

Planen und  
Bauen

Modernisieren  
Sanieren  
Energiesparen

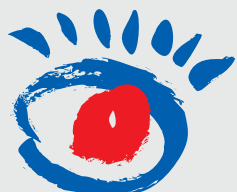
Bauplanungsrecht

Ansprechpartner



# Aurich

Informationen für den Hausbau



ich seh dich in Aurich



OSTFRIESLAND

Wir beraten Sie gerne

# Redenius und Peters Gbr

Fliesen – Platten – Mosaik – Terrassenanlagen  
Innenausbau – Trockenbau – Fenster – Türen – Laminat  
Badezimmer – WC – Duschräume sanierung – Sanitärartikel  
Isolierarbeiten aller Art – Dach- und Hohlraumisolierung

**Achterweg 28 · 26624 Südbrookmerland**  
**Telefon: 0170/3502150 · Fax: 04942/578414**

*Partner für  
schlüsselfertiges Bauen*  
**georg janssen** G  
m  
b  
H  
bauunternehmen - dachdeckerbetrieb - zimmerei - immobilien



... und das ist neu bei uns:

**janssen's**  
**BläckTon Haus** ... bezugsfertig  
innerhalb 4 Wochen

OI Streek 14 – 26607 Aurich-Tannenhausen  
e-mail: [info@janssen-bauunternehmung.de](mailto:info@janssen-bauunternehmung.de)

Telefon: 04941-97170 Telefax 04941-72146

Internet: [www.janssen-bauunternehmung.de](http://www.janssen-bauunternehmung.de)

# Grußwort des Bürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
verehrte Bauinteressentinnen und Bauinteressenten!

Wer schon einmal einen Neubau, Um-/Anbau oder die Sanierung eines Gebäudes durchgeführt hat, weiß, wie viele finanzielle und planungstechnische sowie planungsrechtliche Schritte notwendig sind, um sein Vorhaben möglichst schnell und unbürokratisch durchführen zu können.

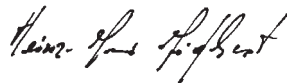
Die vorliegende Bauinformationsbroschüre der Stadt Aurich wird insbesondere Bauwilligen, die sich zum ersten Mal mit einem Bauvorhaben befassen, hilfreicher Leitfaden sein und Ihnen das Bauen damit wesentlich erleichtern. Informationen zu den einzelnen Bauphasen sind in diesem Ratgeber übersichtlich und verständlich dargestellt.

Darüber hinaus sind meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerne bereit, Ihre Fragen umfassend und kompetent zu beantworten bevor unliebsame Überraschungen auftreten.

Mein Dank geht an alle Firmen, die mit Ihrer Werbeanzeige dazu beigetragen haben, diese Broschüre zu erstellen.

Ich freue mich, wenn Sie in Aurich Ihren Traum von einem Ein- oder Mehrfamilienhaus oder anderen Bauobjekt realisieren werden und meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Verfügung.

Für Ihre Bauvorhaben wünsche ich Ihnen eine glückliche Hand und viel Erfolg!



Heinz-Werner Windhorst  
Bürgermeister der Stadt Aurich



# 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.

Architekturbüros	5, 17
Architekturrecht	9
Bauingenieur.	5
Bauklempnerei.	11
Baumarkt	3
Baurecht.	9
Bausanierung	3
Bausparen	11
Baustoffe.	3, 11, 23, 27
Bautenschutz	27
Bauunternehmen	U 2, 3, 9, 17, 23
Bosch-Service	27
Brandkasse	11
Dach.	9
Dachdeckerarbeiten	U 2, 17
Elektro-Technik.	27
Energieberatung	17
Energiesparen.	17, U 3
Energieversorgung	U 4
Fassadenschutz.	27
Fenster	3
Fertigbeton.	3
Fliesen	U 2, 43

Fußböden	11
Gartengestaltung	3
Gartenhäuser-Blockhäuser.	23
Gartenplanung	3
Heizung-Sanitär	11, 23
Holzrahmenbau.	17
Immobilien.	U 2, 11
Ingenieurbüros	5, 17
Malerei	5
Parkett	11
Planungsbüro	U 3
Sanieren	3
Sanitär	U 2, 11, 23
Schlüsselfertiges Bauen	23
Solartechnik	9
Stahlbetonfertigteile	3
Steuerliche Beratung.	23
Telekommunikation	U 4
Tischlerei.	5, 23, 27
Türen	43
Überdachungen.	4
Umwelt- und Klärtechnik	5
Verbraucherzentrale.	17
Verkehrsrecht	9
Versicherung	11
Wintergärten.	3, 4, 27
Zimmerei	U 2

U = Umschlagseite



Blandorfer Straße 31 · 26524 Hage-Blandorf  
 Telefon (0 49 36) 91 40 26 · Telefax (0 49 36) 91 40 27  
 Internet: [www.ewetel.net/~der.garten/](http://www.ewetel.net/~der.garten/) · E-Mail: [der.garten@ewetel.net](mailto:der.garten@ewetel.net)

# VETRA BETON

Hasseburger Straße · 26603 Aurich  
 Telefon (0 49 41) 93 90-0  
[www.vetra.de](http://www.vetra.de)

Bauausführung  
 Planung – Zeichnung  
 Statik



Bauunternehmen Coners GmbH  
 Linienweg 9 · 26607 Aurich/Plaggenburg · Telefon 0 49 41/77 41  
 Telefax 0 49 41/7 14 80 · [www.coners.de](http://www.coners.de) · [a.coners@coners.de](mailto:a.coners@coners.de)

Mit Profis bauen!



Wintergärten  
 Fenster  
 Haustüren



Machen Sie mehr daraus -  
 am besten gleich von Anfang an!

Pollmann & Renken GmbH · Jadestr. 3 · 26605 Aurich  
 Tel. 0 49 41 / 17 91 0 · Fax 17 91 30 · [www.pollmann-renken.de](http://www.pollmann-renken.de)

Kompakt und  
 doch großzügig!

Informieren Sie sich  
 über unsere vielfältige  
 Angebotspalette!



Georg Buss

Bauunternehmung  
 Dachdeckung



Ihr Partner am Bau!  
 Von der Planung bis  
 zur Fertigstellung!

Hinterfenkenweg 8 · 26629 Strackholt  
 Tel.: (04946) 624 · Fax (04946) 18 85  
 E-Mail: [georgbussbau@t-online.de](mailto:georgbussbau@t-online.de)

## BAUEN, AUSBAUEN, RENOVIEREN?

Baustoff-Union ist genau der richtige Partner für Sie. Garantiert finden Sie bei uns die richtigen Baustoffe, Bauelemente und Markenartikel im Heimwerkerbereich. Dazu eine fundierte Beratung und Informationen vom Fachmann sowie viele exklusive Service-Leistungen.

**BAUSTOFF-UNION**  
 BAUZENTRUM AURICH

Raiffeisenstr. · 26603 Aurich · Tel. 04941 9331-0



# Inhaltsverzeichnis

Grußwort der Bürgermeisterin .....	1	1.6.4	Sonstige Nebenkosten .....	13
Branchenverzeichnis .....	2	1.6.5	Checkliste Grundstücks- / Hauskauf .....	13
<b>1. Grundstücksbeschaffung und Bauplanung</b>		1.7	Bauplanung und Leistungsvergabe .....	13
1.1 Bauen oder Kaufen? .....	7	1.7.1	Auswahl des Architekten Planers, Architektenvertrag .....	13
1.2 Altbau oder Neubau? .....	7	1.7.2	Leistungsumfang des Architekten, Planers	14
1.3 Eigentumswohnung oder Haus? .....	7	1.7.3	Höhe des Honorars .....	14
1.4 Was kann ich mir leisten? .....	8	1.7.4	Umfang der Haftung .....	15
1.5 Das Grundstück .....	8	1.8	Anschlussleitungen und Installationen .....	15
1.5.1 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit .....	8	1.9	Vergabe der Bauleistungen – Was ist BGB, VOB? .....	16
1.5.2 Prüfliste für den Grundstückskauf .....	8	1.10	Kostenübersicht – detailliert und realistisch?	18
1.5.3 Grundstückserwerb .....	10	1.11	Neubaugelände in Aurich .....	18
1.5.4 Grundstückswerte/Bodenrichtwerte .....	12			
1.6 Grundstücksnebenkosten .....	12	<b>2. Das Bauplanungsrecht</b>		
1.6.1 a) Erschließungsbeiträge .....	12	2.1	Das Planungsrecht .....	20
b) Straßenausbaubeiträge .....	12	2.1.1	Der Flächennutzungsplan .....	20
c) Kanalbaubeiträge .....	12	2.1.2	Der Bebauungsplan .....	20
1.6.2 Notarkosten .....	13	2.1.3	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan .....	21
1.6.3 Grunderwerbssteuer .....	13	2.1.4	Bauen ohne Bebauungsplan .....	21

Fortsetzung auf Seite 6



# Hermann Schmidt GmbH

Friesenstr. 2 - 26632 Ochtersum - Tel. 04928 / 912072 - Fax 912071

• Fenster • Türen • Wintergärten • Markisen • Plissees • Terrassenüberdachung  
• Rolläden • Zimmertüren • Vordächer • Glasreparaturen • Fliegengitter

Ehemals: Ravelling & Schmidt

Internet: [www.fenster-schmidt.de](http://www.fenster-schmidt.de) - E Mail: [info@fenster-schmidt.de](mailto:info@fenster-schmidt.de)



Fenster  
machen  
Häuser



# Ammermann GmbH

## Umwelt – und Klärtechnik

Neubau - Umbau - Nachrüstungen  
Service und Wartungen

### Festbett- und SBR-Verfahren

nach DIN 4261 mit Bauartzulassungen für Hauskläranlagen

Zertifiziertes Fachunternehmen für Wartungen von Kleinkläranlagen

Am Dobben 12 · 26639 Wiesmoor

Tel. 0 49 44-60 60 u. 91 46 26 · Fax 0 49 44-60 61 u. 91 48 49

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

**Helmut Kampen**

Malermeister

Fußboden-Verlegearbeiten

Reparaturverglasung

Ausführung  
sämtlicher Malerarbeiten

Moorweg 111 · 26605 Aurich · Tel.: 0 49 41/6 45 02 · Fax 0 49 41/99 13 61

**Evert Hinrichs**

Tischlerei + Innenausbau  
Fenster - Türen - Treppen - Wintergärten

26607 AURICH · Landratsholz 19

Leerer Landstraße 75 (Betrieb)

☎ 049 41/7 15 91 und 25 58 · Fax 049 41/7 33 57

**www.Hausbau-kreativ.de**

Profis am Bau...

Planen - Bauen - Energiesparen

- Planung, Statik, Energiepass, Vor-Ort-Energieberatung
- Ausführung aller Erd-, Mauer-, Beton- & Zimmererarbeiten
- schlüsselfertiger Neubau, Altbaumodernisierung, Denkmalschutz

Ein gut eingespieltes Team

Architekturbüro Busker Bauunternehmen A. Bruns, Warsingsfehn  
Großfehn - 04943/990441 D. Schön, Firrel

**Ingenieur-Büro-Boelsen**

Planung - Statik - Bauaufsicht

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Neutorstraße 47

26721 Emden

Tel.: 04921 / 589477

Fax: 04921 / 589478

&

An der Alten Schule 33

26487 Negenmeerten

Tel.: 04977 / 991061

Fax: 04977 / 991060

# Inhaltsverzeichnis

2.1.4.1	Der unbeplante Innenbereich	21
2.1.4.2	Außenbereich	21
2.2	Naturschutz bei Bauvorhaben	22
2.2.1	Eingriffsregelung	22
2.2.2	Naturschutz	24
2.3	Bauland-Umlegung	25

---

## 3. Bauordnungsrecht

3.1	Allgemeines	26
3.2	Begriffe	26
3.3	Genehmigungspflicht von Baumaßnahmen	26
3.4	Genehmigungsfreie Baumaßnahmen	26
3.5	Genehmigungsfreie Wohngebäude	28
3.6	Genehmigungspflichtige Bauvorhaben	29
3.7	Bauvoranfrage	29
3.8	Bauantrag	29
3.9	Baugenehmigung	30
3.10	Baugenehmigungsgebühr	30
3.11	Nachbarrechte / Nachbarbeteiligung	30
3.12	Werbeanlagen	30
3.13	Sonstiges öffentliches Baurecht	31
3.14	Verstöße gegen das Baurecht	31
3.15	Bauabnahmen	31
3.16	Abgeschlossenheitsbescheinigung	31
3.17	Baulasten	32
3.18	Allgemeine Hinweise zum Erwerb, Aus- oder Umbau und Modernisierung von Immobilien	32

## 4. Modernisieren – Sanieren – Energiesparen

4.1	Der Energiepass	33
4.1.1	Energiekennzahl berechnen	33
4.1.2	Gesetzliche Bestimmungen	34
4.1.3	Wichtige Nachrüstpflichten	34
4.2.	Energetische Gebäudesanierung	34
4.2.1	Grundlagen	34
4.2.2	Keller dämmen	35
4.2.3	Außenhülle dämmen	36
4.2.4	Innendämmung der Fassade	37
4.2.5	Dämmung des Daches	37
4.2.6	Fenster/Rollläden	38
4.2.7	Blower-Door-Test	38
4.3.	Haustechnik	39
4.3.1.	Heizungsanlagen	39
4.3.1.1	Ölheizungen	39
4.3.1.2	Erdgasheizungen	39
4.3.1.3	Elektroheizungen	40
4.3.1.4	Holzheizungen	40
4.3.1.5	Erdwärmennutzung	40
4.3.2.	Warmwasserbereitung	41
4.3.3.	Sonnenkollektoranlagen	41
4.3.4.	Photovoltaikanlagen	42
4.4	Einbruchschutz	43

---

5.	Ansprechpartner der Stadtverwaltung Aurich zum Thema „Bauen, Umbauen, Modernisieren“	44
----	---	----



# 1. Grundstücksbeschaffung und Bauplanung

## 1.1 Bauen oder Kaufen?

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt und damit billiger ist oder man läßt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung das ein oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das "Selberbauen" ebenfalls günstiger werden.



Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist. Bauen Sie ein Haus und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann dann wegen der bereits laufenden Finanzierungskosten teuer werden. Die Lage ist oft der entscheidende Grund für einen Hauskauf. Freie Bauplätze in zentralen Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen oftmals am Rand der Städte und Ortschaften und haben zum Teil noch

wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da meistens nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

## 1.2 Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern.

## 1.3 Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meistens ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her meistens günstiger als ein freistehendes Haus in vergleichbarer Lage. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen.

Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder dagegen weniger Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft und die eigene Garage bietet auch Platz für Fahrräder und das Motorrad.

Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die Wohnung befindet sich meistens jedoch in einer zentralen Lage. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.



# 1. Grundstücksbeschaffung und Bauplanung

## 1.4 Was kann ich mir leisten?

	€ je Monat
<u>Einnahmen</u>	
Nettoverdienst Ehemann	_____
Nettoverdienst Ehefrau	_____
Kindergeld	_____
Sonstige Einkünfte	_____
Summe der Einkünfte	_____
<u>Ausgaben</u>	
Haushaltsmittel inkl.	_____
Lebensmittel, Frisör, Kleidung usw.	_____
Autokosten inkl. Benzin, Reifen, Reparatur	_____
Wohnnebenkosten inkl.	_____
Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren usw.	_____
Urlaub	_____
Sonstiges	_____
Sicherheitszuschlag 5 bis 10%)	_____
Summe der Ausgaben	_____
Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen (steht für die Darlehensraten zur Verfügung)	_____

## 1.5 Das Grundstück

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem "freien Markt", über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Hilfestellung bietet dabei ein Blick in örtliche Bebauungspläne bei der Abteilung Planung in der Stadtverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

**1.5.1 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit**  
Grundstückskaufinteressenten sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (Abteilung Planung) erkundigen, ob das Grundstück nach dem Planungsrecht und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist. Oder, es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

### 1.5.2 Prüfliste für den Grundstückskauf

- Bebaubarkeit (Bebauungsplan einsehen, ggf. Bauberatung vereinbaren)
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- gestalterische Festsetzungen
- Überbaubarkeit
- Bauweise
- Nutzungsart
- Wegerechte
- Nutzungsrechte Fremder

### Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die ein Grundstück an öffentliche Straßen und Infrastruktur anschließen, ist ein Grundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Die Abteilung Planung der Stadtverwaltung gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von

## Stets zu Ihren Diensten



### Lefering Solartechnik GmbH & Co. KG

26603 Aurich  
Telefon 0 49 41 - 58 19  
Telefax 0 49 41 - 6 14 21  
info@mossau-solar.de

### Anwaltskanzlei Fliege & Rybacki



Schwerpunkte u. a. öffentliches und privates  
Baurecht und Verkehrsrecht [www.anwalt-fliege.de](http://www.anwalt-fliege.de)

Esenser Strasse 12  
26603 Aurich

Tel.: 0 49 41 / 97 32 82  
Fax: 0 49 41 / 96 98 70

Wir helfen Ihnen bei allen Rechtsfragen rund ums Bauen  
(Privates Baurecht und Architektenrecht)

Rechtsanwälte

*M. Sichtermann • J. Wegner • Dr. jur. A. Strehlau-Weise*

- zugelassen bei allen Amts- und Landgerichten und beim Oberlandesgericht Oldenburg -  
Hafenstr. 12 · 26603 Aurich · Tel.: 0 49 41 - 41 81 oder - 42 82 · Fax: 0 49 41 - 6 23 36 oder - 6 76 78  
e-mail: info@sichtermannpp.de · homepage:www.sichtermannpp.de



### JANSSEN-BAU GmbH Planen & Bauen

26605 Aurich  
Extumer Weg 64  
Tel. 0 49 41/99 82-23  
Fax 0 49 41/99 82-24



- NEUBAUTEN
- AN- UND UMBAUTEN
- SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN

# 1. Grundstücksbeschaffung und Bauplanung

Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist usw.) - aber erst eine Bauvoranfrage oder ein Bauantrag verschaffen Ihnen rechtsverbindlich Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Zu berücksichtigen sind z.B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück; oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt.

## 1.5.3 Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei moorigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die die Baukosten erhöhen. Erste Auskünfte erhalten Sie von Nachbarn, von Baugeschäften am Ort oder von der Stadt.

## Mit Durchblick in die eigenen vier Wände – jetzt oder nie!

Mit dem BHW BauDarlehen finanzieren Sie sofort, unkompliziert und günstig. Langfristige Zinssicherheit zu besonders günstigen Konditionen.

BHW ServiceCenter · Julianenburger Straße 7, 26603 Aurich  
Andreas Arends 04941 - 910022 Benjamin Hakbilir 04941 - 910031  
Michael Hofeditz 04941 - 910031 Albert Lühring 04941 - 910023

Rufen Sie uns einfach an!



## Sie wollen ein Haus bauen, kaufen oder verkaufen?

Die Experten von BHW Immobilien haben ständig Top-Angebote und unterstützen Sie in allen Fragen zur Realisierung Ihres Immobilienwunsches.

BHW Immobilien GmbH · Julinenburger Straße 7, 26603 Aurich  
Team Wilfried Schnarrelt · wilfried.schnarrelt@bhw-immobilien.de  
Telefon 04941 - 910026 · Fax 910030 · Mobil 0151 - 17372740

## TOP-Schutz rund um die Familie und den Betrieb!

## Von uns, der BRANDKASSE.



Heizung  
Bauklempnerei  
Rohrreinigung



Sanitär  
Kernbohrungen  
Kundendienst

26603 Aurich · Finkenburgweg 10  
Tel. 04941-5835 · Fax 04941-3257

## Parkett · Kork · Linoleum Teppichböden · PVC-Beläge

Wir liefern und verlegen Marken-Qualitäten führender Hersteller und halten ständig Sonderangebote für Sie am Lager!

Ihr Fußbodenfachberater

## FUBAU

26603 Aurich · Fockenbollwerkstraße 8  
Tel. 049 41/39 15 · Fax 049 41/668 12 · eMail: fubau@ewetel.net

**B** Beenen  
IMMOBILIEN

**B** Beenen  
BAUSTOFFE

hagebaumarkt



Hoheberger Weg 2  
26603 Aurich  
Telefon (0 49 41) 42 51

Dreekamp 2  
26605 Aurich  
Telefon (0 49 41) 60 80

Dreekamp 2  
26605 Aurich  
Telefon (0 49 41) 60 82 00



# 1. Grundstücksbeschaffung und Bauplanung

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück herum in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man in der Abteilung Planung der Stadtverwaltung erfahren, ob in der Nähe z. B. eine Straße oder ein Gewerbegebiet geplant sind. Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme aufnehmen können. Achten Sie ggf. auch darauf, ob Nachbargebäude oder hohe Bäume Schatten auf das Haus werfen.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere "Kaufformen" z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In diesem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

**1.5.4 Grundstückswerte / Bodenrichtwerte**  
Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften Aurich (ehemals Katasteramt Aurich), Oldersumer Straße 48, Telefon: 0 49 41/17 60. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die eine erste Übersicht für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert



stellt jedoch nicht unbedingt den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken in attraktiver Lage erheblich mehr.

## 1.6 Grundstücksnebenkosten

Zu dem Grundstückspreis kommen noch Nebenkosten hinzu.

### 1.6.1 a) Erschließungsbeiträge

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen Sie mit Erschließungsbeiträgen rechnen.

### b) Straßenausbaubeiträge

Liegt Ihr Kaufobjekt (bebaut / unbgebaut) an einer bereits ausgebauten Straße, so müssen Sie evtl. für Verbesserungs- / Erneuerungsmaßnahmen mit Straßenausbaubeiträgen rechnen.

### c) Kanalbaubeiträge

Ist Ihr Kaufobjekt noch nicht an der zentralen Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, so müssen Sie noch mit Kanalbaubeiträgen rechnen.

Die Abteilung Bauverwaltung der Stadt Aurich informiert Sie über diese evtl. Beitragsverpflichtungen.

### 1.6.2 Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,0 % und 1,5 % des im Grundstückskaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreises.

### 1.6.3 Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer wird vom Finanzamt ebenfalls vom im Grundstückskaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreis berechnet und beträgt 3,5 % dieses Kaufpreises. Es wird empfohlen, die vom Finanzamt in Rechnung gestellte Grunderwerbssteuer umgehend zu zahlen, damit die für die weitere Bearbeitung des Grundstückskaufvertrages erforderliche Grunderwerbssteuerunbedenklichkeitsbescheinigung erteilt und dem Notar übersandt werden kann! Ohne diese Bescheinigung ist eine Eigentumsumschreibung im Grundbuch nicht möglich.

### 1.6.4 Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so sind die Vermessungsgebühren aufzubringen.

Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt eine Provision an.

Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages müssen Sie Gebühren bei der Gemeinde oder Stadt zahlen.



### 1.6.5 Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig	
			Geschäft
			Bushaltestelle
			Ärzte
			Öffentliche Verkehrsmittel
			Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
			Garten
			Grundstücksgröße
			Zentrale Lage
			Freizeitangebote

## 1.7 Bauplanung und Leistungsvergabe

### 1.7.1. Auswahl des Architekten /Planers, Architektenvertrag

Bei dem Verhältnis zu Ihrem Architekten/Planer kommt es darauf an, dass Sie eine Vertrauensbasis schaffen. Der Architekt/Planer ist die zentrale Figur bei jedem Bauvorhaben. Sie können ihn nicht sorgsam genug auswählen.

Suchen Sie sich einen Architekten oder Planer aus, der

- üblicherweise Wohnhäuser plant
- bereit ist, Ihnen seine Entwürfe von vergleichbaren Bauprojekten vorzuzeigen
- die Gewähr dafür bietet, dass nach sorgfältiger Planung keine unerwarteten Mehrkosten bei der Bauausführung auf Sie zukommen.

Es empfiehlt sich, einen Architektenvertrag abzuschließen.

Weil Sie Ihren Architekten/Planer schon mangels Sachkenntnis nicht auf Schritt und Tritt kontrollieren



# 1. Grundstücksbeschaffung und Bauplanung

können, ist die Vergabe letztlich Vertrauenssache. Wenn Sie aber ganz sicher gehen wollen, so gehen Sie am besten nach der Devise vor: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser!

Bevor Sie mit dem Architekten/Planer Ihrer Wahl einen Vertrag abschließen, machen Sie sich anhand der folgenden Aufstellung die grundsätzlichen Aufgaben des Architekten/Planers klar:

- Vorplanung nach dem Raumprogramm des Bauherrn
- Entwurfsplanung, soweit erforderlich mit Einschaltung von Sonderfachleuten wie Statiker, Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Elektroanlagenplaner sowie in Ausnahmefällen Sachverständige für bauphysikalische Probleme.
- Genehmigungsplanung und Einreichung der Antragsunterlagen bei der Abteilung Bauordnung.
- Erstellung der Werkpläne mit Detaillierung des Gesamtvorhabens unter Hinzuziehung der Sonderfachleute (Heizung, Sanitär, Elektro).
- Festlegung der Massen und Aufstellung von Leistungsverzeichnissen mit genauer Beschreibung der Leistung unter Hinweis auf die zuständigen DIN-Vorschriften; Festlegung der Gewährleistungsfristen.
- Kostenermittlung, Vorlage eines Preisspiegels und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe.
- Klare Bauverträge mit sämtlichen Gewerken einschließlich Terminplanung.
- Bauüberwachung und örtliche Bauleitung, um die Ausführung der Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik zu überprüfen und die Übereinstimmung mit dem Planunterlagen herzustellen.
- Überprüfung und Erstellung der Aufmaße und Zusammenstellung der gesamten Kosten, getrennt in reine Baukosten, Außenanlagen und Nebenkosten.
- Abnahme der Leistungen und Übergabe der Gebäude an den Bauherrn mit Protokoll; Mitteilung an



den Unternehmer mit der Aufforderung evtl. festgestellte Mängel und Schäden zu beseitigen. Überwachung einer etwaigen Mängelbeseitigung.

Der Architektenvertrag, der übrigens in allen Fällen schriftlich abzuschließen ist, sollte mindestens die folgenden drei Punkte regeln:

**1.7.2 Leistungsumfang des Architekten/Planers**  
Die Architektenleistung (sogenannte Grundleistungen und besondere Leistungen sind in § 15 HOAI [Honorarordnung für Architekten und Ingenieure]) enthalten. Die vom Architekten/Planer zu erbringenden Leistungen sind im Vertrag genau festzulegen, wobei von den Grundleistungen keine wesentlichen Teile weggelassen werden können, soll nicht die Gesamtleistung des Architekten/Planers darunter leiden.

**1.7.3 Höhe des Honorars**  
§ 16 HOAI legt einen Honorarrahmen für die Architektengebühr mit Mindest- und Höchstsätzen fest. Höchstsätze dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden; ein Honorar, das unter den Mindestsätzen liegt, sollten Sie ebenfalls nicht vereinbaren. Berechnet wird das Architektenhonorar aus der Nettosumme der einzel-



nen Handwerkerleistungen (Herstellungssumme). Zum Architektenhonorar tritt noch die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer hinzu. Treffen Sie mit dem Architekten keine vertragliche schriftliche Festlegung der Honorarhöhe, gelten die Mindestsätze des Architektenhonorars nach der HOAI als vereinbart. Wenn während der Ausführung des Bauvorhabens zusätzliche Architektenleistungen notwendig werden, sollten Sie das Honorar für diese zusätzlichen Leistungen vor Ausführung schriftlich festlegen.

#### 1.7.4 Umfang der Haftung

Häufig sehen Architektenverträge Einschränkungen der Haftung vor, insbesondere eine Abkürzung der üblicherweise fünfjährigen gesetzlichen Gewährleistungsfrist auf zwei Jahre; außerdem wird häufig eine Subsidiarität der Haftung des Architekten/Planers vereinbart, d. h. der Architekt/Planer soll im Überwachungsbereich (Bauleitung) nur dann und nur insoweit in Anspruch genommen werden, als der Bauherr von den eigentlich verantwortlichen Bauhandwerkern keinen Ersatz bei mangelhafter Bauleistung erlangen kann. Handelt es sich um vordruckte oder um Vertragstexte, die der Architekt/Planer immer wieder verwendet, sind solche Vereinbarungen unwirksam; verbindlich für Sie sind die

Haftungsbeschränkungen nur, wenn diese für Ihr Bauvorhaben mit Ihnen getroffen worden sind.

Und noch ein letzter Tipp, den Sie bei Abschluss des Architektenvertrages in jedem Fall befolgen sollten: Verlangen Sie von Ihrem Architekten/Planer keine schriftliche Kosten- oder Festpreisgarantie; denn durch die Übernahme derartiger Zusagen wird der Versicherungsschutz des Architekten/Planers gefährdet. Das sollten Sie auch in Ihrem Interesse vermeiden.

## 1.8 Anschlussleitungen und Installationen

Es sind Hinweise an den Bauherrn, Architekten/Planer und Fachingenieur für die Planung, Errichtung, Änderung, Instandhaltung und den Betrieb von Anschlussleitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal und Postkabel) und Installationen in Gebäuden und Grundstücken erforderlich.

Zur Gewährleistung einer technisch einwandfreien Ver- und Entsorgung von Grundstücken sollte folgendes beachtet werden:

- Die Herstellung der Hausanschlüsse muß rechtzeitig bei den Versorgungsunternehmen (VU) bzw. Städten und Gemeinden beantragt werden, damit eine Koordination unter den VU erfolgen kann. Durch gemeinsame Ausführung der Bauarbeiten kann der Bauherr viel Geld sparen.
- Verbrauchsanlagen (Hausinstallationen) dürfen nur durch die von den VU zugelassenen Einrichter bzw. Installateure nach den jeweils geltenden Bestimmungen und den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Liste der zugelassenen Installateure liegt in der Regel bei den VU aus. Dies gilt für die Errichtung einer Neuanlage sowie für die Erneuerung oder wesentliche Veränderung einer bestehenden Einrichtung.



# 1. Grundstücksbeschaffung und Bauplanung

- Die VU schließen die Verbrauchsanlagen an das Versorgungsnetz an und setzen sie in Betrieb. Jede Inbetriebsetzung ist bei den VU zu beantragen.
- Die Installationsunternehmen sollten sich rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei den VU nach besonderen technischen Anschlußbedingungen erkundigen.
- Der Bauherr erspart sich viel Mühe und Ärger, wenn die Installationsarbeiten durch den Installateur in Verbindung mit den VU ausgeführt werden. Bei entsprechenden Fragen wenden Sie sich bitte an Ihr VU.

## 1.9 Vergabe der Bauleistungen – Was ist BGB, VOB ?

Die Vergabe der einzelnen Bauleistungen an die Handwerker erfolgt aufgrund von deren Angeboten. Die Angebote werden regelmäßig durch Rückgabe ausgefüllter, vom Architekten/Planer ausgegebener Leistungsverzeichnisse unterbreitet.

Bauftragt wird bei mehreren anbietenden Handwerkern regelmäßig derjenige, dessen Angebot unter Berücksichtigung aller Umstände das preisgünstigste ist. Häufig, nicht immer, ist das der billigste Anbieter. Bestimmt haben Sie kein Geld zum Verschenken, aber die Sicherstellung einer guten Ausführung und auch eine ordnungsgemäße Gewährleistung sollte Sie im Einzelfall auch einmal dazu veranlassen, dass Sie nicht immer dem preisgünstigsten Handwerker die Arbeiten übertragen.

Den Verträgen mit den Bauhandwerkern kann die Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) zugrundegelegt werden. Es handelt sich um eine in ihren Grundzügen seit über 50 Jahren verwendete Regelung, die den speziellen Gegebenheiten des Bauvertrages Rechnung trägt. Die VOB/B gilt nur bei ausdrücklicher Vereinbarung; erfolgt eine derarti-

ge Vereinbarung nicht, gilt nur das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) mit einer Verjährungsfrist von 5 Jahren. Auch bei Vereinbarungen der VOB/B kann eine längere als die zweijährige Gewährleistungsfrist vereinbart werden, was bei schadensanfälligen Gewerken oft zu empfehlen ist. Auf die Besonderheiten bei der Anwendung der VOB beim öffentlich geförderten Wohnungsbau oder mit öffentlichen Mitteln finanzierten Baumaßnahmen wird hingewiesen.



Die mit den einzelnen Bauhandwerkern abgeschlossenen Verträge sind regelmäßig Werkverträge. Der wesentliche Inhalt eines Werkvertrages ist die Erreichung des vereinbarten Erfolges. Wie dieser im einzelnen erreicht wird, liegt, soweit nicht besondere vertragliche Vereinbarungen getroffen sind, im Verantwortungsbereich des jeweiligen Vertragspartners. Die gesetzliche Regelung des Werkvertragsrechts ist in den §§ 631 ff BGB enthalten; dazu kommt die Regelung der VOB/B bei entsprechender Vereinbarung.

Von Eigenheimbauherren werden im Regelfall folgende Vertragsarten vereinbart:



Architekturbüro

**Oliver Heuer**

Dipl. Ing. Architekt

**Planung  
Bauleitung  
Städtebau**

**Energieberatung**

Graf-Ulrich-Str. 14 26603 Aurich Tel. 04941 / 969646 Fax 04941 / 969565  
www.heuer-architektur.de eMail: Heuer.Architektur@T-Online.de



**Dipl. Ing. D. Thomas  
Dipl. Ing. J. Splonskowski**

**Öffentl. best. Vermessungsingenieure  
Beratende Ingenieure**

Liegenschaftsvermessungen Ingenieurvermessungen  
Grundstückswertermittlung

**Hoheberger Weg 8 26603 Aurich**

**Tel.: 0 49 41/95 43-0 Fax: 0 49 41/95 43-20**

**e-mail: info@ts-vermessung.de · Internet: www.ts-vermessung.de**

**verbraucherzentrale**

*Niedersachsen*



Ein Fall für die

**Energieberatung  
Niedersachsen**

**Energieberatung:** jeden 2. und 4. Do  
im Monat von 13:30-18:30 Uhr  
Stadtbibliothek Aurich, Hafestraße 7  
Hotline: (05 11) 9 11 96-32  
www.vzniedersachsen.de

**Wir beraten unabhängig!**

Wir beraten kompetent und  
unabhängig zu

Heizung

Altbaumodernisierung

erneuerbare Energien

Förderprogramme

Schimmel und Feuchtigkeit

Gefördert durch Mittel des Bundes-  
ministeriums für Wirtschaft und Technologie

**Ihre Stadt. Ihr Leben.  
Ihre Seite.**

**www.alles-deutschland.de**

Konzerte, Ausstellungen **Alle** Sportveranstaltungen, Restau-  
rants, Biergärten, Bringdienste **Infos** Sportstudios, Kart-  
bahnen, Schwimmbäder **über** Saunen, Vereine, Hotels, -  
Campingplätze, Ferienwohnungen, Theater **Ihre** Stadtpläne,  
Routenplaner **Stadt** Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

**Bauunternehmung**

**Ewald Ostermann**

- Maurer-, Zimmerer- und  
Dachdeckerarbeiten
- Asbestsanierung
- Altbausanierung
- Bautenschutz

Neubauten und Reparaturarbeiten aller Art

Tel + Fax 0 49 45 / 91 29 49

Burghörnerstr. 8  
26632 Ihlow-Westersander



Natürlich bauen · natürlich wohnen  
Entwurf · Planung · Bauleitung · Bauberatung  
Sonnenenergie- und Regenwassernutzung

**F PROJEKT**

**Dipl.-Ing. André Frost, BDB**

Tjüchkampstrasse 31 · 26605 Aurich  
www.f-projekt.de · info@f-projekt.de

Tel. 0 49 41/99 00 999  
Fax: 0 49 41/99 01 804  
Mobil 01 71/83 52 726

# 1. Grundstücksbeschaffung und Bauplanung

- Festpreisverträge  
Festpreisverträge sind Verträge in denen keine Preisvorbehalte (z. B. Preisangleichung aufgrund von Lohn- und Baustoffpreiserhöhungen) vereinbart sind. Preisänderungen aufgrund von veränderten Mengenansätzen (mehr als 10 %) oder der vereinbarten Bauleistung sind zulässig.
- Pauschalverträge  
Pauschalverträge beinhalten eine pauschale Vergütung für die Bauleistung. Es gibt keine Mehr- bzw. Mindermengenregelung. Die Vergütungssumme kalkuliert der Auftragnehmer auf der Grundlage der beschriebenen Bauleistung und den zugehörigen Bauplänen. Ändert sich die vertraglich vereinbarte Bauleistung, so entsteht auch ein Anspruch des Auftragnehmers auf Anpassung der Pauschalvergütung.

Die richtige Vertragsart zu empfehlen ist schwierig, weil zuviel von den Gegebenheiten im Einzelfall abhängt, insbesondere von der Größe und Komplexität des Bauvorhabens. Lassen Sie sich in jedem Falle von Ihrem Architekten/Planer beraten, welche Vertragsart in Ihrem Falle die zweckmäßigste ist. Bei der Vergabe der Bauleistungen können Sie Ihrem Architekten/Planer Vollmacht erteilen. Mindestens sollten Sie sich aber ein Mitspracherecht sichern und auch davon Gebrauch machen. Die bessere Konstruktion ist jedoch bei nicht allzu großen Bauprojekten, wenn Sie sich die Vergabe selbst vorbehalten.

## 1.10 Kostenübersicht – detailliert und realistisch?

Um auf die Gesamtkosten und damit auf die Finanzierungskosten zu kommen, müssen verschiedene Kostenfaktoren zusammenaddiert werden:

- Grundstückskaufpreis:  
Beachten Sie dabei, dass die Ablösung von Lasten und Grundpfandrechten hinzukommen kann.
- Erschließungskosten:  
Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Grundstückes ist es noch nicht getan. Klären Sie bitte ab, ob die Erschließungskosten voll bezahlt sind. Sie sind pro qm zu zahlen und können entsprechend ins Geld gehen.
- Grundstückserwerbskosten:  
Zu den Erwerbskosten zählen die Grunderwerbssteuer und Notargebühren. Sie richten sich nach der Höhe des Kaufpreises, bei der Eintragung von Grundpfandrechten nach deren Höhe. Etwa in gleicher Höhe fallen Gerichtsgebühren an (Grundbuchamt). Weitere Hinweise finden Sie in Kapitel 2.6.

Unter Umständen müssen Vermessungsgebühren, Bodenuntersuchungskosten, Katasterpläne und Schätzgutachten zu den Erwerbskosten hinzugerechnet werden.

Nicht unbeachtet bleiben dürfen die Kosten für Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des i. d. R. durch die geplante Baumaßnahme verursachten Eingriffs in die Natur und Landschaft.

## 1.11 Neubaugebiete in Aurich

Die Stadt Aurich hat rd. 41.000 Einwohner. Sie erstreckt sich auf rd. 197 km<sup>2</sup> Fläche. Das Stadtgebiet Aurichs wird neben der Kernstadt von 21 Ortsteilen gebildet. Freie Bauplätze sind im Kernstadtbereich und in den meisten Ortsteilen vorhanden (siehe Karte).

Die Stadt Aurich betreibt keine Baulanderschließung. Die Baugebiete werden von örtlichen Immobilien-



maklern, Banken, Bauunternehmen und sonstigen Investoren erschlossen und vermarktet. Diese verpflichten sich im Regelfall gegenüber der Stadt Aurich zur Übernahme der Kosten für Planung, Erschließung, Oberflächenentwässerung, Kanalbauplanung und Ausgleichsmaßnahmen für den Natur- und Landschaftsschutz. Für die Bauherren sind diese Kosten in den diesen Baugebieten dann im Regelfall bereits im Grunderwerbspreis enthalten. Die Planungshoheit bezüglich der generellen Entscheidung zur Aufstellung von Bebauungsplänen

und deren Inhalte (Festsetzungen) obliegt der Stadt Aurich.

Auf welchen Flächen in den nächsten Jahren neue Wohngebiete entstehen sollen, ist dem Flächennutzungsplan der Stadt Aurich zu entnehmen.

Informationen erhalten Sie bei der Abteilung Planung, Hans-Joachim Goldenstein,  
Tel.: 0 49 41/12-51 05  
(E-Mail: [goldenstein@stadt.aurich.de](mailto:goldenstein@stadt.aurich.de)).



## 2. Das Bauplanungsrecht

### 2.1 Das Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht ist im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt. Es ist in zwei Stufen gegliedert:

Die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird sowie die verbindliche Bauleitplanung, die sich in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen niederschlägt.

Der Rat der Stadt ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

#### 2.1.1 Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Stadtgebiet. Er legt dar, wie nach dem Willen des Stadtrates das Stadtgebiet zukünftig flächenbezogen genutzt werden soll. Beispielsweise sind in einem Flächennutzungsplan Flächen für Wohnbebauung, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, Gemeinbedarf (z. B. Schulen, Kirchen), Verkehr oder Erholung dargestellt. Für den Bürger beantwortet der Flächennutzungsplan z. B. folgende Fragen:

- Wo im Stadtgebiet darf zukünftig gebaut werden?
- Wo soll für welchen Zweck gebaut werden?
- Wo befindet sich die notwendige Infrastruktur (Schule, Kindergärten, Sportplätze u. ä.)?
- Wo soll nicht gebaut werden?

Auf die Umsetzung der dargestellten Nutzungen des Flächennutzungsplans in Bebauungspläne besteht kein Rechtsanspruch. Der Flächennutzungsplan gibt somit erste unverbindliche Hinweise darauf, welche Nutzungsziele für die Flächen des Stadtgebietes bestehen bzw. angestrebt werden.

Auskünfte erteilt Friedrich Mumm,  
Tel.: 0 49 41/12- 51 01  
(E-Mail: mumm@stadt.aurich.de), Abteilung Planung.

#### 2.1.2 Der Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan schafft Baurecht für den Geltungsbereich des Planes. Er wird für Teilbereiche des Stadtgebietes aufgestellt und ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, muss also die geplanten Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan aufgreifen. Im Bebauungsplan werden verbindlich die Vorgaben für die Bebauung des Plangebietes vorgegeben. Soweit alle Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden, hat der Antragsteller ein gesetzliches Anrecht auf die Erteilung einer Baugenehmigung.

Der Bebauungsplan gibt für seinen Geltungsbereich z.B. auf folgende Fragen verbindlich Auskunft:

- Wo darf gebaut werden?
- Was darf bzw. wie darf ein Grundstück bebaut werden?
- Wie wird der Verkehr geführt?
- Wo darf nicht auf dem Grundstück gebaut werden?

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der Art ihrer baulichen Nutzung (z. B. reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Gewerbegebiete) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der Grundfläche, der Geschossfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

Textliche und gestalterische Festsetzungen für unterschiedliche Zielsetzungen können weitere Vorgaben beinhalten (z. B. Farben der Steine, Art der Dachdeckung und Dachform usw.).

Auskünfte erteilt Hans-Joachim Goldenstein,  
Tel.: 0 49 41/12-51 05, (E-Mail: goldenstein@stadt.aurich.de), Abteilung Planung.

### 2.1.3 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan, hat auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Aufgabe für bestimmte Flächen Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der ein Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede. Den Plan stellt hier nicht die Stadt oder Gemeinde sondern ein privater Vorhabenträger auf. Dieser stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Die Stadt und der Vorhabenträger schließen einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

In dieser Verpflichtung liegt einer der Hauptvorteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Nachteile dieser Planvariante liegen in der Festlegung des Vorhabenträgers auf ein konkretes Projekt, welches letztlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben wird. Projektänderungen lassen sich i. d. R. nur mit aufwändigen Planänderungsverfahren realisieren.

Auskünfte erteilt Peter Völker, Tel.: 0 49 41/12-51 00 (E-Mail: [voelker@stadt.aurich.de](mailto:voelker@stadt.aurich.de)), Abteilung Planung.

### 2.1.4 Bauen ohne Bebauungsplan

Bebauungspläne werden in der Regel nur für Teilbereiche des Stadt- bzw. Gemeindegebietes erstellt. In diesen Bereichen ist das Bauen verbindlich geregelt. Das heißt jedoch nicht, dass in den übrigen Bereichen des Gemeindegebietes nicht gebaut werden darf. Für diese Bereiche sind Sonderregelungen zu beachten. Die Bereiche außerhalb von Bebauungsplangebietes werden in 2 Kategorien aufgeteilt: Die unbeplanten Innenbereiche und die Außenbereiche.



#### 2.1.4.1 Der unbeplante Innenbereich

Die Bebauung innerhalb eines größeren gewachsenen Ortes (Bereiche ohne qualifizierten Bebauungsplan) wird in § 34 des Baugesetzbuches geregelt. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umgebende Bebauung einfügt. Sowohl die Größe und Form eines Baukörpers, Höhenentwicklung, die städtebauliche Situierung und die Nutzungsart dürfen nicht den Rahmen der Umgebungsbebauung sprengen. Das geplante Bauvorhaben sollte immer mit der Gemeinde bzw. Stadt abgestimmt werden.

Auskünfte erhalten Sie bei Hans-Joachim Goldenstein Tel.: 0 49 41/12-51 05 (E-Mail: [goldenstein@stadt.aurich.de](mailto:goldenstein@stadt.aurich.de)), Abteilung Planung.

#### 2.1.4.2 Außenbereich

Als Außenbereich werden planungsrechtlich alle Bereiche bezeichnet, die außerhalb von Bebauungsplänen und außerhalb größerer gewachsener Ortschaften liegen, also die freie Landschaft, kleinere Dörfer, Ortschaften. Im Außenbereich ist eine Bebauung grundsätzlich nicht vorgesehen.





## 2. Das Bauplanungsrecht



Nur sogenannte privilegierte Bauvorhaben, z. B. Gebäude der Land- oder Forstwirtschaft etc., sind im Außenbereich zulässig.

Die Abgrenzung des Außenbereiches zum bebauten Innenbereich ist oft schwierig. Beispielsweise sind Teile eines Grundstückes, die in den Außenbereich hinausragen, planungsrechtlich anders zu beurteilen, als bereits bebaute Grundstücksteile im Innenbereich. Auch bereits vorhandene Gebäude im Außenbereich, z. B. in Splittersiedlungen, müssen eine genehmigte Nutzung haben und dürfen nicht ohne weiteres zum Wohnen genutzt werden. Für Splittersiedlungen können darüber hinaus Sonderregelungen über Satzungen (§ 35 Abs. 6 BauGB) getroffen werden.

Auskünfte erhalten Sie bei Hans-Joachim Goldenstein  
Tel.: 0 49 41/12-51 05 (E-Mail: [goldenstein@stadt.aurich.de](mailto:goldenstein@stadt.aurich.de)), Abteilung Planung.

### 2.2 Naturschutz bei Bauvorhaben

#### 2.2.1 Eingriffsregelung

Bauvorhaben verursachen im allgemeinen Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die Natur und Landschaft. Diese sind möglichst gering zu halten

und ansonsten durch Anpflanzungen o. ä. auszugleichen. Zu beachten sind dabei das Niedersächsische Naturschutzgesetz, das Baugesetzbuch und die städtische Baumschutzsatzung. Geschützte Bäume sind im Lageplan zum Bauantrag vom Bauherrn einzutragen.

Die Stadt Aurich ermöglicht den Bauherren bei Bauvorhaben im Außenbereich zwischen der Beteiligung an Sammelausgleichsmaßnahmen und Einzelfalllösungen auf den Baugrundstücken zu wählen. Bei einer Beteiligung an Sammelausgleichsmaßnahmen der Stadt Aurich fallen zur Zeit Kosten in Höhe von 2,55 € je m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche an. Bei Einzelfalllösungen auf den Baugrundstücken fallen die Prüfungsgebühren der Unteren Naturschutzbehörde nach Aufwand, die Kosten für ein Fachgutachten und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen an. Details dazu und zu den erforderlichen Unterlagen sind dem Merkblatt **Sammelausgleich für Bauvorhaben im Außenbereich** zu entnehmen. Welches Verfahren der Bauherr wünscht, gibt er mit dem Vordruck **Eingriffsregelung für Bauvorhaben im Außenbereich** im Bauantragsverfahren kund. Merkblatt und Vordruck sind in der Abteilung Bauordnung erhältlich. Die genannten Vordrucke und die Baumschutzsatzung sind im Internet unter [www.aurich.de](http://www.aurich.de) abrufbar.

Bei Neu- und Anbauten im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes beinhaltet der Bebauungsplan oft bereits Ausgleichsmaßnahmen die i. d. R. von der Stadt Aurich durchgeführt werden. Kosten entstehen dafür über den Grundstückskaufpreis hinaus nicht.

In einigen Bebauungsplangebieten erfolgt eine gesonderte Abrechnung durch die Stadt mit Schaffung des Baurechts entsprechend der Satzung über Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen.

# Handwerker am Bau

- ▶ Planung
- ▶ Allgemeiner Hochbau
- ▶ Schlüsselfertiges Bauen
- ▶ Niedrigenergiehäuser



Im Gewerbegebiet 8 · 26556 Westerholt  
Tel. 0 49 75/75 58 11 · Fax 75 58 12

Büro Aurich:  
Dannenkamp 15, 26607 Aurich  
Tel. 0 49 41/97 27 57 · Fax 97 27 58

[www.ebb-bauunternehmung.de](http://www.ebb-bauunternehmung.de)



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



Mitglied im  
Data-Verbund  
[www.data-verbund.de](http://www.data-verbund.de)

## LHV

Steuerberatungsgesellschaft mbH

- Steuerliche Beratung
- Buchführung
- Abschlüsse
- Steuererklärungen

26607 Aurich · Südeweg 4 · ☎ (0 49 41) 60 92 39  
26789 Leer · Nesse 2 · ☎ (0 49 1) 9 29 95 15  
26409 Wittmund · Bismarckstr. 31 · ☎ (0 44 62) 50 70 20

## Manfred Janssen GmbH

Technische Gebäudeausrüstung  
Heizungsbau u. Installation

- Solartechnik ● Sanitärinstallation ● Heizungsbau
- Technische Gebäudeausrüstung

Wallinghausener Straße 228 · 26605 Aurich  
Tel. 0 49 41/6 18 51 · Fax: 0 49 41/96 78 59 · Mobil: 01 72/4 32 13 33  
E-Mail: [manfred.janssen@nwn.de](mailto:manfred.janssen@nwn.de) · [www.tga-janssen.de](http://www.tga-janssen.de)

Fenster machen Häuser

## Tischlerei L. Weber

- Fenster, Türen und Rolladen
- Alu, Kunststoff und Holz
- Wintergärten und Vordächer
- Fertigparkett und Echtholzböden

Hüllenerfener Str. 2  
26632 Ihlow  
Tel. 0 49 29 / 99 05 07  
Fax 0 49 29 / 99 05 09  
[info@tischlerei-weber.de](mailto:info@tischlerei-weber.de)  
[www.Tischlerei-weber.de](http://www.Tischlerei-weber.de)

Alles Gute...



## NOWEBAU

...für Zuhause!

Sie wollen NEUBAUEN • UMBAUEN • RENOVIEREN?

Rufen Sie uns an! **JANSSEN**

Holz – Baustoffe – Bauelemente – Bau- und Heimwerkermarkt

[www.Baustoffe-Janssen.de](http://www.Baustoffe-Janssen.de) 26632 Ihlow-Ochtelbur – Tel. 0 49 28/91 95-0

## 2. Das Bauplanungsrecht

### 2.2.2 Naturschutz

Jeder Bauherr möchte sein Bauvorhaben so verwirklichen, wie es seinen Vorstellungen am Nächsten kommt. Dabei sollte er allerdings zum Schutz der Lebensgrundlagen auf den Grünbestand des Baugrundstückes Rücksicht nehmen.

Einige Pflanzen und Naturschöpfungen sind zudem auch gesetzlich geschützt und dürfen nicht geschädigt werden. Im Einzelfall ist bei Konflikten vor

Baubeginn eine Genehmigung für die Entfernung geschützter Bestände durch den Bauherrn einzuholen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die verschiedenen Schutzbestimmungen für den Naturschutz. In der Spalte „Zu beachten“ können Sie auf einen Blick erkennen, ob Sie mit ihrem Bauvorhaben eventuell Naturschutzbelange berühren könnten. In diesem Fall sollten Sie mit der zuständigen Stelle baldmöglichst Kontakt aufnehmen.

Stichworte	Geschützte Objekte	Schutzbestimmungen	Zu beachten	Zuständige Stellen
Wallhecken	Grenzwälle aus Erdboden, meist mit Gehölzbewuchs	Wallheckenschutz (Baugesetzbuch und Niedersächsisches Naturschutzgesetz)	bei Herstellung von Grundstückszufahrten und Garagen	Außenbereich u. unbepfl. Innenbereich: Landkreis Aurich/Unt. Naturschutzbehörde Bebauungspläne: Stadt Aurich/Abt. Planung
Bäume	Besondere Einzelbäume	Naturdenkmale	wenn im Lageplan zum Bauantrag eingetragen	Landkreis Aurich/Untere Naturschutzbehörde
	Hochstamm-Bäume > 80 cm Stammumfang	Baumschutzsatzung	beim Großbaumbestand langlebigerer Arten*	Stadt Aurich/Abteilung Planung
Biotope	Artenreiches Feuchtgrünland	Feuchtgrünlandschutz	bei Bebauung auf Kuhweiden	Landkreis Aurich/Untere Naturschutzbehörde
	Moore, Sümpfe, Naßwiesen, Kleingewässer und Röhrichte	Biotopschutz	bei Vorhandensein von Grüppen, Blänken, Viehtränken ö.ä.	Landkreis Aurich/Untere Naturschutzbehörde
Freie Landschaft	Hochmoorlandschaft	Landschaftsschutzgebietsverordnungen	bei Außenbereichsbauvorhaben im Moorbereich	Landkreis Aurich/Untere Naturschutzbehörde
	Wallhecken, Hecken, Bäume, Gebüsche	Rückschnitt nur in der Zeit vom 01.10.-28.02.	bei der Baufeldräumung	Landkreis Aurich/Untere Naturschutzbehörde

\* Birken, Weiden, Pappeln, Erlen, Kiefern, Fichten, Douglasien, Lärchen, Lebensbäume, Tannen und Zedern sind vom Schutzstatus der Baumschutzsatzung ausgenommen. Auskünfte erhalten Sie bei Thomas Wulle, Tel.: 0 49 41/12-51 04 · (E-Mail: wulle@stadt.aurich.de), Abteilung Planung.

## 2.3 Bauland-Umlegung

Durch eine Umlegung können bebaute und unbebaute Grundstücke neu geordnet werden. Dadurch entstehen nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßige Grundstückszuschnitte. Die Stadt Aurich hat für die Durchführung von Umlegungen einen Umlegungsausschuss gebildet. Diesem wird im Regelfall die Durchführung von Umlegungen im Stadtgebiet Aurich übertragen.

In der Stadt Aurich werden Umlegungen durchgeführt wenn auf anderen Wegen keine geordnete städtebauliche Baulandentwicklung zu erreichen ist. Dieses ist z. B. der Fall, wenn eine Bebauung von siedlungsnahen Flächen städtebaulich erforderlich ist aber ohne Umlegung kein Einvernehmen mit den Flächeneigentümern zu erzielen ist.

Zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse werden alle Grundstücke im Umlegungsgebiet zur Umlegungsmasse vereinigt. Aus ihr werden die im Bebauungsplan festgelegten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgeschieden und der Stadt zugeteilt. Die verbleiben-

den Flächen werden in Form zweckmäßig zugeschnittener Baugrundstücke anteilig an die beteiligten Grundstückseigentümer verteilt. Die im Zuge des Umlegungsverfahrens getroffenen Regelungen und Festsetzungen werden in einem Umlegungsplan dargestellt. Mit Erlangen der Rechtsgültigkeit des Umlegungsplanes werden die alten Grundstückszuschnitte durch die neuen (Bau)-Grundstücke ersetzt. Gleichzeitig werden im Regelfall Geldleistungen zum Ausgleich des Umlegungsvorteils fällig.

Das Umlegungsverfahren wird mit der Vermessung der neuen Grundstücke und der Berichtigung des Grundbuchs und des Liegenschaftskatasters abgeschlossen.

Um eine zügige Bebauung zu erreichen, wird die Erschließung (Straßenbau, Entwässerung usw.) des Umlegungsgebietes zeitnah nach Abschluss des Umlegungsverfahrens durchgeführt. Die Erschließungskosten werden zu 90 % anteilig auf die Grundstückseigentümer bzw. die künftigen Bauherren umgelegt. 10 % der Erschließungskosten trägt die Stadt Aurich.



## 3. Bauordnungsrecht

### 3.1 Allgemeines

Die Zielsetzungen des Niedersächsischen Bauordnungsrechts und somit die grundsätzlichen Anforderungen an bauliche Anlagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit, insbesondere für Leben und Gesundheit,
2. Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen,
3. Berücksichtigung der Belange von Behinderten, alten Menschen, Kindern und Personen mit Kleinkindern,
4. Verhütung von Verunstaltungen.

Darüber hinaus sind auch Forderungen zur Verwirklichung spezifischer umwelt- und verkehrspolitischer Zielsetzungen Gegenstand der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

### 3.2 Begriffe

- Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Als solche gelten u. a. auch Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Lagerplätze, Camping- und Wochenendplätze, sowie Spiel- und Sportplätze.
- Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

### 3.3 Genehmigungspflicht von Baumaßnahmen

In der Regel ist für die Errichtung, Umbau oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen eine Baugenehmigung erforderlich. Es gibt jedoch Ausnahmen.

Man unterscheidet die Bauvorhaben hinsichtlich eines Genehmigungserfordernisses wie folgt:

- Genehmigungsfreie Baumaßnahmen (§ 69 NBauO)
- Genehmigungsfreie Wohngebäude (Bauanzeige/§69a NBauO)
- Genehmigungspflichtige Bauvorhaben (§ 68 NBauO).

### 3.4 Genehmigungsfreie Baumaßnahmen

Im § 69 NBauO sowie im Anhang dazu sind die Baumaßnahmen benannt, welche ohne Baugenehmigung ausgeführt werden dürfen. Hierzu zählen zum Beispiel

- Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten mit maximal 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und im unbeplanten Innenbereich beziehungsweise 20 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt im Außenbereich, wenn sie weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen; Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Einstellplätze genehmigt oder nach § 69 a genehmigungsfrei sind;
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen;
- Einfriedungen (z. B. Grenzzäune) bis 1,80 m Höhe über der Geländeoberfläche im Innenbereich;
- Abbruch oder Beseitigung von Gebäuden oder baulichen Anlagen;
- Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören;
- Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene ausgewechselt werden. (Bei Eindeckungen wie zum Beispiel Reeteindeckungen gelten besondere Abstandsvorschriften).



# Freese



## Elektrotechnik

Jadestraße 1 - 26605 Aurich

- Elektrotechnik
- Hausgeräte
- Elektrowerkzeuge
- Telefonanlagen
- Daten- und Netzwerktechnik
- Einbruchmeldeanlagen
- Brandmeldeanlagen
- Videoüberwachungsanlagen
- ELA - Anlagen
- Automatisierungstechnik
- Stromerzeuger / USV - Anlagen
- Photovoltaikanlagen

Tel.: (04941) 93 33 - 0      <http://www.freese-elektro.de>  
FAX: (04941) 93 33 - 22      e-mail: [info@freese-elektro.de](mailto:info@freese-elektro.de)

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

Immer für Sie da

Qualitätsprodukte für:

- Fassadenschutz
- Bauwerksabdichtung
- Bodenschutz
- Betonsanierung



schützt Werte am Bau

Beratung, Service und Vertrieb:

## Max THIELE

Mobil 01 70 - 6 31 78 77

[maxthiele@t-online.de](mailto:maxthiele@t-online.de)

## Tischlerei-Wintergärten

# Müller Middels



\* Fenster \* Türen \* Terrassendächer \* Rollläden \* Innenausbau \*  
\* Sonnenschutz \* Insektenschutz \* Verglasungen \* Reparatur-Service



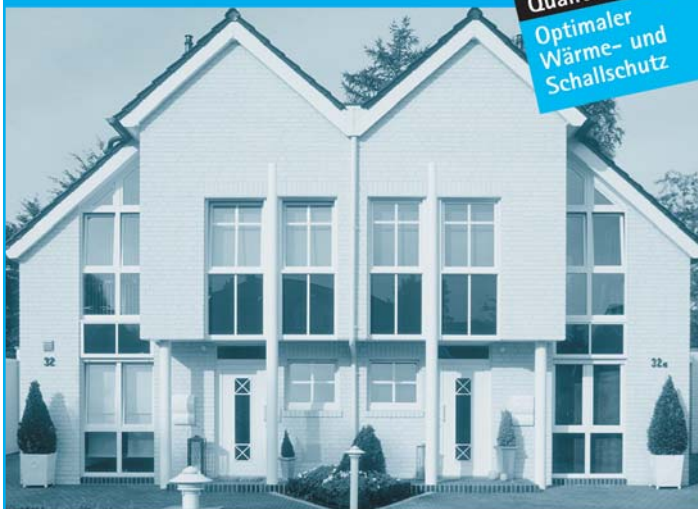
Alter Heerweg 18  
26607 Aurich-Middels  
Tel: 0 49 47 - 9 19 00  
Fax: 0 49 47 - 9 19 0 19  
[tischlerei@mueller-middels.de](mailto:tischlerei@mueller-middels.de)  
[www.mueller-middels.de](http://www.mueller-middels.de)

**Besuchen Sie unsere Ausstellung**

# EINE KLASSE FÜR SICH. Bausysteme in Weiß.

Qualität erleben!

Optimaler  
Wärme- und  
Schallschutz



Je mehr Sie über die optimalen Bausysteme für Ihr neues Bauvorhaben nachdenken, desto eher entscheiden Sie sich für das weiße Programm der Emsländer Baustoffwerke. Das komplette Markenprogramm für innen und außen. Mit den Wandkonstruktionen unserer Bausysteme erzielen Sie besten Wärme- und Schallschutz für behagliches Wohnen. Dauerhaft, wirtschaftlich, gut. Natürlich in Weiß.

Der Weiße

**EMSLÄNDER**  
Der Kalksandstein  
**KS\***  
DAS ORIGINAL

**PORIT**  
PÖRENBEZUG

Bausysteme in Weiß –  
Eine Klasse für sich.



**Emsländer**  
Baustoffwerke

Rakener Str. 18, 49733 Haren/Ems  
Tel. (0 59 32) 72 71-0  
Fax (0 59 32) 72 71-590  
[www.emslaender.de](http://www.emslaender.de)  
[kontakt@emslaender.de](mailto:kontakt@emslaender.de)

## 3. Bauordnungsrecht

**Wichtig:** Bedenken Sie bitte, daß auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen den Anforderungen des öffentlichen Baurechtes unterliegen. So kann zum Beispiel die Lage eines Geräteschuppens auf Ihrem Grundstück durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes eingeschränkt sein. Auch Abstandsvorschriften müssen beachtet werden.

Es empfiehlt sich in jedem Fall eine Nachfrage bei der Abteilung Bauordnung, ob das von Ihnen geplante Vorhaben diese Voraussetzungen erfüllt.

Auskünfte erteilen Heinz Schröder,  
Tel. 0 49 41/12-54 04  
(E-Mail: [schröder@stadt.aurich.de](mailto:schröder@stadt.aurich.de)) und  
Harald Thaden, Tel. 0 49 41/12-54 02  
(E-Mail: [thaden@stadt.aurich.de](mailto:thaden@stadt.aurich.de)),  
Abteilung Bauordnung



### 3.5 Genehmigungsfreie Wohngebäude

Liegt das Baugrundstück in einem Baugebiet, das durch einen rechtsverbindlichen und qualifizierten Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet, als reines, allgemeines oder besonderes Wohngebiet festgesetzt ist, so können Wohngebäude geringer Höhe mit maximal zwei Wohneinheiten sowie den dazu-

gehörenden Nebengebäuden und Nebenanlagen, ausgenommen unterirdische Garagen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ohne Baugenehmigung errichtet werden.

Es ist bei den oben genannten Bauvorhaben den Bauherren freigestellt, ob sie das so genannte Anzeigeverfahren oder ein Baugenehmigungsverfahren wählen.

Wird das Anzeigeverfahren gewählt, so ist unter anderem folgendes zu beachten (genauere Bestimmungen enthält der § 69a NBauO):

- Der Bauherr muß einen qualifizierten Entwurfsverfasser im Sinne des Paragraphen 58 NBauO (Architekt oder Ingenieur) mit dem Entwurf der Bauvorlagen beauftragen.
- Der Bauherr teilt der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn mit, dass er eine entsprechende Baumaßnahme durchführen möchte und legt der Mitteilung den Entwurf (übliche Bauvorlagen) sowie Erklärungen des Entwurfsverfassers und des Sachverständigen bei.
- Die beteiligten Entwurfsverfasser geben gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung ab, dass sie bei ihrem Entwurf das öffentliche Baurecht eingehalten haben.

Mit dieser so genannten Bauanzeige übernehmen Bauherr und Entwurfsverfasser mehr Verantwortung für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts, da die Bauvorlagen nicht mehr durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.

Handwerksmeister und Bautechniker können bei Wahl dieses Verfahrens nicht als Entwurfsverfasser beauftragt werden.

#### **Wichtig:**

- 1.) Der Entwurf (Bauvorlagen) und die bautechnischen Nachweise müssen während der Durch-

führung der Baumaßnahme an der Baustelle vorliegen.

- 2.) Mit der Baumaßnahme darf erst dann begonnen werden, sobald die Gemeinde (Stadt Aurich) die Erschließung des betreffenden Baugebietes bestätigt hat. Diese Bestätigung ist, sofern die Kriterien erfüllt sind, innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige zu erteilen.

### 3.6 Genehmigungspflichtige Bauvorhaben

Für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen ist vor Baubeginn eine Baugenehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzuholen (§ 68 NBauO).

Die Bauaufsichtsbehörde prüft im Genehmigungsverfahren, ob die beantragte Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Im so genannten vereinfachten Baugenehmigungsverfahren für bestimmte Gebäude (zum Beispiel Wohngebäude geringer Höhe) werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur eingeschränkt geprüft.

Auch hier übernehmen Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser die Verantwortung, dass das Bauvorhaben auch in den Punkten, in denen eine Prüfung durch die Bauaufsicht nicht erfolgt, dem öffentlichen Baurecht entspricht.

### 3.7 Bauvoranfrage

Bevor man ein Grundstück kauft oder bevor ein Bauantrag eingereicht wird, kann es sinnvoll sein, mittels einer Bauvoranfrage zu einzelnen Fragen, die im eigentlichen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden müssen, einen Bauvorbescheid der Bauaufsichtsbehörde zu erhalten.

So kann sich beispielsweise die Frage stellen, ob ein Grundstück für die geplante Nutzung geeignet ist



oder ob das Objekt mit der geplanten Lage auf dem Grundstück errichtet werden kann.

Die Bauvorlagen sind bei der Bauaufsichtsbehörde zweifach einzureichen.

Der Bauvorbescheid bindet die Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der im Vorbescheid ergangenen positiven Aussagen auch bei einer Rechtsänderung.

Der Bauvorbescheid wird jedoch ungültig, wenn nicht innerhalb von drei Jahren seit seiner Erteilung ein entsprechender Bauantrag gestellt wird.

### 3.8 Bauantrag

Der Antrag auf Baugenehmigung ist schriftlich mit den erforderlichen Bauvorlagen in zweifacher Ausfertigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Der Bauantrag umfasst in der Regel folgende Bauvorlagen (unvollständige Aufzählung):

- Antragsvordruck
- Amtlicher Lageplan Maßstab 1:500
- Freiflächenplan Maßstab 1:200
- Baubeschreibung
- Berechnungen und Nachweise der
- GRZ (Grundflächenzahl)
- GFZ (Geschossflächenzahl)



## 3. Bauordnungsrecht

- Zahl der Vollgeschosse
- Anzahl der notwendigen Einstellplätze
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Bautechnische Nachweise (sofern erforderlich)
- Erklärungen der Entwurfsverfasser und Sachverständigen

Prüfen Sie vor Abgabe die Unterlagen auf Vollständigkeit und Plausibilität.

Bedenken Sie bitte, dass Änderungen während der Bauphase erneut genehmigt werden müssen. Dieses ist zeit- und kostenintensiv. Vollständige und aussagefähige Unterlagen erleichtern auch der Bauaufsichtsbehörde die Prüfung und verkürzen somit die Dauer des Genehmigungsverfahrens.

### 3.9 Baugenehmigung

Die Baugenehmigung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Baumaßnahme begonnen wird oder wenn die Ausführung drei Jahre unterbrochen worden ist.

Soll erst zu einem späteren Zeitpunkt mit der Baumaßnahme begonnen werden, dann muß vor Ablauf der Drei-Jahresfrist ein **Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung** bei der Bauaufsichtsbehörde gestellt werden.

### 3.10 Baugenehmigungsgebühr

Die Baugenehmigungsgebühren werden nach dem Nds. Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) in Verbindung mit der Baugebührenordnung (BauGO) festgesetzt. Berechnungsgrundlage ist der Rohbauwert, der unabhängig von den tatsächlichen Baukosten nach einem landeseinheitlich festgelegten Index ermittelt wird. In Einzelfällen kann auch der tatsäch-

liche Herstellungswert maßgeblich sein. Die Gebühren werden auch fällig, wenn der Antrag abgelehnt oder zurückgenommen wird. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen sind Ermäßigungen vorgesehen. Die Mindestgebühr beträgt 54 €.

### 3.11 Nachbarrechte/Nachbarbeteiligung

Eine generelle Nachbarbeteiligung wie z. B. in Nordrhein-Westfalen vorgeschrieben, sieht die NBauO nicht vor. Lediglich bei Ausnahmen oder Befreiungen von den Vorschriften des öffentlichen Baurechts sind die Nachbarn, deren Rechte berührt sind oder sein können, anzuhören.

Bestimmte Vorhaben, z. B. Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,80 m und Garagen oder sonstige Nebengebäude mit einer Höhe von mehr als 3,00 m an der Grenze erfordern allerdings die schriftliche Zustimmung des betroffenen Grundstücksnachbarn. Soweit Baumaßnahmen die Belange von Nachbarn berühren können, dürfen diese den Lageplan und die Bauzeichnungen bei der Bauaufsichtsbehörde einsehen. Unabhängig von der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften hat der Bauherr selbstverständlich auch die geltenden privatrechtlichen Vorschriften zu beachten. Insbesondere sei hier auf die Vorschriften des Nds. Nachbarrechts hingewiesen, die u. a. die Anhörungspflicht für Baumaßnahmen an der Grenze beinhalten. Es empfiehlt sich grundsätzlich, anstehende Baumaßnahmen den betroffenen Nachbarn vorzustellen.

### 3.12 Werbeanlagen

Werbung soll sein! Allerdings kann Werbung am falschen Platz oder im Übermaß schutzwürdige Interessen anderer unzumutbar beeinträchtigen. Aus diesem Grunde sind Werbeanlagen als bauliche Anlagen in der NBauO aufgenommen worden. Sie dürfen

nicht erheblich belästigen, sei es durch Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Innerhalb von Wohngebieten sind sie nur an der Stätte der Leistung, im Außenbereich grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von insgesamt unter 1,0 qm sind genehmigungsfrei, müssen aber das öffentliche Baurecht (z. B. evtl. Festsetzungen eines Bebauungsplans) einhalten.

### 3.13 Sonstiges öffentliches Baurecht

Neben der NBauO sind bei der Durchführung von Bauvorhaben eine Vielzahl weiterer Gesetze und Verordnungen des öffentlichen Rechts zu beachten. Hier die wichtigsten:

- Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Bundesfernstraßen- (FStrG) und Nds. Straßengesetz (NStrG)
- Nds. Wassergesetz (NWG)
- Nds. Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Hinzu kommen die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen sowie Vorschriften aus dem Gewerbe-, Arbeitsschutz-, Wirtschafts- und Umweltschutzrecht.

### 3.14 Verstöße gegen das Baurecht

Widersprechen Grundstücke, bauliche Anlagen, Bauprodukte oder Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten, die Beseitigung, Änderung oder Benutzung von baulichen Anlagen anordnen oder deren Nutzung untersagen. Sie kann Zwangsmittel anwenden und bauliche Anlagen versiegeln.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig baurechtliche Zustände schafft, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.



### 3.15 Bauabnahmen

Bauabnahmen wie die altbekannten und bewährten Rohbau- und Schlußabnahmen sollen nur noch angeordnet werden, wenn diese zur Wirksamkeit der Bauüberwachung erforderlich ist. Die Verantwortung für eine ordnungsgemäße Bauausführung liegt bei dem Bauherrn bzw. dem von ihm beauftragten Architekten/Planer oder Bauunternehmer.

Auskünfte erhalten Sie bei Karl-Heinz Schnau, Tel. 0 49 41/12-54 03 (E-Mail: [schnau@stadt.aurich.de](mailto:schnau@stadt.aurich.de), Abteilung Bauordnung und Wilfried Knieper, Tel. 0 49 41/12-54 01 (E-Mail: [knieper@stadt.aurich.de](mailto:knieper@stadt.aurich.de)), Abteilung Bauordnung

### 3.16 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bei der Teilung eines Mehrfamilienhauses, man denke z. B. an Wohnungen in Obergeschossen, führt eine Grundstücksteilung nicht zur Bildung von Sondereigentum.

Daher ist in solchen Fällen eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erforderlich.





## 3. Bauordnungsrecht

Voraussetzung zur Begründung von Wohneigentum ist u. a. die Bescheinigung der Abgeschlossenheit der Wohnung oder sonstiger Räume.

Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung wird auf Antrag durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt.

Antragsunterlagen umfassen in der Regel folgende Unterlagen (unvollständige Aufzählung):

- Name und Anschrift von Eigentümer/in oder Erbbauberechtigtem/er wenn abweichend vom Antragsteller/in
- Bezeichnung des zu teilenden Wohnungseigentums nach Gemeinde, Ortsteil, Straße und Hausnummer, sowie Liegenschaftskataster
- Nachweis der Grundbuchbezeichnungen (Band / Blatt) des betreffenden Grundstücks (z. B. Eintragungsnachricht des Amtsgerichtes oder ein Auszug aus der Grundbuchakte)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, auf dem das betr. Grundstück zu markieren ist
- Aufteilungspläne (Bauzeichnungen, wie Grundrisse der Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschosse sowie Garagen; Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:100).

Auskünfte erhalten Sie bei Heinz Schröder,

Tel. 0 49 41/12-54 04

(E-Mail: [schröder@stadt.Aurich.de](mailto:schröder@stadt.Aurich.de),

Abteilung Bauordnung

### 3.17 Baulasten

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die rechtliche Hindernisse einer Bebauung dadurch aus dem Weg räumt, dass ein Grundstückseigentümer, Bauherr oder Nachbar gewisse Bindungen eingeht.

Der Bauherr kann z. B. den vorgeschriebenen Grenzabstand unterschreiten, wenn der Nachbar, mit

Baulast abgesichert, einen entsprechend größeren Abstand einhält. Baulasten werden nicht in das Grundbuch, sondern in das von der Bauaufsichtsbehörde geführte Baulastenverzeichnis eingetragen.

### 3.18 Allgemeine Hinweise zum Erwerb, Aus- oder Umbau und Modernisierung von Immobilien

Bevor eine Immobilie erworben oder eine Baumaßnahme an einem bestehenden Gebäude durchgeführt werden soll, empfiehlt sich in jedem Fall eine Nachfrage bei der Bauaufsichtsbehörde nach den baurechtlichen „Eigenschaften“ des Grundstückes oder Gebäudes. Nur so können Probleme, die sich aus eventuell vorhandenen Altlasten, Baulasten, fehlende Erschließungsanlagen oder dem Vorhaben entgegenstehende Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergeben können, rechtzeitig erkannt und berücksichtigt werden.

Eine besondere Stellung nimmt hier der Erwerb, Aus- oder Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes ein. Mit dem Erwerb eines **Baudenkmal**s werden dem Besitzer/in besondere Pflichten auferlegt. So z. B. eine Pflicht zur Erhaltung des Baudenkmal. Auf die außergewöhnliche Bedeutung eines Baudenkmal vermag der Sachverhalt verdeutlichen, daß die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen unzulässig sein können, wenn sie das Erscheinungsbild eines Baudenkmal beeinträchtigen.

Daher empfiehlt sich in diesen Fällen eine Nachfrage bei der Unteren Denkmalschutzbehörde in der Abteilung Bauordnung.

Auskünfte erhalten Sie bei Friedrich Hans,

Tel. 0 49 41/12-54 00 (E-Mail: [hans@stadt.Aurich.de](mailto:hans@stadt.Aurich.de), Abteilung Bauordnung



# 4. Modernisieren – Sanieren – Energiesparen

## 4.1 Der Energiepass

Käufer oder Mieter erfahren oft wenig über den Energiebedarf einer Immobilie.

Ab 2006 sehen sie klarer, denn dann gilt die neue EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden auch in Deutschland.

Der Energiepass wird den (künftigen) Gebäudenutzer objektiv über den energietechnischen Zustand des Objektes informieren.

Jeder Interessent kann einfach ablesen, ob er mit eher „hohen“ oder „niedrigen“ Energiekosten rechnen muß. Der Energiepass ermöglicht den Vergleich verschiedener Objekte und wird so maßgebliches Argument bei der Wohnungs- oder Hauswahl. Eigentümer zeigen die in den Energiepass integrierten „Modernisierungstipps“, mit welchen Sanierungsmaßnahmen die beste Energieklasse erreicht werden kann. Wohnungsunternehmer erhalten wertvolle Informationen für das Instandsetzen und Modernisieren sowie den An- und Verkauf von Objekten.

So können durch die richtige Kombination von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen Heizkosten und Energieverbrauch um 60 bis 70 Prozent reduziert werden.

Der erste Schritt zu einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards. Richtwert hierfür ist die so genannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet. Der jährliche Energieverbrauch pro Quadratmeter ist eine ähnliche Vergleichsgröße wie der Benzinverbrauch eines Autos pro 100 km.

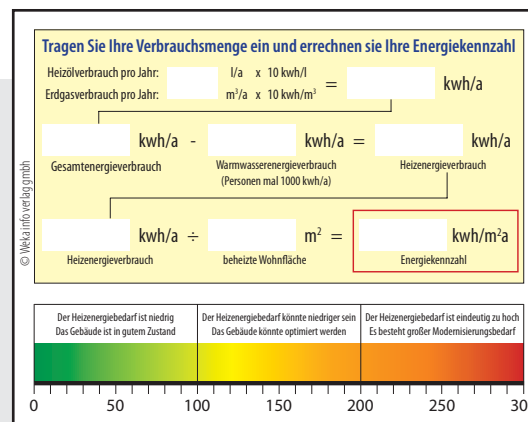
Welche rechtliche Wirkung hat der Energiepass? Der Energiepass soll ausschließlich der Information von



Gebäudeeigentümern und -nutzern dienen. Rechtliche Auswirkungen sind nicht vorgesehen.

### 4.1.1 Energiekennzahl berechnen

Die Energiekennzahl kann leicht selbst berechnet werden (den genauen Rechenweg zeigt die nebenstehende Grafik): Der Jahresheizenergieverbrauch wird durch die beheizte Wohnfläche dividiert. Ist in dem Energieverbrauch die Warmwasserbereitung mit enthalten, so werden pauschal 1.000 kWh für jede im Haushalt lebende Person vor der Division abgezogen.



## 4. Modernisieren – Sanieren – Energiesparen

Der Energieverbrauch – am besten sind gemittelte Werte über die letzten Jahre – kann den Rechnungen des Energieversorgers oder der Heizkostenabrechnung entnommen werden. Bei eigenen Ablesungen am Gaszähler oder an der Messanzeige des Öltanks kann der Verbrauch umgerechnet werden: 1 Liter Öl = ca. 1 Kubikmeter Erdgas = ca. 10 kWh.

Vergleichen Sie Ihre persönliche Energiekennzahl mit den folgenden Werten:

- bis 20: Passivhaus
- bis 40: Niedrigenergiehaus KfW 40
- bis 60: Niedrigenergiehaus KfW 60
- bis 80: Energieeinsparverordnung
- bis 120: Wärmeschutzverordnung 1995
- bis 160: Wärmeschutzverordnung 1984
- bis 200: Sanierungsbedarf
- über 200: dringender Sanierungsbedarf

Der durchschnittliche Heizenergieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr beträgt im Gebäudebestand zwischen 220 bis 280 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr, in Neubauten etwa 100 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr und in Niedrigenergiehäusern zwischen 30 und 70 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr.

### 4.1.2 Gesetzliche Bestimmungen

Im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hat der Gesetzgeber klare Regelungen für den bestehenden Wohnbaubestand vorgegeben. Diese gelten regelmäßig bei Neueinbau, Austausch oder Änderung von Bauteilen (wie Dach, Fassade, Fenster etc.) – also dann, wenn ohnehin Baumaßnahmen durchgeführt werden.

### 4.1.3 Wichtige Nachrüstpflichten

Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden, müssen bis zum 31. Dezember 2006 außer

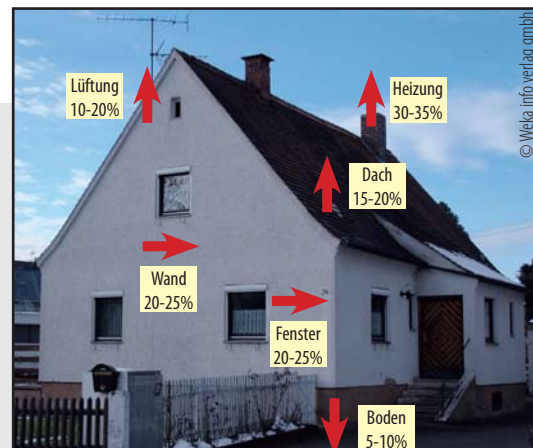
Betrieb genommen werden. Wurde der Brenner des Heizkessels nach dem 1. Januar 1996 erneuert oder wurde der Kessel anderweitig so ertüchtigt, dass er die geltenden Abgasverlustgrenzwerte einhält, verlängert sich die Austauschfrist bis zum 31. Dezember 2008.

Nicht gedämmte Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die in unbeheizten Räumen (z.B. dem Keller) liegen, müssen bis zum 31. Dezember 2006 nachträglich gedämmt werden. Nicht begehbare aber zugängliche Geschossdecken müssen bis zum 31. Dezember 2006 nachträglich gedämmt werden. Für selbst genutzte Ein- und Zwei-Familienhäuser gelten besondere Fristen. Hier muss spätestens zwei Jahre nach Eigentümerwechsel „nachgerüstet“ werden.

## 4.2 Energetische Gebäudesanierung

### 4.2.1 Grundlagen

Dach, Fassade und Fenster sind meist die ersten Ansatzpunkte, wenn es um die energetische Sanierung geht.



Eine gute Wärmedämmung sorgt in erster Linie für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, indem im Winter die Kälte draußen bleibt und im Sommer möglichst wenig Hitze durch Dach oder Wand dringt. Nebenbei bewahrt sie aber auch die Baukonstruktion vor extremen Temperaturschwankungen und Feuchteinwirkungen mit den damit verbundenen Folgeschäden.

Dabei funktionieren die heute zugelassenen marktüblichen Dämmstoffe (Mineralfasern, Bläherlite, Hozfasern- und Zullulosedämmstoffe usw.) nach dem Prinzip einer in hohem Maße wärmedämmenden Struktur, die Platz lässt für Luft oder Gaseinschlüsse.

Es gibt anorganische und organische Dämmstoffe, wobei sich die organischen noch in künstliche wie zum Beispiel Polyurethan-Hartschaum (PUR) und natürliche Stoffe wie Holzwolle untergliedern. Dämmstoffe haben ein geringes Gewicht, dadurch aber gleichzeitig auch eine relativ geringe Wärmespeicherfähigkeit.

Zu einem behaglichen Raumklima gehört neben der Dämmung auch eine gute Wärmespeicherkapazität, um die tageszeitlich-, witterungs- oder nutzungsbedingten Temperaturschwankungen auszugleichen. Diese Aufgabe erfüllen schwere, dichte Baustoffe wie zum Beispiel Betondecken oder Wände aus Kalksandstein und Ziegel.

Bei einer effektiven Dämmung darf das Gebäude als Ganzes nicht aus den Augen verloren werden. Neben den tragenden Wänden und dem Dach treten noch weitere Bauteile in Kontakt mit der Außenluft: die erdberührenden Bauteile, die Geschossdecken im Bereich von Auflagerungen und Einschnitten, wie zum Beispiel bei einer Loggia. Und natürlich Fenster, Rollladenkästen oder Türen.

Selbst Innenbauteile benötigen eine Dämmung, nämlich dann, wenn sie an Räume angrenzen zu denen ein starkes Temperaturgefälle besteht.

Neben Energieverlusten drohen bei der Auskühlung von Bauteilen die gefürchteten Wärmebrücken und in deren Folge Feuchtigkeitsbildung, Stockflecken und Schimmelbefall.

#### 4.2.2 Keller dämmen

Beheizte Keller müssen wärmegeklämt sein, verlangt die neue Energie-Einsparverordnung (EnEv). Das spart nicht nur Heizenergie. Die höheren Oberflächentemperaturen der Wände und Kellersohle sorgen zusätzlich für Behaglichkeit und verhindern Schwitzwasser.

Die einfachste Art der nachträglichen Wärme-dämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite.

Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Wenn möglich, sollten 8 bis 12 cm Dämmstoff eingeplant werden.

Installationsleitungen (z.B. Wasser, Heizung, Elektro) bedürfen einer besonderen Beachtung. Deckenleuchten müssen eventuell neu befestigt und deren Anschlüsse verlängert werden.

Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an.



## 4. Modernisieren – Sanieren – Energiesparen



Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserabweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.

Als Wärmedämmung genügt bei Kalksandstein- und Betonwänden bereits eine ca. 8 cm bis 10 cm dicke Perimeterdämmung. Das gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine ca. 4 cm dicke Perimeterdämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten.

### 4.2.3 Außenhülle dämmen

Die Außenhülle des Hauses ist dem Wetter gnadenlos ausgesetzt. Mit einem Wärmemantel für das Haus senken sie ihre jährlichen Heizkosten um sage und schreibe bis zu 60 Prozent. Warm „einpacken“ können sie ihr Haus auf verschiedene Weise. Beim Wärmedämmverbundsystem werden beispielsweise Dämmstoffplatten mit Hilfe eines speziellen Klebemörtels direkt auf die Außenhaut geklebt und

nach Aushärtung des Klebers verdübelt. Darüber wird eine Armierungsschicht fixiert, die Temperaturschwankungen ausgleicht und als Grundlage für den Außenputz dient.

Eine andere nachträgliche Dämmmöglichkeit ist die Vorhangfassade. Durch die konstruktive Trennung der Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz ist sie eine hochwirksames System. Auf die Vorbehandlung einer renovierungsbedürftigen Wand kann meistens verzichtet werden. Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden in: die Bekleidung (Wetterschale), die Hinterlüftung (Luftschicht), die Wärmedämmung und die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion).

Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein 2 bis 4 cm breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen. Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangfassade begünstigen diesen Effekt. Die VHF hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom „System mit der geringsten Schadenshäufigkeit“.

Grundsätzlich eignet sich die vorgehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden. Allerdings ist die VHF teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.

Bei der Wahl des Dämmverfahrens, des Dämmmaterials und der Dicke des Wärmeschutzmantels raten wir einen Stuckateur- oder Malerbetrieb in ihrer Nähe zu Rate zu ziehen.

#### 4.2.4 Innendämmung der Fassade

Bei denkmalgeschützten Fassaden darf häufig keine Dämmung von außen aufgebracht werden. Als einzige Möglichkeit bleibt damit nur die Dämmung von innen. Wichtig ist hier das sorgfältige Anbringen einer Dampfsperre zwischen Isolierschicht und Innenverkleidung, um Feuchteschäden zu vermeiden. Aus diesem Grund wird dringend empfohlen die Innendämmung nur von Fachleuchten ausführen zu lassen.

#### 4.2.5 Dämmung des Daches

Neben der Außenwand bietet auch die nachträgliche Dachdämmung erhebliches Energieeinsparungspotential. Zudem ist in der Energieeinsparverordnung vorgegeben, dass beim Dachauf- oder -umbau und bei einer neuen Dacheindeckung ein U-Wert von 0,3 W/m<sup>2</sup>K einzuhalten ist. Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Am besten wird die Dämmschicht im Dachbereich als Aufsparrendämmung angebracht. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung.

Dafür gibt es Systeme aus Hartschaum-Formelementen sowie aus Mineralwolle. Bei letzterem System werden auf verschalteten Dachflächen in regelmäßigen Abständen druckfeste Mineralwollstreifen aufgenagelt. Die Zwischenräume werden dann mit Mineralwollmatten gefüllt, so dass die gesamte Dachfläche mit einer durchgehenden Dämmschicht abgedeckt ist.

Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung. Bei nachträglichem Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großen Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste

Lösung weiter: die Dämmung von innen.

Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes bei Dachausbau sinnvoll. Die Dämmung zwischen den Sparren ist das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern.

Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich eine Dämmstoffstruktur wie bei beispielsweise Mineralwolle oder Naturfasern, wie z.B. Zullulosedämmstoffe, Holzfaserdämmplatten usw. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung – im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

Dämmt man Dachräume auf der Innenseite, entsteht ein Problem: Gelangt warme Luft aus dem Wohnraum in den Bereich hinter der Dämmung, kühlt sie ab und es kommt zur Tauwasserbildung. Die allmähliche Durchfeuchtung des Baukörpers und der Dämmschicht sind die Folge. Diesem Effekt begegnet man durch den Einbau einer Dampfsperre vor der Dämmung.

Ein Grund für hohe Wärmeverluste durch das Dach ist häufig eine zu dünne und unsorgfältig ausgeführte Dämmung. Bei Altbauten ist die Dämmung oftmals zusammengesackt und lückenhaft, so dass zum Teil nur 50 Prozent der ursprünglichen Dämmstoffdicke vorhanden ist. Eine schlechte Dachdämmung



## 4. Modernisieren – Sanieren – Energiesparen

führt dazu, dass der Dachraum im Sommer überhitzt und im Winter unbehaglich kalt ist. Deshalb ist es ratsam, die Dachdämmung durch einen Fachmann/eine Fachfirma ausführen zu lassen.

### 4.2.6 Fenster/Rollläden

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach Außen wie durch zweifach verglaste Fenster.

Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. Heute gibt es komfortable und intelligente Lösungen, die Wärmeverluste um einiges reduzieren. Neben der Qualität des Glases spielen auch die Konstruktion der Rahmen und der Einbau der Fenster eine wichtige Rolle bei der Einsparung von Heizenergie.

Bei der Wärmedämmung ist dabei das Gesamtfenster zu betrachten und nicht nur die Verglasung. Die Rahmenkonstruktion hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wärmedämmung. Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken. Besonders gute Dämmeigenschaften werden erzielt, wenn die Wärmedämmung bis zum Glas reicht. Ferner ist auf eine gute Abdichtung der Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk zu achten. Hier ist wesentlich, dass sie von außen luft- und wasserdicht ist. Als Rahmenmaterialien werden Aluminium, Kunststoff und Holz verwendet. Holz zeichnet sich durch gute Wärmedämmeigenschaften und eine geringe Wärmedehnung aus.

Zu beachten sind bei Kauf von Fenstern die g- und U-Werte: Der g-Wert misst den Energiedurchlass von außen nach innen in Prozent. Je höher der g-Wert liegt, desto mehr Sonneneinstrahlung wird über die

Verglasung als Strahlungswärme nach innen abgegeben. Ein hoher g-Wert bedeutet hohen Wärmegewinn. Für ein ideal strahlungsdurchlässiges Fenster beträgt der g-Wert 1,00 oder 100 %. Bei Normalglas liegen die Werte bei 0,7 bis 0,9.

Zur Bewertung der Dämmqualität des gesamten Fensters ist immer der Uw-Wert maßgeblich (w=window) der meistens genannte Ug-Wert ist nur der Dämmwert für die Verglasung. Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand stellen Rolllädenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden.

### 4.2.7 Blower-Door-Test

Die Dichtigkeitstest, der so genannte Blower-Door-Test hilft, Leckagen im Gebäude aufzuspüren. Dieser Test ist die beste Möglichkeit für den Bauherrn die Qualität der geleisteten Arbeit zu überprüfen.

Eine Fuge zwischen innen und außen mit nur 1 mm Breite und 1 m Länge, verliert so viel Energie wie durch 10 m<sup>2</sup> Außenwand verloren geht. Folglich ist eines der wichtigsten Ziele beim energiesparendem Bauen, die offenen Fugen so weit zu reduzieren wie möglich.

Beim Blower-Door-Test wird ein Ventilator in eine Tür (daher der Name) oder in einem Fenster dicht eingebaut um dann wechselweise Luft ins Haus (Überdruckmessung mit 50 Pascal) und anschließend zur Kontrollmessung Luft aus dem Gebäude gesaugt (Unterdruckmessung). Während der Messung wird erfasst, wie viel m<sup>3</sup> Luft pro Stunde bei 50 Pascal Druckdifferenz entweicht bzw. nachströmt. Werden die zulässigen Werte überschritten kann mit Nebel oder Luftströmungsmessgeräten nach den Undichtigkeiten gefahndet werden und eine Nachbesserung erfolgen.



## 4.3 Haustechnik

### 4.3.1 Heizungsanlagen

Private Haushalte verbrauchen knapp 30 Prozent der gesamten Endenergie. Davon entfallen ca. 78 Prozent auf die Raumheizung und etwa elf Prozent auf die Warmwasserbereitung.

Während bei Neubauten der durchschnittliche Heizwärmebedarf heute deutlich unter zehn Liter Heizöl pro m<sup>2</sup> und Jahr liegt, verbraucht der durchschnittliche Altbäudebestand mehr als das Doppelte.

Die Sanierung alter Heizanlagen führt immer zu deutlichen Einsparungen von ca. 10 bis 30 Prozent.

Die Verbesserung der Regelung der Heizungsanlagen, z.B. Außentemperaturen geführt, kann Effekte von fünf bis zehn Prozent Einsparung bringen, ist aber allein nicht ausreichend für eine effiziente Verbesserung.

Im Zuge der Sanierung der Heizungsanlage kann auch ein Wechsel zu einem anderen Energieträger (Heizöl, Erdgas, Holz) aus ökologischer und ökonomischer Sicht sinnvoll sein.

#### 4.3.1.1 Ölheizungen

Eine Sanierung umfasst im Normalfall den Ersatz des alten Heizkessels, des Brenners und eventuell der Warmwassererwärmung. Auch der Kamin ist im Normalfall infolge der Sanierung der Anlage und den dadurch veränderten Betriebsbedingungen anzupassen. Durch die verbesserte Verbrennungstechnik gelangen erheblich weniger Schadstoffe in die Umgebung.

Mit dem Einbau eines neuen Heizkessels kann der Wirkungsgrad, je nach Anlagenkonzept, um ca. 20

Prozent verbessert werden. Als Ersatz für die alten Heizöl-Kesselanlage stehen auch moderne, energie-sparende Heizöl-Brennwertkessel zur Verfügung. Die neue Kesselanlage kann im Sanierungsfall an den bestehenden Tank und meist auch die vorhandenen Ölleitungen angeschlossen werden.

#### 4.3.1.2 Erdgasheizungen

Erdgas: Die Verfügbarkeit von Erdgas wird durch das immer weiter ausgebauten Erdgasnetz stets verbessert. Eine Kosten-Nutzen-Analyse im Vergleich zu einer mit Öl betriebenen Anlage hängt sehr stark von den jeweiligen Anbieterpreisen ab und ist daher für jeden Einzelfall gesondert zu berechnen.

Als ökologischer Pluspunkt gegenüber dem Heizöl die umweltfreundliche Verbrennung hervorzuheben, denn Erdgas verursacht ca. 30 % weniger CO<sub>2</sub> Ausstoß und hat darüber hinaus kaum Schwefelanteile.



## 4. Modernisieren – Sanieren – Energiesparen

Beim Erdgas hat sich in den letzten zehn Jahren besonders die Brennwerttechnik durchgesetzt. Brennwertheizgeräte schaffen es durch Kondensation des Abgases bis u 11 % mehr Wärme aus dem Erdgas zu nutzen. Der wichtigste Teil eines Brennwertheizgerätes ist dabei der Wärmetauscher.

Er überträgt die Wärmeenergie der Verbrennungsgase auf das Heizungswasser.

Mit Hilfe eines separaten Abgaskanals wird das Abgas nicht wieder aufgeheizt. Dies steigert zusätzlich die Effizienz – die gesamte Wärme wird an das Heizungswasser übertragen.

### 4.3.1.3 Elektroheizungen

Zwar sind die anfänglichen Investitionskosten bei Stromheizungen niedriger als bei anderen Heizungssystemen, aber die hohen Verbrauchskosten heben diesen Kostenvorteil jedoch schnell wieder auf. Hinzu kommt, dass diese Anlagen auch aus ökologischer Sicht nicht empfehlenswert sind und deshalb ausgetauscht werden sollten.

### 4.3.1.4 Holzheizungen

Eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Alternative stellen Holzpellet-Heizanlagen dar. Eine Pellet-Heizanlage (gepresstes Sägemehl ohne Zusatzstoffe) entspricht einer Holzheizung mit dem Komfort einer Ölheizung. Den günstigen Betriebskosten stehen derzeit noch die relativ hohen Investitionskosten gegenüber.

### 4.3.1.5 Erdwärmnutzung

Erdwärme ist im Boden gespeicherte Sonnenenergie und eine umweltfreundliche regenerative Energiequelle, die mit modernen technischen Mitteln für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung nutzbar ist. Hierbei werden Wärmepumpen eingesetzt, die

vom Prinzip her ähnlich wie ein Kühlschrank funktionieren. So kühlt die Wärmepumpe über Erdsonden das Erdreich ab, entzieht ihm also die Wärme. Mit dieser Erdwärme wird in der Wärmepumpe ein Kältemittel verdampft und anschließend durch einen Kompressor verdichtet. Es entsteht Wärme, die zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung im Gebäude genutzt wird.

Für die Erdwärmennutzung mittels Wärmepumpen gibt es zwei Arten von Wärmequellen, und zwar die Erdsonde und den Erdkollektor. Erdsonden werden senkrecht durch bis zu 100 m tiefe Bohrungen ins Erdreich eingelassen, und sind durch Spezialfirmen zu erstellen. Der Preis beträgt ca. 800 – 1.000 € pro kW benötigte Heizleistung. Ein Erdkollektor wird in ca. 1,30 m Tiefe im Erdreich installiert, und benötigt bei Verwendung von speziellen Kompaktabsorbern eine Fläche von ca. 12 qm pro kW benötigte Heizleistung. Die Investitionskosten für Neubauten liegen bei ca. 500 – 600 € pro kW Heizleistung.

Bei der Entscheidung für einen Erdkollektor wird die Wärmeentzugsleistung begünstigt durch einen hohen Feuchtigkeitsgehalt des Erdreichs. Dabei werden durch die intelligente Verknüpfung mit der Regenwasserversickerung weitere Funktionsvorteile genutzt. Die gezielte Versickerung von Regenwasser in den Erdkollektorbereich hinein dient einerseits der direkten Nutzung der Wärme aus dem Regenwasser, und bewirkt weiterhin die Befeuchtung des Erdreichs im Umfeld des Erdkollektors. Durch dieses feuchte Erdreich entsteht eine hohe Wärmeleitfähigkeit, was wiederum eine schnelle Regeneration der im Erdreich gespeicherten Wärme bewirkt.

Ergebnis dieses Systems ist die Verbesserung der Wärmeentzugsleistung, und dadurch eine erhebliche Reduzierung der Kollektorfläche.

So wird von der gesamten benötigten Wärmemenge eines Gebäudes ca. 1/3 der Energie durch Strom (Kompressor) und 2/3 über das Erdreich gewonnen. Die Einsatzmöglichkeiten dieses Heizsystems und seine Vor- und Nachteile sind individuell und je nach Grundstückssituation eng mit den Fachbetrieben abzustimmen.

#### 4.3.2 Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung hat nach der Raumheizung mit ca. elf Prozent den zweitgrößten Anteil am Endenergieverbrauch der privaten Haushalte.

Warmwasser kann entweder dezentral in unmittelbarer Nähe der Zapfstelle (Waschbecken oder Dusche) oder zentral bereit werden. Bei der zentralen Warmwasserbereitung wird das Wasser zunächst in einem zentralen Speicher auf ca. 60 °C erwärmt und dann von dort an die Zapfstellen verteilt. Wird warmes Wasser angefordert, steht meist noch ausgekühltes Wasser in der Warmwasserleitung.

Bei Bedarf muss daher zunächst solange gezapft werden, bis warmes Wasser vom Speicher an die Zapfstelle nachgeflossen ist und dort zur Verfügung steht. Nach dem Zapfen bleibt warmes Wasser in der Leitung stehen und kühlt aus. Die so entstehenden Wärmeverluste werden als Verteilungsverluste bezeichnet.

Mit einer fachmännischen Isolierung garantiert die zentrale Warmwasserbereitung neben einem hohen Maß an Komfort auch niedrige Verbrauchskosten.

Für selten genutzte, entfernt liegende Zapfstellen (z.B. Gäste-WC) kann es im Einzelfall energetisch günstiger sein, diese von der zentralen Versorgung abzukoppeln und mit einem elektrisch beheizten Kleinspeicher (Speichervolumen fünf bis zehn Liter) auszustatten.

Alle dezentralen Systeme haben den Vorteil, dass die einzelnen Wärmeerzeuger gezielt zu- bzw. abgeschaltet werden können und dass die Warmwassertemperatur individuell an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden kann.

#### 4.3.3 Sonnenkollektoranlagen

Mit Solarkollektoren wird Sonneneinstrahlung in Wärme umgewandelt. Vor allem die Brauchwarmwasserbereitung ist ein sinnvoller Einsatzbereich. Hierzu werden inzwischen von verschiedenen Herstellern ausgereifte Komplettsysteme angeboten.

- Eine richtige dimensionierte Anlage (ca. 6 m<sup>2</sup> Kollektorfläche) deckt den Warmwasserbedarf zu ca. 60 % im Jahr. Sie sparen damit bei einem Einfamilienhaus ca. 305 l Heizöl im Jahr.
- Die Zentralheizung kann im Sommer meist vollständig abgeschaltet werden. Das schont Ihren Heizkessel.
- Wenn Sie außerdem noch Wasch- und Spülmaschine mit Warmwasser aus der Solaranlage versorgen, sparen Sie zusätzlich rund 50 € Stromkosten.
- Sie werden ein Stück unabhängiger von Preisschwankungen auf dem Energiesektor.
- Sie können ein bißchen stolz auf Ihren sichtbaren Beitrag zum Umweltschutz sein.

Sonnenkollektoranlagen kosten z. Zt. zwischen 1000 und 2000 € pro m<sup>2</sup> Kollektorfläche. Mit 1 m<sup>2</sup> Kollektorfläche kann in der Regel der Warmwasserbedarf von einer Person gedeckt werden.

Der Preis der Sonnenkollektoranlagen ist i. w. von der Montageart und der verwendeten Kollektorart ab. Vakuumröhren sind ca. 20 – 30 % teurer als Flachkollektoren. Sie sind allerdings auch wesentlich leistungsfähiger.



## 4. Modernisieren – Sanieren – Energiesparen

Ein Teil der Sonnenkollektorkosten lassen sich durch Bundesfördermittel decken. Die staatliche Förderung beträgt z. Zt. 105 € je m<sup>2</sup> Kollektorfläche und soll in den kommenden Jahren der jeweiligen Marktentwicklung angepasst werden.

Förderanträge können beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), Frankfurter Straße 29 – 35, 65760 Eschborn, Telefon 06196 908-625, Fax: 06196 908-800, Internet: [www.bafa.de](http://www.bafa.de) gestellt werden.

Auch wenn Sie sich beim Bau eines neuen Hauses nicht sofort eine Anlage leisten können, sollten Sie die Möglichkeit für eine spätere Nutzung mit einplanen: Installieren Sie entsprechende Leitungen inkl. einem Leerrohr für einen Temperaturfühler zum Aufstellungsort der Kollektoren und einem Warmwasserspeicher mit einem geeigneten Wärmetauscher, an dem später die Anlage nur noch angeschlossen werden muß.

Es gibt mittlerweile zahlreiche Firmen, die Kollektoren anbieten. Das Preis-Leistungs-Verhältnis kann stark schwanken. Besorgen Sie sich neutrale Testunterlagen über die Verbraucher-, Umwelt- oder Energieberatung.

### 4.3.4 Photovoltaikanlagen

Ein eigenes Solarkraftwerk auf dem Dach kann besonders umweltfreundlichen Strom erzeugen. Im Laufe ihrer Nutzungszeit produzieren Solarzellen rund die zehnfache Energie, die zu ihrer Produktion, Betrieb und Unterhalt notwendig waren.

In Solarzellen wird Sonnenlicht in elektrischen Gleichstrom umgewandelt. Die Physik nennt diesen Vorgang Photovoltaik. Durch Zusammenfassen vieler Module erhält man einen Solargenerator. Bei netzge-

koppelten Anlagen wird der Gleichstrom über einen Wechselrichter zu 220 V Wechselstrom transformiert.

Mit einer 1-kw-Anlage, die etwa 10 m<sup>2</sup> Modulfläche benötigt, lassen sich je nach Ausrichtung der Anlage zur Himmelsrichtung derzeit jährlich ca. 600 bis 1000 kWh/kW Strom erzeugen. Die Kosten einer Solaranlage incl. Installationskosten betragen z. Zt. zwischen 5.000 und 10.000 € je kW Leistung. Für einen Vierpersonenhaushalt werden, je nach persönlichem Verbrauch, ca. 3,5 kW benötigt.

Seit der Novellierung des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien Anfang 2004 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Erzeugung von Solarstrom deutlich verbessert. Für Anlagen bis zu einer Leistung von 30 kW, diese beinhalten i. d. R. die Anlagengrößen für Wohnhausdächer, beträgt die Einspeisevergütung im Jahr 2006 51,8 Eurocent pro kWh aus Photovoltaikanlagen auf Dächern für die Dauer von 20 Jahren. Die Vergütungssätze werden in den Folgejahren um jeweils 5 % pro Jahr gesenkt. Die Vergütung wird durch den Stromnetzbetreiber ausbezahlt.

Zusätzlich gewährt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zinsgünstige Darlehen. Auskünfte erhalten Sie bei den Banken und Sparkassen und bei der KfW unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de).

Da auch die privaten Photovoltaikanlagen steuerlich als gewerbliche Anlagen eingestuft werden, wird die Mehrwertsteuer rückerstattet. Darüber hinaus kann die Photovoltaikanlage über 20 Jahre steuerlich abgeschrieben werden.

#### 4.4 Einbruchsschutz

Zum Abschluss noch einige Worte zum Thema:  
Sicher bauen – sicher wohnen!

An vielen Tatorten stellt die Polizei fest, dass Einbrüche durch fehlende, mangelhafte oder nicht fachmännisch eingebaute Sicherungseinrichtungen begünstigt werden.

Daher ist es auch nicht selten, dass erst nach einem erfolgten Einbruchdiebstahl optimierte Sicherungsmaßnahmen angestrebt werden. Dabei ist es viel sinnvoller und kostengünstiger effektive Sicherungsmaßnahmen vor der Fertigstellung eines Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Kostenlose, individuelle und produktneutrale Beratung zum Einbruchsschutz am Bau erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle, Polizeiinspektion Aurich, Tel.: 04941 / 606-302



**Fliesen**

[FliesenFriese.de](http://FliesenFriese.de)

Schautag  
Sonntags  
11 - 17 Uhr

riesige  
Ausstellung  
über 1500 qm

über  
900 Sorten  
Fliesen  
am Lager

Fach- u.  
Farbberatung

☎ 04421 86 41  
WHV, Heiligengroden 11

Fliesen  
Janssen

Sonntags ohne Beratung u. Verkauf

WIR BEDANKEN UNS  
BEI ALLEN INSERENTEN  
FÜR DIE GUTE  
ZUSAMMENARBEIT.

Ihr WEKA-Verlag

## 5. Ansprechpartner der Stadtverwaltung Aurich zum Thema „Bauen, Umbauen, Modernisieren“

Abteilung	Zuständigkeit / Auskunftsthema	Name	Telefon (0 49 41/...)
Planung	Abteilungsleitung planungsrechtliche Beratung zu Bauanträgen/Bebauungsplänen Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen, Wallheckenschutz, Baumschutz	Peter Völker Hans-Joachim Goldenstein Thomas Wulle	12-51 00 12-51 05 12-51 04
Bauordnung	Abteilungsleitung und Auskünfte nach dem Denkmalschutz Bauanträge und Auskünfte nach dem Wohnungseigentumsgesetz Auskünfte für Baulasten	Friedrich Hans Heinz Schröder u. Harald Thaden Karl-Heinz-Schnau	12-54 00 12-54 04 12-54 02 12-54 03
Bauverwaltung	Abteilungsleitung Erschließungs-, Straßenausbau- und Kanalbaubeiträge	Manfred Kosch Johann Mouson	12-52 00 12-52 01
Tiefbau	Abteilungsleitung Regenwasserentsorgung, Kanalanschlüsse Straßenanschlüsse	Mimke Schulz Olaf Noack Wilhelm Flessner	12-53 00 12-53 04 12-53 03
Agenda 21	Agendabeauftragter / Umweltschutz	Peter Krätzig	12-17 00

### 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.

26587062/2. Auflage / 2006

#### INFOS AUCH IM INTERNET:

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



Kompetenz aus  
einer Hand

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



## BERATUNG – PLANUNG – DURCHFÜHRUNG – ALLES AUS EINER HAND

Langjährige, niedersachsenweite Erfahrung als Erschließungsträger und Planungsbüro geben ein gutes und sicheres Gefühl. Fachwissen und langjährige Erfahrung sind in unserem Hause garantiert.

Im **Hochbaubereich** sind wir tätig:

- im Wohnungsbau
- im Gewerbebau
- bei kommunalen Bauvorhaben
- bei Altbausanierungen



**Unsere Leistungen** erstrecken sich über:

- Beratung beim Grundstückskauf
- individuelle Entwurfsplanung
- Bauantragstellung
- Ausschreibungen und Bauverträge
- Baubetreuung und Bauüberwachung
- Rechnungsprüfung und Schlussabnahme
- Qualitätsmanagement
- Energiepass

### Architektenbetreuung

Der **Architekt** berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und **begleitet** ihn **fachkundig** vom Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen **spart** der Architekt erhebliche **Baukosten** ein. Um beim Hausbau sicher und reibungslos zum Ziel zu kommen, sind ein umfangreiches **Fachwissen** und eine langjährige **Erfahrung** auf dem Bausektor erforderlich.

Durch unabhängige **Kontrolle** und **Beaufsichtigung** der am Bau beteiligten Firmen werden Bauschäden vermieden. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die **Verantwortung** für den Bau **abnimmt** und damit die ohnehin strapazierten Nerven des Bauherrn schonen kann.

### Qualitätsmanagement

Lassen Sie die Bauunterlagen wie **Baubeschreibung**, **Angebot** und **Planungsunterlagen** von uns **prüfen**. Auf Wunsch führen unsere Ingenieure in regelmäßigen Zeitabständen Kontrollen auf Ihrer Baustelle durch. Eine DIN- und normgerechte Errichtung Ihres Bauvorhabens ist damit garantiert. Sie **vermeiden Bauschäden** und **reduzieren** Ihre **Baukosten**!

### Energiepass



Der **Gebäude-Energiepass** ermöglicht den Verbrauchern einen Vergleich und eine Beurteilung der Energieeffizienz des Gebäudes und muss darüber hinaus Empfehlungen für Verbesserungsmaßnahmen enthalten, die bei Umsetzung auch staatlich bezuschusst werden.

Wir erstellen für Sie den **Energiepass** kompetent und zuverlässig.

**Sie haben die Fragen, wir die Antworten.  
Rufen Sie uns an oder besuchen Sie und im Internet!**

Ihre Gesprächspartnerin:  
Dipl.-Ing. Architektin  
**Ursula Schlesiger**  
Telefon 04941/1705-41  
Telefax 04941/1705-22  
E-Mail: [uschlesiger@aurich.nlg.de](mailto:uschlesiger@aurich.nlg.de)



Strom, Erdgas, Wärme und Telekommunikation von EWE

# Ihr Partner für Energie und mehr

EWE macht das

Strom  
Gas  
Wärme  
Telefon

Neben der Wahl des richtigen Wohnortes ist ebenso wichtig die Entscheidung für den richtigen Dienstleister für Strom, Erdgas und Telekommunikation:

• **Strom** • **Erdgas** • **Wärme von EWE**

sowie • **Telefon, Internet** von



Weitere Auskünfte erhalten Sie hier:

EWE Aktiengesellschaft · Geschäftsregion Ostfriesland · ServicePunkt Norden  
Am Markt 24 · 26506 Norden · Telefon (0 49 31) 1 82-0 [www.ewe.de](http://www.ewe.de)



## WEKA informationsbroschüren

informativ

praktisch

aktuell

kompetent

kreativ

Ob es sich um Kommunen, Landkreise, Kliniken, Industrie- und Handwerksorganisationen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Fremdenverkehrsvereine oder Unternehmen handelt, unsere Produkte sind immer **das ideale Medium für Öffentlichkeitsarbeit** – im Print- und Internetbereich.

Unsere breite Produktpalette wird auch Sie überzeugen. Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung nutzen unsere Broschüren als optimale Plattform für Unternehmenspräsentationen.

Wir überzeugen durch Erfahrung, Qualität und mit guten Ideen. Und das seit über 25 Jahren.

**WEKA info verlag gmbh** · Lechstraße 2 · 86415 Mering  
Tel.: 08233 384-0 · [info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de) · [www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)

WEKA  
INFO

