

Arbeitsmaterial zu Abschnitt 1.6

Kontext und interessierte Parteien: das Haus in seiner Umgebung

Den Kontext beschreiben: der Ort, die Ordner, und je interessierter Partei eine Zeile.

Leitfrage Wenn ein Fremder Ihre Umweltprüfung liest: Erkennt er Ihr Haus darin, mit seinem Fluss, seiner Gasse und seinen Nachbarn, oder nur ein Gebäude mit Zählern? Und wer hat in Ihrem Haus entschieden, welche Erwartungen der Umgebung es zu seinen eigenen macht?

Dieses Blatt gibt den Werkzeugteil des Abschnitts in bearbeitbarer Form wieder: die Fragen in ihrer Reihenfolge, den Hinweis, was verlangt ist, von wem es verlangt ist und was nur Methode ist, und die Zahlen der Modellrechnung zum Ersetzen durch die eigenen. Die Begründung jedes Schritts steht im Buch. Das Blatt ersetzt weder die Norm noch eine Beratung im Einzelfall.

Das Werkzeug des Abschnitts

Tabelle 2 — Vier Arten, mit einer Erwartung umzugehen

Erwartung	Beispiel aus dem Haus	Folge
Rechtlich verlangt	Ladezeiten der Stadt, Genehmigungspflicht nach Denkmalrecht	steht im Rechtskataster; die Einhaltung ist nachzuweisen
Freiwillig übernommen	samstags keine Anlieferung vor acht Uhr	wird bindende Verpflichtung; bewertet wie eine rechtliche
Bekannt und abgelehnt	Verlegung der Anlieferung an die Uferseite	mit Gründen festgehalten und der Partei beantwortet
Nicht ermittelt	alles, was in keinem Ordner liegt	Lücke in der Umweltprüfung

Praktische Anwendung: den Kontext des Hauses in sieben Schritten beschreiben

- 1. Den Ort aufschreiben.** Fluss, Hang, Altstadt, Schutzgebiet: Was wirkt am Standort auf Ihr Haus?
- 2. Die Ordner zusammentragen.** Schadensakten, Briefe von Nachbarn, Bauakte: Was liegt bei Ihnen und nicht beim Umweltmanagementbeauftragten?
- 3. Frühere Vorfälle auswerten.** Hochwasser, Leckagen und Ausfälle der letzten zehn Jahre, mit Datum, Ursache und Folgen.
- 4. Die interessierten Parteien benennen.** Je Partei eine Zeile: wer sie ist, was sie erwartet und woher Sie das wissen.
- 5. Über jede Erwartung entscheiden.** Rechtlich verlangt, freiwillig übernommen oder abgelehnt, mit Ihrer Unterschrift.
- 6. Offene Beschwerden beantworten.** Schriftlich und mit Datum, bevor der Antrag auf Registrierung gestellt wird.
- 7. Ziele und Maßnahmen gegen den Kontext prüfen.** Scheitert eine geplante Maßnahme an einer Genehmigung, an der Lage oder an einer Zusage?

Prüf-Checkliste

Frage	Ja	Nein	Nachweis / Bemerkung
Kommt in unserer Umweltprüfung der Ort vor, an dem das Haus steht?			
Wissen wir, ob Keller und Technik in einem Überschwemmungsgebiet oder einer Gefahrenzone liegen?			
Sind die Schadensfälle der letzten zehn Jahre in der Umweltprüfung ausgewertet?			
Hat jede interessierte Partei eine Zeile mit Erwartung und Entscheidung?			
Hat die Eigentümerschaft über die freiwilligen Zusagen selbst entschieden?			
Sind alle Briefe von Nachbarn beantwortet, mit Datum?			
Kennen wir die Lieferzeiten, die an unserem Standort gelten, im Wortlaut?			
Haben wir bei jeder baulichen Maßnahme geprüft, ob der Denkmalschutz mitentscheidet?			

Häufige Fehler

Bei den Zählern beginnen. Der Anhang I beginnt mit dem Kontext.

Den Kontext nur in einer Richtung lesen. Auch der Fluss wirkt auf das Haus.

Beschwerden als Korrespondenz ablegen. Sie melden einen Umweltaspekt.

Eine Liste von Parteien für die Analyse halten. Verlangt sind Erwartungen und eine Entscheidung.

Zusagen leichtfertig geben. Was freiwillig übernommen ist, wird bindende Verpflichtung.

Den Kontext dem Neuesten im Haus überlassen. Den Ort kennt, wer lange da ist.

Modellrechnung

Modellannahme, kein belegter Branchenwert

Posten	Betrag	Anmerkung	Eigener Wert
Entgangene Logis beim Hochwasser, 9 Tage zu 44 belegten Zimmern und € 160	€ 63.360	einmalig; Schaden an Heizung und Kühlräumen nicht eingerechnet	
Kontext und interessierte Parteien erarbeiten, 3 Personen an 2 Nachmittagen zu 4 Stunden	24 Stunden	einmalig; Eigentümer, Direktorin, Beauftragter	
Gespräch mit der Nachbarin und schriftliche Antwort	5 Stunden	einmalig; Eigentümer	
Mehrpreis der Wäscherei für die Tour nach sechs Uhr, 12 Monate zu € 140	€ 1.680	jährlich	
Angebot für die Verlegung der Heizung aus dem Keller	€ 64.000	einmalig; noch nicht entschieden	

Was verlangt ist und was nur Methode ist

Tabelle 4 — Was verlangt ist, und was nur Methode ist

Verlangt (Verordnung)	Was es im Hotel belegt	Nur Handbuch oder Methode
Kontext mit den Umweltzuständen bestimmen (Anhang I Nr. 1; A.4.1)	Abschnitt der Umweltprüfung über Fluss, Altstadt, Denkmal und Klima	Leitfragen des Handbuchs; Fachwissen anderer Abteilungen
Interessierte Parteien, Erwartungen, Entscheidung (Anhang I Nr. 2; A.4.2)	Liste mit Erwartung und Entscheidung je Partei, vom Eigentümer gezeichnet	Fragen an die Parteien; Form der Liste
Lokale Phänomene als direkte Umweltaspekte (Anhang I Nr. 4.1)	Lärm der Anlieferung im Verzeichnis der Umweltaspekte	Befragung der Nachbarn zur Lärmakzeptanz
Kriterien mit Zustand der Umwelt und Meinungen, veröffentlicht (Anhang I Nr. 5)	Beschreibung der Kriterien, veröffentlicht	ABC-Analyse; Zahl der Beschwerden als Maß
Frühere Vorfälle auswerten (Anhang I Nr. 6)	Auswertung des Hochwassers mit der Schadensakte	Nachfrage beim Versicherer
Offener Dialog; keine ungeklärten Beschwerden (B.7; Art. 13 Abs. 2)	Briefe von Frau Hartmann mit Antworten und Datum	festes Verfahren für Beschwerden; Wahl der Kanäle

Der Rahmen in Deutschland, Österreich und der Schweiz

Tabelle 5 — DACH-Anker: was der Ort dem Haus vorgibt

Ebene	Deutschland	Österreich	Schweiz
Lärm gegenüber Nachbarn	Bundes-Immissionsschutzgesetz und TA Lärm: Nachtzeit 22 bis 6 Uhr	Gewerbeordnung 1994: Betriebsanlage genehmigungspflichtig, wenn sie Nachbarn durch Lärm, Geruch, Rauch, Staub oder Erschütterung belästigen kann	Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung, Anhang 6: Nacht 19 bis 7 Uhr; Grenzwerte nach Empfindlichkeitsstufe
Hochwasser	Wasserhaushaltsgesetz: Gefahrenkarten und festgesetzte Überschwemmungsgebiete mit eigenen Schutzvorschriften	Gefahrenzonenplanungen nach § 42a Wasserrechtsgesetz 1959; Gefahrenzonenpläne der Wildbach- und Lawinenverbauung nach dem Forstgesetz 1975	Gefahrenkarten der Kantone; Grundlage für Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung und für Auflagen in der Baubewilligung
Denkmal und Solaranlage	Landesrecht; in Baden-Württemberg denkmalschutzrechtliche Genehmigung; Heidelberg: eigene Richtlinie der Stadt für die Altstadt	Bewilligung des Bundesdenkmalamts nach dem Denkmalschutzgesetz	auf Kultur- oder Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung stets Baubewilligung (Raumplanungsgesetz)
Anlieferung in der Altstadt	Sache der Gemeinde; Heidelberg: Be- und Entladen in der Fußgängerzone der Altstadt werktags 6 bis 11 Uhr	örtlich geregelt; Einzelheiten hat die Recherche nicht ermittelt	örtlich geregelt; Einzelheiten hat die Recherche nicht ermittelt

Stand der Tabelle: 5. Oktober 2026. Die laufende Fassung aller DACH-Anker des Bandes, mit der geltenden Angabe und der Quelle jeder Änderung, führt die Plattform in der Datei «Band7a_Rechtsanker_DACH_laufend». Quelle: Francesco Dore, Das Steuer und die Lupe, Band 7a — EMAS: Das Haus im Register, Abschnitt 1.6. Edizioni Effedore 2026. © 2026 Francesco Dore. Zur Verwendung im eigenen Betrieb frei bearbeitbar. buecher.effedore.com