



LANDKREIS
ANSBACH

WEGWEISER
BAUEN &
SANIEREN



Liebe Leserinnen und Leser,

Sie planen einen Umbau, eine Modernisierung oder einen Neubau? Diese Broschüre soll Ihnen dabei helfen. Hier finden Sie unter anderem Hinweise, wer Ihnen im Laufe des Projekts beratend zur Seite steht und wie Sie Stolperfallen vermeiden. Die Zusammenstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, aber dient als Orientierung und soll einen ersten Überblick geben. Darüber hinaus verweist sie auf viele Experten im Landratsamt sowie im Landkreis Ansbach, die Ihnen bei Fachfragen weiterhelfen. Eine angenehme Lektüre und viel Erfolg bei den anstehenden Projekten wünscht

Ihr

Dr. Jürgen Ludwig
Landrat
Landkreis Ansbach



SO VERWIRKLICHEN SIE IHREN TRAUM VON DEN EIGENEN VIER WÄNDEN



1. Finanzierung

- Wie können Sie sich den Traum der eigenen vier Wände finanzieren?
- Welche Gesamtkosten erwarten Sie?
- Wie hoch fallen die Kosten für Grundstückserwerb, Außenanlagen sowie Planungskosten, Kreditbeschaffungskosten und Baukosten aus?
- Auf welche Finanzierungsmöglichkeiten können Sie zurückgreifen?
- Welche Kredite oder Förderungen können Sie in Anspruch nehmen?



2. Grundstück/Bestandsgebäude

- Wo können Sie Ihren Traum der eigenen vier Wände verwirklichen?
- Ist das ausgewählte Grundstück bebaubar auch im Sinne des Bauplanungsrechts?
- Leerstand, Bestandsgebäude, Baulücke, Brachfläche oder Grundstück?



3. Planung/Genehmigung

- Wie planen Sie Ihren Traum der eigenen vier Wände und wie läuft die Genehmigung ab?

SEHR ZU EMPFEHLEN!

Schreiben Sie sich vor Beginn der Baumaßnahme eine **Prüfliste** mit folgenden Inhalten auf und stellen Sie damit die wesentlichen Weichen für den Erfolg der Maßnahme; auch zur Kommunikation mit dem Planer:

- Bezeichnung, Standort und Nutzungsart
- Ursachen und Ziele
- Finanzrahmen
- Zeitrahmen
- Beteiligte wie zukünftige Nutzer, Planer und Berater
- Institutionen wie genehmigende und finanzierende Stellen
- Qualitätskriterien zum nachhaltigen Bauen – Klimawandel und Ressourcenknappheit fordern die Beteiligung aller, auch private Bauherren! (siehe nachfolgende Checkliste aus der DIN 18205)



Weitere hilfreiche Informationen für die Schritte zur Verwirklichung des Traums der eigenen vier Wände finden Sie auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

www.stmb.bayern.de
(→ Bau → Bauherren-Info)



Egal ob Neubau, Umbau, Sanierung oder Abriss von bestehenden Bauanlagen – Sie müssen eine Vielzahl von Bestimmungen beachten. Die Seiten des Verwaltungsservice Bayern informieren Sie über die Bauverfahren, was Sie beim Grundstückskauf beachten sollten und mit welchen finanziellen Unterstützungen Sie rechnen können.

www.behoerdenwegweiser.bayern.de
(→ Bürgerservice → Bauen)



AUSZUG AUS DER CHECKLISTE ZUM NACHHALTIGEN BAUEN NACH DIN 18205

Funktionale und technische Ziele

- Gewährleistung der Funktionalität wie Flächen- und Barriereeffizienz und Mobilitätsinfrastruktur
- Sicherstellung der Qualität der technischen Ausführung wie Schall- und Brandschutz, Belichtung und Beleuchtung, Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit

Soziokulturelle und gestalterische Ziele

- Sicherstellung von Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit wie thermischer, akustischer und visueller Komfort, Raumklima und qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche innen und außen
- Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität

Ökonomische und zeitliche Ziele

- Optimierung der Lebenszykluskosten (verfügbare finanzielle Mittel, Inanspruchnahme von Fördermitteln, Zertifizierungen, Herstellungs- und Nutzungskosten)
- Berücksichtigung des Immobilienwertes im Lebenszyklus
- Sicherung im Hinblick auf zeitliche Abläufe und geplante Veränderungen

Ökologische Ziele

- Schutz der natürlichen Ressourcen wie Reduzierung an Primärenergie, Maximierung des Einsatzes erneuerbarer Energien, Reduzierung des Trinkwasserbedarfs sowie des Abwasseraufkommens und der Abfallmengen, Reduzierung des Flächenverbrauchs, Verwendung nachhaltiger Materialien
- Schutz des Ökosystems wie Reduzierung der durch Herstellung, Errichtung, Betrieb, Instandhaltung und Rückbau verursachten Emissionen im Lebenszyklus von Bauwerken, Reduzierung des lokalen Gefährdungspotenzials von Wasser, Boden und Luft durch risikoreiche Stoffe

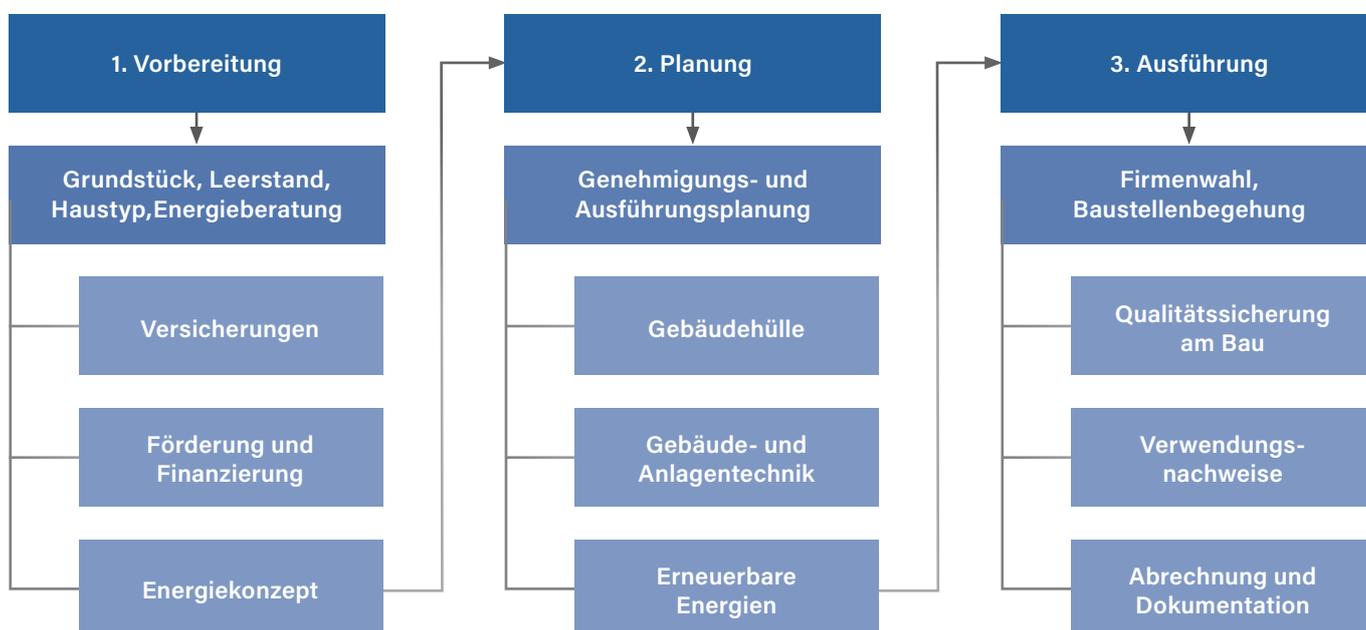
FÖRDERPROGRAMME

Je nach Standort und Bauvorhaben können unterschiedliche Förderprogramme in Anspruch genommen werden u.a.

- Förderprogramme des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
- Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- Förderprogramme des Förderinstituts BayernLabo
- Pflegekasse
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken mit einer laufenden Dorferneuerung (Privatförderung)
- Kommunen, z. B.
 - kostenlose Beratungsgutscheine für eine Impulsberatung durch Architekten
 - Förderprogramme zur Stärkung von Innenbereichen

Holen Sie sich Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen frühzeitig ein, denn ein Antrag auf Förderung muss immer vor Beginn des Vorhabens erfolgen!

STARTEN SIE! ABLAUFPLAN EINES PLANUNGS- UND BAUVORHABENS



RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Bei Bauaktivitäten gelten rechtliche Grundlagen. Grundsätzlich bedürfen die Errichtung, eine wesentliche Umbaumaßnahme oder die Beseitigung von Gebäuden und bestimmten Anlagen einer Genehmigung durch die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde. Im Baugenehmigungsverfahren wird dann geprüft, ob das geplante Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. In erster Linie geht es dabei um die Frage, ob das Vorhaben mit den bauordnungsrechtlichen und den bauplanungsrechtlichen Vorschriften in Einklang steht.

Die Bayerische Bauordnung regelt die Anforderungen, die bei Bauvorhaben zu beachten sind. Sie gilt in erster Linie für bauliche Anlagen, jedoch auch für Grundstücke, Anlagen und Einrichtungen, an die nach diesem Gesetz Anforderungen gestellt werden. www.gesetze-bayern.de (→ Bayerische Bauordnung).

In Bayern sind die Unteren Bauaufsichtsbehörden die Landratsämter, die kreisfreien Städte und die Großen Kreisstädte sowie einige größere Städte (wie z. B. die Stadt Feuchtwangen).

Eine alphabetische **Auflistung aller Unteren Bauaufsichtsbehörden mit nützlichen weiterführenden Informationen** finden Sie auf den Seiten des Verwaltungsservice Bayern. Nutzen Sie dort die Funktion „Lokalisierung“ um direkt zur für Ihren Wohnort zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu gelangen. www.behoerdenwegweiser.bayern.de (→ Vor Ort → Allgemeine Behördenübersicht → Bauaufsichtsbehörden (untere))



BAUORDNUNGSRECHT

Wenn Sie bauen möchten, müssen Sie das sogenannte Bauordnungsrecht beachten. Es beschäftigt sich im Wesentlichen mit der Frage, wie ein Bauvorhaben im Detail ausgeführt werden muss. Es befasst sich mit den baulich-technischen Anforderungen an Bauvorhaben. So enthält es insbesondere Anforderungen an den Bau und seine einzelnen Teile, die vor allem aus Sicherheitsgründen (Standicherheit von Gebäuden, Beschaffenheit von Baumaterialien, Abstandsflächen, baulicher Brandschutz) eingehalten werden müssen. Des Weiteren regelt das Bauordnungsrecht das Verfahren zur Erteilung von Baugenehmigungen.

Nicht jede Baumaßnahme erfordert eine Baugenehmigung. Bestimmte Bauobjekte sind von der Genehmigung freigestellt bzw. verfahrensfrei.

BAUPLANUNGSRECHT

Wenn Sie bauen möchten, müssen Sie zudem das sogenannte Bauplanungsrecht beachten. Es legt fest, ob ein Grundstück bebaubar ist und welche Art und welches Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück zulässig sind.

Der **Bebauungsplan** bestimmt die Art der baulichen Nutzung für bestimmte Flächen wie die Einteilung in Wohn- und Gewerbegebiet.

Der **Flächennutzungsplan** ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr.

Sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan werden durch die örtliche Kommune unter Einbindung von Fachbehörden und der Öffentlichkeit aufgestellt.

DENKMALSCHUTZ

Schon vor dem Erwerb eines denkmalgeschützten Gebäudes ist anzuraten, einen Sachverständigen für Denkmalschutz in das Vorhaben einzubeziehen. Sanierungsarbeiten an einem denkmalgeschützten Gebäude sind genehmigungspflichtig. Auskunft dazu gibt die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Ansbach. Die Städte Ansbach, Dinkelsbühl, Feuchtwangen und Rothenburg o.d.T. sind in Denkmalangelegenheiten selbst zuständig.

Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern, die sich nicht im Eigentum des Staates befinden, können Ihnen durch den Freistaat Bayern, dem Bezirk Mittelfranken, den Landkreis Ansbach und anderen öffentlichen Trägern auf Antrag Zuschüsse gewährt werden.

Der **Denkmalschutzatlas** ist die Online-Version der Bayerischen Denkmalliste. Mit Hilfe verschiedener Karten können Sie auf die Suche nach Denkmälern gehen und sich über den aktuellen Denkmalbestand informieren.



www.blfd.bayern.de
(→ Bayerischer Denkmal-Atlas)



Sie möchten weitere Informationen zu den Punkten Bauordnungsrecht, Bauplanungsrecht und Denkmalschutz? Dann informieren Sie sich auf der Internetseite des Landkreises Ansbach. www.landkreis-ansbach.de (→ Leben → Bauen und Wohnen → Bauen)



BAUVORLAGEBERECHTIGUNG & BAUANTRAG

1. BAUVORLAGEBERECHTIGUNG

Zur Errichtung bzw. Änderung Ihres Bauwerks sind vor der Beantragung der Baugenehmigung zunächst Genehmigungsplanungen notwendig. Zur Erstellung von Planunterlagen für die Vorlage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist eine Bauvorlageberechtigung erforderlich. Nur Personen, die eine solche Berechtigung haben, dürfen entsprechende Planungen anfertigen, unterzeichnen und bei den zuständigen Behörden einreichen.

Eine Baugenehmigung darf nicht jeder einreichen, sondern nur ein Bauvorlageberechtigter. Bauvorlageberechtigte sind meist Architekten, bauvorlageberechtigte Ingenieure, Angehörige der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik oder auch Handwerksmeister (Maurer, Betonbauer sowie Zimmerer).

Weitere Informationen finden Sie unter www.gesetze-bayern.de (→ Bayerische Bauordnung → Genehmigungsverfahren → Art. 61 Bauvorlageberechtigung)



2. BAUANTRAG

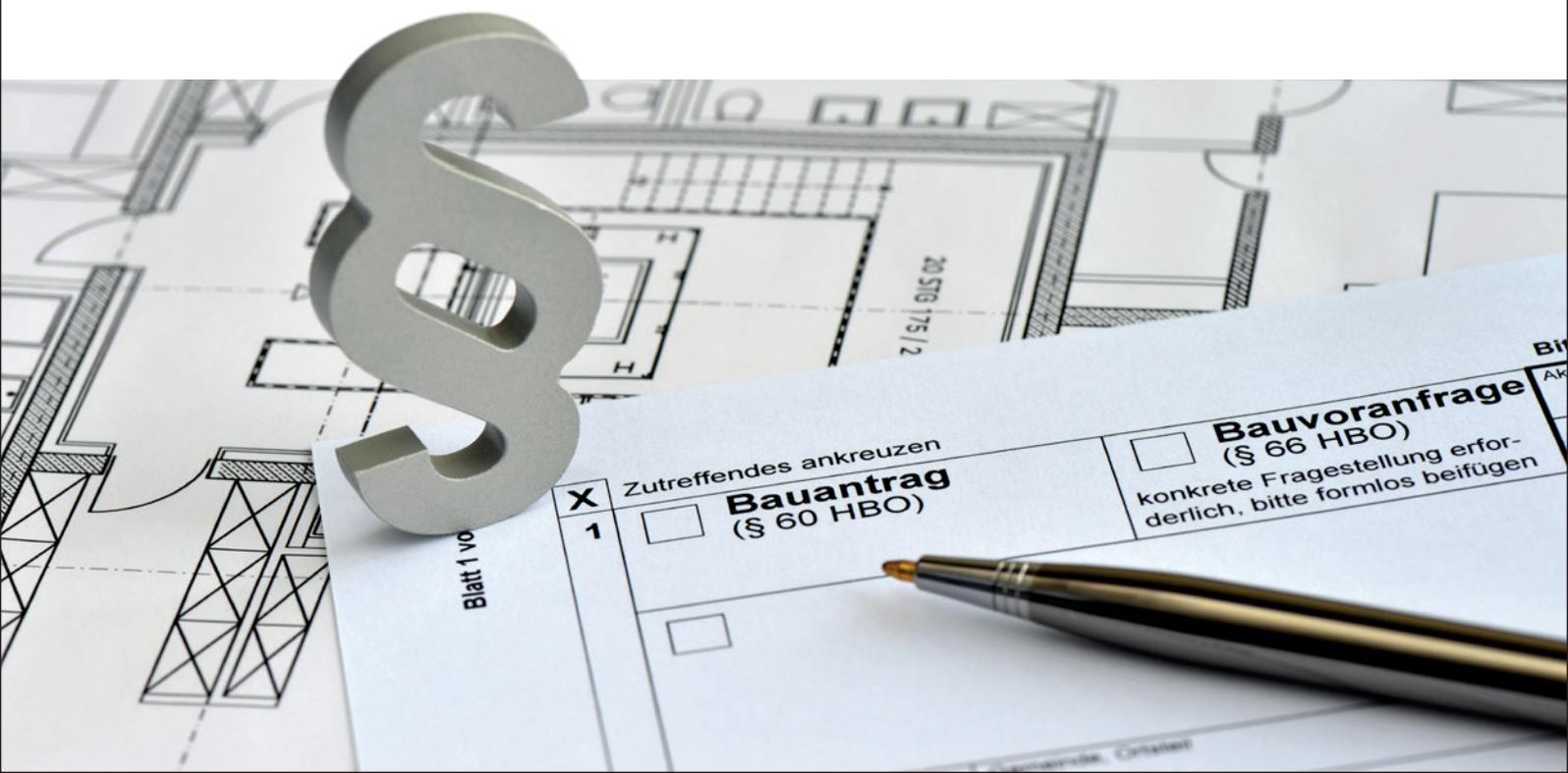
Zuständig für ein Bauvorhaben ist immer diejenige Kommune, in der sich das Baugrundstück befindet. Den Bauantrag reichen Sie bei der jeweils zuständigen Kommune ein. Diese legt den Bauantrag nach der Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens der Unteren Bauaufsichtsbehörde vor.

Das Bayerische Staatsministerium für Bau-, Wohnen und Verkehr bietet Ihnen unter der folgenden Internetadresse weitere Informationen zum Thema **Bauantrag und Baugenehmigung: www.stmb.bayern.de** (→ Bau → Bauherren-Info → Bauantrag und -genehmigung)



BAUVORANFRAGE – WAS IST DAS?

Eine Bauvoranfrage wird auch die „kleine Schwester“ des Bauantrags genannt. Über eine Bauvoranfrage kann man vorab wichtige Fragen des Bauvorhabens, so beispielsweise die Bebaubarkeit des Grundstücks sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, verbindlich klären lassen. Der dann von der Behörde ausgestellte Bauvorbescheid nimmt die Entscheidung über den späteren Bauantrag nicht vorweg, verschafft dem Bauherrn aber mehr Planungssicherheit. Das heißt, die genehmigten Teilaspekte sind rechtsgültig.



AN ALLES GEDACHT?

Verschaffen Sie sich einen Überblick über die verschiedenen Themengebiete mit welchen Sie sich als Bauherr vor, während und nach der Umsetzung des Bauvorhabens auseinandersetzen müssen.

Erwerb von Eigentum

- Kaufvertrag
- Pflichten und Versicherungen für Bauherren und Grundstücksbesitzer

Tipp: Bei dem Erwerb von Eigentum ist besonders auf die Standortauswahl, aber auch die Bebauungsmöglichkeiten zu achten. Beim Erwerb von Bestandsimmobilien ist zu beachten, dass der Verkäufer zur Aushändigung eines Energieausweises für den Nachweis der energetischen Qualität des Gebäudes verpflichtet ist.

Planungsgrundlagen

- Baubeteiligte
- Verordnung über Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure (HOAI)
- Energiebedarf des Gebäudes
- Auswahl des Energiestandards
- Auswahl der Bauweise
- Ausrichtung und Grundriss
- Schall-, Brand- oder sommerlicher Wärmeschutz
- Barrierefreies Bauen
- Baustellenvorbereitung

Gebäudehülle

- Keller und Bodenplatte
- Außenwand
- Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen, Einbruchschutz)
- Oberste Geschossdecke und Dachformen (Dachkonstruktionen, Dachaufbauten und Dämmung, Luftdichtheit, Dachdeckungen, Dachelemente, Dachentwässerung)

Gebäudetechnik

- Wärmeversorgung und Brauchwassererwärmung (Energieträger, Brennstofflagerung, Wärmeerzeugung, Warmwasserbereitung, Heizungsregelung, Wärmeverteilung, Wärmeübergabe)
- Lüftung
- Klimatisierung
- Elektroinstallation (Beleuchtung, Elektronikgeräte, Smart Home)
- Informationsanlagen
- Regenwassernutzung
- Energieerzeugung (Photovoltaikanlagen, Kleinwindkraftanlagen)
- Energiespeicherung

Außenanlagen

- Planungs- und Gestaltungsempfehlungen
- Bepflanzung
- Wege
- Stellplätze
- Einfriedungen

Qualitätssicherung und Dokumentation

- Qualitätssicherung
- Abnahme
- Abrechnung und Dokumentation

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN IM INTERNET

www.bafa.de

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

www.behoerdenwegweiser.bayern.de

Informationen u.a. rund ums Thema Bauen und die zuständigen Behörden

www.blfd.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

www.dena.de

Deutsche Energie-Agentur

www.energieatlas.bayern.de

Informationsportal des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit

www.erneuerbare-energien.de

Aktuelle Informationen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie

www.gesetze-bayern.de

Informationen der Bayerischen Bauordnung zu Anforderungen, die bei Bauvorhaben zu beachten sind

www.kfw.de

Informationen zu Förderprogrammen der KfW-Bankengruppe

www.lfu.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt

www.stmb.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

www.stmwi.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

www.tfz.bayern.de

Technologie- und Förderzentrum im Kompetenzzentrum für Nachwuchsende Rohstoffe

ANSPRECH- PARTNER

Ihre Anlaufstellen im Landratsamt Ansbach

Landratsamt Ansbach

Craillsheimstraße 1
91522 Ansbach
Tel. 0981 468-0

Sachgebiet Bauamt

bauverwaltung@landratsamt-ansbach.de

Sachgebiet Bauamt - Denkmalschutz

bauverwaltung@landratsamt-ansbach.de

Sachgebiet Wasserrecht

Herr Schiller
Tel. 0981 468-4300
wasserrecht@landratsamt-ansbach.de

Sachgebiet Wohnungsbauförderung, Wohngeld

Frau Neefischer (Buchstaben A-G)
Tel. 0981 468-5305
Frau Frankl (Buchstaben H-O)
Tel. 0981 468-5303
Frau Dietrich (Buchstaben P-Z)
Tel. 0981 468-5304
sozialeswohnen@landratsamt-ansbach.de

Unabhängiger Ansprechpartner für Energiefragen

Herr Merkel
Tel. 0981 468-1030
energie@landratsamt-ansbach.de
Frau Schwarzfischer
Tel. 0981 468-1030
klimaschutz@landratsamt-ansbach.de

Einen Wegweiser zu den Dienstleis- tungen des Landratsamtes Ansbach finden Sie unter:

www.landkreis-ansbach.de
(Landratsamt → Dienstleistungen)

Weitere behördliche Anlaufstellen

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach

Dollmannstraße 56
91522 Ansbach
Tel. 0981 203637-0

Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

Philipp-Zorn-Straße 37
91522 Ansbach
Tel. 0981 591-0

Ihre zertifizierten Energieexperten im Landkreis Ansbach

Alfons Fischer – Ingenieurbüro Fischer

Bauingenieur
Segringen 74
91550 Dinkelsbühl
Tel. 09851 551480
a.fischer@ing-fischer.com

Dipl. Ing. Boris Jungbauer – Ingenieurbüro Jungbauer

Energieberater
Turnitzstraße 29
91522 Ansbach
Tel. 0981 4663904
info@energieberater-team.de
www.energieberater-team.de

Christina Obenhofer – Planungsbüro

Bautechnikerin
Selingweg 3
91639 Wolframs-Eschenbach
Tel. 09875 974871 und 0171 8768855
Planungsbuero.Obenhofer@t-online.de

Christoph Matschi – IB Matschi

Bauingenieur
Wattenbach 15
91586 Lichtenau
Tel. 0172 8329291
christoph.matschi@ibmatschi.de
www.matschi.info

Donald McFarland – ESBAHN Bauphysik

Ingenieur
Am Wolfsbuck 12
91522 Ansbach
Tel. 0151 20139612
info@esbahn.com
www.esbahn.com

Franziska Auracher – Neue Energien - Energieberatung

Energieberaterin
Nördlinger Straße 23
91550 Dinkelsbühl
Tel. 09851 5890587 und 0178 4041944
f.auracher@energieberatung-
dinkelsbuehl.de
www.energieberatung-dinkelsbuehl.de

Gerhard Zitzmann – Neue Energien - Energieberatung

Energieberater
Nördlinger Straße 23

91550 Dinkelsbühl
Tel. 09851 589468 und 0172 75927480
g.zitzmann@energieberatung-
dinkelsbuehl.de
www.energieberatung-dinkelsbuehl.de

Prof.-Dr.-Ing. Haresh Vaidya – Haresh Vaidya – Energieberatung

Ingenieur
Schleifweg 45
91734 Mitteleschenbach
Tel. 0174 2402916
info@eneff-beratung.de
www.eneff-beratung.de

Josef Christ – Energieberatung-Bauplanung

Maurermeister
Am Kräuterlehrgarten 12
91567 Herrieden - Elbersroth
Tel. 09804 7172
josefchrist@t-online.de
www.josefchrist.de

Klaus-Jürgen Edelhäuser – Konopatzki & Edelhäuser Architekten + Beratende Ingenieure GmbH

Beratender Ingenieur
Klingengasse 13
91541 Rothenburg o. d. Tauber
Tel. 09861 94940
ke@ke-ai.de
www.ke-ai.de

Martin Schemm – Architekturbüro Schemm

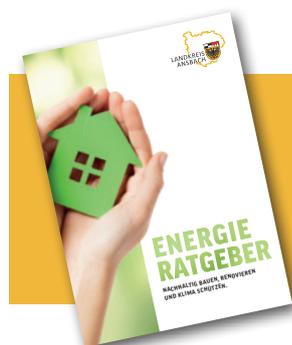
Architekt & Energieberater Denkmal
Nördlinger Straße 60
91550 Dinkelsbühl
Tel. 09851 554757
m.schemm@t-online.de

Michael Büchler – Sommerkeller 12 Architekten und Effizienzberater

Dipl.-Ing. Architekt
Sommerkellerstraße 12
91625 Schnelldorf
Tel. 07950 802620
info@sommerkeller12.de
www.sommerekeller12.de

Oliver Abel – Ingenieurbüro Oliver Abel

Laboringenieur
Steinbach 62
91555 Feuchtwangen
Tel. 0162 7448257
oliver.abel.steinbach@gmail.com



Der **Energieratgeber** kann unter
www.klimaschutz-landkreis-ansbach.de
als PDF heruntergeladen werden.



Falls Sie Interesse an gedruckten Exemplaren haben,
wenden Sie sich gerne an das Klimaschutzmanage-
ment im Landkreis Ansbach (Tel. 0981 468-1030).



LANDKREIS
ANSBACH

Herausgeber:

Landratsamt Ansbach
LR3 Wirtschaftsförderung & Regionalentwicklung
Crailsheimstraße 1
91522 Ansbach

Layout & Druck:

Kammerer Druck & Medien GmbH & Co. KG, Aurach

Stand:

2023

www.regionalmanagement-landkreis-ansbach.de

Gefördert durch:

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Regionalmanagement
Bayern