

# Zukunft in Baunatal

Klimaeffizientes Bauen Am obersten Heimbach

2. Bauabschnitt

Vorwort	5
5 gute Gründe	6   7
Meine neue Umgebung	8   9
Lebensqualität im eigenen Haus	10
Energie sparen	11
Innovative Anlagentechnik	12   15
Das Förderprogramm	16   17
Fördermittel	18
Energieberatung	19
Rechtliche Vorgaben   Städtebaulicher Vertrag	20   23
Checkliste – Zehn Schritte zum neuen Haus	24
Ansprechpartner	25

Ihr Berater  
von der  
Planung  
über die  
Förderung  
zur Lösung



# Vorwort



Liebe Familien, liebe Bauinteressenten,

wir freuen uns über Ihr Interesse an unserer jungen, modernen und familienfreundlichen Stadt und insbesondere an dem zukunftsweisenden Energiekonzept des Baugebietes **Am obersten Heimbach 2**. Bauabschnitt.

Mit einer außergewöhnlich guten Infrastruktur, wohnortnahen Kindertagesstätten und Schulen, einer Vielzahl an Sport- und Freizeiteinrichtungen kann Baunatal eine hohe Lebensqualität aufweisen.

Gemeinsam mit Ihnen möchten wir jetzt auch neue Wege in der Energieversorgung beschreiten. Deshalb wollen wir das Wohnquartier zu einem klimaeffizienten Musterbaugebiet gestalten und entwickeln.

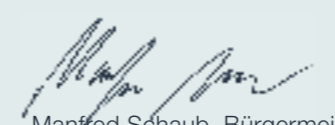
Vom Land Hessen als Modell anerkannt, geben wir lediglich Ziel und Rahmen vor, in dem Sie selbst Ihre Überlegungen einbringen und nach Ihren Wünschen ein energie- und wärmesparendes Haus bauen können.


Mit intensiver Beratung und einer am Ergebnis orientierten Förderung unterstützen wir Sie bei der Realisierung Ihres neuen Eigenheims.

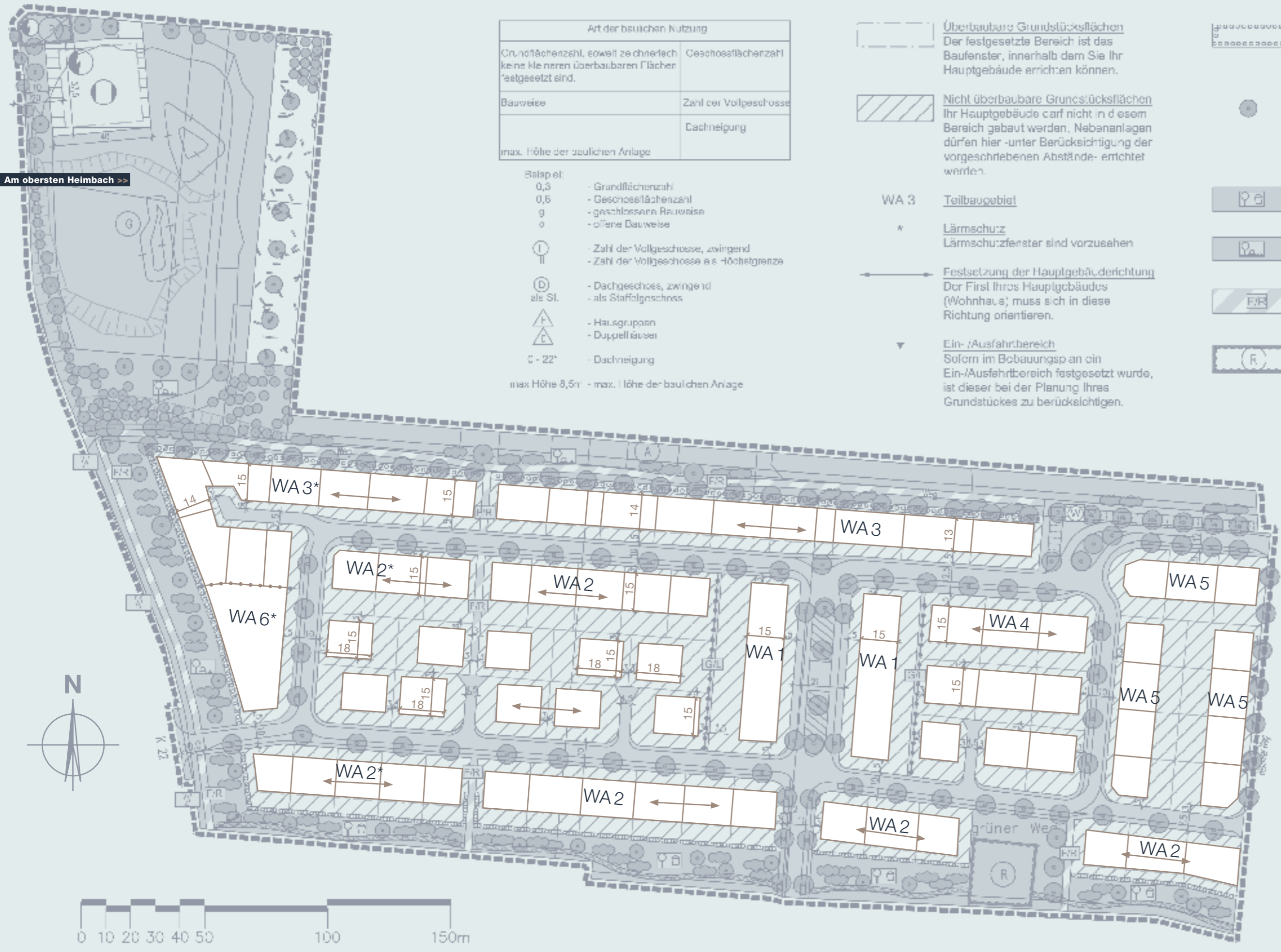
Seit 2001 hat die Stadt Baunatal mit verschiedenen Programmen den Einsatz von Photovoltaik und Solarthermie gefördert. Die Nutzung öffentlicher Dächer, vor allem aber hunderte – öffentlich geförderte – private Projekte haben den Einstieg in die Solarbundesliga ermöglicht.

Auf dieser Grundlage werden wir mit Ihnen den Weg in eine klimaschonende und energieeffiziente Zukunft konsequent fortsetzen.

Wir stehen Ihnen gern mit Rat und Tat zur Seite. Wir freuen uns auf Sie!

  
Manfred Schaub, Bürgermeister

  
Silke Engler-Kurz, Erste Stadträtin



Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl, soweit zu anderen technischen kleineren überbaubaren Flächen festgesetzt sind.	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
	Dachneigung
max. Höhe der baulichen Anlage	

- Beispiel:
- 0,3 - Grundflächenzahl
  - 0,6 - Geschossflächenzahl
  - g - geschlossene Bauweise
  - o - offene Bauweise
  - Ⓜ - Zahl der Vollgeschosse, zwingend
  - Ⓜ - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Ⓜ als SL - Dachgeschoss, zwingend als Staffelgeschoss
  - Ⓜ - Hausgruppen
  - Ⓜ - Doppelhäuser
  - Ⓜ - 22° - Dachneigung
- max Höhe 8,5m - max. Höhe der baulichen Anlage

- Überbaubare Grundstücksflächen**  
Der festgesetzte Bereich ist das Baufenster, innerhalb dem Sie Ihr Hauptgebäude errichten können.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Ihr Hauptgebäude darf nicht in diesem Bereich gebaut werden. Nebenanlagen dürfen hier -unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Abstände- errichtet werden.
- WA 3 Teilbaugebiet**
- \* Lärmschutz**  
Lärmschutzfenster sind vorzusehen
- Festsetzung der Hauptgebäudeorientierung**  
Der First Ihres Hauptgebäudes (Wohnhaus) muss sich in diese Richtung orientieren.
- Ein-/Ausfahrtbereich**  
Sofern im Bebauungsplan ein Ein-/Ausfahrtbereich festgesetzt wurde, ist dieser bei der Planung Ihres Grundstückes zu berücksichtigen.

- Anpflanzung**  
In den festgesetzten Flächen müssen Pflanzungen vorgenommen werden.
- Däume**  
Soweit im Bebauungsplan Bäume auf Ihrem Privatgrundstück festgesetzt sind, müssen diese von Ihnen gepflanzt werden.
- Beispielbare öffentliche Grünflächen**
- Ortsrandbegrünung**
- Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg**
- Regenrückhaltebecken**  
naturnah ausgebauten Regenrückhaltebecken

WA 1	
0,3 Erdhaus	0,6
0,4 Mittelhaus	0,8
g	Ⓜ+Ⓜ die SL
	0 22°
max. Höhe 9,0m	

WA 2		WA 3	
0,3	0,6	0,25	0,5
o	Ⓜ	g	I + II
0-30°		0-22°	
max. Höhe 10,0m		max. Höhe 8,50m	
* Lärmschutz		* Lärmschutz	

WA 4		WA 5	
0,3	0,6	0,3	0,6
o	Ⓜ	o	Ⓜ
0 22°		0 22°	
max. Höhe 8,50m		max. Höhe 8,50m	
		geschlossene Grenz- zonen sind unzulässig	

WA 6	
0,3	0,6
o	Ⓜ+Ⓜ, SL, g
0-30°	
max. Höhe 10,0m	
* Lärmschutz	

Baunatal in Zahlen		Aqua-Park		Institutionen	
<b>Statistische Eckdaten (Stand 7/07)</b>		Sport- und Freizeitbad		städt. Kindertagesstätten 12	
Einwohner gesamt:	28.056	mit zwei 85 m „Black Hole“		Schulen 6	
Nachwuchs 2006:	193	Wasserrutschen		Musikschule 1	
Erholungsfläche:	108 ha			Sportvereine 15	
Waldfläche:	818 ha				

## 5 gute Gründe



**Ein eigenes Haus** in einer angenehmen Umgebung, das gleichzeitig Zuhause und Lebensmittelpunkt ist. Wer träumt nicht davon?

Im Baugebiet Am obersten Heimbach 2. Bauabschnitt in Großenritte kann dieser Wunsch Wirklichkeit werden. Die Stadt Baunatal bietet Ihnen hier die Möglichkeit, in einem landschaftlich schön gelegenen und gut erschlossenen Umfeld ein eigenes Haus unter der Berücksichtigung von Klima- und Energieeffizienz zu realisieren.

### Hohe Wohn- und Lebensqualität

Das Wohngebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Habichtswald“ und bietet in der Nähe alle notwendigen Einkaufs-, Schul- und Freizeiteinrichtungen.

Die Anbindung an das Netz des nordhessischen Verkehrsverbundes, die Autobahnen 7, 44 und 49 und

die Nähe zum ICE-Haltepunkt Kassel-Wilhelmshöhe machen Baunatal von überall bequem erreichbar.

### Förderprogramm

der Stadt zum klima- und kosteneffizienten Bauen:

Die Stadt Baunatal unterstützt Sie und stellt Kredite von bis zu 8.900 Euro zur Verfügung, wenn Ihr Haus erneuerbare Energien nutzt, besonders gut gedämmt und die Energieberatung erfolgt ist. Der zinslose Kredit wird für die Dauer von 10 Jahren gewährt. Zusätzlich zu dieser Unterstützung können Förderungen durch andere Einrichtungen in Anspruch genommen werden.

### Finanzieller Vorteil durch niedrige Energiekosten:

In den vergangenen Jahren haben sich die Kosten für ein behagliches Wohnklima drastisch erhöht. Wer in Zukunft nicht auf ein geheiztes Zuhause verzichten

will, tut gut daran, bereits jetzt an eine nachhaltige Wärmeversorgung zu denken. Auch wenn die Investitionskosten für eine gute Dämmung oder eine besonders klimaverträgliche Heizmethode auf den ersten Blick höher erscheinen als für herkömmliche Anlagen, macht sich die Investition schon nach wenigen Jahren bezahlt.

### Energieeffiziente Immobilien haben zukünftig einen hohen Wiederverkaufswert

Was attraktiv für die eigene Kasse ist, steigert auch den Wert Ihrer Immobilie. Ein Ende der Energiekostensteigerung ist nicht in Sicht. Daher ist der Wert eines gut gedämmten Hauses bei Vermietung oder Wiederverkauf weitaus höher als bei einer herkömmlich gedämmten und beheizten Immobilie.

Bereits seit Jahren ist bei Neubauten der Energiebedarfsausweis (Energiepass) vorgeschrieben. Er trifft eine Aussage über den Energiebedarf eines Hauses. **Ab 2008** wird dieser Standard auch für gebrauchte Immobilien zur Pflicht. Durch gute Verbrauchswerte im Energiebedarfsausweis steigt die Attraktivität Ihres Hauses.

Auch nach dem Bezug Ihres Hauses unterstützen wir Sie in Ihrem Vorhaben, Wärme und Strom zu sparen. Um das Bewusstsein für klimaeffizientes Leben nachhaltig aufrecht zu erhalten, bleibt die Stadt Baunatal auch nach Abschluss der Bauphase Ihr Partner.

Mit Rat und Tat stellen wir uns an Ihre Seite, um Ihnen Antworten zum richtigen Umgang mit der neuen Technik zu geben und das Energiesparen nicht nur während der Investitionsphase zu einem lohnenden Verdienst zu machen.



● **Mehr zum Thema:**  
 Infrastruktur des Wohngebietes  
 Förderprogramm  
 Innovative Anlagentechnik  
 Energieberatung

>> Seite 8  
 >> Seite 16  
 >> Seite 12  
 >> Seite 19

**Solarwettbewerb**  
 >> [www.solarbundesliga.de](http://www.solarbundesliga.de)

# Meine neue Umgebung



## Familienfreundliches Wohnen

, eine Stadtentwicklung mit Maß und Rücksicht auf ein klimaverträgliches Leben – und das Ganze in zentraler Lage in direkter Nachbarschaft zur Natur. Diese Voraussetzungen haben wir für Sie in Baunatal geschaffen.

Der Stadtteil Großenritte verfügt über Spielplätze, Kindergärten und Schulen. Wussten Sie, dass bei uns in Baunatal das dritte Kita-Jahr gebührenfrei ist?

Außerdem gibt es in der Nähe Ihres neuen Zuhauses einen Lebensmittelmarkt und einen Spielplatz. In naher Zukunft lädt ein Stadtplatz mit Café zum Verweilen ein. Alle Straßen im Wohngebiet sind **Tempo 30-Zonen** mit Gehwegen auf beiden Seiten. Die kurzen Stichwege werden zu verkehrsberuhigten Bereichen, in denen das Spielen auf der Straße möglich ist. So genießen Sie hier Ruhe und Gelassenheit und Ihre

Kinder werden zum Entdecken eingeladen, denn angrenzend an den 2. Bauabschnitt entsteht in ein bis zwei Jahren eine großzügige Naherholungsfläche. Der Baunsberg und der Langenberg mit ihren Wäldern und beschilderten Wanderwegen liegen vor der Haustür.

Die Straßen des Wohngebietes sind direkt an das Fuß- und Radwegenetz angebunden. Zu Fuß in 25 Minuten oder bequem mit Straßenbahn oder Bus erreichen Sie das Zentrum von Baunatal. Auch die übrigen Baunataler Stadtteile oder das Zentrum von Kassel sind von den Bushaltestellen „Rostocker Straße“ oder „Heimbach“ erreichbar. So verbinden wir Naturnähe mit der Nachbarschaft zum Stadtleben.

Darüber hinaus ist das Wohngebiet optimal über Kreis- und Landesstraßen an das überörtliche Straßen- und Autobahnnetz angebunden. Die Autobahnauffahrt Kassel-Bad Wilhelmshöhe erreichen Sie in 5 Minuten.



### Entfernungen

nächste Bushaltestelle:	200 m	Aqua-Park:	1.500 m
Stadtzentrum:	2.000 m	Supermarkt:	500 m
Grundschule und Kindergarten:	1.300 m	Stadtpark:	1.000 m
Spielplatz:	200 m	Jugendzentrum:	1.500 m
Straßenbahnhaltestelle:	1.000 m	Bürgerbüro	2.000 m

## Lebensqualität im neuen Haus



## Energie sparen

Wie sich die Energiekosten weiterentwickeln werden, weiß niemand genau – sicher ist nur, dass sie weiter steigen werden. Neben den Möglichkeiten einer guten Dämmung oder einer attraktiven Wärmeversorgung können Sie auch mit der Belüftung, der Luftzirkulation oder der Anordnung der Fensterflächen einen guten Beitrag zum geringen Energieverbrauch und zum guten Raumklima leisten und somit nachhaltig sparen.

Damit Sie dies berücksichtigen können, sieht der Bebauungsplan die Ausrichtung der Häuser zur optimalen Sonnenenergie-Ausnutzung vor. Einige Erläuterungen zum Bebauungsplan finden Sie ab Seite 20.

Mit der richtigen Auswahl der gewünschten Materialien realisieren Sie nicht nur ein Haus nach eigenen Vorstellungen, sondern werden auch gesundheitlichen Ansprüchen gerecht. Bei der zunehmenden Zahl von Allergien ist es ein Vorteil, die verwendeten Werkstoffe

und ihre Zusammensetzung genau zu kennen.

### Vielleicht ist Ihre Lebens- und Wohnsituation in 20 Jahren eine andere als heute

Mit vorausschauender und durchdachter Planung können Sie die „Haltbarkeit“ Ihres Hauses verlängern und eine langfristige Nutzung Ihrer Immobilie sichern, damit Sie im Alter erhebliche Umbaukosten sparen.

Sie können heute bereits den Grundstein für Barrierefreiheit in späteren Nutzungsjahren legen.

Obwohl das Wort Sparen an Verzicht denken lässt, kann der bewusste Umgang mit Energie ein wahrer **Gewinn** für Sie sein. Sie koppeln sich so von den zu erwartenden Energiepreissteigerungen ab und sichern sich ein weiteres Stück Unabhängigkeit.

Der Wärmebedarf hat den größten Anteil am Energieverbrauch von Gebäuden und lässt sich am effizientesten direkt beim Neubau reduzieren. Eine spätere Sanierung ist weitaus schwieriger und häufig kostenintensiv. Mit einer energieeffizienten Gebäudehülle lassen sich die Energiekosten wesentlich reduzieren.

Einen erheblichen Anteil an den Energiekosten eines Gebäudes hat der Stromverbrauch. Strom sollte daher sinnvoll eingesetzt werden. Auch mit kleineren Maßnahmen leisten Sie einen Beitrag zum Energie sparen. Beim Geräteneukauf lohnt daher ein Blick auf die Energieeffizienzklasse; auch das Vermeiden der Stand-

by-Schaltung kann den Stromverbrauch reduzieren. Der Einsatz von Energiesparlampen hat einen 80% geringeren Energiebedarf als herkömmliche Glühlampen.

Wenn Sie auch außerhalb der eigenen vier Wände auf die Ressourcen achten möchten, lassen sich im Bereich der Mobilität viele Liter Kraftstoff einsparen.

### Die gute Infrastruktur des Wohngebietes

ermöglicht die Mobilität zu Fuß, mit dem Rad oder Bus und Straßenbahn. Bei täglichem Pendeln zum Arbeitsplatz von 25 km mit einem Mittelklassewagen können ca. 1000l Benzin pro Jahr eingespart werden, wenn Sie öffentliche Verkehrsmittel nutzen. Von Ihrem neuen Haus in Baunatal können Sie bequem und ohne Auto zu Ihrem Arbeitsplatz kommen.

● **Mehr zum Thema gesund Bauen:**  
[www.sentinel-haus.de](http://www.sentinel-haus.de)

● **Mehr zum Thema Generationen-/altersgerechtes Haus:**  
[www.baunetz.de/infoline/barrierefreiesbauen](http://www.baunetz.de/infoline/barrierefreiesbauen)  
[www.102.lbs.de/ht/immobilien/hauskonzepte/systemhaus](http://www.102.lbs.de/ht/immobilien/hauskonzepte/systemhaus)

● **Mehr zum Thema Energie sparen:**  
[www.umweltbundesamt.de/energie/index.htm](http://www.umweltbundesamt.de/energie/index.htm)  
[www.stromeffizienz.de](http://www.stromeffizienz.de)  
[www.infoline-energieeffizienz.de](http://www.infoline-energieeffizienz.de)  
[www.nvv.de](http://www.nvv.de)

# Innovative Anlagentechnik



Nachfolgend finden Sie eine Auswahl von Systemen, die wegen eines hohen Energie-Einsparpotenzials durch das Bonussystem der Stadt Baunatal gefördert werden. Mehr dazu finden Sie ab Seite 16.

**Wärmepumpen** entziehen Wärme aus dem Erdreich, dem Wasser oder der Luft und geben diese an den Heiz- und Warmwasserkreislauf im Haus ab. Sie heizen mit gespeicherter Umweltwärme ganz unabhängig von den Jahreszeiten. Aus 1 kWh elektrischer Energie gewinnen Sie 3 – 5 kWh Heizenergie. Das entspricht ca. 0,4l Heizöl oder 0,4m<sup>3</sup> Erdgas.

**Förderung:** Für die Nutzung einer zertifizierten Wärmepumpe werden im Förderprogramm der Stadt Baunatal 500 Bonuspunkte vergeben.

**Pelletheizung** – Holz-Pellets sind genormte, zylindrische Presslinge aus getrocknetem, naturbe-

Grafik: Wärmepumpe



lassenem Restholz. Sie werden mittels einer Schnecke vom Lagerraum automatisch zum Kessel transportiert. Von dort werden sie exakt in der benötigten Menge der Verbrennung zugeführt und liefern Energie z. B. für eine Zentralheizung. Mit einer Pelletheizung heizen Sie Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>)-neutral. 2 kg Pellets entsprechen ca. 1l Heizöl oder 1 m<sup>3</sup> Erdgas.

**Förderung:** Für die Nutzung einer zertifizierten Pelletzentralheizung werden 360 Bonuspunkte vergeben.

## Kraft-Wärme-Kopplung

Strom erzeugende Heizungen (SEH), auch Blockheizkraftwerke (BHKW) oder Anlagen in Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) genannt, sind kleine Anlagen für Ein- und Mehrfamilienhäuser, die neben Wärme für Heizung und Warmwasser auch elektrische Energie erzeugen. CO<sub>2</sub>-Emissionen werden eingespart und der Anlagenwirkungsgrad erhöht sich auf bis zu 90 %.

**Förderung:** Für die Nutzung einer zertifizierten Kraft-Wärme-Kopplung werden 500 Bonuspunkte vergeben.

## Wohnraumlüftung

Hierbei wird über einen Wärmetauscher die in der Abluft enthaltene Wärme zurück gewonnen. Diese Systeme werden als kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung bezeichnet, entfeuchten zusätzlich die Raumluft und können Allergiebeschwerden lindern.

Durch eine geregelte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung kann eine Halbierung der Lüftungswärmeverluste erreicht werden.

**Förderung:** Für die Nutzung einer zertifizierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung werden 300 Bonuspunkte vergeben.

## Luftdichtheitsmessung (Blower-Door-Test)

Um mögliche Schwachstellen, also Undichtigkeiten an der Gebäudehülle, zu orten, empfiehlt sich dieser Test. Hierbei wird das Gebäude luftdicht verschlossen, um durch Unterdruck solche Schwachstellen zu erkennen.

**Förderung:** Für die Durchführung eines erfolgreichen Luftdichtheitstest der Gebäude nach DIN 13829 und nach Beseitigung festgestellter Mängel werden 100 Bonuspunkte vergeben.



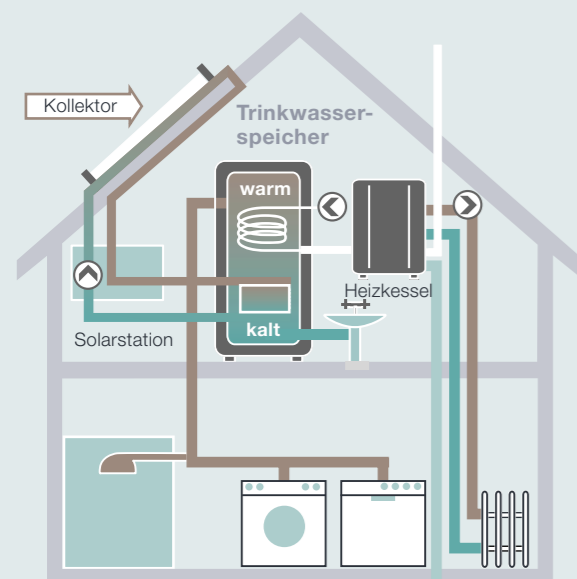


## Solarwärme

Mit durch Sonnenkollektoren gewonnener Wärmeenergie kann man sowohl den Warmwasserbedarf abdecken als auch die Raumheizung unterstützen. Solarwärmanlagen sparen im Jahresdurchschnitt – je nach Kollektorfläche – bis zu 60 % der Energie für die Warmwasserbereitung.

Es können bis zu 30 % des Energieverbrauchs für Raumwärme eingespart werden.

**Förderung:** Für die Nutzung einer zertifizierten solarthermischen Anlage werden 1.000 bis 1.400 Bonuspunkte vergeben.

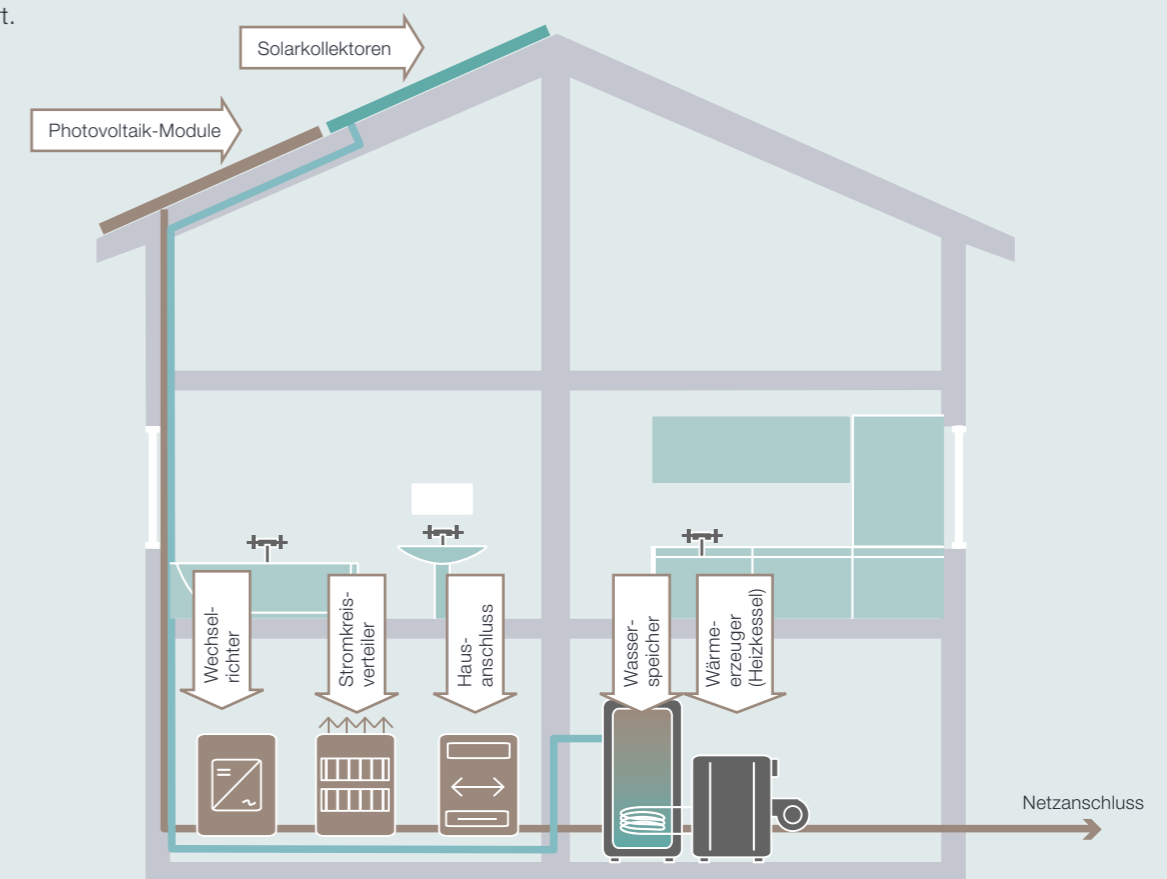


## Solarstrom

Photovoltaik ermöglicht Sonnenlicht direkt in Strom umzuwandeln. Der so „geerntete“ Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist. Das Energie-Einspeisegesetz garantiert eine Vergütung des eingespeisten Stroms für die nächsten 20 Jahre.

Mit einer Photovoltaikanlage von ca. 20 m<sup>2</sup> Kollektorfläche können jährlich ca. 1.400 – 2.000 kWh Solarstrom erzeugt werden. Damit kann rund die Hälfte des jährlichen Stromverbrauchs einer vierköpfigen Familie gedeckt werden.

**Förderung:** Photovoltaikanlagen werden durch die Stadt Baunatal über das Programm „Richtlinien zur Förderung von Solarthermie und Photovoltaik“ gefördert.



# Das Förderprogramm



Klima- und Energieeffizienz bei Planung, Bau und Betrieb Ihres Hauses soll belohnt werden! Hierfür haben wir ein Förderprogramm entwickelt, das aus drei Komponenten besteht:



## Gefördert werden:

EnEV<sup>15</sup>-, KfW40-, KfW60- und Passiv-Haus

### Energetischer Gebäudestandard

(max. Höchstpunktzahl) **>> 5.000 Bonuspunkte**

### Systemtechnik zur Nutzung erneuerbarer Energien

— Solarkollektoren für Warmwasser **>> 1.000 Bonuspunkte**

— Solarkollektoren für die Heizungsunterstützung **>> 1.400 Bonuspunkte**

— Wärmepumpen **>> 500 Bonuspunkte**

— Automat. Biomassekessel **>> 360 Bonuspunkte**

— Lüftungsanlagen **>> 300 Bonuspunkte**

— Kraft-Wärme-Kopplung **>> 500 Bonuspunkte**

— Holzhäuser **>> 1.000 Bonuspunkte**

— Kraft-Wärme-Kopplung **>> 500 Bonuspunkte**

— Holzhäuser **>> 1.000 Bonuspunkte**

### Beratung und Qualitätssicherung

— Luftdichtheitsprüfung **>> 100 Bonuspunkte**

— Energieberatung **>> 500 Bonuspunkte**

— Passiv-Hausplanung **>> 500 Bonuspunkte**

Die Klima-Bonuspunkte der von Ihnen gewählten Maßnahmen werden addiert. Für jeden Bonuspunkt gewährt die Stadt Baunatal ein zinsloses Darlehen von 1 €, das innerhalb von 10 Jahren zurückgezahlt werden muss. Für Photovoltaikanlagen kann zusätzlich das Förderprogramm „Richtlinien zur Förderung von Solarthermie und Photovoltaik“ der Stadt Baunatal in Anspruch genommen werden.

## Beispiele für die Förderung Ihres Hauses

Abhängig vom energetischen Standard und der technischen Ausstattung ergeben sich unterschiedliche Darlehenssummen. Die Beispiele zeigen, wie sich die endgültige Förderung zusammensetzen kann:

Die Höhe für das Darlehen für den verbesserten Ge-

bäudestandard wird aus dem im Wärmeschutznachweis/Energieausweis ausgewiesenen Primärenergiebedarf  $Q_p$  nach EnEV errechnet. Die maximale Anzahl von 5.000 Bonuspunkten/5.000 € Darlehenssumme wird für Gebäude mit einem primärenergetischen Standard von  $Q_p \leq 40 \text{ kWh/m}^2$  pro Jahr gewährt. Dies trifft für KfW40-Häuser und Passiv-Häuser zu.

Verringert sich der energetische Standard, sinkt also auch die Bonuspunktzahl und damit die mögliche Darlehenssumme.

Das EnEV<sup>15</sup> ist der im Bebauungsplan festgesetzte energetische Mindeststandard.

### Erklärungen

**EnEV** = Energieeinsparverordnung

**EnEV<sup>15</sup> Haus** = Der in der EnEV vorgegebene Jahresprimärenergiebedarf und der Transmissionswärmeverlust werden um 15 % unterschritten.

**KfW** = Kreditanstalt für Wiederaufbau

**KfW60-Haus** = Der in der EnEV vorgegebene Jahresprimärenergiebedarf ( $Q_p$ ) darf nicht mehr als 60 kWh pro  $\text{m}^2$  Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) betragen. Der spezifische Transmissionswärmeverlust ( $H_t'$ ) muss den in der EnEV angegebenen Höchstwert um mindestens 30 % unterschreiten.

**KfW40-Haus** = Der in der EnEV vorgegebene Jahresprimärenergiebedarf ( $Q_p$ ) darf nicht mehr als 40 kWh

pro  $\text{m}^2$  Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) betragen. Der spezifische Transmissionswärmeverlust ( $H_t'$ ) muss den in der EnEV angegebenen Höchstwert um mindestens 45 % unterschreiten.

**Passiv-Haus** = Der Jahresprimärenergiebedarf darf nicht mehr als 40 kWh pro  $\text{m}^2$  Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) betragen. Weiterhin darf der Jahresheizwärmebedarf ( $Q_h$ ) 15 kWh pro  $\text{m}^2$  Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nicht überschreiten. Mehr unter [www.passiv.de](http://www.passiv.de)

## Fördermittel

## Energieberatung



### Förderprogramm der Stadt Baunatal:

So könnte die Berechnung für Ihr Haus aussehen (in €).

<b>&gt;&gt; EnEV<sup>15</sup> Haus</b>	
individueller Gebäudestandard z. B.	1.100
Solarthermische Anlage	1.000
Luftdichtheitsprüfung	100
Energieberatung	500
<b>Summe Darlehen</b>	<b>2.700</b>
<b>&gt;&gt; KfW 60-Haus</b>	
individueller Gebäudestandard z. B.	3.800
Pelletheizung	360
Luftdichtheitsprüfung	100
Energieberatung	500
<b>Summe Darlehen</b>	<b>4.760</b>
<b>&gt;&gt; KfW 40-Haus</b>	
Gebäudestandard	5.000
Solarthermische Anlage	1.000
Lüftungsanlage	300
Luftdichtheitsprüfung	100
Energieberatung	500
<b>Summe Darlehen</b>	<b>6.900</b>
<b>&gt;&gt; Passiv-Haus</b>	
Gebäudestandard	5.000
Solarthermische Anlage	1.000
Wärmepumpe	500
Lüftungsanlage	300
Baustoffe – Holzbau	1.000
Luftdichtheitsprüfung	100
Energieberatung	500
Passivhausprojektierung	500
<b>Summe Darlehen</b>	<b>8.900</b>

### Zusätzliche Fördermittel

**Die Förderung durch die Stadt Baunatal ist vereinbar mit dem Förderprogramm „Ökologisch Bauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bank)**

Die KfW-Bank bietet Ihnen mit dem Programm „Ökologisch Bauen“ eine zinsgünstige Finanzierung für den Bau von KfW-Energiesparhäusern und Passiv-Häusern sowie für den Einbau von Heiztechnik auf der Basis erneuerbarer Energien in Neubauten an.

#### Unterstützt wird:

- die Errichtung, die Herstellung und der Ersterwerb von KfW-Energiesparhäusern 40 und Passiv-Häusern durch das Programm 144 mit 50.000 € je Wohneinheit,
- die Errichtung, die Herstellung und der Ersterwerb von KfW-Energiesparhäusern 60 durch das Programm 145 mit 50.000 € je Wohneinheit,
- Einbau von Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme bei Neubauten mit 50.000 € für Heizung pro Wohneinheit.

Wir wollen gemeinsam unser Ziel erreichen, nämlich langfristig den Ausstoß des Treibhausgases Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) zu reduzieren. Hierzu ist eine umfassende Beratung über den Energieverbrauch und die Art der genutzten Energie durch einen qualifizierten Energieberater unerlässlich und für Sie verpflichtend. Diese wird von uns mit 500 Punkten honoriert. Mehr zu unserem Bonuspunktesystem finden Sie auf S. 16.

#### Die Energieberatung gliedert sich in drei Phasen:

##### 1. Energetische Erstberatung

Im Rahmen der Erstberatung informiert Sie der Energieberater anhand Ihres individuellen Gebäudeentwurfs ausführlich über die zur Verfügung stehenden Optionen zum energieeffizienten Bauen und über die entsprechenden finanziellen Fördermöglichkeiten. Mittels verschiedener Konstruktions- und Versorgungsvarianten Ihres Hauses erhalten Sie neben ökologischen auch wirtschaftliche Fakten an die Hand, um

über die energetischen Qualitäten Ihres neuen Zuhauses zu entscheiden.

##### 2. Qualitätssichernde Baubegleitung

Nach einer Entscheidung über den individuellen Energiestandard und über die Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels (Dämmstärke, Versorgungstechnik etc.), beginnt nach der Planungsphase der Bau Ihres Hauses. Der Energieberater stellt fest, ob alle Arbeiten im Sinne der energetischen Ziele umgesetzt sind. So wird er zum Beispiel die Durchführung eines Luftdichtheitstests (Blower-Door-Test) überwachen, damit Mängel bei der Ausführung der Gebäudehülle frühzeitig erkannt und behoben werden können.

##### 3. Energetische Abnahme und Förderprogramm

Nach Ende der Bauphase bestätigt der Energieberater durch seine Unterschrift die fachgerechte Ausführung der durchgeführten energetischen Maßnahmen. Damit ist eine wesentliche Voraussetzung zum Abruf aller Fördermittel erfüllt.

● **Weitere Fördermöglichkeiten**  
**Bundesamt für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (BAFA)**  
 Tel: +49 6196 908-0  
[www.bafa.de](http://www.bafa.de)

● **Praktische Tipps und Kreditanträge**  
 erhalten Sie bei Ihrem Energieberater oder unter [www.kreditanstalt-für-wiederaufbau.de](http://www.kreditanstalt-für-wiederaufbau.de)

● Alle zugelassenen Energieberater finden Sie auf der Energieberaterliste des Förderprogramms unter [www.baunatal.de](http://www.baunatal.de)

## Rechtliche Vorgaben



Der **Bebauungsplan 98 B** ist unsere Grundlage für die Nutzung der Grundstücke **Am obersten Heimbach 2. Bauabschnitt**. Damit Sie sich dort wohlfühlen, sind großflächige Einzelhandel oder störende Gewerbebetriebe im Wohngebiet nicht vorgesehen – der Bebauungsplan berücksichtigt hier überwiegend das Wohnen.

### Die Festlegungen durch den Bebauungsplan

Im Übersichtsplan auf der vorderen Umschlaginnenseite finden Sie weitere Informationen zum Baugebiet, z. B. die Einteilung in Teilbaugebiete (WA 1 bis WA 6) in denen unterschiedliche Vorgaben für die Bebauung gelten.

Außerdem sind die folgenden Punkte festgelegt:

- Die Grundflächenzahl: Diese gibt Auskunft über den Anteil des Grundstücks, der im Verhältnis zur gesamten Grundstücksfläche durch Ihr Wohnhaus überbaut werden darf.
- Die Zahl der Vollgeschosse: Die möglichen Vollgeschosse des geplanten Gebäudes sind festgelegt.
- Die Geschossflächenzahl: Die Relation der Geschossfläche ist in Relation zur Grundstücksfläche vorgegeben.
- Die Dachneigung: 0 bis 30° Dachneigung berücksichtigen **lokale klimatische Bedingungen**. Dächer mit einer 30° Neigung bieten eine optimale Voraussetzung für die Solarnutzung der Dachflächen. Darüber hinaus rundet dies das städtebauliche Gesamtbild ab.
- Die Dacheindeckung: Für ein gestalterisch homogenes Erscheinungsbild sind für die Dächer nur unglasierte Eindeckungen von rotem Grundton oder mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer zulässig.

Dachflächen mit weniger als 15 % Neigung müssen begrünt werden. Einzige Ausnahme: sie sind einem benachbarten Gebäudeteil als nutzbare Freifläche zugeordnet.

- Die maximale Bauhöhe: Damit im Wohngebiet eine **gute Luftzirkulation** sichergestellt ist, dürfen die Häuser an der Schnittstelle zum 1. Bauabschnitt und am Ortsrand maximal 8,50 m hoch sein. Im Innenbereich und zur beispielbaren Grünfläche im Süden ist eine Firsthöhe von 10 m möglich.
- Die Ausrichtung der Häuser: Die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude ist so festgesetzt, dass eine gute Nutzung von Solarenergie über Dach- und Fassadenflächen möglich ist.
- Bepflanzung: Damit Ihr Haus und Ihr Garten auch in Zukunft in der Sonne liegen und Sie ungehindert Solarenergie nutzen können, sind in der Pflanzenliste die Arten zusammengestellt, die niedrig wachsend sind, um Verschattungen zu vermeiden.

### Der Städtebauliche Vertrag

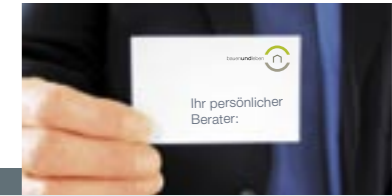
Zwischen Ihnen als Grundstückskäufer und dem Magistrat der Stadt Baunatal sollen im Städtebaulichen Vertrag folgende Rahmenbedingungen vereinbart werden:

#### 1. Klima- und Energieeffizienz

- Damit Sie einen Überblick über die zahlreichen „energievernünftigen“ Möglichkeiten erhalten, müssen Sie eine energetische Erstberatung in Anspruch nehmen.
- Der Energiebedarf Ihres Hauses unterschreitet den gesetzlichen Mindeststandard des Jahresenergiebedarfs um 15 %.
- Es ist mindestens eine Energietechnologie zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen eingesetzt.



# Städtebaulicher Vertrag



- Um die Schadstoffemissionen zu begrenzen, nutzen Sie bei der Verbrennung von festen Brennstoffen eine zertifizierte Anlage.
- Es ist ein Luftdichtheitstest (Blower-Door-Test) und ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage durchzuführen.
- Sie stellen Ihre Energie-Verbrauchsdaten für die Qualitätssicherung während der ersten drei Jahre zur Verfügung. Für den Datenschutz ist selbstverständlich gesorgt.
- Sie pflanzen lediglich die Baumarten, die der Bebauungsplan vorsieht, da so die Verschattung begrenzt ist und dennoch für eine ausreichende und standortgerechte Begrünung gesorgt ist.

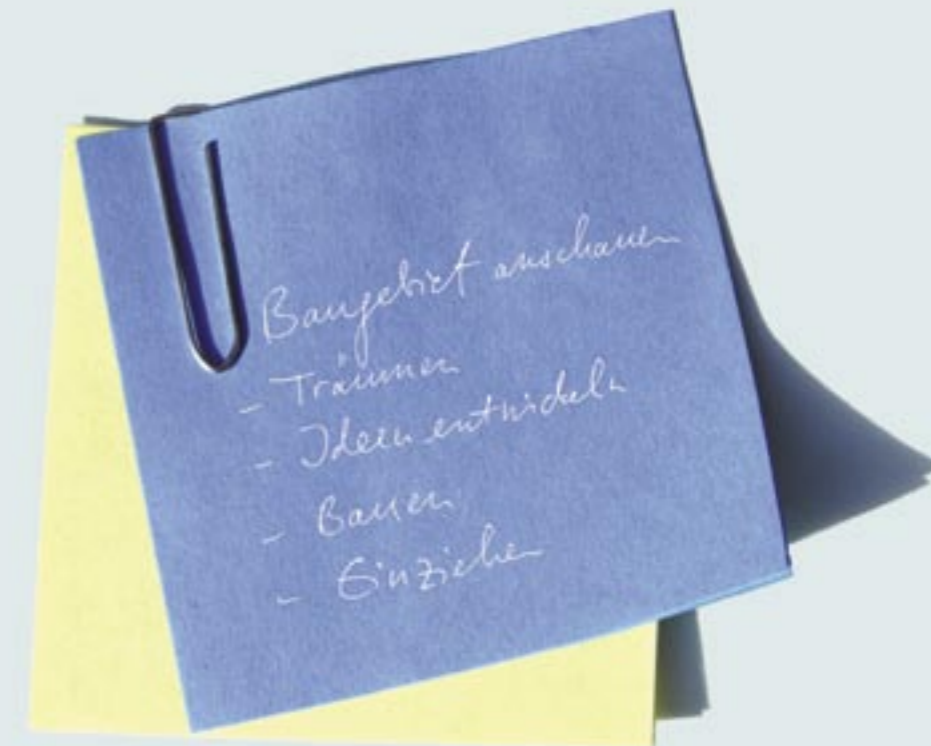
## 2. Privatrechtliche Vereinbarungen

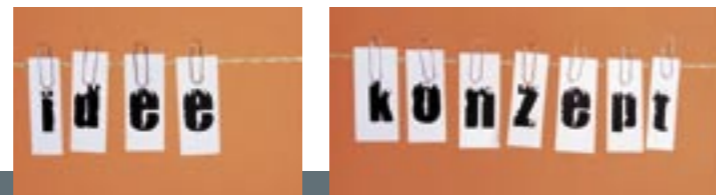
- Den Entwurf für die Bebauung Ihres Grundstückes stimmen Sie vor Unterzeichnung des Kaufvertrages in einem gemeinsamen Gespräch mit Mitarbeitern und Mit-

- arbeiterinnen der Stadtplanung der Stadt Baunatal ab.
- Zum Schutz der Umwelt müssen Sie spezielle Auflagen z. B. die Installation einer Regenwassernutzungsanlage erfüllen.
- Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung sind ebenfalls Bestandteile des Vertrages.

Den vollständigen Bebauungsplan und den Städtebaulichen Vertrag finden Sie unter [www.baunatal.de](http://www.baunatal.de) Sie erhalten die Unterlagen auch bei der Stadtplanung im Rathaus der Stadt Baunatal

## Step-by-Step:

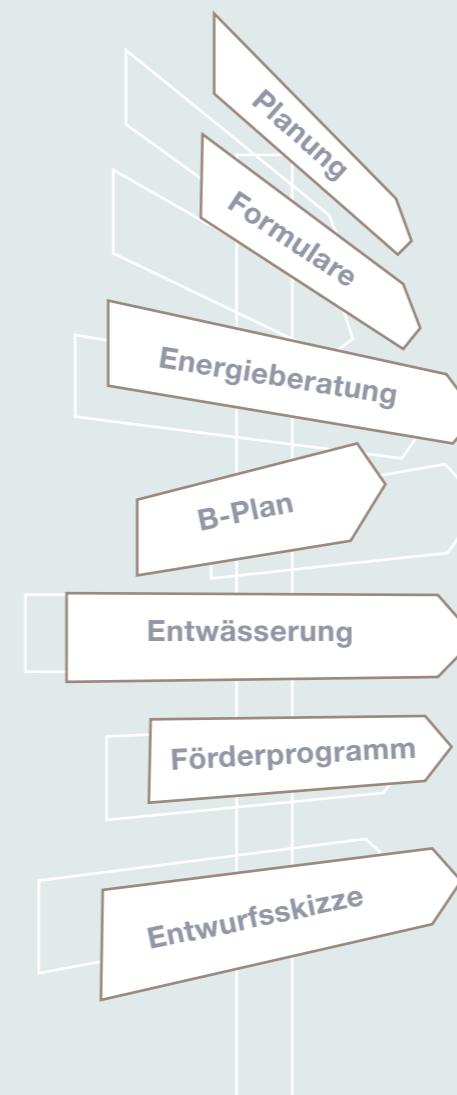




## Zehn Schritte zu Ihrem neuen Haus

1. Für Ihre weitere Information finden Sie zusätzliches Material unter:  
**www.baunatal.de >> Rathaus >> Bauverwaltung**
2. Die Stadt Baunatal bietet Informationsveranstaltungen für Baufamilien an. Die Termine erfahren Sie von der Stadtplanung der Stadt Baunatal unter **Tel: 0561 4992 - 256** oder aus der örtlichen Presse.
3. Der Grundstücksservice der Stadt Baunatal informiert Sie gern über die noch zur Verfügung stehenden Grundstücke und die Modalitäten des Grundstückskaufs unter **Tel: 0561 4992 - 283**.
4. Mit den Ihnen vorliegenden Informationen können Sie nun eine Entwurfsskizze von Ihrem Architekten für Ihr Haus anfertigen lassen.
5. In einem gemeinsamen Gespräch wird der architektonische Entwurf abgestimmt, um Unklarheiten

- und Verzögerungen zu vermeiden. Ihre Ansprechpartner/Innen bei der Stadtplanung erreichen Sie unter **Tel: 0561 4992 - 256**.
6. Wählen Sie aus der Energieberaterliste unter **www.baunatal.de** einen Energieberater aus. Bei der Erstberatung werden Sie über wärme- und strom-effiziente Lösungen informiert.
  7. Wenn Sie sich für ein Grundstück entschieden haben und alle Kriterien für den Bau Ihres neuen Hauses erfüllt sind, können Sie den Grundstückskaufvertrag und den Städtebaulichen Vertrag unterzeichnen.
  8. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, einen Förderantrag bei der Stadt Baunatal und der Kreditanstalt für Wiederaufbau zu stellen.
  9. Nun können Sie die detaillierten Bauunterlagen von Ihrem Architekten erstellen und bei der zuständigen Behörde einreichen lassen.
  10. Danach erhalten Sie „grünes Licht“ und der Bau kann losgehen.



**Magistrat der Stadt Baunatal**  
Marktplatz 14, 34225 Baunatal  
magistrat@stadt-baunatal.de

**Grundstücksservice**  
Tel: 0561 4992 - 283  
Fax: 0561 4992 - 313  
wirtschaft-marketing@stadt-baunatal.de

**Stadtplanung**  
Tel: 0561 4992 - 256  
Fax: 0561 4992 - 270  
planung@stadt-baunatal.de

**Förderprogramm**  
Tel: 0561 4992 - 261  
Fax: 0561 4992 - 270  
bau-umwelt@stadt-baunatal.de

**Ver- und Entsorgung**  
Stadtwerke Baunatal  
Zum Felsengarten 9 b, 34225 Baunatal  
Tel: 0561 94975 - 25  
Fax: 0561 94975 - 20  
info@stadtwerke-baunatal.de

**Genehmigungsverfahren**  
Bauaufsichtsamt des Landkreises Kassel  
Wilhelmshöher Allee 19 a, 34117 Kassel  
Frau Hettstedt  
Tel: 0561 1003 - 1340  
Fax: 0561 1003 - 1282  
astrid-hettstedt@landkreiskassel.de

