

Bauen und Sanieren

- nachhaltig
- ressourceneffizient
- energetisch
- attraktiv
- günstig

INHALT

Vorwort BAUEN UND SANIEREN	Seite 3
1 WIE WOHNEN	Seite 4
2 BAUEN ODER SANIEREN?	Seite 5
3 HILFREICHE WERKZEUGE	Seite 6
4 WIE SIE IHR VORHABEN ANGEHEN KÖNNEN	Seite 7
5 WIE SIE BEI EINER (ENERGETISCHEN) SANIERUNG VORGEHEN	Seite 8
6 FÖRDERPROGRAMME	Seite 11
7 RECHTLICHE GRUNDLAGEN	Seite 12
8 ZUSTÄNDIGE STELLEN	Seite 14
9 WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN	Seite 17
10 CHECKLISTE	Seite 18
Raum für Ihre Notizen	Seite 19

BAUEN UND SANIEREN

nachhaltig • ressourceneffizient • energetisch • attraktiv • günstig

**Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,
sehr geehrte Bauherrinnen und Bauherren,**

der Landkreis und die 14 Kommunen sind der flächenkleinste Landkreis in Bayern, bieten aber eine große Vielfalt. Die Vorteile von Stadt und Land vereinen sich auf kurzen Wegen. Dank seiner zentralen Lage inmitten des Ballungsraums Nürnberg ist er ein beliebter Wohnort für Bürgerinnen und Bürger sowie ein attraktiver Standort für Unternehmen.

Um im Sinne zukünftiger Generationen zu handeln ist es unser Ziel, Wohnraum, der sozial verträglich, generationengerecht, ökonomisch sowie ökologisch nachhaltig ist und dabei wenig Fläche versiegelt, zu schaffen. Deshalb möchten wir insbesondere das Sanieren in den Vordergrund stellen, denn bestehende Gebäude in Innenbereichen der Städte, Gemeinden und Dörfer bieten Raum für individuelles Wohnen und vielfältige Nutzungen.

Mit der Entscheidung für die Sanierung einer Immobilie leisten Sie nicht nur einen Beitrag zum Erhalt und der Attraktivität unserer Heimatorte, sondern profitieren ebenso von den vielen Vorzügen und der Individualität von Bestandsimmobilien in einem gewachsenem Wohnumfeld. Haben Sie sich für einen Neubau entschlossen, so bestehen auch hier viele Möglichkeiten attraktiv und ressourceneffizient zugleich zu planen. Mit der sparsamen Versiegelung – bestenfalls bei der Nutzung einer Baulücke, der Verwendung von nachhaltigen Baustoffen sowie dem Einsatz moderner Energiesysteme – gehen Sie in Sachen Neubau mit gutem Beispiel voran.

Dieser Leitfaden ist eine erste Hilfestellung, die Sie bei Ihrem Sanierungsprojekt oder nachhaltigem Bauvorhaben heranziehen können. Neben Anregungen zur Vorgehensweise und Förderprogrammen verweisen die folgenden Seiten auf informative Internetadressen sowie die vielen Experten im Landkreis Fürth.

Herzlichst



Matthias Dießl
Landrat

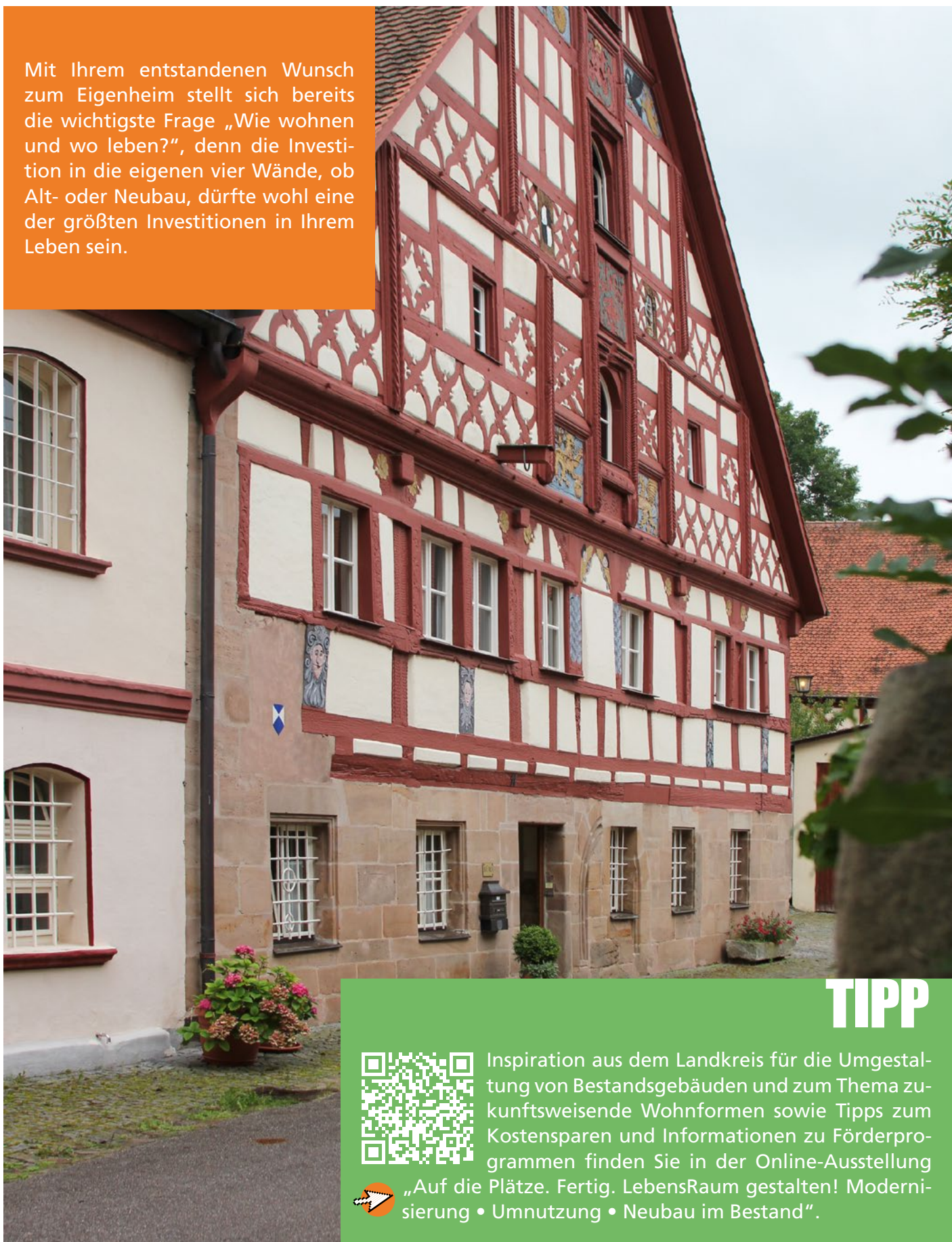


Gestalten Sie Ihren Lebensraum im Landkreis Fürth mit Ihrem Sanierungs- oder Bauvorhaben zukunftsfähig mit.

Dafür wünsche ich Ihnen viel Freude und gutes Gelingen!

1 | WIE WOHNEN

Mit Ihrem entstandenen Wunsch zum Eigenheim stellt sich bereits die wichtigste Frage „Wie wohnen und wo leben?“, denn die Investition in die eigenen vier Wände, ob Alt- oder Neubau, dürfte wohl eine der größten Investitionen in Ihrem Leben sein.



TIPP



Inspiration aus dem Landkreis für die Umgestaltung von Bestandsgebäuden und zum Thema zukunftsweisende Wohnformen sowie Tipps zum Kosten sparen und Informationen zu Förderprogrammen finden Sie in der Online-Ausstellung „Auf die Plätze. Fertig. LebensRaum gestalten! Modernisierung • Umnutzung • Neubau im Bestand“.

2 | BAUEN ODER SANIEREN?

Nachstehende Tabelle veranschaulicht die Vorteile von nachhaltigem Bauen und bei Sanierung. Darüber hinaus erhalten Sie Tipps, Werkzeuge und informative Links.

Nachhaltiges Bauen	Sanieren
<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Effiziente Nutzung von Energie und damit niedrige Betriebskosten • Unabhängigkeit durch erneuerbare Energien • Gutes Raumklima erhöht den Wohlfühlfaktor • Vermeidung hoher Transportkosten durch regionale Materialien • Wiederverwertbare Materialien senken die Bau- und Abbruchabfälle • Flächensparen mit Hilfe neuer Wohnformen oder der Nutzung von Baulücken im Innenort • Lange Nutzungsdauer durch altersgerechtes Bauen und Anpassung an Wohnsituation • Inanspruchnahme von Fördermitteln möglich • Anpassungen an die Folgen des Klimawandels • Persönlicher Beitrag zum Klimaschutz 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewachsenes Wohnumfeld • Einzigartige Objekte mit der Chance zu individuellem Wohnen mit besonderem Ambiente und Charme der Geschichte • Teils hochwertige Baumaterialien und massive Bauweise • Kurze Versorgungswege durch meist zentrale Lage • Belebung und Verjüngung der Ortskerne, positiver Beitrag zum Ortsbild • Teilhabe am kulturellen Leben im Ort erhöht die Lebensqualität • Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die in Neubaugebieten nicht erlaubt sind • Schrittweise Anpassung der Wohnwünsche und Finanzierung in Etappen möglich • Kostenersparnis durch bereits vorhandene Gebäude, der Möglichkeit Eigenleistung einzubringen und Einsparung der Erschließungskosten • Flächensparen durch An- und Ausbau der bestehenden Wohnfläche • Gewachsener Baum- und Pflanzenbestand • Inanspruchnahme von Fördermitteln möglich
<p>Zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neue Wohnformen und Bauen in Baugruppen (z.B. Microliving, Mehrgenerationenwohnen, Baugemeinschaften) • Bauen im Innenort, auf Baulücken bzw. in nutzungsgemischten Gebieten • Nachhaltige Baumaterialien nutzen (nachwachsende, robuste und langlebige Rohstoffe) • Dach- und Fassadenbegrünung sowie nachhaltige, möglichst artenreiche Gartengestaltung planen 	<p>Zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutz beachten • Bestehende Bausubstanz prüfen • Umnutzung bestehender Gebäude mitdenken • Optimierung der Heizungsanlage • Passivhaus durch Wärmedämmung • Plusenergiegebäude durch Photovoltaik • Gebäudetechnik (z.B. Smart Home) • Barrierefrei und altersgerecht sanieren
<p>Zu beachten bei nachhaltigem Bauen und Sanieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan • Planungsrechtliche Vorgaben/ technische Baubestimmungen (z.B. Brandschutz) • Altlastenverdacht (bei alten Baumaterialien oder im Erdreich) • Gesetzliche Verpflichtungen für energetische Einsparungen (Gebäudeenergiegesetz) • Genehmigungspflichtige Maßnahmen frühzeitig in Form eines Bauantrags beantragen (z.B. Nutzungsänderung) • Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für Maßnahmen im Denkmalschutz frühzeitig beantragen (z.B. bei Baudenkmalern oder Gebäuden in Denkmalnähe) • Erschließungsgebühren • Baustellenvorbereitung und Anmeldung notwendig • Sicherheit am Bau bedenken • Langfristige Haftung für Eigenleistungen • Erstellung der Außenanlage (z.B. Anzahl erforderlicher Stellplätze) • Mögliche Fördergelder akquirieren 	

3 | HILFREICHE WERKZEUGE

Hilfreiche Werkzeuge für nachhaltiges Bauen und Sanieren:

Die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz bietet eine einfache Suche nach Förderprogrammen, Förderorganisationen oder weiterführenden Informationen zum Thema Förderung und Finanzierung.



Zur Förderdatenbank

Zu verschiedenen Themen gibt es Förderwegweiser, beispielsweise zum Thema Energieeffizienz vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.



Zum Förderwegweiser Energieeffizienz

Das Umweltbundesamt bietet mit dem CO2-Rechner die Möglichkeit die eigene CO2 Bilanz als auch die Bilanz nach geplanten Veränderungen auszurechnen.



Zum CO2-Rechner

Die Verbraucherzentrale Bayern berichtet und bietet Entscheidungshilfen zu wichtigen Themen beim Bauen und Sanieren, so gibt es Hilfestellung zum Erstellen eines individuellen Sanierungs-fahrplans oder eines Lüftungskonzeptes.



Zur Verbraucherzentrale Bayern

Weiter hilfreiche Programme und Vorlagen zur Berechnung des Verkehrswertes, Erstellung eines Bauzeitplans und Baukosten-rechner sowie ausführliche Checklisten finden Sie online auf verschiedenen Websites.

Hilfreiche Werkzeuge für Sanieren:

Mit dem Sanierungskonfigurator des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klima lässt sich herausfinden mit welchen Sanierungsmaßnahmen Energie eingespart werden kann. Zudem wird eine Übersicht über die Kosten gegeben und förderfähige Maßnahmen aufgelistet.



Zum Sanierungskonfigurator

Das Umweltbundesamt bietet mit dem CO2-Rechner die Möglichkeit die eigene CO2 Bilanz als auch die Bilanz nach geplanten Veränderungen auszurechnen



Zum CO2-Rechner

Das landkreisweite **Solarpotenzialkaster** mit Ertragsrechnern ermöglicht, mit nur wenigen Klicks herauszufinden, ob sich die Dachflächen eines Hauses für den Bau einer Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlage eignen. Haus- und Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer erhalten über das interaktive System detaillierte Informationen und individuelle Berechnungen entsprechend Ihres Warmwasser-, Wärme- und Stromverbrauchs, wie beispielsweise den Anteil an PV-Strom und Wärme, der direkt im Haus verbraucht werden kann.



Über das integrierte **Gründachpotenzialkataster** lässt sich darüber hinaus gebäudescharf anzeigen, wie geeignet die Dachfläche für eine Dachbegrünung ist. Hausbesitzerinnen und -besitzer können sich so über die Eignung ihres Daches sowie über geschätzte Kosten, zurückgehaltene Regenmenge, mögliche Begrünungsarten und Pflanzempfehlungen informieren.

Zu den Potenzialkatastern des Landkreises Fürth



Hinweis: In der PDF-Ausgabe können Sie direkt die jeweiligen Homepages aufrufen. In der Printversion scannen Sie bitte den jeweiligen QR-Code.

4 | WIE SIE IHR VORHABEN ANGEHEN KÖNNEN



Die Weichen für eine erfolgreiche Umsetzung stellen Sie bereits vor Beginn Ihres Vorhabens. Notieren Sie sich deshalb nachstehende Aspekte und Ihre Wünsche. Damit erhalten Sie bereits eine erste Grundlage für die Kommunikation mit Planerinnen und Planern sowie Fachexpertinnen und -experten.

- Vorhabenbezeichnung
- Standort und Nutzungsart
- Gründe und Ziele
- Finanzieller Rahmen
- Zeitlicher Rahmen
- Beteiligte Partnerinnen und Partner (Planerinnen und Planer, Beraterinnen und Berater sowie zukünftige Nutzerinnen und Nutzer)
- Genehmigende Stellen
- Fördermöglichkeiten
- Qualitätskriterien und Standards im Bereich Nachhaltigkeit

BEISPIEL

Ablaufplan eines Bau- oder Sanierungsvorhabens



Vorbereitung

- Konkretisierung und Entscheidung des Projektes
- Sicherung des Standorts bzw. Kauf eines Bestandsgebäudes oder Leerstands
- Hinzuziehen einer Bratung oder einer Planerin oder eines Planers

- Finanzierung
- Förderung
- Pflichten und Versicherungen
- Gutachten
- Energieausweis

Planung

- Genehmigungs- und Ausführungsplanung
- Einbeziehen der Behörden durch Antragstellung
- Hinzuziehen der Gewerke durch Angebote und Vor-Ort-Gespräche
- Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn

- Finanzierungsbestätigung
- Gebäudehülle
- Gebäudetechnik und Anlagen
- Außenanlagen
- Konzept Energieträger
- Konzept Barrierefreiheit
- Zulässigkeitsprüfung
- Vertragsabschlüsse Finanzierung und Bauvertrag

Umsetzung

- Auswahl der Angebote
- Weitere Baustellenbegehung und Detailplanung
- Planungsfreigabe
- Materialbestellung
- Baustellenerrichtung

- Qualitätssicherung und -kontrolle
- Baustellenabnahme bzw. Objektübergabe
- Verwendungsnachweise für Förderungen
- Abrechnung und Dokumentation

5 | WIE SIE BEI EINER (ENERGETISCHEN) SANIERUNG VORGEHEN

Entscheidung für ein Vorhaben

Als Erstes steht Ihre Entscheidung für ein Vorhaben an. Sind Sie noch auf der Suche nach einer Immobilie, kann Sie eine Architektin oder ein Architekt bei der Entscheidungsfindung passend zu Ihren Wohnwünschen und Ihrem Budget unterstützen. Je nach vorhandenem Potential eines Objektes kann eine Sanierung günstiger sein als ein Neubau. Beispielrechnungen können bei der Wahl des Eigenheims nützlich sein.

Zudem gibt es viele verschiedene Arten von Wohnformen. Nutzen Sie Online-Ratgeber, um sich über alternative Wohn- und Lebensformen zu informieren. Spannende Beispiele zeigen Möglichkeiten für alle Lebensphasen. Weitere Informationen finden Sie unter anderem in der Online-Ausstellung „Auf die Plätze. Fertig. LebensRaum gestalten!“

 Zur Online-Ausstellung



→ *Auch Immobilien mit Denkmalschutz rentieren sich neben ihrem Charme in der Regel als Langzeitinvestitionen. Attraktive Förderungen und Abschreibungsmöglichkeiten bieten Vorteile für Eigentümerinnen und Eigentümer.*

Zieldefinition und Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme einer Immobilie umfasst die Analyse der Bausubstanz, Statik und Energieeffizienz. Dadurch wird aufgezeigt, welche Maßnahmen bautechnisch erforderlich sind. Diese können durch persönliche Wünsche und Ziele (z.B. Raumdurchbruch) ergänzt werden. Legen Sie Ihre eigenen Wünsche und Ziele dar und ziehen Sie frühzeitig fachkundige Unterstützung hinzu.

→ *Bei einem denkmalgeschützten Gebäude sollte der energetische und bauliche Zustand des Hauses zusammen mit denkmalerfahrenen Planerinnen oder Planern, Bauphysikerinnen oder Bauphysikern, Energieberaterinnen oder Energieberatern für Baudenkmale erfasst werden. Zu beachten ist, dass Sanierungsarbeiten an einem denkmalgeschützten Gebäude genehmigungspflichtig sind. Auskunft erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.*

Fachkundige Beratung

Bereits während der Bestandsaufnahme ist es sinnvoll, fachkundige Beratung hinzuzuziehen. So können optimale Lösungen aufgezeigt und ein ganzheitliches Konzept, passend zu den persönlichen Vorstellungen, entwickelt werden. Bei der Energiesprechstunde zum Beispiel beantworten unabhängige Energieberaterinnen oder Energieberater Ihre grundsätzlichen Fragen bezüglich Gebäude, Energie und Wohnkomfort und informieren Sie über die aktuellen Fördermöglichkeiten.

→ *Die energetische Sanierung eines Wohnhauses unter Denkmalschutz erfordert spezielle Fachkenntnisse. Es ist sinnvoll frühzeitig Kontakt zur lokalen Denkmalschutzbehörde aufzunehmen und das Sanierungsvorhaben abzusprechen.*

Kenntnisse über rechtliche Rahmenbedingungen

Das öffentliche Baurecht muss bei einem Bauvorhaben eingehalten werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben sowie die öffentliche Sicherheit und Ordnung sind zwingend einzuhalten. Eine Übersicht zu den gesetzlichen Vorschriften finden Sie in der Skizze „Rechtliche Grundlagen“ (siehe S. 12).

Auch können Sie eine Bauvoranfrage bei Ihrer zuständigen Behörde stellen. Über eine Bauvoranfrage können wichtige Fragen des Vorhabens (z.B. Bebaubarkeit des Grundstücks, Art und Maß der baulichen Nutzung) verbindlich geklärt und so Planungssicherheit verschafft werden.

Zur Errichtung bzw. Änderung Ihres Bauwerks sind zunächst Genehmigungsplanungen notwendig. Für die Erstellung von Planunterlagen zur Vorlage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde benötigt es eine bauvorlagenberechtigte Person. Diese sind in der Regel Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure, Technikerinnen und Techniker, Handwerksmeisterinnen und Handwerksmeister. Die Zuständigkeit eines Bauvorhabens liegt schließlich in der Kommune, in der sich das Grundstück bzw. Bauobjekt befindet. Die örtliche Kommune legt Ihren eingereichten Antrag nach Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens automatisch der Unteren Bauaufsichtsbehörde vor. Sie erhalten Rückmeldung nach Bearbeitung.

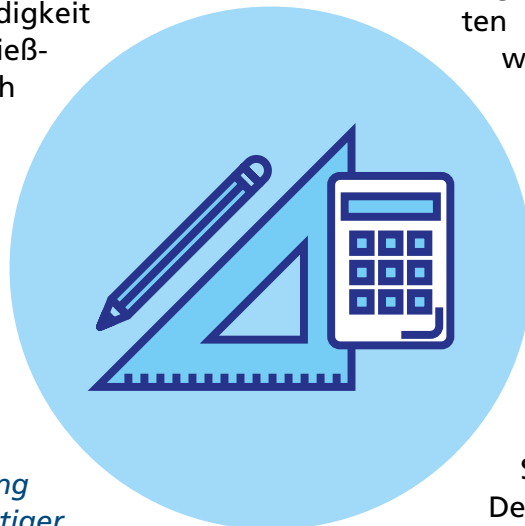
→ *Insbesondere die Dämmung der Außenwände ist ein wichtiger Faktor um Energie und Kosten am Haus zu sparen. Bei vielen Denkmälern steht jedoch gerade die äußere Erscheinung unter Denkmalschutz. Ein passendes Sanierungskonzept muss von den Denkmalschutzbehörden genehmigt werden, denn hier greift das Denkmalschutzrecht.*

Erstellen eines Zeitplans

Der Bauablauf wird koordiniert und Sorge dafür getragen, dass Rahmenbedingungen sowie Kosten und Zeit eingehalten werden. Ein gemeinsames Vorgehen aller Gewerke wird nur durch eine gute Planung ermöglicht. Eventuelle Eigenleistungen sollten nach Fähigkeit und zeitlicher Verfügbarkeit sinnvoll in den zeitlichen Ablauf integriert werden, hierbei ist die Haftung und Versicherung zu beachten.

→ *Bei Vorhaben an stark sanierungsbedürftigen Gebäuden oder Denkmalschutzobjekten ist zu kalkulieren, dass unerwartete Aufgaben und damit zeitliche Verzögerungen eintreten können, die sich zum Beispiel erst nach der Freilegung geschädigter Bereiche oder der Begehung mit Fachexpertinnen und Fachexperten zeigen. Ein großzügig bemessener Zeitplan ist sinnvoll, um zu gewährleisten, dass benötigte Gewerke ihre Arbeit verrichten können.*

Kosten- und Finanzierungsplan



Planung, Kosten und Finanzierung sollten immer miteinander betrachtet werden. Von groben Annahmen ausgehend, steht am Ende eine detaillierte Kostenaufstellung. Frühzeitig gilt es, die finanziellen Möglichkeiten, Einsparungsoptionen, Förder- und Kreditmöglichkeiten zu prüfen. Eine Übersicht über verschiedene Fördermöglichkeiten bietet die Tabelle „Fördermöglichkeiten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Denkmalschutz“ (siehe S. 11).

→ *Die KfW stellt unter anderem eine spezielle Förderung für Häuser unter Denkmalschutz zur Verfügung. Hier gelten besondere technische Anforderungen.*

Angebotsvergleich

Für alle Einzelmaßnahmen werden Angebote mit genauen Leistungsbeschreibungen eingeholt. Die Prüfung der Angebote sowie Erstellung der Bauverträge übernimmt bestenfalls Ihre Architektin oder Ihr Architekt.

→ *Für die Umsetzung des Sanierungskonzepts empfiehlt es sich Fachfirmen und Handwerksfirmen auszuwählen, die Erfahrungen mit Häusern unter Denkmalschutz haben, etwa die so genannten Restauratorinnen und Restauratoren im Handwerk.*

5 | WIE SIE BEI EINER (ENERGETISCHEN) SANIERUNG VORGEHEN

Umsetzungsbegleitung

Je nach Maßnahmenumfang ist es lohnenswert eine Bauleitung zu beauftragen. Übernehmen Sie diese Aufgabe selbst, ist auf eine kritische Abnahme der Maßnahmen und Prüfung der Rechnung nach Abschluss zu achten. Während der Bauphase ist es sinnvoll diese mit Hilfe von Bautagebüchern zu dokumentieren. Das kann für spätere Umbauarbeiten hilfreich sein.

→ Bei besonders aufwendigen Sanierungsmaßnahmen empfiehlt sich, eine Umsetzungsbegleitung hinzuzuziehen. Darüber hinaus ist es für Förderungen Pflicht, eine Sachverständige oder einen Sachverständigen für die Energieberatung, Planung und Baubegleitung einzubeziehen. Damit werden energietechnische Kenntnisse sowie baukulturelles Fachwissen für die Maßnahmenumsetzung sichergestellt. Denkmalschutzeigentümerinnen und -eigentümern sind deshalb verpflichtet eine qualifizierte Sachverständige oder einen qualifizierten Sachverständigen für Baudenkmale einzubinden. Das gilt bei der Sanierung zum KfW-Effizienzhaus Denkmal ebenso wie bei einzelnen Sanierungsmaßnahmen.

Umsetzung durch Fachexperten

Manche Maßnahmen können in Eigenleistung umgesetzt werden, für andere wiederum rät es sich entsprechende Expertinnen und Experten hinzuzuziehen. In Ihrer Umgebung finden Sie viele Handwerksunternehmen und Dienstleister für eine fachgerechte Unterstützung. Die Wege sind kurz, die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in der Nähe und kurzfristige Terminabsprachen so meist möglich. Die Regionalität hat außerdem den Vorteil, dass Sie auch noch Jahre

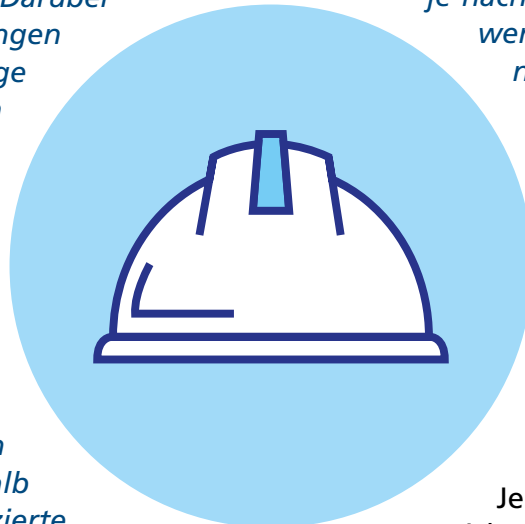
später auf die Handwerkerinnen und Handwerker vor Ort zurückgreifen können.

Finden Sie Ihre Ansprechperson im Landkreis Fürth z.B. unter:

 www.landkreismacher.de



→ Beim Denkmalschutz ist eine fachgerechte Umsetzung vorgeschrieben. Hier empfehlen sich je nach Maßnahme spezialisierte Handwerksbetriebe und Restauratorinnen und Restauratoren.



Projektabschluss

Nach Bauabschluss können Verwendungsnachweise für Fördermittel oder Erklärungen zu energetischen Maßnahmen notwendig sein. Eine Dokumentation während der Umsetzung ist empfehlenswert.

Je nach Förderprogramm stellen sich unterschiedliche Anforderungen an die Nachweispflicht. Die richtige Pflege und Wartungstermine sollten Sie zudem weiterhin nach Projektabschluss im Blick behalten.

→ Denkmalgerechte Sanierung gilt es von der Denkmalschutzbehörde bescheinigen zu lassen. Wer keine Förderung in Anspruch nimmt, kann die Kosten der Sanierung steuerlich absetzen.

6 | FÖRDERPROGRAMME

Fördermöglichkeiten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Denkmalschutz

Für Ihr Vorhaben können Sie gegebenenfalls Fördermittel in Anspruch nehmen. Abhängig von Ihren geplanten Maßnahmen und dem Standort kommen verschiedene Förderungen in Frage.

Holen Sie sich Informationen zu den Förderprogrammen immer frühzeitig ein. Anträge müssen immer vor Beginn des Vorhabens eingereicht werden.

Förderprogramm	Beschreibung	Weitere Infos
KfW-Förderprogramm	Zinsgünstige Darlehen für Bau, Kauf, Modernisierung, Sanierung; Förderung Beratungsleistungen bei energetischer Sanierung; Kreditförderung mit Tilgungszuschüssen und Zinsvergünstigung für systematische Maßnahmen, wie Errichtung, Ersterwerb oder Komplettisanierung von besonders energieeffizienten Wohngebäuden, die das energetische Niveau eines Effizienzhauses erreichen	Hausbank www.kfw.de
BAFA Förderprogramme	Zuschüsse zur Beratung energiesparender Maßnahmen, Errichtung solarthermischer Anlagen, Biomasseanlagen, effiziente Wärmepumpen etc.; Förderung über Zuschüsse für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, Anlagentechnik und Heizungsanlagen, Heizungsoptimierung sowie Fachplanung und Baubegleitung	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle www.bafa.de/energie
Leben auf dem Land	Zinsgünstige Darlehen für Erwerb, Erhaltung, Erweiterung von (ehemals) landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz als Wohnraum	Hausbank www.rentenbank.de
Denkmalförderung	Förderung denkmalpflegerischen Mehraufwands, der auf Forderungen der Denkmalpflege zurückzuführen ist	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege www.blfd.bayern.de
Städtebauförderungsprogramm	Zuschüsse für Maßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in abgegrenzten Fördergebieten, z.B. zur Stärkung von Ortszentren, zur Stadtanierung, zum städtebaulichen Denkmalschutz	Sofern eine Kommune Mittel der Städtebauförderung erhält, nähere Informationen bei der Stadtverwaltung
Baugeld der Kommune oder Beratungsgutscheine	Zuschüsse und Darlehen für den Erwerb, Kauf, Umbau etc. von Wohneigentum oder kostenlose Erstberatung durch Architektinnen und Architekten	Abfrage bei der Kommune www.aktion-pro-eigenheim.de
Bayerisches Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Eigenwohnraum	Zuschüsse und Darlehen für den Erwerb von Wohnraum, Ersatzneubau und Neubau auf Konversionsflächen abhängig vom Einkommen der Haushalte	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr www.stmb.bayern.de
Bayerisches Wohnungsbauprogramm zur Förderung von Mietwohnungen	Schaffung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch Neubau, Gebäudeänderung/ -erweiterung sowie Anpassung von Mitwohnraum für schwer behinderte/ schwer kranke Menschen; Grundförderung mit Darlehen und Zusatzförderung.	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr www.stmb.bayern.de
Förderungen der BayernLabo (Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm und Modernisierungsprogramm)	Förderung für Neubau, Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum, Wohnraumerweiterung und -veränderung; Zinsverbilligtes Darlehen für 10/15 Jahre oder 30-Jährige Bindung in Volltilgung, abhängig von Einkommensverhältnissen; Zinsverbilligtes Darlehen auf Basis der KfW-Programme „Energieeffizient Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“, Gebäude muss i.d.R. mind. 15 Jahre alt sein; Kinderzuschuss	Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Bayerische Landesbodenkreditanstalt www.bayernlabo.de
Förderung Wohnumfeld-verbessernde Maßnahmen durch die Pflegekasse	Bezuschussung für Anpassungsmaßnahmen, die die häusliche Pflege in der Wohnung ermöglichen, erheblich erleichtern oder eine möglichst selbstständige Lebensführung einer pflegebedürftigen Person wiederherstellen	Bundesministerium für Gesundheit www.bundesgesundheitsministerium.de

7 | RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Bei baulichen Maßnahmen gelten rechtliche Vorgaben und in vielen Fällen bedürfen diese einer Genehmigung durch die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde. In einem Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob die geplante Maßnahme den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht.

Die Bayerische Bauordnung

Geregelt sind die Anforderungen, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind und die an Grundstücke, Anlagen und Einrichtungen gestellt werden, in der Bayerischen Bauordnung.



 www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayBO

Bevor Sie Ihr Vorhaben angehen, ist es wichtig, sich mit den rechtlichen Grundlagen zu befassen. Dazu gibt es im öffentlichen Baurecht das Bauordnungsrecht, das Bauplanungsrecht, das Baunebenrecht sowie den Denkmalschutz. Darüber hinaus bestehen privatrechtliche Interessen die über das Bauvertragsrecht oder das Nachbarschaftsrecht im BGB geregelt sind.

Während das Bauplanungsrecht vorgibt, wo gebaut werden darf, beschäftigt sich das Bauordnungsrecht mit der Frage, wie bauliche Maßnahmen umgesetzt werden dürfen. Der Denkmalschutz regelt darüber hinaus den Umgang mit schutzwürdigen Gütern.

Öffentliches Baurecht		
Grundsatz der Baufreiheit Grundgesetz (Art. 14 Abs. 1) „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“		
Bauplanungsrecht (Bundesrecht)	Bauordnungsrecht (Landesrecht)	Baunebenrecht (Bundes- und Landesrecht)
BauGB, BauNVO und ROG	Bayerische Bauordnung (bzw. Bauordnungen der Länder)	Verschiedene Verordnungen
<ul style="list-style-type: none"> - Intensität der Flächennutzung (Bodenbezogen) - Art der Flächennutzung (Vermeidung von Störungen) - Zulässigkeit von Vorhaben - Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung 	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Baupolizeiliche, Gebäudebezogene Gefahrenabwehr) - Sicherheit von Grundstücken und baulichen Anlagen - Gestaltungsvorgabe 	<ul style="list-style-type: none"> - Zulässigkeit oder Rechtmäßigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzung baulicher Anlagen - Umweltrecht, Naturschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Wasserrecht, Arbeitsschutzvorschriften etc.
<ul style="list-style-type: none"> - Gesetzliche Vorschriften, die die städtebauliche Ordnung erhält und entwickelt (Bebauungsplan/B-Plan und Flächennutzungsplan/FNP) - Festsetzung der Bebaubarkeit, Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks sowie der Bauweise 	<ul style="list-style-type: none"> - Gesetzliche Vorschriften, die baulich-technische Anforderungen an das Vorhaben richtet und insbesondere die Sicherheit von baulichen Anlagen festsetzt - Regelung des Verfahrens zur Erteilung von Baugenehmigungen - Die Baugenehmigungspflicht ist vom Bauobjekt abhängig 	<ul style="list-style-type: none"> - Fachgesetzliche Vorschriften, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens oder einer Bauausführung von der Bauherrnschaft eigenverantwortlich anzuwenden sind



Bei vielen Maßnahmen gilt, die Einreichung eines Bauantrags ist Vorschrift. Bei manchen einfacheren Bauvorhaben hat der Gesetzgeber jedoch eine Erleichterung vorgesehen und damit ist kein Bauantrag notwendig. Die Bauaufsichtsbehörden erteilen Ihnen im Einzelfall Auskunft, ob Ihr Vorhaben genehmigungspflichtig ist. Wichtig ist allerdings auch dann, dass Sie geltende Vorschriften (z.B. Bebauungsplan oder Ortsgestaltungssatzungen) beachten und für deren Einhaltung verantwortlich sind. Auch müssen Sie eigenverantwortlich prüfen, ob andere Genehmigungen benötigt werden (z.B. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis).

 Weitere Informationen



Privates Baurecht	Denkmalschutz
Schutz privater Interessen	Schutz und Pflege von Denkmälern
Bauvertragsrecht und Nachbarschaftsrecht (Bundesrecht) BGB	Denkmalschutzrecht (Landesrecht) BayDSchG
<ul style="list-style-type: none"> - Normsystem für die Planung und Errichtung von Bauwerken und die Rechtsbeziehungen der an der Vorbereitung und Durchführung eines Vorhabens Beteiligten - Architekten-/ Ingenieurvertrag, Honorarordnung, Bauträger-Vertrag, ARGE-Vertrag etc. - Nachbarschaftliche Rechte und Pflichten 	<ul style="list-style-type: none"> - Unterschutzstellung von Denkmälern (Öffentliches Erhaltungsinteresse durch Feststellung der geschichtlichen, volkskundlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung) - Eigentümerpflicht zu Unterhalt und zur Pflege von Denkmälern
<ul style="list-style-type: none"> - Bauvertragsrecht: Regelung von Abläufen am Bau, Festsetzung von Fertigstellungsfristen einzelner Vorhaben, Festlegung von Baustoffen, Klärung der Behebung bei Baumängeln und Taktung des Geldflusses - Nachbarschaftsrecht: Regelung von Einzelfragen im Zusammenleben mit der Nachbarschaft, wie z.B. Wegerecht, Verantwortlichkeiten für Grundstücksgrenzen, Ruhezeiten 	<ul style="list-style-type: none"> - Gesetzliche Vorschriften, die die Einschränkung der individuellen Rechte von Eigentümern insbesondere bei Baumaßnahmen und des öffentlichen Baurechts betreffen

8 | ZUSTÄNDIGE STELLEN

Zuständige Bereiche im Landratsamt Fürth

Im Landratsamt finden Sie viele Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für Ihr Anliegen. Persönliche Beratungen können nach vorheriger Terminvereinbarung realisiert werden.

Bauverwaltung

Die Bauverwaltung prüft und genehmigt die eingereichten Bauanträge. Zudem wird von der unteren Bauverwaltung die Bauüberwachung und gegebenenfalls die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten übernommen.

Ausführliche Informationen und rechtliche Grundlagen

Telefon: 0911 9773 1500

E-Mail: bauamt@lra-fue.bayern.de



Gutachterausschuss

Das Ermitteln von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen erfolgen durch den Gutachterausschuss.

Auf der Grundlage von anonym ausgewerteten Grundstücksverkäufen ermittelt der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte sowie sonstige für die Wertermittlung relevante Daten und erteilt Auskünfte hierüber. Durch Beauftragung eines Gutachtens kann der Verkehrswert einer Immobilie festgestellt werden.

Ausführliche Informationen und anfallende Gebühren

Telefon: 0911 9773 1526

E-Mail: gutachterausschuss@lra-fue.bayern.de



Untere Denkmalschutzbehörde

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist für den Vollzug des Denkmalschutzgesetzes im Landkreis Fürth verantwortlich. In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und unter Abwägung aller Aspekte erlässt die untere Denkmalschutzbehörde Erlaubnisse, Anordnungen und sonstige Verfügungen, die für die Erhaltung von Denkmälern erforderlich sind.

Weitere Informationen

Telefon: 0911 9773 1537

E-Mail:

denkmalschutz@lra-fue.bayern.de



Untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde prüft, ob Belange aus dem Bereich Naturschutz gegen das Bauvorhaben stehen. Das können zum einen kartierte und/oder gesetzlich geschützte Biotope, artenschutzrechtliche Belange oder massive Veränderungen des Landschaftsbildes sein.

Informationen – auch zum Artenschutz

Telefon: 0911 9773 1422 oder -1462

E-Mail: Naturschutz-technik@lra-fue.bayern.de



Wohnraumberatung und Wohnraumförderung

Die Wohnraumberatung unterstützt bei der Beantwortung von technischen und finanziellen Möglichkeiten, um möglichst lange und selbstständig in den eigenen vier Wänden leben zu können. Dabei macht sich eine externe Beraterin oder ein externer Berater ein umfassendes Bild Ihrer Wohnung und berät vor Ort.

Weitere Informationen und mögliche Maßnahmen

Telefon: 0911 9773 1530 oder 1529

E-Mail: wohnungswesen@lra-fue.bayern.de



Klimaschutzmanagement

Das Klimaschutzmanagement ist Ansprechpartner für Fragen rund um das Thema Klimaschutz und informiert im Allgemeinen über klimagerechtes Bauen und Sanieren, Erneuerbare Energien und Ressourcen, Reduzierung von Emissionen und Klimaanpassung.

Weitere Informationen


Telefon: 0911 9773 1617

E-Mail: klimaschutz@lra-fue.bayern.de



Energieberatung – Energiesprechstunde

Bei der Energiesprechstunde beantworten externe Energieberaterinnen und Energieberater Ihre grundsätzlichen Fragen bezüglich Gebäude, Energie und Wohnkomfort und informieren Sie über die aktuellen Fördermöglichkeiten. Dabei werden die unterschiedlichen technischen Möglichkeiten des energiesparenden Bauens bzw. Sanierens aufgezeigt und über alle weiteren Schritte informiert.

 **Weitere Informationen als auch die Kontaktdaten der Energieberater**



Immissionsschutz

Der Fachbereich Immissionsschutzrecht beurteilt, genehmigt und überwacht Anlagen, die Luftverunreinigungen, Lärm oder andere Emissionen hervorrufen und sorgt dafür, Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

 **Weitere Informationen**

Telefon: 0911 9773 1539

E-Mail: immissionsschutz@lra-fue.bayern.de



Abfallwirtschaft

Die Abfallwirtschaft bietet Beratung bei der Entsorgung und Abfallvermeidung. Auf der Website finden Sie ausführliche Auskünfte zu Entsorgungsstandorten, Gebühren und wie Baustoffe sowie andere Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden können.

 **Weitere Informationen**

Telefon: 0911 9773 3037

E-Mail: abfallberatung@lra-fue.bayern.de



Zuständige Stellen in den Kommunen

Bei dem Bauamt der zuständigen Kommune können Bebauungspläne eingesehen und Bauanträge eingereicht werden.

Im Bebauungsplan sind die städtebaulich relevanten Nutzungen für ein Grundstück nach Art und Maß festgelegt. Die rechtsverbindlichen Originalpläne können bei der zuständigen Gemeinde eingesehen werden. Eine unverbindliche Erstinformation ist im Internet möglich.


Nutzen Sie hierzu das BürgerGIS des Landkreises unter:

www.vianovis.net/lkr-fuerth

Sowie das Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter:

www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal

Sobald Sie sich für ein Bauvorhaben entschieden haben, ist ein Bauantrag bei der zuständigen Gemeinde einzureichen. Die nötigen Formulare bekommen Sie auf der Internetseite Ihrer Gemeinde, im Schreibwarenhandel oder auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

 **Informationen erhalten Sie beim Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr**



TIPP

Eine Auflistung aller Unteren Bauaufsichtsbehörden mit hilfreichen weiterführenden Informationen finden Sie im BayernPortal des Bayerischen Staatsministerium für Digitales.
>> www.bayernportal.de

8 | ZUSTÄNDIGEN STELLEN



Kontakt zu Ihrer Stadt oder Gemeinde

Viele Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für Ihr Vorhaben finden Sie in Ihrem örtlichen Rathaus.

Markt Ammerndorf

Telefon: 09127 95550

E-Mail: bauamt@ammerndorf.de



-  Zur Bauverwaltung
-  Zu den Formularen



Gemeinde Puschendorf

Telefon: 09101 90950

E-Mail: gemeinde@puschendorf.de

-  Zur Bauverwaltung
-  Zu den Formularen



Markt Roßtal

Telefon: 09127 90100

E-Mail: bauverwaltung@rathaus.rosstal.de


-  Zur Bauverwaltung



Markt Cadolzburg

Telefon: 09103 5090

E-Mail: markt@cadolzburg.de


-  Zur Bauverwaltung



Verwaltungsgemeinschaft Seukendorf-Veitsbronn

Telefon: 0911 752080

E-Mail: gemeinde@veitsbronn.de



-  Zur Bauverwaltung



Gemeinde Großhabersdorf

Telefon: 09105 998390

E-Mail: info@grosshabersdorf.de


-  Zur Bauverwaltung
-  Zu den Formularen



Stadt Stein

Telefon: 0911 68010

E-Mail: info@stadt-stein.de



-  Zur Bauverwaltung und zu den Formularen



Stadt Langenzenn

Telefon: 09101 7030

E-Mail: bauverwaltung@langenzenn.de



-  Zur Bauverwaltung
-  Zu den Formularen



Markt Wilhermsdorf

Telefon: 09102 99580

E-Mail: rathaus@markt-wilhermsdorf.de


-  Zur Bauverwaltung
-  Zu den Formularen



Stadt Oberasbach

Telefon: 0911 96910

E-Mail: stadt@oberasbach.de



-  Zur Bauverwaltung und zu den Formularen



Stadt Zirndorf

Telefon: 0911 96000

E-Mail: bauverwaltung@zirndorf.de


-  Zur Bauverwaltung
-  Zu den Formularen



Verwaltungsgemeinschaft Obermichelbach-Tuchenbach

Telefon: 0911 997550

E-Mail: bauamt@obermichelbach.de

-  Zur Bauverwaltung und zu den Formularen



9 | WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Weitere Informationen finden Sie auf diesen Seiten:

Landkreis Fürth

Umwelt und Bauen: >> www.landkreis-fuerth.de/zuhause-im-landkreis/umwelt-und-bauen
Nachhaltigkeit, Energie und Klimaschutz:
>> www.nachhaltiger-landkreis-fuerth.de
Solar- und Gründachpotenzialkataster:
>> <https://solarkataster.landkreis-fuerth.de>
LandkreisMacher:
>> www.landkreismacher.de

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

>> www.bafa.de

Bayerisches Staatsministerium für Digitales – Behördenwegweiser

>> www.bayernportal.de

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

>> www.blfd.bayern.de

Deutsche Energie-Agentur

>> www.dena.de

Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit

>> www.energieatlas.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bauherren-Info:
>> www.stmb.bayern.de/buw/bauherreninfo
Bauthemen:
>> www.stmb.bayern.de/buw/bauthemen

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

>> www.stmwi.bayern.de

Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie

>> www.erneuerbare-energien.de

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

>> www.bmwsb.bund.de

Bayerischen Bauordnung

>> www.gesetze-bayern.de

Förderprogrammen der KfW-Bankengruppe

>> www.kfw.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt

>> www.lfu.bayern.de

Technologie- und Förderzentrum im Kompetenzzentrum für nachwachsende Rohstoffe

>> www.tfz.bayern.de

Energie-Atlas Bayern

>> www.energieatlas.bayern.de

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

>> www.foerderdatenbank.de

>> www.erneuerbare-energien.de

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

>> www.energie-effizienz-experten.de

Energieberatungsnetz Mittelfranken

>> www.energieberater-mfr.de

Centrales Agrar-Rohstoff Marketing und Energie-Netzwerk – C.A.R.M.E.N. e.V.

>> www.carmen-ev.de

CO₂online gemeinnützige Beratungsgesellschaft mbH

>> www.co2online.de

Passivhaus Institut

>> www.passiv.de

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien

>> www.enev-online.com

Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e. V. (FNR)

>> <https://baustoffe.fnr.de>

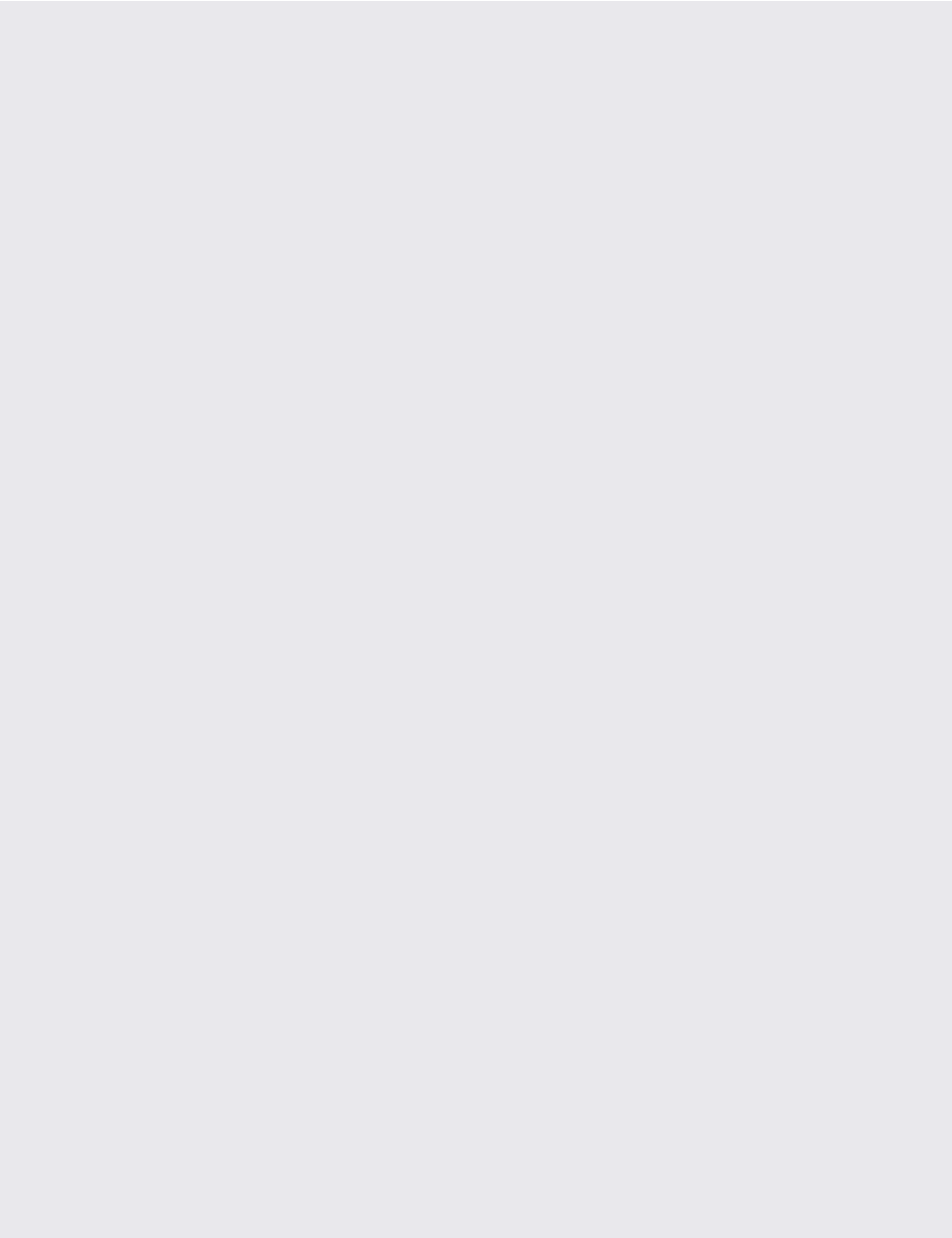
Verbraucherzentrale

>> www.verbraucherzentrale.de

10 | CHECKLISTE

- Entscheidung für ein Vorhaben
- Erwerb (Kaufvertrag)
- Bauherrinnen- und Bauherrenpflichten und Eigentümerinnen- und Eigentümerpflichten (wie Versicherungen)
- Bestandsaufnahme (wie Bausubstanz, Statik, Energieeffizienz und Betriebskosten)
- Zieldefinition des Vorhabens (Wünsche an Ihr Objekt)
- Sammeln von Informationen (wie Möglichkeiten der Umsetzung, Standards und Auflagen)
- Erstellung eines Sanierungsplans
- Hinzuziehen von fachkundiger Unterstützung (wie Energieberaterinnen und Energieberater und Architektinnen und Architekten)
- Kenntnisse über rechtliche Rahmenbedingungen (gesetzliche Vorschriften und Bauvoranfrage für größere Planungssicherheit)
- Einholen von Genehmigungen (wie Baugenehmigungen oder Veränderungsgenehmigungen)
- Planungsgrundlagen des Vorhabens (wie Baubeteiligung, Auswahl der Gestaltungsweise oder Bauweise, Gebäudestandards, Gebäudetechnik, Barrierefreiheit, Außenanlagen, bauvorbereitende Maßnahmen)
- Zeitplanung des Vorhabens
- Einholen von Angeboten und Angebotsvergleiche
- Kosten- und Finanzierungsplanung (Kostenaufstellung, Bankgespräche und Fördermöglichkeiten)
- Antragstellung für Förderungen
- Planung der Wohnumstände während der Umsetzung des Vorhabens
- Umsetzungsbegleitung und detaillierte Umsetzungsplanung (Bauleitung und Dokumentation)
- Baustelleneröffnung und Umsetzung durch Fachexperten
- Baustellenbegleitung (Dokumentation)
- Projektabschluss (Qualitätssicherung, Abnahme, Abrechnung und Verwendungsnachweis für Förderungen)

NOTIZEN



Regional- und Wirtschaftsförderung

Landratsamt Fürth
Im Pinderpark 2
90513 Zirndorf



regionalmanagement@lra-fue.bayern.de

www.landkreis-fuerth.de



Die Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Stand der Informationen Juli 2023.

gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Regionalmanagement
Bayern

Diese Broschüre wurde klimaneutral
und auf Recyclingpapier produziert.



Landkreis Fürth
Leistungsfähig. LebensFroh.

