



## Hinweise zum Energiesparen



## Der private Bauherr

- 01\_ Vorschriften und technische Regeln
- 02\_ Begriffe im Bau- und Heizungsbereich
- 03\_ Baugenehmigung für energiesparende Maßnahmen
- 04\_ Der private Bauherr**
- 05\_ Heizkostenabrechnung
- 06\_ Modernisierung mit Mietern
- 07\_ Baumängel – Bauschäden – Mängelansprüche
- 08\_ Feuchte Wände und Schimmelbildung
- 09\_ Mauerfeuchtigkeit
- 10\_ Raumklima und Behaglichkeit
- 11\_ Vom Mindestwärmeschutz zum Niedrigstenergiegebäude
- 12\_ Wärmeschutz an Fenstern
- 13\_ Fensterabdeckungen – Schutz vor Wärme und Kälte
- 14\_ Wärmeschutz an der Außenwand
- 15\_ Wärmeschutz am Dach
- 16\_ Wärmeschutz im Kellergeschoss
- 17\_ Wärmedämmung – Wärmespeicherung
- 18\_ Wärmebrücken
- 19\_ Luftdichtheit der Gebäudehülle
- 20\_ Wärmeschutz – Schallschutz
- 21\_ Dämmstoffe
- 22\_ Baustoffe für tragende Bauteile
- 23\_ Putze und Anstriche
- 24\_ Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS)
- 25\_ Vorgehängte hinterlüftbare Fassaden (VHF)
- 26\_ Baubiologie und Wärmeschutz
- 27\_ Passive Sonnenenergienutzung
- 28\_ Unbeheizte Wintergärten
- 29\_ Natürliche Klimatisierung
- 30\_ Bauwerksbegrünung
- 31\_ EnEV – Altbausanierung
- 32\_ Heizen und Lüften
- 33\_ Stromsparen im Haushalt
- 34\_ Abstimmung von Gebäude und Heizung
- 35\_ Bestandteile einer Heizungsanlage
- 36\_ Brennertypen
- 37\_ Moderne Heizungsregelung
- 38\_ Kamine und andere Abgasanlagen
- 39\_ Heizwärmeverteilung im Gebäude
- 40\_ Thermostatventile
- 41\_ Brennstoffe
- 42\_ Verbesserungsvorschläge für bestehende Heizungen
- 43\_ Warmwasserbereitung
- 44\_ Heizkessel
- 45\_ Holzfeuerungen
- 46\_ Wärmepumpen
- 47\_ Aktive Sonnenenergienutzung
- 48\_ Kosten und Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen

Von den am Bau Beteiligten trägt der **Bauherr** die größte Verantwortung.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert am 22. Juli 2014 (siehe dazu **Merkblatt 01** „Vorschriften und technische Regeln“), führt dazu aus:

„**Art. 49 Grundpflichten:** Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.“

Für alle nicht verfahrensfreien Bauvorhaben (siehe dazu **Merkblatt 03** „Baugenehmigung für energiesparende Maßnahmen“) hat der private Bauherr, sofern er nicht selbst über eine entsprechende Eignung verfügt, geeignete Beteiligte zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung seines Bauvorhabens zu bestellen.

Der **Entwurfsverfasser** ist der direkte Ansprechpartner des Bauherrn. Als Entwurfsverfasser kommen alle nach Art. 61 BayBO Bauvorlagenberechtigten in Frage.

Ein nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeigneter Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass sein Entwurf in Form der für die Ausführung notwendigen Planunterlagen, Berechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Dem Entwurfsverfasser überlässt der Bauherr in der Regel auch die Bauüberwachung und die Verantwortung für die wirtschaftliche Abwicklung seines Bauvorhabens.

Soweit der Entwurfsverfasser nicht über die erforderliche Sachkunde oder Erfahrung verfügt, muss er **Fachplaner** heranziehen, die für die von ihnen unterzeichneten Unterlagen die Verantwortung tragen. Fachplaner sind z.B. Tragwerksplaner, Heizungsbauer oder ö.b.u.v. Sachverständige für Wärmeschutz, Schallschutz oder Brandschutz.

Die Verantwortung für das ordnungsgemäße Ineingreifen seines Entwurfs mit den Fachplanungen verbleibt beim Entwurfsverfasser.

Im Einvernehmen mit dem Bauherrn bestellt der Entwurfsverfasser **Unternehmer** zur Herstellung des Bauvorhabens.

Unternehmer sind dafür verantwortlich, dass die von ihnen übernommenen Arbeiten den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechend auf einer ordnungsgemäß eingerichteten und gesicherten Baustelle unter Verwendung zugelassener Bauprodukte und Bauarten durchgeführt werden.

Am Beispiel Erlangung einer **Baugenehmigung** für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben durch Einreichen eines vollständigen Bauantrags sei ein wichtiger Teil der Arbeit des Entwurfsverfassers dargestellt.

Das Bauantragsformular ist zwingend vorgeschrieben und darf weder inhaltlich noch grafisch verändert werden.

Der Bauantrag enthält Angaben zum Antragsteller/Bauherrn, der Art des Vorhabens durch Angabe der Gebäudeklasse, zum Baugrundstück, zum Entwurfsverfasser und den durch das Bauvorhaben betroffenen Nachbarn.

Das Formular zur Baubeschreibung enthält Fragen nach den Baukosten und dem umbauten Raum, Art des Vorhabens, Feuerungsanlagen und Brennstofflagerung, Stellplätzen/Garagen und Kinderspielflächen ergänzt durch Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl/Baumassenzahl.

Neben dem Amtlichen Lageplan enthält ein Bauantrag als Bauzeichnungen alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Bauvorhabens.

Baumbestand und Freiflächen werden durch den Baumbestandsplan, den Freiflächengestaltungsplan und ggf. durch einen Ausgleichsflächenplan dokumentiert.

Zu den erforderlichen Bautechnischen Nachweisen zählen der Standsicherheitsnachweis, der Nachweis über den vorbeugenden Brandschutz sowie der Nachweis über den Schallschutz. Die Nachweisberechtigung ist in eigenen Vorschriften geregelt.

**Abbildung 1–5:** Von der Grundsteinlegung bis zum Bezug des fertiggestellten Gebäudes

Abbildung 1



Abbildung 2



Abbildung 3



Abbildung 4



Abbildung 5



Eine Abrundung erfährt der Bauantrag durch Erhebungsunterlagen zur Bautätigkeitsstatistik.

Eine übersichtliche Darstellung der Anforderungen an einen Bauantrag enthält z. B. die Broschüre:

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission: „Der vollständige Bauantrag; Der schnelle Weg zur Baugenehmigung“, 5. geänderte Auflage, März 2012.

Der Entwurfsverfasser ist auch die erste Auskunftsperson bei Fragen nach **Fördermöglichkeiten**.

Neben einem guten Entwurf und dessen fachgerechter Umsetzung erwartet der Bauherr von seinem Entwurfsverfasser hilfreiche Finanzierungstipps, häufig in Form von Verweisen auf die aktuellen Programme der **staatlichen Förderbank KfW**.

## Impressum



Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Postanschrift: 80525 München

Hausadresse: Prinzregentenstr. 28 | 80538 München

Telefon: 089 2162-2303 | 089 2162-0

Fax: 089 2162-3326 | 089 2162-2760

E-Mail: info@stmwi.bayern.de  
poststelle@stmwi.bayern.de

Internet: www.stmwi.bayern.de  
www.energie.bayern.de

Titelbilder: SWM, Alexander Walter |  
©PantherMedia/Harald Richter | Corel |  
toenje „Feuer im Ofen“ www.piqs.de

Text: Dr. Georg W. Seunig, München

Bilder: muellerschurr-architekten,  
Marktoberdorf

Gestaltung: Technisches Büro im StMWi

Stand: September 2014

## Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben von parteipolitischen Informationen oder Werbemitteln. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Die Druckschrift wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.