



# Planen · Bauen · Sanieren 2010/2011



# “Ein Zimmer für Paul.”



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei

Sprechen Sie mit uns über Ihre Ideen und Wünsche.  
Besuchen Sie unsere kompetenten Beratungs-Teams in Norderstedt.  
Filialen: Rathausallee 39 & Marktplatz 7-9

**Schwäbisch Hall**  
Auf diese Steine können Sie bauen



**VOLKSBANK**  
NORDERSTEDT







## LIEBE BÜRGERINNEN UND BÜRGER, LIEBE BAUINTERESSENTEN!

Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Die eigene Wohnung, das eigene Haus – kein anderer Raum bietet uns ein vergleichbar hohes Maß an privater Gestaltungsfreiheit. Jeder hat seine ganz eigene und besondere Vorstellung davon, wie die Wohnung und deren Umfeld aus sehen soll. Auch die Wahl des Wohnortes und der Wohnform ist immer von ganz individuellen, persönlichen Einstellungen und Wünschen abhängig. Wohnen in Norderstedt heißt wohnen im Grünen mit allen Vorzügen einer wachsenden Stadt mit 75.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, der fünftgrößten Stadt Schleswig-Holsteins. Zahlreiche Freizeit-, Sport-, Kultur- und Erholungsmöglichkeiten innerhalb der Stadt und die gute Verkehrsanbindung zur Hansestadt Hamburg machen Norderstedt zu einem attraktiven Standort zum Wohnen und Leben in der Metropolregion Hamburg.

In den nächsten Jahren werden in Norderstedt zahlreiche neue Wohneinheiten, insbesondere in den großen Neubaugebieten Garstedter Dreieck, Friedrichsgabe-Nord entstehen.

Aber auch die Anzahl der „Altbausanierungen“ gewinnt seit Jahren an Bedeutung.



Klimawandel, knapper werdende Ressourcen und die ständig steigenden Energiepreise machen uns deutlich, wie wichtig es ist, gerade auch zum Thema Bauen und Wohnen unseren Beitrag zum Energiesparen und damit zum aktiven Klimaschutz zu leisten. Inhaltlicher Schwerpunkt dieser Baubroschüre ist der Bereich „Zukunftsorientiertes Bauen“. Sie finden hier viele Tipps und Anregungen rund um das Thema „Bauen, Modernisieren und Sanieren“.

Die 4. Auflage unserer Baubroschüre soll Ihnen helfen, Ihre „eigenen vier Wände“ zu planen und zu realisieren. Ich hoffe, dass wir Ihnen auf dem Weg zum Traumhaus oder der Traumwohnung mit dieser Broschüre viele Informationen und Anregungen geben können. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter meines Hauses stehen Ihnen dabei sehr gerne beratend zur Seite – sprechen Sie uns an.

Ihr

*Hans-Joachim Grote*  
Hans-Joachim Grote  
Oberbürgermeister

# Inhaltsverzeichnis

<u>Bezeichnung</u>	<u>Seite</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Seite</u>
Vorwort.....	1	Wie will ich wohnen? .....	10
Branche/Impressum.....	4	<input type="checkbox"/> Randbedingungen .....	10
Ansprechstationen/Zuständigkeiten .....	5	Baugrundstücke .....	14
Norderstedt im Porträt .....	8	<input type="checkbox"/> Grundstückserwerb.....	15
Egno .....	9	<input type="checkbox"/> Erbbaurecht.....	16
Frederikspark.....	9	<input type="checkbox"/> Altlasten .....	16
		<input type="checkbox"/> Erschließung.....	17
		Zukunftsorientiertes Bauen .....	19
		<input type="checkbox"/> Energiesparen.....	20
		<input type="checkbox"/> Sonnenenergienutzung.....	22



Als Fachhändler mit einer Erfahrung von über 20 Jahren stehen wir Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Ideen mit unserer Kompetenz und Erfahrung gern zur Seite und begleiten Sie von der ersten Beratung bis zur Umsetzung Ihres Bauvorhabens vor Ort. Wir liefern und montieren:

- Qualitäts-Fenster aus Holz, Kunststoff und Aluminium  
z. B. Novaline – mehr Glas weniger Rahmen
- Haustüren
- Wintergärten
- Balkonverglasungen
- Terrassenüberdachungen
- Markisen
- Klappläden
- Rollläden

Für Fragen und Angebotswünsche erreichen Sie uns unter:  
 Optimal Bautechnik GmbH · Ulzburger Straße 342 · 22846 Norderstedt  
 Tel. 0 40-5 23 60 60 · Fax 0 40-5 28 28 21 · E-Mail: hamburg@optimal-bautechnik.de

## Optimal Bautechnik GmbH



[www.optimal-bautechnik.de](http://www.optimal-bautechnik.de)

# Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung .....	Seite
<input type="checkbox"/> Wichtige Adressen für Fördermittel und Beratung.....	28
<input type="checkbox"/> Baumaterialien.....	31
<input type="checkbox"/> Wichtige Kleinigkeiten .....	33
Der Bebauungsplan.....	36
<input type="checkbox"/> Das Bebauungsplanverfahren .....	36
<input type="checkbox"/> Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	38
<input type="checkbox"/> Der Flächennutzungsplan .....	40
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzungen .....	42
Das Bauordnungsrecht.....	43

Bezeichnung .....	Seite
Natur- und Landschaftsschutz.....	46
Baumschutz .....	47
Baumschutz/Artenschutz bei Bauvorhaben.....	48
Gartengestaltung.....	49
<input type="checkbox"/> Landesgartenschau Norderstedt.....	52
Baufinanzierung .....	53
<input type="checkbox"/> Der Weg zum eigenen Haus.....	53
<input type="checkbox"/> Grundregeln der Baufinanzierung .....	58
Bauausführung.....	59



**goller**  
ARCHITEKT • INGENIEUR • ENERGIEBERATER

Dipl. Ing. Lutz Goller  
Gutenbergring 26 • 22848 Norderstedt  
Telefon 040 • 53 53 999 11  
kontakt @ ing-goller.de  
www.ing-goller.de

- DIPL.ING. GISELA SCHIWE ARCHITEKTIN  
GUTENBERGRING 26, 22848 NORDERSTEDT
- ENTWURF PLANUNG BAUANTRÄGE
  - KOSTENSCHÄTZUNG KOSTENKONTROLLE
  - BAULEITUNG PROJEKT BETREUUNG
  - AUSFÜHRUNGSPLANUNG AUSSCHREIBUNG
  - BEWERTUNG BEBAUTER u. UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
  - UMBAU ANBAU SANIERUNG
  - HISTORISCHE GEBÄUDE AUCH DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE
  - NUTZUNGSÄNDERUNGEN
  - GEWERBEOBJEKTE SANIERUNG UMNUTZUNG NEUBAU
  - EINFAMILIENHÄUSER DOPPELHÄUSER MEHRFAMILIENHÄUSER

www.schiwe-architektin.de GSchiwe@t-online.de Tel. 040-53 53 999-13 mobil 0170-18 20 733



# Branchenverzeichnis

Liebe Leser! Hier finden sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de).

Abfallentsorgung .....	17	Heizung – Sanitär .....	30, 55
Bäder .....	29	Immobilien .....	7, 11, 13, 14
Badmodernisierung .....	30	Innenausstatter .....	60
Banken .....	U 2, 57	Kamine – Kaminöfen .....	11
Bau- und Möbeltischlerei .....	60	Küchen .....	13, 22, U 3
Baustoffzentrum .....	U 4	Malermeister .....	60
Bautechnik .....	2	Metall Schmiede .....	50
Bauunternehmen .....	33	Montagedienstleistung .....	57
Containerdienst .....	17	Planen und Bauen .....	3
Elektroanlagen .....	30	Sanitär .....	30, 55
Elektroinstallation .....	5	Schlüsselfertige Häuser .....	22
Energieberatung .....	3	Schmiede .....	50
Energiesparen .....	23	Solartechnik .....	24, 27
Energiesparhaus .....	31	Steuervorteil .....	53
Energieversorgung .....	25	Telekommunikationsdienste .....	15
Erneuerbare Energien .....	24, 27	Tischlerei .....	60
Fassadenbau .....	20	Versicherungen .....	12
Fenster – Türen .....	23, 37	Wärmedämmung .....	21
Grundstücke .....	7, 14	Wärmepumpen .....	23
Haus- und Grundeigentümer .....	13	Wintergärten .....	2
Hausbau .....	22	Wohnungsunternehmen .....	U 4
Haustüren .....	2	Zimmerei – Dachdeckerei .....	20
Heizung .....	29, 30, 55		

U = Umschlagseite

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind –auch auszugsweise– nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

### In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen



**mediaprint**  
WEKA info verlag

### Infos auch im Internet:

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)  
[www.klinikinfo.de](http://www.klinikinfo.de)  
[www.zukunftschancen.de](http://www.zukunftschancen.de)

WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Tel. +49 (0) 8233 384-0  
Fax +49 (0) 8233 384-103  
[info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de)  
[www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)

22846037 / 4. Auflage / 2010

# Ansprechstationen/Zuständigkeiten

Bezeichnung/Anschrift	Zi.-Nr.	Telefondurchwahlnummer
<b>STADT NORDERSTADT</b> Rathausallee 50 22886 Norderstedt www.norderstedt.de info@norderstedt.de		040 53595-0 Fax: 040 5264435
<b>STADTPLANUNG</b> Bebauungsplanung	204 – 209, 228	
– Friedrichsgabe	228	-228, -204, -286
– Garstedt	208	-208, -266, -274
– Harksheide	206, 207	-204, -206, -207
– Norderstedt-Mitte	203	-203, -286
– Glashütte	209	-209, -620
<b>AUSGABE VON BEBAUUNGSPLÄNEN, BAULEITPLANVERFAHREN, BODENVERKEHRSGENEHMIGUNGEN</b>	229	-229, -285
<b>BAUAUFSICHT</b> Baugenehmigungen, Nutzungsänderungen		
– Harksheide	253	-725
– Friedrichsgabe	250	-297
– Garstedt	252	-252
– Glashütte	250 A	-289
– Registratur Bauakten	251	-250, -251
– Verwaltung Bauaufsicht	243	-243, -296
<b>VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ</b>	254	-254
<b>LANDSCHAFTS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG, NATURSCHUTZ BAUM- UND KNICKSCHUTZ</b>	245, 246, 249	-246 -295 -524 -236 -244
<b>GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG</b>	214	-214



## Sven Tiedemann Elektrotechnik

Meisterbetrieb • Beratung + Planung + Ausführung

Installation  
Kundendienst  
Altbausanierung  
Notdienst

# STE

Antennenanlagen  
EDV-Netzwerke  
e-Heizung  
Warmwasserbereiter

Stettiner Straße 9  
22850 Norderstedt

Telefon 040 / 528 77 855  
Fax 040 / 528 77 856

info@elektro-tiedemann.de · www.elektro-tiedemann.de

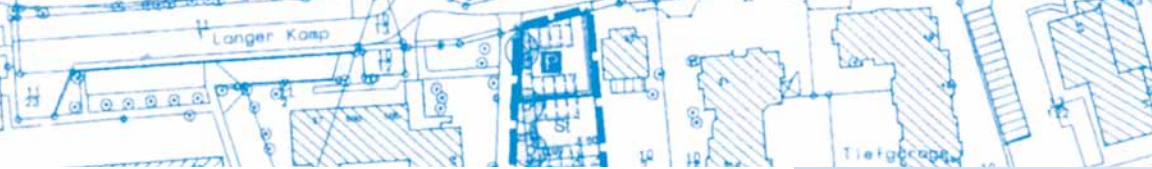
# Ansprechstationen/Zuständigkeiten

Bezeichnung/Anschrift	Zi.-Nr.	Telefondurchwahlnummer
<b>FACHBEREICH UMWELT</b>	363 – 375	-333
<b>UMWELTBERATUNG</b>	373	-361
<b>AGENDA-BÜRO</b>	368	-370
<b>KLIMASCHUTZ</b>	363	-363
<b>LÄRMMINDERUNGSPLANUNG</b>	375	-368
<b>VERSORGUNG</b> Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Fernwärme Stadtwerke Norderstedt Heidbergstraße 101 – 111 www.stadtwerke-norderstedt.de Telefon, Multimedia Wilhelm.tel ServiceCenter-Hotline: www.wilhelm-tel.de		040 52104-0 Fax: 040 52104-117  52104-0 0800 4324324
<b>ABFALLENTSORGUNG BETRIEBSAMT</b>		53595-800
<b>ABWASSERENTSORGUNG BETRIEBSAMT</b> betriebsamt@norderstedt.de		53595-178, -195
<b>RECYCLINGHOF NORDERSTEDT</b> Oststraße 144		5227452
<b>FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG</b> Wohnungsbauförderung – Finanzierung Investitionsbank Schleswig-Holstein Beratungszentrum Norderstedt Rathausallee 31 22846 Norderstedt		040 526830-5955 Fax: 040 526830-5953
<b>WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG UND STADTENTWICKLUNG</b> Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH Rathausallee 64–66 22846 Norderstedt info@egno.de www.egno.de		040 535406-0 Fax: 040 535406-40



Großer Saal der TriBühne, Mehrzwecksäle Norderstedt GmbH





PARTNER IM NORDGATE



Entwicklungsgesellschaft **Norderstedt** mbH

## Ihr Ansprechpartner für die Themen

- Stadtentwicklung
- Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Wirtschaftsförderung
- Standort- und Stadtmarketing
- Projektentwicklung
- Immobilien-Datenbank

Die EGNO entwickelt und vermarktet im Auftrag der Stadt Gewerbe- und Wohnstandorte in Norderstedt. Als Partner im NORDGATE vermittelt die EGNO insgesamt 1 Mio. m<sup>2</sup> freier Gewerbeflächen an der A7. Sprechen Sie mit den Experten aus Wirtschaft, Stadtplanung und Marketing.

### Unsere Top-Projekte:

- der NORDPORT, prominenter Büro- und Gewerbebestandort mit 27 ha Fläche direkt am Hamburg Airport
- der FREDERIKSPARK, das neue Stadtquartier mit 124 ha Fläche für Gewerbe, Wohnen und Arbeiten



## Wir beraten Sie gern.

EGNO mbH · Rathausallee 64 - 66 · 22846 Norderstedt · Tel. 040/535 406 - 0 · [www.egno.de](http://www.egno.de)

# www.mein-profi.de

## Das neue große Handwerker-Portal.

Ab Anfang 2010 online!



# Norderstedt im Porträt

Norderstedt wurde am 01.01.1970 auf Beschluss der Landesregierung durch Zusammenlegung der vier Ursprungsgemeinden Garstedt, Glashütte, Friedrichsgabe und Harksheide gegründet und dem Kreis Segeberg zugeordnet.

Mit heute rund 75.000 Einwohnern in Norderstedt ist sie heute die fünftgrößte und mit über 58.1 km<sup>2</sup> flächenmäßig die drittgrößte Stadt in Schleswig-Holstein.

Norderstedt ist sowohl dynamischer Wirtschaftsstandort als auch beliebte, infrastrukturstarke Wohn-gemeinde mit hoher Lebensqualität. Sie ist Einzugsgebiet für ca. 160.000 Menschen und bietet Arbeitsplätze für über 34.000 Beschäftigte in über 5.000 Betrieben. Der Internationale Hamburg Airport erstreckt sich bis auf das Norderstedter Stadtgebiet. Neben der Nähe zu Flug- und Seehafen bietet Norderstedt auch eine hervorragende Anbindung an das überregionale Autobahn- und Bundesstraßennetz. Im Westen tangiert die Trasse der Bundesautobahn (BAB) 7 das Stadtgebiet. Über zwei Auffahrten kommt man zügig auf der BAB 7 und somit in Richtung Norden zur Landeshauptstadt Kiel sowie weiter nach Flensburg, an die Grenze Dänemarks.

Durch die Anbindung an den leistungsstarken Hamburger Öffentlichen Personennahverkehr (HVV) erschließen sich für Norderstedt alle Möglichkeiten in den Bereichen Freizeit, Kultur und Shopping der Millionenstadt Hamburg. Mit dem U-Bahnhof „Norderstedt-Mitte“ und dem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) wurde für die Stadt eine leistungsstarke Anbindung an den HVV (Hamburger Verkehrs-Verbund) geschaffen, durch die Sie die Hamburger City innerhalb einer halben Stunde erreichen können. Nur zwei Stationen von Norderstedt-Mitte entfernt (Fahrzeit 5 Minuten), finden Sie mit dem Norderstedter Herold-Center das zweitgrößte Einkaufszentrum in Schleswig-Holstein mit über 26.000 Quadratmeter Verkaufsfläche und rund 140 Geschäften. In unserem neuen Stadtzentrum Norderstedt-Mitte befindet sich das Rathaus, das durch eine Passage mit dem Bildungs- und Kulturzentrum, der Tribühne Norderstedt als multifunktionales Theater- und Veranstaltungszentrum, der Bücherei und der Volkshochschule verbunden ist. Im näheren Umkreis erreichen Sie u. a. die Stadtwerke, das Amtsgericht, die Agentur für Arbeit, die Post und nicht zuletzt neben den großen Banken und Sparkassen auch zahlreiche Dienstleister, Anwälte und Ärzte.

Die nahegelegene Moorbekpassage und weitere vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und ein Kino runden dieses Angebot in Norderstedt-Mitte ab. Ein lebendiges Gemeindeleben pflegen die christlichen Kirchen und

weitere Glaubensgemeinschaften. Zur Erholung dienen nicht nur zahlreiche innerstädtische Parkanlagen und die umgebende Landschaft, sondern auch das beliebte Freizeitbad „ARRIBA“. Wer es lieber aktiv mag, Norderstedt hat für jeden etwas: 176 Spielplätze, 40 Sportvereine und fast 30 Bolzplätze, 16 Streetballanlagen, zwei Beachvolleyballfelder und ein Mountain-Bike-Parcours bieten Raum für spontane sportliche Aktivitäten; zahlreiche FitnessCenter betreuen professionell ihre Mitglieder. Spiel, Satz und Sieg auf diversen Tennisplätzen und in -hallen. Golf-freunde finden in unmittelbarer Nachbarschaft viele Möglichkeiten, ihren Sport auszuüben.

In über 25 Reitställen mit 16 Reithallen sind rund 2.500 Reitpferde zu Hause. Dabei lädt das gut ausgebaute Reitwegenetz mit mehr als 60 Kilometern und sechs verschiedenen, ausgeschilderten Reitwegetouren zu langen Ausritten ein.

Wer es etwas beschaulicher mag, startet vielleicht zu einer Radtour auf den 150 Kilometern Radwegen der Stadt oder unternimmt einen Spaziergang auf ihren ausgedehnten Wanderwegen.



Brunnen in der Rathausallee



## Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

Seit den frühen siebziger Jahren ist das Wachstum der Stadt Norderstedt unabdingbar mit der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH – kurz EGNO – verknüpft.

Als beauftragter Entwicklungsträger der Stadt arbeitet die EGNO Hand in Hand mit den städtischen Verantwortlichen aus Verwaltung und Politik – zum Wohle der Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger. Die Aufgaben der EGNO haben sich immer weiterentwickelt. In den ersten Jahren war der Aufbau des Gewerbegebiets Harkshörn und des neuen Stadtzentrums Norderstedt-Mitte Hauptaufgabe der EGNO.

Heute umfasst der Aufgabenbereich neben Wirtschaftsförderung und Gewerbeflächenmanagement

auch Standort- und Stadtmarketing sowie strategische Flächensicherung. Das breite Spektrum der täglichen Arbeit der EGNO zeigt sich deutlich an der interdisziplinären Auf- und Zusammenstellung der EGNO-Mitarbeiter. Mehr denn je versteht sich die EGNO heute als serviceorientierter Dienstleister und als Verbindungsglied zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft. Große und für die Stadt zukunftsweisende, städtebauliche Projekte wie etwa NORDPORT und FREDERIKSPARK entwickelt die EGNO, von Ankauf über Erschließung und Vermarktung bis hin zum Verkauf.

### Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Marc-Mario Bertermann, Geschäftsführer  
Rathausallee 64–66, 22846 Norderstedt  
Tel.: 040 535406-20, Fax: 040 535406-40  
Homepage: [www.egno.de](http://www.egno.de)  
E-Mail: [bertermann@egno.de](mailto:bertermann@egno.de)

Weitere interessante Links: [www.nordport.de](http://www.nordport.de)

## FREDERIKSPARK

### FREDERIKSPARK – Norderstedts neues Stadtquartier

Im Nordwesten Norderstedts wächst mit dem FREDERIKSPARK bis zum Jahr 2020 ein idealer Standort für kleine und mittelständische Unternehmen, Handwerksbetriebe, Freiberufler und Familien. Der FREDERIKSPARK ist – neben dem NORDPORT und der Landesgartenschau 2011 – ein weiteres großes Zukunftsprojekt der Stadt Norderstedt.

Die neuen Wohn- und Gewerbeflächen entstehen rings um den alten Ortskern des Stadtteils Friedrichsgraben und bieten damit ein lebenswertes Umfeld: Ein neues Nahversorgungszentrum umfasst einen ALDI und einen EDEKA-Frischemarkt sowie einen Bäcker und verfügt über 150 Parkplätze. Im Gebäude des ehemaligen „Ellerbrocks Gasthof“ sind heute das neue 3-Sterne-HOTEL FREDERIKSPARK, das Restaurant „la Veranda“ sowie eine Apotheke ansässig.

Der FREDERIKSPARK verfügt über eine ausgezeichnete Lagegunst: Das Zentrum Norderstedts ist mit der AKN (zwei Stationen im Quartier) oder mit dem Bus in wenigen Minuten zu erreichen. Inmitten großzügiger Grünflächen gelegen, bietet das Quartier viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Eine Grundschule und ein Kindergarten sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Das Quartier liegt an der K113, nur wenige Fahrminuten von der A7, Anschlussstelle Norderstedt Nord/ Quickborn und zwölf Kilometer vom Hamburg Airport entfernt.



Ein außergewöhnlicher Spielpark bereichert seit 2009 das Stadtquartier. Die über 17.000 m<sup>2</sup> große Spiel- und Freizeitfläche bietet Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen zahlreiche Attraktionen, wie Spiel- und Bolzplätze, einen Bouleplatz sowie Norderstedts längste Seilbahn – in einer großzügigen, grünen Hügellandschaft.

In vier Themen-Bereichen umfasst der FREDERIKSPARK insgesamt rund 124 Hektar mit Flächen für Zukunftsprojekte zum Arbeiten und Wohnen. In der Kuno-Liesenberg-Kehre bietet die EGNO individuelle Grundstücke ab 500 m<sup>2</sup> Größe für Gewerbetreibende und Selbständige an. Hier erlaubt das Baurecht, eine Wohnnutzung kombiniert mit Büro, Betrieb, Lager, Werkstatt oder Atelier unter einem Dach oder in getrennten Gebäuden. Für Bauherren besteht auf den Grundstücken eine hohe bauliche Gestaltungsfreiheit – auch für sehr individuelle Lösungen. Bis 2009 haben sich bereits drei Selbständige angesiedelt; je nach Größe können 10 bis 15 weitere Grundstücke in den nächsten Jahren auf dem 12.000 m<sup>2</sup> großen Areal bebaut werden.

### Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Ansprechpartnerin: Yvonne Soltysiak  
Rathausallee 64–66, 22846 Norderstedt  
Tel.: 040 535406-22, Fax: 040 535406-40  
Homepage: [www.egno.de](http://www.egno.de), E-Mail: [soltysiak@egno.de](mailto:soltysiak@egno.de)

Weitere interessante Links: [www.frederikspark.de](http://www.frederikspark.de)



# Wie will ich wohnen

Wenn Sie anfangen, sich erste Gedanken über ein neues Zuhause zu machen, werden Sie sich zunächst einige grundlegende Fragen stellen. Es lohnt sich, von Anfang an auch scheinbare Selbstverständlichkeiten zu prüfen und bei den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen. Dazu möchten wir Ihnen gerne ein paar Anregungen geben.

## „Ja das möchteste:

**Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichsstraße; mit schöner Aussicht, ländlich-mondän, vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn – aber abends zum Kino hast du nicht weit ...“**

*(Auszug aus „DAS IDEAL“ von Kurt Tucholsky, 1927)*

## RANDBEDINGUNGEN

**Wie möchten Sie am liebsten wohnen? Zählen Sie zu den Menschen, die gerne für sich alleine wohnen wollen? Suchen Sie ein Zuhause für Ihre Familie? Oder träumen Sie womöglich davon, mit einer größeren Gruppe anderer Menschen zusammen zu leben? Neben „der guten alten Wohngemeinschaft“ gibt es so viele andere Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Wohnens. Denken Sie nur an „Ökosiedlungen“ oder generationenübergreifendes Wohnen. So etwas entsteht aber nur selten von selbst. Doch wenn sich einige Menschen zusammenfinden und ein solches Gemeinschaftsprojekt miteinander planen, dann ist vieles machbar.**

Auch die Qualität der Wohnlage spielt eine wichtige Rolle. Dabei sind heutzutage kaum alle Ansprüche zugleich erfüllbar. Sie müssen folglich Prioritäten setzen. Eine gute Verkehrsanbindung an die wichtigsten Ziele zählt sicherlich dazu. Können Sie möglichst viele Ihrer alltäglichen Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen? Wie weit ist es zum Bäcker oder Wochenmarkt, zu Ärzten, Büchereien, der Verwaltung und was sonst noch für Sie wichtig ist? Können Sie mit Ihren Kindern mal schnell zum Spielplatz gehen und liegen Kindergarten und Schule um die Ecke? Was bieten die öffentlichen Verkehrsmittel für Angebote und wie gut sind die jeweiligen Verbindungen? Kurze Wege sparen viel Zeit. Und wenn Sie dadurch auf ein Auto verzichten können, schonen Sie die Umwelt und sparen auch noch dabei.

Ganz ähnliche Überlegungen gelten natürlich auch für die Nähe zum Arbeitsplatz. Wie gut und kostengünstig sie ihn jetzt erreichen können, lässt sich relativ einfach erkennen. In Zeiten, wo eine hohe Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt erwartet wird, kann daneben auch die Vielfalt von potentiellen weiteren Arbeitsmöglichkeiten in der Umgebung eine Betrachtung wert sein.

Unsere Freizeit ist uns allen wichtig. Wenn Sie attraktive Angebote in Ihrer Nähe vorfinden, dann ist das eine entscheidende Bedingung dafür, dass Sie sich in Ihrem Wohnumfeld wirklich wohlfühlen können.

Worauf Sie im Einzelnen Wert legen, wissen Sie selbst am besten. Freizeitmöglichkeiten gibt es so viele. Prüfen Sie doch schon im Vorfeld, ob Kino, Theater, Kneipen, Sportvereine, die richtigen musikalischen Angebote, Volkshochschule und andere Weiterbildungsmöglichkeiten, Jugendfreizeitheime, Kirchengemeinden, Parks, öffentliche Grünflächen und Gewässer oder oder oder für Sie gut erreichbar sind.

Die Stadt der kurzen Wege muss keine Utopie sein.



Wohnen am Herold-Center

## WIE MÖCHTEN SIE AM LIEBSTEN WOHNEN

- im Singlehaushalt
- in der Familie oder in der Großfamilie
- als Alleinerziehende(r)
- in Gemeinschaft mit verschiedenen, eventuell gleichgesinnten Menschen
- (Wohnprojekte, wie „klassische“ Wohngemeinschaften, generationsübergreifendes Wohnen, barrierefreies Wohnen, autofreies Wohnen, ökologisches Wohnen, betreutes Wohnen, altengerechtes Wohnen usw.)
- ...



Lillelundpark

## ❑ WO MÖCHTEN SIE AM LIEBSTEN WOHNEN

### Mir sind wichtig:

- ruhige Lage
- fußläufige Erreichbarkeit der wichtigsten Ziele
- günstige Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn)
- komfortable Anbindung an das (überörtliche) Straßennetz
- gute Erreichbarkeit von Einrichtungen für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Wochenmarkt, Ärzte, Büchereien, Verwaltung, ...)
- gute Erreichbarkeit von Einrichtungen für Kinder (Kinderspielplätze, Kindergarten, Schulen, ...)
- gute und kostengünstige Erreichbarkeit der Arbeitsstätten
- gute Erreichbarkeit von kulturellen Einrichtungen (Kino, Theater, Kneipen, musikalischen Angeboten, Volkshochschule, Weiterbildungseinrichtungen, Jugendfreizeitheimen, Kirchengemeinden, ...)
- zentrale Lage
- Stadtrandlage
- Wohnen im Grünen, in Parknähe, in Gewässernähe, ...
- ...

## ❑ MIETE ODER EIGENTUM?

Irgendwann stellt sich die Frage: Wollen Sie zur Miete wohnen oder soll es etwas Eigenes werden? Auf die konkrete Ausgestaltung einer Mietwohnung können Sie verhältnismäßig wenig Einfluss nehmen. Sie haben vor allem die Möglichkeit, zwischen den verschiedenen Angeboten auf dem Markt auszuwählen.

Blick über Norderstedt-Mitte



Wir behandeln Ihre Immobilie  
wie unsere eigene: Von Anfang  
an richtig!

Norderstedt · Telefon +49-(0)40-238 459 44 · [Norderstedt@engelvoelkers.com](mailto:Norderstedt@engelvoelkers.com)  
[www.engelvoelkers.de](http://www.engelvoelkers.de) · Immobilienmakler



ENGEL & VÖLKERS®

Dafür sind Sie aber viel flexibler: Der Wechsel einer Mietwohnung ist für viele Menschen einfacher, als sich vom eigenen Haus zu trennen.

Denken Sie hingegen an Eigentum, haben Sie größere Gestaltungsmöglichkeiten. Was bevorzugen Sie: eine Eigentumswohnung, ein Reihenhaus oder das freistehende Einfamilienhaus? Das ist nicht nur eine Preisfrage. Hieran kann sich auch entscheiden, ob Sie für Ihren Traum Kompromisse beim idealen Standort eingehen müssen. Überlegen Sie sich diese Entscheidung gut – sie hat weitreichende Auswirkungen auf Ihr Privatleben und auf unsere Umwelt.

## ❑ WAS HAT DIE MEISTEN VORTEILE?

- Mietwohnung
- Eigentumswohnung
- Eigenheim:
  - Reihenhaus
  - Doppelhaus
  - Einfamilienhaus

Wir sind immer für Sie da!



Dieter Brose  
Ausstellung

22848 Norderstedt · Langenhorner Ch. 691 A  
Telefon (0 40) 5 29 47 66 · Telefax (0 40) 5 26 15 04  
[www.kachelofen-und-kamin.de](http://www.kachelofen-und-kamin.de)



Jennifer Bormann

## Wir bewegen Immobilien...

Wir sind Ihre Ansprechpartner wenn es um die Immobilie geht. Mit Kompetenz und Marktkenntnis machen wir uns für den **Verkauf** oder die **Vermietung Ihrer Immobilie** in **Norderstedt, Hamburg** und **Umgebung** stark. Weit mehr als die Hälfte aller Geschäfte tätigen wir durch **Empfehlungen zufriedener Kunden**. **Aufgrund unserer guten Erfolge würden wir gern auch Ihre Immobilie an** (zum Teil vorgemerkt) **Interessenten vermitteln:**

**MBI Bormann Immobilien**  
Vermittlungsgesellschaft mbH  
Ohechaussee 5  
22848 Norderstedt

**Unsere Immobilienangebote**  
finden Sie unter  
[www.MBI-Immobilien.de](http://www.MBI-Immobilien.de)  
oder rufen Sie uns an:  
**0 40 - 5 24 90 91**



Bernhard Lampe



# PROVINZIAL



**versichert: ausgezeichneter  
Schutz für Bauen und  
Wohnen.**

**Michael Leichsenring e. K.**

Ulzburger Straße 573  
22844 Norderstedt  
Telefon 040/5229715  
Telefax 040/5228141  
[www.provinzial.de/michael.leichsenring](http://www.provinzial.de/michael.leichsenring)  
[norderstedt\\_fri.gabe@provinzial.de](mailto:norderstedt_fri.gabe@provinzial.de)

**Detlef Nordhausen e. K.**

Alter Kirchenweg 26a  
22844 Norderstedt  
Telefon 040/5226023  
Telefax 040/5264889  
[www.provinzial.de/norderstedt.mitte](http://www.provinzial.de/norderstedt.mitte)  
[norderstedt.mitte@provinzial.de](mailto:norderstedt.mitte@provinzial.de)

**PROVINZIAL**

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der  Sparkassen



## Küchenplanung nach Maß

Mit der Planung einer neuen Küche sollten Sie frühzeitig beginnen. So lassen sich Kosten oder Einschränkungen in der Gestaltung, z. B. aufgrund der Position von Anschlüssen und Leitungen vermeiden.

In der Planungsphase sollten Sie eine Reihe von Faktoren berücksichtigen: Wie viele Menschen leben im Haushalt? Wie ist Ihr Kochverhalten? Wie viel Stauraum benötigen Sie? Auf die individuellen Bedürfnisse des Kunden abgestimmte Lösungen bieten Küchen, die mit moderner Technik ausgestattet sind. So stehen praktische Lifttüren auch in geöffnetem Zustand nicht im Weg. Doch auch auf eine ergonomische Planung sollten Sie achten, u. a. indem Arbeitshöhen der Körpergröße angepasst werden. Insgesamt gibt es Lösungen für die unterschiedlichsten Raumgrößen und Budgets. Dabei geht der Trend eindeutig hin zur offenen Wohnküche.

Für die Farb- und Materialgestaltung bieten gute Hersteller eine große Auswahl. Fronten gibt es aus Kunststoff, Lack, Echtholz oder auch aus Glas. Bei Arbeitsplatten reicht die Auswahl neben dem gängigen Schichtstoff von Granit über Massivholz, Mineralwerkstoffen, Edelstahl bis hin zu gehärtetem Glas oder sogar Beton. Die Auswahl an Farben ist nahezu grenzenlos.

Es empfiehlt sich in jedem Fall beim Küchenkauf zum Profi zu gehen – entweder in ein spezialisiertes Küchenstudio oder auch direkt zum Hersteller.



## HUMMEL

Mehr als gute Küchen.  
Planen Sie mit uns.

Hummel Küchenwerk GmbH  
Schweriner Straße 14 | Fon 040 5260900  
22844 Norderstedt | Fax 040 526090-10  
www.hummel.de | info@hummel.de



357.092,90 km<sup>2</sup> auf einem Bildschirm! Unmöglich? Nein!  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)



Ihre Immobilie und Ihre Wünsche liegen uns am Herzen.  
Wir stehen Ihnen kompetent und mit Leidenschaft zur Seite. Versprochen!

SORDYL immobilien | Rathausallee 19E | 22846 Norderstedt  
Fon 040 - 64668160 | Fax 040 - 64668162 | Mobil 0173 - 2076572



Haus&Grund®  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft  
Norderstedt

### Wer sind wir?

- Die unabhängige *Eigentümerschutzgemeinschaft* des privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums für Norderstedt und Umgebung

### Was tun wir?

- So gut wie alles für Sie!  
Wir beraten Bauinteressenten, Bauherren, Vermieter, Einfamilienhaus- und Wohnungseigentümer in fast allen Fragen rund um das Eigentum!

**Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümersverein von Norderstedt u. Umgebung e.V.**  
Rathausallee 19 E · 22846 Norderstedt  
Telefon 040-64668163

E-Mail: [haus-und-grund-norderstedt@t-online.de](mailto:haus-und-grund-norderstedt@t-online.de)  
Internet: [www.haus-und-grund-norderstedt.de](http://www.haus-und-grund-norderstedt.de)

# Baugrundstücke

Die Bezeichnung „Baugrundstück“ gibt dem Käufer noch keine Sicherheit über die tatsächliche Bebaubarkeit eines Grundstückes. Diese ergibt sich erst aus den Vorschriften des Baurechts.

Die Auswahl eines Baugrundstückes ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung eines Bauvorhabens, mit der zumeist eine lange Bindung an einen Standort eingegangen wird. Bei der Auswahl kann man nicht sorgfältig genug vorgehen.

Bei der Auswahl des Baugrundstückes sollten Sie folgenden Fragen besondere Beachtung schenken:

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und wie sind die Verkehrsanbindungen?
- Denken Sie in diesem Zusammenhang auch an die Fahrtkosten und den Zeitaufwand.
- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen? Gibt es Beschränkungen? Falls vorhanden, ist in jedem Fall der Bebauungsplan einzusehen!
- Wie sieht es mit der Erschließung des Grundstückes aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich zu den Grundwasserverhältnissen feststellen?
- Tangieren unterirdische Versorgungsleitungen oder Freileitungen das Grundstück? Ist die Bebaubarkeit dadurch eingeschränkt?
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, stark befahrene Straßen in der Nähe können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen in der weiteren Umgebung, die zu Belästigungen führen können, oder sind solche zu erwarten?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet?
- Sind für das Grundstück Baulasten eingetragen?
- Liegen alle Baugenehmigungen vor, wenn ein bebautes Grundstück erworben wird?

## Arbeit und Leben im Einklang



FREDERIKSPARK  
Norderstedts neues Stadtquartier



Freie Baugrundstücke ab 500 m<sup>2</sup> zum Wohnen und Arbeiten  
in der Kuno-Liesenberg-Kehre/FREDERIKSPARK in Norderstedt

**werkstatt | wohnen**  
BAUGRUNDESTÜCKE IN NORDERSTEDT

Ihr Kontakt: EGNO, Yvonne Soltysiak Tel. 040/535 406-22

[www.frederikspark.de](http://www.frederikspark.de)



## GRUNDSTÜCKSERWERB

Grundstückseigentümer oder Interessenten für einen Erwerb sollten sich zunächst bei der Stadt Norderstedt erkundigen, ob das Grundstück nach den bauplanungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

Ein Grundstück ist in der Regel bebaubar, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und das Vorhaben dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Städte und Gemeinden stellen solche rechtsverbindlichen Bebauungspläne in eigener Verantwortung auf. Bei der Stadtverwaltung können Sie erfahren, wo Bebauungspläne aufgestellt sind, welche Baugebiete bereits erschlossen sind und welche Grundstücke für einen Verkauf infrage kommen.

Ist Verkäufer die Stadt Norderstedt, wird der Bereich Liegenschaften den Kaufvertrag so weit vorbereiten, dass die Käufer nur noch den beurkundenden Notar für den Vertrag bestimmen müssen. Dieser liest dann

beim Beurkundungstermin (Personalausweis nicht vergessen!) den ganzen Vertrag vor. Bestehen Unklarheiten oder Fragen, bitte fragen.

Der Notar wickelt dann den Vertrag grundbuchlich ab, d. h., er reicht die Unterlagen beim Amtsgericht – Grundbuchamt – ein, und dieses nimmt dann die Eintragung der neuen Eigentümer in das Grundbuch vor. Die Angemessenheit des Kaufpreises kann und darf der Notar nicht beurteilen.

Er prüft auch nicht, ob der Käufer sich das Objekt leisten kann; die Finanzierung sollte vor der Beurkundung feststehen. Manchmal muss das Grundstück vorher noch vermessen werden. Dies kann für die Stadt Norderstedt auch jeder öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (Telefonbuch) vornehmen.

Auf die Käufer kommen neben den Kosten für den Notar, die Vermessung und das Grundbuchamt die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 Prozent des Grundstückswertes zu. Wenn Sie für diese Kosten insgesamt 5 Prozent des Kaufpreises kalkulieren, sind Sie auf der sicheren Seite.



**wilhelm.tel**  
Die Kommunikation

## Eines unserer Einsatzgebiete

*Kommunikation ist unsere Vision. Egal welche Anforderungen an uns gestellt werden, wir meistern sie, damit Sie zuhause und am Arbeitsplatz bestens ausgestattet sind, um neue Welten zu erobern.*

**Wir sind die Antwort auf Ihren Kommunikationsbedarf.**

[www.wilhelm-tel.de](http://www.wilhelm-tel.de)



## □ VERTRAGSINHALT

Neben der genauen Bezeichnung der Vertragsparteien, des Vertragsobjektes und des Kaufpreises enthält die Urkunde Regelungen über:

- die Haftung bei Sachmängeln
- die Haftung bei Rechtsmängeln (falls Rechte Dritter – etwa die eines Mieters – den Erwerb beeinträchtigen)
- den Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzungen und Lasten
- die Aufteilung der Erschließungskosten
- die Aufbringung und die Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer.

Beim Immobilienkauf wechselt der Eigentümer erst mit der Umschreibung im Grundbuch – oft viele Wochen nach Verbriefung beim Notar. So lange bleibt der Verkäufer verfügungsberechtigter Eigentümer der Immobilie, das bedeutet, er könnte sie noch einmal verkaufen oder zusätzlich belasten. Ist er hoch verschuldet, kann die verkaufte Immobilie noch mit Zwangshypotheken belastet und sogar versteigert werden. Hat der Käufer in solchen Fällen ohne Sicherheit den Kaufpreis gezahlt, muss er zusehen, ob und wie er sein Geld zurückbekommt. Die Immobilie selbst ist für ihn ohnehin verloren.

**DAHER:  
KEINE ZAHLUNG OHNE SICHERHEIT!**

Der Notar wird über die verschiedenen Möglichkeiten beraten. Vielfach wird er empfehlen und im Vertrag vorsehen, dass der Kaufpreis nur und erst dann gezahlt wird, wenn der Käufer als Erwerber im Grundbuch vorgemerkt ist (Auflassungsvormerkung) – damit die Immobilie „aus dem Verkehr gezogen“ – und alle Genehmigungen vorliegen, die für den Kauf von Grundstücken erforderlich sein können, z. B. bei Eigentumswohnungen, landwirtschaftlichen Grundstücken, Beteiligungen Minderjähriger – damit ist der Vertrag rechtswirksam im Grundbuch eingetragene Hypotheken – oder Grundschuldgläubiger des Verkäufers ihr Einverständnis mit der Löschung ihrer Rechte erklärt haben (Löschungsbewilligung) – damit die lastenfreie Übereignung gesichert die Gemeinde oder andere von einem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen. Der Notar überwacht die Erfüllung dieser Voraussetzungen und informiert über den Zeitpunkt der gefahrlosen Kaufpreiszahlung.

## □ VERKÄUFERSCHUTZ

Der Verkäufer will sicher sein, dass er für sein Eigentum den vereinbarten Kaufpreis tatsächlich erhält. Der Notar wird deshalb die Eigentumsumschrei-

bung erst vornehmen lassen, wenn der Verkäufer sein Geld bekommen hat. Übrigens braucht der Verkäufer gegen den zahlungssäumigen Käufer nicht zu prozessieren, denn notariell beurkundete Ansprüche können wie Gerichtsurteile sofort vollstreckt werden.



*Wohnanlage mit zentraler Solarenergieheizung in Norderstedt*

## ERBBAURECHT

Grund und Boden werden immer teurer. Doch der Traum vom eigenen Haus muss deshalb nicht scheitern. Die Alternative zum teuren Kauf eines Grundstücks ist das Erbbaurecht. Dies ist ein zeitlich begrenztes Recht, auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten und es zu nutzen. Eigentümer des Grundstücks bleibt der Erbbaubegeber. Der sog. Erbbauberechtigte ist hingegen Eigentümer des Gebäudes. Das Erbbaurecht gibt dem Erbbauberechtigten hinsichtlich des Grundstücks aber eine eigentümerähnliche Stellung mit Rechten und Pflichten. Der Erbbauberechtigte kann das Haus umbauen, vermieten, vererben und verkaufen. Zustande kommt ein Erbbaurecht durch einen notariell beurkundeten Vertrag.

## ALTLASTEN

Die Vornutzung eines Grundstückes kann zum Problem werden. Vor allem dann, wenn dabei der Boden verunreinigt wurde. Deshalb sollten Sie sich insbesondere vor dem Kauf eines ehemals gewerblich genutzten Grundstücks gründlich über die Vornutzung informieren. Wichtige Hinweise können Sie zunächst bei den bisherigen Eigentümerinnen oder Eigentümern erhalten. Wer ein Grundstück verkauft, hat eine Offenbarungspflicht hinsichtlich solcher Umstände, die für die Kaufentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind. Unter diese Verpflichtung fallen allerdings keine Mängel, die offensichtlich sind. Weitere Informationen können bei Nachbarn vorliegen, gerade wenn diese dort schon lange wohnen. Mit (schriftlich erteiltem) Einverständnis des Grundeigentümers/der Grundeigentümerin können Sie bei der Stadt auch Einblick in die Bauakte nehmen und

beim Kreis Segeberg Auskünfte darüber erhalten, ob das Grundstück als Altdeponie oder Altstandortverdachtsfläche erfasst ist. Falls Sie sich trotz offensichtlicher Risiken zum Kauf entschließen, dann sollten Sie sich rechtlich absichern. Bestehen Sie darauf, den Boden noch vor einem Vertragsabschluss auf Bodenverunreinigungen untersuchen zu lassen. Und vereinbaren Sie im Kaufvertrag, dass der Verkäufer/die Verkäuferin die Haftung übernimmt, falls doch Altlasten im Boden auftauchen.

## ERSCHLIEBUNG

Unter dem Begriff der gesicherten Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Anbindung des Grundstücks an

- das Straßen- und Wegenetz
- Versorgungsanlagen (Wasser, Gas, Elektrizität und Wärme)
- Entsorgungsanlagen (Abwasser)

zu verstehen. Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten, Bus- und Bahnverbindungen etc.)

gehören nicht zu diesem Erschließungsbegriff. Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder liegt es in einem Neubaugebiet, in dem Erschließungsanlagen – wie Straßen, Kanäle, Grünanlagen, Spielplätze, Lärmschutzanlagen – noch herzustellen sind, müssen Sie Erschließungskosten in Ihrer Finanzplanung berücksichtigen.

Die Stadt erhebt diese Kosten als sog. Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge. Die Höhe des Kanalanschlussbeitrages richtet sich nach der Größe und der Ausnutzbarkeit Ihres Grundstückes (Nutzungsart und Anzahl der Vollgeschosse). Für die Höhe des Erschließungsbeitrages sind neben den Herstellungskosten der Erschließungsanlagen die Größe, Anzahl und die Ausnutzbarkeit der erschlossenen Grundstücke maßgebend. Von Ihnen – als beitragspflichtigem Eigentümer/Erbbauberechtigten eines zu erschließenden Grundstückes – können auch Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden.

Die Erschließung von Baugebieten wird seitens der Stadt häufig privaten Erschließungsträgern übertragen. Diese stellen dann verantwortlich die Erschlie-



Stadt Norderstedt  
Der Oberbürgermeister



# Wir liefern in jeder Größe...

**Big Bags und Container  
für fast jeden (Ab-) Fall**

040/535 95-800

[www.norderstedt.de/abfall](http://www.norderstedt.de/abfall)



**BETRIEBSAMT**  
Stadt Norderstedt





Grundweg/Heidehofweg

Bungsanlagen her und nehmen auch grundsätzlich die Abrechnung der Erschließungskosten mit den Eigentümern/Erbbauberechtigten vor. Die Bauverwaltung, bzw. das Team Beiträge informiert Sie darüber, ob für Ihr Grundstück Erschließungskosten anfallen, und stellt hierüber eine sog. Anliegerbescheinigung aus.

Oft wird eine solche Anliegerbescheinigung auch von den Kreditinstituten verlangt. Neben den zuvor genannten Kosten fallen noch weitere Aufwendungen an, die der Erschließung Ihres Baugrundstücks dienen.

So müssen Sie in der Regel die Anschlussleitung von Ihrem Grundstück zum Abwasserkanal in der Straße auf eigene Kosten herstellen lassen. Darüber hinaus können Ihnen auch Ausgaben für den Bau von gemeinschaftlichen Garagenhöfen bzw. Stellplatzanlagen, von privaten Wohnwegen, an denen Sie in der Regel ein Teileigentum erwerben, entstehen.

Wenn Pkws oder Lkws auf das Grundstück fahren sollen, weil sich dort z. B. Garagen oder Stellplätze befinden, muss eine Gehwegüberfahrt hergestellt werden. Dazu wird in der Regel der Bordstein abgesenkt und die Gehwegfläche entsprechend befestigt.

Die Gehwegüberfahrt ist vom Bauherrn bei der Stadt Norderstedt zu beantragen und durch eine zugelassene Fachfirma nach den Vorgaben der Stadt (Betriebsamt) herzustellen.

Des Weiteren entstehen Ihnen Kosten für Regenwasser-Versickerungsanlagen. Die Stadt Norderstedt hat

im gesamten Stadtbereich getrennte Abwasserleitungen für Schmutzwasser und Niederschlagwasser.

Eine Einleitung von Niederschlagwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Grundsätzlich ist das Niederschlagwasser der befestigten Flächen (Dachflächen, Stellplätze usw.) auf dem Grundstück zu versickern.

Auffahrten an der Grundstücksgrenze sind vom Gehweg bzw. Straßenbereich durch Rinnen zu trennen. Im Stadtgebiet Norderstedt besteht die Möglichkeit, die Abwassergebühr zu mindern.

Zu diesem Zweck können Frischwasserzähleinrichtungen installiert werden, die ausschließlich Mengen erfassen, die zur Gartenbewässerung benutzt werden. Diese Maßnahme unterliegt einem Antrags- und Genehmigungsverfahren.

## ❑ VERSORGUNG

Für die Versorgung mit Energie sorgen regelmäßig die Stadtwerke Norderstedt (siehe Ansprechstationen Seite 6). Neben Strom und Wasser bekommen Sie hier auch die Möglichkeit, Ihr Haus mit umweltfreundlichen Energien wie Erdgas und Fernwärme zu versorgen. Pauschalpreise für Ihren Haushalt erfahren Sie bei Ihren Stadtwerken.

## ❑ ENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung regelt das Betriebsamt. Bitte denken Sie bei der Grundstücksgestaltung an einen geeigneten Abfallbehälterstandplatz. Gern hilft die Abfallberatung (Tel.: 53595-800) zu allen Fragen weiter.

## ❑ TELEFON, DATEN, TV UND UNTERHALTUNG

wilhelm.tel – das kommunale Telekommunikationsunternehmen – ist zu einem wichtigen Standortvorteil für Norderstedt geworden. Hier wird modernste Telekommunikationstechnologie mit IT-Diensten gepaart.

Jeder zweite Norderstedter Haushalt und Gewerbebetrieb nutzt die Produkte von wilhelm.tel. Die Devise lautet: Glasfaser bis in jedes Haus.

Die neue Kabelgeneration macht es möglich. Auf dieser basiert in Norderstedt das begehrte High-Speed-Internet, die Einspeisung von über 200 Fernsehprogrammen, VoD und Telefonie.

Mit wilhelm.tel verfügt die Stadt über die modernste Datenautobahn, eine zukunftsweisende Infrastruktur, die in Europa in dieser Form bisher einmalig ist.

Die steile Kundenstatistik belegt, dass wilhelm.tel das Interesse der Norderstedter Bürger und Geschäftsleute getroffen hat.

Heutzutage muss alles schnell gehen. Moden wechseln immer häufiger. Vielfältige Veränderungen bestimmen unser Leben. Häuser hingegen sind Immobilien. Sie sollen für lange Zeit Bestand haben. Deshalb ist es wichtig, bereits beim Bau auf langfristige Entwicklungen zu achten und diese möglichst schon in der Planung aufzunehmen. Nachfolgend sind einige Hinweise zusammengestellt, die eine Orientierung geben sollen, welche gesellschaftlichen und persönlichen Veränderungen beim Kauf oder Bau eines Hauses klugerweise zu berücksichtigen sind.

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

*Johann Wolfgang von Goethe*

## □ LÄRMSCHUTZ

Hin und wieder wollen wir alle unsere Ruhe haben. Wenigstens zu Hause. Deshalb lohnt es sich, beizeiten darauf zu achten, ob ein Grundstück erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt ist – etwa durch Verkehr, gewerbliche Nutzungen oder Sport- und Freizeitanlagen. Von Interesse kann auch sein, ob demnächst in der Nachbarschaft Bauvorhaben zu erwarten sind, von denen auf Dauer Lärm ausgehen könnte. Gerade beim Thema Lärm sind nicht nur die objektiv messbaren Belastungen wichtig, sondern subjektive Empfindlichkeiten. Deshalb empfiehlt sich eine rechtzeitige persönliche Prüfung.

Auskünfte über die geplanten Vorhaben erhalten Sie bei der Stadt- oder Verkehrsplanung. Lässt sich der Lärm nicht vermeiden, dann gibt es immer noch verschiedene Möglichkeiten, die persönlichen Lärmbelastungen zu vermindern. Auch das sollte so früh wie möglich – am besten bereits bei der Planung von Gebäude und Außenanlagen – berücksichtigt werden.

- Lärmempfindliche Nutzungen sollten einen möglichst großen Abstand zur Lärmquelle aufweisen; denn die Lautstärke nimmt mit der Entfernung ab.
- Geschlossene Bebauungen können ruhige Innenhöfe schaffen, die auch in Innenstadtlagen ruhige Inseln entstehen lassen – übrigens ein altbewährter städtebaulicher Kniff. Lückenlose Bebauungen entlang einer Straße lassen sich auch mithilfe von Carports, Garagen oder anderen lärmabschirmenden Einrichtungen erreichen, wo dies möglich ist.
- Eine wohlüberlegte Gebäudeausrichtung und Grundrissgestaltung ermöglicht die Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen zur lärmabgewandten Seite. Dort sollten dann möglichst auch die Außenanlagen angelegt werden, auf denen Sie sich länger aufhalten wollen – wie Terrassen und Balkone.



Grundweg

- Die Auswahl geeigneter Baumaterialien bietet weitere Möglichkeiten, sich vor Lärm zu schützen. Hierfür gibt es spezielle Angebote, z. B. für Türen, Fenster und Lüftungsanlagen.
- Planen Sie, privat eine Lärmschutzwand zu errichten, kann diese möglicherweise bau- und planungsrechtlich genehmigungspflichtig sein. Deshalb empfiehlt sich, vorab die Bauaufsicht in Verbindung mit der Stadtplanung zu befragen.

Ruhe ist ein Beitrag zur Lebensqualität. Deshalb strebt die Stadt Norderstedt an, ihre Bevölkerung besser vor Lärmbelastungen zu schützen. Folgende durchaus ehrgeizige Ziele werden zu diesem Zweck verfolgt:

- In Norderstedt ist kein Mensch einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung von 65 dB(A) oder mehr ausgesetzt.
- In den Norderstedter Wohngebieten werden alle Menschen vor nächtlichen Lärmbelastungen über 45 dB(A) geschützt, um ihnen einen störungsfreien Schlaf zu ermöglichen.
- Zum Schutz der Aufenthaltsqualität im Freien werden in allen Wohn- und Erholungsgebieten [als Erholungsgebiete werden hier private und öffentliche Grünflächen sowie Wald und Gehölze verstanden] maximale Lärmbelastungen von 55 dB(A) angestrebt.

Dazu hat die Stadtvertretung im Sommer 2008 einen Lärmaktionsplan beschlossen, der die sukzessive Umsetzung von lärm mindernden Maßnahmen in Norderstedt bis 2013 vorsieht.

## ENERGIESPAREN

Der Treibhauseffekt ist unumstritten – der Klimawandel bereits im Gange. Durch unseren hohen Energiever-



# Zukunftsorientiertes Bauen

brauch heizen wir dem Klima ein und gefährden damit unsere eigenen Lebensgrundlagen. Gerade noch verkraftbar erscheint ein globaler Temperaturanstieg von 2 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau. Um dieses 2°C-Ziel zu erreichen, müssen die heutigen Industriestaaten bis Mitte dieses Jahrhunderts ihre Treibhausgas-Emissionen um 80 Prozent gegenüber 1990 senken. Zwischenziel sollte eine Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 möglichst um 40 Prozent sein. In Deutschland wird ein bedeutender Teil der Energie für das Heizen und die Warmwasserbereitung in den Haushalten aufgewendet. Deshalb müssen durch energetische Gebäudesanierung und erhöhte Heizanlageeffizienz 31 Mio. t CO<sub>2</sub> eingespart werden. Bei der Sanierung eines Hauses lässt sich hier viel erreichen, bei Neubauten können die vorgeschriebenen Energiestandards deutlich unterschritten werden.

Wer ein Haus plant, hat viele Wünsche – und stößt dabei oft an finanzielle Grenzen. Wer an den richtigen Stellen investiert, erhält die Ausgaben in der Zukunft vielfach zurück. Das Geld, das ins Energiesparen gesteckt wird, macht sich in der Regel bei steigenden Brennstoffpreisen bald bezahlt. Auch wenn präzise Vorhersagen kaum möglich sind: Die Zeiten der preiswerten Heizenergie sind vorbei. Dies sollten Sie berücksichtigen, wenn Sie über die Art der Heizung und die Qualität der Fenster oder der Dämmung entscheiden. Die heute eingebaute Heizung ist voraussichtlich bis zum Jahr 2030 in Betrieb. Da kann eine falsche Entscheidung auf lange Sicht teuer werden.

## ❑ ERNEUERBARE-ENERGIEN-WÄRME-GESETZ (EEWÄRMEG)

Mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) regelt der Gesetzgeber den weiteren Ausbau der

umweltverträglichen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien für den Gebäudebereich. Für Neubauten besteht eine Pflicht zur, zumindest anteiligen, Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung. Alternativ können Gebäudeeigentümer auch andere Klimaschutzschonende Maßnahmen ergreifen wie eine bessere Wärmedämmung, den Anschluss an eine Fernwärmeversorgung oder die Nutzung von Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung. Als erneuerbare Energiequellen können solare Strahlungsenergie, Umweltwärme, Geothermie oder Biomasse eingesetzt werden. Auch Kombinationen sind möglich und es gilt, individuelle und kostengünstige Lösungen zu ermöglichen. Eine häufig genutzte Möglichkeit der Erfüllung des EEWärmeG ist eine Kollektoranlage für die solare Brauchwassererwärmung. Hat ein Haus beispielsweise eine Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>, muss der Kollektor 4 m<sup>2</sup> groß sein. Wer beim Neubau mehr Erneuerbare Energien nutzt, als nach dem EEWärmeG vorgeschrieben, kann Zuschüsse beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragen.

## ❑ ENERGIEEINSPARVERORDNUNG (ENEV 2009)

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) hat der Gesetzgeber Mindeststandards für den Energiebedarf von Gebäuden festgelegt. Damit wird bei heutigen Neubauten ein deutlich besseres Qualitätsniveau erreicht, als dies früher der Fall war. Die aktuellen Anforderungen der EnEV sind unter [www.Zukunft-Haus.info](http://www.Zukunft-Haus.info) und unter [www.mvbs.de](http://www.mvbs.de) aufrufbar. Die Energieeinsparverordnung lässt Bauherren viel Spielraum. Es müssen aber die Gebäudehülle und die Anlagentechnik gemeinsam berücksichtigt werden. Dieser ganzheitliche Effekt wirkt sich auf den Energiebedarf aus, schont den Geldbeutel und ebenso die Umwelt.



## Egon Beetz GmbH

### Dachdeckerei + Fassadenbau

seit 1962

- Neu- und Umdeckung sowie Sanierung sämtlicher Dächer und Fassaden •
- Schieferarbeiten •
- Ausführung von Kleinreparaturen •

Segeberger Chaussee 329  
22851 Norderstedt

Telefon: 040 / 524 18 71  
Telefax: 040 / 529 37 28

[www.beetz-gmbh.de](http://www.beetz-gmbh.de)

## Stets zu Ihren Diensten



Zimmerarbeiten aller Art • Dachsanierung  
Holzrahmenbau

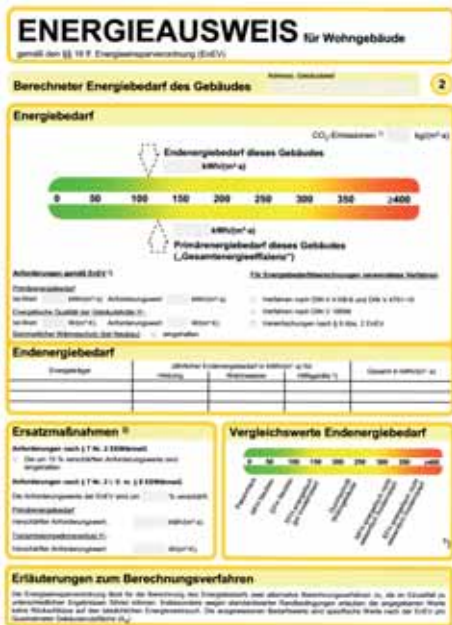


Tel. 0 41 06 /6 69 83 • Fax: 65 25 48  
25485 Bilsen • Mühlenweg 13

Bei Neubauten ist die EnEV immer anzuwenden, bei Altbauten wird die Verpflichtung zur energiesparenden Renovierung bei größeren Umbaumaßnahmen, z. B. Änderung eines Bauteils wie Dach, Wand und Fenster um mehr als 10%, beim Verkauf der Immobilie oder nach Übergangsfristen ausgelöst.

## □ GEBÄUDEENERGIEAUSWEIS

Die meisten Autofahrer wissen ungefähr, wie viel Treibstoff ihr Fahrzeug im Durchschnitt verbraucht. Zur energetischen Qualität von Wohngebäuden existierten bislang häufig keine objektiven Angaben. Der Gebäudeenergieausweis schließt diese Lücke. Er informiert über die energetische Qualität eines Gebäudes. Der rot-grüne Farbverlauf zeigt, wie viel Energie das Gebäude im Vergleich zu ähnlichen Gebäuden benötigt. Der grüne Bereich steht für gute Qualität, während eine rote Kennzeichnung auf erhebliche Energiemängel hinweist.



Quelle: dena

Der Energieausweis sorgt für mehr Transparenz auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt. Wer eine Wohnung bzw. ein Haus kaufen, mieten oder pachten möchte, kann so verschiedene Immobilien miteinander vergleichen und den Energiebedarf als Entscheidungshilfe heranziehen. Der Eigentümer eines Hauses ist verpflichtet, eine ausreichende Energiequalität des Gebäudes zu gewährleisten. Beim Neubau muss er nach Fertigstellung des Gebäudes einen Energiebedarfsausweis ausfertigen lassen. Diesen kann z. B. der Architekt erstellen. Das Dokument gehört ebenso zum Haus wie Kaufvertrag und Grundbuchauszug. Bei Nutzerwechsel (Verkauf, Vermietung, Verpachtung) muss der Ausweis dem Käufer oder Mietinteressenten ausgehändigt bzw. zur Kenntnis gegeben werden. Spätestens in diesem Fall brauchen auch alle Altbauten einen Energieausweis.

**Tipp:** Lassen Sie in jedem Falle einen bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis erstellen. Dieser ist zwar aufwendiger als der Energiepass auf Basis des Energieverbrauchs, lässt aber nur in dieser Form vergleichbare Aussagen über das Gebäude zu, da das Nutzerverhalten nicht in die Bewertung einfließt. Er ist damit auch die bessere Grundlage für Sanierungen.

Nähere Informationen gibt es über die Service-Hotline der Deutschen Energieagentur, kostenlos, Tel.: 0800 736734 oder unter [www.dena-energieausweis.de](http://www.dena-energieausweis.de). Hier finden Sie auch eine Liste mit akkreditierten Ausstellern in Ihrer Nähe.

## □ OPTIMALE GEBÄUDEAUSRICHTUNG

Energiesparendes Bauen nutzt die Sonne als Energiequelle – aktiv und passiv. Für eine optimale Nutzung der Solarenergie ist es besonders wichtig, dass die Gebäude mit ihrer Hauptfassade nach Süden ausgerichtet sind. Wenn die Gebäudeseite mit den meisten Fensterflächen von dieser optimalen Ausrichtung nicht mehr als maximal 45° in beide Richtungen abweicht, können Sie Heizenergie und somit auch Heizkosten einsparen.

Das bedeutet, dass bereits bei der Auswahl des Grundstücks diesen Erfordernissen Rechnung getragen werden sollte. Wenn möglich, sollte dann einem Grundstück, welches Südorientierung und windgeschützte Lage bietet, der Vorzug gegeben werden. Optimal ist es, wenn insbesondere die Südfassade nicht verschattet wird, d. h. das nächste Gebäude sich in ca. 2,7-fachen Abstand seiner Höhe befindet. Achten Sie bei der Planung auch darauf, dass



Malereibetrieb  
**Alexander Jost GmbH**

Kösliner Weg 23, 22850 Norderstedt  
Telefon 040- 5287500 Fax 52875630  
[www.maler-jost.de](http://www.maler-jost.de)

Wärmstens zu empfehlen:



Fassade gedämmt ungedämmt

Wärmedämmung vom Dämmprofi aus Norderstedt in Zusammenarbeit mit **SOLKON** Energieberatung

**SOLKON**

**ENERGIEBERATUNG SOLARTHERMIE PHOTOVOLTAIK**

Solkon GmbH - Willinger Weg 19/21 - 29614 Soltau  
Telefon: 05191-40 33 Telefax: 05191- 40 39  
[www.solkon-solar.de](http://www.solkon-solar.de)



# Zukunftsorientiertes Bauen

Ihr Haus nicht durch große Bäume verschattet wird, denn das erschwert eine passive oder aktive Nutzung der Sonnenenergie.

## □ KOMPAKTE GEBÄUDEFORM

Auch die Form der Gebäudehülle hat einen wesentlichen Einfluss auf den künftigen Energieverbrauch. Zwischen dem Gebäudetyp (Mehrfamilienhaus, Reihenhauses, ...), der Kompaktheit und dem Heizenergiebedarf besteht ein direkter Zusammenhang.

Vereinfacht lässt sich sagen, dass der spezifische Heizenergiebedarf eines Mehrfamilienhauses deutlich unter dem eines frei stehenden Einfamilienhauses liegt. Zudem gilt, dass der Heizenergiebedarf mit einer geringeren Gebäudeoberfläche ebenfalls abnimmt.

Erker, vor- oder zurückspringende Gebäudeteile und Auskragungen, wie z. B. Balkone, erhöhen Ihre Heiz-

kosten, dabei sollte aber der Anspruch an eine hochwertige Architektur keineswegs zurückstehen.

## SONNENENERGIENUTZUNG

Die Nutzung von Solarenergie macht Sie von den Preisentwicklungen an den Energiemärkten unabhängiger. Sie lohnt sich schon heute und stellt daneben einen sichtbaren Beitrag zum Klimaschutz dar. Auf dem Markt sind thermische Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und zur Unterstützung der Raumheizung sowie photovoltaische Anlagen zur Stromerzeugung.

**Tipp:** Achten Sie von Anfang an auf die Dachausrichtung in Richtung Süden und auf die optimale Dachneigung von 25–40°. Zur Solarenergienutzung gibt es verschiedene Förderprogramme. Diese sind oft Änderungen unterworfen, sodass Sie die jeweils aktuellen Möglichkeiten am besten dann erfragen, wenn Ihre Baupläne konkreter werden.

In jedem Falle gilt: Sonnenenergie lässt sich auch in Norderstedt wirtschaftlich nutzen. Dies zeigt z. B. die Fotovoltaikanlage auf dem Lessing-Gymnasium, die 2001 von Schülerinnen und Schülern errichtet wurde. In den ersten sieben Betriebsjahren wurde die Ertragsprognose jedes Jahr um mindestens 10 Prozent übertroffen.

## □ OPTIMALE WÄRMEDÄMMUNG BEIM NEUBAU

Die Mehrkosten für einen geringen Energieverbrauch im neuen Haus müssen nicht hoch sein. Wer über das gesetzlich festgelegte Minimum hinausgeht, wird durch etliche Förderprogramme belohnt.

Häufig zahlt er dann für sein Haus trotz hoher Energiequalität kaum mehr als der Nachbar für seine „Standardausführung“. Wer ein energiesparendes Haus baut oder energetische Gebäudesanierungen durchführt, sollte sich mit den Förderprogrammen der



## Küchenstudio Norderstedt

Werkstraße 2a

22844 Norderstedt

☎ 040 - 94 36 10 90

[www.kuechenstudio-norderstedt.de](http://www.kuechenstudio-norderstedt.de)

# Wir sind die Spezialisten für:

▶ frei geplante Häuser ▶ Toskana-Häuser ▶ Mansarddachhäuser ▶ Technik auf dem neuesten Stand...



...▶ Individualität und Eleganz

Ulzburger Straße 122  
22850 Norderstedt

Tel. 040/52 11 33 20  
Fax 040/525 55 52

Info@gut-bau.de  
www.gut-bau.de



KfW-Förderbank befassen. Die KfW ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die von Bund und Ländern getragen wird. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Vergabe zinsgünstiger Darlehen zur Förderung des Wohnungsbaus und von Sanierungsvorhaben.

Ein höherer Standard bei der Wärmedämmung zahlt sich durch geringeren Energieverbrauch aus. Ob und wie weit Sie über das gesetzlich geforderte Maß hinaus gehen wollen, bleibt Ihnen überlassen – 3-Liter-Haus, Passivhaus oder sogar ein Plusenergiehaus, alles ist heute möglich und bewährt. Steigende Energiepreise sind für Sie so kein Problem mehr – und billiger als zum Zeitpunkt des Baus werden Sie eine verbesserte Wärmedämmung nie mehr bekommen. Der maßgebliche Wert zur Kennzeichnung des Energieverbrauchs ist der Primärenergiebedarf des Gebäudes. Er wird in kWh (= Kilowattstunden)/m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr dargestellt. Je niedriger der Primärenergiebedarf, desto klimafreundlicher ist das Gebäude. Neubauten, deren Primärenergiebedarf unter 40 kWh/m<sup>2</sup>a liegt, sind besonders klimafreundlich.

Erfahrungen zeigen, dass mit einem höheren Wärmeschutzstandard der Bauausführung eine immer größere Bedeutung zukommt. Bauwillige können sich dabei an dem RAL-Gütezeichen Niedrigenergie-Bauweise (RAL-GZ 965) orientieren. Wichtig ist, dass kontinuierlich alle baulichen Maßnahmen einer fachkundigen und unabhängigen Qualitätskontrolle unterzogen werden.

**TIPP:** Wenn Sie einen Neubau erwägen, prüfen Sie, ob die Mehrkosten für ein Passivhaus für Sie tragbar sind. Von routinierten Architekten geplante Passivhäuser sind heute zu Mehrkosten von ca. 6 % für das Einfamilienhaus zu haben. Die Amortisationszeit der Zusatzkosten für den Passivhausstandard ist bereits jetzt deutlich kürzer als der übliche Zeitraum für die Finanzierung eines Wohnhauses. Steigende Energiepreise verkürzen die Amortisationszeit zusätzlich. Der Wohnkomfort im Passivhaus wird allgemein gelobt – und, entgegen der häufigen Meinung, kann man auch die Fenster öffnen ...

## LUFT-WASSER- UND ERDWÄRMEPUMPEN

### Heizen im Einklang mit der Natur

Wärmepumpen eignen sich als saubere, kostengünstige Heizalternative im Neu- wie im Altbaubereich. Beispiel: Reihenendhaus, Baujahr 1963. Nach erfolgreicher CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung kommt es mit einer Heizvorlauftemperatur von 32 Grad aus, obwohl es mit den alten Radiatoren beheizt wird.

Die eingebaute Erdwärmepumpe Geopro SH hat sich schon im ersten Jahr bezahlt gemacht. Den jährlichen Kapitalkosten von rund 775 Euro für die KfW-geförderte Finanzierung von Erdwärmepumpe, Pufferspeicher und Tiefenbohrung für die Verlegung von zwei Erdsonden steht die Kompletteinsparung von Schornsteinfeger, Tankreinigung und Kundendienst für den Ölkessel gegenüber.

Und die Anlage hat nur 5.196 kWh Strom innerhalb eines Jahres verbraucht. So fallen Kosten von 600 bis 650 Euro für Beheizung der 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Warmwasserbereitung im Jahr an. Dabei musste die Familie dank der intelligenten Superheating-Technik der Geopro SH nicht auf Warmwasserkomfort verzichten. Die Wärmeenergie wird mit zwei Wärmetauschern auf unterschiedlichem Temperaturniveau abgegeben. Für die Brauchwassererwärmung werden dabei Ladetemperaturen bis zu 75 Grad erreicht.

Wegen der großen Nachfrage vertreibt das Norderstedter Traditionsunternehmen Hübner & Lorenzen Elektroinstallations GmbH nun auch die finnische Luft-Wasser-Wärmepumpe Airpro. Die Airpro wurde für nordische Klimaverhältnisse entwickelt und produziert die benötigte Wärmeenergie mit einem sehr guten Nutzverhältnis selbst bei extrem niedrigen Außentemperaturen. Dafür verantwortlich: Eine besonders große Wärmetauscherfläche und intelligente Economizer-Technik.

Machen Sie sich unabhängig von Öl und Gas und halbieren Sie Ihre Heizkosten!

**Wärmepumpen\* von Oilon**

\*Staatlich gefördert!

hochwertig

ökologisch

zuverlässig



Planung  
Lieferung  
Montage

Airpro Geopro by Oilon

Ihr Partner in Deutschland:  
**Hübner & Lorenzen**  
Elektroinstallations GmbH  
Telefon 040 534170  
www.huebner-lorenzen.de



**PRISMA**  
Bauelemente GmbH

- Fenster und Türen
- Garagentore
- Innentüren
- Rollläden und Markisen
- Veluxfenster
- Treppen
- Vordächer

#### Serviceleistungen:

- Beratung
- Aufmaß
- Montage
- Wartungsservice
- Finanzierung

Ulzburger Straße 304 • 22846 Norderstedt

Tel. 0 40 / 30 85 73 73 • Fax 0 40 / 30 85 73 74

info@prisma-bauelemente.de • www.prisma-bauelemente.de





Haus Familie Streichert: Bohrung der Erdwärmesonde

Quelle: Ina Streichert

## ❑ ERFOLGSBEISPIEL: ENERGIESPARENDER NEUBAU MIT ERDWÄRMEVERSORGUNG

Für ein „2-Liter-Haus“ (Energiekennwert 20 kWh/m<sup>2</sup> a) eines großen Herstellers in Norddeutschland entschied sich Familie Streichert beim Neubau im Feb-

ruar 2006. Eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung minimiert den Heizenergiebedarf. Der erforderliche Restwärmebedarf wird durch eine Erdwärmepumpe gedeckt.

Info: Familie Streichert  
Grootkoppelstraße 19, 22844 Norderstedt  
Tel.: 040 52682761

## ❑ SANIERUNG VON ALTBAUTEN

Durch Sanierung bestehender Gebäude kann in Deutschland ein bedeutendes Energiesparpotenzial erschlossen werden. Durch energetische Sanierung und moderne Gebäudetechnik können in Altbauten bis zu 80 Prozent an Heizenergie wirtschaftlich eingespart werden. Mehr als drei Viertel aller Gebäude in Norderstedt wurden vor 1982 gebaut. Hier lässt sich viel Energie einsparen, sofern die Häuser nicht schon einer Wärmeschutzsanierung unterzogen wurden. Auch mit einfachen Maßnahmen lassen sich in vielen Fällen die Energiekosten spürbar senken und mehr Behaglichkeit erzielen.

Die Stadt Norderstedt hat, gefördert durch das Bundesumweltministerium ([www.bmu.de](http://www.bmu.de)), ein klimaschutzorientiertes Energiekonzept für den Gebäudesektor erstellen lassen, um die Möglichkeiten der energetischen Gebäudesanierung genauer zu betrachten. Es beschreibt für alle Gebäudetypen, Altersklassen und Nutzungsarten Maßnahmenpakete aus optimierter Wärmedämmung und Energieversorgung mit Erneuerbaren Energien und Fernwärme sowie deren Wirtschaftlichkeit.

So ergibt sich z. B. für die in Norderstedt häufigen Einfamilienhäuser, die bis 1953 gebaut wurden, fol-

# SOLAR

## Handelsplattform

[www.solar-handelsplattform.de](http://www.solar-handelsplattform.de)  
Die Adresse für Solarmodule, Wechselrichter & Montagesysteme  
Große Auswahl lieferbarer Modulkontingente von namenhaften Herstellern  
**Registrieren Sie sich kostenlos** und profitieren Sie von umfassenden Serviceleistungen

**SHG** solarhandelsgesellschaft | SHG GmbH | Fachgroßhandel und Industriervertretung  
Telefon 040 / 30 85 81 80 | Fax 040 / 30 85 81 81 | E-Mail [info@solar-handelsplattform.de](mailto:info@solar-handelsplattform.de)

gende Aussage zur Wirtschaftlichkeit von Sanierungen: Komplettsanierungen, auch wenn sie die gesetzlichen Anforderungen für einen verbesserten Klimaschutz bis hin zum heutigen Standard-„Neubau -30%“ übererfüllen, lassen sich, die bestehenden Förderungen durch die KfW eingerechnet, in allen Varianten der Versorgung (Gas Brennwert+ Solar, Wärmepumpe, Fernwärme, Pellets) wirtschaftlich realisieren und amortisieren sich in der Regel in einem Zeitraum unter 10 Jahren.

Tipp: Sie möchten ein Gebäude, dass vor 1982 gebaut wurde, energetisch sanieren? Nähere Auskünfte zur ökonomischen und ökologischen Bewertung geeigneter Maßnahmenpakete erhalten Sie im Fachbereich Umwelt der Stadt Norderstedt, Sachgebiet Klimaschutz, Tel.: 040 53595363

#### EINZELN ODER IM GROSSEN WURF?

Energetische Gebäudesanierungen werden oft durch auszumusternde Heizanlagen oder Schäden an einem Bauteil (Dach, Außenwände, Fenster) angestoßen. Natürlich führt auch die Sanierung eines Bauteils zu Energieeinsparungen.

Es empfiehlt sich jedoch, auch umfassende Maßnahmen prüfen zu lassen. So bilden Fenster und Außenwände in der Regel eine Einheit. Eine gleichzeitige Ausführung ist oft wirtschaftlicher und technisch ratsam. Bei Sanierung der Heizanlage sollte die Dimension auf den absehbaren Energiebedarf nach ggf. Sanierung der Gebäudehülle abgestimmt sein. Für umfassende Maßnahmen gibt die KfW besonders günstige Kredite und besonders hohe Zuschüsse. Grundsätzlich gilt: Das Ziel der Sanierung sollte sein, den Energiebedarf mindestens auf das Niveau eines Neubaus zu senken. Je geringer der Heizwärmebedarf nach der Sanierung ist, desto wirtschaftlicher ist es, den Restwärmebedarf ganz oder teilweise mit Erneuerbaren Energien zu decken. Wie Untersuchungen an für Norderstedt typischen Gebäuden gezeigt haben, amortisieren sich Komplettsanierungen gerade von älteren Gebäude, die vor 1953 gebaut und bislang nicht maßgeblich saniert wurden, unter 10 Jahren.

#### FÖRDERUNG DER ENERGETISCHEN GEBÄUDESANIERUNG

Die energetische Gebäudesanierung wird von der staatlichen Förderbank KfW (Kreditanstalt für Wieder-



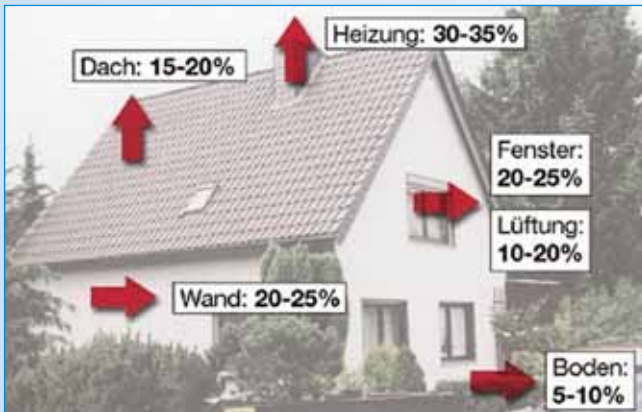
**Stadtwerke  
Norderstedt**  
Energie ist unser Ding.

*Unser Anspruch an*  
**Qualität**  
*ist gesund.*

Qualität ist nicht selbstverständlich. Für uns ist sie eine Verpflichtung. Dies betrifft nicht nur die umfassende und unterbrechungsfreie Versorgung der Kunden, sondern auch die Qualität unseres Services sowie die unserer Produkte. Trinken Sie mal wieder ein Glas Leitungswasser. Dann wissen Sie, was wir meinen. Stadtwerke Norderstedt – für Ihr tägliches Wohlbefinden.



# Zukunftsorientiertes Bauen



Einsparpotenziale für Zeitzenergie im typischen Einfamilienhaus (Baujahr vor 1984)

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein, BINE 2002

aufbau) gefördert. Sowohl zinsgünstige Kredite als auch Zuschüsse werden gewährt, können allerdings nicht miteinander kombiniert werden. Je umfassender die Sanierungen sind – von der Einzelmaßnahmen Dachsanierung bis hin zur Komplettisanierung auf das EnEV Neubau Niveau, desto lukrativer sind die Förderbedingungen.

Die Stadt Norderstedt hat 2009 das Norderstedter Förderprogramm „Wärmeschutz im Gebäudebestand“ aufgelegt. Es ergänzt die bestehenden Förderungen durch die KfW bzw. stockt diese auf. Auf diese Weise kann z. B. bei Inanspruchnahme eines Sanierungskredites durch die KfW die Kreditsumme durch einen Bauteilzuschuss von der Stadt Norderstedt gemindert werden. Voraussetzung für eine Förderung durch die Stadt Norderstedt ist ein Energiegutachten nach dem Standard des BAFA „Energieberater vor Ort“. Die aktuellen Förderbedingungen finden Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de), [www.norderstedt.de/klimaschutz](http://www.norderstedt.de/klimaschutz) sowie unter der Tel.: 040 53595542.

## □ EINSTIEG ENERGIEBERATUNG

Eine fachkundige Beratung empfiehlt sich in jedem Fall, um einen optimalen Einspareffekt zu erzielen und Bauschäden vorzubeugen. Eine erste Orientierung bietet u. a. die Verbraucherzentrale. Die Energieberatung vor Ort – durch einen akkreditierten Energieberater – wird mit dem gleichnamigen Förderprogramm staatlich bezuschusst ([www.bafa.de](http://www.bafa.de)). Auch der Gebäudeenergieausweis kann so gestaltet werden, dass er einen Überblick über Energiesparmaßnahmen und deren Auswirkungen gibt.

## □ ERFOLGSBEISPIEL:

### ÖKOLOGISCHE SANIERUNG MIT SYSTEM

Das Einfamilienhaus der Familie Stehnke aus den 30er-Jahren wurde auf Basis des staatlich geförderten Gutachtens „Vor-Ort-Beratung“ saniert, um mehr Behaglichkeit und geringere Heizkosten zu erreichen. Die Dämmmaßnahmen erfolgten mit den ökologisch

besonders vorteilhaften Dämmstoffen Korkschröt für die Außenwände und Zellulose für Keller und Dachboden. Erfolgsbilanz: besseres Wohnklima, finanzielle Einsparungen noch nicht bilanziert.

Info: Familie Stehnke, Goethestraße 20  
22848 Norderstedt, Tel.: 040 50098860.

## □ KONTROLLE IST BESSER

Je höher die Anforderungen an den Wärmeschutz, desto wichtiger ist eine korrekte Ausführung der Baumaßnahmen. Es ist daher sinnvoll, auch bei Sanierungen zur Erfolgskontrolle Untersuchungen durchführen zu lassen, mit denen die für den Wärmeschutz wichtige Luftdichtigkeit eines Gebäudes oder Wärmebrücken nachgewiesen werden können (Blower-Door-Test, Thermographie). Mit Hilfe von Thermografieaufnahmen können nach Abschluss der Dämmarbeiten Lücken in der Dämmung aufgespürt werden.

Nur so kann davon ausgegangen werden, dass die im Energiegutachten errechneten Energieeinsparungen auch eintreten. Entgegen der landläufigen Meinung, ist die Thermografie zur Analyse des bestehenden Wärmeschutzstandards von Altbauten in der Regel nicht erforderlich. Maßnahmen zur baubegleitenden Qualitätssicherung werden von der KfW gefördert.

Bei Heizanlagenanierungen ist ein hydraulischer Abgleich, der ebenfalls zu Einsparungen führt, gemäß VOB zwingend erforderlich. Sie sollten darauf bestehen. Ebenso auf eine Unternehmerklärung des jeweiligen Fachbetriebs, wonach die Wärmeschutzmaßnahmen nach den Maßgaben der aktuellen EnEV ausgeführt wurden.

## □ WIRTSCHAFTLICHKEIT JETZT UND SPÄTER

In der Regel wirtschaftlich ist eine Sanierung von Heizungen, wenn diese älter als 15 Jahre sind. Die Ersparnis im Vergleich zu einer Anfang der 80er-Jahre aufgestellten Heizung beträgt rund 30 Prozent. Übrigens: Eine Kesselsanierung ist der beste Zeitpunkt, auch die Errichtung einer Kollektoranlage für die solare Warmwasserbereitung zu prüfen (s. u.).

Energetische Sanierungen der Gebäudehülle (Dach, Wände, Fenster) amortisieren sich erst über einen längeren Zeitraum; haben dafür aber auch mindestens 20–30 Jahre Bestand. Hinzu kommt ein höherer Wohnkomfort. Wie schnell sich Energiespar-Investitionen auszahlen, ist abhängig vom Alter und Zustand des Gebäudes und der Art der Finanzierung.

Für moderne Heizanlagen reichen meist 5–8 Jahre, Wärmedämmung rechnet sich nach ca. 11–18 Jahren. Höhere Energiepreise verkürzen die Amortisation. Für umfassende Sanierungen gibt es Unterstützung in Form besonders zinsgünstiger Kredite und Zuschüsse durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau

(KfW). Das führt dazu, dass umfassende Sanierungen z. B. auf den Energiestandard eines Neubaus, häufig besonders wirtschaftlich sind. Außerdem gilt: je geringer der verbleibende Heizwärmebedarf durch die Sanierung der Gebäudehülle ist, desto wirtschaftlicher lassen sich Erneuerbare Energien zu seiner Deckung einsetzen. Steigende Energiepreise lassen Sie dann kalt.

**Tipp:** Vergleichen Sie zusammen mit einem Energieberater oder Architekten verschiedene Sanierungsvarianten inklusive Finanzierung, Förderung, erreichter CO<sub>2</sub>-Einsparung und der Heizkostenersparnis vor dem Hintergrund steigender Energiepreise. Eine jährliche Steigerungsrate von 4 % kann derzeit als „vorsichtige Annahme“ dafür herangezogen werden.



## Solar lohnt sich

Sonnige Aussichten für Ihr Dach

Solaranlagen sind die optimale Lösung, einen Beitrag zum Klimaschutz und der Energiesicherheit Deutschlands zu leisten - und ein Beitrag für Ihr Konto. Denn die über 20 Jahre staatlich garantierten Fördersätze für das Einspeisen der Solarenergie in das öffentliche Netz sind sehr attraktiv. Aktuelle Informationen zur Einspeisevergütung finden Sie unter [www.sunclass-solar.de](http://www.sunclass-solar.de).



## SunClass Solarmodule

Eine Klasse für sich

Mit den Solarmodulen von SunClass starten Sie in eine umweltschonende Zukunft. SunClass steht für hochqualitative Solarmodule, technisch ausgereift, langlebig und äußerst zuverlässig, produziert von einem erfahrenen Hersteller. Ihr besonderer Vorteil: Ein hervorragendes Preis-Leistungsverhältnis und ausreichend Kontingente, die eine sichere Planung für jede Anlagengröße ermöglichen, von der Dachanlage für Ihr Eigenheim bis hin zum Großprojekt.



## Sie interessieren sich für eine SunClass-Solaranlage?

Diese können Sie bei etablierten Solarfachhändlern bestellen. Falls Sie keinen Ansprechpartner in Ihrer Nähe kennen oder noch ganz am Anfang Ihrer Planung stehen, senden Sie eine E-Mail an [info@sunclass-solar.de](mailto:info@sunclass-solar.de). Dort erhalten Sie eine umfassende Beratung, sowie eine Auswahl an zertifizierten Installationspartnern.

## Mehr zur Solartechnologie

Umfangreiche Informationen rund um die Solartechnologie, wie zum Beispiel über den Aufbau eines Solarmoduls, Filme über die Rohstoffgewinnung und den Herstellungsprozess, sowie eine Vielzahl von Erklärungen im Solar-Lexikon erhalten Sie auf [www.sunclass-solar.de](http://www.sunclass-solar.de). Auch ein Solar-Konfigurator zur Ermittlung der einsetzbaren Modulanzahl, nebst Darstellung der möglichen Einnahmen durch die Einspeisevergütung, steht Ihnen für Ihr Projekt zur Verfügung.

## Nutzen Sie jetzt die Kraft der Sonne

Die Sonne ist die mächtigste Energiequelle, die wir Menschen kennen - Energie, die wir hier bei uns auf der Erde kostenlos und mit relativ geringem Aufwand nutzen können. Nutzen Sie jetzt die Kraft der Sonne und investieren Sie mit Solarstrom langfristig in eine saubere Form der Energiegewinnung und helfen klimaschädliches CO<sub>2</sub> zu vermeiden.



# Zukunftsorientiertes Bauen

## □ ERFOLGSBEISPIEL: ENERGETISCHE SANIERUNG AUF den (EHM.) KFW-60-Standard UND ANBAU IM PASSIV- HAUSSTANDARD

Die umfassende Sanierung eines Norderstedter Hauses aus den 30er-Jahren führte zum damaligen Energiestandard „KfW-60“, das heißt zu einem Energiekennwert von 60 kWh/m<sup>2</sup> a. Das Ergebnis wurde durch eine 16–18 cm Wärmedämmverbundfassade (Wärmeleitgruppe 035), Dämmung der Kellerwände bis zur Sohle und Austausch sämtlicher Fenster und Außentüren erreicht. Die Fenster sind mit 3-Scheiben-Verglasung mit Kryptonfüllung bestückt. Die aufwendige energetische Sanierung des Altbaus war die Voraussetzung, den Anbau im Jahr 2005 nach dem Passivhausstandard durchzuführen. Nach der Sanierung liegen die Kosten für Heizung und Warmwasser unter 80 € / Monat, bei einer Wohnfläche von 212 m<sup>2</sup>. Auch im Winter kann der Altbau zu 90% der Zeit durch die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung „beheizt“ werden, das heißt, die Heizkörper sind nicht in Betrieb. Info: Dipl.-Ing. Robert Heinicke, Architekt, Holsteiner Chaussee 335/337 22457 Hamburg Tel.: 040 55983911 robert.heinicke@heinickeplan.de

## WICHTIGE ADRESSEN FÜR FÖRDERMITTEL UND BERATUNG

Wer?/Bemerkungen	Telefon
Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) Energie und Klimaschutz www.dena.de Energie-Hotline, kostenlos Mo. – Fr. von 7.00 – 20.00 Uhr	08000 736734
Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Informationszentrum www.kfw-foerderbank.de – Energieeffizient sanieren, Erneuerbare Energien	01801 335577
Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) www.bafa.de – Energieberatung vor Ort	06196 908-880
Investitionsbank Schleswig-Holstein IB-Büro Norderstedt www.ib-sh.de – Wohnungsbauförderung bei Kauf oder Modernisierung	040 526830-0
Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein e.V. Beratungsstelle Norderstedt www.verbraucherzentrale-sh.de – Energieberatung nach Vereinbarung	040 5238455



Sanierung es Dreißigerjahre Altbaus zum Niedrigenergiestandard,  
Anbau in Passivhaus-Bauweise; Quelle: Heinicke

Wer?/Bemerkungen	Telefon
Stadt Norderstedt Klimaschutz-Koordination www.norderstedt.de Fragen zum Klimaschutz in Norderstedt	040 53595-542
Stadtwerke Norderstedt – Beratung zur Energieversorgung	040 52104-0
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. www.arge-sh.de – Beratende Begleitung des Wohnungsbaus für Architekten, Ingenieure, Unternehmen – Qualitäts- kontrollen, Zertifizierung – Technische Beratung für interessierte Laien und Fachleute	0431 66369-0

Die Stadt Norderstedt profitiert selbst von energie-technischen Sanierungen der öffentlichen Einrichtungen und leistet damit einen maßgeblichen Beitrag zum Klimaschutz. Bei 77 bedeutsamen Liegenschaften konnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen seit 1990 um mehr als 30 Prozent verringert werden. Durch die Klimaschutzarbeit konnten seit 2000 über 5.000.000 Euro an Energiekosten vermieden werden.

## □ HEIZUNG UND WARMWASSER

Die Bereitstellung von Heizenergie und Warmwasser macht den Löwenanteil des Energiebedarfs im Haushalt aus. Schon deshalb kommt diesem Thema eine wichtige Bedeutung zu. Welche Lösung am besten zu Ihrem Haus passt, hängt wesentlich davon ab, wie gut Ihr Haus gedämmt ist.

Während Niedrigenergiehäuser noch auf ein konventionelles Heizsystem angewiesen sind, brauchen Passivhäuser keine herkömmliche Heizung mehr – der verbleibende Energiebedarf ist einfach zu gering. Auch technisch gibt es mehrere empfehlenswerte Alternativen.

## □ HEIZEN MIT FERN- ODER NAHWÄRME

Mit Fern- oder Nahwärme können Sie auf eine besonders klimafreundliche und komfortable Weise Heizenergie und Warmwasser beziehen. Das gilt vor allem dann, wenn dabei in einem Blockheizkraftwerk (BHKW) gleichzeitig Strom erzeugt wird. Liegt in Grundstücksnähe bereits eine Fernwärmeleitung, bringt der Anschluss viele Vorteile: Es wird nur eine kleine Fläche im Keller für die Übergabestation benötigt, Kontroll- und Wartungsaufwand entfallen. Auch die Tatsache, dass keine Investition in eine Heizung erforderlich ist, muss in die Kalkulation mit einbezogen werden. Außerdem ist die Deckung des Heizwärmebedarfs mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung eine Möglichkeit, die Anforderungen des „Erneuerbaren Energiengesetzes“ zu erfüllen.

Bewährt, sparsam und klimaschonend ist auch der Gas-Brennwertkessel, der die im Abgas enthaltene Wärme nutzt und so den Gasverbrauch um 10–15% gegenüber dem Niedertemperaturkessel senkt. Achten Sie beim Kauf darauf, dass Ihr Heizkessel die Wärme bedarfsgerecht zur Verfügung stellt (modulierende Kesselleistung).

Schließlich sind in diesem Zusammenhang noch Kleinst-BHKW für Ein- und Mehrfamilienhäuser zu nennen, die zukunftsweisende Systeme für eine dezentrale Energieversorgung darstellen.

Auch bei der Auswahl von Heizungsrohren und Heizkörpern lässt sich viel Energie sparen. Neben konventionellen Heizkörpern sind Wand- und Fußbodenheizungen möglich. Durch die großen Abstrahlflächen verbreiten sie schon bei verhältnismäßig geringen Heiztemperaturen eine behagliche Wärme. Deshalb lassen sie sich hervorragend mit Brennwertkesseln, Solaranlagen und Wärmepumpen kombinieren.

**Tipp:** Entscheiden Sie sich für eine Hocheffizienzumwälzpumpe mit elektronischer Drehzahlregelung. Der Außentemperaturfühler für die Regelung muss an der nach Norden gerichteten Außenwand angebracht werden. Allein durch eine Anpassung der Betriebszeit an den individuellen Tages- und Wochenablauf kann viel Energie gespart werden. Einmal im Jahr muss ein Fachbetrieb die Anlage kontrollieren.

In Norderstedt  
jeden 1. Sonntag im Monat  
Schautag von 13 - 17 Uhr  
kein Verkauf | keine Beratung

**D.F. LIEDELT**  
Die schönsten **BäderWelten**

www.liedelt.de

In unseren **BäderWelten** erwarten Sie 200 traumhafte Komplettbäder in allen Preisklassen. Zudem zeigen wir in unseren **EnergiesparWelten** in Norderstedt neue umweltfreundliche Technologien wie Solaranlagen, Regenwasser- und Erdwärmenutzung.

22851 Norderstedt | Robert-Koch-Str. 23 | Wir sind für Sie da: Mo - Fr 8 - 18 Uhr | Sa 9 - 14 Uhr  
22089 HH-Eilbek | Wandsbeker Ch. 68 - 21073 HH-Harburg | Buxtehuder Str. 56



# Zukunftsorientiertes Bauen

Bei modernen Heizsystemen ist die zentrale Warmwasserbereitung mit Abstand am wirtschaftlichsten. Kurze Wege zu den Entnahmestellen in Küche und Bad sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die Warmwasserbereitung durch Sonnenenergie mit Hilfe von Sonnenkollektoren ist ein Beitrag zum Klimaschutz. 50–60% des gesamten Warmwasserbedarfs können durch Sonnenkollektoren auf dem Dach erzeugt werden. Steigende Energiepreise und Zuschüsse machen auch den nachträglichen Einbau einer Kollektoranlage zunehmend wirtschaftlich. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bezuschusst die Installation von Sonnenkollektoren.

## ❑ HEIZEN MIT HOLZPELLETS

Nahezu CO<sub>2</sub>-neutral heizen Sie mit Holz. Automatisch beschickte Holzpellet-Heizungen sind heutzutage ähnlich komfortabel im Betrieb wie Ölheizungen.

## SANITÄRTECHNIK R. Grasmann HEIZUNGSBAU

Ohechaussee 94 • 22848 Norderstedt

☎ 040-523 82 13

☎ 040-523 69 03

🌐 [www.grasmann.de](http://www.grasmann.de) ✉ [info@grasmann.de](mailto:info@grasmann.de)



- Ausstellung • Beratung
- Verkauf • Ersatzteile
- Montagen • Kundendienst

Segeberger Chaussee 215 • 22851 Norderstedt

Telefon: 040-521 142-0

[www.baederundtechnik.net](http://www.baederundtechnik.net)

[info@btsani.de](mailto:info@btsani.de)

**Elektroanlagen für Haushalt und Industrie • Beleuchtung  
Beratung • Planung • Ausführung • Kundendienst  
Biologische Elektroinstallation**

Elektroanlagen **RW**

**RAINER WIENING**

Hummelsbütteler Steindamm 109 • 22851 Norderstedt

Telefon 040 / 524 92 53 • Telefax 040 / 524 92 66

[www.elektro-wiening.de](http://www.elektro-wiening.de)

In Süddeutschland sind sie schon weit verbreitet. Pellets aus heimischer Produktion sind mittlerweile auch bei uns im Norden erhältlich. Für den Einbau geeigneter Heizanlagen erhalten Sie überdies staatliche Förderungen. Damit bieten sie auch wirtschaftlich eine interessante Alternative zu einer veralteten Ölheizung.

## ❑ ERFOLGSBEISPIEL: KLIMAFREUNDLICH HEIZEN MIT HOLZPELLETS

Im Jahr 2002 hat Familie Jenner in ihrem Zweifamilienhaus die Ölheizung gegen eine Holzpellet-Heizung ausgetauscht. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle förderte die Maßnahme. Der Betrieb kann automatisch mit Holzpellets oder herkömmlich mit Stückholz erfolgen. 7 Tonnen Pellets passen in den alten Ölkeller. Aufgrund des gestiegenen Ölpreises ist das Heizen mit Holzpellets nicht teurer als mit Öl.

Info: Familie Jenner

Langer Kamp 150, 22850 Norderstedt

Tel.: 040 5339191

## ❑ Heizen mit der Wärmepumpe

Heizungen mit Wärmepumpen erschließen die im Erdreich, im Grundwasser oder in der Umgebungsluft gespeicherte Sonnenwärme und geben diese an den Heizkreislauf oder das Warmwasser ab. Am effizientesten sind Erdwärmepumpen, da das Erdreich im Gegensatz zur Außenluft auch im kalten Winter relativ konstante Temperaturen aufweist.

Wärmepumpenheizungen eignen sich besonders für den energieeffizienten Neubau. Je niedriger der Heizwärmebedarf durch eine optimale Wärmedämmung ist, desto wirtschaftlicher kann eine Wärmepumpe als Heizung eingesetzt werden. Da nur Wärmepumpen mit geringem Stromverbrauch energetisch sinnvoll sind, müssen sie sorgfältig geplant und die einzelnen Komponenten aufeinander abgestimmt sein. Die richtige technische Einstellung der Anlage im laufenden Betrieb spielt daher eine wichtige Rolle. Ein Maß für eine energieeffiziente Wärmepumpe ist die Jahresarbeitszahl mit einem Wert höher als 3,5. Sie beschreibt das Verhältnis der Nutzenergie in Form von Wärme zur aufgewendeten Energie in Form von Strom.

Eine Wärmepumpe arbeitet energetisch sinnvoll, wenn sie aus einer Einheit zugeführter Energie (Strom) mindestens drei Einheiten Heizwärme bereitstellt. Erdwärmepumpen für Einfamilienhäuser werden in der Regel in zwei Techniken ausgeführt: Zum einen über einen horizontalen, großflächigen Wärmetauscher (Erdkollektor) und zum anderen über den vertikalen Wärmetauscher Erdwärmesonde.

Bei der Auswahl ist entscheidend, welche Möglichkeiten das Baugrundstück hergibt. Horizontale Wärmetauscher werden in Schlangenform unterhalb der örtlichen Frostgrenze in einer Tiefe von 1 bis 2 m verlegt. Je nach

Bodenbeschaffenheit wird eine Fläche von rund 150 m<sup>2</sup> benötigt.

Erdwärmesonden reichen bis zu 100 m tief ins Erdreich. Sie sind effizienter als Erdkollektoren, allerdings auch etwas teurer. Die Kosten für die Anlage liegen zwischen 16.000 € und 20.000 €. Die Stadtwerke Norderstedt bieten Wärmepumpenstrom zu vergünstigten Tarifen an. Noch umweltfreundlicher ist der Betrieb einer Wärmepumpe mit Ökostrom aus erneuerbaren Energiequellen. Der Bau einer Wärmepumpe muss bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. In Wasserschutzgebieten der Stufe I (1.000 m Umkreis um Bohrbrunnen) sind Wärmepumpen in der Regel nicht zulässig. Der Einzelfall ist zu prüfen.

**Tipp:** Über die örtlichen Einsatzmöglichkeiten von Wärmepumpen auf dem Norderstedter Stadtgebiet informiert Sie gern das Team Planung oder der Fachbereich Umwelt im Norderstedter Rathaus, Tel.: 040 53595363

#### Heizen mit Sonnenenergie

Mit Solarwärmanlagen kann die Trinkwassererwärmung im Sommer komplett erreicht werden. Im Winter heizt die Heizung nach. Über das Jahr gesehen, liefern Solaranlagen etwa 60 bis 70 % des Energiebedarfs für die Erwärmung des Trinkwassers. Größer dimensionierte Solaranlagen können aber auch 15 bis 20 % des Heizwärmebedarfs der Räume decken. Auch hier gilt wieder: Je geringer der Heizwärmebedarf, desto wirtschaftlicher arbeitet die solare Heizenergieunterstützung.

#### Energiesparen durch Lüftung

Je luftdichter moderne Neubauten sind, desto wichtiger ist, sie aktiv gut zu belüften. Die einfachste Lösung ist das Öffnen der Fenster. Mit einer Lüftungsanlage wird das richtige Lüften wesentlich einfacher. Schimmelpilze und Bauschäden lassen sich zuverlässig vermeiden.

Je geringer der Heizenergiebedarf des Gebäudes ist (3 I-Haus, 2 I-Haus, Passiv-Haus), desto mehr Bedeutung kommt der kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung zu. Hier kann die Lüftungsanlage mit einer Wärmepumpe kombiniert werden. Dabei wird der Abluft Wärme entzogen und für die Raumheizung oder Trinkwassererwärmung genutzt.

**Tipp:** Lassen Sie sich in die Bedienung der gesamten Anlagentechnik gründlich einweisen und fordern Sie eine gute verständliche Beschreibung sowie die Bedienungs- und Wartungsanleitung.

#### KELLER ALS VORRATSRÄUME

Irgendwann stellt sich auch bei Ihnen die Frage: Keller oder nicht? Nicht alle Baugrundstücke in Norderstedt lassen Ihnen diese Entscheidungsmöglichkeit. Aber dort, wo es möglich ist, sprechen viele Gründe für einen Keller – auch der Umweltschutz. Früher war es selbstverständlich, die Vorratshaltung in den gleichmäßig und kühl temperierten Kellerräumen zu betreiben. Wenn wir uns heute wieder darauf zurückbesinnen, lässt sich zum Beispiel so mancher Kühlschrank einsparen oder der kostengünstige Großeinkauf von Lebensmitteln lange frisch halten.

## BAUMATERIALIEN

#### UMWELTGERECHTE MATERIALIEN

Schöner wohnen wollen alle. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist auf jeden Fall eine gesunde Atmosphäre in den eigenen vier Wänden. Dazu tragen natürliche Baumaterialien – wie Holz, Wolle, Lehm, Ton, Naturstein und Ähnliches – mindestens ebenso bei wie die schadstofffreie Inneneinrichtung eines Gebäudes. Für viele Materialien gibt es Produktvergleiche, die auch Umweltauswirkungen berücksichtigen und bei der Auswahl helfen können.

## HAUSBESICHTIGUNG / [www.seck-bau.de](http://www.seck-bau.de)



Musterhäuser:  
Fahrenberg 48 a · 22885 Barsbüttel  
Tel.: 0 40 - 21 11 17 60  
Norderstr. 1 · 24568 Kaltenkirchen  
Tel.: 0 41 91 - 87 87



**Seck - Bau**<sup>®</sup>  
**Das Massivhaus.**



Öffnungszeiten:  
Mo. – Fr. 10.00 – 18.00 Uhr  
Sa. und So. 11.00 – 17.00 Uhr



# Zukunftsorientiertes Bauen

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, ob in den eingesetzten Materialien selbst Schadstoffe enthalten sind. Denn diese werden häufig irgendwann freigesetzt und führen dann zu Problemen. Zu einer fundierten Beurteilung gehört aber auch, welche gesundheitlichen oder ökologischen Probleme während des gesamten „Lebensweges“ des entsprechenden Materials/Produktes entstehen können.

Dazu zählen Aspekte wie der (vermeidbare) Energieaufwand beim Transport oder der Energie- und Wasserverbrauch bei der Herstellung sowie die bereits dort entstehenden Schadstoffe und Abfallmengen. Am einfachsten ist es, die Umweltqualität von Materialien anhand von Qualitätssiegeln oder Testzertifikaten zu erkennen – sofern diese eine ernsthafte Prüfung der Umweltauswirkungen einschließen. Das in Deutschland bekannteste Beispiel dürfte das Umweltzeichen sein, bekannter unter dem Namen „DER BLAUE ENGEL“. Es wird z. B. für Baustoffe aus Altglas oder Altpapier oder für Produkte aus Recyclinggips und Holz vergeben. Dazu zählen aber auch das TÜV-Umweltsiegel, das FSC-Siegel für Hölzer aus nachhaltiger Forstwirtschaft oder das Siegel vom Institut für Baubiologie (IBR). Eine Orientierung über ökologisch aussagekräftige Kennzeichnungen erhalten Sie beispielsweise bei:

<b>Wer?/Bemerkungen</b>	<b>Telefon</b>
Verbraucherzentrale Norderstedt www.verbraucherzentrale-sh.de – allgemeine Umweltberatung zu allen Fragen im Zusammenhang mit dem Bau	040 5238455
Stadt Norderstedt, Umweltberatung www.norderstedt.de – allgemeine Umweltberatung zu allen Fragen im Zusammenhang mit dem Bau	040 53595-361
ÖKO-Test (1,24 Euro/Min.) www.oekotest.de – Übersicht über zahlreiche Qualitätssiegel im Internet, Hinweise auf diverse Tests	09001 707426
Umweltbundesamt www.blauer-engel.de – Produkte, die mit dem blauen Engel ausgezeichnet wurden, und deren Hersteller	0340 21033701

Neben der Wahl geeigneter Baumaterialien spielt auch deren Einsatzort eine entscheidende Rolle. Das kann am Beispiel des wieder beliebter werdenden Baustoffes Holz verdeutlicht werden.

Holz zählt zu den nachwachsenden Rohstoffen und ist daher aus ökologischen Gründen begrüßenswert – vorausgesetzt, es stammt aus einer nachhaltig betriebenen Forstwirtschaft (erkennbar beispielsweise am FSC-Siegel) und wird nicht unnötig weit transportiert.

Wird Holz im Außenbereich verbaut – bei Blockhütten, Holzständerhäusern oder Außenverkleidungen ist normalerweise ein Schutz vor Schädlingsbefall und Witterungseinflüssen ratsam. In vielen Bereichen geht das völlig ohne chemische Holzschutzmittel. Der beste Holzschutz ist der konstruktive Holzschutz, mit dem z. B. Niederschläge vom Holz ferngehalten oder schnell von ihm abgeleitet werden. So kann einem Pilz- und Insektenbefall wirksam vorgebeugt werden, der Ursache für die schnelle Verrottung ist. Im Außenbereich kann dieser konstruktive Holzschutz durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- ausreichend große Dachüberstände;
- eine zuverlässig funktionierende Dachentwässerung;
- die Ausbildung von Tropfkanten, Wasserschenkeln, Regenschienen und dergleichen;
- die Wahl geeigneter Profile bei Konstruktion
- die Vermeidung oder (feuchtigkeitsdichte) Abdeckung von Ecken, Nuten und Stößen, in denen sich Wasser sammeln kann;
- die Vermeidung von Spritzwassereinwirkung;
- die Gewährleistung eines raschen Wiederaus-trocknens feuchter Bauteile durch eine ausreichend große Holzfassadenhinterlüftung;
- die Vermeidung eines direkten Bodenkontaktes des Holzes und nicht zuletzt
- die Wahl geeigneter Holzarten für den Außenbereich – z. B. Lärche, Robinie oder Zeder.

## □ VERWENDUNG VON RECYCLINGPRODUKTEN

Auch im Baubereich gilt: Es ist umweltfreundlich, Altstoffe wieder zu verwenden. Dadurch werden wertvolle Rohstoffe geschont, meist verringern sich auch das Abfallaufkommen und der für die Herstellung benötigte Energiebedarf. Hier einige Anregungen:

- Zellulosedämmstoff besteht zu 100 Prozent aus Altpapier. Zum Schutz vor einem Befall durch Schimmelpilze und Insekten werden Borsalz und Borsäure zugefügt, die als vergleichsweise unbedenklich gelten und überdies dem Brandschutz dienen. In Skandinavien, Kanada und den USA wird Altpapier schon seit Jahrzehnten als Dämmstoff eingesetzt. Zellulosedämmstoffe gibt es als Dämmplatten, die sich gut zur Eigenverarbeitung eignen, und als Zelluloseflocken, die mit einer Spezialmaschine vom Fachbetrieb in die vorbereiteten Hohlräume geblasen werden.
- Altglas eignet sich ebenfalls für Dämmzwecke, wenn es in geeigneter Weise (z. B. zum Schaumglas) aufbereitet wird. Alle mit dem Umweltzeichen ausgezeichneten Altglasdämmprodukte müssen diversen Kriterien hinsichtlich der umweltgerechten Verwertung und der gesundheitlichen Unbedenklichkeit standhalten.
- Recycling-Korken bilden eine weitere Alternative. Sie werden zerkleinert und meist als Schüttgut zur Wärme- und Schalldämmung eingesetzt.

## ❑ BAUABFÄLLE UND DEREN ENTSORGUNG

Ob Sperrgut, Bauschutt oder gemischte Bau- und Abbruchabfälle: Für alle Abfallarten gibt es geeignete Entsorgungsmöglichkeiten. So manches kann davon noch einmal verwertet werden. Das schont unsere Umwelt und für Sie ist es günstiger. Denn bei einer Vorsortierung der verschiedenen Materialien entfällt die nachträgliche Trennung, die besonders kostenträchtig ist und über die Abfallgebühren mitbezahlt werden muss.

## WICHTIGE KLEINIGKEITEN

### ❑ FLÄCHENSPARENDES BAUEN

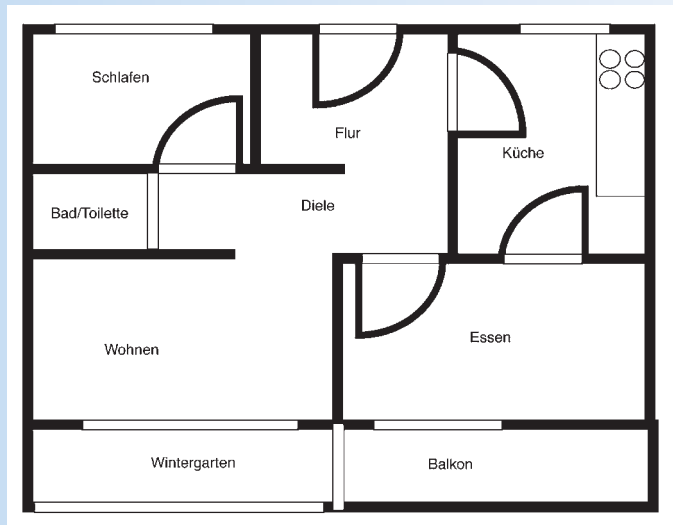
Tag für Tag werden in Deutschland rund 120 Hektar Boden neu versiegelt – für Häuser, Straßen, Gewerbe- und Industrieflächen, Freizeiteinrichtungen usw. Das ist (zu) viel. Bei diesem Flächenverbrauch hätten wir in etwa 80 Jahren keine unbebauten Flächen mehr. Das wird niemand wollen.

Deshalb kommt es darauf an, rechtzeitig gegenzusteuern. Jede und jeder von uns hat darauf Einfluss. Das fängt schon bei der Größe des von uns beanspruchten Wohnraums an. Eine Faustformel besagt, dass in Deutschland von jeder Person im Durchschnitt jährlich ein halber Quadratmeter Wohnraum zusätzlich in Anspruch genommen wird. Das führt automatisch zu immer mehr Flächenverbrauch. Brauchen wir wirklich so viel Platz? Auch die Entscheidung über die Wohnform spielt hier mit hinein: Eine eigene Wohnung (in einem Mehrfamilienhaus) beansprucht deutlich weniger Boden als ein Reihenhaus oder gar die Erfüllung des Traums vom frei stehenden Einfamilienhaus. Spielt das bei Ihren gegenwärtigen Überlegungen eine Rolle? Aus städtischer Sicht soll dieser Entwicklung durch eine verstärkte Ausweitung von Bebauungsplänen für eine Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

Auf der Grundlage eines im Jahr 2003 entwickelten und beschlossenen Nachverdichtungskonzeptes für geeignete Potenzialflächen wurden in den letzten Jahren B-Pläne für bereits bebaute Siedlungsbereiche aufgestellt, die aufgrund ihrer Baustruktur oder ihrer Grundstücksgrößen über ausreichend Potenzial/Raum verfügen, um diese teilweise brach liegenden oder untergenutzten Ressourcen zu nutzen.

Häufig liegen diese Gebiete in einem intakten Umfeld mit einer guten Infrastruktur und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. In der Regel lässt sich dabei neben dem flächensparenden Bauen, s. o., auch ein kostensparendes Bauen realisieren.

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte haben



die Kommunen seit dem 1. Januar 2007 die Möglichkeit, unter bestimmten Umständen Bebauungspläne in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen (§ 13a BauGB).

### ❑ MULTIFUNKTIONALES BAUEN

Ein Haus soll 99 Jahre stehen. Mindestens. Für die darin wohnenden Menschen ändern sich in diesem

**DIRK KAGE**  
Baunternehmen GmbH  
Hohenlockstedt Hamburg Norderstedt Pinneberg

# INDIVIDUELLE HAUSTRÄUME



Infos & kostenloser Katalog:

**040 / 500 977 250 | [www.kagebau.de](http://www.kagebau.de)**

Büro Hohenlockstedt, Kieler Straße 33 b | Büro Pinneberg, Elmshorner Straße 13  
Büro Hamburg, Rothenbaumchaussee 76 b | Büro Norderstedt, Segeberger Chaussee 129  
Musterhaus Hohenlockstedt, Gartenstr. 31 | sonntags 13.00 - 16.00 & nach Vereinbarung



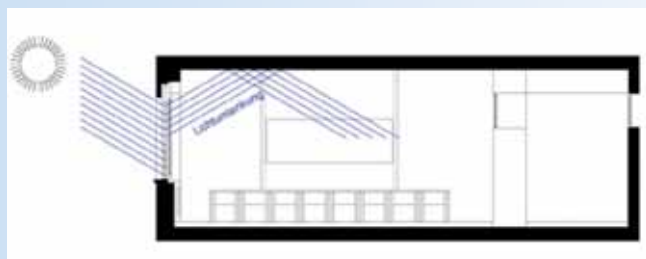
# Zukunftsorientiertes Bauen

Zeitraum die Lebensumstände gleich mehrfach. Für viele Menschen stellt sich die Frage nach Wohneigentum, wenn sie eine Familie gegründet haben. Dann kommen vielleicht Kinder hinzu, diese werden größer und brauchen mehr Platz, irgendwann verlassen sie das Haus – und der Kreislauf beginnt womöglich von vorn. Wer sich als Single für den Kauf oder Bau eines Hauses entscheidet, kann seine Lebensumstände und Ansprüche in den kommenden Jahren genauso verändern wie beispielsweise Menschen, die im Laufe ihres Lebens pflegebedürftig werden. Es ist daher klug, sich über solche Veränderungen schon rechtzeitig Gedanken zu machen.

Sicherlich wäre es eine Überforderung, alle Eventualitäten vorhersehen und berücksichtigen zu wollen. Aber auf die wahrscheinlichsten Entwicklungen können Sie durchaus vorausschauend Rücksicht nehmen. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause flexibel, dann kann es bei Bedarf mitwachsen und lässt sich später auch problemlos wieder teilen – so wie es Ihren jeweiligen Bedürfnissen gerade entspricht.

## ☐ NATÜRLICHES LICHT

Licht prägt unser Leben. Der beständige Rhythmus von Tag und Nacht, die Jahreszeiten mit ihren kurzen oder langen Tagen, künstliches Licht oder Sonnenlicht – all das hat Einfluss auf uns, auf unsere Stimmungen.



Wir leben in einer Welt, in der wir uns mehr und mehr in einer künstlich geschaffenen Umgebung aufhalten. Damit sind wir auch immer weniger dem Einfluss des natürlichen Lichts ausgesetzt. Sie können dem natürlichen Licht nachhelfen, auch in die dunkleren Bereiche des Hauses einzustrahlen und diese zu erhellen. Großzügige Fensterflächen ermöglichen es, das Sonnenlicht auch innerhalb der Gebäude zur Geltung kommen zu lassen. Mittlerweile gibt es Glühlampen, deren Lichttemperatur der des Sonnenlichtes nachempfunden ist. Und über moderne Systeme zur Tageslichtlenkung lässt sich das natürliche Licht auch an bislang unzugängliche Stellen im Haus leiten. Womöglich können Sie sich auf ganz einfache Weise hiermit etwas Gutes tun.

## ☐ ELEKTROSMOG

Künstliche elektrische und magnetische Felder – häufig kurz als Elektromog bezeichnet – rücken seit einiger Zeit verstärkt in das öffentliche Interes-

se. Aktueller Anlass dafür ist die starke Zunahme von Mobiltelefonen (Handys) und den dafür benötigten Sendestationen. Übersehen wird dabei oftmals, dass auch die schnurlosen Telefone mit ihren Basisstationen in den Wohnungen ähnlich hohe Sendeleistungen erzeugen, um die teilweise hohen Reichweiten zu ermöglichen.

Zu der gesamten Problematik kursieren derzeit nicht nur seriöse Informationen, weshalb es schwierig ist, den richtigen Mittelweg zwischen Verharmlosung und diffusen Ängsten zu finden. Da diesem Thema erst seit relativ kurzer Zeit mehr Aufmerksamkeit gewidmet wird, besteht hier noch erheblicher Forschungsbedarf. Vielfach kann derzeit weder die Schädlichkeit noch die Unschädlichkeit einer bestimmten Strahlenbelastung als wissenschaftlich erwiesen gelten. Elektrischen und magnetischen Feldern sind wir alle ausgesetzt, denn sie kommen seit Urzeiten in unserer Umwelt vor.

An diese natürliche Belastung konnten sich die Menschen im Laufe der Evolution anpassen. Bedenklich sind die künstlichen Felder, und zwar insbesondere dann, wenn sie entweder extrem stark sind (wie bei Richtfunkanlagen; das ist in diesem Zusammenhang jedoch weitgehend unbedeutend) oder gepulst auf uns einwirken. Darunter ist zu verstehen, dass sie mit einer bestimmten Frequenz schwingen – so wie beispielsweise unser Stromnetz mit 50 Hertz, also 50 mal in der Sekunde. Es gibt zahlreiche Hinweise dafür, dass gepulste Strahlen biologisch wirksam sind. Insbesondere bei den magnetischen Feldern scheinen dabei bereits geringe Feldstärken auszureichen.

Mit Quellen für solche künstlichen Felder sind wir reichlich umgeben. In der Landschaft zählen zu den Quellen unter anderem die Stromfreileitungen oder die schon erwähnten Mobilfunkanlagen. Im Haus gehören sämtliche Stromleitungen ebenso dazu wie der Betrieb von stromverbrauchenden Geräten aller Art – Fernseher, HiFi-Anlage, Computer, Mikrowelle, Kühlschrank, Waschmaschine, Telefon, Fön und viele andere Gerätschaften mehr. Erst wenn diese Geräte völlig ausgeschaltet sind (Achtung: Stand-by-Betrieb ist „an“!), geht von solchen Geräten kein Elektromog mehr aus.

Für die im Haus verlegten Stromleitungen lässt sich dieser Zustand durch eine Netzfreeschaltung erreichen. Vorsorge lässt sich unter anderem durch eine geschickte Verlegung von Stromleitungen im Haus treffen, womöglich kombiniert mit einer automatischen Netzfreeschaltung. Bei der Anschaffung von Telefonanlagen sollten schnurlose Telefone z. B. im Bereich von Schlafräumen vermieden oder Techniken bevorzugt werden, die zumindest im Stand-by-Betrieb keine elektromagnetischen Wellen abgeben.



Ein seriöser Baubiologe kann Ihnen zu diesem Thema bei Bedarf weiterhelfen.

## ❑ WASSERVERBRAUCH

Der sparsame Umgang mit dem lebensnotwendigen Gut Wasser wird voraussichtlich das wichtigste Umweltthema des 21. Jahrhunderts werden. Die Bereitschaft zum Wassersparen ist in Deutschland erkennbar vorhanden. Deshalb gibt es hier einige Hinweise für alle, die ihren Beitrag zur Lösung dieses Problems leisten wollen.

Mit jedem Gebäude und jeder asphaltierten/betonierten Fläche wird Boden versiegelt, sodass (an dieser Stelle) unter anderem kein Regenwasser mehr in den Boden gelangen kann.

Dadurch steht es beispielsweise nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Vermeiden Sie daher, so gut es geht, vollversiegelte Flächen und versickern Sie das von den Dachflächen und anderen versiegelten Grundstücksteilen abfließende Regenwasser auf Ihrem Grundstück, soweit das örtlich möglich und zulässig ist. Eine einfache Alternative stellt die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien, z. B. von Rasengittersteinen, Schotterrasen oder grobfugigem Pflaster dar. Daneben lohnt es sich, eine naturnah gestaltete Mulde anzulegen, die das Regenwasser aufnehmen kann. Achten Sie auf einen ausreichend großen Abstand zum Gebäude (rund 6 m), um mögliche Schäden an den Außenwänden des Gebäudes sicher zu vermeiden. So schaffen Sie mit dem Regenwasser einen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, der sich gut in die Gartengestaltung integrieren lässt. Alternativ dazu können Sie das Regenwasser natürlich auch dazu nutzen, Ihren Trinkwasserverbrauch zu reduzieren. Mit der guten alten Regentonne im Garten können Sie Regenwasser auffangen, das Ihnen dann zur Gartenbewässerung oder zum Gießen der Balkon- und Zimmerpflanzen dient. Auch für die Toi-

letenspülung oder zum Wäschewaschen können Sie aufbereitetes Regenwasser nehmen; das ist allerdings genehmigungspflichtig.

Für Küche und Bad bietet die moderne Sanitärtechnik eine Reihe technischer Helfer an, mit denen eine Menge wertvolles Trinkwasser eingespart werden kann. Das schont die Umwelt und entlastet den Geldbeutel in doppelter Hinsicht, da die Abwassergebühren auf der Grundlage Ihres Wasserverbrauches berechnet werden. Unter den vielfältigen Möglichkeiten, Wasser zu sparen, sollen hier nur drei stellvertretend genannt werden: der einfache Durchflussbegrenzer, den man auch nachträglich noch in fast jeden Wasserhahn und Duschkopf schrauben kann, der „Ein-Hebel-Mischer“ mit eingebautem Thermostat, mit dem der Wasserverbrauch beim Einregeln der gewünschten Wassertemperatur reduziert werden kann, und die Toilettenspülung mit der Wasserspartaste.

Schließlich lässt sich auch mit vielen Hausgeräten Energie und Wasser sparen. Achten Sie beim Kauf von Waschmaschine, Geschirrspüler und Co. einfach auf den angegebenen Wasser- und Energieverbrauch. Auskunft hierüber gibt das EURO-Label mit einer Einteilung in die Klassen A (sparsamste Produkte) bis G. Bedenken Sie schon bei der Raumaufteilung, dass es wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll ist, Spül- und Waschmaschine mit kurzer Leitung an die Warmwasserbereitung anzuschließen.

## ❑ EBENERDIGER FAHRRAD-ABSTELLPLATZ

Wenn Sie Ihr Fahrrad täglich nutzen wollen, dann muss es auch gut zugänglich sein. Wer jedes Mal erst in den Keller muss, um das Fahrrad um diverse Ecken und über Treppen ans Tageslicht zu befördern, der nimmt dann selbst für kurze Wege doch lieber das Auto. Es geht auch anders: Reservieren Sie Ihrem Fahrrad den ebenerdigen Abstellplatz in der Nähe der Haustür oder Straße – womöglich sogar überdacht.



# Der Bebauungsplan

Sie haben Ihr „Traumgrundstück“ gefunden und möchte nun Ihr „Traumhaus“ darauf verwirklichen? In vielen Gebieten in Norderstedt ist die zukünftige Nutzung der Grundstücke durch einen Bebauungsplan festgeschrieben.

In ihnen werden die für die künftige Bebauung verbindlichen städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- die **Höhe der Gebäude**/die Zahl der Vollgeschosse
- die **überbaubaren Grundstücksflächen** und
- die **öffentlichen Verkehrsflächen** getroffen.

Informieren Sie sich also vor dem Kauf eines Grundstückes oder einer geplanten Erweiterung eines Gebäudes nach diesen städtebaulichen Festsetzungen beim Team Stadtplanung.

## DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

**Die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes beschließt die Stadtvertretung, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Norderstedt erforderlich ist.**

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln und es besteht auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes kein Rechtsanspruch.

Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, der die Rahmenbedingungen für eine Bebauung vorgibt. Seine Inhalte bestimmen sich nach den abschließend aufgezählten Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB. Festsetzungen, die dort nicht genannt sind, dürfen nicht getroffen werden. Die Bebauungspläne können auch baugestalterische Vorschriften nach der Landesbauordnung enthalten.



Ausschnitt aus einem Bebauungsplan

**Im Rahmen seiner Festsetzungen werden**

- Erschließungsanlagen gebaut,
- die Bebauung erstellt und
- Grünflächen und Spielplätze hergestellt.

**Das Verfahren bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist durch das Baugesetzbuch i.d.F. vom 23.09.2004 geregelt (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316))**

Als einer der ersten Verfahrensschritte schreibt dieses eine möglichst frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bei einem Bauleitplanverfahren vor. Im Rahmen dieser Beteiligung wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der wesentlichen Planungsziele und eventuell möglicher Varianten gegeben.

Weiterhin sind nunmehr bereits zu Beginn eines Verfahrens möglichst alle umweltrelevanten Belange zu erheben.

**Die manchmal gegensätzlichen öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Zudem sind in der Begründung zum Bebauungsplan die Ziele und Zwecke des Planes darzustellen.**

Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird abschließend bekannt gemacht und somit in Kraft gesetzt.

Das Aufstellungsverfahren ist in dem Schaubild auf Seite 30 dargestellt.

Der Bebauungsplan ist als Satzung eine Rechtsnorm, die vom Oberverwaltungsgericht in Schleswig überprüft und ggf. aufgehoben werden kann. Die Geltendmachung von Fehlern bzw. einen Den Antrag auf Normenkontrolle kann jeder, der sich in seinen Rechten verletzt sieht, durch einen Rechtsanwalt innerhalb eines Jahres von zwei Jahren nach Rechtskraft stellen.

Allerdings verliert seit der letzten Anpassung des BauGB derjenige dieses Recht, wenn er nicht während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs, Einwendungen gleichen Inhalts vorgebracht hat.

Die Bebauungspläne, inklusive der textlichen Begründungen, können von jedermann in der Stadtverwaltung Norderstedt, beim Team Stadtplanung, während der Dienststunden oder nach Vereinbarung eingesehen bzw. käuflich erworben werden.



Ausschnitt aus einem Grünordnungsplan

Ferner können diese Pläne entsprechend ihrem Verfahrensstand auch im Internet ([www.norderstedt.de](http://www.norderstedt.de)) und dann zu den Stichworten Bauleitpläne im Verfahren oder Rechtskräftige Pläne) eingesehen werden.

Bitte beachten sie bei Erstellung von Ausdrucken die rechtlichen Verwendungshinweise.

Auch stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Teams Stadtplanung gern für Auskünfte zur Verfügung. Sprechen Sie uns an.

Schon bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung sind unabhängig vom Bestehen einer Pflicht zum Ausgleich die Belange von Natur und Landschaft abwägend zu berücksichtigen. Außerdem sind Details zur Freiflächengestaltung (wie Stellplatzanordnung, Baumstandorte, Geländebeziehungen, Standorte der Müllbehälter etc.) im Planungsprozess so früh wie möglich zu beachten, damit später nach der Realisierung der Planung ein attraktiver äußerer Gesamteindruck der Bebauung entstehen kann.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes ist in der Regel die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. So sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der städtebaulichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird eine Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen durch einen grünordnungsplanerischen Fachbeitrag (ggf. Grünordnungsplan bei größeren Planungen) erforderlich. Der Fachbeitrag/Grünordnungsplan soll Vermeidungsmaßnahmen erarbeiten, die zu einer möglichst natur- und landschaftsschonenden Ausge-

staltung des Plankonzeptes beitragen. Ausgleichsmaßnahmen sollen die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Planung durch eine ökologische Aufwertung am Eingriffsort bzw. an einer anderen Stelle im Stadtgebiet beheben bzw. kompensieren.

Für die Bürger können im Bebauungsplan v. a. die Anpflanzungsgebote, Begrenzung auf einheimische und standortgerechte Pflanzen gemäß Pflanzliste, Festsetzungen von Einzelbäumen sowie die getroffenen Aussagen zu wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen, Fassaden- und Dachbegrünungen bzw. Einfriedigungen von Bedeutung sein.

Eine besondere Beachtung und praktische Konsequenz im Bauleitplanverfahren hat das Artenschutzrecht. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist eine faunistische und floristische Potenzialabschätzung notwendig.

Der gesetzliche Biotopschutz wirkt gegenüber der Bebauungsplanung als verbindliche Regelung. Soll ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 25 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in die Planung einbezogen werden und ist hierdurch die Zerstörung oder Beeinträchtigung des Biotops zu befürchten, wäre zunächst eine Befreiung von dem gesetzlichen Biotopschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung in einem Umweltbericht zu ermitteln, zu bewerten und zu beschreiben.

Sie wird als unselbstständiger Teil des verwaltungsbehördlichen Verfahrens im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes durchgeführt. Ziel des Umweltberichtes ist es, sicherzustellen, dass bei allen städtebaulichen Planungen und in bestimmten Einzelfällen privater Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen



**FENSTER  
UND TÜREN**

**aus Kunststoff,  
Alu und Holz  
mit kompletter Montage**

Besuchen Sie unsere  
Musterausstellung nach  
Vereinbarung

Oststraße 34 • 22844 Norderstedt  
Fax 040 / 52 68 90-25  
[info@noetzel-fenster.de](mailto:info@noetzel-fenster.de)

Tel. 040 / 52 68 90-0  
[www.noetzel-fenster.de](http://www.noetzel-fenster.de)



# Der Bebauungsplan

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. das Ergebnis der Umweltprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulassung berücksichtigt wird.

Das Verfahren geht in seiner Tiefe über die grundsätzlich in jedem Bebauungsplanverfahren vorgeschriebene Abwägung umweltrelevanter Sachverhalte hinaus. Je nach Planungsinhalt und Umfang des Bebauungsplanes bestimmt sich der Rahmen der Anforderungen an die Umweltprüfung.

Die Ergebnisse sind als „Umweltbericht“ möglichst frühzeitig in die Begründung zum Bebauungsplan einzustellen.

Der Umweltbericht ist einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, also z. B. Lärmgutachten oder Gutachten zur Untersuchung altlastenverdächtiger Flächen, mit dem Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen.

Das Ergebnis des Umweltberichtes wird im laufenden Verfahren mit den anderen Belangen abgewogen. Ausgenommen von dieser Pflicht sind Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren (gemäß § 13 BauGB) und Bebauungspläne der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB).

Nach Abwägung aller Belange sind die wesentlichen Ziele als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Abwägungsentscheidung trifft zum Abschluss des Verfahrens die Stadtvertretung. Eine Sonderform des Bauleitplanverfahrens ist der **VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN**.

Der Vorhabenplan wird von einem Investor mit ganz konkreten vorhaben- und realitätsbezogenen Inhalten erarbeitet, und zur Grundlage des Bebauungsplanes gemacht. Darüber hinaus kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan wesentlich detailliertere Festsetzungen enthalten, die sich nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB halten müssen. Die Durchführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag an Fristen gebunden. Wird das Vorhaben nicht fristgerecht realisiert, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

## DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Der materielle Inhalt der Bauleitpläne, der die zulässige Bebauung auf dem Grundstück bestimmt, wird im Wesentlichen in der Baunutzungsverordnung – BauNVO – geregelt. Sie gibt den Gemeinden einen einheit-

lichen Rahmen. Die Baunutzungsverordnung regelt im Wesentlichen:

### □ ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Art der baulichen Nutzung (z. B. Wohngebäude, Gewerbebetriebe) wird durch die Lage der Grundstücke in einem bestimmten Baugebiet festgelegt. Bei der Festsetzung eines Baugebietes kann zwischen den zehn Baugebietstypen der BauNVO gewählt werden. In den Vorschriften über die Baugebiete ist geregelt, welche Nutzungen im jeweiligen Baugebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen kann im Textteil zum Bebauungsplan näher erläutert werden. Die BauNVO ist in der derzeit gültigen Fassung von 1990 anzuwenden. Bei älteren Bebauungsplänen ist immer die Baunutzungsverordnung anzuwenden, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültig war. Die grundsätzlichen Inhalte sind der Übersicht auf Seite 29 zu entnehmen.

### □ MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf. Das Maß der Nutzung eines Grundstücks kann bestimmt werden durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen
- die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Größe der Geschossfläche
- die Baumassenzahl (BMZ) oder die Baumasse
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe baulicher Anlagen

### □ BAUWEISE

Die Bauweise legt fest, wie die Bebauung auf dem Grundstück zu erfolgen hat (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe usw.). Die Bauweise kann als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise kann festgesetzt werden, dass nur Einzelhäuser (nicht zu wechseln mit Einfamilienhäusern), nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Einzelhäuser: Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude von höchstens 50 m Länge mit städtebaulich und bauordnungsrechtlich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. Doppelhäuser: Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen aber frei stehende Häuser. Auch hier darf die Länge maximal 50 m betragen. Hausgruppen: Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge, deren Kopfhäuser einen einseitigen, seitlichen Grenzabstand einhalten müssen. In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäu-

de ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an die Grundstücksgrenze, Wand an Wand, gebaut werden. Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich weder um eine eindeutig offene noch um eine geschlossene Bauweise. Die abweichende Bauweise kann zum Beispiel bei Atriumhäusern oder sogenannten Gartenhofhäusern festgesetzt werden. Die Gemeinde muss eine solche abweichende Bauweise im Bebauungsplan, ggf. durch eine besondere zeichnerische Darstellung, zweifelsfrei und eindeutig festsetzen.

## □ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Grundstücksteil, der von baulichen Anlage überdeckt werden darf. Sie wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Ist im Bebauungsplan eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgesetzt, so ist es nicht zwingend geboten, auf dieser Grenze zu bauen. Innerhalb von Baugrenzen können die Gebäude unter Beachtung anderer Festsetzungen und der Abstandsflächen angeordnet werden.

Art der baulichen Nutzung			Maß der baulichen Nutzung	
Bauflächen	Baugebiete	Gebietscharakteristik	Höchstgrenzen GRZ GFZ BMZ	
<b>W</b> Wohnbaufläche	Kleinsiedlungsgebiete	<b>WS</b> Vorwiegend Kleinsiedlungen, einschließlich Wohngebäude, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe etc.	0,2	0,4
	Reihe Wohngebiete	<b>WR</b> Wohngebäude Ausnahmsweise: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, etc.	0,4	1,2
	Allgemeine Wohngebiete	<b>WA</b> Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, etc.	0,4	1,2
	Besondere Wohngebiete	<b>WB</b> Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen, sonstige Gewerbebetriebe Ausnahmsweise: zentrale Einrichtungen der Verwaltung etc.	0,6	1,6
<b>M</b> Gemischte Baufläche	Dorfgebiete	<b>MD</b> Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen, Kleinsiedlungen, sonstige Wohngebäude, Verarbeitungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe, Anlagen der Verwaltung und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke etc.	0,6	1,2
	Mischgebiete	<b>MI</b> Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten etc.	0,6	1,2



# Der Bebauungsplan

Bauflächen	Baugebiete	Gebietscharakteristik	Höchstgrenzen		
			GRZ	GFZ	BMZ
	Kerngebiete	<b>MK</b> Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandel, Wirtschaften, Vergnügungsstätten, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Wohnungen für Bereitschaftspersonen, sonstige Wohnungen etc.	1,0	3,0	
<b>G</b> Gewerbliche Baufläche	Gewerbegebiete	<b>GE</b> Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke etc.	0,8	2,4	10,0
	Industriegebiete	<b>GI</b> Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen Ausnahmsweise: Wohnungen für Betriebsangehörige etc.	0,8	2,4	10
<b>SO</b> Sonderbaufläche	Sondergebiete die der Erholung dienen	<b>SO</b> Insbesondere: Wochenendhausgebiete	0,2	0,2	
		Ferienhausgebiete	0,4	1,2	-
		Campingplatzgebiet	-	-	-
	Sonstige Sondergebiete	Gebiete mit besonderer Zweckbestimmung wie Hochschul-, Klinik-, Hafen- oder Ladengebiete			

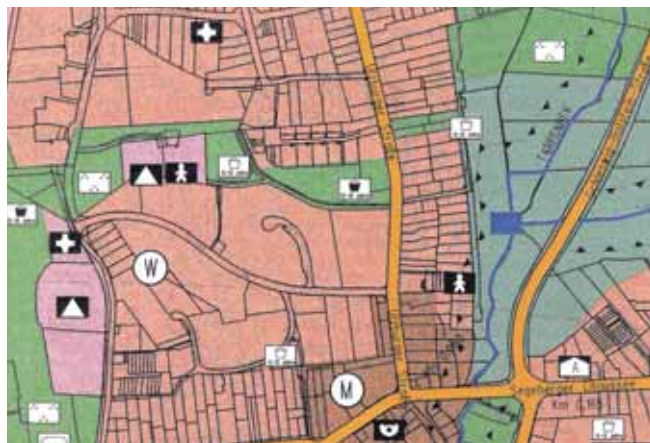
- Die o. a. Beschlüsse werden im öffentlichen Teil der Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr gefasst. Die Sitzungen sind grundsätzlich öffentlich. Aufstellungs- und Satzungsbeschluss werden von der Stadtvertretung auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr gefasst. Die Tagesordnung der Sitzungen wird mindestens eine Woche vor Sitzungstermin in der Norderstedter Zeitung, per Aushang im Rathaus und im Internet öffentlich bekannt gemacht. Im Internet können auch die Entwürfe der Bebauungspläne einschließlich der dazugehörigen Texte eingesehen werden. Die o. a. Beschlüsse werden ca. eine Woche nach Beschlussfassung in der Norderstedter Zeitung öffentlich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen durch Aushang der Bauleitplanentwürfe und werden mindestens eine Woche vor Beginn in der Norderstedter Zeitung und im Internet öffentlich bekannt gemacht. Die Stadtverwaltung kann zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine öffentliche Informationsveranstaltung durchführen. Dann wird zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im betroffenen

Bauleitplangebiet ggf. zusätzlich durch Plakate informiert.

- Bauleitplanentwürfe hängen während der Auslegungsphase von einem Monat oder zwei Wochen im Rathaus, 2. OG aus und werden auf Wunsch von den zuständigen Planerinnen/Planern erläutert.

## DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung in Grundzügen dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt ergibt. Der Flächennutzungsplan ist nur behördenverbindlich und hat keinen Rechtsnormcharakter, d. h., aus ihm kann noch kein Anspruch auf eine Baugenehmigung hergeleitet werden. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung zu entwickeln. Der derzeit aktuell wirksame Flächennutzungsplan ist der FNP'2020 und stammt aus dem Jahre 2008. Grundlage des neuen Norderstedter Flächennutzungsplanes war das Stadtentwicklungsprogramm



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan FNP 84

(STEP 2010). In dem neuen Flächennutzungsplan sind der Landschaftsplan (LP) und der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) integriert.

Der Landschaftsplan leistet für das gesamte Stadtgebiet die planerische Aufbereitung der Belange von Natur und Landschaft sowie der naturverträglichen Naherholung, um in den FNP eingestellt, berücksichtigt und integriert zu werden.

Der Verkehrsentwicklungsplan enthält Maßnahmen und Handlungskonzepte hinsichtlich des städtischen Verkehrssystems, welche durch die Stadtvertretung beschlossen werden.

## Hinweis auf Auskünfte und Internet

Den Flächennutzungsplan mit seinen Begleitplänen (LP und VEP) sowie die anderen rechtskräftigen Bauleitpläne können Interessierte auf folgenden Seiten im Internet einsehen.

([www.norderstedt.de](http://www.norderstedt.de) und dann zu den Stichworten Bauleitpläne im Verfahren oder Rechtskräftige Pläne) Bitte beachten sie bei Erstellung von Ausdrucken die rechtlichen Verwendungshinweise.

Im übrigen stehen Ihnen auch dazu die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Teams Stadtplanung für Auskünfte zur Verfügung. Sprechen Sie uns an.

## □ STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

Als Bindeglied zwischen der relativ groben Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes (nicht parzelscharf, Maßstab in der Regel 1 : 10.000 oder 1 : 5.000) und dem katastergenauen Bebauungsplan (M 1 : 1.000) besteht mit dem städtebaulichen Rahmenplan ein Planungsinstrument mit dem für größere Teilräume der Stadt (z. B. Ortsteile, zusammenhängende Siedlungsgebiete) die städtebaulichen Zusammenhänge aufgezeigt werden und planerische Zielsetzungen entwickelt werden. Der städtebauliche Rahmenplan ist keiner gesetzlichen Verfahrensvorschrift unterworfen

(sogenanntes „informelles Planungsinstrument“). Aus ihm können mit relativ geringem Aufwand Bebauungspläne entwickelt werden.

Die informellen Pläne schaffen noch kein Baurecht. In Norderstedt gibt es den Rahmenplan Norderstedt-Mitte aus dem Jahr 1977, der in den Jahren 1985/86 und 1994 fortgeschrieben wurde. Für den Bereich Friedrichsgabe Nord wurde 2003 ein Rahmenplan beschlossen, auf dessen Grundlage aktuell Bebauungspläne für Wohnflächen und Gewerbeflächen entwickelt wurden und in den nächsten Jahren auch noch mit einer Sonderbaufläche entwickelt werden.

## □ LANDSCHAFTSPLANUNG

**Unter Landschaftsplanung versteht man einerseits die Fachplanung Naturschutz und sie stellt andererseits die planerische Aufbereitung der Belange von Natur und Landschaft dar, um in das System der allgemeinen Raumplanung eingestellt, berücksichtigt und integriert zu werden. Nach dem zweigeteilten Planungssystem werden die folgenden Planungsebenen unterschieden:**

- Landesebene: Landschaftsprogramm
- Landesraumordnungsplan
- Kommunale Ebene (Gesamtbereich): Landschaftsplan
- Flächennutzungsplan
- Kommunale Ebene (Teilbereich): Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag – Bebauungsplan

Die Stadt Norderstedt hat erstmalig im Jahr 1978 einen Landschaftsplan aufgestellt. Seine Planinhalte wurden seinerzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt aus dem Jahr 1984 berücksichtigt und waren seitdem Richtschnur für die Entwicklung der Stadt in den Bereichen Naturschutz, Grünanlagen und Naherholung.

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung vom 29.9.1998 hat die Verwaltung nunmehr den Auftrag der kommunalen Politik erhalten, sowohl den Flächennutzungsplan als auch den Landschaftsplan neu aufzustellen. Damit werden die planerischen Weichen gestellt für die weitere Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2020 mit einer angestrebten Einwohnerzielzahl von ca. 80.000 EW.

Nach § 9 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2007 sind in einem Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Text und Karten darzustellen und zu begründen.

Das informelle Planwerk des „Stadtentwicklungsprogrammes Norderstedt 2010“ aus dem Jahr 1995 hat



# Der Bebauungsplan

die wesentlichen Konflikte um die zukünftigen Flächennutzungen vorgeklärt und in einem integrierten Empfehlungskonzept die Belange der Landschaftsplanung mit denen der Stadt- und Verkehrsplanung verzahnt. Der Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 17.01.2008 gebilligt. Haben Sie weitere Fragen, so wenden Sie sich an das Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr/Team Natur und Landschaft, Herr Reher, Herr Sprenger, Tel.: 040 53595-246 bzw. -236, E-Mail: gruenplanung@norderstedt.de

## SONSTIGE SATZUNGEN

### □ DIE ERHALTUNGSSATZUNG § 172 BAUGB

Die Gemeinde kann durch eine Satzung Gebiete mit besonderer städtebaulicher Bedeutung bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Solche Gebiete liegen vor, wenn einzelne oder mehrere bauliche Anlagen in besonderer Weise das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen. Denkbar ist auch, dass solche baulichen Anlagen in anderer Weise von städtebaulicher, z. B. geschichtlicher oder künstlerischer, Bedeutung sind. Als Beispiel ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 234 zwischen Schillerstraße, Tannenhofstraße und Am Sood zu nennen. Die Erhaltungssatzung kann als selbstständige kommunale Satzung erlassen oder in die Bauleitplanung integriert werden.

### □ DIE SATZUNG ÜBER DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL § 34 BAUGB

Die Gemeinde kann durch eine Satzung nach § 34 BauGB

- die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen.
- Dies dient im planungsrechtlichen Beurteilungsverfahren einer rechtsklaren Zuordnung eines Bau-

vorhabens zum Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) oder Außenbereich (Beurteilung nach § 35 BauGB).

- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Voraussetzung dafür ist eine entsprechende Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan.
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, ermöglicht dieses Satzungsverfahren in der Regel mit relativ geringem Verwaltungsaufwand die Schaffung zusätzlicher Baurechte in eng begrenztem Umfang.

### □ AUßENBEREICHSSATZUNG § 35 BAUGB

Ähnlich wie die Innenbereichssatzung verfolgt die Satzung nach § 35 BauGB das Ziel, vereinfacht zusätzliche Wohnbauvorhaben im Außenbereich zuzulassen. Voraussetzung ist u. a., dass hier bereits eine durch Wohnbebauung geprägte Siedlungssituation vorliegt.

### □ TEILUNG GEM. § 19 BAUGB

Aufgrund geänderter Vorschriften des BauGB ist eine Teilungsgenehmigung bzw. ein Negativzeugnis nicht mehr erforderlich. Durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des B-Planes widersprechen (§ 19 Abs. 2 BauGB). Vor der Realisierung einer Teilung sollte also jeder klären, ob Behinderungen tatsächlicher oder planungsrechtlicher Art dem neu zu bildenden Grundstück und seiner geplanten Nutzung entgegenstehen könnten. Werden durch die Teilung eines bebauten Grundstückes Verhältnisse geschaffen, die der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) oder Vorschriften aufgrund der LBO zuwiderlaufen, kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein baurechtmäßiger Zustand der Gebäude oder Gebäudeteile hergestellt wird (§ 8 Satz 1 LBO).



Seit dem 01.05.2009 gilt für das Land Schleswig Holstein eine neue Landesbauordnung (LBO). Die Landesbauordnung regelt das Bauordnungsrecht also das technische Baurecht. Sie gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte, aber auch für z.B. Aufschüttungen, Lagerplätze, Stellplätze, Sport- und Spielplätze.

## □ BAUBERATUNG

Um abzuklären, ob ein geplantes Bauvorhaben zulässig ist, empfiehlt sich ein Beratungsgespräch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Bauherrin oder der Bauherr sollte Unterlagen wie z.B. einen aktuellen Auszug aus der Flurkarte (erhalten Sie beim Katasteramt in Bad Segeberg, Tel. 04551 9961-0), einen Lageplan oder Zeichnungen über vorhandene und evtl. geplante Gebäude mitbringen. In einem Beratungsgespräch wird mitgeteilt, ob das beabsichtigte Vorhaben verfahrensfrei ist oder nach welchem bauaufsichtlichen Verfahren es beantragt werden kann.

**Auskünfte und Beratungen sind grundsätzlich kostenfrei. Wir freuen uns auf Sie.**



## □ BAUANTRAG UND BAUGENEHMIGUNG

Die meisten Baumaßnahmen werden im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens zu beurteilen sein. Ob es sich um Vorhaben handelt, die nach § 68 der LBO von einer Genehmigung frei gestellt sind oder um Vorhaben, welche im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO geprüft werden oder um Maßnahmen die gem. § 67 LBO genehmigungspflichtig sind. Für alle Verfahren gilt, dass neben dem Bauantragsvordruck jeweils vollständige Bauvorlagen, deren Umfang und Qualität sich aus der Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) ergibt, bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen sind. Die Bauvorlagen müssen von einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin oder einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser erstellt sein.



Regentruede am Rathaus

Erst wenn alle erforderlichen Bauvorlagen vollständig und prüffähig vorliegen, kann mit der Prüfung begonnen werden. Deshalb sollten Sie dafür Sorge tragen, dass ein entsprechender Antrag vollständig vorgelegt wird, da dann auch eine schnelle Bearbeitung erfolgen kann. Die Höhe der Gebühren, die für die Tätigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erheben sind, ergibt sich aus der Baugebührenverordnung (BauGebVO). Sie richtet sich im Allgemeinen nach dem umbauten Raum oder der Fläche des Objektes und auch danach, ob Befreiungen oder Ausnahmen vom Bauplanungsrecht oder Abweichungen vom Bauordnungsrecht erforderlich sind. Eine Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren mit dem Bau begonnen wird. Gleiches gilt für einen Vorbescheid, sofern kein Bauantrag oder ein Genehmigungsfreistellungsverfahren folgen. Auf schriftlichen Antrag kann die vorstehend genannte Frist um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Dies gilt jedoch ausdrücklich nicht im Verfahren über die Genehmigungsfreistellung nach § 68 LBO.

## □ GEBÄUDEKLASSEN NACH § 2 ABS. 3 LBO

Die LBO teilt Gebäude in folgende 5 Gebäudeklassen ein:

### Gebäudeklasse 1

- freistehende Gebäude mit einer Höhe (Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes) bis zu 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> (z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser).
- freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude.

### Gebäudeklasse 2

Nicht freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> (z.B. Doppelhäuser, Stadthäuser für 2 Familien).



## **Gebäudeklasse 3**

Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (z.B. zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, Reihenhauszeilen – auch in Holzbauweise).

## **Gebäudeklasse 4**

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> (z.B. mehrgeschossige Wohngebäude auch mit Praxen, Läden, Gewerbe, Restaurant etc.).

## **Gebäudeklasse 5**

Sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude (z.B. Hochhäuser mit einer Höhe (s.o.) von mehr als 13 m).

### **□ VORBESCHIED NACH § 66 LBO**

Ist die Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens nicht in einem Beratungsgespräch zu klären, empfiehlt sich ein schriftlicher Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides. In einem solchen Verfahren können einzelne Fragen oder die grundsätzliche Zulässigkeit eines Vorhabens geklärt werden. Um über das geplante Bauvorhaben entscheiden zu können, sind mindestens ein Lageplan in zweifacher Ausfertigung entsprechend der Bauvorlagenverordnung (BauVorVO) und eine textlich Erläuterung erforderlich. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Vor Ablauf der Geltungsdauer kann diese auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu 2 Jahre verlängert werden. Darauf hingewiesen werden muss, dass ein solcher Vorbescheid nicht zur Durchführung von Bauarbeiten berechtigt; dafür ist die Durchführung eines der vorstehend genannten Verfahren erforderlich. Auch die Erteilung eines Vorbescheides ist gebührenpflichtig. Die Gebühr für den Vorbescheid wird jedoch zur Hälfte angerechnet, wenn während seiner Geltungsdauer die Baugenehmigung beantragt wird.

### **□ BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH § 67 LBO**

Das „klassische“ Baugenehmigungsverfahren findet seine Anwendung überwiegend bei Sonderbauten, bei denen auf eine umfassende bauordnungsrechtliche Prüfung nicht verzichtet werden kann. Sonderbauten sind z.B. Hochhäuser, Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraße eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> aufweisen, Krankenhäuser, Heime, Schulen und ähnliche Einrichtungen (eine Aufzählung von Sonderbauten findet sich in § 51 LBO).

### **□ GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG NACH § 68 LBO**

Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung bedarf die Errichtung, die Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, sonstiger baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind und von Nebengebäuden und Nebenanlagen zu den vorste-

hend genannten Vorhaben keiner Genehmigung, wenn die Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen, qualifizierten Bebauungsplanes liegen und dessen Festsetzungen nicht widersprechen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats erklärt, dass ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Bauvorlagen müssen von einer oder einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin oder bzw. Entwurfsverfasser gefertigt werden. In diesem Verfahren wird eine Baugenehmigung nicht erteilt, so dass auch deren „Konzentrationswirkung“ entfällt. Die Bauherrin oder der Bauherr muss sich eigenverantwortlich um andere, für das Vorhaben erforderliche Genehmigungen, wie z.B. die Entwässerungsgenehmigung oder eine Genehmigung zur Herstellung einer Gehwegüberfahrt kümmern. Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung hat die Bauherrin oder der Bauherr der unteren Bauaufsichtsbehörde vollständige Bauvorlagen einzureichen. Die Aufstellerinnen oder Aufsteller der bautechnischen Nachweise müssen in eine entsprechende Liste der Architekten- und Ingenieurkammer eingetragen sein. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser trägt die Verantwortung für die Übereinstimmung des geplanten Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Eine Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde findet nicht statt. Mit den Bauarbeiten darf einen Monat nach Einreichung der erforderlichen Bauvorlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. nach Erteilung evtl. erforderlich werdender Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen begonnen werden.

### **□ VEREINFACHTES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN NACH § 69 LBO**

Dieses Verfahren stellt das „Regelverfahren“ dar für alle Bauvorhaben, welche kein Sonderbau sind. Auch hier müssen die Unterlagen von bauvorlageberechtigten Personen aufgestellt werden. Es findet nur in dem in der Vorschrift genannten Umfang eine Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde statt. Das bedeutet auch, dass nur bei Vorliegen vollständiger Unterlagen entsprechend zeitnah eine entsprechende Baugenehmigung erteilt werden kann. Auf jeden Fall hat die untere Bauaufsichtsbehörde spätestens innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Eingang vollständiger Bauvorlagen über den Bauantrag zu entscheiden. Sind für das Vorhaben Abweichungen oder Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich, verlängert sich diese Frist um einen Monat.

### **□ VERFAHRENSFREIE BAUVORHABEN, BESEITIGUNG VON ANLAGEN NACH § 63 LBO**

Auch verfahrensfreie Bauvorhaben müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, wenn es z.B. um Abstandflächen, die Standsicherheit oder Vorgaben des Planungsrechtes geht. Für die Einhaltung dieser Vorschriften ist die Bauherrin/der Bauherr verantwortlich. Auf jeden Fall ist es ratsam, die Nach-

barin oder den Nachbarn rechtzeitig über eventuelle Bauabsichten zu unterrichten (dies empfiehlt sich im Übrigen auch bei Vorhaben, die nicht verfahrensfrei sind).

## Verfahrensfrei sind z.B.

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume ohne Toiletten und ohne Feuerstätten bis zu 30 m<sup>3</sup> – im Außenbereich bis zu 10 m<sup>3</sup> – umbauten Raumes.
- Notwendige Garagen und Carports einschließlich Abstellräumen von max. 20 m<sup>2</sup>. Sofern die vorstehend genannten Gebäude den Abstand zur Grundstücksgrenze von 3 m unterschreiten, darf deren Gesamtlänge an keiner der jeweiligen Grundstücksgrenzen größer als 9 m sein und deren mittlere Wandhöhe 2,75 m nicht übersteigen.
- Ebenerdige Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m.
- Wände und Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe
- Sichtschutzwände bis zu 2 m Höhe und bis zu 5 m Länge.
- Außenwandverkleidungen und Verblendungen, ausgenommen bei oberirdischen Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 sowie Hochhäusern, und Verputz baulicher Anlagen.
- Notwendige Stellplätze mit einer Nutzfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen.

Sind für verfahrensfreie Bauvorhaben Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich, müssen diese separat bei der unteren Bauaufsichtsbehörde beantragt werden. Der Antrag ist formlos mit einer Begründung für die Abweichung vorzulegen.

## ❑ BAULASTEN NACH § 80 LBO

Müsste ein Bauantrag versagt werden, z.B. wegen fehlender Grenzabstände, fehlender Erschließung oder fehlender Stellplätze, können benachbarte Grundstücke dem Baugrundstück durch Eintragung von Baulasten „dienstbar“ gemacht werden. Durch die Übernahme von Baulasten verpflichten sich Grundstückseigentümer unwiderruflich, Einschränkungen ihres Grundstücke zu dulden.

## ❑ ORDNUNGSWIDRIGKEITEN NACH § 82 LBO

Halten sich die am Bau Beteiligten (Bauherren, Entwurfsverfasser/in, Unternehmer/in oder Bauleiter/in) nicht an die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, so begehen sie eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden kann. Ein solches Bußgeldverfahren kann neben einem ordnungsbehördlichen Verfahren eingeleitet werden. Mit der Zahlung eines Bußgeldes ist der Verstoß nicht geheilt und entbindet die Bauherrin oder den Bauherrn z.B. nicht davon ein Bauvorhaben wegen möglicher Verletzungen der erforderlichen Abstandflächen zurückzubauen.

## ❑ BRANDSCHUTZ

Beim Brandschutz wird zwischen dem vorbeugenden Brandschutz und dem abwehrenden Brandschutz unterschieden. Die Aufgaben des vorbeugenden Brandschutzes bei der Stadt Norderstedt nimmt der Brandschutzingenieur als Brandschutzdienststelle wahr. Der abwehrende Brandschutz wird durch die öffentliche Feuerwehr der Stadt Norderstedt sichergestellt. Die gesetzlichen Bestimmungen über den vorbeugenden Brandschutz finden sich in der Landesbauordnung und in den auf ihrer Grundlage erlassenen Verordnungen und Richtlinien sowie im Brandschutzgesetz. In den Vorschriften finden sich Regelungen, welchen brandschutzrechtlichen Anforderungen Baukonstruktionen wie z.B. die Außenwände oder die tragenden oder aussteifenden Bauteile von Gebäuden entsprechen müssen. Der vorbeugende Brandschutz hat u.a. zum Ziel, der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorzubeugen und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen. Im Falle eines Brandes bleiben im ungünstigsten Fall nur wenige Minuten, um sich in Sicherheit zu bringen, weshalb es wichtig ist, Brandgefahren richtig zu erkennen und zu bewerten. Lebensrettend können Frühwarnsysteme (Rauchmelder oder Brandmeldeanlagen), organisatorische Maßnahmen, die in einer Brandschutzordnung beschrieben werden oder die schnelle Selbsthilfe mit Feuerlöschern sein. Mehr Informationen erhalten Sie über den Brandschutzingenieur oder bei der Feuerwehr Norderstedt.

## ❑ NACHBARRECHT

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat keine aufschiebende Wirkung, d.h. das Bauvorhaben darf trotz eines Nachbarwiderspruches fortgesetzt werden. Die Nachbarn haben dann jedoch die Möglichkeit, sich an das Verwaltungsgericht zu wenden. Damit es gar nicht so weit kommt, sollten Sie die Nachbarn in jedem Fall rechtzeitig über Ihre Bauabsichten informieren, auch wenn Sie lediglich ein verfahrensfreies Vorhaben errichten wollen. Wird für die Erteilung einer Baugenehmigung eine Abweichung oder Ausnahme oder Befreiung erforderlich, welche in die Rechte der Nachbarn eingreift, sollten Sie den / die Nachbarn vor Stellung eines Antrages um deren Nachbarzustimmung bitten und zumindest den Lageplan unterzeichnen lassen. Unterschreiben die Nachbarn und gibt die untere Bauaufsichtsbehörde ihre Zustimmung, kann in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Vorhabens gerechnet werden. Erteilt der Nachbar seine Zustimmung nicht, bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grund keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein entscheidend, ob das Bauvorhaben den baurechtlichen Vorschriften entspricht.



## □ SCHUTZ VON NATURFLÄCHEN, KNICKS (WALLHECKEN) UND WÄLDER

Der Schutz der Natur und ihrer Lebensräume ist in unserem Grundgesetz verankert. Jeder Bürger dieses Landes ist verpflichtet, die Natur zu achten und zu schonen. Das Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein (LNatSchG) hat diesen Grundgedanken übernommen und bestimmt im Gesetz den Schutz und den Umgang mit der Natur in Schleswig-Holstein. Für den Bürger besonders zu beachten sind die Vorgaben im § 10 und § 25 LNatSchG.

Im § 10 werden Eingriffe in Natur und Landschaft behandelt. Im § 25 sind die gesetzlich unter Schutz stehenden Biotope aufgeführt (z. B.: Gewässer, Heiden, Moore, Alleen usw.).

Im § 25 Abs. 3 werden Knicks (Wallhecken) zum Schutz besonders aufgeführt, da gerade Knicks (Wallhecken) in ihrer Vielartigkeit als Biotope und ihres flächendeckenden Vorkommens in Schleswig-Holstein eine herausragende Bedeutung haben.



*Knick (Wallhecke)*

Eingriffe sind zu verhindern. Nur in Ausnahmefällen kann die Untere Naturschutzbehörde Ausnahmen/Befreiungen zulassen. So z. B., wenn die Vorschrift eine unzumutbare Härte darstellt oder mit dem Zweck der Vorschrift vereinbar ist. Eingriffe sind bei der UNB (Untere Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg, Hamburger Straße 30, 23795 Bad Segeberg, Tel.: 04551 951-0, naturschutz@Kreis-Segeberg.de) zur Genehmigung zu beantragen; außer Knickdurchbrüche bis 5 m Länge, die bei der Stadt Norderstedt zu beantragen sind. In geplanten oder ausgewiesenen Naturschutzgebieten ist i.d.R. keine Bebauung oder Ausweitung der vorhandenen Bebauung möglich.

Eine besondere Bedeutung haben Wälder. Sie haben eine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion. Wald unterliegt eigenständig dem Landeswaldgesetz (LWaldG).

Im Sinne des Gesetzes ist Wald z. B: Flächen, auf denen sich Waldbaum- und Waldstraucharten flächenartig ausgebreitet haben; unabhängig ob diese gepflanzt oder sich natürlich ausgebreitet haben. Somit können auch Teile von Hausgärten (Einzelfallprüfung! Erfahrungswert: ab 600 m<sup>2</sup> Gehölzbestand ggf.) unter die Walddefinition fallen, insbesondere, wenn sie an einen Wald angrenzen oder brachgefallen/zugewachsen sind.

Eingriffe und Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Für die Inanspruchnahme von Wald für Bauvorhaben muss ein Antrag auf Waldumwandlung bei der UFB (Forstbehörde Mitte, Untere Forstbehörde, Memelstraße 15, 24537 Neumünster, Tel.: 04321 5592-0 [ufb-mitte@ufb.landsh.de](mailto:ufb-mitte@ufb.landsh.de)) gestellt werden. Der einzuhaltende Schutzabstand Gebäude-Wald beträgt i.d.R. 30 m.

## □ GEWÄSSER UND ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und kleineren Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 ha sowie an den durch Verordnung näher bestimmten Gewässern zweiter Ordnung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie grundsätzlich verboten. Bauliche Anlagen können unter bestimmten Voraussetzungen von der Unteren Naturschutzbehörde im Wege einer Ausnahmegenehmigung zugelassen werden.

Hierbei sollen die Möglichkeiten der gewässernahen Erholung der Bevölkerung und Biotopverbundmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Liegt auf Ihrem Grundstück ein offenes oder verrohrtes Gewässer, kann sich daraus eine Einschränkung für die Bebaubarkeit und die Nutzung ergeben. Ohne Genehmigung der Unteren Wasserbehörde darf das Gewässer nicht verändert oder beseitigt werden. Die Pflicht der Gewässerunterhaltung als öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit wird von der Stadtverwaltung wahrgenommen.



*Regenrückhaltebecken Falkenhorst*

## □ SCHUTZ VON BÄUMEN UND GRÜNFLÄCHEN

Mit der Aufhebung der Baumschutzsatzung in Norderstedt zu Jahresbeginn 2004 ist der flächendeckende, ausnahmslos auf alle Grundstücke gleich wirkende Baumschutz entfallen. Als Folge verbleiben zum Schutz von Bäumen und Grünflächen gesetzliche Einzelschriften (Bebauungspläne, Innen-/Außenbereichssatzungen, direkt das Landesnaturschutzgesetz) und unterschiedlichen Zuständigkeiten, die im Einzelfall zu prüfen sind. Für Fragen steht Ihnen die jeweils angegebenen Behörde oder an das Team Natur und Landschaft der Stadt Norderstedt gern zur Verfügung.

### Adressen und Telefonnummern:

Stadt Norderstedt  
Team Natur und Landschaft  
Rathausallee 50, 22846 Norderstedt  
Tel.: 040 53595-0  
gruenplanung@norderstedt.de

Untere Naturschutzbehörde  
Kreis Segeberg  
Hamburger Straße 30, 23795 Bad Segeberg  
Tel.: 04551 951-0  
naturschutz@Kreis-Segeberg.de

## □ SCHUTZ VON LANDSCHAFTS- BZW. ORTS- BILDPRÄGENDEN BÄUMEN DURCH DAS LANDESNATURSCHUTZGESETZ

Nach dem Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein stehen Bäume, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Gesamterscheinung, ihrer standörtlichen Eigenart oder ihrer Schönheit herausragen, unter dem besonderen Schutz der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Bäume oder Baumgruppen fallen unter diese Bestimmungen, wenn ihre Beseitigung als Lücke oder nachhaltiger Verlust für das Landschafts- und Ortsbild empfunden würde. Die Gefährdung oder Beseitigung eines Baumes mit besonderer Bedeutung stellt als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einen Eingriff dar. Das Fällen von Bäumen oder sonstige Eingriffe in Baumbestand, der im Landesnaturschutzgesetz geschützt ist, ist genehmigungs- und ausgleichspflichtig. Geplante Maßnahmen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen.

## □ DURCH BEBAUUNGSPLAN GESCHÜTZTE BÄUME

Der Bebauungsplan (B-Plan) ist als Satzung eine Rechtsnorm, in der auf Grundlage des § 9 Baugesetzbuches (= BauGB) Grünflächen und Baumbestand als zu erhalten und zu schützen festgesetzt werden können. Mit diesen Festsetzungen sichert die Stadt Norderstedt Bäume, Knicks und Grünflächen von allgemeinem Wert für das Stadtbild und das Kleinklima

und erfüllt die Auflagen der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB. Städtebauliche Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sind z. B. die Erhaltung einer Bepflanzung (z. B. Baumbestände), die den Charakter einer Wohnsiedlung prägt oder den Übergang in die Landschaft herstellt. Ferner kann es die Erhaltung eines durch Bepflanzung geprägten Straßenbildes (entsprechende Vorgartengestaltung) und Sicherung von Teilen der Stadtlandschaft im Rahmen der Bebauung sein. Schließlich kann es aber auch die Abschirmung oder Trennung unterschiedlicher Baugebiete und sonstiger Nutzungen (z. B. von Gemeinbedarfsanlagen und Stellplätzen) innerhalb der Baugebiete oder in ihrer Nachbarschaft, insbesondere auch bei größeren Gemeinschaftsstellplätzen sein.

Die Festsetzungen tragen wesentlich zur Begrünung von Baugebieten bei und sorgen gerade innerhalb einer stark verdichteten Bebauung für einen wohltuenden notwendigen Ausgleich (Naherholung, Wohlfahrtswirkung und Kleinklima, wie Luftfeuchte, Schattenspendung, Staubbindung, Sauerstoffproduktion). Die Festsetzungen sind bindend und gehören zu den Grundzügen einer ausgewogenen städtebaulichen Planung. Eine Befreiung oder Abänderung von den Festsetzungen ist nur sehr begrenzt möglich.

Die Grundkonzeption des B-Planes darf nicht berührt werden. Erste B-Pläne gibt es schon seit ca. 1958. Es gibt zahlreiche B-Pläne, die z. T. geändert oder erweitert wurden. Es ist daher für den Bürger zweckmäßig, bei geplanten Eingriffen oder Beseitigungen in Baumbestand und Grünflächen beim Team Natur und Landschaft der Stadt Norderstedt Auskunft einzuholen, um eine rechtssichere Auskunft zu erhalten. So können Rechtsverstöße mit unangenehmen Folgen vermieden werden.

## □ SCHUTZ VON STRASSENBÄUMEN

Straßenbäume sind ihrer Bedeutung entsprechend im Straßen- und Wegegesetz gemäß § 18a gesondert geschützt. In dem Gesetz werden die Straßenbaulastträger (dazu gehört auch die Stadt Norderstedt) aufgefordert, Straßen zu begrünen. Eigentümer und Besitzer von Grundstücken an öffentlichen Straßen haben nach Rechtslage die Einwirkungen von Pflanzungen im Bereich des Straßenkörpers und der Nebenanlagen und die Maßnahmen zu ihrer Erhaltung und Ergänzung zu dulden.

Zivilrechtliche Ansprüche gegen störende Auswirkungen von öffentlichen Straßenbäumen sind nicht möglich, da sie durch das Straßen- und Wegerecht überlagert werden und dort eine öffentlich-rechtliche Duldungspflicht besteht. Ausnahmen sind nur in Extremfällen möglich und dürfen den Bestand nicht gefährden.



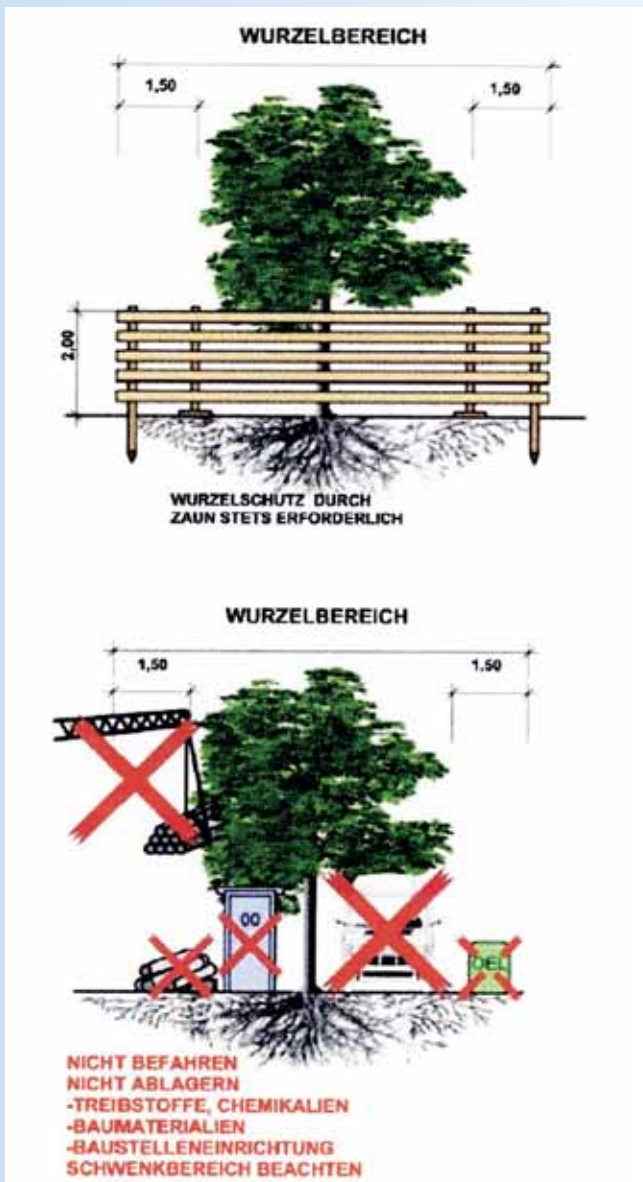
# Baumschutz / Artenschutz bei Bauvorhaben

## □ BAUMSCHUTZ BEI BAUVORHABEN

Jede/r Bauherr/Bauherrin sollte in die Planung und Realisierung seines Bauvorhabens vorhandenen Grünbestand mit einbeziehen und möglichst frühzeitig eine Fachfirma zurate ziehen.

Besonders zu erhaltender Baumbestand sollte schon vor Beginn jeglicher Bautätigkeit (auch beim Abriss von Altgebäuden) im Wurzelbereich (= Kronentraufe plus 1,50 m nach allen Seiten) durch einen stabilen gesicherten Zaun geschützt werden, da erfahrungsgemäß Bäume während der Bauzeit besonders gefährdet sind.

Hilfreich sind die Vorgaben zum Schutz von Baumbestand in der DIN 18920. Jede/r Bauherr/Bauherrin, der Baumbestand auf seinem Grundstück erhalten will oder muss, sollte die DIN 18920 zum Bestandteil des Bauauftrages machen und den Architekten dazu verpflichten, für deren Einhaltung zu sorgen.



Nur so bekommen die Richtlinien der DIN 18920 eine bindende Wirkung und es können durch die Bautätigkeit unnötig entstandene Schäden regresspflichtig gemacht werden.

Um nicht in Konflikt mit der gesetzlichen Schutzfrist (§ 34 Abs. 6 LNatSchG, zuständig: UNB Kreis Segeberg) zu kommen, sollten dem Bauvorhaben entgegenstehende Gehölze bereits vor Baubeginn in der Zeit vom 01.10. bis 14.3. gefällt werden.

HINWEIS: Ab dem 01.03.2010 gilt § 39 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit einer Schutzfrist vom 01. März bis 30. September! Gehölze sollten dann in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. gefällt werden.

Somit sind für ggf. vorhandene geschützte Bäume frühzeitig Befreiungsanträge zu stellen (s. auch Artenschutz!).

## □ Artenschutz bei Bauvorhaben

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist bei Bauvorhaben ggf. eine faunistische und floristische Potenzialabschätzung notwendig. Sollte es Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen, d. h. besonders und/oder streng geschützte Arten geben (z. B. Fledermäuse, Amphibien, Vögel), ist zu prüfen, ob ein Verbotstatbestand vorliegt, der ggf. einer Befreiung bedarf.

Vor Baubeginn muss dann von der Oberen Naturschutzbehörde (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek, Tel.: 04347 704-0, [poststelle@llur.landsh.de](mailto:poststelle@llur.landsh.de)) eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung vorliegen oder in Aussicht gestellt worden sein.



## □ HAUS UND GARTEN GLEICHZEITIG PLANEN

Bereits zu Beginn jeder Gebäudeplanung, bei der Planung des Gebäudegrundrisses und der Erstellung des Gebäudes auf dem Grundstück, sollten Lage und Gestaltung des Gartens mit eingeplant werden. Auf dem Grundstück vorhandene Biotope, wie z. B. ein Teich oder ein alter Baum, sollten als Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere und Bestandteil eines naturnah angelegten Gartens mit einbezogen werden und müssen rechtzeitig während der Bauzeit durch einen Zaun weiträumig geschützt werden. Viele Tier- und Pflanzenarten sind auf ganz bestimmte, in den städtischen Bereichen selten gewordene Lebensräume, angewiesen.

Das gezielte Anlegen von Feuchtlebensräumen, Trockenzonen und anderen ökologisch wertvollen Bereichen ist ein aktiver Beitrag zum Natur- und Artenschutz. Ein naturnah gestalteter Garten mit einer Wildblumenwiese, einer Trockenmauer oder einem Teichbiotop ist nicht nur ein Gewinn für Schmetterling und Co., sondern bietet den Menschen eine höhere Aufenthaltsqualität und wird von Kindern als „lebendiger“ Spielort und Attraktionspunkt dankbar angenommen.

In Zeiten des Klimawandels (Zunahme heißer Sommertage) kommt dem Vorhandensein von Bäumen eine zusätzliche Bedeutung zu. Als Wohlfahrtswirkungen für den Menschen sind die Erhöhung der Luftfeuchte, die Sauerstoffanreicherung, die Schatten spendung und die Staubbindung zu nennen.

## □ HEIMISCHE PFLANZEN UND TIERE

Verwenden Sie bei Ihrer Gartenanlage vor allem einheimische Gehölze und Pflanzen. Nur diese bieten den heimischen Insekten, Vögeln und Kleinsäugetieren ausreichend Nahrung, Schutz und Lebensraum. Heimisch sind z. B. Großbäume wie Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche oder die etwas kleiner bleibenden Baumarten Feld-Ahorn, Weiß-Dorn, Rot-Dorn, Apfel-Dorn, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche und Mehlbeere oder bei den Sträuchern beispielsweise Felsenbirne, Kornelkirsche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Eibe, Faulbaum, Hundsrose oder Brombeere. Besonders wertvoll und pflegearm ist eine Unterpflanzung mit Wildstauden, die z. B. mit Frühjahrsblüchern und Bodendeckern ergänzt werden kann. Die Stadt informiert Sie gerne über Pflanzen, die für heimische Tierarten unentbehrlich und oft auch in der Pflanzliste Ihres Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanes zu finden sind. Legen Sie dort, wo Flächen kaum betreten werden, keinen Rasen, sondern eine Blumenwiese an (z. B. an Gehölzrändern).

Pflanzen Sie in Ihrem Garten alte heimische Obstsorten. Sie sind langlebig, meist pflegeleicht, weniger krankheitsanfällig, intensiver im Geschmack und lan-

ge lagerungsfähig. Legen Sie in Ihrem Garten einen Teich an. Schaffen Sie für Igel Überwinterungsplätze, z. B. durch Anlage von Strauchhaufen. Überlassen Sie wenigstens einen Teil Ihres Gartens sich selbst, mit Wildkräutern (auch Brennnesseln) fördern Sie die Natur im Siedlungsbereich. Lassen Sie abgestorbene Pflanzenteile bis zum Frühjahr stehen und lassen Sie das Laub von Bäumen und Sträuchern wenigstens teilweise liegen.

Im Garten wird sich dann eine natürliche Vielfalt an Pflanzen, Tieren, Vögeln, Schmetterlingen und Insekten ansiedeln und ihren notwendigen Lebensraum finden. Diese Aufzählung kann nicht umfassend sein; sie ist lediglich dazu gedacht, als Denkanstoß für eine andere Gartengestaltung zu dienen. Nebenbei bemerkt: ein solcher Garten macht auch weniger Arbeit.

## □ NATUR AM UND IM HAUS

Verwenden Sie auf dem Dachboden keine Holzschutzmittel und Holzfarben, die Insektenbekämpfungsmittel enthalten, weil Fledermäuse davon geschädigt werden können. Die Mittel sind auch für den Mensch nicht unbedenklich. Lassen Sie stattdessen die Balken Ihres Hauses von Fachfirmen z. B. mit Heißluft behandeln. Versehen Sie Regenfallrohre und Lüftungsrohre mit Drahteinsätzen, damit Vögel und Fledermäuse, die bei der „Wohnungssuche“ hineinkriechen, nicht darin umkommen. Bauen Sie Ihr Haus möglichst mit weit überragendem Dach und Simsen darunter, unter denen Vögel ihre Nester bauen können.

Wird auf ein Sims verzichtet, bringen Sie dort Nisthilfen an. Wenn das Dach Ihres Hauses nicht ausgebaut wird, lassen Sie einige Spezialdachziegel ohne Maschendrahtverschluss verlegen, durch die Fledermäuse und Schmetterlinge, die überwintern wollen, gelangen können. Bauen Sie keine verglasten Fenster in Ihren unbewohnten Dachboden ein oder verdunkeln Sie Ihre Fenster, damit Vögel nicht dagegen fliegen, wenn sie durch einen Schlupfwinkel auf dem Dachboden angelangt sind. Bringen Sie an verschiedenen Stellen, insbesondere an der Südwand Ihres Hauses, Fledermausbretter an, lassen Sie in die Hauswand Niststeine einmauern oder sorgen Sie für andere Nistmöglichkeiten (für Vögel und Insekten). Legen Sie Vogeltränken an, da diese auch von Insekten gerne besucht werden.

Begrünte Fassaden an Wohngebäuden und Nebenanlagen können kostengünstig angelegt werden, sehen gut aus und haben viele Vorteile. Wein, Efeu, Knöterich und andere schaffen zusätzlichen Lebensraum für Insekten und Vögel. Ein grüner „Hausmantel“ hilft, das Kleinklima in der Stadt zu verbessern und verlängert überdies die Lebensdauer der Hausfassade, da



Temperaturschwankungen und Schlagregen abgemildert werden. Mit dem Anbringen von Rankhilfen entsteht zwischen Wand und Pflanze eine Pufferzone, die als zusätzliche Wärmedämmung sogar zur Energieeinsparung beiträgt. Kletterpflanzen sind zudem in dicht bebauten Stadtbereichen oft die einzige Möglichkeit, durch Begrünung das Stadtbild zu verschönern. Es ist aber angeraten, vorher den Fachmann zu fragen, ob die Fassade für eine Begrünung geeignet ist.

Die gleichen ökologischen Vorteile bietet ebenso eine Dachbegrünung, die zudem einen gewissen Ausgleich zu den durch die Baumaßnahme verbauten Freiflächen darstellt. Ein weiterer Vorteil bautechnischer Art ist der Schutz der Dachhaut. Eine Dachbegrünung trägt im Sommer zu einem angenehmen Raumklima bzw. gebäudenahen Umgebungsklima bei und bietet im Winter eine zusätzliche Wärmedämmung. Sie hält einen erheblichen Teil des auf der Dachfläche auftreffenden Regenwassers in ihren saugfähigen Bodenschichten zurück und entlastet damit die Kanalisation.

Vergleichsweise preiswert und oft im Bebauungsplan für Carports zwingend vorgeschrieben ist eine extensive Dachbegrünung mit niedrig wachsenden Pflanzen und einem dünn-schichtigen Bodenaufbau. Aufwendiger ist eine intensive Dachbegrünung, die durch einen dickschichtigen, differenzierten Bodenaufbau auch Stauden und Gehölzen einen Lebensraum bietet. Auch hier sollte ein Fachmann hinzugezogen werden. Eine Versiegelung von Freiflächen sollte zugunsten von versickerungsfähigen Belägen vermieden werden.

## ❑ **LEBENDIGE ZÄUNE UND EINGEGRÜNTE ABFALLTONNEN**

Lebende Laubholzhecken sind schöner als Drahtzäune und verändern ihr Aussehen mit den Jahreszeiten. Rund um das eigene Heim bietet eine Hecke aus heimischen Gehölzen das ganze Jahr über Lebensraum für zahlreiche Insekten, Vogel- und Säugetierarten. Ökologisch sinnvoll sind auch bepflanzte Zäune oder naturnah gestaltete Trockenmauern.

Eine Trockenmauer aus Feldsteinen wird verschiedenen Kleintieren Lebensraum gewähren. Die Lagepla-

nung des ungeliebten, aber dennoch unverzichtbaren Stellplatzes für Abfalltonnen stellt sich oft als problematisch heraus. Einerseits sollen die Behälter möglichst nicht mehr wahrgenommen werden, andererseits soll der Müll auf möglichst kurzem Wege von der Wohnung in die Tonnen gelangen.

Abhilfe schafft hier ein begrünter Stellplatz mit einer berankten Holzpergola oder Stahlmattenkonstruktion. Eine Beschattung vermindert gleichzeitig die Bildung von Fäulnisgerüchen. Sind für die Standplätze Festsetzungen im jeweiligen Bebauungsplan vorgegeben, sind diese verbindlich einzuhalten.

## ❑ **MEIN GARTEN BLÜHT OHNE CHEMIE**

Tiere und Pflanzen können sich um so besser entwickeln, je naturnaher ein Garten gestaltet und bewirtschaftet wird. Der Einsatz von zum Teil hochgiftigen Pflanzenschutzmitteln im Garten schadet der Artenvielfalt, aber auch dem Menschen.

Deshalb ist im gärtnerisch nicht genutzten Bereich, d. h. auf den Zufahrten zum Wohnhaus und zur Garage, auf dem Hof, auf allen Wegen und Freiflächen auch innerhalb des Gartens und an Gewässerrändern, der Einsatz von „Unkrautvernichtungsmitteln“ seit 1990 bundesweit verboten.

## ❑ **KOMPOSTIEREN IM EIGENEN GARTEN**

Auf jedem Grundstück sollte ein Platz für die Eigenkompostierung eingerichtet werden. Nur wer selbst kompostiert, darf auf die kostenpflichtige Biotonne verzichten und spart dadurch jährlich an Müllgebühren.

Je nach Vorliebe kann in einer offenen Miete oder in einem geschlossenen Kompostbehälter z. B. aus Recycling-Kunststoff kompostiert werden. Alle kompostierbaren Garten- und Küchenabfälle werden hier zum Nulltarif in nährstoffreichen Humus umgewandelt.

Dieser Humus hat alle Nährstoffe, die der Garten braucht. Auf Handelsdünger kann weitgehend verzichtet werden und die Pflanzen sind widerstandsfähiger gegen Krankheiten und Schädlinge. Kompost ist eine preiswerte und ökologisch sinnvolle Alternative.

Tore, Türen, Zäune, Geländer, elektrische Antriebe,  
Einbruchschutz fertigt für Sie:

METALL SCHMIEDE GESTALTUNG  
JENS BÖHME



Büro Norderstedt: 040-325 97 402  
Werkstatt: Kadener Straße 3 - 25486 Alveslohe  
E-Mail: jboehme@wt.net.de | www.msg-boehme.de



ve. Verwenden Sie keinen Torf. Den brauchen die im Moor lebenden Pflanzen und Tiere. Die Devise kann deshalb nur lauten: „weniger ist mehr“.

## NACHHALTIGE BAUMPFLEGE

Pflegemaßnahmen an einem Baum sind immer Eingriffe in die Substanz des Baumes. Werden die Statik und die Biologie des Baumes, vor allem sein Abwehrsystem dabei nicht beachtet, kann er gravierend geschädigt werden. Ein gesunder Baum muss nicht beschnitten werden. Der häufigste Anlass, Bäume zu beschneiden, ist der Zweck, die Wünsche des Menschen umzusetzen.

Gründe sind z. B. Veränderung der Größe oder Form oder die Reduzierung von Blatt- und Fruchtfall. Die negativen Folgen für den Baum werden dabei kaum berücksichtigt. Es liegt im ureigensten Interesse des Menschen, den Baum pfleglich zu behandeln, denn die Zukunft des Menschen und die Zukunft des Baumes stehen in enger Beziehung zueinander. Die Stabilität dieser Beziehung bestimmt die Lebenserwartung von Mensch und Baum. Das Kappen von Kronen bis in den Starkastbereich (Bilder 1–2) hat für jeden Baum dramatische Folgen und verringert dessen Lebenserwartung drastisch. Es entstehen dabei große Wunden, die auch mit einem darüber gestrichenen Schutzlack nicht verheilen, sondern bald einfaulen und von schädlichen Pilzen besiedelt werden. (Bilder 3–5). Meistens bilden sich an den Kappstellen viele junge Triebe. Die Baumkronen werden unnatürlich dicht. Der Baum wird an diesen Stellen sehr windanfällig. Dies führt dann zum Bruch der Krone und nicht selten auch zum Umsturz des Baumes. Bei gekappten Baumkronen erhöht sich in den darauf folgenden Jahren der Pflegeaufwand erheblich. Die dichter werdende Kronen (Bilder 1–2, 6) verursachen bereits nach wenigen Jahren eine starke Verschattung, wodurch erneute Schnittmaßnahmen erforderlich werden.

## TIPPS BEIM BAUMKAUF

Bei der Auswahl von Pflanzen und Bäumen sollte schon bei der Planung eines Gartens Vorüberlegungen einfließen, die oftmals schädigende, aber auch kostspielige spätere Eingriffe vermeiden:

Wie viel Platz hat der Baum, wie groß darf er werden? Ist der Abstand zum Gebäude ausreichend, ist die Besonnung ausreichend gewährleistet, auch wenn der Baum größer geworden ist? Hat der Baum genügend Wurzelraum, ohne dass später beim weiteren Ausbreiten der Wurzeln Schäden entstehen? Passt der Baum, wenn er größer ist, auch von den Proportionen in den Garten? Auch können schon beim Kauf eines Jungbaumes bei Beachtung von Qualitätsmerkmalen teure Eingriffe in den Aufbau der Kronen vermieden werden:



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4

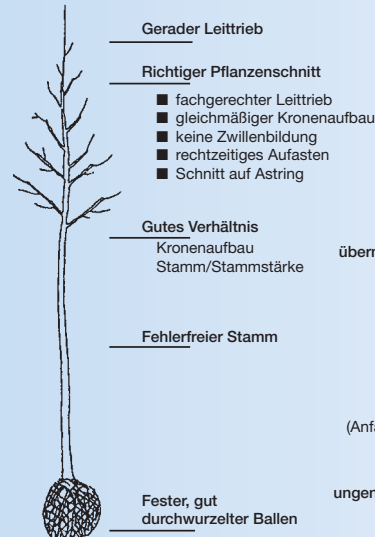


Bild 5

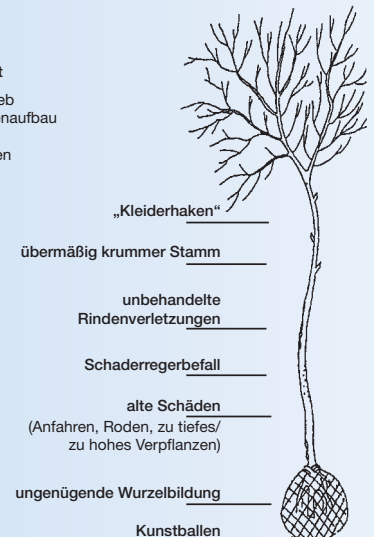


Bild 6

## Guter Einkauf



## Fehleinkauf





## Landesgartenschau Norderstedt 21. April – 9. Oktober 2011 – ein Ereignis für die ganze Stadt

Am 21. April 2011 wird die Landesgartenschau Norderstedt ihre Tore öffnen und 172 Tage lang eine der größten Attraktionen Norddeutschlands sein. 600.000 Besucher/innen werden in dieser Zeit in Norderstedt erwartet. Nach 2011 wird der Stadtpark in Harksheide ein attraktives Naherholungsgebiet für Norderstedter und Besucher/innen aus der Umgebung sein. 72 Hektar Fläche und drei Parkteile – Waldpark, Seepark und Feldpark – mit sehr verschiedenen Atmosphären geben 2011 einen reizvollen Rahmen für eine vielfältige Veranstaltung, bei der das klassische Gartenschaupertoire mit Themengärten, Hallenschauen, Sortimentspflanzungen und beeindruckenden Blumenflächen ebenso seinen Platz findet wie ein umfangreiches Veranstaltungsprogramm für Jedermann.

### □ Seepark – Familienzeit und Badespaß

Mit seiner imposanten Wasserfläche von fast 25 Hektar beeindruckt der Seepark die Besucher/innen bereits beim Eintritt in die Landesgartenschau. Das Naturbad auf der Nordseite lädt zu einer Erfrischung im kühlen Nass ein. Spaziergänger/innen können sich von der baumbestandenen Seepromenade aus auf den gut zwei Kilometer langen Seerundweg begeben, der immer wieder neue Ein- und Ausblicke auf die Farben- und Formenpracht der Bepflanzung erlaubt. Die Gastronomie am See lädt mit ihrem beeindruckenden Ausblick aufs Wasser zu einer Stärkung ein. Wasserspielplatz, Riesenschaukel und Klettergerüst – auch für Kinder gibt es im Seepark vieles zu erleben.

### □ Waldpark – Lichterspiel und Baumgeschichten

Im Waldpark geht es ruhiger und beschaulicher zu. Auf dem Rundweg durch den Wald und dem so genannten Heide- und Moorloop kommt der Besucher an renaturierten Heideflächen und an Torfstichen vorbei, die Insekten und Kleintieren wertvolle Lebensräume sind. Im Wald, der in seiner natürlichen Form und Gestaltung weitgehend erhalten bleibt, findet der Besucher/innen am Wegesrand große Blumeninseln.



Sommer 2009 – Die Bäume auf der Seepark-Promenade sind gepflanzt. Hier entsteht die Flaniermeile der Landesgartenschau Norderstedt 2011



Oktober 2009 – Der 2,3 Kilometer lange Rundweg um den See nimmt Formen an. Teile des Betonloops sind bereits gegossen.

Der Waldpark eignet sich in besonderer Weise, die Vielfältigkeit der Natur zu entdecken. Daher hat hier auch das Grüne Klassenzimmer seinen festen Platz. Und auf der Waldbühne, die am heutigen Rodelberg entstehen wird, finden viele große und kleine Höhepunkte des Veranstaltungsprogramms statt.

### □ Feldpark – Blumenpracht und Obstgenuss

Im Feldpark zeigt sich die Gartenschau in ihrer ganzen Vielfalt. Hier finden sich im Jahr 2011 die Themengärten, die Sortimentspflanzungen, kurzum die Blumenpracht, die jeden Besucher/innen einer Landesgartenschau angesichts der Vielfalt von Farben und Formen begeistert. Schon jetzt kann das Obstbaumarboretum im Feldpark, das über 30 traditionsreiche Obstbaumsorten beherbergt, besichtigt werden. Apfel-, Birn-, Kirsch- und Pflaumenbäume werden auch nach 2011 Jahr für Jahr Früchte tragen. In unmittelbarer Nähe zum Obstbaumarboretum und zum klassischen Norderstedter Arboretum haben exotische Birken ihren Platz gefunden und leisten ihren heimischen Artgenossen auf Dauer Gesellschaft.

### Aktuelle Informationen unter [www.landesgartenschau-norderstedt.de](http://www.landesgartenschau-norderstedt.de)

Landesgartenschau Norderstedt 2011  
Stadtpark Norderstedt GmbH  
Geschäftsstelle  
Emanuel-Geibel-Straße 1–3  
22844 Norderstedt  
Tel.: 040 3259930-0  
Fax: 040 3259930-29  
[info@landesgartenschau-norderstedt.de](mailto:info@landesgartenschau-norderstedt.de)



Die 140 Meter lange Seebrücke führt im Süden des Seeparks von Ufer zu Ufer

## DER WEG ZUM EIGENEN HAUS

Die Voraussetzungen sind günstig wie nie. Wer also ein Haus bauen, erwerben oder modernisieren möchte, sollte es jetzt tun und sich dafür über die bestehenden Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten des Bundes und des Landes informieren. Die Förderpalette ist breit gefächert und reicht von der besonders zinsgünstigen Finanzierung des Neubaus oder Erwerbs von Immobilien für einkommensschwächere Haushalte über die Wohneigentums- oder Modernisierungsförderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bis hin zu zinsgünstigen Ergänzungsdarlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein. Die Adressen finden Sie auf Seite 28.

Die Investitionsbank unterstützt Bauinteressierte bei der Suche nach der jeweils passenden und auf die persönlichen Verhältnisse abgestimmten Finanzierung durch umfassende, wettbewerbsneutrale und kostenlose Beratungen. Dabei muss unbedingt berücksichtigt werden, dass Fördermittel in der Regel vor Baubeginn oder Kauf bewilligt werden müssen.

### Wohneigentumsprogramm

eignet sich für alle, die ein Haus oder eine Wohnung bauen oder kaufen wollen und selbst darin wohnen möchten. Auch der Erwerb von Genossenschaftsanteilen wird gefördert.

### Energieeffizient Bauen

für alle, die ein KfW-Effizienzhaus oder ein Passivhaus bauen oder erwerben möchten.

### Energieeffizient Sanieren

für alle, die ihren Altbau so sanieren, dass fürs Heizen nur noch wenig Energie benötigt wird. Gefördert werden auch einzelne Maßnahmen, die den Energieverbrauch senken. Wer hierfür keinen Kredit benötigt, kann einen Zuschuss beantragen.

### Wohnraum Modernisieren

für alle, die Haus oder Wohnung sanieren oder modernisieren möchten. Auch wer seine Wohnung und das Wohnumfeld altersgerecht gestalten möchte, findet hier das passende Förderangebot.

### Erneuerbare Energien

für alle, die Kraft aus der Sonne, Biomasse oder Tiefengeothermie Energie erzeugen möchten.

### ERGÄNZENDE FINANZIERUNG DER INVESTITIONSBANK

Die Investitionsbank ergänzt die Förderung mit eigenen interessanten Produkten. Diese werden im Nachrang zu den Darlehen des Bundes und Landes oder der Hausbank gewährt. Voraussetzung für diese

Ergänzungsdarlehen ist die Tragbarkeit der Finanzierungsbelastung.

### BEGUTACHTUNG BEI IMMOBILIENKAUF

Die Qualität einer Immobilie bestimmt ihren Preis. Empfehlenswert ist eine Analyse des Gebäudezustands durch einen unabhängigen Gutachter oder ein technisches Prüfinstitut.

Rechtzeitig vor Vertragsabschluss können so Fehlkäufe vermieden und bei kleineren Mängeln der Kaufpreis neu verhandelt werden. Auch für Verkäufer kann sich eine Baubegutachtung auszahlen: Ist eine Immobilie in einem einwandfreien Zustand, gilt z. B. ein TÜV-Zertifikat als Gütesiegel und steigert den Wert Ihres Objektes. Ein Gutachten über den spezifischen Wärmeverbrauch des Gebäudes hilft, die künftigen Betriebskosten sowie erforderliche Investitionsvolumina abzuschätzen, die im Zuge von Nachrüstpflichten gemäß der Energieeinsparverordnung entstehen.

### QUALITÄTSSICHERUNG BEI NEUBAU UND SANIERUNG

Jährlich entstehen in Deutschland Bauschäden in Höhe von rund 3 Mia. Euro. Häufigste Ursache sind Planungsfehler und Mängel in der Bauausführung. Die Kosten für ein unabhängiges Gutachten und externes Baucontrolling rechnen sich in der Regel durch Vermeidung von Kosten für die Nachbesserung.

### Wichtige Adressen für Baubegutachtung und Baucontrolling

Eine Liste einschlägiger Gutachter liegt vor bei der Architektenkammer Schleswig-Holstein und der Handwerkskammer Schleswig-Holstein:

### Architekten und Ingenieure Schleswig-Holstein

Düsternbrooker Weg 71, 24105 Kiel  
Tel.: 0431 570650, Fax: 0431 5706525

## NUTZEN SIE ALLE STEUERVORTEILE?



Sanierungen, Modernisierungen oder Renovierungen Ihrer Immobilie werden steuerlich erheblich gefördert!



Wir beraten Sie gern und erstellen Ihre Einkommensteuererklärung, bei Einkünften ausschließlich aus nichtselbstständiger Arbeit, Renten und Versorgungsbezügen, sowie bei Vorliegen von selbstgenutztem Wohneigentum. Die Nebeneinnahmen aus Überschusseinkünften (z.B. Vermietung) dürfen die Einnahmegränze von insgesamt 13.000 bzw. 26.000 Euro bei Zusammenveranlagung nicht übersteigen. Nur im Rahmen einer Mitgliedschaft.

Beratungsstelle: Dorfring 141 · 22889 Tangstedt-Wilstedt  
Telefon: 0 41 09 / 12 00 · E-Mail: Regina.Remke@vlh.de · Internet: www.vlh.de/bst/2512/  
Ansprechpartnerin: Diplom-Finanzwirtin Regina Remke

Regionalbevollmächtigte; DIN 77700 Zertifizierte Beratungsstellenleiterin



## Handwerkskammer Lübeck

Breite Straße 10–12, 23552 Lübeck  
Tel.: 0451 15060, Fax: 0451 1506180

## Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

Tel.: 0431 66369-0, www.arge-sh.de

## Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Lindenstraße 76, 10969 Berlin  
Tel.: 030 255938-0, Fax: 030 255938-14  
brs-ev@t-online.de

## Landesverband Hamburg/Schleswig-Holstein

Baurstraße 70, 22607 Hamburg  
Tel.: 040 891660, Fax: 040 891633

## IHK Lübeck

Fackenburger Allee 2, 23554 Lübeck  
Tel.: 04551 6006 0, Fax: 04551 6006 999

### □ TABELLE 1: KOSTENÜBERSICHT DES BAUVORHABENS

#### I. Kosten des Baugrundstückes

- |   |      |
|---|------|
| 1.) Wert/Kaufpreis des Baugrundstückes<br>(? m <sup>2</sup> x Euro/m <sup>2</sup> )   | Euro |
| 2.) Erwerbskosten (Gerichts- <sup>1</sup> , Notar- <sup>1</sup> ,<br>Vermessungskosten <sup>2</sup> ,<br>Grunderwerbssteuer <sup>3</sup> u. Ä.) | Euro |
| 3.) Erschließungskosten   |      |
| a) Abfindungen u. Entschädigungen<br>an Mieter, Pächter oder Dritte   | Euro |
| b) Kosten für das Herrichten (Abholzen,<br>Abräumen, Enttrümmern u. A.)   | Euro |
| c) Kosten der öffentlichen Entwässerungs-<br>und Versorgungsanlagen,<br>z. B. Anliegerbeiträge  | Euro |
| d) Kosten der nichtöffentlichen<br>Entwässerungs- und Versorgungsanlagen,<br>oder z. B. für nichtöffentliche Flächen                            | Euro |



- |   |      |
|---|------|
| e) andere einmalige Abgaben,<br>z. B. Bauabgaben, Ansiedlungsleistungen,<br>Ausgleichsbeträge | Euro |
|---|------|

#### Pauschalbeträge im Durchschnitt

- 1.) ges. ca. 1,5 % des Kaufpreises
- 2.) richten sich nach der Vermessungsgebührenord-  
nung für das Land Schleswig-Holstein
- 3.) ca. 3,5 % des Kaufpreises

#### II. Baukosten

- 1.) Gebäudekosten (Haupt-/Nebengebäude)  
m<sup>2</sup> Umb.raum x Euro/m<sup>2</sup> + Zuschläge für Bauteile  
wie Anbauten, Terrassen, Balkone o. Ä. Euro
- 2.) Kosten der Außenanlagen (Anlegen v. Garten,  
Hof, Weg, Zaun u. a.) ca. 7.000,00 Euro  
(Mittelwert, je nach Aufwand) Euro
- 3.) Baunebenkosten
  - a) Kosten der Architekten<sup>1</sup>- u.  
Ingenieurleistungen Euro
  - b) Verwaltungsleistungen des Bauherrn  
bei Vorbereitung und Durchführung  
des Bauvorhabens  
(z. B. Betreuungsgebühren) Euro
  - c) Kosten der Behördenleistungen  
(z. B. Prüf- u. Genehmigungsgebühren) Euro

#### Pauschalbeträge im Durchschnitt

- 1.) ca. 10 % der Gebäudekosten
- d) folgende Kosten
  - 2.) Beschaffungskosten der  
Finanzierungsmittel, z. B. Maklerprovision,  
Gerichts- u. Notarkosten<sup>1</sup>,  
einm. Geldbeschaffungskosten wie  
Hypothekendisagio, Bereitstellungs<sup>2</sup>-  
und Bearbeitungsgebühr Euro
  - 3.) Zinsen der Fremdmittel  
während der Bauzeit Euro
  - 4.) Beschaffungskosten der  
Finanzierungsmittel während  
der Bauzeit Euro
  - 5.) Steuerbelastungen des Baugrundstückes  
während der Bauzeit Euro

#### Pauschalbeträge im Durchschnitt

- 1.) ca. 1 % der Darlehenssumme
- 2.) ca. 0,25 % mtl. auf die Summe des noch  
nicht in Anspruch genommenen  
Kreditbetrages
- e) Sonstige Nebenkosten, z. B. für die  
Bauversicherung während der Bauzeit,  
die Bauwache, Grundsteinlegungs- und  
Richtfeier Euro
- f) Kosten für besondere Betriebseinrichtungen,  
z. B. Aufzüge, Uhrenanlagen o. Ä.  
(Nachweis erforderlich) Euro

**Gesamtkosten des Bauvorhabens Euro**

## Flächenheizung statt Radiator

Clevere Heizungssanierung im Altbau

**uponor**  
simply more

**Mit Blick auf den Trend hin zur Nutzung alternativer Energiequellen und dem Wunsch nach einem echten Wohlfühlklima in den eigenen vier Wänden empfehlen sich insbesondere Flächensysteme zum Heizen und Kühlen. Mit speziellen Renovierungssystemen ist der Einbau heute gerade bei einer Renovierung kein Problem mehr. Sogar dann nicht, wenn nur 15 Millimeter Platz und ein alter Fußboden die Grundlage bieten.**

### Angenehmes Heizen und Kühlen

Im Unterschied zu anderen Heizarten sorgen Fußbodenheizungen für eine gleichmäßige Wärmeverteilung. Mit der großflächig abgegebenen Strahlungswärme wird ein besonders wohliges und angenehmes Raumklima gestaltet. Und zur Effizienz: im Vergleich mit herkömmlichen Heizsystemen erreichen die Flächensysteme bereits mit 2 bis 3 °C geringeren Heiztemperaturen das gleiche Wärmeempfinden. So entsteht ein geldwerter Zusatzeffekt, denn dank der niedrigeren Vorlauftemperaturen können die Heizkosten um bis zu 12 % gesenkt werden.

### Schnell und sauber renoviert und installiert

Eine Flächenheizung zum Heizen und Kühlen lässt sich denkbar einfach gerade auch im Altbau installieren. Es stehen sogar je nach spezieller Anforderung unterschiedliche Systemlösungen zur Verfügung. Spezielle Systeme für den Trockenbau oder Verlegung auf den vorhandenen Untergrund stehen für die Fußbodenheizung bzw. -kühlung in Altbauten zum Einbau bereit. Dabei ist ein Aufstemmen des Bodens nicht notwendig und die vorhandenen Anschlüsse können weiter verwendet werden. Die Renovierung erfolgt sauber, sehr schnell und mit wesentlich weniger Aufwand, als vermuten lässt. Stabile Folienelemente werden direkt auf den vorhandenen Estrich, Holzboden oder auf vorhandene Fliesenbelag geklebt. Die Elemente dienen als Aufnahme und sichere Fixierung für flexible Kunststoffrohre. Die Rohre lassen sich leicht verlegen und sorgen für den gleichmäßigen Transport des Heizwassers über den Boden – oder auch in der Wand als Wandheizung. Die Systemkomponenten der Fußboden-Heizung verschwinden später im Estrich und sorgen langfristig als unsichtbare Wärmequelle im gesamten Boden für ein gesundes Raumklima mit Wohlfühlgarantie.



**uponor**  
simply more

## Modernisieren mit Uponor – Behaglichkeit, die sich rechnet!

Fragen Sie Ihren Fachhandwerker nach den vielen Uponor-Modernisierungsmöglichkeiten. Zum Beispiel:

### Minitec - die Fußbodenheizung für die sanfte Renovierung.

- Ideal für den nachträglichen Einbau bei Sanierungen
- Direkt auf Ihren Estrich, Fliesenbelag oder Holzboden verlegbar
- Minimaler Montageaufwand
- Kurze Aufheizzeiten
- Anschluss an bestehende Heizsysteme möglich

Mehr Infos unter [www.uponor.de](http://www.uponor.de)

**Jürgen Heitger**  
Ing. GmbH  
Tarpenring 25  
22419 Hamburg  
T 040 537 12 10

**Kagu**  
Heizungstechnik GmbH  
Robert-Koch-Straße 33  
22851 Norderstedt  
T 040 524 867 0

**August Kahl Heizungs-  
und Sanitärtechnik GmbH**  
Friedrich-Ebert-Str. 9  
22848 Norderstedt  
T 040 528 775 20

**Minitec - die Fußbodenheizung  
mit nur 10 mm Aufbauhöhe!**



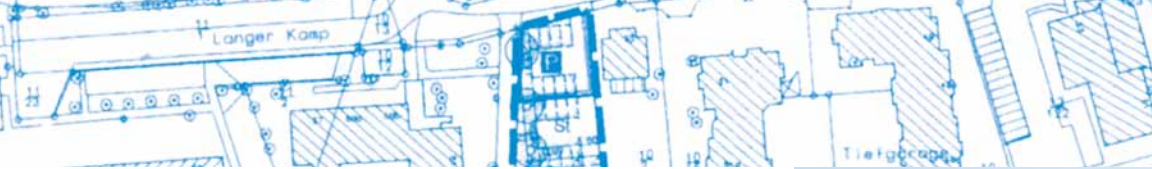
**TABELLE 2: ERRECHNUNG DER EIGENLEISTUNG ANHAND DURCHSCHNITTLICHER RICHTWERTE**

	Anteil an den Gesamt- Baukosten	Lohnkosten- anteil	Materialkosten- anteil	Maximum ge- sparter Lohn- kosten bezogen auf Gesamtbau- kostensumme
1. <b>Erdarbeiten</b> z. B. Aushub der Baugrube, von Fundamentgräben, Planierarbeiten, Lagerung und Abfuhr von Erdaushub	5 %	60 %	40 %	1 %
2. <b>Maurer-/Betonarbeiten</b> z. B. Erstellung von tragenden und nicht tragenden Wänden, Betonierung von Decken und Fundamenten etc.	35 %	60 %	40 %	
3. <b>Zimmerarbeiten</b> z. B. Errichten des Dachstuhles, von Leichtbauwänden, Anbringen von Dachlatten	4 %	50 %	50 %	
4. <b>Dachdeckerarbeiten</b> z. B. Eindecken des Daches, Verlegen und Vermauern von Firststeinen etc.	4 %	55–65 %	35–45 %	
5. <b>Glaser-/Schreinerarbeiten</b> z. B. Einbau von Fenstern, Türen, Holzfußböden etc.	9 %	35 %	65 %	3 %
6. <b>Elektroarbeiten</b> z. B. Verlegung von Strom-, Antennen- oder Telefonkabeln, Anlage von Lichtquellen, Klingelanlagen etc.	3–5 %	90–95 %	5–10 %	2 %
7. <b>Sanitär-/Heizungsinstallation</b> z. B. Leitungen und Rohre verlegen für Heizkörper, -kessel, Anschluss von Sanitäröbjekten etc.	15 %	45–55 %	45–55 %	5 %
8. <b>Putzarbeiten</b> z. B. Außen-, Innen-, Deckenputz etc.	6 %	75 %	25 %	
9. <b>Sonstige Arbeiten</b> z. B. Schlosserarbeiten, Fugen- und Abdichtungsarbeiten im Bad- oder Außenbereich	3 %	20 %	80 %	0,5 %
10. <b>Treppenbau</b> z. B. Einbau von Fertigtrepfen etc.	4 %	55–65 %	35–40 %	1 %
11. <b>Maler/Tapezierarbeiten</b> z. B. Streichen und Tapezieren von Decken und Wänden im Innern etc.	3 %	80 %	20 %	3 %
12. <b>Bodenbelag/Fliesen/Plattenarbeiten</b> z. B. Verlegen von Teppichen, Fliesen, Platten etc.	7 %	50 %	50 %	3,5 %
13. <b>Außenanlagen</b> z. B. Erdarbeiten, Verlegen von Geh- und Fahrwegplatten, Gartenanlagen etc.	2 %	45–55 %	45–55 %	1 %

**TABELLE 3: MUSTER ZUR ERRECHNUNG DES WERTES DER EIGENLEISTUNGEN**

Gewerk	Rechenmuster für die einzelnen Gewerke			Hinweis
1. Außenanlagen	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 1	Wert Ihrer Eigenleistung	
2. Bodenbelag-, Fliesen-, Plattenarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 3,5	Wert Ihrer Eigenleistung	
3. Dachdeckerarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme	Wert Ihrer Eigenleistung	s. u.
4. Elektroarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 2	Wert Ihrer Eigenleistung	
5. Erdarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 1	Wert Ihrer Eigenleistung	
6. Glaser-, Schreinerarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 3	Wert Ihrer Eigenleistung	
7. Maler- und Tapezierarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 2	Wert Ihrer Eigenleistung	
8. Maurer- und Betonarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme	Wert Ihrer Eigenleistung	s. u.
9. Putzarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme	Wert Ihrer Eigenleistung	s. u.
10. Sanitär-, Heizungsinstallation	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 5	Wert Ihrer Eigenleistung	
11. Sonstige Arbeiten, z. B. Schlosserarbeiten, Fugen-, Abdichtungsarbeiten	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 0,5	Wert Ihrer Eigenleistung	
12. Treppenbau	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme x 1	Wert Ihrer Eigenleistung	
13. Zimmererarbeit	Gesamtsumme der Baukosten/100	Zwischensumme	Wert Ihrer Eigenleistung	s. u.

Erklärung zum Hinweis „s. u.“: keine Bewertung der Eigenleistungen möglich, im Einzelfall selbst Betrag einsetzen!



mediaprint  
WEKA info verlag gmbh

w3blabor@photocase.de



Ein starkes  
Produkt braucht  
starke Partner.

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)



Kabelanlagen



Rohrleitungsbau



Kombinetze



Freileitungsbau



Beleuchtungsanlagen



Windparks



Kommunikationsnetze



Horizontal-Bohrsysteme

# IMD

**IMD Infrastrukturanlagen  
Montagedienstleistung GmbH**

**Kombi-Hausanschlüsse**  
Wir verlegen alle Anschlüsse für Strom,  
Gas, Telekommunikation, Wasser und  
Abwasser.

**Alles aus einer Hand.**

22851 Norderstedt  
Am Böhmerwald 84  
Tel. 040/52 98 30-47  
Fax 040/52 98 30-49

e-mail: [info@imd-gmbh.net](mailto:info@imd-gmbh.net) [www.imd-gmbh.net](http://www.imd-gmbh.net)

## Wir beraten Sie gerne



**Für das Durcheinander im  
neuen Haus sorgen Ihre Kinder.**  
Für die Ordnung in Ihren Finanzen wir.

Wirtschaft **Immobilien** Kommunen Zuschüsse

Wenn Sie Ihre Traumimmobilie gefunden haben, möchten Sie am liebsten sofort einziehen. Mit unserem **umfangreichen Knowhow** und unserer professionellen Finanzierung rückt Ihr Wunsch gleich ein Stück näher.

Wir beraten Sie gern – egal, ob es sich um einen **Neu- oder Altbau** oder eine **Modernisierung** handelt.

Rufen Sie uns an –  
wir freuen uns auf Sie!

**IB.Büro Norderstedt**  
Rathausallee 31  
Tel. 040 / 5 26 83 00



[www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de)

Ziele erkennen... Zukunft gestalten

### **Auf dem Weg zum Wohneigentum oder bei Modernisierung: Die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) hilft, Darlehen und Fördermittel richtig zu kombinieren**

Wer ein Haus bauen, erwerben oder modernisieren möchte, sollte sich vor Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss über die Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten des Landes und des Bundes informieren. Im Rahmen der **sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein** bietet die IB für den Neubau und Erwerb von selbstgenutzten Immobilien Förderdarlehen zu attraktiven Konditionen an. Darüber hinaus hält die IB aus ihren Mitteln ebenfalls interessante Finanzierungslösungen bereit. Zum Beispiel:

**IB.ImmoFlex.** Dieses Darlehen ist eine optimale, nachrangige Ergänzung der Hausbankenfinanzierungen und bietet zum Teil kostenlose Sondertilgungsmöglichkeiten.

Oder **IB.ImmoKonstant24**, das nach 24 Jahren vollständig zurückgezahlt ist und bis dahin eine immer gleich hohe Leistungsrate hat. Es besteht keinerlei Risiko, durch Zinsanpassung nach Ablauf einer kürzeren Zinsbindung für dieses Darlehen höhere Leistungsraten zahlen zu müssen.

Eine Kombination mit den Fördermitteln des Landes und des Bundes ist möglich, denn auch der Bund bietet über die KfW zinsgünstige Darlehen für verschiedene Förderprogramme an, die auch über die IB durchgeführt werden.

Mit der Dienstleistung **IB.WEGfinanz** ermöglicht die Investitionsbank Schleswig-Holstein erstmals allen Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) den Zugang zu günstigen KfW-Mitteln für energetische Maßnahmen an ihrer Immobilie. Mit IB.WEGfinanz müssen dringende Maßnahmen nun nicht mehr auf die lange Bank geschoben werden, denn durch die Möglichkeit der Einbindung günstiger KfW-Mittel erhöht sich die Investitionsbereitschaft der Mitglieder.

Kontakt: **IB.Büro Norderstedt**  
Rathausallee 31, 22846 Norderstedt  
Tel. (040) 5 26 83 00  
[www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de)





## GRUNDREGELN DER BAUFINANZIERUNG

1. Sammeln Sie Informationen z. B. über Hypothekenzinsen, Erwartung des zukünftigen Zinsverlaufs etc.
2. Überlegen Sie, über welche kapitalbildenden Sparverträge Sie verfügen (Bausparvertrag, Kapitallebensversicherung, sonstige Anlageformen), holen Sie den Rat eines unabhängigen Sachverständigen ein (z. B. Steuerberater) und lassen Sie sich von diesem erklären, wie sich Ihre Baufinanzierung – unter Verwendung des einen oder anderen Vertrages – zusammensetzen könnte.
3. Bilanzieren Sie ehrlich und rechnen Sie nichts schön, nur um sich bei den Verhandlungen mit der Bank in besonders gutem Licht zu zeigen – das hilft Ihnen langfristig nicht weiter, sondern programmiert spätere Schwierigkeiten vor! Trainieren Sie die Selbstanalyse anhand der beiden Formulare auf den folgenden Doppelseiten.
4. Vorsicht bei der Einrechnung Ihrer „Muskelhypothek“, wenn Sie nicht sicher sind, dass Sie die Arbeiten, die Sie selbst übernehmen wollen, fach- und termingerecht leisten können. Durch teure Nacharbeiten und Bauverzug zahlen Sie u. U. mehr drauf, als Sie eingespart haben.
5. Vergessen Sie in Ihrer Aufstellung auch nicht die Erwerbs- und Finanzierungsnebenkosten (Notar, Gericht etc.).
6. Wichtig ist es auch, die späteren Betriebsnebenkosten im Auge zu behalten, damit nicht auf einmal Mittel abfließen, deren Höhe Sie überrascht und zu stärkerem Sparen zwingt.
7. Denken Sie auch an Ihre übrigen finanziellen Verpflichtungen (Versicherungen, Vorsorgeaufwendungen, Fahrkosten etc.), die Sie weiterhin bedienen müssen.
8. Bedenken Sie, dass Ihr neues Eigenheim sicherlich größer ausfallen wird als Ihre bisherigen Mietwohnung – kalkulieren Sie deshalb Möbelkäufe ein. Für eine neue komfortable Küche und einen gut ausgestatteten Hobbyraum könnten sonst unerwartet hohe Beträge fällig werden.
9. Lassen Sie sich von Finanzierern nicht zum Vertragsabschluss drängen, schon gar nicht mit angeblich auslaufenden Vergünstigungen. Wer drängt, will nur verhindern, dass Sie Zeit zum Nachdenken gewinnen.
10. Versuchen Sie, wenn möglich, sogenannte Kombinationsfinanzierungen, die mit Ansparvorgängen gekoppelt sind, zu vermeiden. Lassen Sie besonders bei der Einrechnung von Fördermitteln größte Vorsicht walten.
11. Sie sind und bleiben, auch wenn Sie Berater konsultieren, der Architekt Ihrer Baufinanzierung – planen Sie deshalb das Haus aus Scheinen genauso sorgfältig wie das Haus aus Steinen.
12. Vergessen Sie bei all den Überlegungen eins nicht. Die rundum vollkommene Baufinanzierung gibt es nicht! Sie können nur versuchen, sich Ihrem persönlichem Optimum zu nähern. Bauherren müssen sich gegen Unglücksfälle auf der Baustelle und daraus resultierende Schadensersatzansprüche schützen.

## ❑ BAUHERREN-HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Die Bauherren-Haftpflichtversicherung schützt Sie vor den finanziellen Folgen von Haftpflichtansprüchen, die gegen den Bauherrn im Zusammenhang mit seinem Bauvorhaben gestellt werden.

Der Bauherr ist für Schäden, die Außenstehende durch seinen Bau erleiden, allein verantwortlich, obwohl in der Regel Architekten mit der Planung und Bauleitung und der Bauunternehmer mit der Durchführung des Baus beauftragt sind. Haftpflichtansprüche entstehen z. B. dadurch, dass ein auf

- Ihrem Grundstück spielendes Kind in einen nicht ordnungsgemäß abgedeckten Kanalschacht stürzt,
- ein Passant sich nachts an den nicht ausreichend abgesicherten, auf dem Gehweg gelagerten Baumaterial verletzt,
- ein Besucher bei der Besichtigung des Rohbaus vom ungesicherten Balkon fällt.

Ein Schild „Betreten verboten! Eltern haften für ihre Kinder!“ befreit Sie als Bauherrn nicht von Ihrer Sicherungspflicht des Bauvorhabens und vor möglichen Schadensersatzansprüchen!

## ❑ BAULEISTUNGSVERSICHERUNG

Ein Gebäude lässt sich bis zu seiner Fertigstellung kaum ausreichend gegen alle Gefahren absichern.

Die Bauleistungsversicherung schützt den Bauherrn vor finanziellen Verlusten durch unvorhergesehen eintretende Beschädigungen oder Zerstörungen der versicherten Bauleistung während der Bauzeit. Bereits vor Baubeginn an hat der Bauherr für Schäden, z. B. durch folgende Ursachen, selbst aufzukommen: höhere Gewalt und unabwendbare Umstände, außergewöhnliche Witterungseinflüsse, deren Folgen mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln vom Bauunternehmer nicht zu verhindern sind, unvorhergesehene Eigenschaften des Baugrundes und Handlungen unbekannter Personen, die zur Beschäftigung oder Zerstörung der Bauleistung führen können.

Nach der Abnahme trägt der Bauherr uneingeschränkt das Risiko bis zur Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens. Hierzu gehört insbesondere das Diebstahlsrisiko fest mit dem Gebäude verbundener Bestandteile.

## ❑ HAUS- UND GRUNDSTÜCKSHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Die Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung bezweckt die Abdeckung von Haftpflichtansprüchen, die sich aus dem Besitz eines Hauses oder Grundstückes ergeben, und wird nach Abschluss der Bauarbeiten – bis dahin schützt die Bauherren-Haftpflichtversicherung – erforderlich. Der Abschluss einer Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung ist allerdings dann entbehrlich, wenn es sich um ein vom





# Bauausführung

Besitzer allein bewohntes Einfamilienhaus oder auch eine Eigentumswohnung handelt und diese zu keinen anderen als Wohnzwecken verwendet wird. In diesen Fällen besteht

## ❑ GEWÄSSERSCHADEN-HAFTPFLICHT

Die Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung schützt gegen Haftansprüche aus Personen-, Sach- und Vermögensschäden durch Gewässerschäden.

## ❑ PRIVAT-HAFTPFLICHT

Die Privat-Haftpflichtversicherung ist die wichtigste Versicherung nach der Bauphase und versichert gegen berechnete Ansprüche von Personen, die auf Ihrem Grund und Boden zu Schaden kommen. Bei vermietetem Eigentum wird eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht benötigt.

## ❑ HAUSRATVERSICHERUNG

Diese Versicherung deckt den kompletten Hausrat wie Möbel, Gardinen, Fernseher, Werkzeug, Kleider gegen Feuer, Einbruchdiebstahl, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Die Glasversicherung deckt dabei die gesamte Verglasung Ihres Haushaltes.

## ❑ GESETZLICHE UNFALLVERSICHERUNG

Die Bau-Berufsgenossenschaften sind Träger der gesetzlichen Unfallversicherung. Gegen Arbeits- und

Wegeunfälle sind alle an einem Eigenheimbau, auch Verwandte, Freunde und Nachbarn, die aus Gefälligkeit helfen, automatisch über die Bau-Berufsgenossenschaft (BauGB) unfallversichert.

Die Bauherren können sich bei der Berufsgenossenschaft freiwillig versichern. In jedem Fall sind sie aber verpflichtet, das Bauvorhaben der örtlich zuständigen Bau-Berufsgenossenschaft anzumelden.

Unter Umständen kann auch ein Bau durch die Helfer gefährdet sein. Der Bauherr ist deshalb verantwortlich für die Auswahl der Helfer und haftet für die Schäden, die diese am Bau verursachen.

Weder die Privathaftpflicht noch die Bauherrenhaftpflicht kommen für Schäden auf, die nicht professionelle Helfer verursachen. Die Bauberufsgenossenschaft übernimmt jedoch gegen einen Beitrag im Falle eines Unfalles die Kosten für die Heilbehandlung, für berufsfördernde soziale Leistungen und Kosten, die bei Pflegebedürftigkeit anfallen.

Sollte nach einem Unfall die Erwerbsfähigkeit gemindert sein, wird eine Verletztenrente gezahlt. Für den Anspruch dieser Leistungen ist eine genaue Angabe der von den Helfern geleisteten Arbeitsstunden bei der Berufsgenossenschaft erforderlich.

## Der Weg zum schöneren Wohnen!



**Bodenbeläge • Parkett • Polsterei • Gardinen  
Malerarbeiten • Sonnenschutz • Markisen**

Alter Kirchenweg 8-10 · 22844 Norderstedt    Filiale Nahe: Segeb. Str. 34, 23866 Nahe  
☎ 040/52 19 71-0 · www.suhr-raum.de    ☎ 04535/29 79-06 · www.suhr-raum.de

- Parkplätze finden Sie bei uns direkt vor der Tür -

# Wohnraum lebendig gestalten



**PAUL BALK**  
Malermeister  
Meisterbetrieb seit 1951



Maler- und Lackiererarbeiten, Fassadenbeschichtung,  
Farbgestaltung, Dekorations- und Tapezierarbeiten,  
Fassaden-Vollwärmeschutz und Bodenbelagsarbeiten

Segeberger Chaussee 143  
22851 Norderstedt

Telefon: 040 - 52415 70  
Telefax: 040 - 52415 20

# Klischat

GmbH



**Bau + Möbeltischlerei · Innenausbau  
Fenster · Türen · Sonderanfertigungen**

Schierkamp 10 · 22848 Norderstedt  
Fax 040/528 25 18

**523 29 19**

# Die Küchen-Manager

BEIM KÜCHENKAUF IST SERVICE NICHT GLEICH SERVICE.  
BEI EINER TRAUMKÜCHE KOMMT ES AUF DIE DETAILS AN



In der Regel heißt Service beim Küchenkauf das Liefern und Montieren der Möbel und das Anschließen vorhandener Geräte. Mancher Anbieter nennt das gar Komplettmontage. Doch für anspruchsvolle Küchenkunden ist das nur die Basisversorgung. Was tun, wenn die ganze Küche mal richtig umgekrepelt werden und ein neues Lebens- und Kochgefühl Einzug halten soll? Da müssen Wasser- und Stromanschlüsse verlegt werden, oder eine Abzugshaube mit Entlüftung nach außen soll dazukommen. Auch eine Veränderung des Grundrisses mag gewünscht werden, damit die Küche zum Ess- und Wohnbereich geöffnet werden kann und eine Kücheninsel Platz findet. Aus der Küchenrenovierung wird ein Bauvorhaben.

**Derart komplexe Wünsche sind mit Möbeltausch nicht zu realisieren.** Doch wer will sich nach dem Kauf einer Traumküche selbst mit den Handwerkern herumschlagen? Manche Anbieter übergeben dem Kunden eine Liste zuverlässiger Handwerksbetriebe. So bleibt einem aber der Koordinierungsaufwand und manch schmerzliche, kostspielige und zeitraubende Erfahrung nicht erspart. Bei Eingriff in den Grundriss werden gar Architekt und Statiker benötigt. Wer jetzt denkt, dann sollte man doch gleich auf derartige Projekte ganz verzichten, der enthält sich selbst das Beste vor – nämlich eine perfekte Küche. Und es gibt eine Lösung: Die Küchen-Manager.

**„Wer die typische Reihenhausküche 2,50 mal 2,50 Meter hat, der muss auf eine zum Ess- und Wohnbereich offene Küche oder andere Umgestaltungen wie zusätzliche Sitzmöglich-**

**keiten oder eine Kücheninsel nicht verzichten“**, erläutert Christian Richters, Mitinhaber von Creativ Küchen Design in Itzstedt – und vergisst nicht zu betonen, dass man dabei keine Angst zu haben braucht, dass das Unmengen von Zeit, Nerven und Geld kostet. Die Abhilfe heißt kurz Wohnwerkstatt – ein Team aus fünf Fachhandwerksbetrieben, mit dem Creativ Küchen Design fest zusammenarbeitet. Er und seine Kollegen sind die Küchen-Manager, die schon bei der Planung der Küche an die Anforderungen für den Einbau und die Abläufe denken. Natürlich schaut er sich die alte Küche vorher an, fragt Wünsche ab und weist auf Auffälligkeiten hin. Auch gute Ideen und Tipps darf der Kunden erwarten. So entsteht die Küche, die gefällt und sich später problemlos bauen lässt. Auch eine aufwendige Renovierung dauert so selten länger als zehn Tage. Für die Übergangszeit wird eine Pantryküche – ein mobiler Küchenblock – zur Verfügung gestellt. Das Leben muss ja weitergehen.

**Hat der Kunde sich für eine Küche entschieden, treffen sich Küchen-Manager und die beteiligten Handwerker vor Ort, planen das Vorhaben minutiös und klären alle Fragen, die sonst erst auftreten, wenn die Baustelle voll im Gang ist.** Das beugt Verzögerungen vor, die sich leicht zu Tagen und Wochen aufschaukeln können. Auch Trocknungs- und Ruhezeiten werden gleich terminiert. Sollte doch mal ein Problem auftauchen, koordinieren die aufeinander eingespielten Betriebe das entweder schnell selbst miteinander oder der Küchen-Manager greift im Hintergrund ein. Der Kunde bemerkt davon oft gar nichts. Die fehlende Konkurrenz des Teams untereinander

sorgt auch dafür, dass Lösungen für Probleme gefunden werden, statt nur den Schuldigen zu suchen.

**Die Montagekosten werden getrennt von der Küche kalkuliert und in einer praktischen Übersicht ausgewiesen. So bleibt das Projekt für den Auftraggeber transparent und nachvollziehbar.** Dennoch arbeitet Creativ Küchen Design nicht als Generalunternehmer, erhält auch keine Provision. Der Bauherr gibt den Auftrag direkt an den betreffenden Handwerker und erhält von dort später die Rechnung. Aber wer kann schon einen Kostenvoranschlag auf Vollständigkeit prüfen oder die Angemessenheit von Kosten einschätzen? Und wenn doch etwas schiefgeht und Ärger droht? Kunden von Creativ Küchen Design lehnen sich dann entspannt zurück. Das erledigt alles ihr Küchen-Manager.

**Kunden in Hamburg müssen sich wegen der Anfahrtswege keine Sorgen machen, da durch die Koordinierung überflüssige Fahrten entfallen und die Leistungen der Betriebe aus dem Landkreis Segeberg durchschnittlich günstiger kalkuliert werden können.** Und Christian Richters begrüßt es sogar, wenn die Kunden Kostenvergleiche anstellen: Glaubwürdigkeit und Unabhängigkeit sind oberstes Gebot.

## Creativ Küchen Design GmbH

Schafskoppel 1, 23845 Itzstedt

Nicht zu verfehlen:

Das Studio liegt direkt an der B 432

Tel. (0 45 35) 29 92 00 oder

[www.creativ-kuechen-design.de](http://www.creativ-kuechen-design.de)

## TROCKENBAU

Marlon Herrmann

Wakendorferstraße 14, 24629 Kisdorferwohld

Tel. (0 41 94) 98 77 25

## ELEKTRO

Elektrotechnischer-Service Busack & Fischer GmbH

Holstenstraße 1, 24641 Sievershütten

Tel. (0 41 94) 98 11 03

## WASSER

Nils Larsson

Sanitär- und Heizungstechnik, Klempnerei

Hauptstraße 169, 22889 Tangstedt

Tel. (0 41 09) 55 43 11

## FLIESEN

Marc Pries, Fliesenlegermeister

Auf dem Kamp 16, 23867 Tönningstedt

Tel. (0 45 37) 1 83 95 85

## MALER

Michael David, Malermeister

Beckersbergstraße 80 A, 24558 Henstedt-Ulzburg

Tel. (0 41 93) 76 29 80

**LEICHT**  
**BLANCO**  
**SIEMENS**



Für Generationen ein Zuhause



Foto: © Heike Heuchert

Wohnungsunternehmen

# Plambeck

Mietwohnungen

Gewerbeflächen

Seniorenwohnungen

Eigentumswohnungen

Niedrigenergie-Häuser

Service-Appartements

Ochsenzoller Straße 147 · 22848 Norderstedt · Telefon 040. 5 23 02-0 · Fax 040. 5 23 02-211  
[www.plambeck.com](http://www.plambeck.com) · [wobau@plambeck.com](mailto:wobau@plambeck.com)

verwalten, vermieten, verkaufen

*Kompetenz  
seit mehr  
als 30 Jahren!*

isn in Norderstedt  
040.5353550 · [isn-online.net](http://isn-online.net)



## BAU & GARTEN MAXIMUM



Plambeck OBI  
BAU & GARTEN MAXIMUM

Niendorfer Straße 85, 22848 NORDERSTEDT, Telefon 040/523 00-1

[www.plambeck-baustoffe.de](http://www.plambeck-baustoffe.de)