 €.

Für Entscheidungen über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen wird eine gesonderte Gebühr von mindestens 57 € und maximal 10.000 €, je nach Umfang und wirtschaftlicher Bedeutung erhoben.

Baulast und Baulastenverzeichnis (§§ 71 und 72 LBO)

– Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen –

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu überwinden, können Grundstückseigentümer durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde sogenannte Baulasten übernehmen. Mit der Baulast werden öffentlich-rechtliche Verpflichtungen für ein Grundstück übernommen, die auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam sind. Baulasten werden in das Baulastenverzeichnis aufgenommen, das beim Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Stadt Lahr geführt wird.

Die häufigsten und wichtigsten Baulasten sind

- die Abstandsflächenbaulast, bei der ein Nachbar ganz oder teilweise den erforderlichen Grenzabstand auf seinem Grundstück übernimmt
- die Vereinigungsbaulast, bei der zwei Grundstücke bauordnungsrechtlich zu einem vereinigt werden
- die Überfahrtsbaulast, bei der die verkehrliche Erschließung über ein Nachbargrundstück ermöglicht wird sowie
- Baulasten für Leitungsrechte.

Vor dem Kauf eines Grundstückes empfiehlt sich eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

Die Gebühr für die Eintragung einer Baulast trägt der Baulastbegünstigte.

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.



Schutterrenaturierung Innenstadt Südwest

Fundament und Rohbau

■ 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.

■ Tipp:

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



Foto: © Horst Schmidt - fotolia.com

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 verschiedene Telefon- und Wasserleitungen sowie Kanalrohre auf Ihrem Grundstück

verlaufen, damit die Leitungen bei den Ausgrabungsarbeiten nicht abgerissen werden. Auch Stromleitungen, die über Ihrem Grundstück angebracht sind, können zum Hindernis werden, wenn Sie beispielsweise mit einem Kran arbeiten müssen. Setzen Sie sich deshalb frühzeitig mit den zuständigen Behörden in Verbindung und klären Sie, wie Abhilfe geschaffen werden kann. Sind diese Sachen erledigt, können Sie zu den „richtigen“ Bauarbeiten übergehen.

Das Fundament – die Basis der „eigenen vier Wände“

Um das Fundament für Ihr Haus zu setzen, muss zuerst die Baugrube ausgehoben werden. Während dieser Erdarbeiten wird zunächst der Umriss des geplanten Gebäudes abgesteckt und die 20 Zentimeter dicke

Humusschicht abgetragen. Diese sollte möglichst separat gelagert werden, da sie wertvolle Nährstoffe sowie Bodenlebewesen enthält und sich deshalb hervorragend für die Gartengestaltung eignet. Danach kann die Baugrube mit der benötigten Tiefe ausgehoben werden.

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-Fertigschalssystemen 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, Leca-Leichtbetonsteine, Schlackensteine oder geschosshohe 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 Feuerschutz F 60 garantiert ist. Die Böden in den Wohnräumen sollten unbedingt mit einem Estrich ausgestattet sein, um einen bestmöglichen Dämmeffekt zu erzielen.

Einen optimalen Schutz gegen Witterungseinflüsse bietet die Verkleidung der Außenwände. Besonders an den Wetterseiten, die Wind und Niederschlägen stark ausgesetzt sind, werden solche Verkleidungen angewendet. Die gebräuchlichsten Materialien dafür sind Holz, Faserzementplatten oder Fassadensteine.

■ Info:

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

Man kennt sie ja

Kendzia

Einbau von gen. Baufertigteilen

Reparaturen und	Parkettböden, Laminat
Montage von	Einbau von Zimmertüren
Fenster und Rollläden	Holz-Terrassen
Einbau von Fertigmöbel	Raumgestaltung / Trockenbau

Dirk Kendzia
Fronmattenstraße 26
77933 Lahr / Reichenbach

Telefon 07821 / 9924271
Fax 07821 / 9926065
Handy 0176 / 10264230

E-Mail: dirk-kendzia@t-online.de

Baufinanzierung und Fördermöglichkeiten

■ Hinweis:

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



Die Baufinanzierung

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

Kassensturz – wie sieht die eigene Finanzlage aus?

Beginnen Sie mit einer Überprüfung Ihrer persönlichen Finanzen, indem Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben gegenüberstellen. Dafür können Sie die angeführte Tabelle als Leitfaden benutzen, jedoch kann die Vollständigkeit der Liste

nicht garantiert werden, da die Posten sich individuell verändern. Vielleicht haben Sie ohnehin in der Vergangenheit eine Art Haushaltsbuch geführt, um einen Überblick über Ihren regelmäßigen Verbrauch zu bekommen. Ziehen Sie nun von Ihren Einnahmen – die sich aus Gehalt, Mieteinnahmen, Kindergeld oder Ähnlichem errechnen – die anfallenden Summen Ihres monatlichen Verbrauchs ab. Grundsätzlich gilt hier, möglichst großzügig zu kalkulieren, um Spielräume offen zu lassen, falls es doch mal knapp werden sollte. Unregelmäßige Leistungen zu Ihren Gunsten, wie zum Beispiel das Urlaubsgeld, sollten Sie in der Planung außen vor lassen, da Sie sehr gut als Reserven dienen können. Denn oft werden ungeplante Kosten fällig, wenn beispielsweise die Waschmaschine den Geist aufgibt oder eine größere Reparatur am Auto anfällt. Aus obiger Rechnung ergibt sich dann Ihre monatlich tragbare Belastung, mit der Sie anfangen können die Baufinanzierung zu planen. Denn um eine Immobilie bezahlen zu können, reicht das Eigenkapital in den wenigsten Fällen aus und Sie werden sich um die Beschaffung von Fremdmitteln bemühen müssen.

Baukostenberechnung:

Grundstückskosten	
Kaufpreis oder Wert	
Grunderwerbssteuer	
Baukosten	
Wohngebäude mit allen Installationen	
Mobiliar	
Nebenanlagen (Garage, Carport, Stellplatz)	
Erschließungskosten	
Kanal und Wasser	
Energieversorgung	
Fernsehempfang	
Herstellungsbeiträge für Zufahrt, Gehweg, Straße	
Kosten für Außenanlagen	
Einfriedung	
Gartenanlage mit Bepflanzung	
Abstellplatz für Mülltonnen	
Baunebenkosten/sonstige Kosten	
Kosten für Architekt und Bauingenieur	
Nachfolgekosten	
Versicherungen (z. B. Bauherrenhaftpflicht)	
Geldbeschaffungskosten, Disagio	
Notar, Grundbucheintrag	
Schätzungskosten	
Provisionen	
Gebühren für amtliche Genehmigungen	
Sonstige Kosten (z. B. Richtfest, Telefon, usw.)	
Gesamtkosten:	

Persönliche Leistungsbilanz:

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

Ausgaben/monatlich

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

Berechnung der maximalen Gesamtkosten/ Gesamteinnahmen

+ ersparte Miete	
- Gesamtausgaben	
= verfügbarer Monatsbetrag	
mögliches Kreditvolumen	
($\times 12 \times 100$) ÷	
(Zinssatz % + Tilgungssatz %)	
+ Eigenkapital	
Maximale Gesamtkosten:	

Info:

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

Baufinanzierung und Fördermöglichkeiten

■ Tipp:

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

■ Info:

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

Beratung ist alles

Haben Sie Ihre finanzielle Situation analysiert, ergibt sich daraus der Bedarf an Fremdmitteln, die Sie über ein Kreditinstitut finanzieren müssen. Um eine „gesunde“ Finanzierung zu erzielen, sollte das Eigenkapital circa 30 Prozent des Gesamtbedarfs abdecken. Falls die Kalkulation deutlich davon abweicht, sollten Sie Ihre Finanzplanung noch einmal überdenken, damit sich keine größeren Probleme während der Bauphase einstellen. Für die Beschaffung der Fremdmittel sollten Sie sich gründlich über die aktuellen Angebote informieren. Auf dem derzeitigen Markt gibt es eine enorme Fülle an Möglichkeiten für Immobilienfinanzierungen – sei es ein Annuitätendarlehen, ein endfälliges Darlehen oder ein Kombi-Angebot. Nutzen Sie deshalb eingehend die Beratung von kompetentem Fachpersonal der Bank Ihres Vertrauens, um einen individuellen und möglichst risikoarmen Finanzierungsplan zu gestalten. Erkundigen Sie sich auch über Angebote anderer Kreditinstitute – Banken, Sparkassen und Bausparkassen – und vergleichen Sie die Konditionen, um die für Sie günstigste Variante zu ermitteln. Es kann auch hilfreich sein, sich mit Bekannten auszutauschen, die schon Erfahrung im Bereich Baufinanzierung gesammelt haben und über Vor- und Nachteile Auskunft geben können. Haben Sie sich für einen geeigneten Finanzpartner entschieden, lassen Sie Ihre bisherige finanzielle Planung fachlich beurteilen und überarbeiten. Denn oft kann es zu gravierenden Fehleinschätzungen kommen, wenn anfallende Nebenkosten oder versteckte Posten übersehen werden, was die Gesamtkosten in die Höhe schnellen lässt. Auch kann die fremde Meinung helfen, unnötige Kosten aufzudecken – denn oft ist es sinnvoller, bestimmte Projekte fallen zu lassen oder später zu realisieren. Der Bau einer Garage beispielsweise kann vorübergehend verschoben werden, bis sich die finanzielle Lage wieder stabilisiert hat.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten

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

Das Prinzip Bausparen funktioniert folgendermaßen: Mit Abschluss eines Bausparvertrags wird eine bestimmte Summe festgelegt, von der Sie circa die Hälfte in der ersten Phase ansparen. Das erfolgt durch monatliche Raten, vermögenswirksame Leistungen vom Arbeitgeber oder eine einmalige Einzahlung. Während dieser Zeit erhöht sich Ihr Guthaben zusätzlich durch die Verzinsung und die Unterstützungen vom Staat. Wenn das „Mindestguthaben“ erreicht ist, haben Sie Anspruch auf ein Darlehen in derselben Höhe, das Sie für den Bau Ihres Eigenheims nutzen können. Dieser Kredit wird dann ebenfalls in monatlichen Zahlungen rückbezahlt.

„Wohn-Riester“ ist eine weitere Möglichkeit der Baufinanzierung: Das Kapital, das Sie innerhalb eines Riester-Vertrags für Ihre Altersvorsorge ansparen, kann – laut dem Eigenheimrentengesetz – für die Finanzierung des Eigenheims verwendet werden und wird dann bis zum Rentenalter aus den Mietersparnissen wieder einbezahlt. Außerdem wird mit so genannten „Riester-Zulagen“ vom Staat die Rückzahlung eines laufenden Darlehens unterstützt.

Förderprogramme

Hausbau beschlossen – und wie geht's jetzt weiter?

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. Fördermittel sind in der Regel auf eine bestimmte jährliche Höhe begrenzt.

■ Tipp für junge Familien:

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

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, 55 oder 40 (oder eines besseren energetischen Standards)
Erneuerbare Energien	unterstützt den Bau von Solaranlagen und kombinierte Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung (für dieses Programm gibt es mehrere Varianten, so wird beispielsweise auch Tiefengeothermie gefördert)
Förderung von Baudenkmalen	eingeführt wurde ein Effizienzhausstandard „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ für öffentliche Gebäude und Wohnhäuser Optimierung der Wärmeverteilung gefördert wird die Optimierung der Wärmeverteilung bei bestehenden Heizungsanlagen als Einzelmaßnahme
KfW-Wohneigentumsprogramm	fördert den Bau oder Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung (2012 wurde der Finanzierungsteil für den Erwerb von Wohneigentum von 30 auf 100 Prozent erhöht)
Altersgerecht Umbauen	unterstützt die Beseitigung von störenden Hindernissen und Baumaßnahmen, die zur Barrierefreiheit beitragen

Traumhaft bequem: der Wüstenrot Komplett-Service!

Bei uns bekommen Sie alles aus einer Hand:

- Bausparen ■ Baufinanzierungen ■ Geldanlagen und Investmentfonds ■ Altersvorsorge
- Sach- und Personenversicherungen

Wüstenrot Service-Center · Friedrichstraße 35 · 77933 Lahr
Telefon 07821 23580 · Fax 07821 29429



Baufinanzierung und Fördermöglichkeiten

BAFA-Förderprogramme

Energiesparberatung – „Vor-Ort-Beratung“	unterstützt wird eine Energieberatung für Gebäudeeigentümer sowie Mieter und Pächter
Förderprogramm „Erneuerbare Energien“	unterstützt werden Investitionen in Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien wie z. B. Solaranlagen
Förderprogramm „Kraft-Wärme-Kopplung“	unterstützt die Stromerzeugung mithilfe von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, seit April 2012 können auch Anträge für Mini-KWK-Anlagen bis 20 kW eingereicht werden
Maßnahme zur Nutzung erneuerbarer „Energien im Wärmemarkt“ (Marktanreizprogramm)	gemeinsam mit der KfW bezuschusst dieses Programm die Förderung der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt
Förderung von Solarkollektoranlagen	unterstützt den Betrieb einer Solarkollektoranlage

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
 Chausseestraße 128a
 10115 Berlin
Info-Telefon 08000 736734
 (täglich rund um die Uhr)

Informationsangebote im Internet:

www.thema-energie.de
Energie-Spartipps für Haus und Wohnung, Finanzierungsinfos sowie Fakten zur Sonnenenergie und anderen erneuerbaren Energien.

www.initiative-energieeffizienz.de
Tipps und praktische Informationen rund um die effiziente Stromnutzung im Haushalt.

www.energiepass-aussteller-verzeichnis.de
Hier finden Sie schnell und einfach den Energiepass-Aussteller in Ihrer Nähe.

Ehemalige Luftschifferkaserne



Fördermöglichkeiten durch die Stadt Lahr

Junge Familien mit Kindern sollen beim Erwerb eines Eigenheims laut Förderrichtlinien der Stadt Lahr vom 24. Januar 2011 unterstützt werden. Auch besonders energieeffizientes Bauen soll gefördert werden.

Außer beim Bau eines Passivhauses besteht Anspruch auf Förderung nur beim Erwerb eines Bauplatzes der Stadt Lahr.

Der **Kinderzuschuss** beträgt beim Kauf eines Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauplatzes sowie beim Kauf einer Eigentumswohnung auf einem ehemals städtischen Mehrfamilienhausbauplatz pro Kind 1.500,- €. Der Zuschuss wird pro Kind und pro Bauplatz bzw. pro Wohneinheit einmalig gewährt. Gefördert werden selbst genutzte Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen.

Des Weiteren gewährt die Stadt Lahr Käufern von städtischen Bauplätzen für besonders **energieeffiziente Wohngebäude** einen Zuschuss:

- für ein KfW-Effizienzhaus 55 (Jahres-Primärenergiebedarf von nur 55 % eines vergleichbaren Referenzgebäudes) gibt es 1.000,- €
- für ein KfW-Effizienzhaus 40 (Jahres-Primärenergiebedarf von nur 40 % eines vergleichbaren Referenzgebäudes) gibt es 1.500,- €.



Albert-Schweitzer-Straße, Park

- Beim Bau eines Passivhauses gewährt die Stadt einen Zuschuss in Höhe von 2.000,- €.

Alles Nähere regeln die Förderrichtlinien der Stadt Lahr zur Förderung von Familien mit Kindern und zur Förderung von energetisch hochwertigen Wohngebäuden.

Für Informationen hierzu können Sie sich gerne an die Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice der Stadt Lahr wenden, Tel. 07821 910-0731.

Neuwerkhof



Albert-Schweitzer-Straße, Punkthaus im Süden

Erfolgreich sanieren.

Erfolgreich sanieren.

Info:

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



Suchen Sie detailliertere Informationen zum Thema „Sanieren“? Dann fragen Sie bei der Stadtverwaltung bitte nach der Broschüre „Energiebewusstes Sanieren in Lahr“. Diese befasst sich speziell mit den Themen Sanieren und Modernisieren.

An Gebäuden, die vor mehreren Jahrzehnten erbaut wurden, macht sich das Alter

meist deutlich bemerkbar. Denn die Witterung, die Abnutzung durch die Bewohner sowie weitere Einflüsse ziehen auch ein standfestes Haus in Mitleidenschaft. Und auch aus energetischer Sicht sind traditionelle Gebäude nicht sehr effektiv. Dennoch ist der Kauf eines älteren Hauses eine interessante Alternative zu einem Neubau, denn die Käufer profitieren von den beste-

 An advertisement for Schreinerei Furtwängler. It features a photograph of a modern living room interior with a large TV, a wooden cabinet, and a window. To the right of the photo is a list of services:

- Kreativer Innenausbau
- Wohnraumgestaltung
- Hochwertige Fenster und Haustüren
- Rollläden und Sonnenschutz
- Zertifizierter Einbruchschutz
- Reparaturen

 Below the photo is the company logo, a stylized 'F' inside a square, and the text "SCHREINEREI FURTWÄNGLER". At the bottom, contact information is provided:

Hexenmatt 4/1 · 77933 Lahr-Reichenbach
 Tel. 07821/98 52 86 · Fax 95 41 23
 info@schreinerei-furtwaengler.de
www.schreinerei-furtwaengler.de

 An advertisement for Löffler Schreinerei. It features the company logo, which consists of the name "LÖFFLER" in large blue letters above "SCHREINEREI" and "e. K." in smaller letters, all within a yellow diamond shape. Below the logo, it lists services:

Einrichtungen für:

- Innenausbau – Wohnen
- Haustüren – Büro und Praxis
- Zimmertüren – Ladenbau

 It also mentions "Partner der Industrie". At the bottom, contact information is provided:

77933 Lahr-Reichenbach · Hexenmatt 11
 Tel. 0 78 21/9 07 70 · Fax 0 78 21/90 77 33
www.schreinerei-loeffler.de
 E-Mail: info@schreinerei-loeffler.de

Malerbetrieb

- Innenraumgestaltung
- Fassadengestaltung
- Wärmedämmung
- Parkettböden
- Bodenbeläge



DIE ZWEI
inh. stefan roters

77933 Lahr-Hugsweier
Untere Hauptstraße 15
Tel.: 0 78 21 / 3 04 61
Fax: 0 78 21 / 98 44 50
Mobil: 0171 / 4 58 85 60
E-Mail: s-roters@t-online.de

henden Strukturen und haben die Möglichkeit, das Haus im Zuge einer Komplett-sanierung den heutigen Anforderungen anzupassen.

Was bedeutet es nun, ein Gebäude zu „sanieren“? Durch diese Maßnahme soll ein Bauwerk mit Hilfe innovativer Techniken wiederhergestellt und modernisiert werden. Indem alle Mängel beseitigt werden, soll die Wohnbarkeit wiederhergestellt und ein angemessener Lebensstandard gewährleistet werden. Zu diesen Maßnahmen zählen die Instandhaltung bzw. -setzung, die Umnutzung, die Renovierung oder Modernisierung sowie die energetische Verbesserung eines Gebäudes.

Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks

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

zuletzt besteht ein gesundheitliches Risiko, da die Atemwege sowie die Haut angegriffen werden und Kopfschmerzen auftreten können. Aus diesen Gründen sollten feuchte Mauern so schnell wie möglich trocken gelegt werden. Dafür gibt es mehrere Möglichkeiten: Bei einer Ausgrabung wird das Erdreich rund um die Hausmauer abgetragen, um eine Isolierung anbringen zu können. Dieses Verfahren ist relativ aufwendig und eignet sich am besten für freistehende Häuser. Eine sehr häufig angewendete Technik, um Feuchtigkeitsschäden zu beheben, ist die Injektion in vorgebohrte Löcher im Mauerwerk. Das Injektionsmittel verdichtet die Poren im Mauerwerk und sorgt dafür, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Diese Methode ist sehr effektiv und überzeugt durch ihr Preis-Leistungsverhältnis, jedoch sollten Sie unbedingt auf eine professionelle Anwendung achten.

Energetische Sanierung

In der heutigen Zeit spielt es eine große Rolle, ein Wohnhaus so zu renovieren, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Sogar per Gesetz – nämlich durch die Energieeinsparverordnung – wird vorgeschrieben, energiesparende Maßnahmen einzuleiten. Bei einer Sanierung richtet sich deshalb

■ Tipp:

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



SchwarzwaldEisen

Ihr Spezialist im Bereich Bauelemente:

- Haustüren
- Innentüren
- Brandschutztüren
- Tore
- Torantriebe

Schwarzwald-Eisenhandel GmbH & Co.KG

Carl-Benz-Straße 11, D-77933 Lahr, Telefon 07821 5805-0, Fax 07821 5805-111

Internet: www.schwarzwald-eisen.de · E-Mail: info@schwarzwald-eisen.de

Erfolgreich sanieren

Erfolgreich sanieren



Foto: © Alterfalter - fotolia.com

einsparmöglichkeit: 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 und das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern. Dafür gibt es verschiedene Methoden der **Außendämmung**, wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine so genannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt. Besonders bei Altbauten mit gegliederten Fassaden, Fensterleibungen, Verzierungen etc. sollte eine Außendämmung vorab mit der Bauberatung beim Stadtplanungsamt abgestimmt werden.

das Hauptaugenmerk auf die Dämmung, damit so wenig Heizenergie wie möglich verschwendet wird. Dabei kann bei alten Häusern, die oft Unmengen von Heizenergie schlucken, der Verbrauch auf drei bis vier Liter im Jahr pro Quadratmeter gesenkt werden. Eine funktionstüchtige Wärmedämmung ist die größte Energie-

Auch die **Kellerdecke** sollte gut gedämmt sein, um aufsteigende Kälte abzuhalten und somit kalte Füße zu vermeiden. Acht

Der Fachmann für:

- Innen- und Außenputz
- Vollwärmeschutz
- Reparaturen
- Gerüstbau

Klaus Schwarzwälder
Stukkateurmeister

77933 Lahr
Stefanienstraße 77
Tel. 0 78 21/2 43 09
Fax 0 78 21/2 91 76
www.Klaus-Schwarzwaelder.de

Fensterbau

J. Klähr, Glasermeister

- Holz, Holz-Aluminium, Kunststoff & Metall
- Fenster & Balkontüren
- Haustüren & Haustürvordächer
- exklusive Türfüllungen aus Glas
- Glasplatten & Spiegel
- Jalousien, Rolläden & Markisen
- Ausführung sämtlicher Reparaturen
- Insektenschutz (fest, dreh- oder verschiebbar, Rollos)
- Velux Dachfenster und Zubehör
- Fenster aus modifiziertem Holz

77933 Lahr
Breitmatten 24
Telefon 0 78 21/7 61 52
Telefax 0 78 21/7 62 17
Internet: www.klaehr.de

Das Holz für besondere Fenster

accoya
the strength within

bis zwölf Zentimeter Dämmstoff sollten hier eingeplant werden, allerdings müssen Sie sich auch immer nach den örtlichen Gegebenheiten richten, wie zum Beispiel der Höhe von Tür- und Fensterrahmen.

Die **Fenster** sind ein weiterer wichtiger Faktor für eine effektive Wärmedämmung, da eine luftdichte Gebäudehülle unbedingt garantiert sein muss, um Energie einzusparen. Dafür gibt es eine Fülle an technisch hochentwickelten Modellen, die zur Wärmespeicherung beitragen.

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das **Dach** nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Die Sanierung und Modernisierung eines Wohngebäudes – besonders energiesparende Maßnahmen – werden von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) mit zinsgünstigen Krediten gefördert.



Foto: © Fresh Paint - fotolia.com

■ **Tipp:**

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

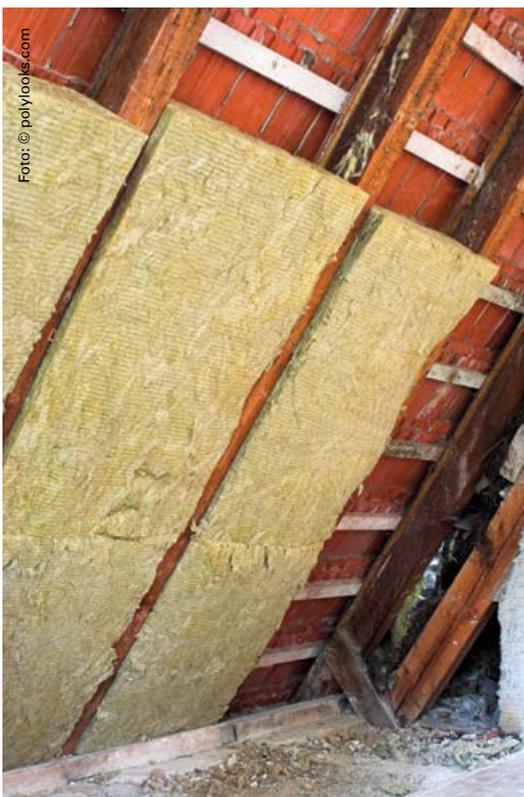


Foto: © polytools.com

HILBERER
Die Stukkateure



- Innenputz/Außenputz
- Modellierputze
- Trockenbau/Brandschutz
- Vollwärmeschutz
- Altbausanierung
- Gerüstbau

Hexenmatt 17 · LAHR-REICHENBACH
Telefon 0 78 21 / 9 05 66-0 · Fax 9 05 66 64
E-Mail: info@gipser-hilberer.de · www.gipser-hilberer.de

Kommunalplanung
Stadtplanung
Tiefbauplanung
SiGeKo
Vermessung

Architektur
Projektentwicklung
Straßenmanagement
Energieplanung
Kugelpanoramen



KAPPIS
Ingenieure GmbH

ideen bauen
www.kappis.de



KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3 · 77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74-0 · Fax: 9 23 74-29
mail@kappis.de

Denkmalschutz

■ Tipp:

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

■ Tipp:

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



Die Erhaltung von Denkmälern ist eine äußerst wichtige Aufgabe. Dabei geht es nicht nur um historische Prunkstücke, sondern besonders um den Erhalt von Zeugnissen unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Gemeindebereiche und um Einzelbauten. In Lahr stehen aktuell rund 380 Gebäude unter Denkmalschutz. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Liste der Kulturdenkmäler nicht abschließend ist und auch weitere Objekte, die noch nicht geprüft sind, Kulturdenkmaleigenschaft haben können.

Neben den ortsbildprägenden Gebäuden wie Kirchen und Rathäusern haben auch Bürger- und Bauernhäuser oder Geschäfte als Denkmäler eine wichtige Bedeutung für Städte und Gemeinden. Dies gilt sogar für Details und Kleinbauten wie Steinwappen und alte Türen. All diese historischen Kulturgüter stellen aussagekräftige Zeugnisse für die Entwicklung ihrer Gemeinden und die handwerklichen Leistungen ihrer Vorfahren dar. Sie sind es auch, die ihren Charakter bestimmen und bei den Bürgern

Erinnerungen sowie ein Gefühl der Vertrautheit und Identität wecken.

Das Baudenkmal

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

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

und Erfahrung im Umgang mit historischer Bausubstanz. Bereits im Planungsstadium sollten daher erfahrene Architekten sowie das Stadtplanungsamt, Herr Lütkenhaus, Tel. 07821 910-0688 zu Rate gezogen werden.

Alle Veränderungen an denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden innerhalb einer Gesamtanlage bedürfen einer Genehmigung. Da der Denkmalschutz in Deutschland zu den Aufgaben der Bundesländer gehört, sind die konkreten Regelungen unterschiedlich. In der Regel ist die Genehmigung eines Vorhabens mit Auflagen im Sinne der Denkmalpflege verbunden. Solche Auflagen können sich etwa auf die Erhaltung wertvoller Bauteile, auf die Art von Oberflächenbehandlungen, auf die Ausbildung neu hinzugefügter Bauteile usw. beziehen.

In der Praxis heißt das, dass grundsätzlich jede Veränderung an einem Gebäude innerhalb eines Ensembles (also innerhalb eines unter Denkmalschutz stehenden Straßenzuges oder Stadtteils) in und an einem Baudenkmal genehmigungspflichtig oder erlaubnispflichtig ist. Ohne Rücksprache mit den zuständigen Stellen dürfen deshalb niemals verändernde Maßnahmen an Baudenkmalern vorgenommen werden. Bei der Abt. Bauordnung, Tel. 07821 910-0353 können Sie erfragen, was im Einzelnen baugenehmigungs- oder erlaubnispflichtig ist.

Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen

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



Altes Rathaus in Lahr

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

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

■ Tipp:

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

Ökologisches Bauen



Ehemaliges Kasernenareal

Foto: © Bauwert GmbH, Baden-Baden

Auf der Homepage der Stadt Lahr (www.lahr.de) unter Umwelt & Verkehr ► Energie und Klima finden Sie zahlreiche interessante und aktuelle Informationen rund um die Themen Energiesparen und Energieberatung sowie Informatives über Förderprogramme für Energieeffizienz und erneuerbare Energien.

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie außerdem in der Broschüre „Energiebewusstes Sanieren in Lahr“, die Sie gerne bei der Stadtverwaltung Lahr, Stadtplanungsamt erhalten.

Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltfreundliches Verhalten in punkto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Nur die Umsetzung liegt noch in den Anfängen – obwohl gerade jetzt ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen: effiziente Fenster, hoch-

wärmedämmende 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 sowohl beim bestehenden Eigenheim als auch beim Bau eines neuen Gebäudes. 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 und Anpassung verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

Fenster – Lichtquelle und Wärmedämmung

Im Vergleich zu früher hat sich die Konstruktion von Fenstern rasant weiterentwickelt: Aus den einstigen Holzrahmen mit Einfachglasscheiben sind heute kleine Hightech-Wunder geworden. Fenster gibt es in verschiedensten Formen, Farben und Materialien. Teilweise ist das Glas mit Edelgas gefüllt und mit Edelmetall beschichtet, was die hervorragenden Wärmedämmeigenschaften erzeugt. Diese Fenster fungieren als natürlicher Sonnenkollektor und verursachen weniger Energieverluste. Ein Fenster mit einer standardmäßigen Zweifach-Isolierverglasung kommt auf einen U-Wert von 0,9 W/m²K. Nachdenken kann man auch über Sicherheitsglas, das vor Einbrüchen schützt – besonders in kritischen Bereichen wie dem Kinderzimmer oder dem Terrassenbereich.

Wichtig ist bei den Fenstern eine angemessene Größe, damit sie genügend Licht ins Hausinnere lassen. Eine große Bedeutung kommt auch dem Rahmenmaterial zu, denn es beeinflusst im Wesentlichen die Eigenschaften des Fensters.

■ Klassisch und optisch reizvoll sind nach wie vor **Holzfenster**. Sie überzeugen nicht nur mit ihrer außergewöhnlichen Optik,

sondern auch mit hervorragenden Dämmeigenschaften. Die Oberfläche muss mit einer Tauchimprägnierung oder einer Dickschichtlasur vor der Witterung geschützt werden. Wenn das Holz gut gepflegt wird, belohnt es mit langer Haltbarkeit.

- Eine andere Möglichkeit sind robuste und stabile **Alufenster**. Diese zeichnet eine hohe Wirtschaftlichkeit und ein geringer Pflegeaufwand aus. Zusätzlich kommt noch der Schallschutz und die isolierende Sperrschicht hinzu, die die Bildung von Wärmebrücken verhindert.
- Sehr nützlich ist die Kombination der beiden Materialien bei den so genannten **Holz-Alu-Fenstern**. Hier profitieren Sie von den Vorteilen beider Stoffe: Die äußere Alu-Schale schützt das Fenster gegen Regen und Schnee und sorgt dafür, dass das Fenster beinahe wartungsfrei ist. Innen besteht es aus Holz, das mit seiner Optik eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.
- Wachsende Beliebtheit erfahren derzeit **Kunststofffenster**. Die aus PVC hergestellten Rahmen liefern gute Wärmedämmwerte sowie einen hohen Lärmschutz und eignen sich besonders gut für Altbauseanierungen.

Es ist zu überlegen, ob die Fenster gleich komplett in den Rohbau eingesetzt werden, weil dort die Gefahr besteht, dass sie leicht beschädigt werden können. Eine Alternative ist das Einbauen von so genannten Blindstöcken, in die die Fenster erst nach Abschluss der groben Bauarbeiten eingesetzt werden.

Zu einem Fenster gehören nicht nur Rahmen und Glas sondern zum Beispiel auch Fensterbänke. Außen werden meist Fensterbänke aus Aluminium, Kunststoff oder Stahl eingesetzt, da sie der Witterung standhalten müssen. Im Inneren sind eher natürliche Materialien üblich wie Holz oder Stein. Als Sonnenschutz steht eine breite Palette an Rollläden, Markisen oder Klappläden zur Auswahl, die dem Fenster eine zusätzliche Note verpassen.



Konsequente Dämmung von Kellern

Die Kellerdecke sollte gut gedämmt sein, um aufsteigende Kälte abzuhalten und kalte Füße zu vermeiden. Acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff sollten hier eingeplant werden, jedoch muss man sich auch immer nach den örtlichen Gegebenheiten richten, wie zum Beispiel die Höhe von Tür- und Fensterrahmen.

Bauen mit der Sonne

Hinter diesem Grundsatz steckt die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Wenn Sie bei der Planung eines Hauses auf konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches achten, profitieren Sie doppelt davon: Erstens können Sie viele Heizkosten sparen und zweites tragen helle Wohnräume deutlich zu Ihrem eigenen Wohlbefinden bei. Vor allem die tiefstehende Wintersonne können Sie durch große und gut gedämmte Fensterflächen oder Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) für sich nutzen – ohne aktiv etwas dafür tun zu müssen! Achten Sie dabei allerdings auf ausreichenden Son-

Ökologisches Bauen



nenschutz im Sommer. Es empfiehlt sich außerdem der Einbau moderner Heizungsanlagen, wie zum Beispiel einer Flächenheizung, die sich schnell und bedarfsgerecht dem vorhandenen Sonnenangebot anpassen kann und somit viel Energie spart.

Solaranlagen – Wärmegewinnung mit Hilfe der Sonne

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

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

Für eine Solaranlage kommen zwei verschiedene Kollektorarten in Frage: Zum einen gibt es Vakuumröhrenkollektoren, die mit vergleichbar wenig Fläche einen ziemlich hohen Ertrag einbringen, oder – die häufiger verwendete Variante – die sogenannten Flachkollektoren. Diese sind beliebt, weil sie sehr robust und vor allem preiswerter sind. Die Montage erfolgt auf oder im Dach, kann aber ebenso auf einem Flachdach oder an einer Wand realisiert werden. Zu beachten ist in jedem Fall, dass die Kollektoren möglichst in Richtung Süden installiert werden oder zumindest nach Süd-Westen. Auch die Neigung muss richtig angepasst werden, deshalb ist es

■ Tipp:

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

anzuraten, einen Fachmann zu beauftragen. Nutzen Sie auch die Angebote der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle), die zinsgünstige Kredite für die Finanzierung von Solaranlagen vergeben.

Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen

Eine weitere Möglichkeit, die Sonne als Energielieferant zu nutzen, ist die Erzeugung von Strom mit Hilfe von Photovoltaikanlagen. Obwohl sich diese visuell kaum von Solarkollektoren unterscheiden lassen, folgen sie physikalisch einem völlig anderen Konzept. Bei diesem Prinzip wird innerhalb der Solarzelle die Strahlungsenergie der Sonne in elektrische Energie umgewandelt. Der Besitzer speist den hier produzierten Strom in das öffentliche Stromnetz ein und wird dafür vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen bezahlt. Laut dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz), das den Anteil der erneuerbaren Energien in Deutschland erhöhen soll, hat

der Stromlieferant innerhalb der nächsten 20 Jahre Anspruch auf diese Einspeisevergütung.

Erfahrungsgemäß sind die Anschaffungskosten einer solchen Anlage nach circa zehn Jahren amortisiert und der Besitzer profitiert dann vom reinen Gewinn. Natürlich ist der Ertrag einer Photovoltaikanlage – gleich wie bei den Solarkollektoren – abhängig von der Ausrichtung, der Dachneigung und der Einstrahlungsintensität.



■ Rechenbeispiel:

Es lohnt sich! Die Sonne gibt pro Jahr und Quadratmeter rund 1.000 Kilowattstunden ab. Umgerechnet stellt sie so rund 100 Liter Heizöl zur Verfügung.

ENERGIEBERATUNG



GeBS

Dipl.-Ing. Mladen Progli

Leopoldstr. 2/2 · 77933 Lahr · Tel.: 0 78 21-98 20 46
 Fax: 0 78 21-9 94 69 72 · Handy: 01 77-8 87 44 95
www.energieberatung-lahr.de · gebs.progli@googlemail.de

IMPRESSUM

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ MOBILE WEB

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Lahr – Stadtplanungsamt. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Stadtverwaltung Lahr – Stadtplanungsamt 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.

Fotos: Stadtverwaltung Lahr – Stadtplanungsamt. Ansonsten stehen die Bildnachweise bei den jeweiligen Fotos.



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



Der Bauherr:

"Wo steht mein Haus?"

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

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

04

www.architektenprofile.de

03

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



WIR ENTWICKELN SEIT ÜBER 30 JAHREN ALS KREATIVE PARTNER INNOVATIVE ZUKUNFTSWEISENDE NACHHALTIGE LÖSUNGEN FÜR QUALITÄTSVOLLE BAUWERKE: UNSERE ZENTRALEN THEMEN SIND: FUNKTIONALITÄT, WIRTSCHAFTLICHKEIT UND ÄSTHETIK



WERK GRUPPE LAHR
 CARL LANGENBACH
 JÜRGEN DITTUS
 DIPL.-ING. e
 DWB/BDA
 FREIE ARCHITEKTEN
 KLOSTERMÜHLGASSE
 77933 LAHR/SCHW.

- ARCHITEKTUR
- STADTPLANUNG
- PROJEKTENTWICKLUNG
- MASTERPLANUNG
- SANIERUNG
- DENKMALPFLEGE
- ENTWURF
- AUSFÜHRUNGSPLANG.
- BAULEITUNG

• KLINIKBAUTEN • VERWALTUNGSGEBÄUDE • WOHNUNGSBAU • HOTELS • BILDUNGSEINRICHTUNGEN • BAUEN IM LÄNDLICHEN RAUM • EINKAUFSZENTREN

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Als wertvolle Einkaufshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Architektenkammer	44	Fenster	27	Reinigungsservice	14
Architekturbüro	U3	Fensterbau	34, 36	Rollläden	27
Bauelemente	35	Finanzierung	31	Schlosserei	U3
Bausparkasse	31	Gartengestaltung	14	Schreinereien	34
Bauunternehmen	3	Gartenpflege	14	Stuckateurbetriebe	36, 37
Betonfertigteilwerke	3	Ingenieurbüro	37	Tore	35
Bodenverlegung	27	Ladenbau	34	Türen	35
Energieberatung	43	Malerbetrieb	35		
Energiedienstleister	U4	Metallbau	U3		

U = Umschlagseite



BUCHER^{GmbH}

M·E·T·A·L·L·B·A·U

Stahl wird durch uns erst schön!

- Metallgestaltung
- Metall- und Stahlbau
- Behälter- und Apparatebau
- Carport
- Vordächer
- Stahltreppen
- Stahlbalkone
- Edelstahlverarbeitung
- Laserschneidtechnik








77960 SEELBACH • Im Wiesengrund 9 • Tel. 0 78 23/ 96 51 7 • Fax 0 78 23/ 96 51 9
 e-mail: info@metallbau-bucher.de • Internet: www.metallbau-bucher.de



**E-Werk
Mittelbaden**

Daheim gut versorgt

// Energiewende – mit uns



Kostenfreie Beratung zum Energiesparen

- >> Energieeffiziente Beleuchtung
- >> Heizen mit Umweltenergie
- >> Ökologische Warmwasserbereitung
- >> Fachvorträge von Experten

**Terminvereinbarung unter Telefon: 0781 280-223
oder per E-Mail: kontakt@e-welt-info.de**



Öffnungszeiten:

Mo.–Fr. 09:00–12:00 Uhr, 13:00–16:00 Uhr
Do. 09:00–12:00 Uhr, 13:00–18:30 Uhr
Jeden 1. Samstag im Monat 09:00–13:00 Uhr
E-welt, Freiburger Straße 23a, 77652 Offenburg

