

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

Sie haben sich entschieden, in unserem Landkreis Ihren Bauwunsch zu realisieren. Dazu beglückwünschen wir Sie.

Ob Sie ein neues Wohnhaus oder Betriebsgebäude errichten, ein Haus sanieren, an- oder umbauen wollen, in jedem Fall ist damit eine hohe und langfristige Investition verbunden.

Deshalb sollte jeder Schritt, von der Auswahl des Grundstücks bis zur Fertigstellung, gut überlegt werden.

Mit der 2. Auflage unserer Broschüre wollen wir Ihnen eine Hilfestellung zur Verwirklichung Ihres Vorhabens anbieten. Die Broschüre vermittelt Ihnen eine Übersicht über die erforderlichen Genehmigungsverfahren und die Aufgaben der daran beteiligten Fachämter des Landkreises. Neben den bauordnungs- und planungsrechtlichen Hinweisen finden Sie auch Informationen über Ver- und Entsorgung sowie Natur- und Umweltschutz.

Der Landkreis Verden ist ein wirtschaftlich arbeitendes, bürgerorientiertes Dienstleistungsunternehmen. Getreu diesem Leitbild werden die Bauanträge und Anzeigen von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisverwaltung zügig und kompetent bearbeitet. Voraussetzung hierfür ist die Vollständigkeit des Bauantrages.

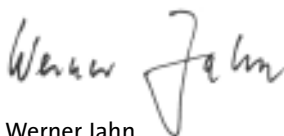
Schon bei der Auswahl eines geeigneten Baugrundstückes oder bei den ersten Planungen ergeben sich oft baurechtliche Fragen, die rechtzeitig mit der Baugenehmigungsbehörde besprochen werden sollten. Für Beratungsgespräche stehen Ihnen meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung.

Wir hoffen mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben bald verwirklichen können, und wünsche Ihnen hierzu viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Jürgen Wächter
Landrat



Werner Jahn
Oberkreisdirektor



RMO GmbH Baubetreuung u. Bauträger



**Ihr Baupartner vor Ort für
Einfamilienhäuser – Doppelhäuser
Eigentumswohnungen**

Brahmsweg 17 · 27299 Langwedel-Etelsen
Telefon: 0 42 35-9 28 23 · Telefax: 0 42 35-9 28 24
e-mail: RMO-Bau@t-online.de
Internet: www.rmo-bau.de

Räume zum Leben



- Mietwohnungen
- Eigenheime
- Baubetreuung
- Projektierung und Verwaltung
öffentlicher und privater Baumaßnahmen

Kreisbaugesellschaft des Kreises Verden mbH
Untere Straße 23 · 27283 Verden
Tel. 0 42 31/8 03-0 Fax 0 42 31/8 03-11
e-mail info@kreisbau-verden.de
internet www.kreisbau-verden.de



R+M Röpke und Meier GmbH

Tischlerei · Bauelemente · Möbelbau

- Raumteiler
- Büroeinrichtungen
- Schlafzimmer
- Einbauschränke
- Wohnzimmer Einrichtungen
- Einbauküchen
- Verkleidungen
- Badmöbel

Kniepen 9 · 27337 Blender-Varste · Tel. 0 42 33/94 28 42 · Fax 94 28 44
E-Mail: RoepkeMeier@t-online.de · www.roepkeundmeier.de

Gut bauen mit Holz - darauf sind wir stolz!

Z Rosenbrock & Romer GmbH ✂ Meisterbetrieb
Z Zimmerei und Innenausbau ✂ Zimmerarbeiten
Z Innenausbau ✂ Innenausbau

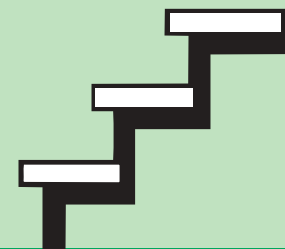
Dorfstraße 4 · 28870 Ottersberg
Telefon 0 42 05/77 81 78 · Telefax 0 42 05/77 81 79

E-mail: rosenbrock-romer-holzbau@t-online.de
Internet: www.zimmerei-ottersberg.de



27313 Dörverden / Stedebergen · Landwehr 11 + 13
Telefon (0 42 31) 33 56 · Telefax (0 42 31) 35 27

**J JÄGER-
TREPPEN**



**KLEE
GMBH**

Fachbetrieb für
Treppen · Fenster · Türen
Balkongeländer

Ausstellung
Zweiholmtreppen
Holzwangentreppen
preisgünstige Harfentreppen

Am Großen Feld 7 · 28816 Stuhr-Groß Mackenstedt
Telefon 0 42 06/90 61, -62, -63 · Telefax 0 42 06/90 64
www.klee-jaeger-treppen.de

FRIEDHELM THORNS GMBH

TREPPEN
T
F



Ihr Partner für

- Türen
- Fenster
- Parkett
- Treppenausbau
- Innenausbau

Bruchstraße 31 · 27339 Riede · Telefon: 0 42 94/3 22 · Fax 0 42 94/14 37
E-mail: ft-treppen@t-online.de

JENS KAPPENBERG

Eisenwaren · Motorgeräte · Maschinenverleih

Zaunbau

Vermietung von
Gartenhäcksler · Gartenfräsen · Minibagger u.v.m.
Michaelisstraße 3 · 27308 Neddenaverbergen
Telefon 0 42 38/15 51 · Telefax 0 42 38/16 40

Sonnenschutz und mehr...



- Markisen
- Markisolekten
- Beschattungen für Wintergärten
- Jalousien und mehr ...

FRANK SONNENSCHUTZTECHNIK GMBH
Lindenweg 25 · 27299 Langwedel
Tel. (0 42 32) 88 02 66 · Fax 88 02 99

**FRANK
SONNENSCHUTZ**

email: frank.sonne@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

HINWEIS !!!

Um diese Broschüre so leicht lesbar zu machen wie eben möglich, wird wiederholt nur von Architekten, Notaren, Bauträgern usw. gesprochen. Dabei sind selbstverständlich immer auch die Architektinnen, Notarinnen, Bauträgerinnen usw. gemeint.

VORWORT 1

INHALTSVERZEICHNIS 2

1. BAUEN UND KAUFEN 3

2. DIE BAUBEHÖRDE DES
LANDKREISES VERDEN 4

- Fachdienst Bauen und Planung
- Baudenkmalpflege
- Archäologische Denkmalpflege
- Grundstückteilungen und Baulasten
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsbauförderung
- Gewerbliche Projekte
- Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege
- Fachdienst Wasser und Abfall
- Brandschutz

3. DAS BAUGRUNDSTÜCK

4. BAUPLANUNGS- UND
BAUORDNUNGSRECHT

- 4.1 Bauplanungsrecht
- 4.2 Bauordnungsrecht

5. DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

- 5.1 Bauvoranfrage
- 5.2 Bauantrag
- 5.3 Bauantrag nach der Prüfeinschränkungsverordnung
- 5.4 Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens
- 5.5 Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 69 der Niedersächsischen Bauordnung
- 5.6 Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 69 a der Niedersächsischen Bauordnung
- 5.7 Die Baugenehmigung
- 5.8 Bauen ohne Baugenehmigung
- 5.9 Sonstige Genehmigungen

6. NATURSCHUTZ

7. DENKMALSCHUTZ

8. GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN

9. BAULASTEN

10. WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

11. ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNGEN
NACH DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ

12. WER MACHT WAS?

- 12.1 Der Immobilienmakler
- 12.2 Der Architekt
- 12.3 Der Bauträger
- 12.4 Die Bank
- 12.5 Der Notar
- 12.6 Der Handwerker

13. DIE BAUAUSFÜHRUNG

- 13.1 Rechte und Pflichten des Bauherrn
- 13.2 Biologisch Bauen
- 13.3 Ökologisch Bauen
- 13.4 Ökonomisch Bauen

14. DER BAU IST FERTIG

- 14.1 Abnahme des Baus
- 14.2 Mängel beim Bau? – Was tun?

15. BAUEN MIT VERTRAUEN

16. BRANCHENVERZEICHNIS

H. HESSE
Baubetreuung GmbH

Schlüsselfertiges Bauen
Neubau · Umbau



Wir bauen seit 1982 Wohnhäuser

Walsroder Straße 98 · 27283 Verden-Eitze · Telefon (042 31) 6 33 91 · Telefax (042 31) 6 23 46
www.hesse-baubetreuung.de · e-mail: info@hesse-baubetreuung.de

CONTAINERDIENST, ABFALLANNAHME UND SCHÜTTGÜTER



- ▶ Abfälle zur Verwertung aus Gewerbe und Industrie
- ▶ Bauschutt und Baustellenabfälle
- ▶ Problemabfälle, Krankenhausabfälle
- ▶ Parkplatzreinigung
- ▶ Container von 8 bis 40 m³
- ▶ Auftragsannahme: Mo - Fr von 06.00 - 17.00 Uhr

Tel. 0 42 32/93 17-0



Städtereinigung West
Nolting GmbH & Co. KG
Fax: 0 42 32/93 17 17
Roggenkamp 2
27299 Langwedel

Wir zimmern
mit Hand und Verstand



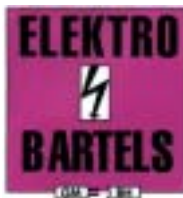
GÄTJE
HOLZBAU

- ZIMMEREI - INNENAUSBAU -
- FACHWERKBAU - HOLZRAHMENBAU -

Ottersberger Straße 6
27299 Langwedel

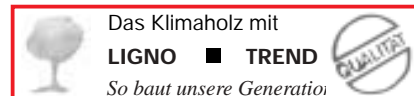
Telefon (0 42 32) 9 40 75
Telefax (0 42 32) 9 40 77

www.gaetje-holzbau.de · gaetje-holzbau@t-online.de



- Elektroinstallationsarbeiten aller Art
- Kabelfernseh-Empfangsanlagen
- Beleuchtungsanlagen
- Telefonanlagen ▪ Datennetze ▪ E-Check

Telefon 0 42 31/21 63 · Telefax 0 42 31/58 38
www.elektro-bartels-gmbh.de · Ludwigstraße 1 · 27283 Verden



Das Klimaholz mit

LIGNO ■ TREND

So baut unsere Generation



Wir liefern noch handwerkliche
Qualitätsarbeit

THIES
HOLZBAU GmbH

ZIMMEREI
SÄGEREI
INNENAUSBAU
Weiddor 11 · 27313 Dörverden/Stedebergen
Telefon 0 42 31/28 51 · Telefax 0 42 31/32 17
Internet: www.thies-holzbau.de

- Neubauten
- Umbauten/
Anbauten
- Fachwerkhäuser
- Holzhäuser
- Dachbinder
- Innenausbau
- Gartenbauholz
- Kesseldruck-
Imprägnierung

GMBH
LÜBKEMANN
MALEREI- UND GLASEREIBETRIEB

MALER- U. GLASERARBEITEN · FARBENHANDLUNG
FASSADEN · WÄRMEDÄMMSYSTEME
BETONSANIERUNG · BODENBELAGARBEITEN

Syker Str. 32 · 27321 Emtinghausen · Tel. (0 42 95) 6 99 44 · Fax 6 99 46
info@maler-luebkekmann.de

Tätigkeiten:

- Gebäudereinigung
- Industriereinigung
- Schädlingsbekämpfung
- Gehsteigreinigung
- Büro
- Glas

TAB Gebäudereinigung GmbH
Tel. 0 42 31/8 40 91 · Fax 8 40 92
27283 Verden · Holzmarkt 16



Rethemer Bautenschutz GbR Dachsanierung · Reinigung und Beschichtung



Fachverband
Dachbeschichter e.V.



Dachbeschichtung – Schritt für Schritt

Die verwitterte, bemooste
Dachfläche wird mit
Hochdruck (ca. 220 bar)
ohne chemische Zusätze
gründlich von Flechten,
Moos und sonstigen Ver-
unreinigungen befreit.

Anschließend wird die Dach-
fläche mit wasserdampf-
durchlässiger **Disboroof 408**
Dachfarbe beschichtet. Dabei
entsteht übrigens kein Farb-
nebel, denn unsere Airless-
Sprühgeräte arbeiten nicht
mit Druckluft!



Rodewalder Straße 15 · 27336 Rethem/Aller · Telefon 0 51 65/30 04 · Telefax 0 51 65/29 08 44
www.Rethemer-Bautenschutz.de · E-mail: Kontakt@Rethemer-Bautenschutz.de

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.

Branche	Seite	Branche	Seite
A ltbausanierung	33	E lektro	4, 31, 33
Architekten	28	Elektrotechnik	31, 33
B äder	33	Entsorgung	4
Baubetreuung	2, 3	F achgeschäft	12
Bauelemente	3	Fassaden	4
Bauen	28	Fenster – Türen	2, 6
Baufertigteile	17	Fertigteile	17
Baugeschäft	17	Feuerlöschanlagen	5
Baumarkt	U 4	Flutlichtanlagen	31
Bauträger	2	Fußbodenbeläge	6, 9, 12, 33, 35
Bauunternehmen	17	G artenanlagen	31
Bauunternehmung	U 2	Gartengestaltung	20
Bedachungen	17	Gebäudereinigung	4
Bodenbelag	6, 9, 12, 33, 35	Gebäudeschätzung	28
Bodenverleger	12	Glasereien	4, 9, 12
Brandmeldeanlagen	5	Glasmöbel	9
Brunnenbau	12	Grundstücke	U 2
C arport	35	H eizung – Sanitär	9, 31, 32, 33
D achdeckerei	17, 31	Heizung	6, 9, 31, 32, 33
Dachreinigung	4	Holzbau	4, 17
Dachsanierung	4	Holzpellets	35
Dienstleistungen aller Art	31	Holzrahmenbau	17

... und kein Licht geht aus.

Brandschutz für Industrieanlagen ... sichert nicht nur Menschen, Sachwerte und die Umwelt, sondern verhindert auch Betriebsunterbrechungen und damit den Verlust von Marktanteilen. Komplexe Anlagen verlangen einen besonders intelligenten und schnell wirksamen Brandschutz. Minimax verfügt über 100 Jahre Erfahrung in der Brandprävention, -erkennung und -bekämpfung. Wir entwickeln objektbezogene Komplettlösungen aus einer Hand. Sichern Sie sich Premierrabatte der Versicherungen und profitieren Sie von der Kompetenz, die uns zum führenden Anbieter in Europa gemacht hat.

Soviel ist sicher.

MINIMAX

Wir haben was gegen Feuer... und lösen Ihre Brandschutz-Probleme

- **Löschanlagen • Brandmeldeanlagen**
- **Baulicher Brandschutz**

Minimax GmbH · Ingenieurbüro Bremen
 Desmastraße 3-5 · 28832 Achim
 Tel. (0 42 02) 91 54-0 · Fax (0 42 02) 91 54-30
 E-Mail: LubesederH@minimax.de

Branchenverzeichnis

Branche	Seite
Ingenieurbüros	28
Innenausbau	32
Kleinstaufträge	17
6 Landschafts- und Friedhofsgestaltung	20
Lohnsteuerhilfe	19
Malerbetriebe	33
Malerei	4
Maschinenverleih	2
Möbelbau	2, 31, 33
Möbeltischlerei	33
OBI Markt	U 4
Ökologisches Bauen	9
Parkett	6, 9, 12
Planungsbüro	28
Raumausstattung	9
Rechtsanwalt	19
Reetdach	U 4
Rolläden	6, 31, 33

Branche	Seite
Sanierung	31, 33, 35
Sanitär	9, 31, 32, 33
Sauna	35
Schlüsseldienst	9
Schlüsselfertiges Bauen	35
Solartechnik	6
Sonnenschutz	2
Stadtwerke Achim	U 2
Stadtwerke Verden	6
Tischlereien	2, 31, 32, 33
Treppenbau	2, 33
Trinkwasserverband	U 2
Türen – Fenster	2, 6
Versorgung	U 2
Wohnungsunternehmen	2
Zaunbau	2
Zimmereien	2, 4, 31

U = Umschlagseite

ENERGIE UND VERSORGUNG:



Kompetent und unabhängig beraten wir Sie bei allen Fragen zu den Themen: Strom, Gas, Trinkwasser und Wärme. Rufen Sie uns an: Telefon 0 42 31. 91 50 Am Allerufer 6 · 27283 Verden

stadtwerke VERDEN
MIT ALLER ENERGIE

Qualität aus Holz

POLAR
FENSTER + TÜREN

- Höchste Qualität
- Maßanfertigung
- incl. Montage
- Stillecht
- Wertbeständig
- Ökologisch
- Direkt vom Werk

Polar Fenster und Türen-Werk
Verdener Strasse 60
27321 Morsum
Telefon: 0 42 04 / 91 61 - 0
www.polar.de

Besuchen Sie unsere Ausstellung in Morsum



Schrank GMBH

PARKETT · SOCKELLEISTEN · ROLLADEN

Kompetenz in Parkett und Rolläden

ACHIMER STR. 56 · 28876 OYTEN · TEL. 0 42 07 / 56 10 · FAX 56 09
INTERNET: www.schrank-parkett-rolladen.de

PR

Peter Roßkothen
Heizung · Sanitär · Solartechnik

Heizungskundendienst Öl und Gas
Badrenovierung und -sanierung
Brennwerttechnik
Thermische Solaranlagen
Photovoltaikanlagen

Alte Dorfstraße 18 · 27321 Morsum
Tel.: 04233-942488 · Fax: 04233-942477 · e-mail: Rossi.Peter@t-online.de

1. Bauen und Kaufen

1. Bauen und Kaufen

Der Kontakt mit dem Bauamt ist wichtig.

Die Entscheidung, ein Haus oder ein Grundstück zu kaufen oder selber zu bauen, hat oft weit reichende Folgen für das weitere Leben.

Bevor man Geld in den Kauf oder den Bau von Immobilien investiert, sollte man sich genau informieren, was auf dem Grundstück genehmigt ist, was gebaut werden oder was für eine Nutzung erfolgen kann.

Es ist sehr ärgerlich, wenn man nach dem Kauf feststellen muss, dass die eigenen Wünsche und Vorstellungen nicht zu verwirklichen sind.



2. Baubehörde des Landkreises

2. Baubehörde des Landkreises

Aufgaben und Zuständigkeiten

Der Landkreis Verden ist als Bauaufsichtsbehörde für den gesamten Landkreis mit Ausnahme der Stadt Verden (Aller) zuständig.

Die in Bauangelegenheiten beteiligten Fachdienste der Kreisverwaltung werden Ihnen im Folgenden vorgestellt.

Fachdienst Bauen und Planung

Der Fachdienst Bauen und Planung nimmt unter anderem die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde wahr.

Er hat darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass bauliche Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

Der Fachdienst Bauen und Planung ist zuständig für:

- Auskünfte und Beratungen
- Bauvoranfragen
- Bauanträge
- Abnahmen
- statische Berechnungen
- Denkmalpflege
- Grundstücksteilungen
- Baulasten
- Wohnraumförderung
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wer in Genehmigungsverfahren oder für Bauberatungen zuständig ist, können Sie in unserer Info-Stelle erfahren:

Frau Lange Telefon 15-3 28
Frau Rohrbeck Telefon 15-5 91

Baudenkmalpflege

Herr Precht Telefon 15-3 30

Archäologische Denkmalpflege

Dr. Jutta Precht Telefon 15-4 32

Grundstücksteilungen und Baulasten

Frau Guth Telefon 15-3 19

Abgeschlossenheitsbe- scheinigungen und Wohn- raumförderung

Herr Kopmann Telefon 15-3 26

Gewerbliche Projekte

Gewerbebetriebe, die

- sich neu im Landkreis Verden ansiedeln wollen,
- Erweiterungen planen und zusätzliche Arbeitsplätze schaffen können sich direkt mit dem Fachdienstleiter, Herrn Lück, Tel. 15-3 35 in Verbindung setzen.

Der Fachdienst Bauen und Planung bietet diesen Betrieben Abstimmungsgespräche vor Einreichen des Bauantrages an.

Brandschutz

Bauliche Anlagen müssen so errichtet werden, dass der Entstehung und Ausbreitung von Schadensfeuer vorgebeugt wird und im Gefahrenfall die Rettung von Menschen und Tieren möglich ist.



Fachgeschäfte

Alles rund
ums Glas

Glasreparaturen
aller Art

DIE GLASEREI IN ACHIM

MEISTERBETRIEB

24-STD.-SERVICE
+ NOTDIENST



Anruf
genügt!

Brückenstr. 14 · 28832 Achim/Uesen · www.die-glaserei.de · ☎ (0 42 02) 8 44 99 · Telefax: (0 42 02) 6 35 51

FACHGERECHT AUS EINER HAND



28832 Achim · Uphuser Heerstraße 99-101
Telefon 0 42 02/8 12 11

Schlüssel & Schloßdienst

Über 1.500
Schlüsselsorten
Schließanlagen



☎ 0 42 32-13 79 Darverden Breslauer Str. 4

Heiko
KLENKE
Fußbodentechnik

Telefon (0 42 35) 9 41 33
Telefax (0 42 35) 9 41 34
Mobil (01 71) 3 72 82 95
Am Geesthang 19
27299 Langwedel-Cluvenhagen

- Parkett
- Laminat
- Holzterrassen
- Teppichboden

Roggenkamp 1a
27299 Langwedel
Telefon (0 42 32) 93 14-0
Telefax (0 42 32) 93 14 44

Internet:
www.mattfeldt-lindner.de
E-Mail:
kontakt@mattfeldt-lindner.de



BIBER GmbH
Artilleriestraße 6
27283 Verden
Tel. 0 42 31/9 57-1 11
Fax 0 42 31/9 57-1 12
biber@biber-online.de
www.biber-online.de

- Vollholzparkett
- Naturfarben
- Wärmedämmung
- Kork- + Teppichböden
- Lehmputz + Wandgestaltung
- Holzfenster

Es erwarten Sie 200 m² Ausstellungsfläche
und ein leistungsfähiger Handwerksbetrieb.

2. Baubehörde des Landkreises

2. Baubehörde des Landkreises

Bauliche Brandschutzmaßnahmen dienen der Sicherheit der Bewohner und Nutzer von baulichen Anlagen. Der Brandschutzprüfer (dem Fachdienst Ordnung und Verkehr zugeordnet) berät bei schwierigen Fragen des Brandschutzes, Tel.: 15-3 15.

Abteilung für Planung

Große Bauvorhaben außerhalb von Bebauungsplangebietern können von raumordnerischer Bedeutung sein. Beispiele dafür sind: großflächiger Einzelhandel, Windkraftanlagen, Mobilfunktürme und große Tierhaltungsanlagen. Über mögliche Auswirkungen auf das Genehmigungsverfahren können Sie sich bei der Abteilungsleiterin, Frau Griwatz, Tel. 15-2 05, informieren.

Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege

Hier können Sie sich – am besten schon während der Planungsphase für ein Bauvorhaben im Außenbereich – über die Anforderungen, die der Naturschutz stellt, informieren und Ihr Vorhaben bis hin zur bauantragsreifen Fassung der Unterlagen besprechen.
Frau Siebert Telefon 15-7 62

Fachdienst Wasser und Abfall

Wasserrecht

Sofern mit einem Bauvorhaben das Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Verwenden, Herstellen oder Behandeln Wasser gefährdender Stoffe, wie z. B. Heizöl, Diesel, Altöl, Farben o. Ä., verbunden ist, muss die untere Wasserbehörde prüfen, ob die Anforderungen der Verordnung



über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen eingehalten werden.

Auch die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers und Niederschlagswassers wird geprüft oder ob sich das Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet befindet u. a.

Technische Fragen beantwortet

Herr Schultze Telefon 15-1 49

Für die verwaltungsmäßige Bearbeitung ist Herr Adam, Tel.: 15-6 92, zuständig.

Abfallentsorgung

Bei Fragen hinsichtlich der Abfall- und Bauschuttentsorgung wenden Sie sich bitte an die Abfallberatung, Tel.: 15-6 78.

3. Das Baugrundstück

3. Das Baugrundstück

Baugrundstücke können auf dem freien Markt von Privatleuten, Immobilienmaklern, Banken und manchmal auch von den Gemeinden erworben werden.

Auskünfte über die Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die beim Katasteramt Verden, Eitzer Straße 34, Tel. (0 42 31) 8 08-1 16, eingerichtet ist. Dort werden Bodenrichtwertkarten geführt, die einen Anhaltspunkt für die Grundstückspreise bieten. Je nach Marktlage kann es aber zu Abweichungen kommen.

Neben dem Kaufpreis sind die Nebenkosten zu berücksichtigen. Das sind in jedem Fall die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer, gegebenenfalls Erschließungsbeiträge, Vermessungsgebühren, Maklerprovisionen etc.

Kaufinteressenten sollten sich vor dem Kauf beim Bauamt des Land-

kreises Verden erkundigen, ob das auserwählte Grundstück nach ihren Vorstellungen bebaubar ist.

Die Bebaubarkeit und die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens sind von mehreren Faktoren abhängig:

- Das Grundstück muss an eine öffentliche Straße angeschlossen sein.
- Es muss sich in einem Bebauungsplangebiet befinden und die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten oder
- es muss innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und sich in die Umgebung einfügen.

Außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist eine Bebauung nur in Ausnahmefällen möglich.

Der Fachdienst Bauen und Planung kann Ihnen zu vielen Fragen Aus-

künfte über die Bebauungsmöglichkeiten erteilen, z. B. Anzahl der Geschosse, Art der Nutzung, Stellplätze, Baugrenzen etc.

In vielen Fällen können baurechtliche Fragen nur mit einem größeren Aufwand, zum Teil mit Beteiligung anderer Dienststellen, geklärt werde. Dann ist eine gebührenpflichtige Bauvoranfrage erforderlich. Nach Prüfung erhält der Bauherr einen Bauvorbescheid als rechtsverbindliche Antwort auf die gestellten Fragen.

Neben den baurechtlichen Fragen gibt es noch zahlreiche weitere Punkte, über die man sich vor dem Kauf im Klaren sein sollte, wie z. B.

- verkehrliche Erschließung,
- Lage zu Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten,
- Wohnruhe,
- Freizeitangebote,
- Bodenverhältnisse,
- Sonnenorientierung.

Fachgeschäfte

12



Schneider

Brunnenbau · Spezial-Tiefbau



Anlagentechnik:

- Hebeanlagen für Abwasser
- Biologische Kläranlagen
- Pumpenanlagen aller Art und Größen
- Wasseraufbereitung

Durchpressungsbohrungen

- Grobrohr-Vortrieb (Hydraulisch) 1500 Ø mm
- Durchpressungsbohrungen (Orterungen)
- Düker

Brunnenbau, Bohrungen 700 Ø mm

- Im Trocken-, Spül- und Lufthebeverfahren
- für Industrie-Beregnung Löschwasser
- Schachtbrunnenbau
- Großschächte
- Wasserhaltung

Schneider · Spezial-Tiefbau
 Borsteler Dorfstraße 81 · 27283 Verden
 Tel. 0 42 31/96 41-0 · Fax 96 41 18 · Mobil 01 72/5 70 00 09

früher: 

1000 m² Verkaufsfläche



Große Str. 99 · 27299 Langwedel · Tel.: 0 42 32-74 75
 www.guettner-langwedel.de

Wir sind Profis in Sachen Farben,
 Tapeten und Bodenbeläge.
 Wir verlegen Teppichboden, PVC, Laminat,
 Parkett und Kork fachgerecht!




Glaserei Berndt Verden

Bau- u. Kunstglaserei

- Glasreparatur u. Notdienst
- Isolierglas
- Spiegel

- Glas-Veredelung
- Glastüren
- Bleiverglasung

Ziegeleistraße 8 · Am Allerufer 12 · 27283 Verden/Aller
 Tel. 0 42 31 / 44 54 · Fax 0 42 31 / 8 50 41



- Parkett
- Laminat

- Kork
- Schleifmaschinenverleih

Koko-Parkett · Ostertorstr. 14 · 27283 Verden
 Telefon (0 42 31) 44 61 · Fax (0 42 31) 44 91
 E-Mail: Kokoparkett@aol.com · www.Koko-Parkett.de

Öffnungszeiten:
 Montag-Freitag 15.00-18.00 Uhr · Samstag 10.30-12.30 Uhr

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.

27283062/ 2.Auflage / 2004

INFOS AUCH IM INTERNET:
 www.alles-deutschland.de
 www.alles-austria.at
 www.sen-info.de
 www.klinikinfo.de
 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 · www.weka-info.de

4. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

4. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Bau- und Planungsrecht unterscheidet man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem durch die einzelnen Bundesländer geregelten Bauordnungsrecht.

Das Bauplanungsrecht gibt durch das Baugesetzbuch und die Bau-nutzungsverordnung vor, was wo gebaut werden kann.

Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf.

Das rasante Wachstum der Städte im 19. Jahrhundert verursachte einen Regelungsbedarf, z. B. den Verlauf von Verkehrswegen und das Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen. Daraus entwickelte sich das heutige Bauplanungsrecht.

Sicherheitsüberlegungen, insbesondere entfacht durch die mittelalterlichen Stadtbrände, führten letztlich zum heutigen Bauordnungsrecht.

4.1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht ist Grundlage für die Prüfung, ob ein Bauvorhaben an der geplanten Stelle überhaupt zulässig ist. Die Prüfung kann, je nach Lage des Grundstückes, auf drei verschiedenen Grundlagen erfolgen.

a. Vorhaben in Bebauungsplangebieten

Die Städte und Gemeinde können im Rahmen ihrer Planungshoheit durch die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) vorgeben, was wie und wo gebaut werden darf.

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und stellt nur grob die Gebiete für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft etc. dar.

Der Bebauungsplan wird vom Rat der Gemeinde als Ortssatzung beschlossen. Er regelt detailliert und rechtsverbindlich, was in seinem Geltungsbereich zulässig ist. Im Bebauungsplan können Festsetzungen z. B. die Nutzungsart, die Ausnutzung des Grundstücks, die Anzahl der Geschosse und auch die Farbgebung regeln. Ein Vorhaben ist aus planungsrechtlicher Sicht dann zulässig, wenn es die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält und wenn die Erschließung gesichert ist.

b. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Innerhalb von bebauten Ortslagen ohne Bebauungsplan muss geprüft werden, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Prüfkriterien sind z. B. die Art der Nutzung, die Fläche, die überbaut wird, die Lage auf dem Baugrundstück und die Anzahl der Vollgeschosse. Wenn sich das Vorhaben einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist es planungsrechtlich zulässig.



4. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

4. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

c. Vorhaben im Außenbereich

Außerhalb von bebauten Ortslagen befindet sich der so genannte Außenbereich. Er ist grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten. Ausnahmen bilden die so genannten privilegierten Vorhaben. Das sind in der Regel land- oder forstwirtschaftliche Betriebe samt der betrieblichen Wohnhäuser und andere Nutzungen, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Belästigungen oder durch Ortsgebundenheit nur im Außenbereich erstellt werden können (z. B. Kraftwerke, Kläranlagen). Andere Vorhaben sind im Außenbereich nur im Einzelfall zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. In der Regel reicht schon eine geringe Beeinträchtigung, um eine Genehmigung auszuschließen.

Nutzungsänderungen und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden sind in einem gewissen Rahmen möglich.

4.2. Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht dient auch heute noch überwiegend der Gefahrenabwehr.

Die Niedersächsische Bauordnung regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke.

Hauptinhalte sind die Abwehr von Gefahren, die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Berücksichtigung der Belange benachteiligter Personen (z. B. Behinderte). Außerdem ist die Bauordnung Grundlage für das Genehmigungsverfahren.



5. Baugenehmigungsverfahren

5. Baugenehmigungsverfahren

Für genehmigungspflichtige Bau-
maßnahmen muss ein Bauantrag
gestellt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren
wird die Übereinstimmung des Bau-
vorhabens mit dem öffentlichen
Baurecht geprüft. Das Verfahren
schließt in der Regel mit einem
rechtsverbindlichen Bescheid, der
Baugenehmigung.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage
können Einzelfragen geprüft
werden. Das Ergebnis, der Bauvor-
bescheid, kann z. B. einem Kauf-
interessenten Sicherheit über die
Nutzungsmöglichkeiten eines
Baugrundstücks geben.

Die unterschiedlichen Verfahren
sind im Folgenden aufgeführt.

5.1. Bauvoranfrage

Es gibt Fälle, in denen wir Ihnen
ohne inhaltliche Prüfung nicht
sagen können, ob sich Ihr Bau-
wunsch auf dem vorgesehenen
Grundstück verwirklichen lässt. In
diesem Fall können Sie im Rahmen
einer Bauvoranfrage Einzelfragen
durch uns prüfen lassen (z. B. „Ist
die geplante Nutzung zulässig?“). Nach
Abschluss der Prüfung bekommen
Sie den Bauvorbescheid. Eine abge-
lehnte Bauvoranfrage ist in jedem
Fall billiger als ein abgelehnter
Bauantrag.

Die Bauvoranfrage muss schriftlich
beim Fachdienst Bauen und Pla-
nung des Landkreises Verden bean-
tragt und bei der Gemeinde, in der
sich das Vorhaben befindet, einge-
reicht werden.

Die Bauvoranfrage ist in 2facher
Ausfertigung einzureichen.



Folgende Unterlagen müssen vorge-
legt werden:

1. ausgefüllter Vordruck
2. Übersichtskarte Maßstab 1:5000
3. Lageplan des Grundstücks
Maßstab 1:1000 oder 1:500

5.2. Bauantrag

Wenn Sie ein Gebäude oder eine
bauliche Anlage errichten, ändern
oder deren Nutzung ändern wollen,

benötigen Sie vor Ausführung des
Vorhabens in der Regel eine Baugene-
hmigung (Ausnahme: siehe
„Genehmigungsfreie Vorhaben“).

Die Baugenehmigung muss schrift-
lich beim Fachdienst Bauen und Pla-
nung des Landkreises Verden bean-
tragt und bei der Gemeinde, in der
sich das Vorhaben befindet, einge-
reicht werden.

Der Bauantrag ist in 3facher, bei
gewerblichen Maßnahmen in
5facher Ausfertigung einzureichen.

5. Baugenehmigungsverfahren

5. Baugenehmigungsverfahren



Entsprechend der Bauvorlagenverordnung muss die Baumaßnahme vollständig in prüfbar Bauvorlagen dargestellt werden. Neben dem Bauantrag gehören in der Regel dazu:

- Übersichtsplan M. 1:5000
- Lageplan M. 1:500/M. 1:1000
- Bauzeichnungen M. 1:100
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Vorhaben
- Berechnungen

- Angaben zur Erschließung
- Bautechnische Nachweise (Standicherheit, Wärme- und Schallschutz) – soweit erforderlich –

Für die Erstellung des Entwurfs und der Bauvorlagen benötigen Sie einen fachkundigen Entwurfsverfasser. Er kann Ihnen zu diesem Thema weitere Informationen geben.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem öffentlichen Recht geprüft.

Der Fachdienst Bauen und Planung prüft nur das öffentliche Baurecht. Andere Dienststellen, deren Belange berührt sind, werden vom Fachdienst Bauen und Planung beteiligt. Deren Stellungnahmen fließen in die Baugenehmigung ein.

Beispiele:

Immissionsschutz: Fachdienst Wasser und Abfall (Landkreis) oder Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle
Vorhaben an Bundes- und Landesstraßen: Straßenbauamt Verden

5.3. Bauantrag im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 75a Niedersächsische Bauordnung)

Wohngebäude (außer Hochhäuser) und andere Gebäude bestimmter Größenordnungen werden im Baugenehmigungsverfahren nur noch eingeschränkt auf ihre Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht überprüft.

Der Entwurfsverfasser muss für die nicht mehr geprüften Vorschriften die Übereinstimmung seines Entwurfes mit dem öffentlichen Baurecht erklären.

5.4. Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Ablauf und Dauer des Verfahrens hängen von vielen Faktoren ab. Sie werden im Wesentlichen von folgenden Punkten beeinflusst:

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Übereinstimmung der Planung mit dem öffentlichen Recht
- Umfang des Beteiligungsverfahrens

Bauen im Landkreis Verden



KÖSTER BEDACHUNG GMBH

Fachbetrieb für Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik und Bauklempnerei

Auf den Mehren 59 · 28832 Achim · Tel. 0 42 02/33 88 · Fax 0 42 02/6 27 29
E-Mail: koester-bedachung@t-online.de · www.koester-bedachung.de

Ihr Handwerksteam rund um's Haus
Baugeschäft **MICHAEL HAAF**

27283 Verden-Walle · Waller Heerstraße 153
Telefon (0 42 30) 94 24 67 · Telefax (0 42 30) 94 24 68
Handy (01 72) 9 35 32 96

- Ausführung aller Maurer- und Betonarbeiten
- Altbausanierung
- Neubauten, An- und Umbauten
- Estrich- und Fliesenarbeiten
- Pflasterarbeiten

17



**IMMER
EIN GEWINN***

Zimmerei · Holzbau
Fachwerkhausbau · Holzrahmenbau

Lange Straße 39 · 27308 Kirchlinteln
Tel.: 0 42 37-10 96 · Fax: 0 42 37-531
E-Mail: info@wiechers-holzbau.de
www.wiechers-holzbau.de

**WIECHERS
HOLZBAU**
GmbH

**WIECHERS NATÜRLICH!*



BAUGESCHÄFT ROLF MEYER
Maurermeister

- Ausführung aller Maurer- und Stahlbetonarbeiten
- Schlüsselfertige Bauten zum Festpreis
- Ihr Partner für Altbausanierung und Instandhaltung

Wulmstorfer Str. 45 a · 27321 Morsum-Wulmstorf
Telefon: 0 42 33 / 9 29 18 · Telefax: 0 42 33 / 9 29 19
E-Mail: meyerwulmstorf@t-online.de · www.baugeschaeftmeyer.de

Wir verarbeiten Qualitätsprodukte von  **Remmers**
...INITIAL PARTNER DER BDI



BFV

Beton- und Stahlbeton-
Fertigteile für den Industrie-,
Gewerbe- und Wohnungsbau

**BAU-FERTIGTEILE
VERDEN GmbH & Co KG**

Waller-Heerstr. 94 · 27283 Verden-Walle · Tel. 0 42 30 / 9 32 20 · Fax 0 42 30 / 93 22 22
E-Mail: bfv-verden@t-online.de · www.bfv-verden.de

Bautenschutz & Bauservice



BAUGESCHÄFT

Dienstleistungen

- Maurer- u. Betonarbeiten
- Neubauten (Rohbau)
- An- u. Umbauten
- Dachgeschoss- u. Innenausbau
- Verblenderarbeiten
- Fliesenarbeiten
- Pflasterarbeiten

Michael Geiß
Hinterm Buschhof 12
27308 Kirchlinteln
OT Holtum-Geest

Telefon: (0 42 30) 94 22 99
Telefax: (0 42 30) 94 22 98
Mobil: (01 72) 4 35 97 69
e mail: baugeschaeft-geiss@t-online.de

**Übernehme auch
Kleinstaufträge**




Bedachungen
Bauklempnerei

H. H. BÖMEKE
Dachdeckermeister

Eitzer Str. 13 · 27283 Verden · Fax 8 31 02 · ☎ (0 42 31) 24 50

5. Baugenehmigungsverfahren

5. Baugenehmigungsverfahren

5.5. Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 69 der Niedersächsischen Bauordnung

Eine Vielzahl von kleineren Baumaßnahmen ist von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Beispiele:

- Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von weniger als 1 qm
- Gartengerätehäuser mit einem Bruttorauminhalt von bis zu 40 m³ im Innenbereich oder Bebauungsplangebiet, im Außenbereich bis zu 20 m³
- Fenster und Türen innerhalb von vorhandenen Öffnungen
- Dacheindeckungen (Auswechslung gegen vorhandene)
- etc.

Genehmigungsfrei bedeutet aber nicht, dass diese Vorhaben das öffentliche Baurecht nicht einhalten müssen.

Wenn z. B. ein genehmigungsfreies Gartenhaus gebaut werden soll, kann der Bebauungsplan am gewünschten Standort Gartenhäuser ausschließen. Daher sollte man sich vor dem Kauf bei uns informieren.

Wenn genehmigungsfreie Änderungen an Baudenkmalen vorgenommen werden sollen, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung trotzdem erforderlich.

5.6. Genehmigungsfreie Wohngebäude nach § 69a der Niedersächsischen Bauordnung

Wohngebäude geringer Höhe sowie Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen für diese Wohngebäude dürfen ohne Genehmigung errichtet werden, wenn das Baugrundstück innerhalb eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, der für diesen Standort ein

- Kleinsiedlungsgebiet
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet oder
- Besonderes Wohngebiet

festsetzt.

Für solche Bauvorhaben kann alternativ zum Baugenehmigungsverfahren ein Anzeigeverfahren durchgeführt werden. Die Bauanzeige mit den erforderlichen Erklärungen ist bei der jeweiligen Gemeinde einzureichen. Diese bestätigt die Erschließung (§ 30 (1), (2) BauGB) bzw. dass eine vorläufige Untersagung (§ 15 (1) Satz 2 BauGB) nicht beantragt wird und gibt die Unterlagen an die Bauaufsichtsbehörde weiter.

Sie brauchen dafür einen qualifizierten Entwurfsverfasser und Sachverständige, die im Anzeigeverfahren die Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht erklären. In diesem Verfahren prüft nicht mehr die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht. Diese Verantwortung übernehmen die Entwurfsverfasser und Sachverständige.

5.7. Die Baugenehmigung

Nach Abschluss der baurechtlichen Prüfung und Vorliegen der Stellungnahmen anderer Dienststellen und Behörden fasst der Fachdienst Bauen und Planung die Prüfergebnisse zusammen und erstellt die Baugenehmigung, ggf. mit entsprechenden Auflagen.

Unter bestimmten Voraussetzungen sind auch Teilbaugenehmigungen für einzelne Bauabschnitte möglich, z. B. für Erdarbeiten oder Rohbauarbeiten. Dazu muss allerdings der komplette Bauantrag vorliegen und das Vorhaben an der geplanten Stelle zulässig sein.

Eine Baugenehmigung ist drei Jahre gültig. Wenn sie nicht ausgenutzt wird, kann sie auf Antrag verlängert werden.

5.8. Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

5. Baugenehmigungsverfahren

5. Baugenehmigungsverfahren

5.9. Sonstige Genehmigungen

Entwässerungsantrag

Ein Antrag für die gesamte Entwässerung der geplanten baulichen Anlage einschließlich der Anschlüsse an die örtliche Abwasserkanalisation ist gesondert an die jeweilige Gemeinde zu richten. Welche Unterlagen mit dem Bauantrag einzureichen sind, ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Einleitung von gefährlichen Stoffen in die Schmutzwasserkanalisation

Neben der Zustimmung der Gemeinde zur Einleitung des Schmutzwassers kann in bestimmten Fällen auch eine gesonderte Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich sein, wie z. B. bei Einleitungen von mineralölhaltigem Abwasser von Kfz-Waschplätzen, amalgamhaltigem Abwasser aus Zahnarztpraxen u. Ä. Die erforderlichen Antragsformulare sind beim Landkreis Verden – untere Wasserbehörde – erhältlich. Hauptbestandteil der Genehmigung sind

Grenzwerte, die u.U. nur einhaltbar sind, wenn das Abwasser vor der Einleitung in die Kanalisation in einer besonderen Abwasserverbehandlungsanlage gereinigt wird.

Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen

Wenn mit einem Bauvorhaben auch der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen verbunden ist, muss neben dem Baurecht auch das Wasserrecht beachtet werden. Nach der Verordnung zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen besteht u.a. eine Anzeigepflicht für Heizöl und Dieselkraftstoff ab einem Lagervolumen über 1000 Liter und für Altöl und Ottokraftstoff ab einem Lagervolumen über 100 Liter. Die erforderlichen Anzeigevordrucke sind beim Landkreis Verden – untere Wasserbehörde – erhältlich.

Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund bzw. Einleiten von gesammeltem Regenwasser in das Grundwasser

Seit der Novellierung des Niedersächsischen Wassergesetzes vom

11.02.1998 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht mehr erforderlich, soweit es auf Dach-, Hof- und Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Allerdings darf das Wasser von Hofflächen nicht direkt in Schächte oder Rohrrigolen eingeleitet werden, sondern muss über die belebte Bodenzone (z. B. bewachsene Mulden oder Flächen, auch durchlässiges Pflaster) großflächig versickern können.

Ist es unausweichlich, das Regenwasser von befahrbaren Flächen über eine Schachanlage oder ein Rohr-Rigolensystem zu versickern, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die entsprechenden Antragsvordrucke können bei der unteren Wasserbehörde (Herr Schultze, Technik, Tel.: 15-1 49, oder Herr Adam, Verwaltung, Tel.: 15-6 92) angefordert werden.

Recht und Steuern

Rechtsanwaltskanzlei Hans-Ulrich Gehrtz

● Baurecht ● Familienrecht ● Strafverteidigung

Johanniswall 9
27283 Verden

Tel.: 0 42 31/20 88
Fax: 0 42 31/93 97 55

E-mail: Rechtsanwalt.Gehrtz@web.de

DEUTSCHE LOHNSTEUERHILFE E.V. LOHNSTEUERHILFEVEREIN

Arbeitnehmer, Beamte, Rentner betreuen wir von A – Z im Rahmen einer Mitgliedschaft bei der

Einkommensteuererklärung,

wenn sie Einkünfte ausschließlich aus nichtselbstständiger Tätigkeit haben und die Nebeneinkünfte aus Überschusseinkünften (z.B. Vermietung) die Einnahmegränze von insgesamt 9.000 bzw. 18.000 € nicht übersteigen.

Wir erstellen für Sie im Rahmen unserer Beratungsbefugnis:

- Ihre Einkommensteuererklärung
- Ihren Antrag für einen Freibetrag auf der Lohnsteuerkarte
- Ihren Kindergeldantrag
- Ihren Antrag auf Eigenheimzulage
- Ihren Antrag auf Investitionszulage nach § 3 Investitionszulagengesetz

Beratungsstelle: Deutsche Lohnsteuerhilfe e.V.
Am Allersberg 9 · 28832 Achim-Baden
Telefon 0 42 02/7 12 98 · Telefax 0 42 02/76 63 37
kostenloses Info-Tel.: 08 00/1 81 76 16

6. Naturschutz

6. Naturschutz

Die Genehmigung von Bauvorhaben erfordert neben der baurechtlichen Prüfung auch die Berücksichtigung sonstiger öffentlicher Belange (vgl. 5.2.). Hierzu zählen u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Rechtsgrundlage ist das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG), insbesondere die sog. Eingriffsregelung, §§ 7 – 13. Diese besagt, dass Bauvorhaben so geplant und ausgeführt werden sollen, dass sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigen.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter unserer Umwelt, das sind Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild, lassen sich vielfach schon durch geschickte Planung vermeiden, z. B. durch

- Wahl des Standortes (Schonung vorhandenen Gehölzbestandes, wertvoller Bereiche etc.)
- Materialwahl (Befestigung von Flächen mit wasserdurchlässigen Baustoffen u. Ä.)

Erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Bei Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist der Bauherr als Verursacher dazu verpflichtet.

Maßnahmen können sein:

- Begründung landschaftsgerechter Gehölzstrukturen (frei wachsende Hecken entlang von Flurstücksgrenzen und Wegen, Feldgehölze und Obstwiesen)
- Schaffung ungenutzter Randstreifen, die sich selbst überlassen bleiben
- Umwandlung von Acker in wenig genutztes Grünland.

Für Anpflanzungen werden ausschließlich Laubgehölze, die hier heimisch und standortgerecht sind, verwendet (Bäume wie Eiche, Esche, Eberesche, Linde, Obstbäume; Sträucher wie Hasel, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, Weißdorn). Die Flächen, auf denen die Maßnahmen verwirklicht werden, sollten sich in räumlicher Nähe zum Bauort befinden.

Aussagefähige Unterlagen, z. B. in Form eines Bestandsplanes und eines Bepflanzungsplanes mit erläuterndem Text, gehören zu den Bauantragsunterlagen. Der Fachdienst Bauen und Planung prüft dann in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Naturschutz und Landschaftspflege, ob der Eingriff (das Bauvorhaben) zulässig ist. Sollten die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen nicht auszugleichen sein und in der Abwägung aller zu prüfenden Belange die des Naturschutzes am schwersten wiegen, kann ein Vorhaben unzulässig sein, der Bauantrag würde abgelehnt.

Für ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt. Es gelten für den Bauherrn die Festsetzungen des Planwerkes.

Bei der Verwirklichung eines Vorhabens im sog. Innenbereich sind die Belange des Naturschutzes wohl zu beachten, die Eingriffsregelung gilt hier jedoch nicht.

Rund um den Garten

Gartenbau Philipp

Meisterbetrieb
Ausführung von Pflasterarbeiten
aus Beton und Naturstein, Teichbau,
Gehölzschnitt, Rasensaat, sämtliche Pflanz-
und Pflegearbeiten



Gartenbau Philipp GmbH
Hustedter Straße 57
27299 Langwedel/Etelsen

Telefon: 0 42 35/5 36
Telefax: 0 42 35/85 02
Mobil: 01 63/8 06 19 85

Pflanzen, Terrakotta,
Gartengeräte und Dünger
in riesiger Auswahl auf
über 50.000 m²

Öffnungszeiten

Mo - Fr 9 - 18 Uhr und Sa 9 - 13 Uhr

SCHRÖDER Pflanzencenter
27321 Thedinghausen · Telefon 04204 - 432

7. Denkmalschutz

7. Denkmalschutz

7.1. Baudenkmalpflege

Bewahren für die Zukunft

Aktive Denkmalpflege ist im Landkreis Verden seit nunmehr 14 Jahren ein fester Bestandteil zum Erhalt unserer Kulturlandschaft, in der Baudenkmale Zeitzeugen und Träger einer kulturellen Botschaft sind. Im Landkreis Verden, mit seinen ca.

600 Baudenkmalen, spiegelt sich die Vielfalt menschlicher Lebensräume wider, an denen Spuren der Geschichte deutlich ablesbar werden. Unsere historischen Kulturgüter, wie Kirchen, Schlösser, Bürger- und Bauernhäuser, liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten

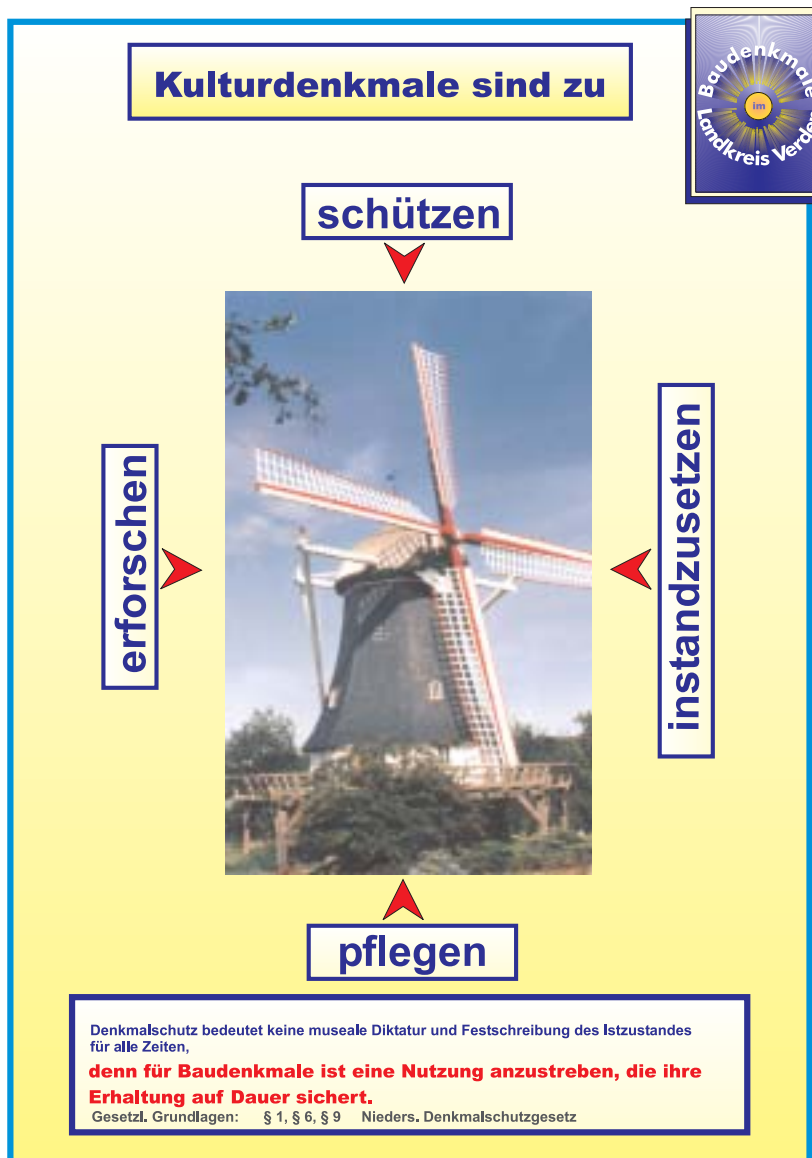
Orientierungshilfen. Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht sonderlich begeistert, wenn sie erfahren, dass ihr Anwesen ein Baudenkmal ist.

Verständlicherweise denken Sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die Ihnen bei baulichen Veränderungen im Weg stehen könnten.

Aber: Baudenkmalpflege heißt nicht museale Diktatur. Veränderungen an Baudenkmalen greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier kann Ihnen die Baudenkmalpflege ein wichtiger Partner bei der Ausarbeitung von denkmalgerechten Nutzungskonzepten sein.

Behörden und Zuständigkeiten: Zuerst ist für Sie ein Überblick bezüglich der in der Denkmalpflege tätigen Behörden zur Orientierung wichtig. Das nachfolgend aufgezeigte Organisationsschema von Denkmalpflege und Denkmalschutz in Niedersachsen verdeutlicht dies sehr anschaulich.

Da die **untere Denkmalschutzbehörde** in der Regel die zuständige und verfahrensführende Behörde ist, kann diese Sie beraten und Ihnen den richtigen und für Sie günstigen Weg darlegen. Hier ist die denkmalrechtliche Genehmigung, die Zuwendung, die Bescheinigung für das Finanzamt usw. zu beantragen. Außerdem besteht hier die Möglichkeit, das Verzeichnis der Kulturdenkmale einzusehen.



7. Denkmalschutz

7. Denkmalschutz

Obere Denkmalschutzbehörde (Bezirksregierung)

Die Bezirksregierung als obere Denkmalschutzbehörde tritt für den Denkmaleigentümer seltener in Erscheinung. Sie ist Dienst- und Fachaufsichtsbehörde für die untere Denkmalschutzbehörde, entscheidet über Widersprüche und gewährt die Zuwendungen aus Landesmitteln.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD).

Die Denkmalfachbehörde ist für die Feststellung der Denkmaleigenschaft eines Gebäudes als auch für die Aufnahme des Objektes in das Verzeichnis der Kulturdenkmale zuständig.

Allgemeines:

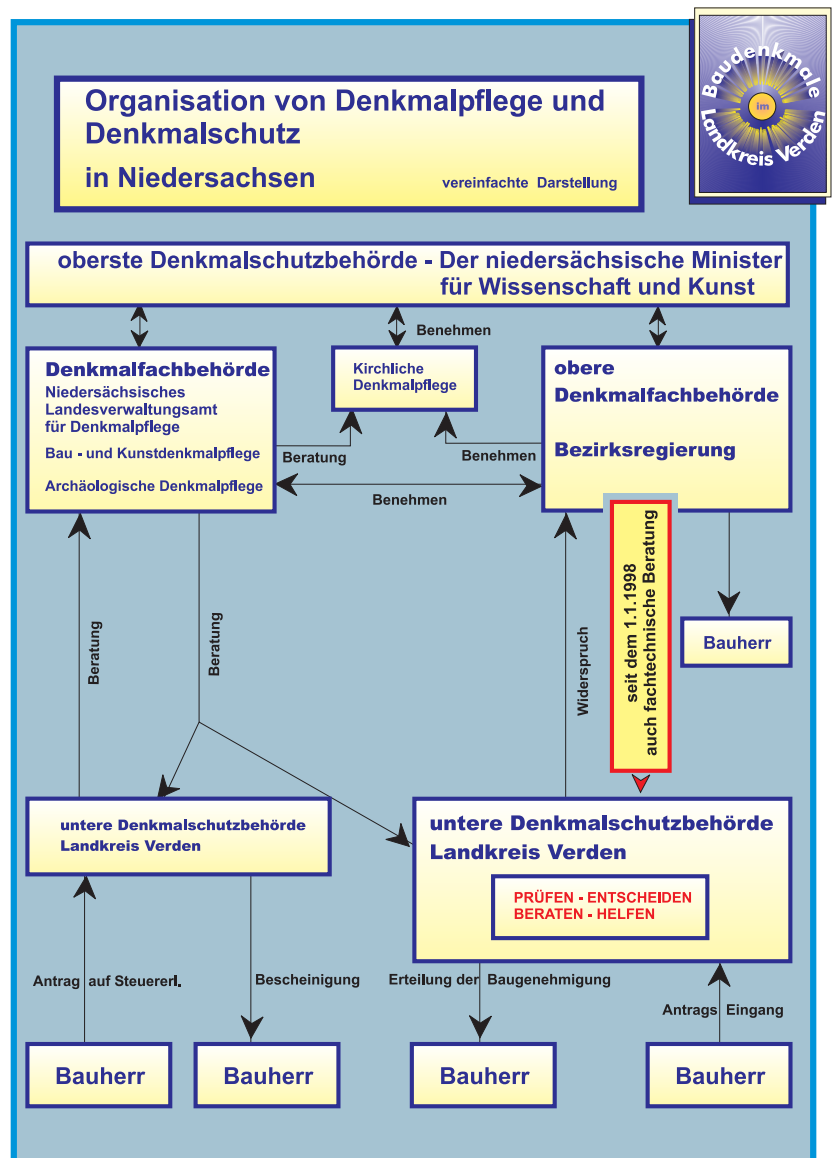
Zur Verdeutlichung des Tätigkeitsfeldes Denkmalschutz/Denkmalpflege werden nun die drei Bereiche des Denkmalschutzes aufgezeigt. Kulturdenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) gliedern sich in Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale. Unabhängig, um welchen Bereich es sich handelt, ist der Denkmalschutz grundsätzlich bemüht, soviel wie möglich von der originalen überbrachten Substanz zu erhalten und nur soviel wie nötig zu ersetzen. Ist dies – bedingt durch defekte Konstruktionen oder Bauteile – nicht mehr durchführbar, wird bei dem Ersatz auf ortsübliche historische Baustoffe zurückgegriffen. Um dem Baudenkmaleigentümer keine Nachteile gegenüber dem „normalen“ Hauseigentümer entstehen zu lassen, versuchen die verantwortlichen Behörden, den Mehraufwand durch mögliche Förderungen zumindest zu unterstützen.

Verfahren:

Eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

- ein Baudenkmal verändern, in Stand setzen oder wiederherstellen will
- die Nutzung eines Baudenkmal ändern oder
- in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Beispielhaft wird daher der optimale Verfahrensablauf der Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für Maßnahmen an einem Baudenkmal aufgezeigt: Beauftragen Sie einen Architekten, der mit Althausanierungen, mit altem tradierten Handwerk und alten Techniken vertraut ist, mit der Ausarbeitung eines groben Konzeptes.



7. Denkmalschutz

7. Denkmalschutz

Je nach Umfang der anstehenden Maßnahme kann es erforderlich sein, eine Bestandsaufnahme des Gebäudes zu erstellen. Auf dieser Grundlage können die neuen Planungen erfolgen.

Aufbauend auf diese Unterlagen führt die untere Denkmalschutzbehörde unter Beteiligung Ihres Architekten und Ihnen eine Vorbesprechung vor Ort durch. Dabei werden die baudenkmalpflegerischen Belange erörtert sowie das Vorhaben so weit abgestimmt, dass die relevanten Unterlagen gefertigt werden können und das Genehmigungsverfahren zügig verlaufen kann.

Förderungsmöglichkeiten:
Erhaltung und Instandsetzung eines Baudenkmals erfordern häufig erhebliche finanzielle Aufwendungen. Diese Belastungen für den privaten Eigentümer können durch zahlreiche direkte und indirekte

Finanzierungshilfen wie Zuschüsse, Darlehen und Steuervergünstigungen oft erheblich gemindert werden. Dies kommt auch in Betracht, wenn das Gebäude allein kein Baudenkmal ist, sondern nur als Teil unter Denkmalschutz steht. Hier wird nur ein knapper Überblick über die einzelnen Finanzierungshilfen gegeben. Einzelheiten zu den Steuervergünstigungen erfragen Sie bitte bei dem für Sie zuständigen Finanzamt oder Ihrem Steuerberater.

Wichtig:
Alle Finanzierungshilfen können nur in Anspruch genommen werden, wenn die Maßnahme rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden ist. Bei Zuschüssen ist außerdem zu beachten, dass mit der Baumaßnahme in der Regel erst nach Erhalt des Bescheides über die Gewährung des Zuschusses begonnen werden darf.

Zuschüsse:
Das Land Niedersachsen als auch der Landkreis Verden gewähren Zuschüsse für Maßnahmen zur Erhaltung und Instandsetzung von Baudenkmalen. Nähere Auskünfte dazu bekommen Sie bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden, Tel. (0 42 31) 15-3 30.

Steuervergünstigungen:
Aufwendungen für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen an Baudenkmalen werden nach §§ 7i, 10f, 10g und 11b Einkommensteuergesetz (EStG) besonders berücksichtigt (erhöhte Absetzung über 10 Jahre).

Auskünfte dazu kann die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden bzw. das zuständige Finanzamt oder ein Steuerberater geben. Weitere Steuervergünstigungen, wie z. B. bei der Einheitsbewertung von Grundstücken, die mit Kulturdenkmalen bebaut sind,



7. Denkmalschutz

7. Denkmalschutz



oder bei der Grundsteuer für ein mit einem Kulturdenkmal bebauten Grundstück, sind möglich.

Auskünfte kann **nur** das zuständige Finanzamt oder ein Steuerberater erteilen.

7.2. Archäologische Denkmalpflege

Einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

- ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, in Stand setzen oder wiederherstellen,
- ein Bau- oder Bodendenkmal ... von seinem Standort entfernen ...,

- die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder
- in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Damit sind nicht nur Gebäude, sondern auch archäologische Denkmale wie Grabhügel, Urnenfriedhöfe oder vorgeschichtliche Siedlungen gemeint. Deshalb: Wenden Sie sich an die Archäologische Denkmalpflege. Hier können Sie erfahren, ob ein archäologisches Denkmal von Ihrer Planung betroffen ist. So werden Schutz und Erhalt unse-

rer vorgeschichtlichen Denkmale sichergestellt, damit die Zeugen der Vergangenheit nicht unrettbar verloren gehen. Telefon 15-4 32.

8. Grundstücksteilungen

8. Grundstücksteilungen

Die Nieders. Bauordnung führt im § 94 aus, dass die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde bedarf. Sofern also ein Grundstückseigentümer die Absicht hat, sein bebautes Grundstück teilen zu lassen, bedarf es u.a. eines entsprechenden Antrages und nachfolgenden Genehmigungsbescheides der Bauaufsichtsbehörde. Die Teilung eines unbebauten Grundstückes wird mit einem Negativzeugnis beschieden.

Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde ist es zu prüfen, ob z. B. erforderliche Grenzabstände eingehalten werden, die Belange des Brandschutzes

beachtet werden oder ein bebauter, abzutrennender Grundstücksteil weiterhin eine ordnungsgemäße Zuwegung/Zufahrt zur öffentlichen Straße hat.

Teilungsanträge sind grundsätzlich schriftlich zu stellen. Diese können vom Grundstückseigentümer oder von beauftragten Personen (öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Notare im Rahmen von beurkundeten Verträgen) bei der Bauaufsichtsbehörde (Antragsvordrucke liegen hier vor) eingereicht werden.

Die Teilungsgenehmigung/das Negativzeugnis nach § 94 NBauO sind für die Durchführung der Grundstücksteilung im Grundbuch (Amtsgericht) erforderlich.

Die Gebühren für den jeweiligen Bescheid werden nach Vorgaben der VO über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht – BauGO – ermittelt.

Beachten Sie bitte, dass für Grundstücksteilungen im Bereich der Stadt Verden (Aller) diese als eigenständige Bauaufsichtsbehörde zuständig ist, Telefon 15-3 19.

9. Baulasten

Baulasten ermöglichen Bauwilligen die Bebaubarkeit von Grundstücken, die ohne diese Baulasten gar nicht oder häufig nur eingeschränkt bebaubar wären.

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben (Baulasten).

Diese Erklärung bedarf grundsätzlich der Schriftform und die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt (Notar) oder in einer Vermessungsstelle nach dem Nds. Vermessungs- und Katastergesetz beglaubigt sein, wenn sie nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt wird.

Nach Bearbeitung der Baulast im Rahmen eines Baugenehmigungs- oder Teilungsgenehmigungsverfahrens (§ 94 NBauO) wird diese in das Baulastenverzeichnis (BLV) bei der Bauaufsichtsbehörde eingetragen. Wesentliches Merkmal einer Baulast ist ihre öffentlich-rechtliche Wirkung im Gegensatz zu den privatrechtlichen Vereinbarungen (Eintragung im Grundbuch beim Amtsgericht).

Wer ein öffentliches Interesse darlegt, kann das BLV einsehen oder schriftliche Auskunft über mögliche Belastungen anfordern. Ein berechtigtes Interesse kann angenommen werden bei Kaufinteressenten, dinglich Berechtigten am Grundstück und auch künftigen Hypotheken- und Grundschuldgläubigern. Die Gebühren für Baulasteintragung

gen und Auskünfte aus dem Verzeichnis richten sich nach der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (BauGO). Selbstverständlich kann auch auf eine eingetragene Baulast verzichtet werden, wenn ein öffentliches oder privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

Ein entsprechender Löschungsantrag von einem Beteiligten (Begünstigter oder Belasteter) ist der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Beispielhafte Anwendungsfälle nach der Nieders. Bauordnung:

Vereinigung von Grundstücken zu einem Grundstück. Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Bebaubarkeit von Grundstücken durch Vereinigung mehrerer Grundstücke im Sinne der GBO zu einem Baugrundstück (z. B. Überbauung von Grundstücksgrenzen). (§ 4 NBauO)

Öffentlich-rechtliche Sicherung der Zuwegung/Zufahrt über private Grundstücke zu einer öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 5 NBauO)

Sicherung notwendiger Grenzabstände auf einem Baugrundstück durch Hinzurechnung weiterer Grundstücksflächen sowohl auf öffentlichen Straßen als auch auf privaten Nachbargrundstücken. (§ 9 NBauO)

Sicherung der notwendigen Einstellplätze auf einem Grundstück – nicht auf dem Baugrundstück selbst. (§ 47 NBauO)
Telefon 15-319



10. Wohnraumförderung

10. Wohnraumförderung

Die Wohnraumförderungsstelle des Landkreises Verden berät zu den jeweils in Niedersachsen aktuellen Förderprogrammen des Landes Niedersachsen. Des Weiteren können Hinweise auf weitere Förderungsmöglichkeiten für den Bereich des Wohnungsbaus abgefragt werden (z. B. zur staatlichen Förderung – Eigenheimzulage –, Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Förderung des Mietwohnungsbaus etc.).

Nach dem jetzt geltenden Förderprogramm des Landes Niedersachsen wird der **Neubau** bzw. der **Erwerb und Kauf** von Wohnhäusern für **kinderreiche Familien** (ab 3 Kindern) sowie für **Schwerbehinderte** (abhängig von dem Grad und der Art der Schwerbehinderung) gefördert. Des Weiteren kann der **Aus- und Umbau** von Wohnhäusern bei **kinderreichen Familien** (ab 5 Kinder) sowie der **behindertengerechte Umbau** bei **Schwerbehinderten** gefördert werden.

Maßgebliche Kriterien für eine Förderung sind

1. Einhaltung von bestimmten Einkommensgrenzen (§ 9 Wohnraumförderungsgesetz),
2. die jetzigen Wohnraumverhältnisse (müssen „unzureichend“ sein) und
3. die Anzahl der Kinder bzw. die Art der Schwerbehinderung.

Die Kriterien für die Förderung des **sozialen Mietwohnungsbaus** für den Bau von **Mietwohnungen**, **Altenwohnungen** bzw. **Behindertengerechter Mietwohnungsbaus** können ebenfalls erfragt werden.

Informationen bzw. Faltblätter zu den einzelnen Förderungsarten

sowie die maßgeblichen Vordrucke können bei der Wohnraumförderungsstelle erfragt bzw. angefordert werden. Maßgebliche Stelle für das **Antragsverfahren** (Vorantrag- bzw. Hauptantrag) sind die zuständige **Wohnraumförderungsstelle des Landkreises Verden** oder die **Wohnraumförderungsstellen der Städte Achim und Verden**. Für die Bewilligung der Fördermittel ist die **Niedersächsische Landestreuhandstelle** für das Wohnungswesen in Hannover zuständig.

Die Ansprechpartner sind:

Beim **Landkreis Verden**:
Herr Kopmann Tel. (0 42 31) 15-3 26

Bei der **Stadt Achim (Bürgerbüro)**:
Frau Böhlke Tel. (0 42 02) 9 16 05 67
Frau Wöbse

Bei der **Stadt Verden (Aller)**:
Herr Harries Tel. (0 42 31) 12-3 57

Daneben können auch Fragen zur **Belegung von Sozialwohnungen** (Mietwohnungen) sowie die Ausstellung von **Wohnberechtigungsscheinen** bei diesen Ansprechpartnern gestellt werden bzw. die entsprechenden Anträge eingereicht werden.



11. Abgeschlossenheits- bescheinigungen nach dem Wohnungseigen- tumsgesetz

Haben Sie geplant, die Wohnungen in Ihrem Mehrfamilienhaus einzeln zu veräußern oder in Ihrem Wohnhaus eine Wohnung auf Ihre Kinder zu übertragen?

Wollen Sie Ihr gewerblich genutztes Gebäude oder Ihr Geschäftshaus in einzelne Bereiche aufteilen, um dieses einzeln zu veräußern?

Dann benötigen Sie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und einen Aufteilungsplan nach dem Wohnungseigentumsgesetz, um

Sondereigentum (für Wohnungen) oder Teileigentum (für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäude) bilden zu können. Diese Unterlagen werden als Grundlage für eine notarielle Teilungserklärung (wird von einem Notar erstellt) benötigt, um beim zuständigen Grundbuchamt der Amtsgerichte die Anlegung von Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbüchern zu erreichen.

Anträge können beim Landkreis Verden, Fachdienst Bauen und Planung, Herrn Kopmann (Tel. 1 53 26)

oder für den Bereich der Stadt Verden beim dortigen Bauamt angefordert werden. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan werden nach Vorlage eines vollständigen Antrages nebst allen Unterlagen (Bauzeichnungen mit entsprechender Kennzeichnung, Lageplan, Grundbuchauszug) von hier ausgestellt. Ein entsprechendes Muster für die Kennzeichnung wird Ihnen gerne zur Verfügung gestellt.

Architekten und Ingenieure

Sie bauen – Wir sorgen für die richtige Technik



Ralf Spleet Dipl.-Ing. (FH)
Ingenieurbüro für Haustechnik
Rosenweg 19
27283 Verden
Tel. 0 42 31-93 03 01
Fax 0 42 31-93 03 68

Projektierung - Fachbauleitung - Energieberatung
www.ralfspleet.de info@ralfspleet.de

planungsbüro R.SCHON dipl.-ing architekt



27283 Verden (Aller) • Obere Straße 41

Tel. 0 42 31/93 40 80 • www.r-schon.de

Wohnungsbau • Gewerbebau • Sonderkonstruktionen

Bertram-Planungsbüro

Ingenieurvermessung
Gebäudeschätzung
Hausverwaltung

Schulweg 26 · 27313 Dörverden
Tel. 0 42 31/8 23 60 · Fax 0 42 31/93 04 14 · Handy 01 71/1 43 55 71
E-Mail: beplan.gbr@t-online.de · Internet: <http://www.beplan.de>

beplan

- Bauantrag
- Ausschreibung
- Bauleitung

JÖRG MÜLLER

Architekturbüro
Freischaffender
Architekt BDB

Hamburger Str. 54 · 27283 Verden
Tel. 0 42 31/77 480 · Fax 0 42 31/77 434
Funk 01 72-74 99 832

Dipl.-Ing.
Jörg Müller



PLANUNG · BAULEITUNG · AUSFÜHRUNG

Dipl.-Ing. Frank Fitzner

Großer Kamp 9
27308 Kirchlinteln
E-Mail: FrankFitzner@t-online.de
www.wohlfuehlhaus-fsb.de

Tel. 0 42 37/94 3000
Fax 0 42 37/94 39 82
Mobil 01 74/3 05 78 68



MITGLIED DER INGENIEURKAMMER NIEDERSACHSEN

12. Wer macht was?

12. Wer macht was?

12.1. Der Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen, und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zu Stande kommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

12.2. Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses.

Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Fertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß der Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen

erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit ist, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.



12. Wer macht was?

12. Wer macht was?

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennen lernen, sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt. In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung.

Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktionen und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrags gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d. h., alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit den Bauantragsunterlagen über die

Gemeinde dem Fachdienst Bauen und Planung zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn im Prüfverfahren keine größeren Probleme zu erwarten sind, kann mit der Ausführungsplanung begonnen werden. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baukosten als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald die Baugenehmigung erteilt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden.

Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

12.3. Der Bauträger

Man kann sich sein Haus auch von einem Bauträger erstellen lassen.

Dieser verkauft vielfach Haus und Grundstück einschließlich Architekten- und Ingenieurleistungen „im Paket“. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstige Konditionen und bauen damit oft billiger als ein einzelner Bauherr. Auch die Vereinbarung eines Festpreises für das schlüsselfertige Haus ist für viele Bauwillige interessant. Diesen Vorteilen stehen zuweilen geringere Einflussmöglichkeiten des Käufers auf die Gestaltung, den Grundriss und andere Eigenschaften des Hauses gegenüber.

12.4. Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf.

Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu einem bestimmten Prozentsatz des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges. Das bedeutet, dass dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muss.

12.5. Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispiels-

Die Handwerker



HAUSANSCHRIFT:
Richtweg 5c
27299 Langwedel-
Eltens

TELEFON:
(0 42 35) 18 20

TELEFAX:
(0 42 35) 21 78

Fachbetrieb für Bauklempnerei
Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik

Wolters

„Ihr Partner rund um das Dach“



Bedachungen & Holzbau GmbH

Ausführung sämtlicher Dachdeckerarbeiten
Äußere Klempnerarbeiten Holzbauarbeiten
Isolierungen

An der Holzseite 4
27339 Riede-Felde

Telefon: 0 42 94/91 91 61
Telefax: 0 42 94/91 91 62



ROLLADENBAU SCHWENK GmbH
Inh. Rüdiger Schwenk

ROLLADEN • MARKISEN
Jalousien • Fenster • Bauelemente



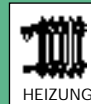
Beratung • Aufmaß • Planung • Montage • Kundendienst
28876 Oyten/Bassen, Nadah 13, Tel. 0 42 05-14 45, Fax 0 42 05-82 10
info@rolladenbau-schwenk.de • www.rolladenbau-schwenk.de

JÜRGEN VOSS

seit 25 Jahren

Alles aus einer Hand

- Heizungsbau – Gas – Öl • Sanitär – Bäder
- Elektro • Solaranlagen • Wartungsdienst – Klempnerei



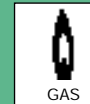
HEIZUNG



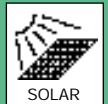
SANITÄR



ELEKTRO



GAS



SOLAR

27321 Thedinghausen (Lunsen) • Lunser Dorfstraße 2
Telefon (0 42 04) 72 46 • Telefax (0 42 04) 14 36
E-Mail: voss-lunsen@t-online.de • www.voss-lunsen.de



Gebäudesystemtechnik
– PHC – EIB – LCN –
Sicherheitstechnik
Kommunikationstechnik
Netzwerkanlagen
Flutlichtanlagen für Sportplätze
Brandschutztechnik
Elektroheizungen
Rollläden und Antriebe
Reparaturen/Wartung
Hausgeräte-Kundendienst

27299 Langwedel • Große Str. 10
Tel. 0 42 32/93 16 0 • Fax 93 16 22

Helmke - Haustechnik



Jürgen Helmke

Elektro-Meisterbetrieb

Am Sodenstich 101 • 27321 Thedinghausen
Tel.: 0 42 04-74 47 • Fax: 0 42 04-68 50 09
Mobil: 01 70-9 05 57 47
Internet: www.elektro-helmke.de
E-MAIL: info@elektro-helmke.de

- ⇒ Elektroinstallationen
- ⇒ Sanitärinstallationen
- ⇒ Gas-Zentralheizungen
- ⇒ SAT-Anlagen
- ⇒ Telefon und Alarmanlagen

TISCHLEREI

Olaf Schröder
Meisterbetrieb

- Sonderanfertigungen im Innen- & Außenbereich
- Möbel nach Maß
- Aufarbeiten & Restaurieren
- Zaun-, Tür- & Toranlagen
- Reparaturen
- Gartenhölzer & Gartenmöbel
- Laminat & Parkett

Landwehr 15 • 27313 Stedebergen • Tel.: (0 42 31) 93 98 80 • Fax: (0 42 31) 93 28 52
www.schroedertischlerei.de • E-Mail: info@schroedertischlerei.de



ELEKTROTECHNIK
Datentechnik
Telefonanlagen
Sicherheitsanlagen

Stefan Wacker

Breithauptstr. 16 * 27324 Hassel
Tel. 0 42 54 / 80 00 30 Fax: 80 00 70
e mail: info@elektrotechnik-wacker.de



HHG-Service GbR

Dienstleistungen rund um
Haus Hof Garten

Inh.: T. Stürze & M. Heitmann
Akkermannstraße 3 • 28832 Achim • Tel./Fax 0 42 02/41 07
e-mail: hhgservice@aol.com • www.hhgservice.de

- Heizung
- Sanitär
- Solartechnik
- Klempnerei

Mark Ellendt
Meisterbetrieb



Tel.: 0 42 32 - 94 52 15
Mobil: 01 77 - 5 36 84 85

Auf dem Lintel 7 • 27299 Langwedel • Fax: 0 42 32-33 05

12. Wer macht was?

12. Wer macht was?

weise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter, wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muss den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

12.6. Der Handwerker

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Basis für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u.a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind. Über Details wird Sie Ihr Architekt oder Bauträger informieren.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von „Schwarzarbeitern“ durchführen lässt, kann

grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu 300.000,00 Euro, wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft.

Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.



**FRED
LUTTMANN**

Ihr Tischlermeister

Innenausbau · Baumontagen · Altbau-Sanierung

Am Schneiderberg 1a · 27308 Kirchlinteln-OT Bendingbostel
Tel. (0 42 37) 942 158 · Fax (0 42 37) 942 159
Mobil 01 70/3 81 52 98 · www.tischlerei-luttmann.de

DER INSTALLATOR
SANITÄR

HEIZUNG · LÜFTUNG · KLIMA

Der Service rund um die Uhr

27283 Verden

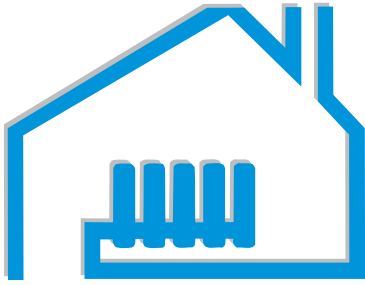
Max-Planck-Straße 93

Tel. 0 42 31/66 90

Fax 0 42 31/6 69 66

www.der-installatoer.de

Jürgen Modellmog
Heizung · Sanitär · Kundendienst



Große Straße 104
28870 Ottersberg
Tel. 0 42 05/15 33

Bau und Möbeltischlerei
Hartmut Rowohlt



• Möbeltischlerei • Treppenbau • Bauelemente

Eversener Straße 12 · 27308 Kirchlinteln (Holtum-Geest)
Tel. 0 42 30/4 43 · Fax 14 08 · E-Mail: hartmut.rowohlt@t-online.de

Ihr Tischlerteam GmbH & Co. KG

Fenster · Türen · Treppen · Innenausbau · Montage

Grasdorfer Str. 12 · 28870 Ottersberg-Grasdorf

☎ 0 42 97/7 07 · Fax 0 42 97/13 26

www.IhrTischlerteam.de

IhrTischlerteam@t-online.de



Elektro-Beinker
ELEKTRO-MEISTER

- Elektroinstallationen aller Art
- Reparaturen von Anlagen und Geräten

Thedinghausen · Königsberger Str. 7
☎ (0 42 04) 76 65 · Fax (0 42 04) 68 50 84
E-mail: ELEKTRO-BEINKER@t-online.de



- ◆ Heizung
- ◆ Sanitär
- ◆ Klempnerei
- ◆ Notdienst
- ◆ Öl- und Gasfeuerung
- ◆ Solartechnik
- ◆ Bäder und Service



G M B H

Heizung · Sanitär

- ◆ Komplettbäder inkl. Fliesenarbeiten
- ◆ Technische Gebäudeaustrocknung nach Wasserschäden und Rohrbrüchen
- ◆ Fachbetrieb für barrierefreie Badgestaltung

Meisterbetrieb

28870 OTTERSBERG · Tel. (0 42 05) 31 90 91

27299 LANGWEDEL

Moorstraße 15 · Tel. (0 42 32) 30 77 · Fax 88 17

www.r-cluever.de · eMail: info@r-cluever.de

Die Handwerker

Ihr Tischlermeister
JÜRGEN FLASCHE

Alte Reihe 32 · 27313 Dörverden
Tel. (0 42 34) 94 24 40 · Fax (0 42 34) 94 24 41

www.tischlerei-flasche.de

fertigt...liefert...und montiert in solider handwerklicher Qualität

- Fenster und Türen in Holz und Kunststoff
- Massivholztreppe nach Maß
- Möbel und Einbaumöbel
- Bodenbeläge aus Holz und Holzwerkstoffen
- Innenausbau
- Reparaturen

33



- Maler- und Glaserarbeiten
- Fußbodenbeläge
- Tapeten
- Rollos

Grenzweg 1 · 27313 Dörverden
Telefon 0 42 34/6 79 · Telefax 0 42 34/32 07



Heizung · Sanitär · Solar

Weitzmühlener Str. 19 · 27308 Kirchlinteln
Tel. 0 42 36/5 02 · Fax 0 42 36/15 79 · Handy 01 71/7 19 70 12
www.moeller-heizung-sanitaer.de · E-Mail: info@moeller-heizung-sanitaer.de



Horst Wendt
Gas- und Wasser-
Installateur-Meister
Moderne Bäder

Blankenburger Straße 3 · 27321 Thedinghausen
Fax (0 42 04) 68 54 34 · Tel. (0 42 04) 4 67
www.das-kleine-badstudio.de



Ausführung sämtlicher Malerarbeiten

Dauelser Dorfstr. 41 · 27283 Verden
Mobil 01 72/4 52 03 39

Privat 0 42 31/7 12 92 · Fax 93 69 89
Büro 0 42 31/93 69 88



13. Die Bauausführung

13. Die Bauausführung

13.1. Rechte und Pflichten des Bauherrn

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Die Rohbau- und Schlussabnahme für die Heizungsanlage muss der Bauherr mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister selbst vereinbaren und durchführen.

Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, ist hierfür eine Sondererlaubnis erforderlich, die im Falle einer Bundes- bzw. Landstraße das Straßenbauamt Verden erteilt und bei einer Kreisstraße der Fachdienst Straßen des Landkreises Verden. Soll eine Absperrung errichtet werden, muss hierfür eine Sondererlaubnis beim Fachdienst Ordnung und Verkehr des Landkreises Verden eingeholt werden.

13.2. Biologisch Bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien

und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigt oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

- Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
- Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)
- Strahlenexposition aus Baustoffen, z.B. Radon und seine Folgeprodukte

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden,

die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiter verfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk, etc. zuwendet.

Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegeln gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist bei entsprechender Ausführung auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle nach Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten.



13. Die Bauausführung

13. Die Bauausführung

13. DIE BAUUSFÜHRUNG

35

13.3. Ökologisch Bauen

Wer ökologisch bauen will, sollte sich mit folgenden Kriterien vertraut machen:

Die Hauptwohnrichtung sollte nach Süden, Südosten oder Südwesten orientiert sein, um direkte solare Warmegewinne zu ermöglichen.

Der Baukörper sollte kompakt, ohne Vor- und Rücksprünge, ohne Erker und Dachgauben geplant werden. Einfache, schlichte Gebäude sind energetisch günstig. Die Außenfläche des Gebäudes soll möglichst gering gehalten werden.

Die Konstruktion sollte so gewählt werden, dass eine Niedrig- oder Niedrigstenergie-Gebäudehülle gebaut wird. Dies kann mit einem gemauerten Gebäude mit Außen-dämmung genauso wie mit einer Holzständerkonstruktion mit dazwischenliegender Dämmung erreicht werden. Holz ist dann sinnvoll, wenn es aus heimischen Wäldern stammt. Als Dämmstoffe im Sinne von Naturdämmstoffen eignen sich Wolle, Flachs, Baumwolle, Schilfrohr, Holzweichfaserplatten, Hobelspandämmung, Zellulose u. v. m. Die Trennwände sollten mit schweren Materialien gebaut werden. Das

Zusammenwirken einer hochgedämmten Außenwand und einer schweren Innenwand (z. B. Lehmvollsteine oder Kalksandsteine) ergibt ein ausgeglichenes Wohnklima.

Das gute Wohnklima erhöht sich dadurch, dass die verwendeten Ausbaumaterialien naturbelassen eingebaut werden. Wenige miteinander harmonisierende Materialien natürlich verwendet, entsprechen dem Grundsatz des ökologischen Bauens.

Raiffeisen Leese · Verdener Kompost GmbH

Ihr Lieferant für
Holzpellets DIN plus
Holzhackschnitzel
Holzbriketts

Raiffeisen
Waren-genossenschaft eG Leese

Ansprechpartner: Jürgen Strelow *Agil*

Telefon: 057 61/92 11 - 30
Mobil: 01 73 / 6 09 21 30
Telefax: 057 61/92 11 - 38

und immer aktuell unter: www.rwg-leese.de

HB massivhaus Bielefeld GmbH

Fehrenberg 1
27299 Langwedel-Völkersen
Tel. 0 42 32 - 80 23
Fax 0 42 32 - 35 18

Planung, Umbau- und Ausbau · Verblendarbeiten · Schlüsselfertig zum Festpreis

Wir planen und bauen „Ihr Haus“.
Nach Ihren Wünschen,
nach Ihren finanziellen
Möglichkeiten!

Ausführung als Energiesparhäuser in massiver Bauweise.

HOLZ Ihr Carport- & Gartenhausprofi!

Carports, Garten- u. Freizeithäuser als Bausatz oder nach Ihren Wünschen gefertigt und montiert (Auf Wunsch auch Bauantrags-Service).

Sonderposten
Udo Haberkorn

Alles aus einer Hand!

Carports
Gartenhäuser
Blockhäuser

Gartenholz
Zäune, Pfähle, Zubehör
immer günstig vorrätig!

Telefon 0 42 31 / 93 18 58
Telefax 0 42 31 / 93 18 52
E-Mail: info@holz-sonderposten.de
www.holz-sonderposten.de

NEU Saunasystem und Saunazubehör

Besuchen Sie unsere Ausstellung in:
Verden
Im Burgfeld 9 · gegenüber der Polizei

13. Die Bauausführung

13. Die Bauausführung

Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle und der Einsatz so genannter alternativer Techniken, helfen den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastung zu reduzieren.

Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren lässt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, dass er den Umweltschutz ernst und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

Energiesparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80% des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Streng genommen müssten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden.

Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlenstoffdioxydproduktion ist Haupt-

verursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld.

Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als 0, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig; eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas in Heizwasser.

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung. Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung“. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen.

Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel

eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten und Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten ihres Energieverbrauches sein kann. Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft. Einige Altanlagen sind daher nicht mehr erlaubt.

Fördermöglichkeiten

Solarkollektoranlagen, Photovoltaikanlagen (Solarstrom), Holzheizungsanlagen und Blockheizkraftwerke (für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe) können vom Landkreis Verden gefördert werden. Auch bei einigen Städten und Gemeinden gibt es Förderprogramme. Weiterhin fördern das Land Niedersachsen und der Bund Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Wärmedämmung. Ansprechpartner für Fragen im Zusammenhang mit Fördermöglichkeiten ist Herr Wolters im Fachdienst Wasser und Abfall beim Landkreis Verden (Telefon 15-6 78).

13.4. Ökonomisch Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Umso mehr möchten sie möglichst alle Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher liebgewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung.

13. Die Bauausführung

13. Die Bauausführung

Nur der Fachmann, z. B. ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird: So einfach bauen wie möglich! Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit einem guten Entwurf lässt sich auch hier eine anspruchsvolle Gestaltung erreichen.

Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden.

Ein Beispiel:

Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.

Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen! Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das

vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.

Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden! Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.

Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zuallererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen, kann also eine preislich interessante Alternative sein. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen.

Baustoffe „horten“! Schon vor Baubeginn Sonderangebote der örtli-

chen Handwerksbetriebe sowie Baumärkte, z. B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen. Eigenleistungen einbringen! Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist. Gegebenenfalls kann Eigenleistung auch unter anfänglicher fachlicher Anleitung erfolgen.

Denken Sie daran, dass Sie im Nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

Hausbau: früh geplant ist schon gewonnen

Profis helfen jetzt von der Bauplanung bis hin zum Umzug

Wer baut, der braucht viele Helfer. Das fängt bei den Bankmitarbeitern und den Handwerkern an, hört bei hilfreichen Familienmitgliedern und Freunden noch lange nicht auf.

Doch zu Anfang steht immer eine Planung – und die sollte möglichst perfekt sein. Das bedeutet z.B. auch spätere Eventualitäten mit in seine Baupläne konsequent einzubeziehen. Keine Frage, wer ein Haus baut oder kauft, hat schon Stress genug. Clever ist natürlich, wer sich davon etwas abnehmen lässt. So erledigt z.B. der „Bauherren-Service“ der Deutschen Telekom alles rund um das Thema Telekommunikation. Eine wertvolle Hilfe, denn was nützt einem später der schönste Arbeitsplatz am Fenster, wenn sich Steckdosen und Telefonanschluss auf der gegenüberliegenden Seite des Raumes befinden. So früh wie möglich sollte deshalb überlegt werden, wie das neue Zuhause ausgestattet sein soll. Fragen wie „will ich ein Faxgerät nutzen“, „wie viele Telefon-

13. Die Bauausführung

13. Die Bauausführung

nebenstellen sind sinnvoll“, „Alarmanlage oder Türfreisprecheinrichtung“, „sollen ältere Hausbewohner mit einem Hausnotrufsystem abgesichert werden“ oder „soll eine schnurlose Lösung Bewegungsfreiheit im Garten, Hobbykeller oder in der Garage ermöglichen?“ sind reiflich zu überlegen. Für solche und weitere Fragen sollte man sich Zeit nehmen, frühzeitig nachdenken, bevor Elektriker die ersten Leitungen verlegen. Dabei unterstützen die Experten des „Bauherren-Service“. Das in diesem Jahr nochmals erweiterte und optimierte Angebot reicht von der Bauplanung bis zum Umzug. Die dortigen Profis kümmern sich rund um die Telekommunikation, von der Planung bis zur Realisierung der notwendigen Arbeiten. Sie beraten auch nach Absprache vor Ort. „Die Beratung hat mir einige Euro gespart, dazu jede Menge Ärger vermieden“, so ein sichtbar zufriedener Bauherr, den wir nach seiner Meinung zu diesem Service befragten.

Informiert wird hier nicht nur über eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach den jeweiligen, individuellen Anforderungen. Auch eine Unterstützung bei der Wahl richtiger Endgeräte, der Anschluss des Neubaus ans Telefonnetz, Lieferung, Installation und individuelle Programmierung der Geräte oder Serviceleistungen im Störfall (rund um die Uhr) sind wichtige Themen des Fachberaters. Schon in einer frühen Phase sorgen diese Gespräche auch für Planungssicherheit durch Montage-Fixpreise und attraktive Produktpakete.

Hier bleiben keine Wünsche offen
Am Anfang steht natürlich eine sinnvolle Planung der Hausan-

schlüsse nach individuellen Anforderungen. Spezielle Bauherren-Paketangebote bietet die Deutsche Telekom. Schon beim Familienpaket „T-Net“ (kleine analoge Telefonanlage, Türfreisprecheinrichtung, komfortorientierte Telefone mit Anrufbeantworter) ist die Grundversorgung ausgezeichnet. Noch mehr Hilfe und Leistung bieten „Komfort“, „Home Office“ und „Exklusiv“. Alle Vorteile von T-ISDN und Internet nutzen und dennoch nicht gleich alles kaufen müssen – diese Pakete machen es Bauherren und Umziehern möglich – zu erstaunlich kleinen Preisen. Hier wird das Tor zur Welt geöffnet, lassen sich neue ISDN-Geräte anschließen, bereits vorhandene (analoge) Geräte nutzen, Internet-Surfen wird noch schneller, sogar computergestütztes Telefonieren ist drin. Weitere Infos zum neuen Bauherren-Service sind unter der Gratis-Hotline 0 800-3 30 19 03 erhältlich.

Endlich ist es soweit: der Umzug naht!

Jährlich ziehen in Deutschland etwa vier Millionen Haushalte und Büros um. Beim Umzug muss man sich um tausend Sachen kümmern, glücklicherweise nicht um das Thema Telefon. Darum kümmert sich der Umzugs-Service.

Der hat eine ganze Reihe nützlicher Angebote zusammengestellt. Doch ganz gleich, welches man nutzt, auf eins kann sich der Umziehende hundertprozentig verlassen: Die Umstellung des Telefonanschlusses am Umzugstag klappt. Wer z.B. am Dienstag vormittag auszieht, der kann noch in der alten Wohnung telefonieren und am Nachmittag bereits in der neuen. Der Umzugs-

Service sorgt dafür, dass die Verbindungen zur Außenwelt auch an Umzugstagen nicht abreißen. Wer innerhalb des Ortsnetzes umzieht, kann in den meisten Fällen die alte Nummer mitnehmen. Wer in einen Neubau umzieht, der sollte sich etwa einen Monat vor dem Umzugstermin mit den Experten (freecall 0800-3301903) in Verbindung setzen. Die Telekom schickt Ihnen auf Anforderung einen Ratgeber für Bauherren und für den Umzug zu.

14. Der Bau ist fertig

14. Der Bau ist fertig

14.1. Abnahme des Baus

Mit der Schlusszahlung an Handwerker, Architekten oder Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Weisen Sie bei Ihrer Zahlung besonders darauf hin, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Werkzeuge Zeit, um Restforderungen geltend zu machen.

14.2. Mängel beim Bau? – Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch beim besten Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmer-

leistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen.

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker oder ein anderer der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten kann in vielen Fällen für beide Parteien Klarheit bringen. Weigert sich der Handwerker

weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung oder Bezahlung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig. Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.



15. Bauen mit Vertrauen

15. Bauen mit Vertrauen

40

15. BAUEN MIT VERTRAUEN



DAS HABEN SIE DAVON, WENN SIE MIT EINEM ARCHITECTEN ZUSAMMENARBEITEN

WER IST EIN ARCHITECT?

Die Berufsbezeichnung **Architekt** ist gesetzlich geschützt. Wer Sie führt, muß in die **Architektenliste des Landes Niedersachsen** oder eines anderen Bundeslandes eingetragen sein.

In die Architektenliste eingetragen wird laut Niedersächsischem **Architektengesetz** nur, wer befähigt ist,

- Bauwerke, insbesondere Gebäude, so zu planen, dass sie zweckmäßig, sicher, wirtschaftlich und gut gestaltet sind und das öffentliche Baurecht einhalten,
- die Ausführung von Bauten im Interesse des Bauherrn zu überwachen, insbesondere Aufgaben der Bauleitung zu übernehmen, und den Bauherrn dabei zu vertreten,
- städtebauliche Pläne den Anforderungen entsprechend auszuarbeiten und
- Bauherren und andere Auftraggeber in allen Fragen der Planung und Ausführung von Bauten und der städtebaulichen Planung fachgerecht zu beraten.

Bei **Innenarchitekten** gilt dasselbe für die Gestaltung von Innenräumen. Bei **Landschaftsarchitekten** gilt es für die Gestaltung von Grün- und Freiflächen, die Ausarbeitung von Grünordnungs- und Landschaftsplänen und die Mitwirkung an städtebaulichen Plänen. Die **Architektenliste** des Landes Niedersachsen wird bei der Architektenkammer Niedersachsen geführt. Voraussetzung für die Eintragung ist in der Regel ein Architekturstudium, das mit dem akademischen Grad Dipl.-Ing. abgeschlossen wird sowie eine mindestens zweijährige praktische Tätigkeit in den Berufsaufgaben, die mit eigenen Arbeiten belegt werden muss. Die Eintragung kann auch wieder gelöscht werden, etwa wenn eine Person sich als unzuverlässig erwiesen oder gegen die Berufspflichten verstoßen hat, die ein Architekt gegenüber seinen Bauherren, seinen Kollegen und gegenüber der Gesellschaft besitzt.

Die Berufsbezeichnung **Architekt** ist deshalb **Gewähr für eine besondere Qualität der Dienstleistung. Ihr gesetzlicher Schutz ist zugleich Verbraucherschutz: Wer mit einem Architekten baut, kann sich auf diese Qualität verlassen.**

Zu den **Berufspflichten** zählt unter anderem die Fortbildung. Der Architekt ist immer informiert

über den neuesten Stand z. B. bei Baupreisen, Steuern und Finanzierung, Bau- und Planungsrecht, bei technischen Normen, Baumaterialien und -konstruktionen. Er ist außerdem verpflichtet, für die Haftung aus seiner beruflichen Tätigkeit eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen. Aus diesen Gründen bietet die Zusammenarbeit mit einem Architekten größtmögliche Sicherheit beim Bauen.

WAS LEISTET DER ARCHITECT FÜR SIE?

Der Architekt hört Ihnen zu. Er lernt Ihre Vorstellungen und Ihre Möglichkeiten kennen und kann Sie aufgrund seiner Ausbildung und Erfahrung kompetent beraten.

Zunächst klärt der Architekt die Grundlagen für das Bauvorhaben: Was soll gebaut werden? Wie soll es genutzt werden? Wann soll es fertig sein? Was darf es kosten? Wie ist das Grundstück erschlossen? Was erlaubt der Bebauungsplan? Welche Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten bieten sich an? Wie ist das Umfeld: Lebensqualität, Infrastruktur, Nachbarschaft? Was sind die natürlichen Voraussetzungen: Freiflächenqualität, Besonnung, Windrichtung?

Der Architekt plant mit Ihnen gemeinsam das Bauvorhaben. Er macht Vorschläge, diskutiert und verbessert diese, bis für Sie die optimale Lösung erreicht ist. Diese arbeitet er soweit aus, dass sie genehmigt und gebaut werden kann.

Wenn er alle Grundlagen für das Bauvorhaben ermittelt hat, beginnt der Architekt zu planen, fertigt einen Vorentwurf an, überlegt Alternativen. Er diskutiert mit Ihnen über die Lage auf dem Grundstück, über Baukörper und Grundrisse, Konstruktionen und Materialien, Wärmedämmung und Haustechnik, Formgebung und Gestaltung. Er informiert Sie über die Vor- und Nachteile der verschiedenen Möglichkeiten und die zu erwartenden Kosten (Kostenschätzung). Er versucht, aus Ihren Wünschen eine möglichst klare, einfache, zeitlose Lösung zu entwickeln. Sie soll auf Ihre jetzigen Bedürfnisse zugeschnitten sein, aber spätere Veränderungen oder Ausbaustufen erlauben. Sie soll sich in die natürliche und gebaute Umgebung einfügen, darin aber einen eigenen, unverwechselbaren Akzent setzen. Nach der Planungsabstimmung legt der Architekt einen **Entwurf** vor. Dieser zeigt das Gebäude im Maßstab 1:100. Ausgehend von den darin enthaltenen Flächen- und Raummaßen erstellt der Architekt eine Kostenberechnung. Dabei kann er auf seine eigene berufliche Erfahrung zurückgreifen sowie auf zentrale Datenbanken, in denen die Baukosten vieler Vergleichsobjekte abrufbar sind. Die Kostenberechnung ist ein wichtiger Anhaltspunkt für die weitere Planung. Die Baukosten können allerdings durch die Entscheidung für bestimmte Ausführungsstandards

noch nach unten oder oben verändert werden. Über diese Möglichkeiten spricht der Architekt mit Ihnen. Sind sie mit dem Entwurf einverstanden, dann müssen Sie bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine **Baugenehmigung** beantragen. Der Architekt stellt Ihnen die dafür notwendigen Unterlagen zusammen. Er weist nach, dass das Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht in Bezug auf Bauhöhen, Grenzabstände, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz und alle sonstigen Vorschriften. Gegebenenfalls erwirkt er Befreiungen. Erst nach erteilter Genehmigung darf mit der Baumaßnahme begonnen werden. Bei vielen Bauvorhaben – zum Beispiel beim Bau eines Einfamilienhauses in einem durch B-Plan ausgewiesenen Wohngebiet – brauchen Sie, wenn Sie mit einem Architekten bauen, das Bauvorhaben nur anzuzeigen. Die Genehmigung gilt damit als erteilt. Das Ergebnis des Planungsprozesses sind die **Werkpläne** und Detailzeichnungen. Der Architekt fertigt sie im Maßstab 1:50 bis 1:5, also wesentlich genauer als den Entwurf. Hierin sind auch die Beiträge der Fachplaner (z. B. Statiker), eventuelle Änderungen durch die Bauaufsichtsbehörde sowie Ihre Wünsche im Hinblick auf die Ausführungsstandards berücksichtigt. Nach diesen Zeichnungen können die Baufirmen arbeiten. Sie enthalten alle Informationen über die Baumaßnahme bis hin zu Konstruktions- und Gestaltungsdetails.

Der Architekt ist Ihr unabhängiger Sachwalter für die Realisierung der Baumaßnahme. Er unterstützt Sie bei der Vergabe der Aufträge, koordiniert und kontrolliert die Ausführung der Bauarbeiten und sorgt dafür, dass Ihnen das Bauwerk mängelfrei zu den ermittelten Kosten und Terminen übergeben wird.

Ausgehend von den Bauzeichnungen ermittelt der Architekt die benötigten Mengen und stellt Leistungsverzeichnisse für die einzelnen Gewerke auf, z. B. für die Maurerarbeiten oder die Elektroinstallation. Die genaue Beschreibung aller Leistungen ist Bedingung für eine richtige **Ausschreibung**, denn nur wenn die Angebote vergleichbar sind, können die Aufträge auch an die günstigsten Anbieter vergeben werden. Der Architekt führt die Ausschreibung durch und berät Sie bei der Auswahl der Baufirmen. Dabei vergleicht er die Angebote im Hinblick auf die Preise, bezieht aber auch seine Erfahrungen mit den Leistungen der Baufirmen ein. Er bereitet die Auftragsvergabe vor und erstellt auf deren Grundlage einen Kostenanschlag. Darin enthalten sind die endgültigen Baukosten, vorausgesetzt die Aufträge werden in dieser Form vergeben. Hier besteht noch einmal die Möglichkeit zur Korrektur: Durch Änderung der Ausführungsstandards können die Baukosten beeinflusst werden. Die **Aufträge** werden dann von Ihnen vergeben. Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen. Der Architekt übernimmt dabei die Bauleitung: Er koordiniert die **Bauarbeiten**, so dass sie in sinnvoller Reihenfolge zügig durchgeführt werden. Er kontrolliert die Ausführung der Bauarbeiten auf Ihre Übereinstimmung

STADTWERKE ACHIM AG



WIR SIND
FÜR SIE DA



Strom
Erdgas
Fernwärme

**STADTWERKE
ACHIM AG**

Gaswerkstr. 7 · 28832 Achim
www.stadtwerke-achim.de

TELEFONZENTRALE
0 42 02 - 5 10-0
TELEFAX
0 42 02 - 5 10-11
STÖRUNGSANNAHME
0 42 02 - 91 51-0

...MIT ENERGIE FÜR SIE



Trinkwasserverband Verden

**TRINK
WASSER**

*Lebens-
mittel Nr. 1*

Weserstraße 9a · 27283 Verden (Aller)
Telefon 0 42 31/7 68-0 · Telefax 0 42 31/7 68-55
Email: email@tv-verden.de

Wasser – unser wertvollstes Gut!

Hausbau ist Vertrauenssache



Leben Sie Ihre persönliche Freiheit!

Grauerholzweg 8 · 27313 Dörverden
fon: 0 42 34-94 31 77 · fax: 0 42 34-94 31 78 · Email: info@family-baubetreuung.de

mit der Planung und reklamiert etwaige Fehler oder Mängel. Er prüft die Rechnungen der Baufirmen auf ihre Richtigkeit, bevor sie von Ihnen bezahlt werden. Und er sorgt dafür, dass die Kosten und Termine eingehalten werden, die in den Aufträgen vereinbart sind. Nach **Fertigstellung** der Baumaßnahme dokumentiert der Architekt das Gebäude und stellt die Kosten fest. Die Kostenfeststellung dient unter anderem der Vorlage bei Banken und Bausparkassen sowie beim Finanzamt. Sobald der Bau fertig ist, übergibt Ihnen der Architekt symbolisch den Schlüssel – Sie können einziehen.

Der Architekt bietet Ihnen die qualifizierteste und umfassendste Dienstleistung rund um das Bauen, die Sie sich wünschen können, die beste Lösung für Ihr Bauvorhaben und deren günstigste Realisierung.

WAS KOSTET SIE DER ARCHITEKT ?

Das Honorar des Architekten richtet sich nach der vom Gesetzgeber erlassenen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Das Honorar ist abhängig

- von den anrechenbaren Kosten. Dies sind im wesentlichen die Kosten für die Herstellung des Gebäudes.
- von der Schwierigkeit der Bauaufgabe. Ein Veranstaltungsbau mit komplizierter Konstruktion und Technik ist natürlich aufwendiger zu planen als ein einfaches Einfamilienhaus.
- von dem Umfang der Leistungen. Diese werden nach Phasen untergliedert und, falls Sie den Architekten nicht mit allen Leistungen beauftragen, prozentual berücksichtigt.
- von Ihrer Vereinbarung mit dem Architekten. Sie können den nach HOAI vorgeschriebenen Höchst- oder Mindestsatz oder einen Betrag dazwischen vereinbaren.

Ebenfalls in der HOAI geregelt sind **Abschlagzahlungen**. Bezugspunkt für die anrechenbaren Kosten ist dabei immer der jeweilige Stand, also die Kostenschätzung, die Kostenberechnung, der Kostenanschlag oder die Kostenfeststellung.

Durch die Honorarordnung wird der Preiswettbewerb beschränkt. Das ist von Vorteil für Sie, für den Architekten und für die Gesellschaft.

- Sie wissen, wofür Sie bezahlen. Das Honorar ist kein Geheimnis, sondern ein Rechenexempel, das der Architekt Ihnen erklären kann – und sollte.
- Der Architekt erhält einen fairen Preis für seine Arbeit. Dafür verzichtet er auf alle Einnahmequellen, die ihn in einen Interessenkonflikt bringen könnten, etwa die Erbringung von Bauleistungen oder die Vermittlung von Grundstücken. Das erst setzt ihn in die Lage, als unabhängiger Sachwalter allein Ihre Interessen wahrzunehmen.
- Gebäude, die von Architekten geplant werden, besitzen eine hohe Qualität. Denn die Honorarordnung begünstigt einen Wettbewerb, bei dem es nicht nur um das billigste Angebot, sondern vor allem um die beste Planungsleistung geht.

Verleitet die Bindung der Honorare an die Baukosten den Architekten nicht, besonders teuer zu planen? Nein, denn durch Raumprogramm und Ausführungsstandards geben Sie ihm einen Kostenrahmen vor. Würde er über diesen Rahmen hinaus planen, wäre sein guter Ruf beschädigt, und das kann ein Architekt sich nicht leisten.

WIE FINDEN SIE IHREN ARCHITEKTEN ?

Wenn Sie keinen Architekten kennen, müssen Sie einen suchen. Sie fragen vielleicht Freunde oder Bekannte, die bereits gebaut haben. Oder Sie klingeln an einem Haus, das Ihnen besonders gefällt. Möglicherweise schauen Sie auch in den Gelben Seiten nach. Und dann?

Mit der Auswahl des Architekten treffen Sie die wichtigste Entscheidung für Ihr Bauvorhaben. Entscheiden Sie sich für einen Architekten Ihres Vertrauens.

Lernen Sie deshalb den Architekten zunächst kennen. Besichtigen Sie Gebäude, die er geplant hat. Sprechen Sie mit den Bauherren über deren Erfahrungen. Und führen Sie mit dem Architekten ein ausführliches Gespräch über Ihr Vorhaben und seine Vorstellungen darüber. Ohne gegenseitiges **Vertrauen** geht es beim Bauen nicht, und mit einer gemeinsamen Wellenlänge geht es sicherlich am besten. Wenn Sie sich entschieden haben, schließen Sie einen schriftlichen **Architektenvertrag** ab. Denn wie bei jeder geschäftlichen Beziehung sollten Rechte und Pflichten beider Partner von vornherein eindeutig geregelt sein. Ihr Architekt kann Ihnen einen solchen Vertrag vorlegen. Prüfen Sie ihn genau und besprechen Sie eventuelle Unklarheiten oder Veränderungen mit ihm. Darin enthalten sein sollten auf jeden Fall die Beschreibung des Bauvorhabens, die Beauftragung mit den Leistungen und die Vereinbarung des Honorars.

WIE ARBEITEN SIE MIT IHREM ARCHITEKTEN ZUSAMMEN ?

1. Wissen, was man will

Bevor Sie den Architekten beauftragen, sollten Sie eine genaue Vorstellung davon haben, was Sie bauen wollen. Nicht wie Sie bauen wollen, denn wie man Ihre **Wünsche** in eine konkrete Planung umsetzt, und welche verschiedenen Möglichkeiten es gibt, um sie zu realisieren, das kann Ihnen niemand besser als Ihr Architekt sagen. Aber was Sie brauchen, wovon Sie träumen, was es kosten darf und wann es fertig sein muss, das müssen Sie wissen und das sollten Sie ihm mitteilen, bevor er sich an den Zeichentisch setzt.

2. Ringen um die beste Lösung

Für die Umsetzung Ihrer Wünsche gibt es immer verschiedene Möglichkeiten. Ihr Architekt wird Ihnen einige davon vorstellen und vermutlich deutlich machen, welche er bevorzugt. Lassen Sie sich ruhig beeindrucken, aber nicht beirren. Gute Architektur entsteht meistens im kritischen **Dialog**, in der Auseinandersetzung um die beste Lösung zwischen einem engagierten Architekten, der seine eigene „Handschrift“ hat und dazu steht, und einem aufgeschlossenen Bauherrn, der weiß, was er will, sich aber durch Argumente überzeugen läßt.

3. Mitmachen und entscheiden

Weil Planen und Bauen ein Prozess ist, müssen Architekt und Bauherr in engem **Kontakt** stehen. Ihr Architekt wird Sie ständig über den Planungsstand und die Kosten auf dem laufenden halten. An vielen Punkten wird er aber auch von Ihnen Vorgehen oder Entscheidungen verlangen, um im Planungs- und Bauablauf voranzukommen. Sie bekommen eben kein fertiges Haus hingestellt,

sondern ein Bauwerk, auf dessen Entstehen Sie in jeder Phase Einfluss haben. Ihr Architekt berät Sie und erledigt alle Arbeiten für Sie, die letzte Entscheidung treffen Sie jedoch immer selbst.

4. Gründlich planen, zügig bauen

Solange sich Ihr Bauvorhaben in der Planung befindet, verursacht es noch keine Baukosten. Wenn Sie es sich zeitlich leisten können, denken Sie lieber einmal mehr über den **Entwurf** nach und versuchen möglichst intensiv, sich das Bauwerk vorzustellen. Ist die Baugenehmigung erst erteilt, führen grundsätzliche Änderungen an der Planung meist zu erheblichen Zeitverzögerungen. Und sind die Aufträge an die Baufirmen vergeben, können Änderungswünsche oft nur mit Preisaufschlägen verwirklicht werden. Also: Denken Sie vorher nach, und wenn eine Entscheidung gefallen ist, vertrauen Sie Ihrem Architekten. Er wird dafür sorgen, dass sie auch zu Ihrer Zufriedenheit umgesetzt wird.

UND DAS HABEN SIE NUN DAVON

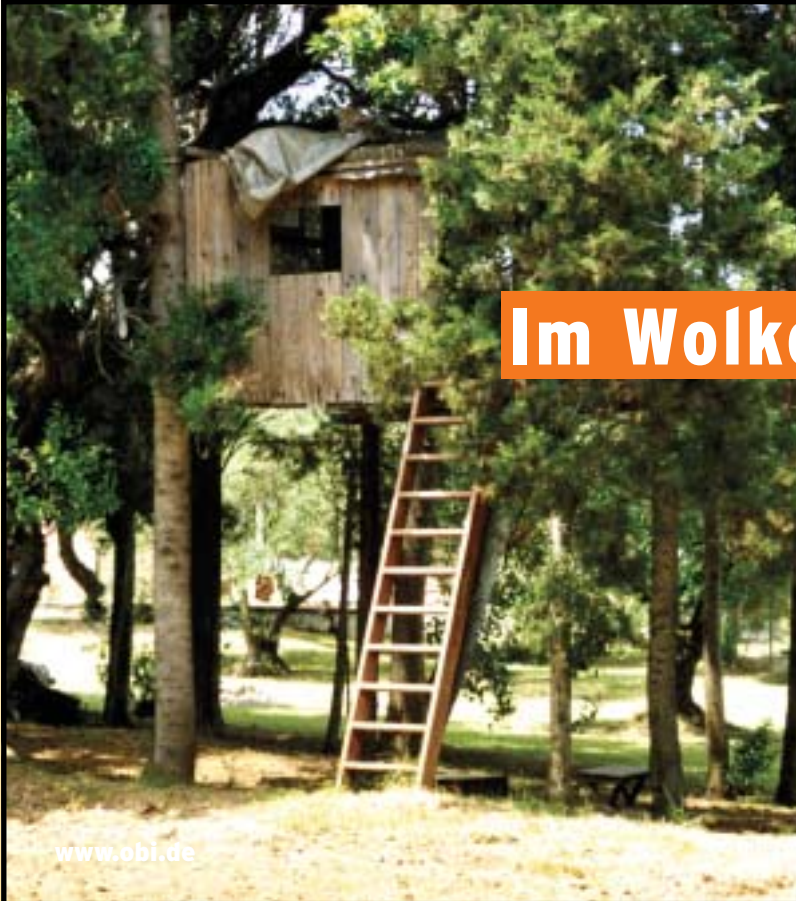
Bauen mit Vertrauen: Das heißt Bauen mit einem Architekten.

- Durch seine **berufliche Qualifikation** kann der Architekt Ihnen eine hochwertige Planung liefern. Er entwickelt für Ihr individuelles Bauvorhaben eine Lösung, die wirtschaftlich, zweckmäßig und gut gestaltet ist.
- Durch seine Stellung als **unabhängiger Sachwalter** kann der Architekt mit seiner ganzen Kompetenz allein Ihre Interessen wahrnehmen und dafür sorgen, dass die Baumaßnahme wie geplant und zu den günstigsten Konditionen realisiert wird.

Der Architekt kann Ihnen als Bauherr zwar nicht alle Sorgen abnehmen, aber Sie haben einen starken Partner, der Ihnen mit Rat und Tat zur Seite steht. Und Sie erhalten ein Bauwerk von hoher Qualität und bleibendem Wert.

Architektenkammer Niedersachsen
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Laveshaus, Friedrichswall 5
30159 Hannover

Stand: 6/1998



OBI®

Im Wolkenkuckucksheim ...

... lebt es sich auf Dauer nicht so komfortabel. Deshalb machen Sie aus Ihren Träumen handfeste Tatsachen.

In der riesigen Auswahl und Vielfalt auf 11.000 m² finden Sie, was Sie sich immer schon gewünscht haben. Die tolle Qualität und die günstigen Preise machen Ihre Pläne realisierbar. Und der fantastische Service hilft Ihnen, damit alles bestens gelingt. Leben Sie Ihre Individualität. Mit OBI.

OBI Posthausen · bei dodenhof · Tel.: 04297 817880

www.obi.de

Reetdachdeckerbetrieb Ehlert

Telefon:
0 41 69/
6 87



Handy:
01 72/
4 22 55 27

Finkenweg 17 a · 27419 Vierden-Ramshausen · www.reet-dachdecker.de