

Bauen im Kreis Düren

Planen, finanzieren und modernisieren



KREIS DÜREN

... WIR MACHEN DAS!

VELUX®

VELUX Dachfenster für Modernisierung, Austausch und Neubau



Erfüllen Sie sich mit modernen Lichtlösungen, hochwertigen Verglasungen und hervorragender Energieeffizienz Ihre Wohnräume unter dem Dach.

Das VELUX Sortiment bietet für helle Wohnräume individuelle Kombinationen, die in Dachwohnräumen ein Maximum an Licht und Lebensqualität schaffen. Egal, ob mehrere Dachfenster neben- oder untereinander angeordnet sind, VELUX Systemlösungen oder automatische VELUX INTEGRA® Dachfenster sorgen für noch mehr Komfort und ein verbessertes Raumklima.

Austausch-Know-how

Modernisierer sollten sich überlegen, ob beim Fensteraustausch auch eine Vergrößerung der Fensterfläche für sie in Frage kommt. Diese Investition steigert langfristig den Wohnkomfort und den Wert der Immobilie. Ganz nach Wunsch sorgen so z.B. Lichtbänder, eine Verlängerung des Fensters nach unten, durch ein Zusatzelement für freien Ausblick. Soll die alte Innenverkleidung beibehalten werden, etwa um Fliesen nicht zu erneuern, werden auch passgenaue Fensterlösungen angeboten.

Unter www.velux.de/modernisierung findet man nicht nur eine Videoberatung zum Thema VELUX Dachfenster, sondern auch einen Austausch-Konfigurator, der Interessierte bei der Auswahl der richtigen Austausch-Lösung unterstützt.

**...UND
EINGEBAUT
WIRD ES
VON UNS:**

PELZER BEDACHUNGEN

Alte Ziegelei 18 · 52382 Niederzier

Telefon: 02428 – 902459

Fax: 02428 – 801441

E-Mail: pelzer-bedachungen@web.de

**PELZER BEDACHUNGEN IST VELUX®
GESCHULTER BETRIEB!**






Liebe Bürgerinnen und Bürger,

für die meisten Außenstehenden ist das Baurecht mit seinen technischen und rechtlichen Vorgaben ein unüberschaubares Regelwerk. Auch die finanziellen Belastungen, die mit dem Bau oder dem Kauf eines Hauses verbunden sind, sind für viele nur schwer abschätzbar, Fördermöglichkeiten oft nicht bekannt.

Mit der Herausgabe der Broschüre „Bauen im Kreis Düren“ möchten wir Ihnen einen Überblick über das Baurecht verschaffen. Das Heft liefert Ihnen nicht nur nützliche Informationen und manche Anregungen, sondern führt zudem wichtige Ansprechpartner zu verschiedenen Themenbereichen auf, insbesondere im behördlichen Bereich. Darüber hinaus bietet die Broschüre Ihnen einen Überblick über die Förderprogramme des Landes NRW.

Allen, die an der Vorbereitung und Herstellung dieser Broschüre mitgewirkt haben, danke ich herzlich, insbesondere auch den Inserenten, ohne deren Beteiligung die kostenlose Herausgabe nicht möglich wäre.


Wolfgang Spelthahn
Landrat

Inhaltsverzeichnis

■	Grußwort des Landrates	03
■	Kreis Düren, geografische Daten	06
■	Der Kreis Düren stellt sich vor.....	07
■	Bauen im Kreis Düren.....	08 – 09
■	Ihre Ansprechpartner im Einzelnen	10 – 15
■	Kosten und Finanzierung.....	16 – 21
■	Wohnraumförderung mit Landesmitteln	22 – 27
	· Erwerb einer Immobilie	22 – 23
	· Umbau und Modernisierung	24
■	Das Baugrundstück und seine Kosten	28 – 33
■	Rahmenbedingungen der Bauplanung	34 – 35
■	Bauordnung und Baugenehmigungsverfahren	36 – 43
■	Die Bauausführung.....	44 – 47
■	Besonderheiten beim Bau und seine Fertigstellung.....	48 – 50



Verlag
Luxx Medien
Verlagsdienstleistungen
Bickert & Brumloop GbR
Ellerstr. 32, 53119 Bonn
Telefon 0228/6883 14-0
Telefax 0228/68 8314-29
agentur@luxx-medien.de
www.luxx-medien.de

Titelfotos/Illustrationen
Bildagentur MEV, Fotolia

Anzeigen
Luxx Medien,
Kirsten Mertens
Telefon 0228/68831415
mertens@luxx-medien.de

Satz
Stünings Medien
GmbH, Krefeld

Druck/Weiterverarbeitung
Stünings Medien GmbH

Vertrieb
Kostenlose Verteilung
und Internet

Urheberrecht
Alle Beiträgen und Abbildungen
sind urheberrechtlich geschützt.
Mit Ausnahme der gesetzlich
zugelassenen Fälle ist eine Verwertung
ohne Einwilligung des Verlages strafbar.
Der Verlag haftet nicht für unverlangt
eingesandte Manuskripte.

Für namentlich gekennzeichnete
Beiträge sind die Autoren
verantwortlich.

Erfüllungsort und Gerichtsstand
Bonn. Luxx Medien bedankt sich
bei den zuständigen Ansprechpartnern
der Kreisverwaltung für die
gute Zusammenarbeit sowie bei
den Inserenten für die freundliche Unter-
stützung zur Realisierung
dieser Broschüre.

Kreis Düren, Geografische Daten

Nord-Süd-Ausdehnung: 50 km
Ost-West-Ausdehnung: 27 km
Kreisgrenzen: 236 km
Niedrigster Punkt: 58 m über NN
 (Rurniederung bei Körrenzig)
Höchster Punkt: 564 m über NN
 (Forsthaus Jägerhaus, Vossenack)

Entwicklung

der Wohnbevölkerung

1970 (Volkszählung): 231.872 Einwohner
1987 (Volkszählung): 233.840 Einwohner
1990 (Fortschreibung): 245.090 Einwohner
2000 (Fortschreibung): 268.564 Einwohner
2012 (Zensus): 258.760 Einwohner

Gebiete und Bevölkerung (9.05.2012)

Gebietsfläche in km²: 941,2
Bevölkerung: 258.760 Einwohner
Einwohner je km²: 275 Einwohner

Städte und Gemeinden im Kreis (9.05. 2012)

	Einwohner	km ²	Einwohner/km ²
Düren	88.789	85,00	1.044,6
Jülich	31.834	90,41	352,1
Kreuzau	17.123	41,77	409,9
Niederzier	13.758	63,40	217,0
Aldenhoven	13.740	43,45	316,2
Langerwehe	13.440	41,49	323,9
Linnich	12.549	65,46	191,7
Nörvenich	10.575	66,20	159,7
Nideggen	9.877	64,98	152,0
Merzenich	9.835	37,92	259,9
Vettweiß	8.954	83,19	107,6
Hürtgenwald	8.655	88,05	98,3
Titz	8.289	68,54	120,9
Inden	6.936	35,92	193,1
Heimbach	4.704	64,81	72,6

Der Kreis Düren stellt sich vor

Der Kreis Düren an der Nahtstelle zwischen Eifel und Niederrheinischer Tiefebene umfasst eine Fläche von rd. 941 qkm, auf der ca. 259.000 Einwohner leben. Seit der kommunalen Neugliederung im Jahre 1972 besteht der Kreis aus 15 Städten und Gemeinden. Weitaus größte Kommune ist die große kreisangehörige Stadt Düren mit etwa 89.000 Einwohnern. Sie ist der bedeutendste Industrie- und Wirtschaftsplatz zwischen Köln und Aachen sowie Verkehrsknotenpunkt und als Mittelzentrum Einkaufsstadt mit regionalem Einzugsbereich. Zweitgrößte Stadt ist Jülich mit etwa 32.000 Einwohnern, das Mittelzentrum des Jülicher Landes, heute vor allem bekannt durch das Forschungszentrum und das benachbarte Technologiezentrum sowie die Fachhochschule Jülich.

Die übrigen Städte und Gemeinden des Kreises können den Städten Düren und Jülich, die vor der kommunalen Neugliederung jede Sitz einer eigenen Kreisverwaltung waren, als kleinere, aber jeweils gut strukturierte Zentren zugeordnet werden. Drei große Wirtschafts- und Landschaftsräume kennzeichnen das Kreisgebiet. Der Norden und Osten gehört zur Jülicher und Zülpicher Börde. Auf fruchtbaren Böden wird dort überwiegend Weizen- und Zuckerrübenanbau betrieben. Im Süden und Südwesten dominieren Forst- und Grünlandwirtschaft. Dieser Teil des Kreises gehört zur landschaftlich reizvollen Dürener Rureifel mit ausgeprägtem Fremdenverkehrscharakter. Besondere Anziehungspunkte sind die Rurtalsperre Schwammenauel, die Fremdenverkehrsorte Heimbach und Nideggen mit ihren Burgen und ihren Zugängen zum Nationalpark Eifel, der Hürtgenwald mit seinen eingeschnittenen Tälern, die Wehebachtalsperre, sowie das obere Rurtal mit seinen Buntsandsteinfelsen. Wirtschaft-



licher Schwerpunkt des Kreisgebietes mit dichter Besiedlung und vielfältiger Industrie ist die Rurniederung von Kreuzau bis Linnich sowie ein weiteres Siedlungs- und Industrieband entlang der Inde von Langerwehe bis Jülich. Mit Metallverarbeitung, Maschinen- und Apparatebau, Textil-, Chemie-, Glas- und Kunststoffindustrie sowie vor allem mit der für den Düren-Jülicher Wirtschaftsraum typischen Papierindustrie ist die Wirtschaft breit gefächert. Beiderseits der Rur, schwerpunktmäßig in Niederzier und Inden, breiten sich die großflächigen Braunkohletagebaue Hambach und Inden aus. Riesige Bagger, Erdaufschlüsse größten Ausmaßes sowie eine hochragende Abraumhalde (Sophienhöhe), die sich schon zum Ausflugsziel entwickelt hat, prägen das Landschaftsbild. Durch zwei Autobahnen, sieben Bundesstraßen, die Bundesbahn mit der Hauptstrecke Köln – Aachen, der Rurtalbahn mit regelmäßiger Zugverbindung von Linnich über Jülich und Düren nach Heimbach und den öffentlichen Nahverkehr ist der Kreis Düren gut erschlossen und gleichzeitig auch mit dem überregionalen Verkehrsnetz eng verflochten.



Um den Weg zum Bauen und zu den oft schwer zu durchschauenden Zuständigkeiten der einzelnen Fachbehörden und Ämter während eines Genehmigungsverfahrens zu erleichtern wurde diese Broschüre erstellt. Sie bemüht sich verständlich und übersichtlich Umfang und Vielfalt der Bauvorschriften zu erläutern. Für konkrete und nähere Erläuterungen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauverwaltung sowie der sonstigen beteiligten Ämter im Rahmen der Bauberatung gerne zur Verfügung.

Sollten Sie – über diese Informationsschrift hinausgehend – an der Historie oder an weiteren Zahlen, Daten und Fakten des Kreises Düren interessiert sein, wenden Sie sich bitte an das Landratsbüro, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit,

Bismarckstr. 16, 52351 Düren.

Telefon: 02421 22-2386

Internet: www.kreis-dueren.de

Die Unteren Bauaufsichtsbehörden im Kreis Düren, das sind neben der Kreisverwaltung Düren, Amt für Recht, Bauordnung und Wohnungswesen, die Bauämter der Städte Düren und Jülich für ihren jeweiligen Stadtbereich, verstehen sich als Dienstleister für Bauherren und Entwurfsverfasser, aber auch für die oftmals von einem neuen Bauvorhaben betroffenen Nachbarn. Die Bauaufsichtsbehörden sind bestrebt Bauanträge schnellstmöglich zu bearbeiten. Ein zügiges Verfahren ist gewährleistet, wenn folgende Voraussetzungen von Seiten der Bauherrin/des Bauherrn bzw. der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers erfüllt sind:

- Das Bauvorhaben wurde vor Antragstellung mit der zuständigen Behörde abgestimmt; alle rechtlich “brisanter Punkte” wurden vorab geklärt – so z. B. die planungsrechtliche Zulässigkeit, erforderliche Baulasten, Abweichungen von Vorschriften des Bauordnungsrechtes. Nehmen Sie zur Klärung Ihres Anliegens gerne die Beratung der Behörden in Anspruch.
- Die Antragsunterlagen sind vollständig und entsprechen der Bauprüfverordnung. Hierdurch vermeiden Sie auch, dass die Behörde Ihren Antrag wegen Unvollständigkeit gebührenpflichtig zurückweist.

In vielen Fällen wird die Behörde eine Ergänzung der Bauantragsunterlagen fordern. Diese Nachforderung wird von der Bauherrin oder dem Bauherrn häufig als überzogen empfunden und trifft vielfach auf Unverständnis.



Dabei wird leider übersehen, dass das Bauvorhaben auch ohne Kenntnis der Örtlichkeit aus den Bauvorlagen eindeutig hervorgehen muss. Die Genehmigungsbehörde muss eine gerichtlich angefochtene Baugenehmigung vor dem Verwaltungsgericht in Aachen oder auch vor dem Oberverwaltungsgericht in Münster vertreten und sie hat natürlich den Anspruch, dass die erteilte Baugenehmigung einer gerichtlichen Überprüfung standhält. Dies wird aber nur der Fall sein, wenn die Darstellungen in den Bauvorlagen vollständig und eindeutig sind. Im Kreis Düren sind drei Untere Bauaufsichtsbehörden tätig. Der Standort Ihres Bauvorhabens bestimmt die Zuständigkeit. Die beiden Städte Düren und Jülich haben eine eigene Untere Bauaufsichtsbehörde und sind

damit für Bauanträge in ihrem jeweiligen Stadtgebiet zuständig. Die Bauaufsichtsbehörde des Kreises ist für das gesamte übrige Kreisgebiet zuständig. Die Mitarbeiter aller Bauämter und Bauordnungsämter sind häufig zu Ortsterminen und Bauabnahmen unterwegs. Daher sollten Sie die angebotene Möglichkeit zur fernmündlichen Terminabsprache nutzen, wenn Sie konkrete Fragestellungen mit den jeweiligen Mitarbeitern/innen besprechen wollen. Terminabsprachen sind innerhalb der üblichen Servicezeit der Kreisverwaltung Düren Montags bis Donnerstags von 08.00 bis 16.00 Uhr, Freitags von 08.00 bis 13.00 Uhr möglich. Ansonsten können Sie in der Regel nur allgemeine Informationen erhalten.



TK Haustechnik

Torsten Kothe
Rurstraße 90a
52349 Düren

Telefon: +49 (0) 2421 306377 0
Fax: +49 (0) 2421 306377 2
Mobil: +49 (0) 157 38836065

kontakt@tkhaustechnik.de
www.tkhaustechnik.de

Ihre Ansprechpartner



Kreis Dürren Der Landrat



Kreishaus, 52351 Dürren, Bismarckstraße 16
Telefon 02421 22-0, Telefax 02421 22-2020
E-Mail: mail@kreis-dueren.de
Internet: www.kreis-dueren.de

Bitte vereinbaren Sie einen Termin!
Im Übrigen gelten folgende
Servicezeiten: Montags – Donnerstags
8.00 – 16.00 Uhr, Freitags 8.00 – 13.00 Uhr

Amt für Recht, Bauordnung und Wohnungswesen

Telefax 02421 22-2741
Auskünfte:
Amtsleiterin Frau Rita Schrewentiggas
Zimmer 523, Telefon 22-2738
Sekretariat, Frau Daniela Läufer
und Frau Heidi Rey: Zimmer 524
Telefon 22-2740 u. -2742
stellv. Amtsleiter

Herr Alois Prinz: Zimmer 514, Telefon 22-2726
Registatur Herr Ernst Roos: Zimmer 518, Telefon 22-2735

Bauaufsicht:

für die Ortschaften Aldenhoven, Inden,
Langerwehe, Linnich, Titz
Frau Ingrid Dank: Zimmer 513
Telefon 02421 22-2724
Herr Dieter Düren: Zimmer 516
Telefon 02421 22-2730
Herr Ralf Müller: Zimmer 516
Telefon 02421 22-2731
Herr Robert Rieck: Zimmer 513
Telefon 02421 22-2725

für die Ortschaften Heimbach, Hürtgenwald, Kreuzau,
Merzenich, Nideggen, Niederzier, Nörvenich, Vettweiß
Herr Stefan Hutmacher: Zimmer 512
Telefon 02421 22-2722
Herr Rolf-Albert Kleene: Zimmer 510
Telefon 02421 22-2718
Herr Detlef Kleu: Zimmer 510
Telefon 02421 22-2719
Herr Alois Prinz: Zimmer 514
Telefon 02421 22-2726
Herr Lothar Richter: Zimmer 511
Telefon 02421 22-2720

Brandschutzdienststelle:

Herr Stefan Heuser: Zimmer 515
Telefon 02421 22-2728
Herr Oliver Bongard: Zimmer 517
Telefon 02421 22-2732

Wohnungswesen:

Wohnberechtigungsbescheinigungen
und Zinsbescheinigungen

Herrn Hermann-Josef Breuer

Zimmer 507, Telefon 02421 22-2712

Herrn Udo Kuck Zimmer 508,

Telefon 02421 22-2714

Wohnungsbauförderung Mietwohnungen, Modernisierung und Mietenberechnung

Herrn Hans-Jürgen Goergens, Zimmer 509,

Telefon 02421 22-2717

Wohnungsbauförderung

Eigenheime und Modernisierung

Herrn Udo Kuck, Zimmer 508, Telefon 02421 22-2714

Wohnungsbauförderung

technische Beratung

Herrn Reinhold Feron, Zimmer 505

Telefon 02421 22-2707

Auskünfte zu Bauvorhaben oder Grundstück erhalten Sie
auch in Ihrer Stadt oder Gemeinde. Wenden Sie sich an
die nachfolgend aufgeführte zuständige Stelle:



- Baugrundgutachten
- Hydrogeologische Gutachten
- Altlastengutachten und Gefährdungsabschätzungen
- Planung von Versickerungs- und Entwässerungsanlagen
- Planung von Freianlagen, Straßen und Wegen
- Bauleitung und Bauüberwachung
- SiGe-Koordination

IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH

Monnetstraße 24 • 52146 Würselen

Würselen: 0 24 05 / 8 02 90-0 • Düren: 0 24 21 / 50 20 85

Fax: 0 24 05 / 8 02 90-29 • e-mail: info@IQ-mbH.de

www.IQ-mbH.de




Potschernik Architekten

Schillingsstrasse 99 . 52355 Düren . T. 02421-781977 . www.potschernik-architekten.de



Ihre Ansprechpartner

Stadt Düren

Der Bürgermeister



Rathaus, 52349 Düren

Telefon 02421 25-0

Sprechstunden:

Montags – Freitags 8.00 – 12.00 Uhr

Donnerstags 14.00 – 17.00 Uhr

Bauverwaltungsamt

Am Ellernbusch 18–20, 52355 Düren

Telefon 02421 25-2403

E-Mail: bauverwaltungsamt@dueren.de

Amt für Stadtentwicklung

„Abteilung Planung“, Am Ellernbusch 18-20

52355 Düren, Telefon 02421 25-2432

E-Mail: stadtplanung@dueren.de

Sachgebiet Wohnen (im Sozialamt)

City-Karree, 1. Etage, 52349 Düren, Telefon 02421 25-2791

Amt für Stadtentwicklung

„Abteilung Bauordnung“

Am Ellernbusch 18-20, 52355 Düren

Telefon 0242 25-2447

E-Mail: bauordnung@dueren.de

Stadt Jülich

Der Bürgermeister



Große Rurstraße 17, Postfach 1120, 52411 Jülich

Telefon 02461 630

Sprechstunden: Montags–Freitags 8.30 – 12.00 Uhr

Donnerstags nachmittags 14.00 – 18.00 Uhr

Bauordnungsamt

(Baugenehmigungen)

Neues Rathaus, Zimmer 301

Telefon 02461 63-271

Sprechstunden: Montags 8.30–12.00 Uhr

Donnerstags 8.30–12.00 und 14.00 – 18.00 Uhr

Planungsamt

(Bauleitplanung), Zimmer 211,

Telefon 02461 63-261

Bauverwaltungsamt

(Erschließungs- und Anliegerbeiträge)

Zimmer 207, Telefon 02461 63-344

Gemeinde Aldenhoven

Der Bürgermeister



Dietrich-Mülfahrt-Straße 11/13,

52457 Aldenhoven

Telefon 02464 586-0

Sprechstunden:

Montags–Donnerstags 8.30–12.00 Uhr

Dienstags 14.00 – 16.00 Uhr

Donnerstags 14.00 – 18.00 Uhr

Freitags 8.30 – 13.00 Uhr

Bauleitplanung/Bauordnung

Herr Herhuth, Zimmer 29

Stadt Heimbach

Der Bürgermeister



Hengebachstr. 14, 52369 Heimbach,

Telefon 02446 8080

Sprechstunden: Montags – Freitags 8.30 – 12.30 Uhr
Dienstags 14.00 – 17.00 Uhr

Bauleitplanung, Erschließung, Bauvoranfragen, Bauanträge, Beratung

Herr Cremer, Zimmer 14

Gemeinde Hürtgenwald Der Bürgermeister



August-Scholl-Str. 5, 52393 Hürtgenwald
Telefon 02429 309-0

Sprechstunden: Montags – Freitags 8.30 – 12.30 Uhr
Donnerstags 14.00 – 18.00 Uhr

Bauleitung

Herr Franke, Zimmer 109

Bauanträge, Bauvoranfragen

Frau Marx, Zimmer 110

Gemeinde Inden Der Bürgermeister



Rathausstr. 1, Postfach 11 40, 52459 Inden
Telefon 02465 39-0

Sprechstunden:

Montags – Freitags 8.00 – 12.00 Uhr

Montags – Mittwochs 14.00–16.00 Uhr

Donnerstags 14.00 – 18.00 Uhr

Bauamt/Bauberatung

Frau Dechering, Zimmer 21

Gemeinde Kreuzau Der Bürgermeister



Bahnhofstraße 7, 52372 Kreuzau
Telefon 02422 507-0

Sprechstunden:

Montags – Freitags 8.30 – 12.00 Uhr

Dienstags 13.30 – 16.00 Uhr

Donnerstags 13.30 – 17.00 Uhr

Bauleitplanung, Bauanträge

Herr Gottstein, Zimmer 353

Gemeinde Langerwehe Der Bürgermeister



Schönthaler Straße 4
52379 Langerwehe
Telefon 02423 409-0

Sprechstunden:

Montags – Freitags 8.00 – 12.00 Uhr

Dienstags 14.00 – 16.00 Uhr

Donnerstags 14.00 – 17.45 Uhr

Bauleitplanung/Bauamt

Frau Schilling, Zimmer 245

Stadt Linnich Der Bürgermeister



Rurdorfer Straße 64, 52441 Linnich
Telefon 02462 9908-0

Sprechstunden: Montags – Freitags 8.00 – 12.00 Uhr

Donnerstags nachmittags 14.00 – 18.00 Uhr

Ihre Ansprechpartner

Bauleitplanung

Herr Schumacher, Alter Markt 5

Bauverwaltung

Frau Muckenheim, Zimmer 204

Gemeinde Merzenich

Der Bürgermeister



Valdersweg 1, 52399 Merzenich

Telefon 02421 399-0

Sprechstunden:

Montags – Freitags 8.00 – 12.00 Uhr

Montags 14.00 – 16.30 Uhr,

Mittwochs 14.00 – 16.00 Uhr

Donnerstags 14.00 – 17.00 Uhr

Bauleitplanung

Herr Lüssem, Zimmer 19

Stadt Nideggen

Die Bürgermeisterin



Zülpicher Straße 1, 52385 Nideggen

Telefon 02427 809-0

Sprechstunden:

Montags, Dienstags

und Donnerstags 8.00 – 12.30 Uhr

Montags und Dienstags 13.30 – 15.30 Uhr

Donnerstags 13.30 – 18.00 Uhr

Freitags 7.30 – 12.30 Uhr

Bauleitplanung, Bauanträge

Herr Esser, Zimmer 133

Gemeinde Niederzier

Der Bürgermeister



Rathausstraße 8, 52382 Niederzier

Telefon 02428 84-0

Sprechstunden:

Montags – Freitags

8.00 – 12.30 Uhr

Dienstags 14.00 – 16.00 Uhr

Donnerstags 14.00 – 18.00 Uhr

Bauleitplanung

Herr Lauterbach, Zimmer 7

Gemeinde Nörvenich

Der Bürgermeister



Bahnhofstraße 25

52388 Nörvenich

Telefon 02426 101-0

Eingang: Rathausstraße

Sprechstunden:

Montags – Freitags 8.00 – 12.00 Uhr

jeden 1. u. 3. Dienstag 14.00 – 15.30 Uhr

Donnerstags nachmittags 14.00 – 17.30 Uhr

Bauleitplanung, Bauanträge

Frau Niederklapfer, Zimmer 41

Frau Schmidt, Zimmer 40

Gemeinde Titz

Die Bürgermeisterin



Landstraße 4, 52445 Titz

Sprechstunden:

Montags – Donnerstags 7.30 – 13.00 Uhr

Montags – Mittwochs 14.00 - 16.00 Uhr

Donnerstags 14.00 – 18.00 Uhr

Freitags 7.30 - 12.30 Uhr

Bauangelegenheiten, Erschließung

Herr Kollenbrandt, Zimmer 7

Gemeinde Vettweiß

Der Bürgermeister



Gereonstraße 14, 52391 Vettweiß

Telefon 02424 209-0

Sprechstunden:

Montags – Freitags 8.00 – 12.00 Uhr

Telefon 02424 209-0

Dienstags nachmittags 14.00 – 15.30 Uhr

Donnerstags nachmittags 14.00 – 18.00 Uhr

Bauleitplanung, Erschließung

Frau Geuenich, Zimmer 1,

Frau Courth-Pfeiffer, Zimmer 1

BAUEN+LEBEN KURTZ
IHR BAUFACHHANDEL

**HOLEN SIE SICH
IHR GLÜCK
NACH HAUSE.**

**WIR SIND
MODERNISIERER**
Wie modern sind Sie?

Eilbachstraße 1
52428 Jülich
Fon: 02461 6805-0
Fax: 02461 6805-99

Distelrath Straße 22
52351 Düren
Fon: 02421 55596-0
Fax: 02421 55596-96

Brockengasse 3
52459 Inden
Fon: 02465 905177
Fax: 02465 905178

www.bauenundleben.de/kurtz

iD IngenieurDienstleistungen Hubrich

Dipl.-Ing. Jörg Hubrich · Bachstraße 65 · 52355 Düren
☎ 02421-45557 · info@id-hubrich.de · www.id-hubrich.de

- Energieberatung
- Beratung und Nachweise zu KfW-Förderprogrammen
- Baubegleitung und Bauqualitätskontrollen vor Ort
- Luftdichteproofungen und Thermografie
- Bauschadens- und Energiegutachten
- Immobilienkaufberatung
- Energieausweise, Nachweise gemäß EnEV

DEN e.V. 
Deutsches Energieberater-Netzwerk e.V.

 **Ingenieurkammer-Bau**
Nordrhein-Westfalen

Kosten und Finanzierung

Beim Neubau eines Hauses lassen sich die individuellen Wünsche des Bauherren gezielt realisieren. Besondere Wünsche sind in der Regel mit Mehrkosten verbunden.

Da Bauträger meist mehrere Häuser gleichen Bautyps bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit grundsätzlich billiger. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung, das eine oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das „Selberbauen“ ebenfalls günstiger werden. Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Beim Kauf eines bestehenden Gebäudes müssen Sie die Aufteilung der Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist.

Bauen Sie ein Haus und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger, bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Die ersparten Aufwendungen sind den fort-dauernden Mietzinszahlungen gegenzurechnen, wenn Sie bedingt durch die längere Bauzeit länger zur Miete wohnen.

Beim Kauf eines Altbaus kommt dem energetischen Zustand des Gebäudes – gerade in Zeiten stetig steigender Energiepreise – eine besondere Bedeutung zu.

Hinweise hierzu liefert der Energieausweis. Hieraus lässt sich der Energiebedarf bzw. –verbrauch erkennen. Der Verkäufer ist verpflichtet, Ihnen einen solchen Energieausweis vorzulegen. Weiterhin weisen Altbauten oftmals einen hohen Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsbedarf auf, der die Finanzkraft des Erwerbers schnell überfordern kann. Nicht selten lassen sich die genauen Kosten erst im Zuge der Durchführung der Arbeiten genau ermitteln. Die Entschei-

dung über den Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung bzw. den Neubau eines Hauses ist also gründlich zu überdenken und anhand der individuellen Umstände abzuwägen. Die Ihnen für den Hausbau verfügbaren finanziellen Mittel berechnen sich aus Ihren Einkünften abzüglich Ihrer Ausgaben wie folgt:

Einnahmen

- Nettoverdienst
- Kindergeld
- Sonstige Einkünfte, z.B. Renten oder Unterhalt

= Summe der Einnahmen

Ausgaben

- Lebenshaltungskosten
- Lebensmittel, Frisör, Kleidung usw.
- Autokosten inkl. Benzin, Reifen, Reparaturen, Steuer, Versicherung
- Wohnnebenkosten inkl. Heizung, Strom, Wasser, Telekommunikation, kommunale Abgaben, Gebäudeversicherung
- Instandhaltungsrücklage
- Urlaub
- Sonstiges
- Sicherheitszuschlag (5% bis 10 %)

= Summe der Ausgaben

Der Differenzbetrag zwischen der Summe der Einkünfte und der Summe der Ausgaben steht Ihnen monatlich für die Darlehensraten zur Verfügung. Eine sorgfältige Kalkulation ist

hilfreich und schützt nachträglich vor bösen Überraschungen. Der Mehrzahl der Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst alle ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Erste vorsichtige Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau finanzierbar bleiben, muss man so manche bereits liebgewonnene Idee fallen lassen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen, was aber wiederum sehr von den individuellen Ansprüchen abhängt. Eine umsichtige, zukunftsorientierte Planung (Kinder ziehen irgendwann aus) sowie klare Absprachen vor Baubeginn zur Vermeidung kostenträchtiger Änderungswünsche garantieren kalkulierbare Baukosten.

Nachfolgend einige Beispiele für die Auswirkungen von Planungsentscheidungen auf die Baukosten:

- Eine kompakte Hausform mit einem optimalen Verhältnis von Gebäudevolumen zur Nutzfläche spart nicht nur Baukosten, sondern auch Betriebs- und Unterhaltungskosten, insbesondere Heizkosten.
- Eine bedarfsgerechte Grundrissplanung hilft, Bau und Heizkosten zu sparen.
- Ein freistehendes Haus ist teurer als eine gleich große Doppelhaushälfte oder ein gleich großes Reihenhaus; zudem sind die verdichteten Bauweisen energetisch günstiger.
- Beim Innenausbau lassen sich enorme Kosteneinsparungen erzielen, wenn zum einen auf exklusive Ausstattung im Bad, bei der Elektroinstallation und Wandverkleidungen etc. verzichtet wird und zum anderen Eigenleistungen eingebracht werden. Zu bedenken ist,



dass die Innenausstattung später bei einer besseren finanziellen Situation immer noch aufgewertet werden kann, während z.B. eine nachträgliche Unterkellerung nicht möglich ist.

Um den Rahmen für die mit dem Bauen verbundenen Ausgaben festzulegen ist es notwendig sich frühzeitig ein Bild über die zu erwartenden Bau- und Baunebenkosten und deren Finanzierung zu machen. Solange für Ihr Bauvorhaben noch keine konkrete Planung vorliegt, ist bei der Schätzung der Baukosten Vorsicht geboten. Um Fehlplanungen vorzubeugen und um den voraussichtlichen Finanzierungsbedarf richtig zu ermitteln ist eine lückenlose und möglichst detaillierte Erfassung aller Kostenansätze auf der Grundlage einer Entwurfsplanung unerlässlich. Diese Kostenberechnung sollte Ihr/e Planer/in nach DIN 276 vornehmen, in der die einzelnen Kostenansätze in die sieben nachstehenden Gruppen unterteilt sind.

Kostenberechnung für die Gesamtkosten:

1. Grundstück
2. Vermessungskosten
3. Herrichten/Erschließen
4. Bauwerk – Baukonstruktion
5. Bauwerk – technische Anlagen
6. Außenanlagen
7. Baunebenkosten

Die Finanzierung dieser Gesamtkosten ist ein Balanceakt zwischen Eigen- und Fremdmitteln. Auf der Grundlage der ermittelten Gesamtkosten Ihres Bauvorhabens ist Ihre individuelle Finanzierungsplanung zu erstellen. Hierbei helfen Ihre Hausbank, Ihre Bausparkasse, Ihr/e Steuerberater/in oder andere Fachleute. Es empfiehlt sich, die Finanzierungsplanung von einer fachkundigen Person Ihres Vertrauens überprüfen zu lassen. Umfassende Informationen zum Thema Baufinanzierung finden Sie bei den Verbraucherzentralen, Banken und Sparkassen.

Der Bedarf an Fremdmitteln – also Darlehen – wird festgestellt, indem Sie das Eigenkapital und den geschätzten Wert der Selbsthilfe (Sach- und Arbeitsleistungen) von den Gesamtkosten abziehen. Ohne Eigenkapital geht es in aller Regel nicht. Je höher der Eigenmittelanteil ist, desto solider ist die Baufinanzierung. Im Normalfall ist ein Eigenmittelanteil von mindestens 20 % der Gesamtkosten notwendig. Eine bewährte Finanzierungsregel lautet:

- 1/3 Eigenmittel,
- 1/3 Bauspardarlehen,
- 1/3 Hypothekendarlehen.

Eigenmittel

Grundsätzlich gilt, dass Eigenmittel soweit wie möglich, d.h. bis auf den unverzichtbaren „Notgroschen“, eingesetzt werden sollten. Bei der Einschätzung der Selbsthilfe gilt es realistisch zu bleiben. Folgende Eigenmittel kommen in Betracht:

- lastenfrier Wert des Baugrundstücks,
- Barmittel,
- Bank- und Bausparkassenguthaben,
- Wertpapiere,
- Vorhandenes oder bezahltes Baumaterial,
- Selbsthilfeeleistungen.

Fremdmittel

Fremdfinanzierung und monatliche Belastung stehen in einem untrennbaren Zusammenhang. Die Höhe der für Sie tragbaren Belastung setzt der Fremdfinanzierung Grenzen. Folgende Fremdmittel kommen in Betracht:

- Bauspar- und Hypothekendarlehen,
- Verwandtendarlehen,
- Arbeitgebendarlehen,
- öffentliche Baudarlehen,

Bauspardarlehen

Bausparkassen bieten zinsgünstige Darlehen mit Festzinsgarantie, wenn man vorher einen bestimmten Anteil der vertraglich vereinbarten Bausparsumme angespart hat. Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine Kombination mit der sog. Riesterförderung möglich.

Hypothekendarlehen

Neben den Zinsen ist eine Tilgung von üblicherweise 1 oder 2 % jährlich zu zahlen. Die Tilgung verringert die Restschuld, auf welche die Zinsen berechnet werden. Bei gleichbleibenden Raten wird der Tilgungsanteil daher ständig höher, der Zinsanteil verringert sich entsprechend. Die Restschuld nimmt anfangs langsam und später schneller ab. Die Laufzeit von Hypothekendarlehen ist verhältnismäßig lang; z.B. bei 5 % Zinsen und 1 % Tilgung etwa 36 Jahre. Bei einem niedrigeren Zinssatz erhöht sich die Laufzeit, bei einem höheren verkürzt sie sich. Zinssätze können Sie kurz-, mittel- oder auch langfristig festschreiben lassen. Letzteres empfiehlt sich bei niedrigem Zinsniveau auf dem Kapital-

markt, für eine längerfristige Zinsgarantie ist dann ein etwas höherer Zinssatz zu zahlen als bei einer kurzen Festschreibungsdauer. Die Entscheidung über die Festschreibung des Zinssatzes muss man unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung am Kapitalmarkt treffen. Aus der Zinstabelle folgt, dass sich die monatliche Belastung je 100.000 Euro Hypothekendarlehen mit jedem Prozentpunkt um etwa 83 Euro verändert: (siehe Tabelle)

Darlehen mit feststehendem Fälligkeitstermin

Nach Abschluss einer Lebensversicherung oder eines Bausparvertrages gewähren Lebensversicherungsgesellschaften und Bausparkassen, aber auch Banken und Sparkassen



HOCHBAU

- Neubau von Wohn- und Gewerbebauten
- Umbau und Altbausanierung
- Abbrüche
- Instandsetzungsarbeiten

TIEFBAU

- Erdarbeiten
- Pflasterarbeiten
- Haustrockenlegung
- Entwässerungsarbeiten

Am Adenauerpark 16 • 52351 Düren
TEL: + 49 (0) 2421 388 46 71 0
FAX: + 49 (0) 2421 388 46 71 9
info@becker-bauunternehmung.de

Bis zu 25 Jahre Zinssicherheit!

Die Allianz Baufinanzierung bietet flexible Zinsfestschreibungszeiten von bis zu 25 Jahren. Reden Sie mit uns über Ihre Pläne.



Christian Janus e. K.

Hauptvertretung der Allianz
Am Ellernbusch 18-20
52355 Düren

christian.janus@allianz.de
www.janus-allianz.de

Tel. 0 24 21.6 93 00 4 20
Fax 0 24 21.6 93 00 1 90

Allianz

Kosten und Finanzierung

ein tilgungsfreies Darlehen, das zum vereinbarten Fälligkeitstermin in einer Summe mit dem von der Lebensversicherung ausgezahlten Betrag oder dem zuteilten Bausparvertrag zurückgezahlt wird. Anstelle einer laufenden Tilgung ist neben den Zinsen der Beitrag zur Lebensversicherung bzw. die Ansparrate zum Bausparvertrag zu zahlen. Wird das Darlehen durch einen zuteilungsreifen Bausparvertrag zurückgezahlt, so folgt im Anschluss die Rückzahlung des Bauspardarlehens.

Die monatliche Rückzahlungsrate und auch die Laufzeit des Bauspardarlehens stehen in der Regel bereits bei Abschluss des Bausparvertrages fest. Darlehen mit feststehenden Fälligkeitsterminen und gleichzeitiger Tilgungsaussetzung sind jedoch in Verbindung mit Wohnraumfördermitteln des Landes NRW nur in Ausnahmefällen möglich.

Monatliche Belastungen je € 100.000 Hypothekendarlehen

Zins	1% Tilgung	2% Tilgung
2,5 %	€ 292	€ 375
3,0 %	€ 333	€ 417
3,5 %	€ 375	€ 458
4,0 %	€ 417	€ 500
4,5 %	€ 458	€ 542
5,0 %	€ 500	€ 583
5,5 %	€ 542	€ 625
6,0 %	€ 583	€ 667
6,5 %	€ 625	€ 708
7,0 %	€ 667	€ 750



Der Tilgungssatz ist maßgebend für den Rückzahlungszeitraum bis zur endgültigen Tilgung des Darlehens. So ist bei einem Zinssatz von 5 % und einer Tilgung von 2 % das Darlehen schon nach ca. 25 Jahren, statt bei 1 % Tilgung erst nach ca. 36 Jahren zurückgezahlt. Im letzteren Fall sind die absoluten Zinskosten auf Grund der längeren Laufzeit trotz niedrigerer Monatsbelastung deutlich höher.

Zum Thema „Finanzierungsplanung“ ist neben entsprechenden Schriften der Verbraucher-Zentralen auch die Lektüre spezieller Leitartikel in Fachzeitschriften wie z.B. „Finanztest“ der Stiftung Warentest oder von Sonderheften anderer Kapital-Fachzeitschriften zu empfehlen. Die steuer-

liche Förderung in Form der Eigenheimzulage ist ersatzlos weggefallen.

Dorferneuerungsprogramme

Dorferneuerungsprogramme wurden verabschiedet, um die Eigenart und den Eigenwert der Dörfer zu stärken und ihre harmonische Entwicklung zu fördern. Die Dorferneuerung dient als Mittler zwischen Tradition und Fortschritt. Erklärtes Ziel ist es den Landwirten und allen Bürgern im Dorf das Leben, Wohnen und Arbeiten zu erleichtern und ihre Heimat unter Wahrung der in Jahrhunderten entstandenen Wesensmerkmale lebens- und liebenswert zu gestalten.

In der Dorferneuerung werden Maßnahmen im gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Bereich gefördert. Empfänger der Zuschüsse sind vor allem die Teilnehmergemeinschaften in der Flurbereinigung (das ist der Zusammenschluss der Grundeigentümer im Verfahrensgebiet) sowie Gemeinden und Bürger. Zuständig für die Bewilligung der Zuschüsse ist die Bezirksregierung in Köln.

Ansprechpartner sind die Bauämter bei der jeweiligen Kommune. Für weitere Informationen wenden Sie sich ggf. auch an das Amt für Kreisentwicklung und -straßen der Kreisverwaltung Düren.

Telefon 02421 22-2704

www.team-holzrahmenhaus.de



Vorher



www.team-gartenhaus.de

Holzhäuser, Gartenbau, Gartenhäuser, Anbau in Holz, Aufstockung, Passivhäuser, Sanierung, Kaufberatung, Blower Door Test, Thermografie, Treppenbau, Terrassen,

52428 Jülich-Koslar, Handel + Verlegung Fliesen,
52445 Titz, ALPAKA Garten + Landschaftsbau
52080 Aachen+MG TEAM-Holzrahmenhaus e.V.
Beratungszentrale, Planung, Zimmerei, Vermittlung
KFW-Energieeffizienz-Expertenteam

Tel. 0241-96 24 65 Fax. 0241-91 61 822
mailbox@team-holzrahmenhaus.de

Wohnen ist für alle Menschen ein zentrales Grundbedürfnis. Damit die speziellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erfüllt werden können, vergibt das Land Nordrhein - Westfalen zinsgünstige Darlehen für folgende Vorhaben:

- Bau oder Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum in Form von Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- Neuschaffung von Mietwohnungen
- Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Bestand für Eigenheime und Mietwohnungen
- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Bestand für Eigenheime und Mietwohnungen
- Erhaltung von selbstgenutzten Baudenkmälern und erhaltenswerten Wohngebäuden
- Zusätzliche Baumaßnahmen für Menschen mit Behinderungen
- Wohnheime/Pflegewohnplätze für Menschen mit Behinderungen
- Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus
- Brachflächendarlehen

Förderung selbst genutzten Wohnraums

Die Förderung erfolgt durch zinsgünstige Darlehen für den Bau, Ersterwerb oder die erstmalige Schaffung einer selbst genutzten Immobilie. Daneben wird auch der Erwerb vorhandenen Wohnraums gefördert.

Wer wird gefördert?

Die Förderung konzentriert sich auf Haushalte (auch Lebensgemeinschaften), die aus

- mindestens einer volljährigen Person und einem Kind oder
- einer schwerbehinderten Person (Grad der Behinderung mindestens 50) bestehen (hierbei kann es sich auch um einen Einpersonenhaushalt handeln) und
- die Einkommensgrenze des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) eingehalten werden (steuerpflichtiges Bruttojahreseinkommen z.B. bei einem 4-Personen-Haushalt ca. 50.900 Euro).

Weitere Voraussetzungen sind:

- Die Eigenleistung muss mindestens 15% der Gesamtkosten betragen. Davon muss die Hälfte durch Eigenkapital bzw. den Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Grundstücks erbracht werden.
- Die Belastung muss auf Dauer tragbar sein.

Neubau oder Ersterwerb eines Eigenheimes Was wird gefördert?

- Die erstmalige Schaffung eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung in einem neuen selbstständigen Gebäude durch Neubau, Aufstockung eines Gebäudes oder Anbau an ein Gebäude.
- Der Ersterwerb eines durch Neubau oder Erweiterung entstandenen Eigenheims oder einer Eigentumswohnung vom Bauträger.
- Die erstmalige Schaffung eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung durch Änderung, Nutzungsänderung eines Gebäudes oder der Ersterwerb eines solchen Förderobjektes.

Was ist sonst noch zu beachten?

- Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Erteilung der Förderzusage begonnen werden. Dabei gelten Planung, Bodenuntersuchungen, das Herrichten des Grundstücks und der Grunderwerb nicht als Baubeginn.
- Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen vor Bewilligung der Fördermittel ist zulässig, wenn diese Verträge eine Rücktrittsklausel für den Fall enthalten, dass die Fördermittel innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss nicht bewilligt werden.

Erwerb gebrauchter Immobilien (ab Baujahr 1995) Was wird gefördert?

Der Erwerb vorhandener Eigenheime oder Eigentumswohnungen, wenn für das Objekt

- nach dem 31.12.1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde oder
- das Förderobjekt mindestens den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt oder
- der Endenergiebedarf des Förderobjektes laut Energiebedarfsausweis den Wert von 150 kWh/(m² pro a) nicht überschreitet.



Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

Kellerabdichtung · Sperr- u. Sanierputze - schnell · dauerhaft · preiswert
Wohnklimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte

VEINAL®-Bausanierung Helmut Wetzlar
Tel. 0 2162 / 9 18 76 80 · www.veinal-west.de





Was ist sonst noch zu beachten?

- Der Förderantrag muss vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages gestellt werden.
- Im Förderobjekt muss eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleistet sein. Dies ist in der Regel gegeben, wenn je haushaltsangehöriger Person ein Wohnraum zur Verfügung steht (ggf. nach Ausbau oder Erweiterung).

Erwerb gebrauchter Immobilien (vor Baujahr 1995)

Was wird gefördert?

Der Erwerb vorhandener Eigenheime oder Eigentumswohnungen, wenn für das Objekt vor dem 31.12.1994 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde. Dabei ist innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Förderzusage der Nachweis zu erbringen, dass mindestens drei der folgenden Maßnahmen nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) vollständig ausgeführt worden sind:

- Wärmedämmung aller Außenwände,
- Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberühr-

ten Außenflächen beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke,

- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke, Erneuerung oder erstmaliger Einbau von Wärme dämmenden Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren,
- Einbau eines neuen Heizkessels.

Alternativ kann der Nachweis geführt werden, dass Maßnahmen durchgeführt worden sind, die gewährleisten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach EnEV 2009 und der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust um nicht mehr als 40% überschritten werden.

Was ist sonst noch zu beachten?

- Der Förderantrag muss vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages gestellt werden.
- Im Förderobjekt muss eine angemessene Wohnraumversorgung gewährleistet sein. Dies ist in der Regel gegeben, wenn je haushaltsangehöriger Person ein Wohnraum zur Verfügung steht (ggf. nach Ausbau oder Erweiterung).

Modernisieren

1. Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren.

Ziel dieser Förderung ist es, Ihnen möglichst lange das Wohnen in Ihrer gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Hierzu zählen Maßnahmen sowohl innerhalb wie auch außerhalb des Eigenheimes oder der Mietwohnung. Die Förderung erfolgt unabhängig von der Höhe des Einkommens. Es können

Gemeinsam günstiger bauen und wohnen

Die Entscheidung in Wohneigentum zu investieren ist für die meisten Menschen die größte finanzielle Entscheidung ihres Lebens, die auf viele Jahre bindet. Immer mehr Menschen erkennen und nutzen die Chancen, die das Bauen in einer Baugruppe bietet. Durch das gemeinsame Planen und Bauen finden sich die zukünftigen Nachbarn schon vor dem Einzug und schaffen so ideale Voraussetzungen für eine lebendige Nachbarschaft.

Dieses Bauherren-Modell bietet gegenüber dem Kauf im üblichen Investoren- oder Bauträger-Modell folgende Vorteile:

- Als Baugruppe kann kostengünstiger gebaut werden: Die Marge, die ein Bauträger verdient und der größte Teil der Grunderwerbsteuer kann entweder eingespart oder von der Baugruppe in höhere Bauqualität investiert werden (erfahrungsgemäß 15 - 25%).
- Beim gemeinsamen Planen und Bauen finden die Mitglieder der Baugruppe zueinander, lernen sich kennen und wachsen zusammen, was sich äußerst positiv auf das zukünftige nachbarschaftliche Leben auswirkt.
- Als Bauherrin kann die Baugruppe selbst entscheiden, wie ihr Bauvorhaben, die Wohnungen, die Gemeinschaftsbereiche, die Außenanlagen und die Qualität der Ausstattung werden sollen.



Gemeinsam bauen und Nachbarschaft gestalten

Das familienfreundliche Bauprojekt PrymPark kann noch Verstärkung gebrauchen!

www.prympark.de



Hohe Bau- und Wohnqualität und niedrige Bau- und spätere laufende Kosten sind das Ziel einer Baugruppe, nicht die Gewinnerzielung, die bei einem Investor bzw. einem Bauträger im Vordergrund steht.

Gegenüber einem individuellen „Häuslebauer“ wiederum bietet das Baugruppen-Modell folgende Vorteile:

- Als Baugruppe erweitern sich die Finanzierungsmöglichkeiten gegenüber dem Bauen als Einzel-Bauherr. So können auch Menschen ihre Wohnräume verwirklichen, die z.B. aus Altersgründen oder wegen geringen Eigenkapitals bei einer Bank kaum einen Kredit bekommen würden.
- Als Baugruppe haben alle wesentliche Kostenvorteile durch größere Aufträge und Teilung von Kosten unter vielen Beteiligten.
- Gemeinsam lassen sich Träume verwirklichen, die allein nicht realisierbar wären. Wie wäre es mit einem gemeinsamen Schwimmbad oder einem Beachvolleyballfeld im gemeinschaftlich genutzten Gartenteil, oder wovon träumen Sie?
- Die vielfältigen Aufgaben, die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben anfallen, werden unter vielen Beteiligte aufgeteilt: nicht jeder muss alles tun, können, verantworten und bezahlen.

Eine besondere Form des Wohnens bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte. Die Baugruppe baut nicht nur zusammen, sondern plant von Beginn an Gemeinschaftsräume und -flächen wie eine Küche, Gästezimmer, Tobezimmer oder einen größeren Wohn- und Versammlungsraum mit ein. So können die individuellen Wohnungen kleiner geplant werden, weil es vielfältige Möglichkeiten gibt, zusätzliche Räume individuell oder für gemeinschaftliche Aktivitäten zu nutzen. Die Nachbarn kommen automatisch mehr in Kontakt und können sich gegenseitig das Leben leichter machen.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.wohnprojekte-portal.de, www.fgw-ev.de (Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.)

Gemeinschaftliches Wohnprojekt im Kreis Düren:
Telefon: 02421-188107, E-Mail: info@prympark.de



jedoch nur solche Maßnahmen gefördert werden, mit denen noch nicht begonnen wurde.

Was wird gefördert?

Im Vordergrund steht die nachhaltige und bewohnerorientierte Reduzierung von Barrieren, zum Beispiel durch:

- Einbau einer bodengleichen Dusche mit rutschhemmender Oberfläche,
- Einbau eines unterfahrbaren Waschtisches,
- Einbau eines Treppenliftes,
- Einbau bzw. Verlegung von Schaltern, Steckdosen und Haltegriffen,
- Grundrissänderungen zur Schaffung notwendiger Bewegungsflächen,
- Einbau breiterer Türen und der Abbau von Türschwellen,

- Einbau elektrischer Türöffner,
- Überwindung von Stufen zwischen Eingang und Erdgeschoss durch Rampen.

Wie hoch ist das Darlehen?

Das Darlehen beträgt 50% der anerkannten Baukosten, allerdings maximal 15.000 Euro pro Wohnung. Hinzu kommen mögliche Erhöhungsbeträge z. B. bei barrierefreien Erschließungssystemen sowie dem erstmaligen Einbau eines Aufzuges. Darlehensbeträge unter 1.500 Euro werden nicht bewilligt.

Wie sind die aktuellen Darlehensbedingungen?

- 0,5 % p. a. Zinsen für einen Zeitraum von 10 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme. Danach maximal 6 % p.a.,
- 2,0% p. a. Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen,
- 0,5% p. a. Verwaltungskostenbeitrag,
- 99,6% Auszahlung.

2. Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz

Ziel des Programms ist die nachhaltige Verbesserung der Energieeffizienz und damit eine Senkung der Nebenkosten im Wohnungsbestand sowie eine verstärkte CO₂-Einsparung durch Maßnahmen in Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie bestehenden Eigenheimen und Eigentumswohnungen, die zum Zeitpunkt der Antragstellung vom Eigentümer oder von seinen Angehörigen genutzt werden. Dabei muss der Haushalt, der die geförderte Wohnung nutzt, die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG einhalten.

Es können jedoch nur solche Maßnahmen gefördert werden, mit denen noch nicht begonnen wurde.

Was wird gefördert?

- Wärmedämmung der Außenwände,
- Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührten Außenflächen beheizter Räume oder der untersten Geschossdecke,
- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke,
- Einbau Wärme dämmender Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster und Außentüren,
- Verbesserung und erstmaliger Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen – auch unter Einsatz erneuerbarer Energien,
- Einbau mechanischer Lüftungsanlagen,
- Erneuerung oder erstmaliger Anbau eines barrierefreien Freisitzes im Zusammenhang mit einer Außenwanddämmung.

Wie hoch ist das Darlehen?

Das Darlehen beträgt 80% der anerkannten Baukosten, allerdings maximal 40.000 Euro pro Wohnung. Darlehensbeträge unter 2.500 Euro werden nicht bewilligt.

Wie sind die aktuellen Darlehensbedingungen?

- 0,5 % p. a. Zinsen für einen Zeitraum von wahlweise 15 oder 20 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme. Danach maximal 6 % p.a.,
- 2,0% p. a. Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen,
- 0,5% p. a. Verwaltungskostenbeitrag,
- 99,6% Auszahlung.

Was ist sonst noch zu beachten?

Vor dem 01.01.1995 muss der Bauantrag für das Gebäude gestellt oder die Bauanzeige getätigt worden sein. Es ist



Foto: SASCHA MEISTER, BIELEFELD

ein Energiegutachten oder der Energieausweis über den berechneten Energiebedarf mit Modernisierungsempfehlungen vorzulegen.

Die Mindesteigenleistung beträgt bei selbst genutztem Wohneigentum 15 %, bei Mietwohnungen 20%. Die Maßnahmen sind durch ein Fachunternehmen des Bauhandwerks durchzuführen. Vorrangig werden Maßnahmen gefördert, die im Energieausweis empfohlen wurden. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind einzuhalten.

Welche Maßnahmen sind nicht förderfähig?

Nicht förderfähig sind Maßnahmen, mit denen schon begonnen worden ist. Hierzu zählt auch der Abschluss von Leistungs- und Lieferungsverträgen, Nachtstromspeicherheizungen oder Heizsysteme, die mit Direktstrom betrieben werden, hydraulisch gesteuerte Durchlauferhitzer und Maßnahmen in Wohngebäuden mit mehr als 4 Vollgeschossen.

Das Baugrundstück nebst Kosten

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem »freien« Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der jeweiligen Kommune. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal beim Bauamt der jeweiligen Kommune oder bei der Kreisverwaltung, Amt für Recht Bauordnung und Wohnungswesen, erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn:

das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist

oder:

es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist

oder:

es im Außenbereich einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Prüfliste für den Grundstückskauf

- Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan einsehen)
- Flächennutzungsplan einsehen
- Geschossflächenzahl prüfen
- Grundflächenzahl prüfen
- Mögliche Nutzungsart prüfen
- Wegrechte
- Sonstige Nutzungsrechte

Die Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit

Ohne ausreichend benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Das Bauamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist), – aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit und Rechtssicherheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht.

Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt. Im Außenbereich empfiehlt es sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens rechtsverbindlich durch eine Bauvoranfrage zu klären. Ein solcher Vorbescheid gilt zwei Jahre, § 71 BauO NRW.

Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für den Erwerb eines Grundstücks entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Bauunternehmen am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird.

Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, was in der Nähe des Grundstückes geplant ist. Günstig ist ein Bauplatz,

auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden ausgerichtet sein, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt.

Daneben gibt es aber noch andere "Kaufformen", z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchlich gesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks für einen gewissen Zeitraum. Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden sondern

Wilhelm Krämer GmbH

Bauunternehmung

Fachliche und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie Zuverlässigkeit zeichnen uns aus.

Distelrather Straße 12, 52351 Düren
E-Mail: info@wilhelmkraemer.de
www.wilhelmkraemer.de

Tel.: 02421/393820
Fax: 02421/393825



Jülich ist ein attraktiver Standort zum Leben, Arbeiten, Wohnen und Bauen. Die SEG Jülich bietet Baugrundstücke in verschiedenen Lagen und Preiskategorien an. Der Verkauf des neuen Baugebietes Ölmühle wird in Kürze starten, nur noch 10 der 35 Grundstücke können reserviert werden.

Stadtentwicklungsgesellschaft

SEG mbH & Co. KG Jülich
Telefon: 02461/63-387
www.seg-juelich.de

Das Baugrundstück nebst Kosten

bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenrichtwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Düren für den Stadtbereich und beim Kreis Düren für die restlichen Bereiche des Kreisgebietes. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten Anhaltspunkt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken erheblich mehr.

Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbsteuer (5% vom Kaufpreis) und Notariats- und Grundbuchkosten (1,5% bis 2,0% vom Kaufpreis). Genauere Gebührenrechner finden Sie im Internet unter: www.fmh.de/tools-und-rechner/notar-und-grundbuch.de

Kanal, Wasser, Straßengebühr

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren



für Kanal und Wasser anfallen. Die Erschließungsgebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung.

Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,5% und 2,0% des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 5% der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit das Gebäude im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 400.000 Euro werden demnach 20.000,- Euro Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die berechneten 5% Gebühren.

Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit ca. 1.000,- Euro bei einem Objektwert zwischen 75.000 Euro und 300.000 Euro zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3% bis 6% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren an. Erfragen Sie diese beim zuständigen Bauamt, da sich der an den Rohbaukosten orientierte Wert jährlich ändert.

Falls im Vorfeld der Planungen Unklarheiten über den Grenzverlauf bestehen, Planungsgrundlagen geschaffen werden müssen oder Grundstücksteile zu vermessen sind, kann Ihnen hier das Vermessungs- und Katasteramt der Kreisverwaltung oder ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur weiter helfen. Diese Stellen helfen auch bei der Fertigung eines Lageplanes, der Absteckung der geplanten Gebäude sowie der nach Errichtung des Bauwerkes erforderlichen Schlussvermessung weiter. Im Vermessungs- und

Katasteramt des Kreises Düren (Auskünfte erhalten Sie unter der Rufnr. 02421 / 222570) können Sie ebenfalls amtliche Auszüge aus Liegenschaftsbuch und -karte neben anderen verschiedenen Kartenwerken (Deutsche Grundkarte, Topografische Karten, Luftbildkarten etc.) bekommen.

Die Bauplanung

Ob Sie ein vorhandenes Gebäude umbauen oder einen Neubau auf einem unbebauten Grundstück errichten wollen, eine sorgfältige Planung ist Voraussetzung für ein zufriedenstellendes Ergebnis. Zunächst kommt es darauf an die Vorgaben für die Bauplanung zu entwickeln. Um die erforderliche Größe des Hauses festzulegen sollte ein Raumprogramm mit allen gewünschten Räumen und der jeweiligen Mindest- und Höchstfläche aufgestellt werden. Berücksichtigen Sie dabei auch, dass sich die Wünsche und Bedürfnisse aber auch die finanziellen Möglichkeiten ändern können. Es kann durchaus sinnvoll sein ein Haus so zu konzipieren, dass es geänderten Anforderungen durch Erweiterbarkeit oder Abteilbarkeit gerecht werden kann.

Auch müssen Sie sich entscheiden, in welcher Bauweise Ihr Wohnhaus ausgeführt werden soll, z. B. ob in konventioneller massiver Bauweise, in Holzrahmenbauweise, als Holzblockhaus oder als Fertighaus. Spätestens dann, wenn Sie sich Klarheit über das Bau- und Raumprogramm, über Ihre Vorstellungen und über den Kostenrahmen verschafft haben, ist es an der Zeit sich eine Planerin bzw. einen Planer für Ihren Hausbau zu suchen.

Wichtig ist, dass die-/derjenige, dem Sie die Planung Ihres Hauses anvertrauen wollen, nicht nur in allen Baufragen kompetent ist, sondern auch die gesetzlich vorgeschrie-

Das Baugrundstück nebst Kosten



bene Bauvorlageberechtigung besitzt. Gemäß § 70 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind dies in erster Linie Personen, welche die Berufsbezeichnung “Architektin” oder “Architekt” führen, aber z. B. auch Bauingenieure/-innen mit mindestens zweijähriger Berufspraxis und Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer.

Architektenvertrag

Die Beauftragung einer Planerin bzw. eines Planers sollte in jedem Fall schriftlich erfolgen. Die Leistungen und die Gebühren sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) festgelegt. In welchem Umfang die Beauftragung erfolgen soll, ist grundsätzlich in Ihr Ermessen gestellt.

In der HOAI sind folgende Leistungsstufen aufgeführt:

1. Grundlagenermittlung
2. Vorplanung
3. Entwurfsplanung
4. Genehmigungsplanung
5. Ausführungsplanung

6. Vorbereitung der Vergabe
7. Mitwirkung bei der Vergabe
8. Objektüberwachung
9. Objektbetreuung und Dokumentation

Das Honorar errechnet sich im Einzelnen aus den sogenannten anrechenbaren Kosten, den vertraglich festgelegten Leistungen und der jeweiligen Honorarzone, die vom Schwierigkeitsgrad der Baumaßnahme abhängt. So beträgt z. B. das Gesamthonorar für die vorgenannten Leistungsphasen 1 bis 9 für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit anrechenbaren Baukosten (ohne Grundstückskosten) von 200.000,-Euro zwischen 12% und 15% zuzüglich Nebenkosten und Umsatzsteuer. Bei Umbauten im Bestand beträgt der Prozentsatz zwischen 15% und 17% der Umbaukosten. Es empfiehlt sich im Architektenvertrag mindestens den Leistungsumfang, die Höhe des Honorars sowie den Haftungsumfang zu regeln. Fachplaner, z. B. für Baustatik oder Freiraumgestaltung, erhalten gesonderte Honorare. Auch für Fachplanungen ist der Abschluss von Leistungsverträgen zu empfehlen.

Vergabe von Bauleistungen

Wenn man sein Bauvorhaben nicht schlüsselfertig zu einem vertraglich vereinbarten Festpreis von einem Generalunternehmer bauen lässt, sollte die Vergabe der einzelnen Bauleistungen an die Handwerksfirmen aufgrund von Angeboten im Preiswettbewerb erfolgen. Diese Angebote holt Ihr/e Planer/in mit von ihm/ihr erstellten Leistungsverzeichnissen ein. Bauleistungen sollten nur an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Bewerber vergeben werden. Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungs-

ordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie gewährleistet eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Zu beachten sind u. a. die dort enthaltenen Regelungen über allgemeine Geschäftsbedingungen, §§ 305 bis 310 BGB (früher bekannt als selbständiges Gesetz über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen).

Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z. B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich Schäden z. B. durch Feuchtigkeitseinwirkung erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

Selbsthilfe und Nachbarschaftshilfe

Selbst- und Nachbarschaftsarbeiten, d. h. die unentgeltliche oder auf Gegenseitigkeit beruhende Unterstützung und Mitarbeit von Freunden, Verwandten oder Nachbarn gelten nicht als verbotene "Schwarzarbeit".

- Als Selbsthilfe sind Arbeitsleistungen zu bezeichnen, die von Ihnen selbst, von Freunden und Verwandten erbracht, unentgeltlich geleistet werden oder auf Gegenseitigkeit erfolgen.
- Nachbarschaftshilfe ist zu unterstellen, wenn Sie und Ihr Hilfeleistender in gewisser räumlicher Nähe wohnen. Gemeint ist Nachbarschaft innerhalb eines Straßenzuges, eines kleinen Ortsbereiches oder Wohngebietes. Darüber hinaus müssen bestimmte persönliche Beziehungen bestehen.



Folgendes sollten Sie über den Unfallversicherungsschutz der an Ihrem Bauvorhaben tätigen Personen wissen: Bauherren, die bei der Errichtung ihres Familienheims bauliche Selbsthilfe leisten, gelten als „Eigenbauunternehmer“ i. S. der gesetzlichen Unfallversicherung. Gegenüber der Bau-Berufsgenossenschaft unterliegen sie ebenso wie ein normaler Unternehmer der gesetzlichen Melde- und Nachweispflicht. Die Bau-Berufsgenossenschaften gewähren bei nicht gewerbsmäßigen Bauarbeiten auf Antrag Unfallversicherungsschutz allen Personen, die bei der Errichtung eines Familienheims im Rahmen der Selbst- oder Nachbarschaftshilfe mithelfen.

Es empfiehlt sich, rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt aufzunehmen mit der Bau-Berufsgenossenschaft Wuppertal, Schwarzer Weg 3, 42117 Wuppertal, Telefon 0202 3980. Das aktuelle Merkblatt der Bau-Berufsgenossenschaft Wuppertal erhalten Sie auch bei den Unteren Bauaufsichtsbehörden; es wird im Übrigen jeder Baugenehmigung beigelegt.

Das Baurecht umfasst das bundesrechtliche Bauplanungsrecht, welches im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt ist, das landesrechtliche Bauordnungsrecht, welches primär der Gefahrenabwehr dient und in der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) verankert ist, sowie das sogenannte Baunebenrecht.

Das Bauplanungsrecht, auch Städtebaurecht genannt, gilt einheitlich im ganzen Bundesgebiet und bestimmt, vereinfacht ausgedrückt, wie und was in einer Stadt oder Gemeinde gebaut werden darf. Das Planungsrecht beinhaltet die Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplans sowie die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im beplanten und unbeplanten Bereich unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Umweltverträglichkeit.

Das Baunebenrecht umfasst die Rechtsbereiche, die mit ihren Vorschriften auch das Bauen betreffen, nachfolgend die wichtigsten:

- Denkmalschutzrecht (z. B. Veränderung eines Denkmals oder Bauen neben einem Denkmal),
- Straßenbaurecht (z. B. Bauen an Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen),
- Wasserrecht (z. B. Bauen in Wasserschutzgebieten, geregelte Abwasserbeseitigung),
- Landschaftsrecht (z. B. Bauen im Außenbereich, Natur- und Landschaftsschutz),
- Immissionsschutzrecht (z. B. Bauen in der Nähe von störenden Industrie- oder Gewerbebetrieben),
- Abfallrecht (z. B. Altlasten, Entsorgung von Baustellenabfällen und Abbruchmaterial).

Bebauungsplan

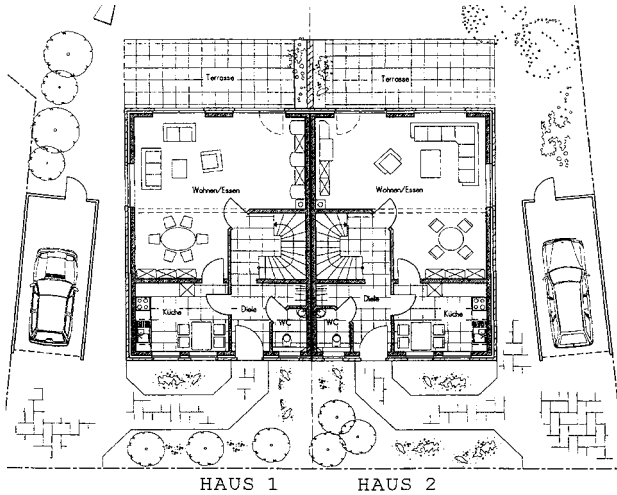
Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines bestimmten, räumlich abgegrenzten Gebietes innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Diese Festsetzungen betreffen die Art der Bodennutzung (z. B. reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet, Sondergebiet), das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Verhältnis von überbauter Fläche zur Fläche des Baugrundstücks, Verhältnis von Geschossfläche zur Fläche des Baugrundstücks, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe), die durch Baugrenzen und/oder Baulinien zur Überbauung bestimmten Flächen auf den Baugrundstücken, die Gestaltung der Bauwerke, die Verkehrsflächen, die Grünflächen, Pflanzgebote, die Flächen für den Gemeindebedarf etc..

Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist, vereinfacht ausgedrückt, ein von einer/einem privaten Investor/in angefertigter Bebauungsplan für ein konkretes Bauprojekt, z. B. Errichtung einer Wohnsiedlung mit einer bestimmten Anzahl von Wohngebäuden. Der Unterschied zum Bebauungsplan besteht vor allem darin, dass der Stadt bzw. Gemeinde keine Kosten für die Planung und die Erschließung entstehen, denn diese übernimmt der Erschließungsträger.

Planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist ein Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung, Straßenanbin-



dung, Ver- und Entsorgung gesichert ist. Wenn nichts anderes festgesetzt ist, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen wie z. B. Gartenhäuschen und Gewächshäuser zulässig. Entscheidungskriterium ist die städtebauliche Ordnung. So werden im Regelfall im Vorgartenbereich keine Garagen, Carports und Nebenanlagen zugelassen.

Ohne Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan ist innerhalb der bebauten Ortslage ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei sind für das "Einfügen" folgende Kriterien maßgeblich: Art der Nutzung (z. B. Wohnhaus im Wohngebiet), Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes, Ausnutzung des Grundstücks), Bauweise (z. B. Einzel- oder Reihenhausbauung) und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (Bautiefe und Abstand von der Straße). Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben (dies ist z. B. im Einzelfall nachzuweisen,

wenn der Bau eines Wohnhauses in unmittelbarer Nähe einer Eisenbahnlinie geplant wird) und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Weitere Zulässigkeitsvoraussetzung ist das Einvernehmen der Stadt bzw. Gemeinde. Diese darf das Einvernehmen aber nur aus städtebaulichen Gründen versagen. Außerhalb der bebauten Ortslage ist das Bauen im Regelfall unzulässig außer für privilegierte Vorhaben (z. B. Landwirtschaft). Der Gesetzgeber sieht aber auf der Basis des erweiterten Bestandsschutzes verschiedene begünstigte Vorhaben vor, die im Einzelfall zugelassen werden können. Weiterhin ist in den letzten Jahren zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft ein rechtlicher Rahmen geschaffen worden, bisher landwirtschaftlich privilegiert genutzte und legal errichtete Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Nutzungsänderung setzt einen substanziellen Erhalt des Gebäudes voraus. Die äußere Gestalt muss im Wesentlichen erhalten bleiben. Weitere Voraussetzungen für eine derartige Nutzungsänderung ist u. a., dass das Betriebsgebäude vor dem 27.08.1996 errichtet wurde, das Gebäude zum räumlich-funktionalen Zusammenhang der Hofstelle gehört und die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt. Diese Kriterien gelten sowohl bei einer Nutzungsänderung für gewerbliche Zwecke als auch für Wohnzwecke, wobei die Zahl der zusätzlichen Wohnungen auf höchstens drei je Hofstelle beschränkt ist. Bevor aber für ein Bauvorhaben im Außenbereich ein Bauantrag gestellt wird, ist in jedem Fall eine Bauberatung bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu empfehlen. Beim Kreis Düren gibt es ferner eine Baubroschüre zum Bauen im Außenbereich, die Ihnen eine erste Orientierungshilfe bietet.

Das Bauordnungsrecht stellt konkrete und detaillierte Anforderungen an Bauprojekte und Bauvorhaben, insbesondere hinsichtlich der Lage und der Zugänglichkeit auf dem Baugrundstück und hinsichtlich der Bauausführung (z. B. Brandschutz, Höhe und Belichtung von Aufenthaltsräumen, Beschaffenheit von Wohnungen). Aber auch für die Ausgestaltung der Freiflächen auf dem Baugrundstück (Begrünung und Bepflanzung, Anlegen von Spielflächen, Herstellung von genügend PKW-Stellplätzen) gelten besondere Regelungen. Die wichtigsten bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in der Landesbauordnung (BauO NRW) enthalten, so auch die formalen Voraussetzungen für das Bauen, wie z.B.: Erforderlichkeit einer Baugenehmigung, genehmigungsfreie Wohngebäude, sonstige genehmigungsfreie einfache Vorhaben und Anlagen, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Vorbescheid (Bauvoranfrage).

Bauvoranfrage

Mit einem Antrag auf Vorbescheid (eine sogenannte Bauvoranfrage), kann man eine rechtsverbindliche Auskunft darüber einholen, ob ein Grundstück planungsrechtlich nach den eigenen Vorstellungen bebaut werden kann. Ein positiver Vorbescheid bindet die Baugenehmigungsbehörde für zwei Jahre, d. h., sie kann dann nicht mehr ein Bauvorhaben aus Gründen ablehnen, die schon im Vorbescheid Gegenstand der Prüfung für die konkrete Planung Ihres Bauvorhabens waren. Eine Bauvoranfrage ist immer dann zu empfehlen, wenn das Baugrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt oder wenn es von der Umgebungsbebauung stark abweicht. Der Antrag auf Vorbescheid ist auf einem amtlichen Antragsformular mit den unten aufgeführten Bauvorlagen in dreifacher Ausfertigung bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde

einzureichen. Die Bauvorlagen müssen von einem/einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser/in (z. B. Architekt/in) unterschrieben sein. Dies gilt nur dann nicht, wenn mit der Bauvoranfrage nur die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks planungsrechtlich geprüft werden soll. Die Bearbeitung eines Antrags auf Vorbescheid ist gebührenpflichtig. Die Verwaltungsgebühr ist abhängig von den Rohbau- bzw. Herstellungskosten des Objekts. Bei einem später entsprechend eingereichten Bauantrag wird die Vorbescheidgebühr zur Hälfte auf die Baugenehmigungsgebühr angerechnet! Die zweijährige Geltungsdauer des Vorbescheides kann auf formlosen schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr, auch rückwirkend, verlängert werden; die Verwaltungsgebühr für diese Entscheidung beträgt 20 % der für den Vorbescheid erhobenen Gebühr.

Freistellungsverfahren

Gemäß § 67 Bauordnung (BauO NRW) bedürfen die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden (außer Hochhäuser) im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes keiner Baugenehmigung, wenn folgende drei Bedingungen erfüllt sind:

1. Die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften, wie z. B. eine Gestaltungsatzung, werden vollständig eingehalten.
2. Die Erschließung, also Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung des Baugrundstückes, ist gesichert.
3. Die jeweilige Stadt oder Gemeinde erklärt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Alle drei vorgenannten Bedingungen müssen erfüllt sein, damit ein Bauvorhaben genehmigungsfrei ist. Auch bei diesen Vorhaben sind die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten. In Zweifelsfällen sollte vor Bauausführung bei der Baugenehmigungsbehörde nachgefragt werden, insbesondere bei Fragen zu Festsetzungen des Bebauungsplanes oder des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Verantwortung liegt aber bei der Entwurfsverfasserin bzw. dem Entwurfsverfasser. Sollten der Baugenehmigungsbehörde Verstöße gegen geltendes Baurecht bekannt werden, kann sie nach pflichtgemäßem Ermessen die Einstellung der Bauarbeiten anordnen. Die

oben erläuterte Genehmigungsfreiheit für Wohngebäude umfasst auch Carports, Garagen sowie Nebengebäude und -anlagen.

Die Genehmigungsfreiheit bedeutet allerdings nicht, dass Sie ohne weiteres mit den Bauarbeiten beginnen können. Vorher müssen Sie zusammen mit einem ausgefüllten amtlichen Formular, das Sie bei den Stadt- und Gemeindeverwaltungen erhalten, einen Lageplan, eine Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, Bauzeichnungen, einen rechnerischen Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthalts-

Gesellschaft für Geologie und Umwelt

Diplom-Geologe / European Geologist

Hubert Wolfgarten GmbH

Baugrund
Altlasten • Hydrologie
Rückbau • Geothermie
Arbeitssicherheit / Koordinator

Bergstraße 7 • D-52391 Vettweiß
Telefon: +49 (0)2252 14 56 • Fax: +49 (0)2252 83 47 70
Mobil: 0170 - 1 73 63 65
info@geologe-wolfgarten • www.geologe-wolfgarten.de



FAVORIT
MASSIVHAUS

KfW 70 Energiesparhaus

Vertriebspartner:
Roth Immobilien
Karl Rudolf Roth
Melatener Weg 14c
52074 Aachen



Tel.: 02 41 / 89 40 900
Mobil: 01 72 / 26 09 558
immobilien-roth@t-online.de

www.favorit-haus.de

Bauordnungsrecht und Baugenehmigungsverfahren

raumes sowie einen Erhebungsbogen für die Baustatistik bei der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde einreichen. Es gibt nun drei mögliche Verfahrensabläufe:

1. Teilt Ihnen die Stadt bzw. Gemeinde innerhalb eines Monats schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, dann dürfen Sie nach vorheriger Unterrichtung der Eigentümer/innen und/oder Erbbauberechtigten angrenzender Grundstücke (Angrenzer) unverzüglich mit dem Bau beginnen. Dies ist der vom Gesetzgeber erwünschte Normalfall. Der Baubeginn ist der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen. Die Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.
2. Die Stadt bzw. Gemeinde kann innerhalb der Monatsfrist ein Baugenehmigungsverfahren verlangen, wenn sie beabsichtigt, eine Veränderungssperre zu beschließen oder eine Zurückstellung des Baugesuchs zu beantragen, oder wenn sie es aus anderen Gründen für erforderlich hält. Sollte die Stadt bzw. Gemeinde erklären, dass das (vereinfachte) Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, werden Ihnen die Bauvorlagen mit dieser Erklärung zurückgegeben. Dann müssen Sie einen Bauantrag mit den hierfür erforderlichen Bauvorlagen in dreifacher Ausfertigung bei der für Sie zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde einreichen. Sie können aber bereits auf dem Antragsformular bestimmen, dass in diesem Fall die Bauvorlagen als Bauantrag zu behandeln sind. Die Stadt bzw. Gemeinde leitet die Bauvorlagen mit ihrer Stellungnahme dann an die zuständige Baugenehmigungsbehörde weiter (in Düren und Jülich die Stadt selbst, im restlichen

Kreisgebiet die Kreisverwaltung Düren, Amt für Recht, Bauordnung und Wohnungswesen).

3. Wenn die Stadt bzw. Gemeinde die Monatsfrist verstreichen lässt, dürfen Sie nach vorheriger Information der Angrenzer mit dem Bauvorhaben beginnen; der Baubeginn ist auch der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen. Die Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Das Freistellungsverfahren soll nach Auskunft des Bauministeriums in NRW mit der Novellierung der Bauordnung 2015 entfallen. Wenn Sie es wünschen, ist es auch möglich zu beantragen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Sie haben also die Wahlmöglichkeit zwischen Freistellungsverfahren und vereinfachtem Genehmigungsverfahren. Ihre Entwurfsverfasserin bzw. Ihr Entwurfsverfasser muss bauvorlageberechtigt sein, also z. B. die Berufsbezeichnung "Architektin" bzw. "Architekt" führen; aber auch Bauingenieure und Bauingenieurinnen mit zweijähriger Berufspraxis in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden und Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer sind bauvorlageberechtigt, wenn sie einen entsprechenden Nachweis der Ingenieurkammer beibringen.

Genehmigungsfreie einfache Vorhaben

Viele kleinere Vorhaben können gemäß § 65 BauO NRW genehmigungsfrei errichtet werden. Aus der Liste mit 49 verschiedenen Vorhaben seien einige Beispiele genannt: Nebengebäude bis zu 30 cbm umbautem Raum, Gartenlauben in Kleingartenanlagen, Einfriedungen innerorts

bis zu 2,0 m Höhe an der Nachbargrenze und bis zu 1,0 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen, Stützmauern bis zu 2,0 m Höhe, Satellitenantennen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m, Stellplätze für Pkw und Motorräder bis zu insgesamt 100 qm, Wasserbecken bis zu 100 cbm Fassungsvermögen, Baugerüste, Solarenergieanlagen. In diesen Fällen benötigen Sie zwar keine Baugenehmigung; die materiellrechtlichen Bauvorschriften sind gleichwohl zu beachten (wie z.B. die Unzulässigkeit der Bebauung im Außenbereich, Einhalten der Abstandsflächen etc). Auch bestimmte bauliche Veränderungen innerhalb von Gebäuden sind genehmigungsfrei. Sobald aber die Standsicherheit des Gebäudes berührt wird, muss

ein/e Sachkundige/r die Ungefährlichkeit der Maßnahme schriftlich bescheinigen. Weiterhin bedürfen bestimmte Abbruchvorhaben keiner Genehmigung z. B. Gebäude bis zu 300 cbm umbautem Raum, Mauern und Einfriedungen, Schwimmbecken. Schließlich sind auch haustechnische Anlagen wie z. B. Heizungsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen und Wärmepumpen genehmigungsfrei. Vor deren erstmaliger Benutzung hat sich aber der/die Bauherr/in Bescheinigungen der ausführenden Fachfirmen vorlegen zu lassen. In Zweifelsfällen empfiehlt es sich, bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachzufragen, ob eine beabsichtigte Maßnahme genehmigungsfrei und an der konkreten Stelle zulässig ist.



GILLES
Kanaltechnik

- Kanalreinigung
- TV-Kanaluntersuchung
- Dichtigkeitsprüfung
- Kurzlinersanierung
- Inlinersanierung
- Schachtsanierung



ZERTIFIZIERTER KANAL-SANIERUNGS-BERATER

Gilles Kanaltechnik GmbH & Co. KG
Johannes Gilles
Klosterweg 7
52396 Heimbach-Vlatten

Tel.: 0 24 25/90 37-22
Fax: 0 24 25/90 37-23
www.gilles-kanaltechnik.de
E-Mail: info@gilles-kanaltechnik.de

Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren

Für Wohnbauvorhaben (außer Hochhäusern), die im unbeplanten Innenbereich (kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden) oder im Außenbereich errichtet werden sollen oder bei denen nicht alle drei Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit erfüllt sind, ist eine Baugenehmigung erforderlich. Diese ist förmlich bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen. Bei den zeichnerischen Darstellungen im Lageplan und in den Bauzeichnungen müssen einheitlich vorgeschriebene Zeichen verwendet werden, die in den Anlagen zur Bauprüfverordnung aufgeführt sind. Alle Bauvorlagen müssen von einem oder einer Entwurfsverfasser/in unterschrieben werden, der/die bauvorlageberechtigt ist, also z. B. die Berufsbezeichnung "Architektin" bzw. "Architekt" führt oder als Bauingenieur/in Mitglied in einer Ingenieurkammer ist und von der Kammer den Nachweis der Bauvorlageberechtigung vorzeigen kann. Der Bauantrag muss von Ihnen als Bauherr/in und von Ihrem/Ihrer Entwurfsverfasser/in unterschrieben werden. Der Bauantrag ist mit allen Bauvorlagen in dreifacher Ausfertigung direkt beim Kreis Düren einzureichen; die Zahl der Ausfertigungen erklärt sich wie folgt:

Sie als Bauherr/in erhalten die Baugenehmigung im Original mit geprüften Bauvorlagen zugestellt. Die Zweitausfertigung mit allen abgestempelten Bauvorlagen erhält Ihre Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung und eine Ausfertigung verbleibt in der Bauakte. Soll das Bauvorhaben im Stadtgebiet einer der Städte Düren und Jülich, die für ihr Stadtgebiet jeweils selbst Untere Bauaufsichtsbehörde sind, verwirklicht werden, ist der Bauantrag bei der betroffenen Stadt nur in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Sie erhalten von

der Baugenehmigungsbehörde eine Eingangsbestätigung, der sie auch entnehmen können, ob noch Bauvorlagen nachzureichen sind, ob ggfls. noch andere Behörden, z. B. Staatliches Umweltamt, Untere Landschaftsbehörde etc. im Genehmigungsverfahren beteiligt werden müssen und eventuell weitere gesonderte Zustimmungen, Erlaubnisse oder Genehmigungen anderer Behörden erforderlich werden und welche Sachverständige hinzu zu ziehen sind.

Beschleunigung des Verfahrens:

Insbesondere bei gewerblichen Bauvorhaben sowie Vorhaben im Außenbereich ist es erforderlich, dass neben der jeweiligen Stadt oder Gemeinde noch verschiedene Fachbehörden beteiligt werden. Hier empfiehlt es sich bereits bei Antragstellung ausreichend Antragsausfertigungen beizufügen, damit die Beteiligung der Fachbehörden parallel laufen kann. Nutzen Sie auch hier das Beratungsangebot der Baugenehmigungsbehörde. Die genaue Anzahl der einzureichenden Antragsausfertigungen für den Einzelfall sollte durch eine fernmündliche Anfrage bei dem zuständigen Sachbearbeiter geklärt werden. Die Baugenehmigungsbehörde soll nach der Landesbauordnung (§ 72 Absatz 1) den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. Um den mit einer Zurückweisung Ihres Bauantrags verbundenen unnötigen Zeit- und Kostenaufwand zu vermeiden kann nur dringend empfohlen werden den Bauantrag mit vollständigen mängelfreien Bauvorlagen einzureichen. Die nötige Sorgfalt erspart Ihnen Zeit und Geld. Unmittelbar nach der Eingangs- und Vollständigkeitsprüfung leitet der Kreis Düren eine Ausfertigung Ihres Bauantrages mit den Bauvorlagen der jeweiligen Stadt oder Gemeinde zur Erteilung des Einvernehmens bzw. zur Stellungnahme zu.

Wohngebäude (außer Hochhäuser) werden im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft. Hierbei beschränkt sich die Prüfung auf die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen und der wichtigsten bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Erschließung, Grenzabstände, Gestaltung, Spielfläche für Kleinkinder und Pkw-Stellplätze). Bautechnische Nachweise (Statik, Schallschutz- und Wärmeschutznachweis) müssen erst bei Baubeginn vom Antragsteller eingereicht werden. Die Statik von Wohngebäuden mittlerer Höhe und von Wohngebäuden geringer Höhe mit mehr als zwei Wohnungen muss von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit geprüft sein. Bei einem Ein-/Zweifamilienhaus reichen ungeprüfte Statik, Schall- und Wärmeschutznachweis aus.

Die Baugenehmigung wird mit Nebenbestimmungen – Auflagen und ggfls. Bedingungen – und eventuell zusätzlichen Hinweisen erteilt und ist drei Jahre gültig. Die Gültigkeitsdauer kann auf formlosen schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr, auch rückwirkend, verlängert werden. Die Baugenehmigung erlischt, wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen wird. Dann ist für den Weiterbau ebenfalls die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung erforderlich.

Die Bearbeitung Ihres Bauantrages ist gebührenpflichtig, wobei sich die Verwaltungsgebühr nach der Größe des Bauvorhabens – cbm umbauter Raum – bemisst. Zur Zeit beträgt beispielsweise die Baugenehmigungsgebühr für ein Einfamilienhaus mit 1.000 cbm umbautem Raum ca. 700,- Euro. Die Gebühr wird in einem Bescheid zusammen mit der Erteilung der Baugenehmigung erhoben. Für die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung wird jeweils 1/5 der Genehmigungsgebühr erhoben.



Weitere Genehmigungsverfahren

Bei allen in den vorangegangenen Kapiteln nicht erwähnten Bauvorhaben, wie z. B. kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern, gewerblichen Bauvorhaben (Lagerhallen, Bürogebäuden) muss ein in der Bauordnung näher beschriebenes gesondertes Verfahren durchgeführt werden, für das die vorgenannten erleichterten Vorschriften nicht gelten. Ihre Untere Bauaufsichtsbehörde gibt Ihnen gerne Auskunft über die benötigten Unterlagen und die zu beachtenden Rechtsvorschriften.

Verfahrensgang

Der Verfahrensgang bei einem Bauantrag läuft dergestalt ab, dass der Antrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingereicht wird, ein Aktenzeichen erhält, auf Vollständigkeit überprüft und die Übereinstimmung mit den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorschriften geprüft wird.

Sind bei der Vorprüfung keine Mängel ersichtlich bzw. eventuell fehlende Unterlagen zwischenzeitlich eingetroffen, werden die Stellungnahmen der Gemeinde und der extern oder der intern zu beteiligenden Fachämter eingeholt. Wann die Baugenehmigung erteilt werden kann, hängt im Wesentlichen davon ab, welche rechtlichen und technischen Probleme der Antrag aufwirft. Verzögerungen können insbesondere dann auftreten, wenn:

- zwingende baurechtliche Vorschriften dem Vorhaben entgegenstehen und eine Umplanung erforderlich machen;
- eine Befreiung erforderlich ist, die nur in besonderen Ausnahmefällen gewährt werden kann und mit einer sorgfältigen Prüfung verbunden ist;
- zusätzliche Fachbehörden beteiligt werden müssen;
- im Außenbereich gebaut werden soll. Der Außenbereich soll nämlich weitgehend von einer Bebauung freigehalten werden. Hier dürfen in der Regel nur sog. privilegierte Vorhaben (z.B. der Land- und Forstwirtschaft u.ä.) errichtet werden.

Handelt es sich bei dem Gebäude um ein (Bau-) Denkmal bzw. liegt das Bauvorhaben in einem Denkmalbereich, so sind alle Veränderungen genehmigungspflichtig. Über die Genehmigung entscheidet die Untere Denkmalbehörde (Stadt oder Gemeinde) im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde (Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege). Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst die Untere Bauaufsichtsbehörde diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung, sofern dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Soweit Sie im Rahmen Ihres Bauvorhabens konkrete Fragen haben, können Sie sich selbstverständlich auch jederzeit an die Mitarbeiter des Bauordnungsamtes der Kreisverwaltung Düren wenden. Soweit Sie per E-Mail den für Sie zuständigen Mitarbeiter erreichen wollen, sollten Sie die Internetseite des Kreises Düren unter www.kreis-dueren.de aufrufen. Dort wird Ihnen unter "Kreisverwaltung Intern" die Möglichkeit geboten, sich direkt per E-Mail an den/ie jeweilige/n Mitarbeiter/in zu wenden. Unter der genannten Internetseite besteht auch die Möglichkeit sämtliche für die Einreichung von Bauvorlagen benötigten Formulare herunter zu laden.

Ökologisches Bauen

Unsere natürliche Umwelt zu schützen und zu pflegen ist eine der wesentlichen Herausforderungen unserer Zeit. Das ökologische Bauen leistet einen wichtigen Beitrag die Umwelt im Einklang mit dem Naturhaushalt zu gestalten und mit den Ressourcen schonend umzugehen. Wesentliche Ziele im Sinne einer ökologischen Kreislaufwirtschaft sind neben den bautechnischen Aspekten der sparsame Umgang mit Boden, Wasser und Energie, das Schonen von Freiflächen und Biotopen, das Vermeiden von Bauabfällen und Bodenaushub, die Wiederverwertung und ihre ökologisch vertretbare Entsorgung. In der Landesbauordnung NRW sind diese Ziele zur Grundanforderung für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung von baulichen Anlagen aufgenommen worden, vgl. § 3 BauO NRW.

Regenerative Energiesysteme

Anstelle fossiler Brennstoffe wie Gas, Öl und Kohle bieten sich verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien an:

- Solaranlagen
Die Sonnenenergie kann mit Sonnenkollektoren (Sonnenenergie wird im Wärmespeicher gesammelt) oder mit einer
- Fotovoltaikanlage
(Sonnenenergie wird direkt in Strom umgewandelt) genutzt werden.
- Windenergieanlagen
Mit Hilfe von Windkraftträdern wird an dafür günstigen Standorten Strom erzeugt.
- Wärmepumpen
Mit Hilfe von Wärmepumpen kann je nach Leistungspotential und Anzahl ca. 3/4 der benötigten Nutzwärme aus der Umwelt entnommen werden.
- Blockheizkraftwerke
Diese eignen sich u. a. für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen ab einer Größe von ca. 20 Wohneinheiten.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle informiert unter www.bafa.de über Förderprogramme für Heizen mit erneuerbaren Energien.

Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖbVi)

Er ist in allen grundstücksrelevanten Angelegenheiten ein kompetenter Ansprechpartner für den Bauherren. Als Organ des öffentlichen Vermessungswesens führt der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Katastervermessungen wie Grundstücksteilungen, Grenzvermessungen und die gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeeinemessung durch. Aufgrund seiner Berufsordnung ist er berechtigt auf allen Gebieten des Vermessungswesens tätig zu werden.



Er erstellt den amtlichen Lageplan und beurkundet durch sein Dienstsiegel, dass das Bauvorhaben in seiner Lage und seinen Abmessungen dem geltenden Baurecht entspricht. Er überträgt das geplante Bauvorhaben lage- und höhenmäßig auf das Baugrundstück (Grobabsteckung für die Baugrube, Feinabsteckung auf das Schnurgerüst).

Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur garantiert dem Bauherren eine unabhängige Kontrolle und gibt dem Bauherren eine größtmögliche Sicherheit für die Realisierung seines Bauvorhabens.

Der Architekt

Bei der gesamten Bauausführung fällt dem Architekten bzw. dem von Ihnen benannten Bauleiter eine Schlüsselrolle zu: Er überwacht die Arbeit der Handwerker in vierfacher Hinsicht:

- Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik und der Bauvorschriften
- Ausführung entsprechend den besonderen vertraglichen Vereinbarungen
- Unverzügliche Behebung etwaiger Mängel durch den jeweiligen Verantwortlichen
- Prüfung der Baurechnungen

Die Überwachung der Handwerker erfordert eine häufige Anwesenheit auf der Baustelle. Wenn Sie Ihren Architekten selten "an der Front" sehen ist das kein gutes Zeichen und Sie können möglicherweise den ersten Bauschaden alsbald erwarten. Eine weitere Aufgabe des Architekten ist die Koordination der Handwerkerleistungen. Wenn z. B. der Heizungsmonteur noch auf den Maurer warten muss und dadurch Wartezeiten entstehen, dann kosten die nicht nur Nerven sondern i.d.R. auch Geld.

Wollen Sie einzelne Leistungen selbst oder durch Nachbarschafts- und Verwandtenhilfe erbringen, kommt es darauf an, dass diese Arbeiten vom zeitlichen Ablauf her genau über den Architekten mit den anderen Bauhandwerkern abgestimmt sind. Derartige Nachbarschafts- und Verwandtenhilfe ist natürlich zulässig, insbesondere die gegenseitige Hilfe bei der Erstellung von Einfamilienhäusern. Dringend zu warnen ist jedoch vor der Beschäftigung von Schwarzarbeitern. Die Beschäftigung ist einerseits verboten und strafbar, andererseits für den Bauherrn aber auch deshalb



wenig zu empfehlen, weil gegen den Schwarzarbeiter bei schlechter Arbeit keine Gewährleistungsansprüche durchgesetzt werden können. Die etwas billigere Arbeit kann den Bauherrn teuer zu stehen kommen. Die Beschäftigung von Schwarzarbeitern stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Darüber hinaus können auf Sie als Bauherrn bei Unfällen auf der Baustelle erhebliche Schadenersatzansprüche zukommen. Der Umgang mit Bauhandwerkern verlangt Fingerspitzengefühl. Deshalb können Sie sich nicht oft genug - am besten zusammen mit Ihrem Architekten - auf der Baustelle sehen lassen. Präsenz ist alles. Führen Sie während der gesamten Bauzeit einen Notizblock mit sich, in welchem sie Termine, Besprechungen, Ideen, Reklamationen etc. sofort eintragen können; Erledigtes streichen Sie aus, Unerledigtes besprechen Sie mit Ihrem Architekten.

Mängel – unerfreulich, aber nicht selten

Zeigt sich am Bau ein Mangel, so bedarf es meist einer genauen Untersuchung um festzustellen, durch welche mangelhafte Werkleistung er verursacht ist und gegen wen Sie Ihren Anspruch auf Mängelbeseitigung haben. In schwierigen Fällen ist die Einschaltung eines Bausachverständigen zu empfehlen. Der Architekt ist zu dieser Überprüfung zwar

durchaus fähig, jedoch fehlt ihm die notwendige Neutralität, weil er selbst als Verantwortlicher für den Mangel in Betracht kommen kann. Schäden während der Bauzeit, für die sich ein Verursacher nicht feststellen lässt, können Sie durch eine Bauwesenversicherung abdecken. Solange Sie von einem Bauhandwerker keinen schriftlichen Hinweis erhalten haben, dass er gegen diese oder jene Planung oder Ausführung fachliche Bedenken erhebt, können Sie von der (Mit-)Verantwortung des Handwerkers ausgehen. Er ist zur Abgabe einer solchen Erklärung verpflichtet. Mit dem Tag der Abnahme der jeweiligen Handwerkerleistung beginnt die Gewährleistungsfrist, innerhalb der Sie jederzeit die Beseitigung aufgetretener Mängel verlangen können. Die Dauer der Gewährleistungspflicht ist von der Rechtsgrundlage des Bauvertrages mit der Handwerksfirma abhängig und beträgt mindestens zwei Jahre. Lässt Ihr Handwerker eine ihm zur Nachbesserung gesetzte Frist ungenutzt verstreichen, können Sie sich an die Konkurrenz wenden. Die Einräumung einer angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung mit der Folge nach Fristablauf einen Dritten mit der Mängelbeseitigung zu beauftragen sollte in jedem Fall schriftlich erfolgen. Lässt sich nach Feststellung der Ursache und der Verantwortlichkeit eine Mängelbeseitigung ausnahmsweise nicht durchsetzen, so sind gerichtliche Maßnahmen unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes erforderlich. Gehen Sie vor Ablauf der Gewährleistungsfrist die betreffenden Leistungen zusammen mit Ihrem Architekten genau durch um eventuelle Schäden festzustellen und rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Bauschild

Während der Bauzeit ist das der Baugenehmigung beige-fügte Bauschild (Roter Punkt) so anzubringen, dass es von

der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar ist. Es muss folgende Angaben enthalten:

- Bezeichnung des Bauvorhabens
- Namen und Anschrift der Entwurfsverfasser, des Bauleiters und des Unternehmers für den Rohbau.

Die behördlichen Abnahmen und Bauzustandsbesichtigungen dienen lediglich dazu, die Übereinstimmungen Ihres Bauwerkes mit der Baugenehmigung und den Bauvorschriften zu prüfen. Sie sind dagegen grundsätzlich nicht geeignet mangelhafte Handwerkerleistungen festzustellen.

Natur und Landschaft

Mit jeder Verwirklichung eines Bauwunsches wird Landschaftsraum beansprucht, geht Natur verloren. Unser Interesse muss es sein unbebaute Landschaftsbereiche als Voraussetzung für eine intakte Natur und unsere Erholungsansprüche zu erhalten und in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu pflegen und zu entwickeln. Soweit Sie innerhalb von Bebauungsplänen bauen wollen, sind insbesondere bei jüngeren Bebauungsplänen die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt. Ggf. sind für den Bereich Ihres Baugrundstückes Festsetzungen getroffen, die Sie bei der Planung Ihrer Grünanlage zu beachten haben. Auch innerhalb der unbeplanten Ortslagen sollte beachtet werden, dass einheimische Laub- und Strauchgehölze sowie Hochstamm-Obstbäume wieder einen festen Platz finden. Soweit heimische Hecken und Bäume oder auch Obstwiesen vorhanden sind, sollte die Planung immer vom Erhalt des Bestandes ausgehen. Bei zusätzlicher Bepflanzung durch den Bauherrn, vor allem im Bereich der Ortsränder, sollten aus ökologischer Sicht möglichst heimische, bodenständige Gehölze und keine "Exoten" verwendet

werden. Als gliedernde und belebende Elemente tragen Gehölze wesentlich zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft auch in der bebauten Ortslage bei. Neben ihren zahlreichen positiven Wirkungen, wie z. B. Sauerstoffproduktion und Verbesserung des Kleinklimas, bieten sie Lebensräume für viele Tierarten, insbesondere für Vögel. Deshalb sind Bäume zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch und gerade in der Umgebung von Baustellen.

So schreibt die Landesbauordnung vor, dass zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen geschützt und ausreichend bewässert werden müssen. Viele Gemeinden haben ihre Bäume unter den Schutz einer Baumschutzsatzung gestellt. Bauvorhaben in Landschaftsbereichen, die unter Schutz stehen, bedürfen der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde bei der Kreisverwaltung. Nähere Auskünfte und Informationen zu dem Themenbereich erhalten Sie beim Amt für Landschaftspflege und Naturschutz im Kreishaus Düren, Haus Jülich (B) 6. Etage, Zimmer 615, Telefon 02421 222779.

Wasser und Energie

Lassen Sie sich früh genug beraten über wassersparende Armaturen; es gibt viele Techniken um den Warmwasserverbrauch zu reduzieren. Viele planerische Tricks verraten Ihnen Ihr/e Architekt/in. Ihre Regenwasserinstallation sollten Sie so anlegen, dass das Regenwasser aufgefangen und genutzt werden kann. Ein sparsamer und sinnvoller Wasserverbrauch ist nicht nur ein Beitrag zum Umweltschutz, sondern hilft Ihnen bei der Finanzierung. Jeder nicht verbrauchte Liter Trinkwasser erspart Ihnen Wasser- und Abwassergebühren.

Abfall

Beim Bau fällt Bodenaushub an, der auf dem Grundstück oder anderweitig verwertet werden sollte. Durch eine sachgerechte Planung der Aushubmaßnahme sowie der Außenanlagen kann oft ein Großteil des Bodenaushubs auf dem Grundstück verbleiben. Übermengen können auf dafür zugelassenen Deponien oder über die Boden- und Bauschuttbörse entsorgt werden. Die während der Baumaßnahme anfallenden Baustellenabfälle dürfen nicht vergraben oder verbrannt werden. Sie müssen getrennt gesammelt (z. B. unbehandeltes Holz, Schrott, sonstige recycelfähige Abfälle, Bauabfälle zur Beseitigung, schadstoffhaltige Sonderabfälle) und ordnungsgemäß über z.B. einen Containerdienst entsorgt werden. Für spezielle Entsorgungsfragen stehen die kommunalen Abfallberater zur Verfügung. Wird die Entsorgung der Baustellenabfälle jedoch auf den Bauunternehmer vertraglich übertragen, obliegt dem Bauunternehmer die Verantwortung für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung.

“Wildes” Abkippen von Bauabfällen außerhalb von zugelassenen Deponien ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer hohen Geldbuße geahndet werden kann. Es ist daher keine Alternative zur ordnungsgemäßen Trennung und Entsorgung von Abfällen auf der Baustelle. Für die Sammlung der verschiedenen Hausmüllarten benötigen Sie einen geeigneten Abstellplatz für Ihre Mülltonnen. Der Stellplatz für die Abfallbehältnisse sollte nicht zu eng bemessen sein, zumal ein Trend zu 3, mancherorts sogar zu 4 verschiedenen Mülltonnen besteht. Bedenken Sie auch, dass für die separate Sammlung schon in der Wohnung (z. B. in der Küche) Platz für die Abfallgefäße zur Vorsortierung eingeplant werden muss.

Bei der Pflege Ihrer Außenanlagen fallen regelmäßig Grünabfälle an. Für deren Kompostierung sollte an geeigneter Stelle ein Platz für mindestens 2 Kompostkisten vorhanden sein. Der Fachhandel bietet aber auch platzsparende Schnellkomposter an. Zum Schreddern von Strauch- und Heckenschnitt ist ein außen liegender Stromanschluss von Vorteil.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt bei Ihrer Gemeinde. Entsprechend der Satzung haben Sie den Anschluss an die Kanalisation herzustellen. Der Landesgesetzgeber verzichtet nur unter engen und streng zu prüfenden Voraussetzungen auf einen Kanalanschluss (Außenbereich, Kostenvergleich für Befreiung der Gemeinde von der Beseitigungspflicht).

Erkundigen Sie sich im Zweifelsfall rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde: Telefon 02421 22-2682.

Abflusslose, sogenannte geschlossene Gruben zum Auffangen des Abwassers können unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Bedenken Sie bitte früh genug die damit verbundenen hohen Abfuhrkosten, die sich schon nach kurzer Zeit als hohe Belastung herausstellen können. Da die Gemeinden für die Entleerung der Gruben zuständig sind, ist eine Abstimmung mit deren Bauabteilung zu empfehlen. Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen von Neubauvorhaben dürfen nach § 51 a. Landeswassergesetz NRW grundsätzlich nicht mehr der Kanalisation zugeführt werden, sondern sollen vorrangig dezentral auf dem Baugrundstück versickert werden. Je nach Art der Beseitigung ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim Kreis Düren, Untere Was-

serbehörde, beantragt werden muss. Weitere Auskünfte sowie Merkblätter und Antragsformulare erhalten Sie bei Ihrer Gemeinde oder bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Düren.



Denkmalschutz

Der Schutz und die Erhaltung von Baudenkmalern ist seit in Kraft treten des ersten Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahre 1980 gesetzlich geregelt. Dabei geht es heute nicht mehr um einige historische Prunkstücke wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit. Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Auch wecken sie bei den Bürgerinnen und Bürgern Erinnerungen, Vertrautheit und Heimatgefühl. Der/dem Eigentümer/in eines Denkmals eröffnet sich die Möglichkeit ein ungewöhnliches Ambiente für das Zuhause zu schaffen, soweit es für das Denkmal verträglich ist.

Die Städte und Gemeinden als zuständige Untere Denkmalbehörden sind nach dem Denkmalschutzgesetz verpflichtet, Gebäude, die nach fachlich fundierter Auffassung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege in 50259 Pulheim, Ehrenfriedstr. 19 (Tel. 0 22 34/98 54-0) Denkmaleigenschaft besitzen in die örtliche Denkmalliste einzutragen. In diesen Verfahren werden auch die Eigentümerinnen und Eigentümer frühzeitig beteiligt. Diese können im Übrigen auch selbst eine solche Unterschutzstellung beantragen.

Veränderungen an Baudenkmalern – auch solche, für die keine Baugenehmigung erforderlich sind – bedürfen einer besonderen denkmalrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde zu beantragen ist. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen umfasst die Baugenehmigung auch die denkmalrechtliche Erlaubnis der Kommune, wenn nicht ausdrücklich eine gesonderte Erlaub-

nis beantragt wird. Im Übrigen wird die denkmalrechtliche Erlaubnis im Benehmen mit der Denkmalschutzfachbehörde – dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege – von der Unteren Denkmalbehörde erteilt. Es empfiehlt sich schon in einem frühen Planungsstadium die Stadt bzw. Gemeinde auch bezüglich denkmalrechtlicher Fragen zu beteiligen, da bauliche Veränderungen oder gar Anbauvorhaben zwangsläufig in die Substanz eines Baudenkmals eingreifen. Auch bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines Baudenkmals, z. B. der Neubau eines Wohnhauses, bedürfen der o. g. denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bei Ausschachtungsarbeiten kann man auf Bodenablagerungen stoßen, die Bodendenkmäler sein können. In einem solchen Fall ist sofort die Stadt bzw. Gemeinde als Untere Denkmalbehörde zu informieren, damit diese ihrerseits dann umgehend das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in 53115 Bonn, Endericher Str. 133 (Tel: 02 28/ 98 34-0) als zuständige Fachbehörde benachrichtigen kann.

Sicherheitsvorkehrungen

Wer viel Zeit und Geld in die Verwirklichung seines Eigenheims investiert hat, möchte anschließend auch sicher darin wohnen. Daher empfiehlt die Polizei schon vor der Bauausführung Sicherheitsvorkehrungen einzuplanen und bei den Ausschreibungen zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die Schwachstellen beim Haus und ihre Sicherungsmöglichkeiten kurz aufgeführt.

Sichere Haustüre: Türrahmen, Türblätter, Türbänder, Schlösser, Schließbleche und Beschläge müssen besondere Sicherheitsanforderungen erfüllen.

Sichere Fenster, Balkon- und Terrassentüren: Einbruchhemmende Drehkippbeschläge erhöhen den Schutz, Fenster- und Türgriffe sollten abschließbar sein.

Sichere Keller- oder Hintertüren: Der Sicherheitsstandard sollte grundsätzlich dem der Eingangstür entsprechen. Es bieten sich hier preisgünstigere Möglichkeiten durch Querriegel o. ä. an.

Sichere Kellerfenster: Einbruchsicherung ist durch die Montage von im Mauerwerk verankerten Kellerfenstergittern oder durch Befestigung der Kellerfensterroste im unteren Mauerwerk des Schachtes möglich.

Bei den Installationsarbeiten sollten Sie darauf achten, dass der Telefonhauptanschluss im Schlafzimmer eingebaut wird und eine Außenbeleuchtung mit Strahler (mindestens 500 Watt Leistung) und Bewegungsmelder angebracht werden.

Mehraufwendungen in diesem Bereich schützen Sie vor unliebsamen Überraschungen und machen sich im wahrsten Sinne des Wortes mit Sicherheit bezahlt.

Umfassende Informationen erhalten Sie im Rahmen einer eingehenden kostenlosen Beratung durch die Kreispolizeibehörde Düren. Im Rahmen der Beratung ist auch eine Besichtigung vor Ort möglich, wenn ein bereits vorhandenes Gebäude sicherheitstechnisch nachgerüstet werden soll. Lassen Sie sich von der Kreispolizeibehörde – Kommissariat Vorbeugung – Sachbearbeiter Einbruchschutz Telefon 02421 9498711 beraten.

Der Bau ist fertig - Abnahme des Baus

Mit der Leistung der letzten Schlusszahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlun-



gen, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, Restforderungen geltend zu machen.

Nach der Abnahme gilt die Garantiefrist bei VOB-Verträgen von 2 Jahre, nach BGB-Verträgen sind es 5 Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

Mängel am Bau? – Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch beim besten Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage die

anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nicht ganz vermeiden lassen. Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muss er den Handwerker schriftlich auffordern die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter die Mängel zu beseitigen kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen. Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig.

Streitende Parteien können auch vereinbaren ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

Schlussabnahme durch die Genehmigungsbehörde:

Für genehmigungspflichtige Vorhaben erfolgen für den Rohbau bzw. das fertiggestellte Gebäude Bauzustandsbesichtigungen, deren Umfang im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde liegen. Die Fertigstellung des Rohbaues bzw. die abschließende Fertigstellung ist der Bauaufsicht durch den Bauherrn eine Woche vorher anzuzeigen. Entsprechende Vordrucke liegen der Baugenehmigung bei. Der Mitarbeiter der Bauaufsicht vergewissert sich dabei, ob die Beschaffenheit des Rohbaues eine Fertigstellung gestattet.

Bei der Fertigstellungsbesichtigung wird geprüft, ob der Endzustand des Baues eine Benutzung erlaubt. Die entsprechenden amtlichen Bescheinigungen werden nur auf Verlangen des Bauherrn ausgestellt. Die Zustandsbesichtigungen sind gebührenpflichtig.

Einmessung des errichteten Gebäudes:

Nach der Errichtung eines Gebäudes oder einer grundrissverändernden Baumaßnahme an Ihrem Gebäude sind Sie gesetzlich verpflichtet das Gebäude durch eine dazu befugte Stelle (Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Düren oder Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur) einmessen zu lassen. Die Ergebnisse dieser Einmessung werden anschließend in die amtlichen Nachweise des Liegenschaftskatasters übernommen.

Viel Erfolg bei Ihren weiteren Überlegungen und Aktivitäten zu Kauf, Bau oder Umbau Ihres Hauses wünscht Ihnen das technische Dezernat der Kreisverwaltung Düren.

Beim 2. x einfach schlechter.



Beim 2. x genauso gut.



In Kunststofffenstern steckt PVC. Ein Werkstoff mit hervorragenden Materialeigenschaften wie Langlebigkeit oder Witterungsbeständigkeit. Und mit einer positiven Ökobilanz. Denn Kunststofffenster können wiederverwertet werden. Beim Recyceln wird sortenreines PVC zurückgewonnen und der Fensterprofil-Produktion erneut zugeführt. Dafür sorgen professionelle Recyclingtechnik. Und Ihre Unterstützung. www.rewindo.de/Infoline 0228. 921 28 30

 **Rewindo**
Fenster-Recycling-Service



Individuelle Planung
Architekturleistungen von der
Entwurfplanung bis zur Bauüberwachung

Generalplanerische Leistungen
Projektsteuerung
Wärmeschutznachweise nach ENEC
3D-Animationen

Neubau & Bauen im Bestand



Architekturbüro
Peter Holdenried
Dipl.-Ing. Architekt

Mitglied der Architektenkammer NW

In den Wingerten 11
52396 Heimbach
www.abph.de

Tel. 0 24 46 / 91 10 99
Fax. 0 24 46 / 91 10 56
buero@abph.de

Wir bieten jedem die Vorsorge, die zu seinem Leben passt.



Absicherung

Finanzielle Unabhängigkeit und Wohlbefinden heute und im Alter sichern.



Wohneigentum

In den eigenen vier Wänden leben.



Risikoschutz

Vermögen und Eigentum schützen.



Vermögensbildung

Finanzielle Ziele sichern und Vermögen aufbauen.

Als Ihre Vorsorge-Spezialisten vor Ort bieten wir Ihnen das komplette Vorsorge-Angebot aus einer Hand.

Wir informieren und beraten Sie ganz individuell. Sie erhalten von uns maßgeschneiderte Lösungen für Ihren konkreten Bedarf.

Sprechen Sie gleich mit uns – es lohnt sich für Sie!

**Alles aus
einer Hand!**

Regionalverkaufsleitung Armin Wildschütz und Team

Wüstenrot Service-Center

Kölnstraße 50 · 52351 Düren

Telefon 02421 13294 · Mobil 0171 9950046

armin.wildschuetz@wuestenrot.de



**wüstenrot
württembergische**

Der Vorsorge-Spezialist