

Bauen und Sanieren im Berchtesgadener Land

Bauen im BGL?



**MAX AICHER
BAU** GmbH & Co. KG

Wir bauen die Zukunft!
www.max-aicher-bau.de

Grundstücke für Privat
Gewerbegrundstücke
Mietwohnungen
www.max-aicher-immobilien.de



**MAX AICHER
IMMOBILIEN**



**MAX AICHER
UNTERNEHMENSGRUPPE**

Max Aicher GmbH & Co. KG
Teisenbergstraße 7, D-83395 Freilassing
Telefon: +49/8654/491-0, Telefax: +49/8654/491-210
E-Mail: mail@max-aicher.de, www.max-aicher.de

Georg Grabner
Landrat

INTERVIEW MIT DEM LANDRAT

Viele Menschen träumen von den eigenen vier Wänden. Was hat der Landkreis Berchtesgadener Land Bauwilligen zu bieten?

Landrat Georg Grabner: Nicht zu Unrecht gilt das Berchtesgadener Land als eine der schönsten Regionen in ganz Deutschland. Die Menschen im Landkreis profitieren nicht nur von einer unvergleichlichen Landschaft mit hervorragenden Freizeitmöglichkeiten, sondern auch von hochwertigen Bildungseinrichtungen und einem breiten Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen. Mit seiner günstigen Lage und einem gut ausgestatteten Verkehrsnetz ist das Berchtesgadener Land auch für Unternehmen ein interessanter, attraktiver Standort.

Das Landratsamt und die Gemeinden verstehen sich als Partner der Bürgerinnen und Bürger. Durch Ausweisung neuer Baugebiete und verstärkt auch Maßnahmen der Innenverdichtung werden kontinuierlich Baumöglichkeiten geschaffen, die gerade dem privaten Wohnungsbau zu Gute kommen. Bauwillige unterstützen wir durch umfassende und kompetente Beratungsleistungen.

Welchen rechtlichen Rahmen haben Bauherren zu beachten?

Landrat Georg Grabner: Wer bauen will, braucht dazu im Regelfall eine Baugenehmigung. Allerdings hat der Gesetzgeber in den vergangenen Jahren die Genehmigungspflichten immer weiter zurückgefahren. So sieht die Bayerische Bauordnung für Ein- und Zweifamilienhäuser nur noch ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren mit

eingeschränktem Prüfungsumfang vor. Im Bereich eines Bebauungsplanes ist für die Errichtung eines Bauvorhabens unter bestimmten Voraussetzungen nur noch die Anzeige an die Gemeinde erforderlich (sogenannte „Genehmigungsfreistellung“). Eine Vielzahl unbedeutender Vorhaben kann sogar vollständig ohne Baugenehmigungsverfahren errichtet werden.

Der geringere bürokratische Aufwand hat eine größere Eigenverantwortung des Bauherrn zur Folge. Bei Unsicherheiten über die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beraten Sie unsere Mitarbeiter gerne.

Viele Menschen im Landkreis machen sich derzeit Gedanken darüber, wie sich effizient Energie und Geld sparen lässt. Gibt es eine zentrale Anlaufstelle bei Fragen rund um das Thema Energiesparen und energieeffiziente Sanierung?

Landrat Georg Grabner: Im Fachbereich Bauen und Planungsrecht am Landratsamt steht ein Mitarbeiter für eine zielgerichtete Beratung über Fördermöglichkeiten für energieeffiziente Sanierung an Gebäuden zur Verfügung. Dort wird auch über Förderungen beim Heizen mit erneuerbaren Energien informiert. Künftig wollen wir diesen Service mit einer zusätzlichen Beratungsstelle intensivieren.

Bezüglich grundsätzlicher Energiesparmöglichkeiten im Haushalt kann man sich auch an die Verbraucherzentrale Bayern mit ihrem Energiestützpunkt in Traunstein wenden. Bei geplanten energetischen Haussanierungen stehen darüber hinaus speziell geschulte

Energieeffizienz-Experten für staatlich geförderte, umfangreiche „Vor-Ort-Beratungen“ zur Verfügung.

Ist eine energetische Sanierung auch bei einem denkmalgeschützten Gebäude möglich?

Landrat Georg Grabner: Denkmalgeschützte Gebäude aus unterschiedlichen Epochen machen unsere Städte, Märkte und Gemeinden unverwechselbar und prägen die Kulturlandschaft. Unsere Ansprüche an Nutzung und Wohnstandards unterliegen jedoch einem ständigen Wandel. Gebäudesanierungen und Modernisierungen sind deshalb notwendig – auch bei Baudenkmalern, denn historische Bausubstanz kann nur mit einer sinnvollen Nutzung bewahrt werden. Dabei ist ein niedriger Energieverbrauch unverzichtbarer Bestandteil nachhaltiger Modernisierungen.

Geringe Energiekosten lassen sich durchaus mit dem Erhalt der historischen Bausubstanz vereinen; viele erprobte Maßnahmen sind auch bei Baudenkmalern möglich. So sind effiziente Heizungen sowie die Dämmung von Dach und Kellerdecke meistens unproblematisch. Solaranlagen oder Fassadendämmungen entsprechen zwar oft nicht den Vorgaben der Denkmalpflege. Für jedes Baudenkmal kann allerdings ein Fachmann die mögliche Maßnahmenpalette aufzeigen, so dass Kompromisslösungen gefunden werden. Wichtig ist hier, wie bei allen Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden, eine enge Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt.

INHALTSVERZEICHNIS

Interview mit dem Landrat Georg Grabner	1
Der Traum vom eigenen Haus	5
Das passende Grundstück finden	7
Bauausführung und Baugestaltung	9
Vom Bauplan zur Genehmigung	14
Bautechnische Nachweise und Bauherrenpflichten	18
Denkmalschutz	21
Erfolgreich sanieren	27
Barrierefreies Wohnen durch Wohnraumanpassung	31
Sonnenenergie – die unerschöpfliche Energiequelle	32
„Best Practice“-Beispiele aus dem Landkreis	34
Das Sonnenhaus in Laufen	34
Mittelschule St. Rupert in Freilassing	36
Modernisierung der Jugendherberge Bischofswiesen	38
Der Neubau des Hotels Edelweiss	40
Finanzierung und Förderung	42
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	45
Bezirksschornsteinfeger im Landkreis Berchtesgadener Land	46
Branchenverzeichnis	47



malergräßl

GmbH & Co.KG
Geschäftsführer: Georg Graßl & Franz Maltan

Farbenfachmarkt

Ihr Treff für Farbe

// Hinterseer Straße 3 · 83486 Ramsau

Telefon: 0 86 57-6 48 eMail: malergrassl@t-online.de

Telefax: 0 86 57-7 12 www: www.malergrassl.de

// Wir gestalten Ihre Wohnräume

// Beraten	// Liefern	// Umsetzen
<ul style="list-style-type: none"> // Energieberatung (geprüfter Energieberater HWK) // U-Wert Berechnung // Gebäudethermografie // Schimmelsanierung // Hagel-, Wasser- und Brandschäden // fachgerechte, kostenfreie Beratung // unverbindliche Angebotserstellung // uvm ... 	<ul style="list-style-type: none"> // Farben und Putze // Wärmedämmverbund-Systeme // Trockenausbau und Akustikbau // Maschinen- und Geräteverleih // 500 bar Höchstdruckreiniger // Gerüstverleih // Beschriftungen aller Art // uvm ... 	<ul style="list-style-type: none"> // Alles rund um Farbe // Fassaden- und Innenraumgestaltung // Altbausanierung // Sandstrahl- und Abbeizarbeiten // eigener Gerüstbau // Ausführung von geschulten, hoch qualifizierten und eigenen Mitarbeitern // uvm ...

// Besuchen Sie uns, wir können mit Sicherheit auch für Sie etwas tun

Ihr Team vom malergräßl

Verzichten Sie nicht auf **Qualität**, nur weil Sie **günstig** bauen oder renovieren wollen!
Fragen Sie Ihren **Schreiner, Metallbauer** oder **Fachhandel** einfach nach **Produkten von**

Südmmetall[®]
BESCHLÄGE METALLWAREN



zum Beispiel:
Türdrücker-Garnituren,
Fenstergriffe, Möbelgriffe
Schutzbeschläge für die
Eingangstür, Stoßgriffe,
Glastür-/Schiebetür-Beschläge,
und viele weitere Produkte zum
Thema Türen und Fenster!

Halbfertigteile für den Geländer-/
Brüstungs-/ Zaunbau wie z.B.:
Handlaufstützen und Zubehör,
Edelstahl-Rohre und Rundmaterial,
Glashalter, Traversenhalter
Glas-Vordach-Systeme,
Zierstäbe und Zierelemente
und vieles vieles mehr ...

Da greif' ich gerne zu ...
www.suedmetall.com

HÖLZL
GmbH
ZIMMEREI · HOLZBAU

- Holzhausbau
- Ingenieurholzbau
- Sanierungsarbeiten
- Wärmeschutz
- Dachstühle/Balkone
- Ziegeldächer

Im Reichfeld 6 · 83486 Ramsau
Tel. 0 86 57/98 58 18 · Fax 13 69

Neubau & Umbau



Vereinbaren Sie gleich Ihren unverbindlichen Beratungstermin zu allen Baufragen, oder besuchen Sie uns online und informieren sich über aktuelle Angebote, Baugrundstücke und Bauprojekte.

**Energiesparhäuser
Komplettsanierung
Aufstockung
Anbau
Grundrissänderung
Gewerbebauten**

- ein Ansprechpartner
- Eingabeplanung/Werkplanung
- Festpreisgarantie
- garantierte Bauzeit
- wahlweise energieeffiziente Holzrahmen- und Ziegelbauweise
- auf Wunsch schlüsselfertig oder mit betreuter und kundengerechter Eigenleistung
- Bemusterung auf 800 m² Ausstellungsfläche
- Erledigung aller Formalitäten

Informieren Sie sich kostenlos über Ihren persönlichen Weg zum individuellen Wunschhaus unter Tel.: 0 86 52/94 94-0 oder www.bauherren-zentrum.de

**Baumeister
HANS Angerer**
Niedrigenergiehäuser GmbH

Silbergstraße 91 ■ 83483 Bischofwiesen/Strub
Köllererhofweg 4 ■ 5400 Hallein

architekt michael dufter
bauplanung.energieberatung.sanierung

samerweg 15
weißbach an der alpenstraße



tel 08665 / 2187132 info@architekt-dufter.de www.architekt-dufter.de

Hinterstoßer

Ingenieurbüro für Bauwesen


Baukonstruktionen
Tragwerksplanung
Brandschutzkonzepte
Objektüberwachung
Bauphysik

Prälat-Kolbeck-Weg 1
D-83454 Anger
Tel.: +49-(0)8656-985533
Fax: +49-(0)8656-985534
ib@hinterstoisser.com
www.hinterstoisser.com

Dipl.-Ing. (FH) Christian Hinterstoßer
Fachplaner für vorbeugenden Brandschutz
Beratender Ingenieur



DIPLOMINGENIEURE R. HÖLLIGE - F. WIND



PLANUNG · BERATUNG · BAULEITUNG

STATIK · MASSIVBAU	Dorfplatz 18
STAHLBAU · HOLZBAU	83454 Anger
STRASSENBAU	Telefon: 0 86 56 / 98 48-0
WASSERVERSORGUNG	Telefax: 0 86 56 / 98 48-22
ABWASSERBESEITIGUNG	Internet: www.hoellige-wind.de

Josef Eder Bauplanung Energieberatung



Bautechniker, zertifizierter Gebäudeenergieberater
Holzfeld 24 83317 Teisendorf T 08666 / 986670
eder@kfw-effizienzhaus.com

- ✓ Planung von Energieeffizienzhäusern
- ✓ Energieausweise (nach EnEV und EEWärmeG)
- ✓ Luftdurchlässigkeitsmessung Gebäudethermografie
- ✓ Wärmebrückennachweis (Ermittlung der Psi-Werte)
- ✓ Geförderte Effizienzberatung für Unternehmen (KMU)

Robert Santner Energie Projekte GmbH & Co.KG

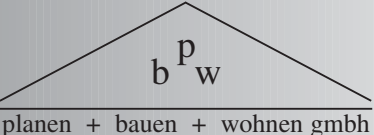



ENERGIE KOMPETENZ ZENTRUM
83395 Freilassing, Lohenstraße 1

Photovoltaik – Wärmepumpe – Windkraft BHKW – Ökostrom

Wartung – Schneeräumung – Reinigung – Kontrolle
und Messung Ihrer Wechselrichter,
detaillierte Messung (Leistungskontrolle)
von Strings und PV Modulen

Tel.: 0049 (0) 8654 64374
www.energieprojekte.com info@energieprojekte.com

- Statik
- Eingabeplanung
- Werkplanung
- Bauüberwachung

www.planen-bauen-wohnen-gmbh.de

D-83404 Ainring · Salzburger Str. 38 · Tel.: 08654/485592 · Fax: 485593

PLANUNGSBÜRO ENERGIEBERATER BAUMGARTNER

	Eingabeplanung
	Holzbauplanung
	3D-Visualisierung
	Bauleitung

Schrattenbachstraße 22a
83454 Anger-Aufham
Tel. 08656 989552 · Fax 989553
info@jbplan.de

Ihr zuverlässiges kompetentes Bauunternehmen



- Neubau und Umbau
- Schlüsselfertiges Bauen
- Sanierungs- und Renovierungsarbeiten
- Management für Gebäudereparaturen, Substanzerhaltung und Umbauarbeiten
- Maurer- und Betonarbeiten
- Verputzarbeiten innen und außen
- Vollwärmeschutz
- Kanal-, Pflasterarbeiten und Außenanlagen

! Wir übernehmen auch Klein- und Kleinstaufträge !

Ainring • Bruch 15 1/3 • ☎ 0 86 54 / 77 72 07
www.auer-bau.com



DER TRAUM VOM EIGENEN HAUS

„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.“

Diesen Worten des deutschen Dichters Johann Wolfgang von Goethe möchte man eigentlich nur eins hinzufügen: Wenn das alles so einfach wäre! Unsere Broschüre „Bauen und Sanieren im Berchtesgadener Land“ versucht, eine grundsätzliche Einführung in die Welt des Bauens und praktikable Entscheidungsgrundlagen zu vermitteln.

Finanzierung, Baugrundstück, Planung, Bauausführung, Altbausanierung, Nutzung erneuerbarer Energien sind nur einige der Schlagworte, die immer dann auftauchen, wenn es darum geht, Wohneigentum zu schaffen. Deshalb muss jeder zukünftige Hausbesitzer, unabhängig davon, ob er sich zum Neubau oder zum Kauf entscheidet, vorab genau klären, was er am Ende haben will, und wie er zu diesem Ziel gelangt. Damit stellt sich schon die erste Gewissensfrage:

Altbausanierung oder Neubau?

Für beide Entscheidungen gibt es gute Argumente. Beim Kauf eines älteren Hauses profitiert der Neubesitzer vor allem von bestehenden Strukturen. Im gesamten Umfeld sind die Bauarbeiten abgeschlossen, die Gärten sind gut bewachsen, die vor Jahren gepflanzten Bäume haben eine ordentliche Größe erreicht. Das Leben in der Nachbarschaft hat sich eingespielt, es ist Ruhe eingekehrt im Viertel, das 20 Jahre davor vielleicht noch eine einzige große Baustelle war. Der Nachteil: Es gibt auf dem Grundstück und vor allem im Haus selber weniger Gestaltungsraum als bei einem Neubau.

Beim Neubau ist der Bauherr nicht festgelegt und kann sich sein Lebensumfeld so schaffen, wie er sich das vorstellt. Grenzen setzen nur

der Bebauungsplan und der eigene Geldbeutel. Allerdings: Rund um das eigene Haus wird in einem typischen Neubaugebiet ebenfalls gebaut. Es gibt Lärm, und bis aus den Lehnhäufen um die Häuser ansehnliche grüne Gärten werden, wird noch einige Zeit vergehen.

Die Baubiologie nimmt inzwischen im modernen Wohnbau eine zentrale Stellung ein. Der Zusammenhang zwischen unserer Wohnumwelt und unserer Gesundheit ist unbestritten. Gesundheitliche Risiken lassen sich beim Hausbau weitgehend vermeiden

- durch sorgfältige Auswahl eines Bauplatzes ohne Industrie- und Verkehrsbelastungen,
- durch Verwendung von baubiologisch günstigen Baustoffen,
- durch Verwendung von schadstofffreien Materialien beim Innenausbau.

Wohnqualität ist Lebensqualität

Auch die Form des Hauses trägt entscheidend zum Wohlbefinden der Bewohner bei. Es lohnt sich, zusammen mit Ihrem Planer ein maßgeschneidertes eigenständiges Konzept zu erarbeiten. Ebenso wichtig ist es, sich intensiv mit der Raumplanung zu befassen. Schließlich gehört der Bau eines Hauses meist zu den einmaligen Dingen des Lebens. Eine zu geringe Anzahl an Zimmern oder eine zu geringe Raumgröße kann schnell die Wohnqualität mindern. So kann ein zunächst sehr großzügig geplantes Haus bei Familienzuwachs schnell zu klein werden. Aber auch eine zu großzügige Planung sollte vermieden werden. Denn jeder Quadratmeter mehr kostet Sie sowohl in der Bauphase als auch nach dem Einzug durch steigende Heizkosten zusätzliches Geld.

Eine umsichtige Planung spart Geld

Eine von Beginn an umsichtige Planung ist Voraussetzung für wirtschaftliches und kostengünstiges Bauen.

Einige Grundsätze zur Umsetzung Ihres Bau- oder Sanierungsvorhabens:

- Eine kompakte Hausform spart Material und Energie.
- Sparen Sie nicht beim Rohbau. Die Ausgaben für Außenmauern mit optimalem Wärmeschutz und ein gutes Dach rentieren sich.
- Bringen Sie – nur wenn es auch in der Praxis möglich und machbar ist – Ihre Eigenleistung ein.

Basis für das Gelingen Ihres Bauvorhabens ist eine solide und langfristig gesicherte Finanzierung. Als Faustregel gilt, dass zumindest ein Drittel der Kaufsumme beziehungsweise der Gesamtbaukosten durch Eigenkapital abgedeckt sein sollte. Auch Wohnbauförderungen sollten unbedingt einbezogen werden. Nutzen Sie diese öffentlichen Förderungen! Weiche Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile Sie im Einzelnen beanspruchen können, haben wir für Sie in kompakter Form im Kapitel „Baufinanzierung“ zusammengefasst. Auch hier gilt wie in allen anderen Bauphasen: Holen

Sie den Rat eines Fachmannes ein. Die Ersparnis durch eine professionelle Beratung und Ausführung ist in aller Regel immer höher die damit verbundenen zusätzlichen Kosten.

Ein Tipp, um vor Überraschungen sicher zu sein: Halten Sie die anfallenden Darlehensrückzahlungen in einer realistischen und auch machbaren Größenordnung. Gehen Sie nicht an Ihre persönliche finanzielle Schmerzgrenze, behalten Sie sich finanzielle Reserven vor! Dann kann bei Ihren Hausbauplänen nichts schief gehen.



ARCHITEKTURBÜRO
STEFAN GÖTZ

Stefan Götz

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Untersbergstraße 5
83435 Bad Reichenhall
Tel. 0 86 51/96 46-0
Fax 0 86 51/96 46-30

E-Mail: architekt@st-goetz.de
www.architekt-badreichenhall.de



DAS PASSENDE GRUNDSTÜCK FINDEN

Wenn Ihr Entschluss zum Neubau eines Eigenheimes gefallen ist, muss in aller Regel zunächst ein geeignetes Grundstück gefunden werden. Als mögliche Verkäufer kommen Gemeinden, Bauträger oder sonstige private Eigentümer baureifer Grundstücke in Betracht.

Es gilt also, den Immobilienteil von Zeitungen oder das Internet zu studieren oder einen Makler mit der Suche nach dem "Traumgrundstück" zu beauftragen. Die Internetseiten der Gemeinden des Landkreises Berchtesgadener Land finden Sie auch unter www.lra-bgl.de.

Für wesentliche Fragen des Grunderwerbs haben wir für Sie eine kleine Checkliste zusammengestellt; im Einzelfall können aber natürlich auch weitere Themen von Bedeutung sein.

Bebaubarkeit des Grundstücks

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im Einzelnen, ob und gegebenenfalls mit welcher

Nutzung und in welchem Ausmaß ein Grundstück bebaubar ist. Baurechtlich ohne Belang ist dabei sowohl die steuerrechtliche Einordnung des Grundstücks als auch in welcher Qualitätsstufe (z. B. Bauland oder Bauerwartungsland) der Verkäufer das Grundstück veräußert. Ausschlaggebend sind ausschließlich die §§ 29 ff BauGB.

Danach ist jede Fläche grundsätzlich einem von drei Bereichen zugeordnet:

- **Dem Planbereich nach § 30 BauGB:** Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.
- **Dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB:** Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

- **Dem Außenbereich nach § 35 BauGB:** Das Grundstück liegt im Außenbereich. Eine Außenbereichslage ist dann gegeben, wenn eine Bebauung weder innerhalb eines Bebauungsplanes noch im Innenbereich erfolgen soll. Im Außenbereich sind nur ganz bestimmte Vorhaben zulässig (z. B. landwirtschaftlich genutzte Gebäude). An eine Bebauung im Außenbereich werden äußerst strenge Anforderungen geknüpft. Eine Außenbereichslage ist oft dann schon gegeben, wenn es sich um Grundstücke am Ortsrand handelt. Es ist zu beachten, dass bei Vorhaben im Außenbereich aufgrund möglicher Forderungen des Naturschutzes evtl. zusätzliche Kosten entstehen können (z. B. Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes, Bereitstellung von Ausgleichsflächen).

CHECKLISTE

- 1) Wie hoch sind die Grundstückskosten?
- 2) Wie sehen Topographie und Zuschnitt des Grundstücks aus?
- 3) Wie ist die Bodenbeschaffenheit; ist der Baugrund geeignet?
- 4) Welche Belastungen enthält das Grundbuch? Bestehen Miet- oder Pachtverträge?
- 5) Wer trägt die Erwerbskosten (z. B. Makler, Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbssteuer)? Wie hoch werden diese voraussichtlich sein?
- 6) Existiert ein Bebauungsplan und ermöglichen die gemeindlichen Vorgaben die Realisierung Ihres Vorhabens? Wie sieht die Umgebungsbebauung aus?
- 7) Ist das Grundstück bereits vollständig erschlossen, welche Erschließungskosten (Höhe, Fälligkeit) fallen gegebenenfalls noch an?
- 8) Liegen Anhaltspunkte für Altlasten vor?
- 9) Ist der Erwerb von Teilflächen eines Grundstücks sinnvoll?
- 10) Welche Infrastruktur bieten der künftige Wohnort und seine Umgebung?
- 11) Zu welchem Zeitpunkt kommt der Baubeginn in Betracht?

Um bei der Beurteilung der Frage ganz sicher zu gehen und keine unliebsamen Überraschungen oder Enttäuschungen zu erleben, sollte vor einer Kaufentscheidung zunächst beim Landratsamt als zuständige Bauaufsichtsbehörde bzw. bei der örtlichen Gemeinde nachgefragt werden, z. B. in Form einer Bauvoranfrage, s. u. Hinweis.

Hinweis:

Durch eine Bauvoranfrage – über die zuständige Gemeinde an das Landratsamt weitergeleitet – können planungsrechtliche Einzelfragen vor einer kostenintensiven Erstellung der endgültigen Baupläne geklärt werden. Die Bauvoranfrage kann auch schon vor dem Erwerb des Grundstücks gestellt werden.

HOHENFRIED



HEIMAT



HOHENFRIED ist ein Ort, wo Natur, Lebensgeschichten und umgesetzte Visionen die Seele berühren können. Der Ort HOHENFRIED liegt auf 32 ha – das sind rund 50 Fußballfelder – am Rande von Bayerisch Gmain. HOHENFRIED ist Heimat für derzeit 196 Menschen, die eine außergewöhnliche Lebensgeschichte haben.

Zur Teilhabemöglichkeit am gesellschaftlichen Leben für Menschen mit einer geistigen Behinderung, gehört in erster Linie das Interesse der Gesellschaft an den zu entdeckenden Lebensgeschichten dieser Menschen. HOHENFRIED wächst und gedeiht, vermehrt sich und breitet sich aus.

Bauprojekt 1: Verwaltungsgebäude

Im Jahr 2010 konnte das Verwaltungsgebäude in Holzständerbauweise in der kurzen Bauzeit von 6 Monaten errichtet werden. Im Gebäude sind die Verwaltung mit 12 Arbeitsplätzen,



Funktionsräume und ein Besprechungszimmer untergebracht. GRASSL-BAU übernahm den Auftrag als Generalunternehmer zum Pauschalpreis und führte die Arbeiten bis zur schlüsselfertigen Übergabe aus. Da die Wandelemente vorgefertigt wurden, konnte das Gebäude in nur wenigen Tagen samt Dach auf der Bodenplatte aufgestellt werden. Die Außenfassaden wurden mit diagonalen Lärchenverbundplatten ausgeführt. Die farbigen Paneele im Brüstungsbereich entsprechen dem Corporate Design. Die Räume sind hell und lichtdurchflutet sowie schön ausgestattet. Das Gebäude ist auf Niedrigenergiestandard gedämmt und an das Nahwärmenetz mit hocheffizientem Blockheizkraftwerk angeschlossen. Da die Konstruktion mit Holz ausgeführt wurde, hatte dies den Vorteil, dass während der Bauzeit keine Feuchtigkeit im Gebäude entstand. Der Bodenaufbau wurde mit Trockenestrich, der gleichzeitig für die Büroverkabelung mit Bodendosen genutzt wurde, ausgeführt. Betreut wurde das Projekt von den Architekten Hildebrandt und Lütje.

Bauprojekt 2: Laura-Jane-Addams-Haus

Nach anthroposophischen Gesichtspunkten wurde in den Jahren 2005-2006 das Laura-Jane-Addams-Haus als Wohnheim für 60 Werkstattgänger/innen in 6 Wohngruppen errichtet. Die monolithische Bauweise ermöglichte die Grundrissform eines Bogens, der mit der bestehenden Bebauung einen Dorfplatz bildet. Als Baustoff für die Wände wurden hochwärmedämmende porosierte Hochlochziegel mit Perlitefüllung verwendet, wodurch die ungewöhnliche Grundrissform ausgeführt werden konnte. Ein weiterer Grund für die Massivbauweise des 3-geschossigen Gebäudes mit Untergeschoß waren die Auflagen des Brandschutzes. Für die Firma GRASSL-BAU war dies eine besondere Herausforderung.





BAUAUSFÜHRUNG UND BAUGESTALTUNG

Das äußere Erscheinungsbild eines Hauses ist die Visitenkarte seines Bauherrn. Es versteht sich dabei von selbst, dass jeder Bauherr bemüht ist, sein Haus ansprechend zu gestalten und gut in die Landschaft einzufügen. Dass dies aber nicht immer ganz einfach ist, zeigen leider nicht wenige Beispiele in Stadt und Land.

Früher wurde die äußere Form eines Hauses maßgeblich durch landschaftliche und klimatische Gegebenheiten, durch örtlich verfügbare Baustoffe, durch das Geschick und die handwerklichen Fähigkeiten einheimischer, traditionsbewusster Handwerker und Baumeister bestimmt. Das Ergebnis waren meist harmonisch in die vorhandene Bebauung eingefügte Neubauten, die wesentlich zur Entstehung der heute so hoch geschätzten geschlossenen Ortsbilder in unseren alten Städten und Dörfern beitrugen. Ganz anders die Ausgangslage heute: Durch die stürmische Entwicklung der Bautechnik steht heute allgemein eine Fülle neuer, nicht

mehr standortgebundener Baustoffe zur Verfügung. Für das Erscheinungsbild eines Hauses wesentliche Einzelteile - wie Türen, Fenster, Zäune - werden fabrikmäßig vorgefertigt.

Typische Bauformen werden selten

Die Abkehr von ortsüblichen Baustoffen und nicht zuletzt tief greifende Veränderungen in den handwerklichen Berufen haben teilweise zu einer völligen Aufgabe der überkommenen, für unsere Landschaft typischen Bauformen geführt. Nicht mehr der Baumeister, sondern das Material bestimmt vielfach die

Planung. Das Ergebnis ist leider viel zu oft ein Haus, das ohne Rücksicht auf Landschaft und Umgebung nur nach Zweckmäßigkeitserwägungen und nach den Vorgaben der Baustoffindustrie gebaut wird, oder - fast noch schlimmer - kurzlebige Ideen oder Gestaltungselemente aus der Freizeitwelt übernimmt.

Was ist zu tun, damit Sie eine ansprechende Gestaltung Ihres Hauses erreichen? Die Lösung ist einfach und doch sehr kompliziert: Entscheidend für eine angemessene Gestaltung ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers, der nach Ausbildung und



IHR ANSPRECHPARTNER IN SACHEN BAUTECHNIK:

Landratsamt Berchtesgadener Land – Bauen und Planungsrecht

Kreisbaumeister Peter Schifflechner
Telefon: 08651 773-546

Fax: 08651 773-527
E-Mail: bauamt@lra-bgl.de

praktischer Erfahrung in derart schwer zu beurteilenden Gestaltungsfragen das richtige Gespür hat. Bereiten Sie diese Entscheidung mit großer Sorgfalt vor. Sehen Sie sich in Ihrem Landkreis nach besonders gut gestalteten Wohnhäusern um und erkundigen Sie sich danach, wer das Haus entworfen hat. Wenn Sie sich für einen Entwurfsverfasser entschieden haben, so verlangen Sie von ihm Baupläne für ein Haus, in dem Sie sich auch viele Jahre und Jahrzehnte wohl fühlen können.

Fehler sind schwer korrigierbar

Bedenken Sie, dass sich einmal begangene Fehler bei der Gestaltung später kaum mehr oder nur unter großem finanziellen Aufwand beheben lassen. Eine ansprechende Gestaltung muss nicht zwangsläufig mehr Geld kosten. So wirken zum Beispiel einfache, zurückhaltend gestaltete Häuser häufig viel vornehmer und überzeugender als überladene protzige Bauten, die zeigen sollen, was sich der Bauherr alles leisten kann.

Einige praktische Hinweise, die Sie bei der Gestaltung beachten sollten: Bei älteren Häusern fällt auf, wie sorgfältig diese meist in das vorgegebene, natürliche Gelände eingebunden sind. Da alle Erdbewegungen von Hand ausgeführt werden mussten, wurden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche so weit wie möglich vermieden. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern wurden nur ausgeführt, wenn dies unbedingt erforderlich war.

Grundstücke zu oft umgeformt

Heute hingegen kann man mit Hilfe moderner Maschinen die Oberfläche eines Grundstücks praktisch vollständig verändern. Die Folge ist, dass häufig Hanggrundstücke gewaltsam zu ebenen Grundstücken umgeformt werden. Meist soll ermöglicht werden, dass vorhandene, übliche Grundrisse verwirklicht werden können.

Die Nachteile: Für den Bauherrn verteuern umfangreiche Erdbewegungen und aufwändige Stützmauern nicht selten sein Bauvorhaben.

Das Grundstück wie die umliegende Landschaft werden durch die künstlichen Erdbewegungen und mächtigen Stützmauern entstellt und entwertet. Der gestaltungsbewusste Bauherr kann solche Nachteile vermeiden, indem er von seinem Planer eine sorgfältige, auf die jeweiligen Geländeverhältnisse abgestimmte Planung verlangt.

Weit verbreitet ist auch die Mode, das Kellergeschoss möglichst weit aus dem Erdreich herausragen zu lassen. Der vermeintliche Vorteil, durch eine geringere Tiefe der Baugrube Kosten zu sparen und auf Lichtschächte vor den Kellerfenstern verzichten zu können, wird durch schwerwiegende Nachteile erkauft.

So müssen vor den Wohnräumen Terrassen aufgeschüttet werden. Ein ungestörtes Wohnen ist auf solchen Terrassenhügeln aber kaum möglich, da Sie wie auf einem Präzentieller den Blicken von Passanten und Nachbarn ausgesetzt sind.



Ihr
Meisterbetrieb
für

Vollwärmeschutz-,
Außenputz- und
Innenputzarbeiten

...denn **Qualität**
zahlt sich aus!

Maschinenputz
Sägewerkstr. 3 · 83404 Ainring
Tel. 08654/4815-0

Gebäude nie isoliert betrachten

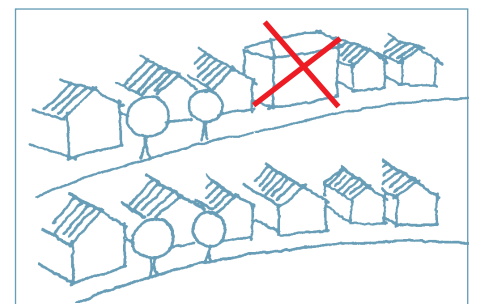
Ein Gebäude kann nicht isoliert von seinem Standort und seiner umliegenden Bebauung geplant werden. Andernfalls läuft es Gefahr, ein Fremdkörper in seinem Gebiet zu werden und damit auch den Bauherrn zu isolieren.

Verlangt wird aber nicht eine sklavische Angleichung an die Umgebung, sondern ein gewisses Mindestmaß an Rücksichtnahme und gestalterischer Harmonie. Das bedeutet zum Beispiel, dass Hausformen, die in den Einfamilienhausgebieten städtischer Vororte bevorzugt werden, nicht in Dörfern mit ländlichem Charakter passen.

Zusammenfassend werden positive wie auch negative Gestaltungsmerkmale anhand von Skizzen verdeutlicht.

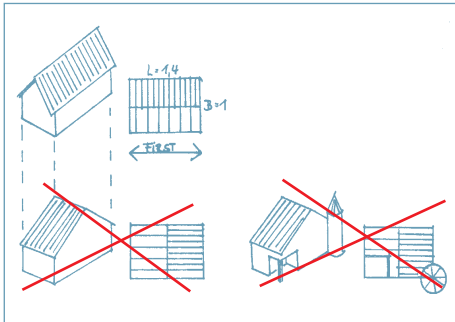
■ Einfügung eines Gebäudes

Das Ortsbild darf durch die Bauform und die Baumasse nicht gestört werden.



■ Grundform des Gebäudes

Klare Baukörper mit Längsausrichtung wirken harmonischer als sog. Kulissenhäuser, bei denen der First über die kürzere Seite verläuft. Komplizierte Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden.



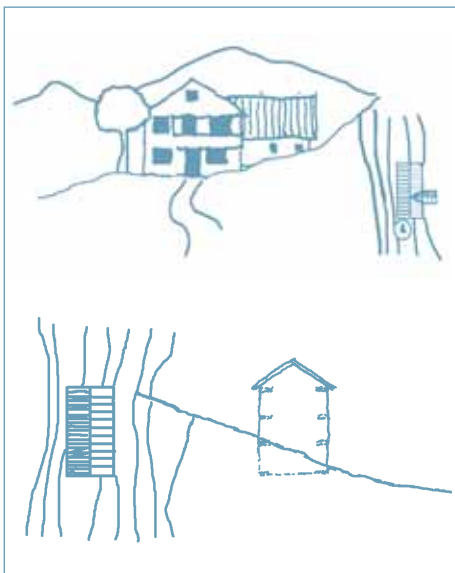
■ Das Gebäude im Gelände und am Hang

Das Gebäude soll durch seine Formgebung die Bewegung der Landschaft unterstreichen. Dies tut es besonders, wenn die Firstlinie zu den Höhenschichtlinien parallel verläuft.

Das natürliche Gelände sollte dabei möglichst unverändert beibehalten werden. Das Haus ggf. mit Anbau muss aus der Bewegung der Landschaft wachsen.

Der Typ des Hanghauses, d.h. Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss sollte bei einer Hangneigung von mehr als 1.50 m – gemessen auf die Gebäudetiefe – ausgeführt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen stören das natürliche Bild. Auch am Hang sollte die Topographie respektiert werden ohne künstliche Veränderungen am Gelände.



Zu vermeiden sind auf jeden Fall:

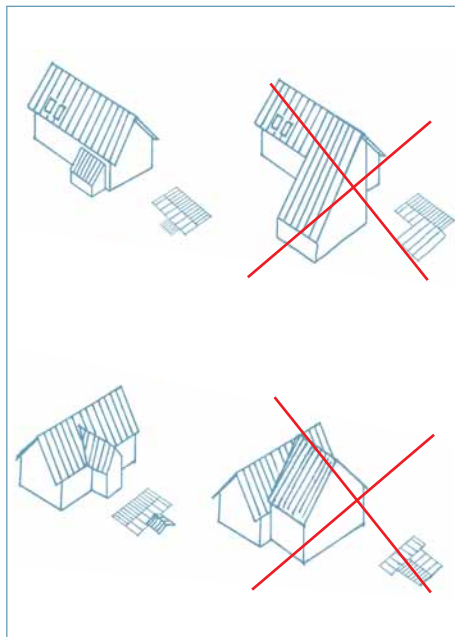
- in einer bewegten Landschaft eine Ebene zu schaffen
- eine künstliche Landschaft um das Haus zu errichten (Präsentierteller)
- Anschüttung einer Terrasse
- Höherlegen des Erdgeschossbodens um mehr als 2 Stufen
- Abgrabung zur Belichtung von Kellerräumen

■ Anbauten, Neubauten

Sind Anbauten und Neubauten nicht zu vermeiden, müssen sie sich unterordnen. Sie sind in Dachform und Wahl der Materialien unauffällig zu gestalten. Das Hauptgebäude muss in seiner Richtung und Dachform klar erkennbar bleiben.

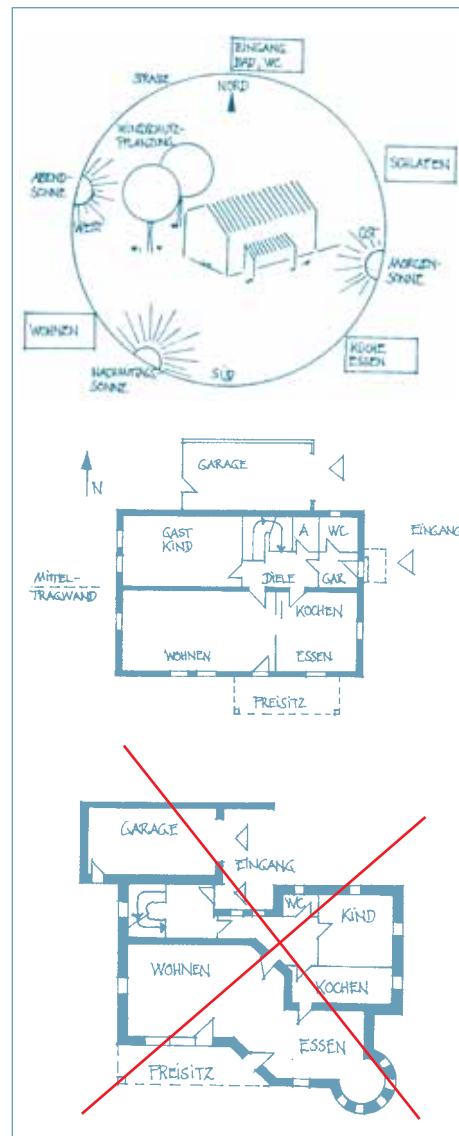
Der First verläuft klar über der Mitte des Hauptgebäudes, Anbauten und weit abgeschleppte Dachvorsprünge verwässern nur die klare Linie.

Ist die langgestreckte Grundform eines Hauptgebäudes nicht mehr erkennbar, wirkt das Gebäude breit und plump.



■ Gebäudeorientierung und Grundrissform

Eine gute Zuordnung zusammengehöriger Räume und die richtige Orientierung der Raumanordnung an den Himmelsrichtungen erhöhen den Nutzwert des Gebäudes. Eine vernünftige Größe und ein guter Zuschnitt der Räume ohne überflüssige Ecken sowie Vor- und Rücksprünge wirken sich auch positiv auf die Fassadengestaltung aus.



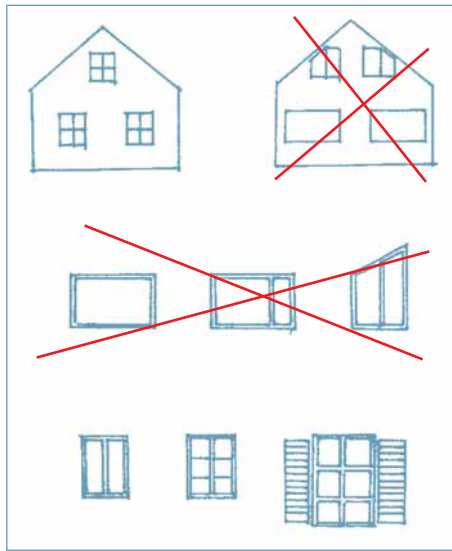
■ Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte

Dachgauben zerstören das ruhige großflächige Dach und gefährden mit ihren Anschlüssen stets die Dichtigkeit der Dachhaut. Aus diesem Grund sollen so wenig und so kleine Dachgauben wie möglich errichtet werden.

Schadensanfällige Dacheinschnitte und die Anhäufung von Dachflächenfenstern unterschiedlicher Formate zerstören die Dachfläche als „fünfte Fassade“ des Hauses. Sie sind möglichst unauffällig in der Dachfläche anzuordnen. Kleine nebeneinander liegende Fenster wirken günstiger als großes und ersparen eine Sparrenauswechslung.

Statt unförmiger, übergroßer Dachgauben kann auch ein Zwerchgiebel zusätzlichen Raum unter dem Dach schaffen. Dieser sollte jedoch mittig im Gebäude angeordnet sein, wobei der First des Zwerchgiebels unter dem First des Hauptdaches liegen muss.

Eine Anhäufung ist auf jeden Fall zu vermeiden, da ansonsten das Dachgeschoss zum Vollgeschoss wird und die Zwerchgiebel das Hauptdach erdrücken.



■ Passive Sonnenenergienutzung

Die Sonne scheint für uns alle. Sie ist eine kostenlose Energiequelle. Das Gebäude selbst bzw. Teile des Gebäudes dienen zum Sammeln, Verteilen und Speichern von Sonnenenergie. Die wichtigste Maßnahme zur passiven Sonnenenergienutzung sind zur Sonne hin orientierte Fenster. Auch im „sonnenarmen“ Mitteleuropa trägt die direkte und diffuse Sonneneinstrahlung in Gebäuden dazu bei, den Heizenergieverbrauch beträchtlich zu reduzieren.

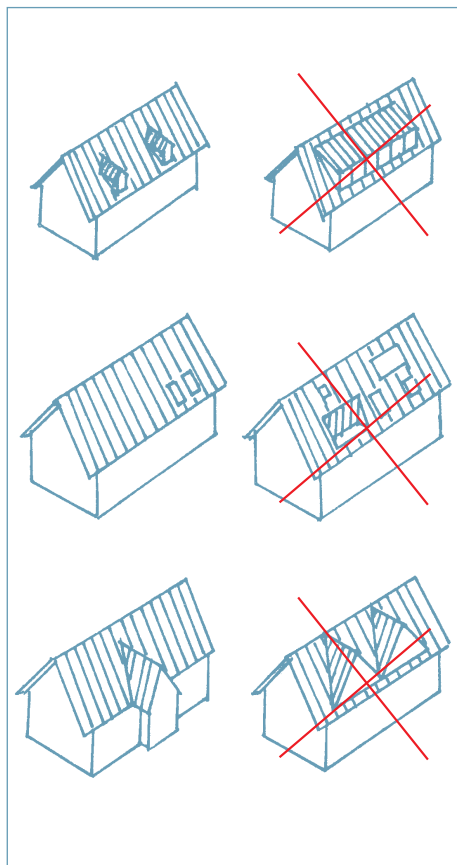
Ein Haus erfährt die längste Besonnungsdauer durch die Ausrichtung des Gebäudes in Ost-West-Lage. Das Sonnenlicht erreicht fast ganzjährig die Wohnräume, die im Süden des Hauses liegen.



■ Kniestock

Der besseren Nutzung des Dachgeschosses dient der so genannte Kniestock, der das seitliche Auflager des Daches bildet.

Ein Gebäude verliert aber leicht seine Ausgewogenheit, wenn der Kniestock zu hoch ausgeführt wird.



■ Die Fassadengestaltung

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes. Grundelemente sind sämtliche Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tore mit ihrer harmonischen Verteilung, die verbleibenden Wandflächen mit ihren Gestaltungselementen, Vordächer, Kamine und vieles mehr. Der Charakter des Gebäudes wird weitestgehend von der Fensterform bestimmt. Unterschiedliche Fensterformen können sofort den Gesamtausdruck der Fassade verändern.







VOM BAUPLAN ZUR GENEHMIGUNG

Grundsätzlich ist jede Errichtung, Änderung und auch Nutzungsänderung von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig, d. h. Sie müssen einen Bauantrag einreichen. Von diesem Grundsatz gibt es nur bestimmte Ausnahmen, die sog. verfahrensfreien Vorhaben nach Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Unter Umständen ist auch ein Genehmigungsverfahren möglich.

Es empfiehlt sich, auch bei kleineren Bauvorhaben vor der Durchführung bei der Gemeinde oder beim Landratsamt zu erfragen, ob das geplante Vorhaben tatsächlich verfahrensfrei ist. Wird nämlich ohne Baugenehmigung mit dem Bau begonnen, obwohl das Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist, kann dieser Verstoß als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden. Sollte sich herausstellen, dass eine ohne Genehmigung begonnene Baumaßnahme nicht genehmigt werden kann, wird in der Regel deren Beseitigung angeordnet.

Bauantrag

Der Bauantrag ist schriftlich in 3-facher Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen. Mit ihm sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags notwendigen Unterlagen, die sog. Bauunterlagen, einzureichen.

Die entsprechenden Vordrucke finden Sie auch online unter: www.stmi.bayern.de/service/formulare.de.

Das Landratsamt ist bestrebt, die Genehmigung für ein Bauvorhaben so schnell wie möglich zu erteilen. Eine zügige Bearbeitung ist jedoch nur bei vollständigen und fehlerfreien Bauunterlagen möglich.

Bauunterlagen – Übersicht

Welche Unterlagen im Detail einzureichen sind, legt die Bauunterlagenverordnung fest. Das Landratsamt kann weitere Nachweise verlangen, wenn das für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist. Es kann aber auch auf den Nachweis einzelner Bauunterlagen verzichten, wenn diese zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht erforderlich sind.

ART DER BAUVORLAGEN/ INHALT (AUSZUG)

- a) Bauantrag
- b) Lageplan 3-fach
- c) Bauzeichnungen 3-fach
- d) Baubeschreibung 3-fach
- e) Standsicherheitsnachweis 3-fach
- f) Brandschutznachweis 3-fach
- g) Entwässerungspläne 3-fach
- h) Freiflächengestaltungsplan 3-fach
- i) Erhebungsbogen für Baugenehmigung 1-fach

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Als Bauherr müssen Sie von einem Bauvorlageberechtigten Baupläne für das Vorhaben erstellen lassen. Vorlageberechtigt sind z. B. Architekten und Bauingenieure, für bestimm-

te Vorhaben auch Bautechniker oder Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfaches. Wenn Sie die Antragsunterlagen von Ihrem Entwurfsverfasser erhalten haben, läuft das Antragsverfahren wie folgt ab:

■ Nachbarbeteiligung

Sie legen die Pläne den Eigentümern der benachbarten Grundstücke zur Unterschrift vor. Eine Unterschrift des Nachbarn gilt als Zustimmung, so dass nicht mehr vor Gericht über Ihr Bauvorhaben gestritten werden muss, falls später Unstimmigkeiten mit den Nachbarn auftauchen. Wenn ein Nachbar seine Unterschrift nicht abgibt, steht ihm später der Rechtsweg offen, und er kann gegen Ihr Bauvorhaben klagen.

■ Einreichung des Bauantrages bei der örtlichen Gemeinde

Sie reichen den Bauantrag mit den weiteren Unterlagen bei der örtlichen Gemeinde ein. Achten Sie darauf, dass diese vollständig sind, weil sich sonst das Baugenehmigungsverfahren verzögert, bis Sie fehlende Unterlagen nachgereicht haben!

■ Behandlung des Bauantrags im Gemeinderat bzw. Bauausschuss

Gemeinde erteilt das Einvernehmen zum Bauvorhaben (ja oder nein).

■ Antrag wird von der Gemeinde an das Landratsamt weitergeleitet

■ Rechtliche Vorprüfung

Prüfung der bauplanungs- und (bei Sonderbauten) bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowie der Vollständigkeit der Unterlagen.

■ Fachstellenbeteiligung

Einholung von Stellungnahmen der betroffenen Fachstellen, wie z. B. Wasserwirtschaftsamt, Naturschutzbehörde, Straßenbauamt, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (sofern erforderlich).

■ Technische Prüfung

■ Entscheidung über den Antrag

Bauen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO findet mit Ausnahme von Sonderbauten auf alle Vorhaben Anwendung, die der Baugenehmigungspflicht unterliegen. Die Bauaufsichtsbehörde prüft

- die Übereinstimmung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und mit den örtlichen Bauvorschriften,
- beantragte Abweichungen von der BayBO oder von aufgrund der BayBO erlassenen Vorschriften
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung

eine Gestattung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen z. B. an die Abstandsflächen und den Brandschutz sind vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten und werden nicht geprüft.

Bauen im normalen Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO

Das normale Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO findet bei Sonderbauten Anwendung, die der Baugenehmigungspflicht unterliegen. Weil Sonderbauten schwierigere Bauvorhaben sind, ist dieses Verfahren umfangreicher als das vereinfachte nach Art. 59 BayBO.

Was sind Sonderbauten?

Ob Ihr Bauvorhaben einen Sonderbau darstellt, ist in Art. 2 Abs. 4 BayBO abschließend geregelt.

Die Baugenehmigung

Sie haben einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn Ihr Bauvorhaben den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht. Mit dem Bau muss innerhalb von vier Jahren ab Erteilung der Genehmigung begonnen werden, da diese sonst erlischt. Gleiches gilt, wenn die Bauausführung 4 Jahre unterbrochen worden ist. Auf schriftlichen Antrag kann die Geltungsdauer der Baugenehmigung jeweils um bis zu 2 Jahre verlängert werden.

Der Verlängerungsantrag muss schriftlich vor Ablauf der Geltungsdauer beim Landratsamt eingehen. Die Baugenehmigungsgebühr richtet sich nach den Baukosten. Sie beträgt je nach Einzelfall ungefähr zwischen 1 bis 2 Promille der Bausumme.

Bautechnische Nachweise und Vorlage

Der Bauherr muss eigenverantwortlich bautechnische Nachweise erbringen. In der Regel werden diese nicht im Genehmigungsverfahren geprüft, d. h. sie müssen dem Landratsamt nicht vorgelegt werden (s. Seite 18).

Verfahrensfreie Vorhaben

Nicht alle Bauvorhaben sind genehmigungspflichtig. In Art. 57 BayBO finden Sie einen Katalog von verfahrensfreien Vorhaben, deren Ausführung ohne Beteiligung der örtlichen Gemeinde bzw. der Bauaufsichtsbehörde möglich ist. Das bedeutet, dass Sie diese Bauvorhaben ausführen können, ohne vorher einen Bauantrag einzureichen. Allerdings sind hier eigenverantwortlich alle Anforderungen einzuhalten, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen gestellt werden. Dazu gehören z. B. örtliche Gestaltungsanforderungen sowie Vorschriften über Abstandsflächen und den Brandschutz.

Die Verpflichtung zur Einholung anderer öffentlich-rechtlicher Gestattungen (z. B. Erlaubnis nach dem Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht usw.) wird durch die Verfahrensfreiheit nicht berührt, d. h. diese Genehmigungen müssen Sie trotzdem einholen, auch wenn Sie keinen Bauantrag stellen.

Genehmigungsfreistellungsverfahren

Unter gewissen Voraussetzungen kann im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen ohne ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Das gilt allerdings nicht für Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 BayBO. Im Genehmigungsfreistellungsverfahren müssen Sie – anders als bei den verfahrensfreien Vorhaben – trotzdem einen Bauantrag einreichen.





Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Ihr Bauvorhaben muss im Geltungsbereich eines sog. qualifizierten oder vorhabensbezogenen Bebauungsplanes liegen, der unter anderem die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen regelt.
- Diesen Regelungen und eventuell vorhandenen örtlichen Bauvorschriften muss Ihr Bauvorhaben in allen Punkten entsprechen.
- Die Erschließung, d. h. die Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung und straßenmäßige Anbindung, muss gesichert sein.

Mitbestimmung der örtlichen Gemeinde

Auch wenn Ihr Bauvorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, kann die Gemeinde verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Bauvoranfrage

Was nützt der Vorbescheid?

Oft können bei einem Bauvorhaben einzelne Punkte erklärungsbedürftig sein, während andere Fragen unproblematisch sind. Dies gilt insbesondere für die Frage der bauplanungsrechtlichen Bebaubarkeit eines Grundstücks. Der Bauherr würde unter Umständen viel Zeit und Geld für ein Bauvorha-

ben investieren, das gar nicht verwirklicht werden kann, z. B. weil das vorgesehene Baugrundstück bauplanungsrechtlich nicht bebaubar ist. In solchen Fällen empfiehlt es sich, eine Bauvoranfrage bei der Gemeinde einzureichen.

Abbruch baulicher Anlagen

Wenn Sie bauliche Anlagen beseitigen wollen, müssen Sie das grundsätzlich der Gemeinde und dem Landratsamt mindestens einen Monat vorher mitteilen. Den amtlichen Vordruck für die Beseitigungsanzeige erhalten Sie bei der Gemeinde oder online unter www.stmi.bayern.de/service/formulare.de. Wenn an das zu beseitigende Gebäude ein anderes genehmigungspflichtiges Gebäude angebaut ist, müssen Sie zusätzlich die Standsicherheit des verbleibenden Gebäudes von einem Tragwerksplaner bestätigen bzw. von einem Prüfsachverständigen bescheinigen lassen.

Ohne Beseitigungsanzeige und Standsicherheitsnachweis dürfen beseitigt werden:

- freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3
- Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu einer Höhe von 10m
- Verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne von Art. 57 Abs. 1 bis 3 BayBO

Aber Achtung!

Neben der Beseitigungsanzeige und dem Standsicherheitsnachweis können noch andere Genehmigungen erforderlich sein, z. B. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei Abbruch eines Baudenkmals. Es empfiehlt sich deshalb immer, vor Beseitigung einer baulichen Anlage bei der Gemeinde oder beim Landratsamt nachzufragen, ob vor der geplanten Beseitigung noch etwas erledigt werden muss.

IHR KONTAKT ZUR BAUVERWALTUNG

Landratsamt Berchtesgadener Land
 Fachbereich 31 – Bauen
 und Planungsrecht
 Fachbereichsleiter: Günter Ehrichs
 Telefon: 08651 773-548 oder -549
 Fax: 08651 773-527
 E-Mail: bauamt@lra-bgl.de



83483 Bischofswiesen • Hochbau, Schlüsselfertigbau
Langenscheidtstraße 2a • Sägen u. Bohren von Stahlbeton
Tel.: 0 86 52/97 99 6-0 • Kanal-, Erd- u. Straßenbau
Fax: 0 86 52/97 99 6-66 • Ingenieur- u. Brückenbau
schwab-bau@t-online.de • Altbausanierung, Putzarbeiten
www.schwabbau.de • Natursteinmauerwerk, Pflasterbau

Wir beraten Sie gerne und unverbindlich!



Ludwig Hofmann
Tel.: +49 (0) 8654-77 2984
Fax: +49 (0) 8654-77 2985
Mobil: +49 (0) 177-713 5823
Mail: info@hofmann-akustik.com
Staufenstr. 13 · 83404 Ainring

Dachgeschossausbauten
Deckenverkleidungen
Wärme- und Schallsisolierungen

Montagewände
Trockenestriche/Trockenputze
Brandschutzverkleidungen



RIEGEL
D-83404 Hammerau
Sägewerkstraße 10
Tel. +49 (0) 86 54 57 09-0
info@riegel-holz.com
Öffnungszeiten:
Mo-Fr: 7:30 - 18:00 Uhr
Sa: 8:30 - 12:00 Uhr

Besuchen Sie unsere Bodenstudios

SCHREINEREI
wohnmöbel – schlafmöbel – badmöbel

Armstorfer

Fenster austausch ohne Schmutz
Fenster in Holz, Kunststoff, Holzalu, Kunststoffalu
mit Wärme- und Schallschutzgläsern 0,5 Ug/45 dB
Haustüren – Türen – Treppen

83416 Saaldorf-Surheim · Bindergasse 5 · Tel. 08654 / 67841 · Fax 67164 · Mobil 0170 / 9607354
www.schreinerei-armstorfer.de · info@schreinerei-armstorfer.de

SCHREINEREI
Michael Gschößmann



- Innenausbau
- Fenster/Türen
- Bauschreinerei
- Möbel und mehr

Telefon 0 86 52 / 6 55 65 36
www.schreinerei-gschossmann.de




**Zimmerei
Holzbau**
W. ASCHAUER
Schönau am Königssee
0 86 52 / 38 74 • Fax 52 61
E-Mail: Zimmerei.Aschauer@t-online.de



Ihr Haus ist eine **Herzensangelegenheit.**
Ihr Baupartner eine **Vertrauensangelegenheit.**

Ihr Partner im Holzbau
Holzbau Koch GmbH
Telefon 08654-48 400
Am Sonn Wiesgraben 5
83404 Ainring



www.koch-holzbau.de

www.holzbau-resch.de



Zimmerei · Holzbau · Dachdeckerei
Parkett · Zäune · Trockenbau
Innenausbau · Sanierungen
Holzschindeldeckung
Dachfenster – Wintergarten

Massivholzhaus
Energieberater
Wärmedämmungen

Im Stangenwald 18
83483 Bischofswiesen
Telefon: 0 86 52/21 75
Telefax: 0 86 52/6 61 76



Georg Leitner
ZIMMERERMEISTER
staatlich geprüfter ENERGIEBERATER(HWK)

Nonn 87 | 83435 Bad Reichenhall | Tel. 08651/71168 | Fax 08651/718114
E-mail: zimmerei-leitner@vr-web.de



BAUTECHNISCHE NACHWEISE UND BAUHERRENPFLICHTEN

Beispielhaft werden hier nur die bautechnischen Nachweise für Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend oder zusammengebaut, in Form von Einzel- und Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 7,00 m und zwei Nutzungseinheiten mit insgesamt max. 400m² behandelt. (Höhe = Fußbodenoberkante des höchst gelegenen Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind). Dies sind gemäß Bayerischer Bauordnung Wohnhäuser der Gebäudeklassen 1 und 2.

Bauherrenpflicht

Sie als Bauherr sind dafür verantwortlich, dass die in der Bayerischen Bauordnung vorgesehenen Anträge (z.B. Bauantrag) und Anzeigen (z.B. Baubeginnsanzeige) rechtzeitig und vollständig abgegeben werden und die erforderlichen bautechnischen Nachweise rechtzeitig erstellt werden. Zu Ihrer Entlastung können Sie Ihre Verpflichtung an geeignete Entwurfsverfasser, Fachplaner sowie geeignete Unternehmer übertragen. Ihrer sicherheitsrechtlichen Verantwortung können Sie sich dadurch aber nicht entziehen.

Wichtig: Als sorgfältig kalkulierender Bauherr sollten Sie bei der Auswahl der geeig-

neten Personen, auch wenn Sie ein wenig „zulegen“ müssen, immer daran denken, dass Ihr Haus Jahrzehnte halten soll und dass Fehler und Nachlässigkeiten bei Planung und Bauausführung Sie – ganz abgesehen von dem Nerven- und Zeitaufwand – teuer zu stehen kommen können.

Wenn Sie die Genehmigung in Händen haben oder – bei Genehmigungsfreistellung – die Gemeinde kein Genehmigungsverfahren verlangt hat, sind Ihre Pflichten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde noch nicht erfüllt.

Bautechnische Nachweise

Da bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 grundsätzlich die bautechnischen

Nachweise nicht mit den Bauvorlagen vorgelegt wurden, müssen diese, bevor mit dem Bau begonnen wird, an der Baustelle vorliegen. Überprüfen Sie deshalb bitte, ob die erforderlichen Nachweise für Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz und Energieeinsparung sowie Brand- und Erschütterungsschutz rechtzeitig erstellt worden sind.

Die Bauvorlageberechtigung schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein (Art. 62 Abs. 1).

Bautechniker und Bauhandwerksmeister mit drei Jahren zusammenhängender Berufserfahrung können durch erfolgreiches Ablegen einer Fachprüfung die Berechtigung

erwerben, im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung die bautechnischen Nachweise zu erstellen (§ 1 Abs. 1 ZQualVBau). Die Handwerkskammer für Mittelfranken führt die Liste der zur Erstellung der bautechnischen Nachweise anerkannten Personen (§ 10 Abs. 3 ZQualVBau).

Sonderregelungen gibt es für

- Standsicherheitsnachweis
- Brandschutznachweis, (Art. 62 Abs.2) abhängig von der Frage, ob der Nachweis geprüft wird (Art. 62 Abs. 3), bei Wohnhäusern GKI. 1 und 2 findet keine Prüfung statt.
- Wärmeschutznachweis – (Vor Baubeginn ist die Einhaltung der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) nachzuweisen (Energienachweis); der Nachweis ist zusammen mit dem erforderlichen bautechnischen Nachweis des Wärmeschutzes zu führen.)
- Schallschutznachweis
- Erschütterungsschutznachweise werden nicht geprüft (Art. 62 Abs. 4 Satz 1).

Bauüberwachung durch die Bauaufsichtsbehörde

Die Bauaufsichtsbehörde ist berechtigt, die Bauausführung zu überprüfen. Das gilt auch, wenn Ihr Vorhaben von der Genehmigung freigestellt ist. Die Bauaufsichtsbehörde hat deshalb das Recht, nach ihrem Ermessen stichprobenartig oder in konkreten Verdachtsfällen, jederzeit die Baustelle zu betreten und in die für die Bauausführung wesentlichen Unterlagen Einsicht zu nehmen.

Zur Erleichterung und Vereinfachung der Bauüberwachung werden dem Bauherren die Pflicht, den Baubeginn anzuzeigen und andere Obliegenheiten auferlegt. Kommt der Bauherr seinen Verpflichtungen nicht nach, so kann ihm hierfür eine Geldbuße auferlegt werden.

Baubeginn

Wenn die bautechnischen Nachweise erstellt wurden und Sie mit dem Bau beginnen wollen, müssen Sie den Baubeginn unter Verwendung eines Formblattes – der Baubeginnanzeige – mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitteilen. Auf der Baubeginnanzeige hat der Nachweisersteller des Standsicherheitsnachweises (Ziffer 5) und des Brandschutznachweises (Ziffer 6) mit seiner Unterschrift erklärt, dass der Standsicherheitsnachweis und der Brandschutznachweis erstellt wurden.

Da der Standsicherheitsnachweis für Ihr Wohnhaus grundsätzlich nicht geprüft werden muss, ist Ihr Nachweisersteller für die ordnungsgemäße Bauausführung verantwortlich! (Art. 77 Abs. 3)

Zusätzlich müssen vor Baubeginn die Grundfläche der baulichen Anlage und die Höhenlage festgelegt sein. Dabei ist erforderlich,

dass die Grenzen des Baugrundstückes jederzeit klar ersichtlich sind. In Zweifelsfällen empfiehlt es sich, das Vermessungsamt hinzuzuziehen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben kann die Bauaufsichtsbehörde einen Nachweis darüber verlangen, ob die genehmigten Pläne eingehalten sind (Schnurgerüstabnahme, bzw. Einmessbescheinigung durch einen Prüfsachverständigen für Vermessung).

Beugen Sie Ärger vor: Die genaue Festlegung von Lage und Höhe des Bauvorhabens ist die wichtigste „Schaltstelle“ bei der Bauausführung, wegen der Einhaltung der Abstandsflächen auch und gerade im Verhältnis zum Nachbarn. Deshalb liegt diese Maßnahme nicht nur in Ihrem eigenen Interesse.

An der Baustelle ist bei genehmigungspflichtigen und genehmigungsfrei gestellten Vorhaben an gut sichtbarer Stelle eine Bautafel anzubringen, die die Bezeichnung des Vorhabens sowie die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muss. Als verantwortungsbewusster Bauherr schließen Sie auch keine Verträge mit Schwarzarbeitern, da diese ungesetzlich und somit nicht rechtswirksam sind. Somit haben Sie auch keine Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Schwarzarbeiter. Scheinbare Preisvorteile können sich durch unsachgemäße oder schlechte Bauausführung oder sogar durch Sicherheitsmängel erheblich verteuern.

Anzeige zur Nutzungsaufnahme

Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung müssen Sie mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzeigen. Ihr Wohnhaus darf erst benutzt werden, wenn die Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind.

Die Feuerstätten dürfen Sie erst in Betrieb nehmen, wenn der Bezirkskaminkehrermeister die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat.

Zu guter Letzt noch ein Hinweis zur Aufbewahrung von Bauvorlagen

Im eigenen Interesse muss Ihnen dringend empfohlen werden, die Baugenehmigung, den Freisteller, die Bauvorlagen sowie die bautechnischen Nachweise und die Verwendbarkeitsnachweise für Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Nebenbestimmungen für den Betrieb oder die Wartung enthalten, bis zur Beseitigung Ihres Wohnhauses oder einer die Genehmigungsfrage insgesamt neu aufwerfenden Änderung oder Nutzungsänderung sorgfältig aufzubewahren.

Wenn Bauvorlagen unsorgfältig behandelt worden und abhandengekommen sind, tragen Sie als Bauherr, im Rahmen Ihrer Eigenverantwortung den selbstverschuldeten Aufwand für die Neuerstellung der bautechnischen Nachweise.

Bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung des Bauvorhabens sollen die Bauvorlagen an den jeweiligen Rechtsnachfolger weitergegeben werden.



RAUCHMELDERPFLICHT IN BAYERN

Laut Art. 46 der Bayerischen Bauordnung müssen seit dem 1. Januar 2013 alle Neubauten mit Rauchmeldern ausgestattet sein. So muss mindestens ein Rauchmelder in jedem Kinder- und Schlafzimmer und jedem Flur, der zu Aufenthaltsräumen führt, vorhanden sein. Für Bestandsbauten gilt eine Übergangsfrist zur Anbringung von Rauchmeldern bis zum 31. Dezember 2017.

Zuständig für den Einbau der Rauchmelder sind die Eigentümer bzw. Vermieter der Wohnungen. Grundsätzlich müssen die Mieter dafür Sorgen, dass die Rauchmelder betriebsbereit sind und einwandfrei funktionieren, wenn der Eigentümer die Wartung nicht selbst übernimmt. Wartet er die Rauchmelder selbst, kann er die anfallenden Kosten in der jährlichen Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umlegen.

Dass es sich bei diesen kleinen Piepsern auf keinen Fall um eine nutzlose Anschaffung handelt, zeigt die Entwicklung in Amerika. Dort sind die Opferzahlen bei Bränden um die Hälfte zurückgegangen, seit beinahe jede Wohnung mit einem Rauchmelder ausgestattet ist. Besonders praktisch sind in diesem Zusammenhang die sogenannten vernetzten Rauchmelder. Dabei kommunizieren die einzelnen Geräte, wenn sie sich zum Beispiel auf verschiedenen Stockwerken oder sehr weit entfernt befinden, über eine Funkverbindung. Somit werden alle Rauchmelder im Haus aktiviert und die Gefahr, dass ein abgelegenes Gerät überhört wird, erübrigt sich.

Haustechnik • Heizungs-, Solar- und Sanitäre Anlagen

Vordermayer Johannes



- Umwelttechnik
- Kundendienst
- Stör- und Notdienst

**Gottfried-Dachs-Straße 6
83410 Laufen**

☎ **0 86 82/14 01 • Fax 74 48**
Mobil: 01 70/2 11 63 09

MARTIN HOPF

Heizungsbau • Haustechnik

Poststraße 30 | 83435 Bad Reichenhall
Telefon: 0 86 51-9 74 94 50 | Telefax: 0 86 51-9 74 94 48
Mobil: 01 72-8 18 94 35 | E-Mail: Hopf.Haustechnik@gmx.de

LUDWIG KOCH

Installateur- und Heizungsbaumeister

Energieberater HWK

EU-zertifizierter Wärmepumpen-Installateur

Römerstr. 48 · 83435 Marzoll
Telefon: 0 86 51 / 71 87 23
Telefax: 0 86 51 / 71 87 24
Mobil: 01 71 / 67 29 986
E-Mail: info@koch-l.de
Web: www.koch-l.de

HEIZTECHNIK WÄRMEPUMPEN ENERGIEBERATUNG BAD+SANITÄR



KOCH *Thomas & Paul*
Heizung Sanitär GmbH

Heizungs- und Sanitäranlagen
Solaranlagen
Wärmepumpen
Stückholz, Pellets- und Hackschnitzelanlagen
Badsanierungen
Lüftungsanlagen
Kundendienst · Notdienst

83454 Anger · Klosterweg 12
Telefon 0 86 56 / 98 33 10

**HEIZUNG - LÜFTUNG - SANITÄR
SOLAR - ENERGIE - TECHNIK**

FRANZ BAUEREGGER

83435 Bad Reichenhall · Reichenhaller Straße 40
Telefon 0 86 51 / 58 78 · Telefax 0 86 51 / 6 72 96
www.franz-baueregger.de

maurer
Bad Heizung Solar

Franz Maurer GmbH – Reichenhaller Str. 61 – 83395 Freilassing
Telefon 08654 7634 – Fax 08654 775476
E-Mail: maurer-freilassing@gmx.de

Schmaußer **Heizung + Sanitär**
Rohrdesign

Salzstraße 23
83454 Anger
Tel./Fax
+49 (0) 86 56 / 2 83
Mobil:
+49 (0)1 70 / 4 94 76 77

- Kundendienst
- Badersanierung
- Solaranlagen
- Innovative Energien
- Öl-, Holz- & Pelletsfeuerungen

MOLDAN
Meisterbetrieb
Heizung · Sanitär · Solar

Thomastraße 13 · 83451 Piding · Tel. 08651 - 984089
Mobil 0160 - 2840697 · www.moldan-heizung.de

Scheitholzkessel
Pelletskessel
Hackschnitzelanlagen
Solaranlagen
Wärmepumpen

Bäder
Badsanierung
Barrierefreie Bäder
Staubsaugeranlagen
Ölheizungen

Wir informieren Sie gerne über unsere kompletten Leistungen.

Langwieder
HEIZUNG · SANITÄR · SPENGLEREI

Dorfstr. 12 · 83364 Neukirchen · Tel. (08666 407) · Fax 6441 · www.langwieder.de · info@langwieder.de



DENKMALSCHUTZ

Oft wird der Begriff Denkmalschutz nur mit strengen Auflagen, hohen Zusatzkosten und Einschränkungen der persönlichen Freizügigkeit in Verbindung gebracht. Die positiven Aspekte wie etwa kostenlose Beratung vor Ort und finanzielle Unterstützung von Seiten des Staates und der Kommunen werden dabei übersehen.

Das Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Berchtesgadener Land ist immer bemüht, gemeinsam mit dem Denkmaleigentümer und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sinnvolle und denkmalgerechte Konzepte zu entwickeln und die darauf basierende Umsetzung der Maßnahme zu begleiten.

Was ist ein Denkmal?

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz definiert Denkmäler als „von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt“ (Art. 1 Abs.1 DSchG). Oft erschließt sich die Bedeutung eines Denkmals nicht auf den ersten Blick, da bei

der Beurteilung der Denkmaleigenschaft die Größe oder der Wert des Objekts keine entscheidenden Rollen spielen. Der Begriff Denkmal umfasst verschiedene Denkmalgruppen wie etwa die Baudenkmäler mit den historischen Ausstattungsstücken, Ensembles, technische Baudenkmäler, historische Gartenanlagen, bewegliche Denkmäler und Bodendenkmäler. Baudenkmäler sind bauliche Anlagen (oder Teile davon) einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke wie etwa Türen, Fenster, Böden und Decken.

Auch bewegliche Objekte wie beispielsweise Möbel oder Teppiche können historische Ausstattungsstücke sein, wenn sie mit dem Raum eine Einheit von Denkmalwert bilden. Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen gehören, und zwar selbst dann, wenn nicht jedes Einzelgebäude schützenswert, aber das Orts-,

Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltenswürdig ist. Diese Form des Denkmals wird als Ensemble bezeichnet.

Technische Baudenkmäler können u.a. Verkehrsanlagen, Fabrikationsstätten sowie Maschinen und Gerätschaften sein. Auch historische Park- oder Gartenanlagen als eigenständiges Werk der Gartenbaukunst oder als Bestandteil eines Einzeldenkmals sind Denkmäler.

Bewegliche Denkmäler sind zum Beispiel Gemälde, Skulpturen, Möbel usw., sofern sie keine historischen Ausstattungsstücke sind. Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden. Allein im Landkreis Berchtesgadener Land befinden sich rund 1500 Baudenkmäler, und jedes für sich, vom Bildstock bis zur Klosteranlage, ist ein Zeugnis unserer Kultur und Tradition.



Die Denkmalliste

Die bekannten Bau- und Kunstdenkmäler, Bodendenkmäler und beweglichen Denkmäler sind in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet. Sie kann im Landratsamt eingesehen werden. Unabhängig davon kann es sein, dass ein Gebäude Denkmaleigenschaft besitzt, obwohl es (noch) nicht in der Liste eingetragen ist.

Die endgültige Beurteilung, ob es sich bei einem Gegenstand oder einer baulichen Anlage um ein Denkmal handelt, obliegt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, das die Denkmalliste von Amts wegen führt und fortschreibt. Seit kurzem ist es auch im Internet mit dem BayernViewer-Denkmal (<http://www.blfd.bayern.de>) möglich, die kartografische Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler des Landkreises samt Listentext und Bildmaterial einzusehen.

Der richtige Weg zum denkmalpflegerischen Bescheid

Wer an einem Denkmal Instandsetzungs- oder Änderungsmaßnahmen vornehmen will, braucht eine denkmalrechtlich Erlaubnis und/oder eine Baugenehmigung. Dies gilt sowohl für das Äußere wie auch im Inneren. Auch Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern oder im Ensemble bedürfen einer Erlaubnis, wenn sich diese auf den Bestand oder das Erscheinungsbild auswirken.

Bitte wenden Sie sich zur Abklärung deshalb rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an uns. Beschreiben Sie Ihr Vorhaben und fragen Sie nach, ob dafür eine Baugenehmigung oder eine denkmalrechtlich Erlaubnis erforderlich ist. Das Landratsamt stellt im Regelfall den Kontakt zum Landesamt für Denkmalpflege her. Die Beratung und Betreuung

von Denkmaleigentümern und Behörden erfolgt im Rahmen regelmäßig stattfindender Sprechstage zwischen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt Berchtesgadener Land. Den zuständigen Referenten der Praktischen Bau- und Kunstdenkmalpflege werden die aktuellen Bauanträge bzw. Erlaubnis anträge zur fachlichen Beurteilung vorgelegt, die denkmalpflegerische Stellungnahme fließt dann in die Entscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörde ein. Gegebenenfalls werden bei Veränderungs- oder Restaurierungsmaßnahmen Ortsbesichtigungen durchgeführt, in denen auch persönliche Beratungen von Bauherrn und Architekten stattfinden.

Als Leitfaden kann Ihnen folgende Vorgehensweise dienen:

1. Definieren Sie für sich Ihre Ziele oder Planung.
2. Informieren Sie das Landratsamt Berchtesgadener Land von Ihren Absichten.
3. Es folgt ein Beratungsgespräch vor Ort mit dem zuständigen Gebietsreferenten des Landesamts für Denkmalpflege und dem Landratsamt Berchtesgadener Land.
4. Lassen Sie darauf basierend ein Planungskonzept bzw. eine Kostenermittlung durch ein Architekturbüro oder einen Handwerksbetrieb erstellen.
5. Es folgt gegebenenfalls eine Abstimmung des endgültigen Konzepts mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land und dem Gebietsreferenten des Landesamts für Denkmalpflege.
6. Reichen Sie den Bau- oder Erlaubnis antrag über die Gemeinde ein.
7. Darauf folgt der Genehmigungs- oder Erlaubnisbescheid durch das Landratsamt.
8. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt gegebenenfalls mit einer Betreuung durch den zuständigen Vertreter vom Landesamt.

Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen

Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern, die sich nicht im Eigentum des Staates befinden, können direkte Zuschüsse über das Landratsamt vom Staat beantragt werden. Auch die Gemeinden, der Landkreis Berchtesgadener Land und der Bezirk Oberbayern beteiligen sich im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Die Zuschüsse kommen Privatpersonen, aber auch kommunalen Gebietskörperschaften oder Kirchen zugute. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht allerdings nicht, die Entscheidung erfolgt vielmehr nach pflichtgemäßem Ermessen. 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 auch nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln.

Außerdem werden Maßnahmen an Denkmälern durch Steuererleichterungen in Form von Abschreibungsmöglichkeiten gefördert. Die Abschreibungsmöglichkeiten richten sich nach den Nutzungsverhältnissen. Auskünfte darüber können das zuständige Finanzamt und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilen. Wenn ausnahmsweise die Grenze der Zumutbarkeit für die Erhaltung eines besonders bedeutenden Denkmals überschritten wird, kann das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst aus dem so genannten Entschädigungsfonds eine finanzielle Beteiligung in Betracht ziehen.

Wichtig im Zusammenhang mit Förderungen ist: Es werden nur die Kosten bezuschusst, die bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen. Außerdem können Finanzierungshilfen nur gewährt werden, wenn die Maßnahmen vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und die Anträge für Zuschüsse vor Beginn der Maßnahmen bewilligt sind bzw. die Freigabe des vorzeitigen Baubeginns schriftlich vorliegt.



IHR ANSPRECHPARTNER

Landratsamt Berchtesgadener Land
Untere Denkmalschutzbehörde
 Stephan Dorn, Zimmer 252
 Telefon: 08651 773-855
 Fax: 08651 773-527
 E-Mail: stephan.dorn@ira-bgl.de



Bauernhaus in Laufen vor und nach der Instandsetzung





EDELWEISS

★★★★★

BERCHTESGADEN

Herzlich.

Familiär. Gemütlich.

- Gipfel-Wasser-Welten im 6. Stock mit 120 qm-Becken, großzügige Liegeflächen innen und aussen
- herrliche Wellness- u. Saunalandschaft m. Beauty-Vital-Residenz
- Exklusive EDELWEISS-Beauty und Vital-Residenz
- 125 Komfort-Zimmer und Wohlfühlsuiten
- à la carte Restaurant, Bayerische Stub'n, Biergarten und Tanzbar „Rauchkuchl“
- große Hotelbar mit Lobby
- Panorama-Restaurant im 6. Stock (Durchwahl: -220)
- Seminar- und Konferenzräume

Hotel EDELWEISS Berchtesgaden • Familie Hettegger • Maximilianstraße 2 • D-83471 Berchtesgaden
Telefon: 00 49 / 86 52 / 97 99 0 • Telefax: 00 49 / 86 52 / 97 99-266 • www.edelweiss-berchtesgaden.com

by www.teamworkit.com



BIOENERGIE
BERCHTESGADENER LAND GMBH

...aus der Region ...für die Region

PROJEKTIEREN ■ PLANEN ■ BAUEN HARLANDER ■



NEUGESTALTUNG ORTSZENTRUM
SCHWARZACH ■



APARTHOTEL SONNENWENDE
GASTEIN ■



BIOMASSEHEIZKRAFTWERK / FERNWÄRME
BERCHTESGADEN ■



UND VIELE WEITERE REFERENZEN SPRECHEN FÜR UNS:

Atomic Skifabrik Altenmarkt, Betriebsstandort Toferer Textil Eben/Pg., Kurzentrum Bad Hofgastein, Geschäftshaus Sailer Bad Hofgastein, Point S Reifenteam St.Johann/Pg., Gondelbahn Flachauwinkl/Zauchensee, Schösswender Möbelwerke Franking, Spar Einkaufsmarkt Wagrain, Hotel Wagrainhof Wagrain, Künstlerhaus Salzburg, ICS Logistikzentrum Freilassing, Wohnanlage Pont du Claire Frankfurt, uvm.

JETZT KONTAKTIEREN UNTER:

A-5600 St. Johann/Pg ■ Hauptstraße 41 ■ +43 (0)6412 / 41919
www.harlander.cc office@harlander.cc

A 5600 ST. JOHANN / PG
INDUSTRIESTRASSE 43
T+ 43(0)6412 / 20 100
F+ 43(0)6412 / 20 100-20
e-mail: office@spiluttini.at
www.spiluttini.at







ERFOLGREICH SANIEREN

Beim Kauf eines älteren Hauses profitiert der Neubesitzer vor allem von bestehenden Strukturen. Der Nachteil: Es gibt auf dem Grundstück und vor allem im Haus selber weniger Gestaltungsraum als bei einem Neubau. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute dennoch den Altbaubereich. Immer mehr Architekten, Handwerker und Baustoffhändler stellen sich auf diesen Trend ein.

In besonderer Weise nehmen sich immer mehr Heimwerker den Altbauten an. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft schon mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Sehr oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Bodenbelägen. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit deutlich größer. Dann gilt es bauliche Mängel und Schäden zu beseitigen, die durch Alterungs- und Witterungseinflüsse oder andere Einwirkungen entstanden sind.

Die Instandsetzung ist meist gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbun-

den. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizungsinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes. Besonderes Kennzeichen der Modernisierung ist, dass der Gebrauchswert einer Immobilie nachhaltig erhöht wird.

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie ist dann erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden aufweist. Feuchte oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, unzureichende Fundamentierung oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern.

Neben den ausführenden Fachfirmen müssen Sie dann in aller Regel auch Sachverständige, z.B. einen Architekten, hinzuziehen.

Dies gilt umso mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann müssen Sie die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchführen (s. Seite 21).

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind oftmals genehmigungspflichtig. Bitte informieren Sie sich rechtzeitig bei der Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land.

Erfolgreich sanieren

Im Altbau ist es ungleich anspruchsvoller als im Neubau, den Heizwärmebedarf zu minimieren, da traditionelle Gebäude nicht auf Energieeinsparung ausgelegt sind. Ein großer Erfolg sind Drei- oder Vier-Liter-Häuser nach der Sanierung. Um dieses Ziel zu er-

reichen, werden die im Neubau erprobten Passivhauskomponenten eingesetzt. Dach, Fassade und Fenster sind meist die ersten Ansatzpunkte, wenn es um die energetische Sanierung geht.

Der Schlüssel zum Erfolg

Eine gute Wärmedämmung sorgt in erster Linie für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, indem im Winter die Kälte draußen bleibt und im Sommer möglichst wenig Hitze durch Dach oder Wand dringt. Nebenbei bewahrt sie auch die Baukonstruktion vor extremen Temperaturschwankungen und Feuchteinwirkungen mit den damit verbundenen Folgeschäden. Dabei funktionieren die heute marktüblichen Dämmungen nach dem Prinzip einer in hohem Maße wärmedämmenden Struktur, die Platz lässt für Luft oder Gaseinschlüsse.

Gebäude als Ganzes betrachten

Bei allen bauphysikalischen Details darf das Gebäude als Ganzes nicht aus den Augen verloren werden. Neben den tragenden Wänden und dem Dach treten noch weitere Bauteile in Kontakt mit der Außenluft: die erdberührten Bauteile, die Geschossdecken im Bereich von Auflagern und Einschnitten, wie zum Beispiel bei einer Loggia. Und natürlich Fenster, Rollladenkästen oder Türen.

Der beste Wärmeschutz ist dabei eine konstruktive thermische Trennung, sprich: Durchbrüche durch die Wand sollten vermieden werden. Was bei einem vorgehängten Balkon oder beim außen angebrachten Rollladenkasten kein Problem ist, lässt sich bei anderen Bauteilen gar nicht oder nur mit großem Aufwand und höchster handwerklicher Sorgfalt erreichen. Selbst Innenbauteile benötigen eine Dämmung, nämlich dann, wenn sie an Räume angrenzen, zu denen ein starkes Temperaturgefälle besteht. Neben Energieverlusten drohen bei der Auskühlung von Bauteilen die gefürchteten Wärmebrücken

und in deren Folge Feuchtigkeitsbildung, Stockflecken und Schimmelbefall.

Außenhülle vor Wetter schützen

Die Außenhülle des Hauses ist dem Wetter gnadenlos ausgesetzt. Das führt dazu, dass im Lauf der Zeit die Farben verblasen und der Putz spröde und schmutzig wird. Lediglich ein neuer Anstrich und eine Ausbesserung des schadhafte Putzes sind aus energetischer Sicht viel zu wenig. Sanieren Sie gleich richtig – und versehen Sie Ihre alte Fassade mit einer Wärmedämmung. Denn allein das kann Ihre jährlichen Heizkosten deutlich senken.

Einzigste Chance: Innendämmung

Bei denkmalgeschützten Fassaden darf häufig keine Dämmung von außen aufgebracht werden. Als einzige Möglichkeit bleibt damit nur die Dämmung von innen, sofern diese Maßnahme denkmalverträglich ist. Wichtig ist hier das sorgfältige Anbringen einer Dampfsperre, um Feuchteschäden zu vermeiden. Aus diesem Grund sollte die Innendämmung nur von Fachleuten ausgeführt werden.

Dächer von außen dämmen

Neben der Außenwand bietet auch die nachträgliche Dachdämmung erhebliches Energieeinsparpotenzial. Am besten wird die Dämmschicht wie bei der Fassade als Außenhaut angebracht. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung.

Dach-Dämmung von innen

Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll. Am häufigsten wird dabei die Dämmung zwischen den Sparren angewendet. Da hier die Dämmstoffstärke oft

durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz deutlich verschlechtern. Diese Verpflichtung besteht nicht bei Häusern mit bis zu zwei Wohnungen, sofern eine der Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt wird. In diesem Fall muss nur bei einem Eigentümerwechsels nachträglich gedämmt werden.

Kellerdecken richtig isolieren

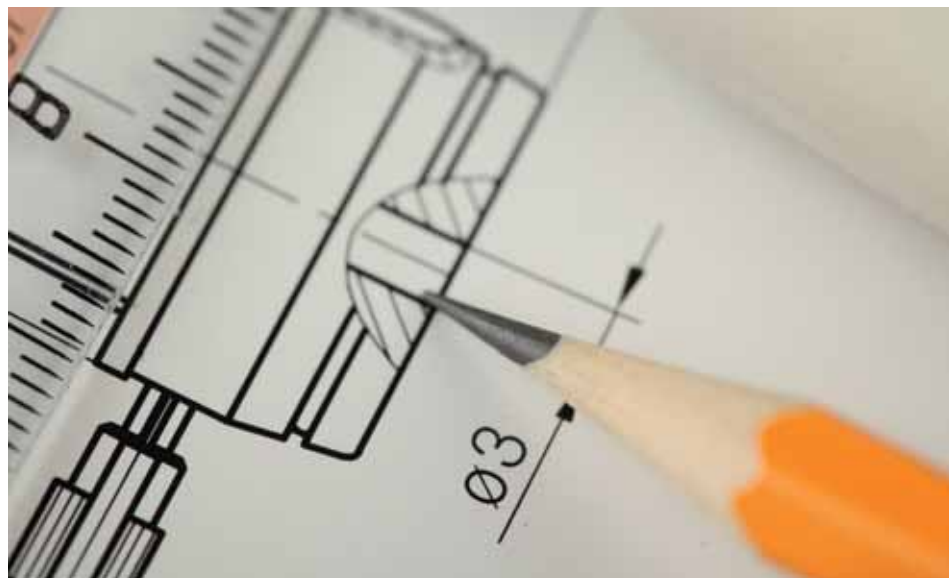
Spätestens beim Spielen mit dem Nachwuchs auf dem Wohnzimmerfußboden fällt in schlecht gedämmten Gebäuden die Fußkälte auf. Weil die Kellerdecke häufig gar nicht oder nur gering gedämmt ist, entstehen relativ niedrige Temperaturen an der Fußbodenoberfläche. Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen.

Fenster, Rollläden, Haustechnik

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster. Daher sind gute Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen.

Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand steilen die Rollladenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden.

Neben der Sanierung der Gebäudehülle können auch durch die Modernisierung der Haustechnik erhebliche Einspareffekte erzielt werden.





**GRASSL
BAU**

B a u u n t e r n e h m e n
Z i m m e r e i ■ H o l z b a u

T 086 57/12 37 ■ www.grassl-bau.de

**KIESWERK
BROTZNER**

83404 Ainring · An der B 304
Tel. 0 86 54/6 33 58 · Fax 0 86 54/6 69 03
E-Mail: kieswerk@broetzner.net · www.broetzner.de

Meisterbetrieb



BAUGESCHÄFT

 **086 65/75 89**
www.zach-gmbh.de

Rohbau-, Umbau-, Ausbau- & Sanierungsarbeiten
Maschinenputze · Vollwärmeschutz · Gewölbekonstruktion
Natursteinmauern · Energieberatung

Rupert Zach GmbH *Ihr Partner am Bau seit 1963*
Jochbergstraße 11 · 83458 Weissbach a.d.A.



KIES
BETON
ERDBAU
ABBRUCH
RECYCLING
HUMUS

MOOSLEITNER
www.moosleitner.eu



Wimpasing 1 · D-83416 Soaldorf-Surheim · office@moosleitner.eu
☎ 086 54/4734-0 · Fax: DW -40

Auf morgen bauen. 

Die exakte Mischung macht's.

Ruperti Beton GmbH & Co. KG Werk Inzell See 10 D-83334 Inzell Telefon +49 (0 86 65) 92 78 14 Fax +49 (0 86 65) 92 78 14 E-Mail dispo-inzell@rohrdorfer.eu	Ruperti Beton GmbH & Co. KG Werk Ainring Schiffmoning 10 D-83404 Ainring Telefon +49 (0 86 54) 17 62 Fax +49 (0 86 54) 77 82 83 E-Mail dispo-ainring@rohrdorfer.eu
Ruperti Beton GmbH & Co. KG Werk Erlstätt Brodeich 1 D-83355 Grabenstätt Telefon +49 (0 86 61) 5 20 Fax +49 (0 86 61) 92 99 46 E-Mail dispo-erlstaett@rohrdorfer.eu	Ruperti Beton GmbH & Co. KG Werk Winkl Am Bichlberg 7 D-83483 Winkl Telefon +49 (0 86 52) 72 71 Fax +49 (0 86 52) 97 68 90 E-Mail dispo-winkl@rohrdorfer.eu



Hunklinger

Baumaschinenhandel
Vermietung - Reparatur - Service

Bauzaun	Lader	Pumpen
Rüttelplatten	Minibagger	Stromaggregate
Kompressoren	Kettendumper	Raumentfeuchter

Bernhard Hunklinger
Bergstr. 6, 83364 Neukirchen
www.baumaschinen-hunklinger.de **Tel. 0171/3830961**




OEGGL
ERDWÄRME · ERDBEWEGUNG · ABRUCH

Ihr Spezialist für
Erdwärme & Brunnenbohrung!
Erdbewegung & Abbruch
info@erdbau-oegg.de · www.erdbau-oegg.de

Freilassing Straße 8 | D-83317 Oberteisendorf | Telefon: 0 8666 - 312

Peter Filip

Garagentore und Toranlagen vom Fachmann



D-83395 Freilassing, Kreuzederstraße 26
Tel.: 08654 / 779293, **Fax:** 779294
Mobil: 0171 / 1236453
E-Mail: info@garagentore-peter-filip.de
<http://www.garagentore-peter-filip.de>

Wir bringen Stahl in Form

Für Sie fertigen wir:
 Vordächer und Oberdachungen
 Innen- und Außentreppen
 Geländer
 Hof Tore und Zäune
 Balkone und Balkongeländer

METALLBAU Franz Stanggassinger

Sulzbergweg 15 • 83471 Schönau a. Königssee
 Telefon 08652/64313 • Fax 08652/66179
 e-mail: metallbau-stanggassinger@t-online.de

Wir verarbeiten Stahl, Edelstahl, Aluminium
 Gerne unterbreiten wir Ihnen ein Angebot und helfen bei der Planung



CHIEMGAUER
 Markisen-Rollladen-Zentrum

- ROLLLÄDEN/ROLLTORE
- TERRASSENDÄCHER
- INSEKTENSCHUTZ
- SONNENSCHUTZ

ab sofort Alu-Terrassendächer, in allen Varianten erhältlich!

Öffnungszeiten:
 Mi. – Fr. 8 – 13 Uhr
 Mi. + Fr. 14 – 17 Uhr
 oder nach Vereinbarung

BESUCHEN SIE UNSERE AUSSTELLUNG



CHIEMGAUER MARKISEN-ROLLLADEN-ZENTRUM
 D-83367 Petting · Hauptstr. 37 · Tel. 08686 984 33 30 · www.chiemgauer-mrz.de · info@chiemgauer-mrz.de

Stieber-Rolladenbau GmbH

83435 Bad Reichenhall, Teisendorfer Str. 2, Tel.: 08651.3422

seit 1973



Geöffnet: Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr und
 14.00 – 18.00 Uhr, Sa. 9.00 – 12.00 Uhr

www.stieber-rolladen.de

Planung – Beratung – Reparaturen – Ersatzteile

Das Rolladen- und Markisenzentrum

im Berchtesgadener Land
 wir beschatten alles seit 1973

Saniert Ihre Rolllädenkästen
 gegen Kälte und Schall.



HIER IST IHR TRAUMBAD

Lassen Sie sich von uns beraten!

Richter+Frenzel Traunstein GmbH

Bad-Center Bad Reichenhall
 Salzburger Straße 71
 83435 Bad Reichenhall
 Tel.: 08651 76210-0

R+F HOME Traunstein
 Wasserburger Straße 63
 83278 Traunstein
 Tel.: 0861 702-0

www.richter-frenzel.de

RICHTER+FRENZEL



FLIESEN WALLNER

MEISTERBETRIEB

Gewerestr. 18 · 83404 Aining/Mitterfelden
info@fliesen-wallner.de

Telefon/Fax 08654/58306
Mobil 0171/7353231



Fa. Eder & Hafner GbR
 Münchener Straße 53
 83395 Freilassing
 Tel. 08654/65739, Fax 65741
 E-Mail: hubert.eder@t-online.de
www.eder-eisenwaren.de

Eisenwaren • Beschläge • Werkzeuge • Briefkastenanlagen
 Schlüsseldienst • Reparaturdienst • Schließanlagen
 Einbruchschutz • Sonnenschutz • Insektenschutz
 Rollläden • Garagentore • Torantriebe



FLIESEN-VERLEGE BETRIEB

WWW.FLIESEN-FUERST.DE

AUSFÜHRUNG SÄMTLICHER FLIESENLEGARBEITEN

83395 Freilassing
 Hofhamer Straße 71a
 Telefon: 08654/494080
 Fax: 08654/7720999
 E-Mail: fliesenfuerst@yahoo.de

BARRIEREFREIES WOHNEN DURCH WOHNRAUMANPASSUNG

Durch eine Beeinträchtigung des Körpers kann sich das gewohnte Umfeld in einen Hindernisparcours verwandeln, in dem die Treppe zu lang und ohne Halterung nicht zu bezwingen ist, Armaturen sowie Lichtschalter unerreichbar entfernt sind und Stufen oder Kanten sich in Stolperfallen verwandeln. Dieses Thema spielt nicht nur im Alter eine wichtige Rolle, sondern auch für Familien. Denn viele der Maßnahmen, die Barrierefreiheit garantieren, kommen auch Kindern zu Gute.

Bei einer barrierefreien Wohnanpassung wird dafür gesorgt, dass die alltäglichen Wege begehbar bzw. befahrbar und die Dinge des täglichen Lebens erreichbar sind. Mögliche Baumaßnahmen sind z. B. der Einbau eines behindertengerechten Bades oder einer behindertengerechten Küche; ebenfalls die Errichtung von Rampen (Hauszugang usw.) oder die Beseitigung von Türschwellen, Türverbreiterungen sowie der Einbau eines Treppenliftes oder Aufzuges. Einige gesetzliche Rahmenbedingungen und Regeln sowie die DIN 18040 liefern Richtlinien zu den allgemeinen Aspekten der Architektur wie beispielsweise Bewegungsflächen, Zugänge oder Treppen und zu den Merkmalen einzelner Aspekte wie Toiletten, Waschbecken und Griffe.

Sollten in Ihrer Wohnung oder Ihrem Haus bauliche Maßnahmen auf Grund Ihrer gesundheitlichen Beeinträchtigung notwendig sein, gibt es mehrere Möglichkeiten, Sie dabei finanziell zu unterstützen:

Wenn bereits eine Pflegestufe festgesetzt ist, kommt ein Zuschuss der Pflegekasse in Höhe von 2.557,- € in Frage. Neben der Förderung durch die Pflegekasse ist auch ein Zuschuss vom Freistaat Bayern möglich, den Sie im Landratsamt beantragen können. Der Zuschuss des Freistaates ist unabhängig vom Vorhandensein einer Pflegestufe. Hier reicht eine Bestätigung des Hausarztes, dass die baulichen Maßnahmen auf Grund des Gesundheitszustandes notwendig sind. Der Zuschuss beträgt bis zu 10.000,- €.



Für den Antrag benötigen Sie neben der ärztlichen Bestätigung auch einen Kostenvoranschlag sowie weitere persönliche Unterlagen wie Einkommensnachweise (Rentenbescheid, Ausweis, Schwerbehindertenausweis) von allen im Haushalt befindli-

chen Personen. Voraussetzung bei Mietern von Wohnraum ist die Einverständniserklärung des Eigentümers/Vermieters.

Wichtig ist, dass der Antrag auf Förderung immer vor Baubeginn genehmigt sein muss!

IHRE ANSPRECHPARTNER FÜR BARRIEREFREIES BAUEN UND WOHNRAUMANPASSUNG:

Landratsamt Berchtesgadener Land, Bauen und Planungsrecht

Finanzielle Hilfen:

Herbert Weindl
Telefon: 08651 773-834
Fax: 08651 773-822
E-Mail: herbert.weindl@lra-bgl.de

Technische Beratung:

Ulrike-Holzner-Moeller
Telefon: 08651 773-543
Fax: 08651 773-527
E-Mail: ulrike.holzner-moeller@lra-bgl.de

AUER & V. FROENAU SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

IHR KOMPETENTER ANSPRECHPARTNER WENN ES UM
DIE WERTERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GEHT

Von der IHK für München und Obb. öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken

Tel.: 08651 4103 www.grundstuecks-sachverstaendige.de

- Dauerhaft - problemlos - umweltfreundlich
Keine Sorgen mehr mit dem Kanalanschluß: mit Hilfe einer
Kleinkläranlage/ Pflanzenkläranlage


Dr. M. Germann-Bauer

Unser Angebot an Sie:

-  kostenlose Beratung
-  Komplettlieferrung
-  individuelle Planung
-  Wartung und Betreuung
-  Ersparnis durch kontrollierten Selbstbau

Wir bieten auch Nachrüstätze für Dreikammergruben, belüftete Festbettreaktoren und SBR-Technik an.

D-83317 Teisendorf · Hochfellnstr. 6 · Tel. 08666/98550 · Fax 08666/985510 · www.Germann-Bauer.de



SONNENENERGIE – DIE UNERSCHÖPFLICHE ENERGIEQUELLE

Die verstärkte Nutzung der Sonnenenergie ist ein Weg, die Umweltbelastung im privaten Bereich zu reduzieren. Im Sinne des Umweltschutzes, bei langfristigem und verantwortungsvollem Denken und in Verbindung mit Niedrigenergie-technik ist die Anschaffung einer Solaranlage überlegenswert.

Die Nutzung der Sonnenenergie wird zunehmend beliebter. Der technische Mehraufwand für die Installation einer Solaranlage verursacht natürlich höhere Kosten, aber sie bewirkt auch eine deutliche Wertsteigerung des Hauses.

Förderprogramme

Förderung von Solarenergie

Es gibt vielseitige Unterstützungen zum Bau und zur Nutzung von Solaranlagen. Dabei wird zwischen solarthermischen Anlagen, die Wärme für Heizung und Warmwasser produzieren, und Photovoltaik-Anlagen, die Wärme und Strom produzieren, unterschieden.

Unterstützung für Solarthermie

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und auch die Umweltbank unterstützen die Energiegewinnung für solarthermische Anlagen.

Unterstützung für Photovoltaik-Anlagen

Im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) wurde ein Mindestvergütungspreis für Solarstrom mit Hilfe von Photovoltaikanlagen festgesetzt. Dabei gibt es für Solar-Dachanlagen, integrierte Fassaden und Freiflächenanlagen rund 5 bis 50 Cent Rückvergütung pro Kilowattstunde. Eine Förderung kleiner Photovoltaikanlagen ist zudem über das KfW-Förder-

programm „Solarstrom erzeugen“ möglich. Größere Investitionen werden durch das ERPUmwelt- und Energiesparprogramm und das KfW- „Umweltprogramm“ unterstützt. Die Umweltbank und die Deutsche Kreditbank vergeben ebenfalls zinsgünstige Darlehen für Photovoltaik-Anlagen.

Wie Sie die Sonne anzapfen können

Die Sonnenenergie wird in den meisten Fällen zur Warmwasseraufbereitung oder zur Beheizung genutzt. Oder sie wird passiv genutzt, indem zur Südseite große Fensterflächen mit Wärmeschutzverglasung eingeplant werden. Die Wärmeabgewinnung durch

Sonnenenergie ist dabei deutlich größer als der Wärmeverlust über die Fensterflächen. Die Wärmebilanz ist auch an wolkigen Tagen positiv, die Sonne liefert nicht nur bei blauem Himmel Energie. Wintergärten sind ein Beispiel für eine sinnvolle passive Nutzung der Sonnenenergie. Die Warmwasserbereitung durch Sonnenkollektoren ist bereits stark verbreitet. Mit einer Solaranlage kann außerhalb der Heizperiode ein hoher Wirkungsgrad erreicht werden.

Teilsolare Raumheizung: Speziell in der Übergangszeit können Sonnenkollektoren in Verbindung mit Niedrigtemperatur-Heizungssystemen wie Wand- und Fußbodenheizung auch zur Raumheizung ergänzend eingesetzt werden.

Schwimmbaderwärmung: Sonnenenergie ist ideal für die Erwärmung des Wassers im Schwimmbad. Damit wird die Wassertemperatur erhöht, Schlechtwetterperioden überbrückt und die Badesaison verlängert.

Die Stromerzeugung aus Sonnenenergie steht noch am Anfang. Es gibt eine Fülle von Versuchsanordnungen. Im Mittelpunkt stehen dabei die Solarzellen: Sie wandeln Sonnenenergie in Strom um, der dann in Batterien gespeichert wird.

Was bei einem Solar-System zu beachten ist

Für eine wirksame solare Energienutzung müssen wichtige Voraussetzungen erfüllt sein:

Die Planung eines Niedrigenergiehauses:

- Ungehinderte Sonneneinstrahlung auch im Winter
- Klare Süd-Ausrichtung des Gebäudes
- Nebelfreie Lage

Kollektorneigungen:

- Schwimmbaderwärmung bis 30°
- Warmwasserbereitung 25 bis 55°
- Solare Raumheizung 50 bis 70°



Kollektorarten

Am häufigsten werden Flachkollektoren eingesetzt. Lebensdauer und Leistungsfähigkeit hängen von den verwendeten Materialien und deren fachgerechter Verarbeitung ab.

Kollektor-Ausrichtung

Am wirksamsten ist der Energieertrag, wenn die Sonne im rechten Winkel auf den Kollektor fällt. Die Kollektor-Ausrichtung sollte nach Süden angestrebt werden. Abweichungen von der optimalen Südausrichtung verursachen den Bedarf zusätzlicher Kollektorflächen. Bei notwendigen Abweichungen ist Südwesten noch am günstigsten. Der Grund dafür: Im Südwesten löst sich wegen der Sonneneinstrahlung der Nebel an Herbstnachmittagen früher auf. Baumschatten, Gebäudeschatten, Geländeschatten sind zu berücksichtigen.

Wasserspeicher

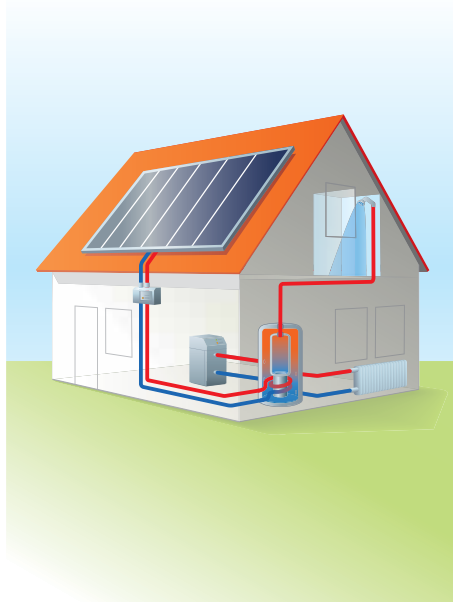
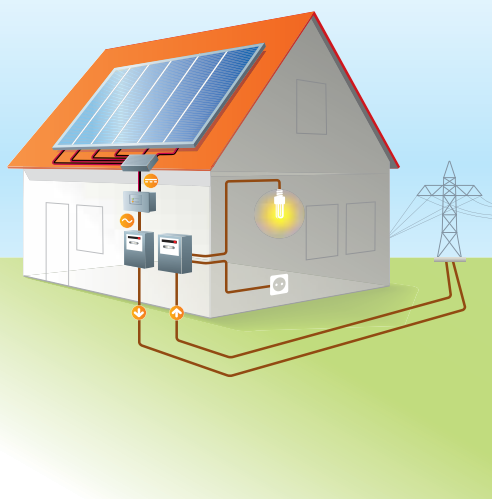
Die Speichergröße sollte mindestens den doppelten Tagesbedarf abdecken. So können auch kurze Schlechtwetterperioden überbrückt werden. Als Richtwert können pro Person circa 75 bis 100 l Tagesbedarf angenommen werden. Besonders wichtig ist eine gute Dämmung des Speichers und der Anschlüsse!

Pufferspeicher

Diese speziellen Speicher dienen als Wärmespeicher. Sie sind dann sinnvoll, wenn das Wärmeangebot nur unregelmäßig zur Verfügung steht, die Wärmeabgabe aber gleichmäßig erfolgen soll.

Das heißt z. B. eine Holzheizung kann im optimalen Lastbereich betrieben werden, der Pufferspeicher nimmt diese Energie auf und gibt sie nach und nach wieder ab. Die Heizung ist dann bereits wieder abgestellt und muss nicht im unwirtschaftlichen und umweltschädigenden Teillastbereich betrieben werden.

Auch bei der Solaranlage wird die Energie je nach Sonnenstand aufgenommen und bei Bedarf abgegeben.



WOHNEN MIT DER ENERGIE DER SONNE



DAS SONNENHAUS IN LAUFEN

Die älteste Baugenossenschaft im Berchtesgadener Land, die „Selbsthilfe Salzachkreis“, wurde bereits 1947 gegründet und besitzt aktuell 394 Mietwohnungen. Einen wichtigen Stellenwert räumte in den letzten Jahren die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbestandes ein.

Dabei ist der Bau von so genannten „Sonnenhäusern“ in Deutschland noch nicht so sehr verbreitet. Mittlerweile gibt es rund 1.000 Gebäude, die ihre Energie aus Sonnenkollektoren und deren Wärmespeicherung ziehen.

Die Baugenossenschaft „Selbsthilfe Salzachkreis“ hat mit dem „Nullenergiehaus“ in Laufen an der Watzmannstraße 5 bis 7 einen innovativen Neubau geschaffen. Ursprünglich befanden sich an dieser Stelle 21 Garagen. Nun ist hier durch die Investition von 2,7 Millionen Euro Wohnraum für Familien mit Kindern entstanden.

Jede der zwölf Wohnungen verfügt auf 104 Quadratmetern über vier Zimmer, die über zwei Stockwerke verteilt sind. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei gestaltet worden. Bezugsfertig waren die Wohnungen im November 2010. Darunter wurde eine Tiefgarage angelegt.

Die Wohnungen sind symmetrisch um zwei Pufferspeicher herum gebaut worden, welche die gesamte Heizleistung mit je 77 Kubikmetern Wasser speichern. Dabei nehmen die Speicher einen vergleichsweise geringen Raum ein: Sie sind 14 Meter hoch und nur 2,7 Meter breit.



Versorgt werden sie von drei Sonnenkollektoren auf der südlichen Dachhälfte und zwei Kollektorfeldern an der Südfassade. Für die gleichmäßige Verteilung dieser ökologisch erzeugten Wärme in den Wohnungen sorgen Nieder temperatur-Fußbodenheizungen. Das warme Wasser wird ebenfalls durch die Nutzung der Pufferspeicher erzeugt.

Ziel ist es, den kompletten Jahresheizbedarf über die Pufferspeicher zu decken. Allein die Solaranlage deckt 95 Prozent des Gesamtenergiebedarfs. Sollte beispielsweise in den Wintermonaten diese Art der Wärmeerzeugung nicht ausreichen, wurde eine Fernwärmeverbindung zur 100-Kilowatt-Pelletheizung in der Watzmannstraße 3 eingerichtet. Zudem profitieren die Gebäude an der Watzmannstraße 1 und 3 von der überschüssigen Energie im Sommer. Diese kann dann nämlich zur Warmwasserbereitung genutzt werden.

Beim Außenmauerwerk wurde auf einen hohen Wärmedämmstandard geachtet. So wurden unter anderem dreifach verglaste Scheiben eingebaut. Die Be- und Entlüftung der innenliegenden Bäder und WC-Anlagen wird durch eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gesichert.

Der Bau des Sonnenhauses hat sich gelohnt: Auf dem Energieausweis ist lediglich ein Jahresendenergieverbrauch von 9,4 Kilowattstunden vermerkt. Dieser Wert ist sogar um das Achtfache besser als es in den Vorgaben der Energieeinsparverordnung gefordert wird.

WAS IST EIN SONNENHAUS?

Ein Sonnenhaus folgt den Prinzipien des solaren Bauens. Geprägt wurde der Begriff vom Verein Sonnenhaus-Institut mit Sitz in Straubing, Niederbayern. Folgende Kriterien muss ein Sonnenhaus erfüllen:

- eine gute Wärmedämmung
- der Warmwasser- und Heizwärmebedarf muss zu mehr als 50 Prozent durch Solarenergie abgedeckt werden
- eine Zuheizung findet nur durch regenerative Energiequellen statt





Energetische Sanierung macht die Mittelschule St. Rupert zum Vorreiter in der Region

MITTELSCHULE ST. RUPERT IN FREILASSING

Dass man aus einem 70er-Jahre-Betonklotz etwas ökologisch Innovatives schaffen kann, hat die Stadt Freilassing mit ihrer Schulsanierung von 2009 bis 2011 bereits bewiesen. Das Baukonzept ist in der Region einzigartig und auf die Zukunft ausgerichtet.

Die Umgestaltung in ein energieoptimiertes Gebäude geschah so grundlegend, dass sowohl Lehrer als auch Schüler erst einmal lernen müssen, das neue ökologische High-Tech-Gebäude richtig zu nutzen. Dabei hat auch die Gesamtbevölkerung Freilassings etwas vom Umbau, denn die Stadtbücherei wurde in die Schule integriert. Diese war vormals in einer Art Kellerprovisorium untergebracht und hat sich nun in eine gemütliche und helle Bücherei verwandelt, die

auch noch energieoptimiert ist. So hat sich auch die Funktion des Hauses als Lern- und Arbeitsstätte zu einem Lebens- und Aufenthaltsbereich entwickelt.

Das Gebäude wurde mit 50 Zentimeter dicken Dämmstoffen neu verkleidet, die Bodenplatten bestehen aus hochmodernen Vakuuminstallationspaneelen und die Haustechnik wird nun komplett mit dem Computer gesteuert. An die Haustechnik ist auch

die Lüftungsanlage angeschlossen, die für eine optimale Raumlufte sorgt – zum Lernen und zum Lehren. So können nun alle konzentriert arbeiten. Durch diese technische Neuerung ergibt sich noch ein weiterer Vorteil: Heizen ist nicht mehr notwendig. Die benötigte Wärme wird praktisch ganz natürlich erzeugt, nämlich durch die Körperwärme der Menschen im Gebäude und die Sonneneinstrahlung. Auch die innere Beleuchtung und die betriebenen Elektrogeräte

Ökologisch und technisch auf dem aktuellsten Stand

„Energieoptimiertes Bauen“: Stadt ist bei der Schulsanierung Vorreiter in der Region

Interaktive „Active Boards“ statt Tafeln, 90 Prozent weniger Energieverbrauch, viel Farbe, barrierefreier Zugang, dazu die stylische Architektur mit energiesparenden Eigenschaften – mit einer aufwändigen Generalsanierung der Mittelschule verwandelte die Stadt Freilassing einen 70er-Jahre-Betonklotz in eine der modernsten Schulen Bayerns.

Das alte Gebäude wurde bis auf die Grundmauern entkernt und bis ins kleinste Detail nach ökologisch sinnvollen Vorgaben völlig neu aufgebaut. Lehrer und Schüler lernen nun erst einmal, das neue ökologische High-Tech-Gebäude richtig zu nutzen. Stadt und Stadtrat ist mit dieser Generalsanierung ein großer Wurf in die Zukunft gelungen, denn die Schule unterschreitet nicht nur deutlich den Passivhausstandard, sondern ist auch in jeder anderen Hinsicht auf dem aktuellsten Stand.

Für die Stadt Freilassing ist

die Mittelschulsanierung eines der größten Projekte der vergangenen Jahre. Immerhin kostet sie 9,7 Millionen Euro (inklusive Bücherei und aller Nebenkosten), etwa soviel wie Lokwelt- und Freibadsanierung zusammen. Die Bauzeit von 13 Monaten ist rekordverdächtig. Und die Regierung von Oberbayern verfolgt den ökologischen Schulbau mit großem Interesse.

„Die Stadt Freilassing erfüllt mit diesem Projekt eine federführende Rolle in der Region“, erklären die beiden Architekten, Fred Meier und Bernhard Putzhammer aus Freilassing. „Ich weiß nicht, ob in Bayern schon einmal so ein altes Haus mit derart moderner Haustechnik aufgerüstet wurde“, fügt Meier, der auch zertifizierter Passivhausplaner ist, hinzu.

Für die beiden Planer war dieses fortschrittliche Gebäude faszinierend. „Da hängt viel Herzblut drin“, sagen sie. Und loben auch die beteiligten Firmen, 60 an der Zahl, viele davon aus der Region.

Sie haben beachtliches geleistet, die Mittelschule ist weder optisch noch „inhaltlich“ wieder zu erkennen.

Das Haus ist mit bis zu 50 Zentimeter dicken Dämmstoffen

neu verkleidet. Die Bodenplatte im Keller zum Beispiel ist mit einer hochmodernen Vakuumisolationsspaneele (VIP) abgedeckt, die zehnmal mehr dämmt, als Styropor.

Herzstück der neuen Mittelschule ist die computergesteuerte Haustechnik, welche auch mit dem Rathaus verbunden ist. Die daran angeschlossene Lüftungsanlage erfüllt mehrere Aufgaben.

Zum einen sorgt sie für optimale Raumluft (Luftmanagement, Pettenkoferwert), um die Konzentration der Schüler aufrecht zu erhalten.

Und: Im Haus befindet sich keine Heizung mehr. Menschen und Sonneneinstrahlung (über intelligente Sonnenschutzlamellen vor den Fenstern) sowie Beleuchtung und Elektrogeräte geben Wärme an die Raumluft ab. Die Lüftungsanlage saugt diese erwärmte Luft an und verteilt sie gleichmäßig im ganzen Haus.

Sollte dies zum Beispiel im Winter nicht ausreichen, kann das System über den Nahwärmehanschluss an die Erdgasheizung bei der Grundschule Warmwasser „abholen“ und damit die Mittelschule zusätzlich heizen.

Der Energieverbrauch der neuen Mittelschule ist damit auf

zehn Prozent gesunken, das spart klimaschädliches Kohlendioxid und hohe Heizkosten. Die Ökowerter sind so gut, dass der Passivhausstandard (15 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr) noch unterschritten werden konnte (auf 13 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr).

Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach deckt voraussichtlich die Hälfte des Strombedarfs der Mittelschule.

Stolz heben die Architekten die eingangs erwähnten „Active Boards“ als auch den „topmodernen Physiksaal“ noch besonders hervor. „Es ist wirklich eine hypermoderne Schule“, so Architekt Fred Meier.

Weitere wichtige Merkmale der neuen Schule sind ein Sicherheitskonzept, welches in enger Abstimmung mit Kriminalpolizei und Schulleitung erarbeitet wurde, ein Farbkonzept mit viel Grün, Blau, Gelb und Orange sowie wesentlich verbesserte Raumakustik.

Architekt Meier schlägt sogar einen Bogen von einem „wohl gestalteten Gebäude“ zu den Menschen, die darin arbeiten beziehungsweise in diesem Fall lernen: „Die Schüler werden sich in der neuen Schule stolz und positiv bewegen.“

Generalsanierung Hauptschule Energieoptimiertes Bauen



tragen zur Wärmeerzeugung bei. Die erwärmte Luft wird dann durch die Lüftungsanlage abgesaugt und gleichmäßig im ganzen Haus verteilt. An dieser Stelle drängt sich die Frage auf, ob es mit Hilfe dieser Technik auch im Winter warm genug bleibt. Die Antwort hierauf ist die Grundschule gleich nebenan. An diese kann das System über den Nahwärmehanschluss an die Erdgasheizung der Grundschule andocken. So muss niemand frieren.

Aber auch ästhetisch hat das neue Gebäude einiges zu bieten. Die Formensprache ist klar strukturiert und die intensive blaue Farbgebung schafft eine innovative Außenwirkung. Selbstverständlich sind auch die aktuellen Sicherheitsstandards in vollem Umfang erfüllt worden.

Der ökologische Umbau, der kostengünstiger als ein Neubau war, hat einige Vorteile mit sich gebracht. So ist der Eigenverbrauch der neuen Mittelschule auf zehn Prozent gesunken. Zudem haben sich die Ökowerter

so verbessert, dass der Passivhausstandard sogar unterboten wird. Der normale Passivhausstandard liegt bei 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr, die Mittelschule verbraucht dagegen nur 13 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Schließlich deckt eine Photovoltaikanlage die Hälfte des Stromverbrauchs des Lehrgebäudes.

Das Ziel, eine hypermoderne Schule zu schaffen, wurde also auf ganzer Linie erreicht. Darauf ist auch die Stadt Freilassing als Träger der Bildungsstätte, in der zeitgemäßes Lernen möglich ist, stolz.

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

Kosten: 9,7 Millionen Euro
Bauzeit: 13 Monate
Zahl der beteiligten Firmen: 60



MODERNISIERUNG DER JUGENDHERBERGE BISCHOFSWIESEN

Im September 2011 wurde die Sanierung und der Umbau der Jugendherberge abgeschlossen. Was genau wurde baulich verändert und wie wirkt sich das auf die Energiebilanz des Gebäudes aus?

Architekt Alexander Dinter: Ein neues zentrales Hauptgebäude wurde als erste Anlaufstelle für den Gast geschaffen. Hier sind auch die Speise-, Tagungs- und Aufenthaltsräume untergebracht. In den Bestandsgebäuden liegen die Schlafräume. Zu diesen Bestandsgebäuden zählt auch das im ersten Bauabschnitt sanierte „Haus Untersberg“. Dementsprechend wurden die ebenerdig liegenden Aufenthaltsräume aufgelöst und in zusätzliche, zum Teil barrierefreie Gästezimmer sowie einen Gästeloungebereich umgebaut.

Ein wichtiger Aspekt war auch die Minimierung des Energieverbrauchs. Ein Austausch aller Fenster gegen eine Dreischeiben-Isolierverglasung sowie die Dämmung der Dach- und Außenwandflächen vermindern jetzt den Transmissionswärmeverlust. Eine zentrale Heizungsanlage, mit regenerativen Holz-Pellets betrieben, wird über ein Nahwärmenetz alle Häuser mit Wärme versorgen. Der Jahres-Primärenergiebedarf reduziert sich so um 31 Prozent und das Gebäude erreicht damit den „KfW-Effizienzhaus 100“ Standard nach der EnEV 2009.

Wie war das Gebäude früher beschaffen und wie kam es zu dem Entschluss, eine Sanierung durchzuführen?

Architekt Alexander Dinter: Das Gebäude aus dem Baujahr 1935 hat eine lange Geschichte und prägt mit seiner äußeren Gestaltung das Ensemble. Diesen positiven Effekt wollte man ebenso wie die gute Bausubstanz durch eine Sanierung erhalten. Alle Holzbalkendecken mussten aus Brandschutzgründen verkleidet werden. Für die Einhaltung der Fluchtwegsanforderungen wurde neben diversen Brandschutztüren ein neues, außenliegendes Treppenhaus integriert.

Wie lange hat die Sanierung gedauert?

Architekt Alexander Dinter: Die Abbrucharbeiten begannen im August 2010. Die ersten Gäste haben Mitte September 2011 übernachtet. Glücklicherweise konnte die



Jugendherbergsleitung den Gästebetrieb im zweiten Gästehaus reduziert weiterführen, so dass während der Bauphase das „Haus Untersberg“ für die Gäste gesperrt war. Dennoch war durch die monatelange Vor-ausbuchung der Zimmer eine termingenaue Fertigstellung essentiell.

Wie ist die Resonanz heute – nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen?

Architekt Alexander Dinter: Die Resonanz ist großartig. Das Haus wird von den Gästen, sowohl von Familien aber auch von Schul-klassen und sonstigen Gruppen sehr gut angenommen. Der Jugendherbergsverband bewirbt das Haus auf seiner Homepage als Deutschlands erste Designjugendherberge.

Auch die Fachpresse für Architektur und Reisejournalismus ist voll des Lobes, dass es hier gelungen ist, eine frische, jugendliche Designsprache gefunden zu haben, die den modernen Ansprüchen der Gäste gerecht wird.

NEUES ZENTRUM FÜR DEN MARKT



Hotelprojekt schafft neues Herzstück des Marktes Berchtesgaden –

DER NEUBAU DES HOTELS EDELWEISS

Sanierungsbedürftig und mit rückläufigen Besucherzahlen und jährlichen Defiziten stand das alte Hotel Post im Ortskern von Berchtesgaden. Heute präsentiert sich an gleicher Stelle ein Hotelneubau von seiner Schokoladenseite und glänzt mit einem neuen Konzept.

Wie es zum Baubeschluss kam

Doch bis es so weit kommen konnte, mussten Berchtesgaden und sein Hotel eine dramatische Baugeschichte mit vielen Rückschlägen hinnehmen. So wurde 2008 ein Baustopp einberufen, da der Bebauungsplan für nichtig erklärt wurde. Somit waren die Wege für einen planerischen Neuanfang geebnet. Die Mitarbeiter des Büros arc Architekten aus Bad Birnbach, der Investor und die Gremien arbeiteten ein völlig neues Konzept aus.

Die Meinung der Bürger war sehr wichtig

Erst nach mehreren öffentlichen Bürgerinformationen, bei denen jeweils der aktuelle Planungsstand vorgestellt und diskutiert wurde, wurde das Bauvorhaben, nachdem es keine Einwände mehr gab, gestartet. Sobald die Baugenehmigung vorhanden war, wurde losgelegt.

Die Baumaßnahmen

In 14 Monaten wurde der Neubau des Hotels bewerkstelligt. 70.000 Kubikmeter Räume wurden erbaut, Wasserleitungen und Kanäle erneuert, Fernwärmeleitungen gebaut und die angrenzende Hauptdurchgangsstraße verschoben. Selbstverständlich bedeutet über ein Jahr lang Baustelle eine erhebliche Beeinträchtigung für alle Beteiligten – aber es hat sich gelohnt.

Das Ergebnis

Das Ergebnis der Baumaßnahmen kann durchweg positiv beurteilt werden. Sowohl das Hinzuziehen der fachkundigen Experten in Sachen Städtebau und Architektur sowie die Umsetzung mit hoher Transparenz innerhalb der Öffentlichkeit haben ihren Teil zum gelungenen Ergebnis beigetragen.





DER BAUABLAUF IM EINZELNEN

- März 2007:** Mithilfe des Bebauungsplanes sollte die Planung des sieben-geschossigen Gebäudes realisiert werden.
- 03.12.2007:** Die Baugenehmigung auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurde erteilt.
- 29.11.2007:** Einwände der Bürger sorgten für einen Baustopp, da durch den ersten Bebauungsplan die Wahrung des Gebietscharakters als „besonderes Wohngebiet“ nicht mehr gewährleistet werden konnte.
- Juni 2008:** Der Neustart des Bauprojekts wurde mithilfe einer Begegnung des Arbeitskreises Baukultur und des Bayerischen Landesvereins für Heimatpflege diskutiert.
- August 2008:** Ein neuer Bebauungsplan mit dem Titel „Sondergebiet Fremden-verkehr und Läden“ wurde aufgestellt.
- Juni 2010:** Nach eineinhalbjähriger Bauzeit wurde das Hotel mit erweiterter Tiefgarage modernisiert, eine neue Ladenzeile errichtet und der Neubau dreier Gebäude nördlich zur Metzgergasse verwirklicht. Im Juni wurden die Bauten schließlich feierlich eingeweiht.



FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG

Ein wesentlicher Schritt zum Eigenheim ist die Finanzierung. Die Anschaffung der Wohnimmobilie ist in der Regel die größte Investition eines Privathaushalts. Wer sich zu diesem Schritt entschließt, sollte sich daher über die finanziellen Folgen genau im Klaren sein.

Wohnen in den eigenen vier Wänden? Der Wunsch danach ist heute größer denn je. An erster Stelle steht das Einfamilienhaus. Es verkörpert Freiheit, Sicherheit, Unabhängigkeit, entspanntes Wohnen und ist eine solide Vermögensanlage. Für junge Familien bedeutet das Eigenheim in erster Linie Raum für den Nachwuchs.

Die Baufinanzierung

Die Finanzierung der Immobilie ist eine langfristige Angelegenheit. Sie muss daher auf Ihre Ansprüche und Möglichkeiten zugeschnitten sein. Im Wesentlichen stellen sich für Sie zwei konkrete Fragen: „Welche Gesamtkosten fallen für die Investition an?“ und „Welche finanzielle Belastung kann ich tragen?“

Gesamtkosten

Ausgangspunkt jeder Finanzierungsplanung ist die Ermittlung der Gesamtkosten. Nicht selten werden bei der Planung einzelne Kosten übersehen oder zu gering eingeschätzt. Denken Sie nur an die Vielzahl an Entscheidungen, die während der Bauphase zu treffen sind.

Um ein Höchstmaß an Kostensicherheit zu erlangen, bietet es sich an, einen Generalunternehmer mit der Erstellung des Eigenheimes zu beauftragen oder sich sehr detailliert die Kostenangebote der Unternehmer vorlegen und von einem Architekten prüfen zu lassen. Eine sorgsame Überprüfung der Unterlagen schützt Sie vor unliebsamen Überraschungen.



Die nachfolgende Aufstellung möglicher Kostenpunkte bei der Errichtung eines Wohnhauses soll Ihnen als Anhaltspunkt bei der Fixierung der Gesamtkosten dienen:

Kosten des Grundstücks

Wert des Grundstücks (Kaufpreis)
Grundstücksfläche
_____ m² je _____ Euro

Erwerbskosten (z.B. Grunderwerbssteuer, Maklercourtage)

Erschließungskosten

- Herrichten des Bauplatzes
- Öffentliche Entwässerungs- und Versorgungsleitungen sowie Straßen
- Nichtöffentliche Entwässerungs- und Versorgungsleitungen und Straßen

Baukosten

Reine Baukosten

_____ m³ x _____ Euro .

Garagen _____ Stück x _____ Euro

Kosten der Außenanlagen

- Entwässerungs- und Versorgungsanlagen ab
- Hausanschluss
- Hofbefestigungen, Einfriedungen
- Gartenanlagen
- Sonstige Außenanlagen

Baunebenkosten

- Architekten- und Ingenieurleistungen
- Verwaltungsleistungen
- Behördenleistungen
- Beschaffung der Finanzierungsmittel
- Sonstige Nebenkosten

Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen

= **Gesamtkosten**

Finanzierungsbausteine können sein: Bankdarlehen in verschiedenen Varianten, Bausparvor- und -zwischenfinanzierungen, Bauspardarlehen, Arbeitgeberdarlehen oder Verwandtendarlehen. Die Art und Form der auf Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse zugeschnittenen Fremdmittel wird Ihnen der Finanzierungsberater Ihres Vertrauens vorstellen und erklären. Neben dem Finanzierungsaufbau gilt es jedoch auch die finanzielle Situation genau zu beleuchten und heraus zu finden, welche monatliche Belastung (Kapitaldienstfähigkeit) derzeit für den Bauherrn wirtschaftlich noch konkret tragbar ist. Hierzu kann Ihnen die folgende Einnahmen- und Ausgabenrechnung nützliche Dienste leisten:

Monatliche Einnahmen

Lohn/Gehalt, Rente, Kindergeld, Mieteinnahmen, BAföG/Wohngeld/Grundsicherungsleistungen, Nebentätigkeit, Unterhalt, Sonstige Einnahmen (Unterstützung durch Familie, Zinseinnahmen) = **Gesamteinnahmen**

Monatliche Ausgaben

Miete, Nebenkosten, Gas/Heizöl/andere Energieträger, Wasser, Strom, Müllabfuhr; Kaminkehrer, Kfz-Kosten, Kfz-Steuer und Versicherung, Rundfunk/Fernsehen/Pay-TV, Telefon/Handy, Zeitschriften/Tageszeitungen, Versicherungen, Sparraten, Bestehende Dar-

lehensverpflichtungen/Leasing, Unterhaltsleistungen, Sonstige Lebenshaltungskosten (Kindergarten, Kleidung etc.) = **Gesamtausgaben**

Berechnung der Kapitaldienstfähigkeit (zur Begleichung der Fremdfinanzierungskosten):

Gesamteinnahmen
+ eingesparte Miete
– Gesamtausgaben
= **Kapitaldienstfähigkeit**

Die Kapitaldienstfähigkeit, also Ihre monatliche tragbare Belastung, ist eine der wichtigsten Größen in Ihrer Finanzierungsplanung. Das Kunststück besteht nun darin, die tatsächlich entstehenden monatlichen Kosten aus Ihrem individuellen Finanzierungsaufbau für Zins und Tilgung einschließlich der Bewirtschaftungskosten für das neue Haus so abzustimmen, dass sie Ihre Kapitaldienstfähigkeit nicht übersteigen. Der Kapitaldienst ist im Regelfall nachhaltig über viele Jahre zu erbringen und bedarf daher eines ausgewogenen Verhältnisses zum monatlich zur Verfügung stehenden Betrag. Um auf der sicheren Seite zu sein, sollten kleine Puffer für auftretende Eventualitäten geschaffen werden.

Der Bund und der Freistaat Bayern fördern mit verschiedenen Programmen und Zuschüssen den privaten Wohnungsbau.

Finanzierungsplan/Kapitaldienstfähigkeit

Nachdem Sie sich einen Überblick über die Gesamtkosten Ihres Investitionsvorhabens verschafft haben, müssen Sie sich auch Gedanken über die benötigten Finanzierungsmittel machen. Dafür müssen Sie sich vor allem folgende Fragen stellen und beantworten:

„Welche Eigenmittel stehen mir in welcher Höhe zur Verfügung?“ und „In welcher Höhe brauche ich dann noch Fremdmittel?“

Die Eigenmittel können aus bereits angesparten Guthaben oder aus Schenkungen von Eltern oder Großeltern herrühren. Sie sind in Ihrem Vorhaben eine verlässliche und damit gut kalkulierbare Größe. Neben den tatsächlichen Eigenmitteln besteht auch die Möglichkeit, Eigenleistungen zur Verwirklichung des Eigenheimtraums einzubringen. Entscheidend ist, diese Form der Eigenmittel auch realistisch zu bewerten. Überlegen Sie also gut, welche Bauarbeiten Sie tatsächlich selbst in zeitlicher wie auch fachlicher Hinsicht ausführen können. Vor allem darf dieser Posten im ureigensten Interesse nicht dazu verwandt werden, bestehende Finanzierungslücken zu verschleiern. Ist die Höhe der Eigenmittel aus tatsächlichen Barmitteln und realistischen Eigenleistungen fixiert, kann zur Bestimmung der benötigten Fremdmittel übergegangen werden.



KfW Förderbank

Die Beantragung der Förderkredite des Bundes bei der KfW Förderbank erfolgt über die jeweilige Hausbank.

Eine direkte Beantragung bei der KfW ist nicht möglich. Derzeit stehen folgende Förderprogramme zur Verfügung.

Wohnhausneubau:

- KfW-Wohneigentumsprogramm und
- Ökologisches Bauen (im Zuge der Errichtung von KfW-Energiesparhäusern und Passivhäusern oder bei Einbau von Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien)

Renovieren, Energie

- Wohnraum-Modernisierung
- CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
- Solarstrom-Erzeugung

Weitere Informationen hierzu unter www.kfw.de.

Wohnungsbauförderung durch den Freistaat Bayern

Wenn Sie ein Einfamilienhaus bauen oder erwerben wollen oder eine Eigentumswohnung kaufen möchten, sollten Sie sich auf alle Fälle über die Fördermöglichkeiten des Freistaates Bayern im Rahmen der Wohnungsbauförderung informieren. Gefördert wird die Wohneigentumsbildung im Sozial-

len Wohnungsbau mit zinsvergünstigten Darlehen. Die Höhe des Darlehens beträgt beim Bau und Ersterwerb höchstens 30 Prozent, beim Erwerb von vorhandenem Wohnraum höchstens 40 Prozent der förderfähigen Kosten.

Familien mit Kindern erhalten zu dem zinsbegünstigten staatlichen Darlehen pro Kind einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.500,- Euro mit der ersten Rate ausbezahlt (gilt auch bei bestehender Schwangerschaft). Neben diesem Darlehen können Bauherren oder Käufer auch ein Darlehen aus dem Zinsverbilligungsprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erhalten. Die Darlehenshöhe beträgt höchstens 30 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten und maximal 100.000 Euro.

Unsere Mitarbeiter geben Ihnen gerne in allen Fragen rund um die Wohnungsbauförderung Auskunft.

Sofern Sie weitere Informationen nachlesen möchten, können Sie auch folgende Adressen im Internet besuchen:

- www.wohnen.bayern.de
- www.stmi.bayern.de/bauen/wohnen/foerderung/
- www.labo-bayern.de

Entscheidend für den gesicherten Erfolg Ihres Finanzierungsvorhabens ist eine sorg-

same, durchdachte und vorsichtige Planung im Vorfeld, verbunden mit einer individuell auf Ihre Wünsche und Möglichkeiten zugeschnittenen Finanzierungsberatung.

Seriöse und gute Beratungen bei Ansprechpartnern Ihres Vertrauens enthalten ergänzend das Angebot der Förderprogramme der KfW Förderbank und verweisen zudem an die Beratungsstelle im Landratsamt Berchtesgadener Land hinsichtlich der Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung im Freistaat Bayern.



IHR ANSPRECHPARTNER

Landratsamt Berchtesgadener Land Wohnbauförderung

Herbert Weindl
Telefon: 08651 773-834
Fax: 08651 773-822
E-Mail: herbert.weindl@lra-bgl.de

**Für ein gesundes zu Hause –
Baubiologie und Umweltanalytik**

Beratung gesundes Wohnen (Baustoffe, Farben...)
Messung und Beratung bei Belastungen durch Elektromog, Strahlung und Wohngifte

Manfred Hofmeister
Dipl. Ing. und Baubiologe (IBN)

Kohlerbachstraße 51
83435 Bad Reichenhall

Telefon: (0 86 51) 23 97
E-Mail: Ma_Hofmeister@t-online.de





Raiffeisenbank Anger eG

**Unsere Bau-Komplett-Finanzierung –
grundsolide und durchdacht –**

Bei der Baufinanzierung gibt es viele Fragen. Nutzen Sie deshalb unsere jahrzehntelange Erfahrung rund ums Bauen.

Wir informieren über alles, was für Sie wichtig ist und bieten Ihnen eine Komplett-Finanzierung, die ebenso günstig wie solide ist.

83454 Anger, Dorfplatz 17
Tel. 08656-98810, Fax 08656-98812



Raiffeisen Lagerhaus Anger

Dämmen und Geld sparen!

Jetzt die oberste Geschoßdecke dämmen und Geld sparen mit Dämmelemente aus ihrem Lagerhaus Anger.

Die handlichen Elemente haben einen hohen Kosten-/Nutzen-Faktor und können auch vom Heimwerker problemlos eingebaut werden.

Lassen Sie sich von uns kostenlos beraten und ein individuelles Angebot erstellen.

83454 Anger, Salzstraße 16
Tel. 08656-98800, Fax 08656-988060

Internet: www.rb-anger.de

GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches BauGB sind zur Ermittlung von Grundstückswerten selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse einzurichten. Der für den Bereich des Landkreises Berchtesgadener Land gebildete Gutachterausschuss bedient sich für seine Aufgaben einer Geschäftsstelle, die am Landratsamt angesiedelt ist.



Der Gutachterausschuss setzt sich aus sachkundigen und erfahrenen Mitgliedern aus dem Bereich der Immobilienbewertung zusammen, um seine Aufgaben verantwortlich erfüllen zu können.

Der Gutachterausschuss (§ 192 BauGB)

- erstellt auf Antrag gegen Gebühr Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken
- führt eine Kaufpreissammlung zu Grundstücksverträgen und wertet diese aus
- ermittelt anhand der ausgewerteten Daten alle zwei Jahre die Bodenrichtwerte für Bauland und veröffentlicht sie im Internet (s. www.lra-bgl.de „Bauen, Planen, Bodenrichtwerte“)

Verkehrswertgutachten

Nach § 193 BauGB erstattet der Gutachterausschuss Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von unbebauten und bebauten Grundstücken (wie z. B. Eigentumswohnungen) sowie Rechten an Grundstücken nach den jeweils einschlägigen Bestimmungen, wie insbesondere der Immobilienwertverordnung.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gem. der Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch durch den Preis bestimmt, „der dem Zeitpunkt, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen

Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Verkehrswertgutachten werden von den Gutachterausschüssen auf Antrag von Eigentümern, Inhabern von Rechten, Behörden, Gerichten und Justizbehörden erstellt. Für die Erstellung von Verkehrswertgutachten werden Gebühren nach der Gutachterausschussverordnung erhoben. Diese richten sich grundsätzlich nach dem im Gutachten ermittelten Wert.

Kaufpreissammlung (§195 BauGB)

Der Kaufpreissammlung kommt ein besonders großer Stellenwert zu, da sie die Grundlage für alle weiteren Aufgaben der Geschäftsstelle bildet. Hierfür wertet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle notariellen Kaufverträge aus, durch die Eigentum an einer Immobilie an einen Dritten übertragen wird, und übernimmt die anonymisierten Daten in die Kaufpreissammlung. Die Auswertung erfolgt über bebaute und unbebaute Grundstücke, aber auch über Eigentumswohnungen und gewerbliches Teileigentum.

Die anonymisierten Daten aus der Kaufpreissammlung sind nur Sachverständigen zugänglich, die ein berechtigtes Interesse nachweisen können.

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB)

Im Vollzug des Baugesetzbuchs ermitteln die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte für Bauland. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die sich aufgrund übereinstimmender Kriterien zu einem bestimmten Bodenrichtwertquartier zusammenfassen lassen. Er ist immer bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. In Bayern werden die Bodenrichtwerte im Zwei-Jahres-Rhythmus zum Ende eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl festgelegt. Bodenrichtwerte haben keine unmittelbar bindende Wirkung. Sie bilden jedoch die Grundlage für steuerliche Bewertungszwecke, wie z. B. im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Für Auskünfte über Bodenrichtwerte werden gem. Gutachterausschuss-Verordnung Gebühren erhoben. Bodenrichtwerte können kostenlos auf der Homepage des Landratsamtes eingesehen und ausgedruckt werden: www.lra-bgl.de > „Bauen/Planen/Bodenrichtwerte“.

Weiterführende Auskünfte und Informationen zur Verkehrswertermittlung erhalten sie bei der Geschäftsstelle sowie dem Vorsitzenden des Gutachterausschusses beim Landratsamt Berchtesgadener Land.



IHR ANSPRECHPARTNER GUTACHTERAUSSCHUSS

Der Vorsitzende, Herr Unterrainer
Tel.: 08651 773-550

Die Geschäftsstelle/Mitglied
Gutachterausschuss, Herr Weber
Tel.: 08651 773-541

Bezirksschornsteinfeger im Landkreis BGL (Stand: 08.04.2013)

Name	Kehrbezirk	Wohnort	Telefon Fax	Mobil	E-Mail
Paul Goldbrunner jun.	Bischofswiesen	Rupertstraße 29 83451 Piding	08651 9794-220	0171 2825540	paulgoldbrunner@gmx.de
Markus Eigenherr	Teisendorf 2	Holzhauser Straße 15 83317 Teisendorf	08666 928893 08666 929992	0160 97848158	markus.eigenherr@t-online.de
Paul Goldbrunner	Bad Reichenhall 1	Bahnhofstraße 24 83451 Piding	08651 64534 08651 68951	0170 5860706	Paul.Goldbrunner@t-online.de
Michael Klinger	Ainring	Watzmannstraße 48 83395 Freilassing	08654 64415 08654 775-803	0171 3231204	KAMIN_BGL_MK@t-online.de
Christian Öttl	Berchtesgaden 2	Inzeller Straße 50 83458 Weissbach	08665 929138 08665 927357	0170 2394538	oetl.christian@gmail.com
Stefan Koller	Bad Reichenhall 3	Gebersbergstraße 12 83435 Bad Reichenhall	08651 64153 08651 710339	0171 6732160	Stefan.Koller.BKM@t-online.de
Christian Gaisreiter	Bad Reichenhall 2	Weng 4 83404 Ainring	08654 5769-767 08654 770-1730	0151 20483190	der-schwarze-mann@gmx.de
Ulrich Schröter	Berchtesgaden 1	Schneizlreuth 16 83458 Schneizlreuth	08651 67900 08651 766-9934	0160 8267083	ulischroeter.bkm@t-online.de
Thaddäus Mußner	Freilassing	Vinzentiusstr. 39 83395 Freilassing	08654 66283 08654 66263	0171 7104204	TMKamin@t-online.de
Herbert Gaisreiter	Teisendorf 1	Mehring 60 83317 Teisendorf	08666 981178 08666 927696	0176 96778086	gaisreiterherbert@gmx.de
Claudia Rehl	Laufen	Gausburg 31 83416 Saaldorf-Surh.	08682 953-259	0176 3452 6400	claudia@rehl.org
Wolfgang Wagner	Piding	Weildorfer Straße 21 83395 Freilassing	08654 494851 08654 494852	0171 1985420	WWKamin@t-online.de



DR. ARNE EVERTS
NOTAR

NOTARIAT:
83471 BERCHTESGADEN TEL. 0 86 52 / 61 00 5
LUDWIG-GANGHOFER-STR. 31 FAX 0 86 52 / 64 95 8
INFO@NOTARIAT-BERCHTESGADEN.DE

NOTAR
ARMIN BÜSCHEL



Bahnhofstraße 4/I
83435 Bad Reichenhall
Telefon (0 86 51) 98 66-0
Telefax (0 86 51) 6 83 20
E-Mail: bueschel@notarnet.de

Notar Robert Heinrich
Kanzlei Laufen, Stadtberg 5:
Tel. (0 86 82) 70 95, Fax (0 86 82) 16 96
E-Mail: notar-heinrich@notarnet.de

Bürozeiten: Montag-Donnerstag 8⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-17⁰⁰ Uhr
Freitag 8⁰⁰-12⁰⁰, 13⁰⁰-14³⁰ Uhr

Sprechtag in Freilassing, Laufener Straße 55:
Dienstag u. Donnerstag Nachmittag / Terminvereinbarung erforderlich

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ MOBILE WEB



IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt das Landratsamt Berchtesgadener Land, Fachbereich 31 – Bauen und Planungsrecht, 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.

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

Fotonachweis:

Umschlagseite 4: Nationalparkverwaltung Berchtesgaden;
S. 36: Sven Huber; S. 7, 29: PeJo/fotolia.de; S. 6: FrankU/fotolia.de; S. 9: sculpies/fotolia.de; S. 10: wikiC/photocase.de;
S. 12: pics/fotolia.de, Müller/pixelio.de; S. 14: arsdigital/fotolia.de; S. 15: fotolia.de; S. 16: RRF/fotolia.de; S. 17: joern buchheim/fotolia.de; S. 18: Diezer/fotolia.de; S. 19: M&S Fotodesign/fotolia.de; S. 20: Dan Race/fotolia.de; S. 21: Ernst Pieber/fotolia.de; S. 22: Angelika Bentin/fotolia.de; S. 27: mirpic/fotolia.de; S. 28: photl.com; S. 28: Thinkstock.de;
S. 31: angelo.gi/fotolia.de; S. 32: anweber/fotolia.de; S. 33: gunnar3000/fotolia.de, gukaa/fotolia.de, Ingo Bartuse/fotolia.de; S. 42: Frog/fotolia.de, Werner Heiber/fotolia.de; S. 43: gunnar3000/fotolia.de; S. 45: Albus B/fotolia.de

Druck:

C. Fleßa GmbH
Benno-Strauß-Straße 43a
90763 Fürth



83435037 / 3. Auflage / 2013

BRANCHENVERZEICHNIS

Liebe Leserinnen und 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

Akustikbau	17	Beschläge	3	Handwerk	3
Architekt	4	Bioenergie	24,25	Haustechnik.....	20
Architekt	6	Brunnenbohrung	29	Heizung.....	20
Bad-Center	30	Eisenwaren.....	30	Hoch- und Tiefbau	17
Bank.....	44	Elektro	48	Holzbau.....	3,8,17,29
Bau	U2,3	Energieberatung	4	Holzhandel	17
Baubiologie.....	44	Energiesparhäuser	3	Hotel	24,25
Bauen und Sanieren	47	Erdbau	29	Immobilien	U2
Bauleitung.....	4	Erdwärme	29	Ingenieurbüro	4
Baumanagement.....	24,25	Fliesen	30	Installateur- und Heizungsbaumeister	20
Baumaschinenhandel.....	29	Garagentore	30	Kies.....	29
Bauüberwachung.....	4	Garagentore	30	Kieswerk.....	29
Bauunternehmen	4,8,29,47	Gebäudereinigung	48		

Fortsetzung auf Seite 48



JOSEF FUCHS
Bauunternehmen
83317 Teisendorf
Telefon 08666 989893-0
www.baufirma-fuchs.de

Ihr Partner in allen Baufragen!



hasenknopf
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

- Verkehrswertgutachten
- Wertschätzung
- Kauf- / Verkaufsberatung
- Mängel- / Schadensberatung
- Abnahme Neu- / Umbauten

Franz Hasenknopf
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

83435 Bad Reichenhall - Auenstraße 27 - Tel. 0 86 51 / 6 52 33
www.immobeha.de - hasenknopf@bgl-net.de

Individuelle Planung - Schlüsselfertige Erstellung



Effektiv ✓
HAUS
GmbH & Co. KG

Energieeffizientes Bauen und Sanieren

Wisbacher Str. 11
D-83451 Piding

Tel :+49-8651-1454
Fax:+49-8651-710347

Mobil :+49-151-24272620
www.effektiv-haus.com

Fortsetzung von Seite 47

Kleinkläranlage.....	31
Lagerhaus.....	44
Lüftung.....	20
Maler.....	2,48
Markisen.....	30
Maschinenputz.....	10
Metallbau.....	30
Metallwaren.....	3
Notar.....	46

Pflanzenkläranlage.....	31
Photovoltaik.....	4
Planungsbüro.....	4
Recycling.....	29
Röllladenbau.....	30
Sachverständigenbüro.....	31,47
Sanitär.....	20
Sanitär.....	48
Schreinerei.....	17
Solaranlagen.....	20

Sparkasse.....	U3
Spenglerei.....	20
Toranlagen.....	30
Transportbeton.....	29
Trockenbau.....	17
Umweltanalytik.....	44
Wärmepumpe.....	4
Werkzeuge.....	30
Zimmerei.....	3,8,17,29

U = Umschlagseite

MALER BRÄUER

Müllnerhorngasse 3 · 83435 Bad Reichenhall
 Telefon: 0 86 51-17 10 · Fax: 0 86 51-6 89 10
 Mobil: 01 71-7 28 15 10
 E-Mail: maler.braeuer@online.de

Maler- und Tapezierarbeiten • Fassadenrenovierungen
 Vollwärmeschutz • Edelputze • Teppichbeläge • eigene Gerüste

Löffler

Elektro-techniker-meister Stefan

Weissensteiner Weg 24 · 83471 Berchtesgaden/Oberau
Mobil 00 49-151-12 46 04 95

ELEKTRO-LAUFER

Inhaber: Stefan Baeßler e.K.

**Elektro-Fachgeschäft und Installation
 Hausgeräte-Kundendienst**

Aegidiplatz 1 · 83435 Bad Reichenhall
☎ 0 86 51 / 39 00 + 6 29 37
Fax 0 86 51 / 7 88 26 · info@elektro-laufer.de

THUMO

GEBÄUDEREINIGUNG

**- Meisterbetrieb
 seit 20 Jahren -**

- Reinigen
- Pflegen
- Werterhalten

83451 Piding Tel.: 08651 / 65577 e-mail: info@thumo.de
 Ahornstr. 30 Fax: 08651 / 62538 web: www.thumo.de

Professionelle Naturstein- und Cotto-Sanierung

Wir finden,
Ihr privatester Wohnraum
 sollte **perfekt** auf
Ihre Wünsche
 zugeschnitten sein.

Deshalb sind unsere Berater nicht einfach nur Verkäufer, sondern **Innenarchitekten, Fachtechniker, Planer, Farb- und Stilberater und Trendscouts.**

UND DAS ALLES INKLUSIVE.

100! laufend aktualisierte Musterbäder.

Alle Preiskategorien, alle Stilrichtungen, optimale Lösungen für jedes Bad und alle besonderen Anforderungen.

Alle Bäder dieser Welt!

SANITÄR-HEINZE

Tel. 08654 - 4750 · Gleich nach der Freilassingener Grenze



sanitär-heinze.com



Unsere Energiespar-Experten vor Ort mit E-Scout-Zertifizierung.

Wir für Sie, voller Energie!



Gemeinsam für eine saubere Zukunft!

www.sparkasse-bgl.de
www.escout-bgl.de



Sparkasse
Berchtesgadener Land
Gut für alle, die hier leben.

