

# ... konstruktiv



## Was gibt's beim Bauen zu beachten?

Ausgabe 2001

Baubroschüre

# WILDESHAUSEN

# Inhaltsverzeichnis

1.	Grundstücks- und Erschließungs-GmbH der Stadt Wildeshausen	3	3.2.2	Notarkosten	14
2.	Das Baurecht	5	3.2.3	Grunderwerbssteuer	14
2.1	Das Bauplanungsrecht	5	3.2.4	Sonstige Nebenkosten	14
2.2	Der Flächennutzungsplan	5	4.	Grundstücksentwässerung	17
2.3	Der Bebauungsplan	5	4.1	Allgemeines	17
2.4	Der Vorhaben und Erschließungsplan	5	4.2	Abwasserbeseitigungssatzung	17
2.5	Bauordnungsrecht	7	4.3	Zustimmung nach der Abwasserbeseitigungs- satzung parallel mit der Baugenehmigung	17
2.5.1	Allgemein	7	4.4	Unterlagen	17
2.5.2	Genehmigungspflicht	7	4.5	Hausanschlüsse	17
2.5.3	Freigestellte Bauvorhaben	7	4.6	Kanalbenutzung	17
2.5.4	Einschränkungen der Prüfpflicht im Baugenehmigungsverfahren	8	5.	Was macht. . . und was kostet. . .?	21
2.5.5	Bauvoranfrage und Bauvorbescheid	8	5.1	Der Immobilienmakler	21
2.5.6	Bauantrag	8	5.2	Der Architekt	21
2.5.7	Entwurfsverfasser	8	5.3	Die Bank	23
2.5.8	Baugenehmigung	9	5.4	Der Notar	23
2.5.9	Baugenehmigungsgebühr	9	5.5	Der Handwerker (Was ist VOB?)	24
2.5.10	Nachbarrechte/Nachbarbeteiligung	9	6.	Die Bauausführung	28
2.5.11	Werbeanlagen	9	6.1	Rechte und Pflichten des Bauherrn	28
2.5.12	Sonstiges öffentliches Baurecht	9	6.2	Baubiologisch bauen	28
2.5.13	Verstöße gegen das Baurecht	10	6.3	Preiswert bauen	30
2.5.14	Bauantragsunterlagen	10	6.4	Abnahme des Bauvorhabens	31
2.5.15	Bauabnahmen	10	6.5	Mängel am Bau? - Was tun?	31
2.5.16	Baulasten	10	7.	Die Finanzierung	33
2.5.17	Allgemeine Hinweise zum Erwerb, Aus- oder Umbau und Modernisierung von Immobilien	10	7.1	Finanzielle Hilfen des Staates	33
3.	Das Baugrundstück	12	8.	Zuständigkeiten der Stadt	35
3.1	Auswahl eines Grundstücks	12	8.1	Ansprechpartner bei der Stadt Wildeshausen	35
3.2	Nebenkosten	12			
3.2.1	Straße, Kanal	12			
				Grußwort	1
				Branchenverzeichnis	2
				Plan	18/19
				Impressum	16

U = Umschlagseite

Wenn Sie ein zuverlässiges Team für individuelle Aufgaben  
suchen, wir bieten Ihnen sicher eine kreative Lösung!



**Grotelüschen  
& Hallo GbR**

ZIMMEREIBETRIEB · CARPORTS  
TROCKEN-INNENAUSBAU · DACHKONSTRUKTIONEN

27801 Neerstedt  
Brettorfer Straße 3 b  
Telefon 0 44 32 / 9 41 10  
Telefax 0 44 32 / 9 41 11

# Grußwort des Bürgermeisters



Wildeshausen –  
attraktive Kreisstadt.

Ich freue mich, dass unsere schöne Kreisstadt als älteste Stadt im Oldenburger Land mit ihrem Angebot zum Leben, Arbeiten und Wohnen nicht nur für viele Neubürgerinnen und Neubürger, sondern auch für die Menschen, die schon länger in Wildeshausen wohnen, kontinuierlich an Attraktivität gewonnen hat. Die starke Nachfrage nach Bauplätzen erfordert von Rat und Verwaltung umsichtiges und zukunftsorientiertes Planen, ohne dabei die für Wildeshausen so wichtige Identität der eigenen Kultur und Geschichte zu verlieren.

Kindergärten, Schulen, Arbeitsplätze, Straßen- und Versorgungseinrichtungen müssen mit den wachsenden Einwohnerzahlen Schritt halten. Die Stadt Wildeshausen hat auf diese Anforderungen weitsichtig reagiert und große Wohnbau- und Gewerbegebiete erschlossen sowie die notwendige Infrastruktur weiterentwickelt.

Auch den Bauherren wird viel planerische Kompetenz abverlangt, wenn sie daran gehen, ihre Zukunft mit einem eigenen Haus zu realisieren. Diese Broschüre kann Ihnen bei der Planung behilflich sein und dient als Nachschlagewerk sowie als praktische Hilfe bei ihrem Weg durch den „Dschungel“ der Bauplanung.

Ich danke allen Betrieben und Geschäften, die mit einer Werbeanzeige die Erstellung dieser Broschüre möglich gemacht haben.

Meine Damen und Herren, wenn Sie in Kürze in Wildeshausen bauen möchten – die Verwaltung steht Ihnen mit professionellem Rat gern zur Verfügung.

Meine Bitte an Sie: Unterstützen Sie unsere örtliche Wirtschaft durch die Vergabe von Aufträgen.

Ich wünsche Ihnen für Ihre Planung und Zukunft alles Gute.

  
Franz Duin

# Branchenverzeichnis

**Liebe Leserinnen und 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.**

Architekten	6/7
Architekturbüro	6
Bagger- und Erdarbeiten	29
Baugeschäft	13
Bauklemptneri.	16
Bausparen	34
Bauunternehmen	13
Bedachungen	34
Container - Sand - Kies	29
Container	2

Dachdecker	29
Elektro - Gas - Wasserinstallation	16
Entsorgung	2
Erd- und Baggerarbeiten	22
Erdarbeiten	29
Erdgas	U 4
Fenster	22
Fliesen	22
Forstarbeiten	22
Garten- und Landschaftsbau	29
Gartengestaltung	6
Gartenservice	29
Gastronomie	36
Grundstücks- und Erschließungs-GmbH	2
Haus- und Umwelttechnik	16
Haushaltsgeräte	16
Heizung - Sanitär	16
Immobilien	34

Ingenieurbüro	6
Kalksandsteine	32
Landessparkasse zu Oldenburg	34
Landschaftspflege	22
Maler - Lackierer	22/29/33
Öffentliche Versicherung	34
Pfahlgründungen	22
Rammarbeiten	22
Reetbedachungen	29
Rolladen	22
Schlosserei	29
Tankstelle	24
Telekom	U3
Telekommunikation	35
Teppichböden	34
Vermessungsbüro	6
Versicherungen	33
Versorgung	U 4
Zimmerei	13/29/U 2

U = Umschlagseite

2

# RETHMANN®

... wir machen was daraus

## Unser Dienstleistungsangebot



- Containerdienst von 3 bis 33 m<sup>3</sup>
- Entsorgung von Bauschutt und Baustellenabfällen
- Altholzverwertung
- Hausmüll-, Sperrmüll-, Gewerbemüllsammlung
- Fäkalschlamm Entsorgung
- Wertstoffrecycling aus Handel und Industrie (Papier, Pappe, Folien, Styropor)



**RETHMANN** Entsorgungswirtschaft GmbH & Co. KG,  
Region Nord • Simmerhauser Straße 21 • 27243 Prinzhöfte  
Telefon: 0 44 31/93 780 • Fax: 0 44 31/93 78 14  
e-mail: [www.rethmann.de](http://www.rethmann.de)

## Kreisstadt



## Wildeshausen

## Bauen – Wohnen – Leben

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Sehenswerte, neugestaltete Innenstadt  | <input type="checkbox"/> Beschauliche Spazierwege – mitten in der Stadt              |
| <input type="checkbox"/> Gut sortiertes Warenangebot in Fachgeschäften und Märkten                              | <input type="checkbox"/> Ausreichend Parkplätze                                      |
| <input type="checkbox"/> Vorzügliche Restaurants, Cafés und Hotels  | <input type="checkbox"/> Grundstücke für Wohnbebauung                                |
| <input type="checkbox"/> Freundliche und zuvorkommende Bedienung in allen Geschäften und öffentl. Einrichtungen | <input type="checkbox"/> Grundstücke für Gewerbe Zwecke (mit günstigen Förderhilfen) |
|   | <input type="checkbox"/> Schulstandort und kulturelle Angebote                       |
|   | <input type="checkbox"/> Optimale Verkehrsanbindung zur BAB 1                        |

Ein Besuch lohnt sich! Sie werden überrascht sein!  
Wollen Sie in der zukunftsorientierten Kreisstadt bauen, wohnen, investieren oder eine Existenz gründen, dann setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung.

**Grundstücks- und Erschließungs-GmbH**  
der Stadt Wildeshausen – eine Kreisstadt mit Zukunft  
27793 Wildeshausen • Burgstraße 4  
Telefon 0 44 31/9 25 24 • Fax 9 25 28

(Mo.-Do. 10:00-12:00 Uhr und 14:00-16:00 Uhr und nach Vereinbarung)

# 1. Grundstücks- und Erschließungs- GmbH der Stadt Wildeshausen

Die Grundstücks- und Erschließungs- GmbH der Stadt Wildeshausen (GEG) wurde 1996 gegründet.

## Zu den Aufgaben der GEG ...

... gehört die Entwicklung von Baugebieten und der Verkauf von Baugrundstücken. Außerdem ist unsere Gesellschaft Träger der Erschließungsmaßnahmen, wie z.B. Kanalbau, Straßenausbau, Straßenbegrünung etc. in den neuen Bau- und Gewerbegebieten.

## Auch kommunale Bauprojekte ...

wie Kindergarten- und Grundschulbau wickelt die GEG für die Stadt Wildeshausen ab. Ein weiteres wichtiges Aufgabenfeld ist die städtebauliche Entwicklung der Kreisstadt Wildeshausen.

## Die GEG ist der Anbieter ...

für private und gewerbliche Baugrundstücke in Wildeshausen. Unsere Wohnbaugebiete zeichnen sich durch die bevorzugte Lage in Wildeshausen aus und sind bzw. werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Grundstückspreise liegen pro Quadratmeter zwischen 160,- DM und 210,- DM einschließlich der Erschließungskosten.

## In unseren Gewerbegebieten ...

können wir Industrie- und Gewerbeflächen zum Preis von derzeit 35,- DM /m<sup>2</sup> anbieten.

## So erreichen Sie uns:

- Büro      Burgstraße 4, 27793 Wildeshausen
- Telefon    04431-92524
- Telefax    04431-92528
- E-Mail     [geg@ewetel.net](mailto:geg@ewetel.net)



**Dieter Claußen, Geschäftsführer**



**Karin Eickenroth**



**Michael Müller**





# 2. Das Baurecht

## 2.1. Das Bauplanungsrecht

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

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

Der Rat der Stadt ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

## 2.2. Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Gebiet der Stadt. Er zeigt, wie sich nach dem Willen der Stadt das Stadtgebiet zukünftig räumlich entwickeln soll.

Beispielsweise sind in einem Flächennutzungsplan Flächen für die Wohnbebauung, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, Gemeinbedarf (z.B. Schulen, Kirchen), Verkehre oder Erholung dargestellt. Für den Bürger beantwortet der Flächennutzungsplan folgende Fragen:

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

Der Flächennutzungsplan gibt somit erste noch unverbindliche Hinweise darauf, welche Nutzungsmöglichkeiten auf den einzelnen Flächen im Stadtgebiet bestehen.

## 2.3. Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan gibt für die als bebaubar festgesetzten Teilgebiete auf folgende Fragen verbindlich Auskunft:

- Wo darf gebaut werden?
- Wo darf bzw. wie muß gebaut werden?

- Wie wird der Verkehr geführt?

- Wo darf nichts gebaut werden?

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

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festsetzung der Grundfläche, der Geschoßfläche, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

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

Textliche und gestalterische Festsetzungen (z.B. Farben der Steine und Dachziegel) für unterschiedliche Zielsetzungen können weitere Vorgaben beinhalten.

## 2.4. Der Vorhaben und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan, hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der ein Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede. Den Plan stellt hier nicht die Stadt oder Gemeinde sondern ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger auf. Dieser stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabensträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen. In dieser Verpflichtung liegt einer der Hauptvorteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Auf diese Weise wird vermieden, dass dringend benötigtes Bauland jahrelang brachliegt.

## KÜNZEL • POHL + PARTNER

ARCHITEKTEN + INGENIEURE

PLANUNG • BERATUNG • BAULEITUNG • SIGE-KOORDINATION  
NEUBAU • UMBAU • ERWEITERUNG • UMNUTZUNG • SANIERUNG

27793 WILDESHAUSEN, WESTERTOR 8  
TELEFON: 0 44 31/9 28 92 · FAX: 0 44 31/9 28 90  
e-mail: kuenzel\_pohl\_architekten@web.de

## Reinhard Reuter

Dipl.-Ing. Architekt

27801 Dötlingen-Aschenstedt  
Aschenstedter Straße 12  
Tel. 0 44 33/7 64 · Fax 7 26

## Heiner Kläner

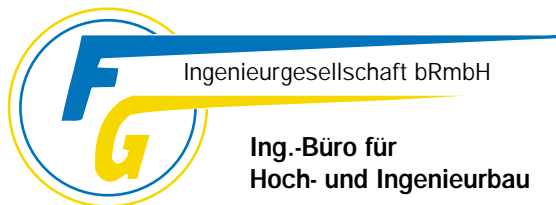
Dipl.-Ing. · Architekt  
Bausachverständiger VBN

Goldbergsweg 13  
27801 Dötlingen  
Telefon 0 44 33-3 65  
Telefax 0 44 33-12 31  
Mobilfunk 01 71-6 37 71 53



**DAGMAR SCHOMBURG**  
DIPL.-ING. DIPL.-ING.  
ARCHITEKTUR RAUMPLANUNG

AM PESTRUPER GRÄBERFELD · 0 44 31/73 0 74  
2 7 7 9 3 W I L D E S H A U S E N



Ingenieuresellschaft bRmbH

Ing.-Büro für  
Hoch- und Ingenieurbau

Telefon: 0 44 31 - 91 85 36  
Telefax: 0 44 31 - 92 90 31  
E-Mail: FG-ING@t-online.de

Krandelstraße 20  
27793 Wildeshausen

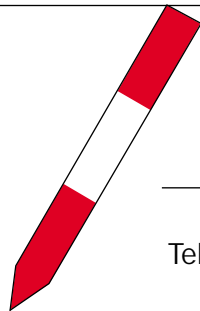


## Ingenieurbüro für Tragwerksplanung GmbH

Planen und Beraten im Bauwesen

Dipl.-Ing. Andreas Hauth  
Beratender Ingenieur

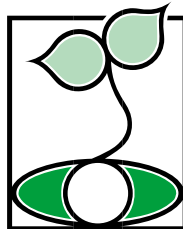
Fon (0 44 31) 94 68-0 · Fax (0 44 31) 94 68 20  
e-Mail: IFT-Wildeshausen@t-online.de · www.eriksen.de



Dipl.-Ing. H. Dierker  
Vermessungsbüro

Delmenhorster Straße 13  
Tel. 0 44 31/7 10 18, Fax 0 44 31/50 63  
27793 Wildeshausen

## Gartenbau und Landschaftspflege



ganzjährige Gartenpflege  
Garten Um- und Neugestaltung  
Friedhofsgestaltung  
Rasen-, Hecken-, Sträucher-  
und Obstbaumschnitt  
Teichbau, Pflasterarbeiten  
Gardena Gartenbewässerungs-  
und Beleuchtungsanlagen

**Telefon**  
**0 44 31**  
**7 33 38**

**Fax: 95 51 81**

Uwe-H. Schön

e-Mail: uwe-h.schoen@t-online.de



## 2.5 Bauordnungsrecht

### 2.5.1. Allgemein

Das Bauordnungsrecht ist im Gegensatz zum Städtebaurecht (Planungsrecht) Landesrecht.

Die unterschiedlichen Bauordnungen der Länder, entstanden aus der 1955 veröffentlichten Musterbauordnung (MBauO), berücksichtigen die spezifischen politischen, kulturellen, insbesondere aber topographischen „Eigenarten“ des jeweiligen Landes. Für Niedersachsen gilt die Nds. Bauordnung, abgekürzt NBauO.

Die Bauordnung regelt die Errichtung, Gestaltung, Änderung, Benutzung, Unterhaltung und den Abbruch baulicher Anlagen, das Genehmigungsverfahren und die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges. Die Nds. Bauordnung wurde letztmalig 1996 geändert, wobei insbesondere das EU-Recht, neue ökologische Regelungen sowie Verfahrensvereinfachungen im Hinblick auf die Genehmigung von Wohnbauten Berücksichtigung fanden. Die NBauO regelt das Bauordnungswesen nur in seinen Grundzügen, für die „Details“ wurden weitere Verordnungen erlassen. Hier die wichtigsten:

- Allgemeine Durchführungsverordnung zur NBauO (DVNBauO),
- Garagenverordnung (GaVO),
- Versammlungsstättenverordnung (VStättVO),
- Campingplatzverordnung (CPI-Woch-VO),
- Bauvorlagenverordnung (Bau-VorIVO),
- Prüfeinschränkungsverordnung (PrüfeVO).

### 2.5.2. Genehmigungspflicht

Grundsätzlich sind die Errichtung, der Umbau und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

Für viele in § 69 NBauO angegebenen Baumaßnahmen verzichtet der Gesetzgeber jedoch auf ein Genehmigungsverfahren. Die gängigsten seien hier genannt:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 15 cbm Rauminhalt, im Außenbereich jedoch nicht mehr als 6 cbm,
- Kleinkläranlagen für höchstens 8 cbm häusliches Abwasser,
- Einfriedungen bis 1,80 m Höhe (Nachbarrecht beachten!),
- Werbeanlagen bis 1 m<sup>2</sup> Gesamtansichtsfläche,
- Herstellung von Öffnungen für Fenster und Türen in Wohngebäuden,
- Verblendung vorhandener Wohngebäude,
- Auswechslung von Dacheindeckungen
- Abbruch von Gebäuden,
- Umnutzung von Räumen im Dachgeschoß zu Aufenthaltsräumen in Gebäuden mit nur einer Wohnung als Zubehör zu dieser Wohnung.

Auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Maßnahmen müssen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Es empfiehlt sich in jedem Fall eine Nachfrage beim Bauordnungsamt, ob das geplante Objekt diese Voraussetzung erfüllt. Es könnte sonst passieren, dass die Anlage zwar genehmigungsfrei ist, aber z.B. die Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht einhält und wieder entfernt werden muss.

### 2.5.3. Freigestellte Bauvorhaben

Neben den vorgenannten genehmigungsfreien baulichen Anlagen hat die neue NBauO auch Wohnhäuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten unter bestimmten Voraussetzungen von der Genehmigungspflicht freigestellt. Unter anderem müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Lage des Baugrundstückes innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit den Festsetzungen Kleinsiedlungsgebiet (KS), reines - (WR), allgemeines - (WA) oder besonderes Wohngebiet (WB). Wohngebäude

■      ■      ■

**E n t w u r f**

**P l a n u n g**

**B a u l e i t u n g**

**SKRZIPPEK**

**+ PARTNER**

ARCHITEKTEN

Heiligenstrasse 1

27793 Wildeshausen

Fon 0 44 31 · 7 10 86

Fax 0 44 31 · 7 19 87

innerhalb eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan) sind von dieser Vergünstigung nicht betroffen.

- Bindung der Entwurfsverfasser an die Qualifikation des Architekten oder Ingenieurs,
- Versicherung der Entwurfsverfasser gegen Haftpflichtgefahren,
- Lage des Baugrundstückes außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre.

Der Bauherr hat dann lediglich vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde, in diesem Fall dem Landkreis Oldenburg, mitzuteilen, dass auf einem bestimmten Grundstück eine Baumaßnahme durchgeführt werden soll. Der Entwurfsverfasser hat zu erklären, dass das öffentliche Baurecht eingehalten, er ausreichend versichert und die Stadt Wildeshausen (zuständig ist der Fachbereich Bau) bestätigt hat, dass die Erschließung sichergestellt ist. Nach Abschluß der Baumaßnahme hat der Bauherr den Entwurf, von dem bei der Bauausführung nicht abgewichen werden darf, unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Der Bauherr kann wählen, ob das Freistellungs- oder das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

### 2.5.4. Einschränkung der Prüfpflicht im Baugenehmigungsverfahren

Die Verordnung über die Einschränkung von Prüfungen im Baugenehmigungsverfahren (PrüfeVO) vom Juni 1996 stellt bestimmte bauliche Anlagen von der Prüfung bestimmter Anforderungen des Öffentlichen Baurechts frei. Der Bauherr hat hier im Gegensatz zu den freigestellten Bauvorhaben keine Wahlmöglichkeit.

Die Einschränkung umfaßt u.a. folgende Vorhaben:

- Wohngebäude geringer Höhe  
(= der Fußboden von Aufenthaltsräumen liegt nicht höher als 7m über Geländeoberfläche)
  - eingeschossige Gebäude bis 200 m<sup>2</sup> Grundrissfläche
  - Verschiedene landwirtschaftliche Gebäude
- Nicht zu prüfen sind u. a. Statik, Schall- und Wärmeschutz, soweit diese Nachweise von qualifizierten Personen aufgestellt worden sind, sowie sonstige Anforderungen der Nds. Bauordnung, ausgenommen
- Grenzabstände, Erschließung, Beseitigung von Abwässern/Abfällen und notwendigen Einstellplätzen.

### 2.5.5. Bauvoranfrage und Bauvorbescheid

Bestehen Zweifel z.B. hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens, kann ein Vorverfahren, die sogenannte Bauvoranfrage, ohne aufwendige, möglicherweise vergebliche Planungsarbeit Klärung bringen.

Die Bauvoranfrage erfordert allerdings auch einen schriftlichen Antrag, dem alle Unterlagen beizufügen sind, die zur Beurteilung des Vorhabens nötig sind. Dafür erhält der Antragsteller im Gegensatz zur mündlichen Auskunft einen schriftlichen Bescheid, an den die Behörde 3 Jahre gebunden ist.

### 2.5.6 Bauantrag

Der Bauantrag und die Bauvorlagen (hierzu siehe unter Nr 2.5.14) sind in dreifacher Ausfertigung bei der Stadt Wildeshausen einzureichen.

Eine Ausfertigung verbleibt nach der Prüfung beim Bauordnungsamt, eine geht, hoffentlich genehmigt, an den Antragsteller zurück. Und die 3. bleibt bei der Stadt Wildeshausen. Sofern für das Bauvorhaben Stellungnahmen weiterer Behörden erforderlich sind, empfiehlt sich zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens die Vorlage von Mehrausfertigungen. Wichtig ist, dass der Bauantrag vom Antragsteller und vom Entwurfsverfasser unterschrieben und mit Datum versehen ist.

### 2.5.7. Entwurfsverfasser

Die Planung von Bauvorhaben ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, sowohl in baurechtlicher als auch in technischer Hinsicht ein komplizierter Vorgang. Nicht zuletzt zum Schutz des Bauherrn wurde deshalb verordnet, dass die Erstellung der Bauvorlagen nur durch sachkundige Personen erfolgen darf. Diese müssen neben weiteren Voraussetzungen die Berufsbezeichnung „Architekt“ oder „Bauingenieur“ führen dürfen. Für Bautechniker und Handwerksmeister beschränkt sich die Vorlageberechtigung auf Baumaßnahmen, die sie aufgrund ihrer Ausbildung entwerfen können. Entwürfe einfacher Art, wie z. B. kleine Gartenhäuser, Einfriedungen, Werbeanlagen, dürfen auch vom Bauherrn selbst erstellt und eingereicht wer-

den, sofern kein Standsicherheitsnachweis (Statik) erforderlich ist und die Unterlagen sachgerecht erstellt sind.

### 2.5.8 Baugenehmigung

Nach Überprüfung des Bauantrages auf Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften wird die Baugenehmigung schriftlich unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Mit dem Bau darf erst nach Bekanntgabe dieser Baugenehmigung begonnen werden. Die Geltungsdauer der Genehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach ihrer Erteilung mit der Baumaßnahme begonnen oder wenn die Ausführung 3 Jahre unterbrochen worden ist. Eine Verlängerung der Frist um weitere 3 Jahre ist auf Antrag möglich.

### 2.5.9. Baugenehmigungsgebühr

Die Baugenehmigungsgebühren werden nach dem Nds. Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) in Verbindung mit der Baugebührenordnung (BauGO) festgesetzt. Berechnungsgrundlage ist der Rohbauwert, der unabhängig von den tatsächlichen Baukosten nach einem landeseinheitlich festgelegten Index ermittelt wird. In Einzelfällen kann auch der tatsächliche Herstellungswert maßgeblich sein. Die Gebühren werden auch fällig, wenn der Antrag abgelehnt oder zurückgenommen wird. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen sind Ermäßigungen vorgesehen.

### 2.5.10. Nachbarrechte/ Nachbarbeteiligung

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

Bestimmte Vorhaben, z.B. Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,80 m und Garagen oder sonstige Nebengebäude mit einer Höhe von mehr als 3,00 m an der Grenze erfordern allerdings die schriftliche Zustimmung des betroffenen Grundstücksnachbarn. Soweit Baumaßnahmen die Belange von Nachbarn berühren können, dürfen diese den Lageplan und die

Bauzeichnungen bei der Bauaufsichtsbehörde einsehen. Unabhängig von der Einhaltung öffentlich-rechtlicher hat der Bauherr selbstverständlich auch die geltenden privatrechtlichen Vorschriften zu beachten. Insbesondere sei hier auf die Vorschriften des Nds. Nachbarrechts hingewiesen, die u.a. die Anhörungspflicht für Baumaßnahmen an der Grenze beinhalten. Es empfiehlt sich ohnehin, anstehende Baumaßnahmen den betroffenen Nachbarn vorzustellen.

### 2.5.11. Werbeanlagen

Werbung muß sein! Allerdings kann Werbung am falschen Platz oder im Übermaß schutzwürdige Interessen anderer unzumutbar beeinträchtigen. Aus diesem Grunde sind Werbeanlagen als bauliche Anlagen in der NBauO aufgenommen worden. Sie dürfen nicht erheblich belästigen, sei es durch Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Innerhalb von Wohngebieten sind sie nur an der Stätte der Leistung, im Außenbereich grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von insgesamt 1,0 m<sup>2</sup> sind genehmigungsfrei, müssen aber das öffentliche Baurecht (z.B. evtl. Festsetzungen eines Bebauungsplans) ebenfalls einhalten.

### 2.5.12. Sonstiges öffentliches Baurecht

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

Hier die wichtigsten:

- Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Bundesfernstraßen- (FStrG) und Nds. Straßengesetz (NStrG)
- Nds. Wassergesetz (NWG)
- Nds. Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- Abfallgesetz (AbfG)
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)

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

### 2.5.13. Verstöße gegen das Baurecht

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

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

### 2.5.14. Bauantragsunterlagen

Baugenehmigungen dürfen, wie andere Bescheide auch, nur auf schriftlichen Antrag erteilt werden. Diesem Bauantrag (Formulare erhalten Sie beim Bauordnungsamt) müssen folgende, der Bauvorlagenverordnung entsprechende Unterlagen beigelegt werden: Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500,

- Bauzeichnungen 1:100,
- Baubeschreibung und ggfls. Betriebsbeschreibung,
- Berechnungen für Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Rauminhalt, bebaute Fläche und Geschossigkeit,
- Darstellung der versiegelten Flächen (Flächen mit wasserundurchlässiger Befestigung),
- Nachweis der notwendigen Pkw-Einstellplätze,
- Nachweis des Wärme- und Schallschutzes,
- Standsicherheitsnachweis (Statik).

Die nach der Bauvorlagenverordnung erforderliche Darstellung der Grundstücksentwässerung erfolgt durch Vorlage des Entwässerungsantrages nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wildeshausen mit folgenden beizulegenden Unterlagen:

- a) Lageplan des zu entwässernden Grundstückes im Maßstab 1:500
- b) Grundriß- und Flächenplan im Maßstab 1:100, aus denen der Verlauf der Leitungen ersichtlich ist.
- c) Längsschnitte aller Leitungen mit Darstellung der Entwässerungsgegenstände im Maßstab 1:100.

In besonderen Fällen können weitere Unterlagen erforderlich werden.

### 2.5.15. Bauabnahmen

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

### 2.5.16. Baulasten

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die rechtliche Hindernisse einer Bebauung dadurch aus dem Weg räumt, daß ein Grundstückseigentümer, Bauherr oder Nachbar gewisse Bindungen eingeht. Der Bauherr kann z.B. den vorgeschriebenen Grenzabstand unterschreiten, wenn der Nachbar, mit Baulast abgesichert, einen entsprechend größeren Abstand einhält. Baulasten werden nicht in das Grundbuch, sondern in das von der Bauaufsichtsbehörde geführte Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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





*Kantorsborgen*



# 3. Das Baugrundstück

## 3.1. Auswahl eines Grundstücks

### Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Bei der Stadt Wildeshausen wenden Sie sich bitte an die Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft, Burgstraße 4. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Fachbereich Bau der Stadtverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

### Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstückseigentümer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (Landkreis Oldenburg) erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist.

#### oder:

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

#### oder:

es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

#### Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen.

Das Bauamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z.B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) – aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z.B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein; oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtliche gesicherte Zufahrt.

### Prüfliste für den Grundstückskauf


- Bebaubarkeit prüfen** (Bebauungsplan einsehen)
- Flächennutzungsplan einsehen**
- Geschoßflächenzahl prüfen**
- Grundflächenzahl prüfen**
- Mögliche Nutzungsart prüfen**
- Wegerechte**
- Sonstige Nutzungsrechte Fremder**

## 3.2. Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: wie Grunderwerbsteuer und Notariats- und Grundbuchkosten.

### 3.2.1. Straße, Kanal

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Der Fachbereich Bau der Stadt informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Beiträge anfallen.



**ERNST FROST**  
Baugeschäft

27793 Wildeshausen  
Krandelstraße 4  
Telefon 0 44 31/27 63  
Fax 0 44 31/7 40 00

**Winfried Bahr**  
Baugeschäft



Lüerte 25  
27793 Wildeshausen

Tel. (0 44 31) 92 90 70  
Fax (0 44 31) 92 90 71  
Auto (01 70) 2 70 92 73



**JOHANN SPILLE**  
BAUUNTERNEHMUNG

Hochbau - Erstellung  
schlüsselfertiger Bauten

GmbH

Am Reepmoor 1 · 27793 WILDESHAUSEN  
Tel. (0 44 31) 44 97 · Fax (0 44 31) 7 19 14



**AH-Bau**  
Zimmerei-Fachbetrieb

Sie wollen bauen? **Wir sind eine gute Adresse!**



Katalog  
kostenlos!

- Massiv-Bau
- Niedrigenergie-Häuser
- Holzrahmenbau
- Altbausanierung
- Dachstühle
- Garagen/Carport
- sämtl. Zimmererarbeiten  
schnell, preiswert + gut

27801 Dötlingen, Traher Weg 11 · Telefon 0 44 33/13 11 · Telefax 0 44 33/15 36



**ALFRED KUNTE**  
Meister im Maurer-, Zimmerer- und Betonbauerhandwerk

**BAUGESCHÄFT**

Waldhausstraße 3 · 27793 Wildeshausen  
Tel./Fax: (0 44 31) 45 16



**APPEL** GmbH  
Bauunternehmen

Erstellung schlüsselfertiger Häuser,  
Fliesenverlegebetrieb

Nelkenweg 6 a · 27801 Dötlingen  
Telefon 0 44 33/14 57 · Telefax 0 44 33/96 95 59

**A n r o B a u**

Kompetenz. Qualität. Sicherheit.

Erstellung schlüsselfertiger Häuser  
Gewerbebau  
Planung  
Baubetreuung

Anro Bau GmbH  
Reckumer Ring 5  
27793 Wildeshausen

Telefon: 04431/53 48  
Telefax: 04431/40 78  
e-mail: info@anro-bau.de  
www.anro-bau.de

Die Beiträge für die Straße richten sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten, wobei die Stadt in der Regel einen Teil der Kosten übernimmt. Den größten Anteil an den Straßenkosten haben jedoch die Grundstückseigentümer zu tragen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so ändern diese die Straßenkosten.

Der Kanalbaubeitrag richtet sich nach der Grundstücksgröße und dem möglichen Gebäudevolumen. Akutelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie vom Fachbereich Bau der Stadt.

### 3.2.2. Notarkosten

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

### 3.2.3. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden i.d.R. 3,5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 400.000,- DM werden demnach 14.000,- DM Grunderwerbssteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5 % Steuern.

### 3.2.4. Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit i.d.R. 0,5 % bis 2,5 % des Kaufpreises zu Buche.

Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3% bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an.

Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren bei der Baugenehmigungsbehörde an. Erfragen Sie diese beim zuständigen Bauamt.

### Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Geschäfte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Bushaltestelle
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Ärzte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Öffentliche Verkehrsmittel
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Garten
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Grundstücksgröße
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Zentrale Lage
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Freizeitangebote



## Alles aus einer Hand!

Ihr Partner für Neubauten, Renovierungen und Sanierungen:



Elektro-, Gas-, Wasserinstallation,  
Haushaltsgeräte



Conrad  
Kramer

27793 Wildeshausen · Burgstraße 30  
Tel. 0 44 31/24 37 · Fax 7 21 95

## HANS-J. Schmidt

Heizung  
Lüftung  
Sanitär

Planung und Erstellung von:  
Heizungs- und Sanitäranlagen  
Lüftungs- und Schwimmbadtechnik  
Öl- und Gasanlagen  
Ölheizungskundendienst  
Solaranlagen  
Fußbodenheizung

Ottostraße 9  
27793 Wildeshausen  
Telefon 0 44 31/47 87  
Telefax 0 44 31/7 17 38  
E-Mail: schmidt-hj@t-online.de

# ROHLOFF

Haus-  
Umwelt-  
technik  
Heizung  
Sanitär  
Elektro

Rohloff GmbH & Co. KG  
Visbeker Straße 14 · 26197 Ahlhorn  
Tel. (0 44 35) 13 10 · Fax (0 44 35) 16 36  
EMail: ROHLOFF.GMBH@Eloe-TelNet

KARL-HEINZ



Heizungsbau  
Sanitär

Bauklempnerei  
Gas- u. Wasserinstallation

27793 Wildeshausen  
Kaiserstr. 12 · ☎ 0 44 31/9 23 73 · Fax 9 23 75 · Sägekuhle 3



HEIZUNG · SANITÄR · LÜFTUNG

Das Fachteam für die komplette

- Badsanierung • Heizungsrenovierung  
Blechbedachung



Kapitän-Lehmann-Str. 9 · 27793 Wildeshausen  
Tel. 0 44 31/95 56 66 · Fax 0 44 31/95 56 67 · Handy 01 72/4 58 85 20

## I M P R E S S U M



WEKA  
INFORMATIONSSCHRIFTEN-  
UND WERBEFACHVERLAGE  
GMBH



AUCH IM INTERNET:  
<http://www.weka-cityline.de>

INTERNET: <http://www.weka-cityline.de>  
E-MAIL: [info@weka-cityline.de](mailto:info@weka-cityline.de)

Lechstraße 2, 86415 Mering,  
Postfach 1147, 86408 Mering,  
Telefon 0 82 33/3 84-0,  
Telefax 0 82 33/3 84-103

**IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:**  
Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen.  
Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune. 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.

Akquisition: Heiko Tykwer  
Verkauf: Werner Booten  
Herstellung: Anja Stegmann  
Bildmaterial: Michael Krüger,  
Alfred Panschar  
27793162/1. Auflage · Jahn / Nied  
Printed in Germany 2001



# 4. Grundstücksentwässerung

## 4.1. Allgemeines

Zusammen mit dem Gebäude muß auch die Grundstücksentwässerungsanlage erstellt werden.

Unter Grundstücksentwässerungsanlage versteht man alle Einrichtungen eines Grundstückes, die der Beseitigung der Abwässer dienen. Sie fassen das auf dem Grundstück anfallende Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) und leiten es der öffentlichen Kanalisation zu.

## 4.2. Abwasserbeseitigungssatzung

Das Verhältnis zwischen dem Betreiber der Grundstücksentwässerungsanlage und der öffentlichen Entwässerungsanlage (Kanalisation und Kläranlage) regelt die Abwasserbeseitigungssatzung.

Diese schreibt u.a. vor, dass mit der Herstellung oder Änderung Grundstücksentwässerungsanlage erst nach schriftlicher Zustimmung der Stadt begonnen werden darf.

## 4.3. Zustimmung nach der Abwasserbeseitigungssatzung parallel mit der Baugenehmigung

Die Entwässerungsgenehmigung wird gesondert beantragt und zusammen mit der Baugenehmigung erteilt.

## 4.4. Unterlagen

Die Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage ist unter Vorlage folgender Unterlagen (2-fach) bei der Stadt Wildeshausen -Abwasserbeseitigung- zu beantragen:

- a) Lageplan des zu entwässernden Grundstückes im Maßstab 1:500
  - b) Grundriß- und Flächenplan im Maßstab 1:100, aus denen der Verlauf der Leitungen ersichtlich ist.
- Längsschnitte aller Leitungen mit Darstellung der Ent-

wässerungsgegenstände im Maßstab 1:100.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Stadt Wildeshausen -Abwasserbeseitigung-, Tel-Nr. 88654.

## 4.5. Hausanschlüsse

Hausanschlüsse an den Hauptkanal sind von einem fachkundigen Unternehmen durchzuführen und werden von der Stadt Wildeshausen abgenommen.

Der Eigentümer hat Sorge dafür zu tragen, dass die Hausanschlußkanäle und Revisionschächte wasserdicht hergestellt werden (kein Abwasser ins Grundwasser, kein Grundwasser in den Kanal).

## 4.6. Kanalbenutzung

Spülwasser von Fußböden oder sonstigen Anwendungen nicht in den Regenwassergully schütten, sonst gelangt dieses Abwasser in die Hunte! Besser: In das nächste WC schütten.

Feste Stoffe wie Wattestäbchen, Papiertaschentücher oder sonstiger „Kleimmüll“ gehören nicht in das Abwasser. Daher immer einen kleinen Mülleimer neben das Waschbecken stellen.











20



# 5. Was macht... und Was kostet...?

## 5.1. 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 zustandekommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

## 5.2. 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, sind ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung 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 vom Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOA) 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 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 wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und läßt sich dessen Arbeiten zeigen.

## Schritte zur Zusammenarbeit

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

### Wer bzw. was kostet wieviel?

Immobilienmakler	bis 5,8 % des Verkaufspreises
Architekt	Berechnung nach der „HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“, das sind 7-100% der reinen Baukosten (ohne Grundstück und Nebenkosten)
Bank	bis zu 2% Provision der Kreditsumme u.U. Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Kredite
Notar	1 bis 1,5% der notariellen Kaufsumme
Handwerker	Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung (Aktuelle Stundensätze von DM 50,- bis DM 150,-)





Clemens Funke GmbH u. Co. KG  
Astruper Straße 34 - 49429 Visbek  
Postfach 1108 - 49425 Visbek

Telefon 0 44 45 / 96 32-0  
Telefax 0 44 45 / 96 32 10  
e-Mail: Funke-Fenster@t-online.de

Wir MACHEN MÖBIL!

KÖMMERLING  
+ Fenster-Profis

Der Fach- und Abholmarkt  
**Fliesen-Center**  
Kompetente Beratung u. Verlegung

WILDESHAUSEN Daimlerstraße 5

Im Gewerbegebiet  
- „Vor Lüerte“ -

Tel. 0 44 31/95 57 30  
Fax 0 44 31/95 57 31



# SANDER

## Malereibetrieb

- Ausführung sämtlicher Maler- und Glaserarbeiten
- Verlegung von PVC-, Laminat und Teppichböden



Düngstrup 59  
27793 Wildeshausen

☎ 0 44 31/26 83  
☎ 0 44 31/7 41 27

## Die kleine Malerei Christian Brand

- Tapezier- und Streicharbeiten
- Farb- und Versiegelungsarbeiten
- Lackier- und Lasurtechniken
- Spachtelarbeiten
- Holz- und Fenstersanierung



Am Pumpwerk 5 · 27801 Dötlingen

Fon 0 44 33-91 82 29 · Fax 91 82 30 · E-mail: Brand.C.@t-online.de



## Rolf Strey

### Landschaftspflege & Forstarbeiten



Erd- und Baggerarbeiten · Sand- und Mutterbodentransport  
Bäume fällen · Schredderarbeiten · Durchforstungsarbeiten  
Bagger mit Stubbenrodungsforke / Klemmbank  
Kurzholzurückewagen · Holzspalter · Lichtraumprofilsägen  
Mulchen (Stilllegungsflächen / Weiden / Brachland)

Betrieb: Neerstedter Straße 8 · 27801 Dötlingen  
Tel.: 0 44 32/91 85 18 · Fax: 0 44 32/91 26 30 · Mobil:  
01 72/4 25 31 12

Pfahlvertrieb  
Pfahlgründungen  
Rammarbeiten  
Beratung

## SCHWEERS GRUNDBAU

Wehmen 15 · 27801 Dötlingen

Fon 0 44 33/91 81 00  
Fax 0 44 33/91 81 01  
e-mail: schweers@nwn.de  
www.schweers-grundbau.de

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 Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages 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 dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, daß die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können.

Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote 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 der Bauantrag genehmigt 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 Bauab-

nahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlußrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungslisten entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

## 5.3 Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen; die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungreife 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 60 % des Immobilienwertes, einen Hypothekenkredit ersten Ranges.

Das bedeutet, daß dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muß.

Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20 % bis 40 % des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Am sichersten ist die Finanzierung, wenn Sie ca. 20 % Eigenkapital besitzen.

## 5.4 Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariell beurkundeten 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 Sicherheitstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Um-

schreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

## 5.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)

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 Grundlage 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.

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

### Wir sind für Sie da! Bitte bedienen Sie sich

Ihre HEM-Station in Wildeshausen bietet Ihnen alles, was Sie von einer hochmodernen Tankstelle erwarten dürfen:

**HEM** ist täglich 24 Stunden für Sie da!

**HEM** hat einen Super-Shop mit Riesen Sortiment!

**HEM** hat einen Back-Shop - auch für Ihre Sonntagsbrötchen !

**HEM** bietet Ihnen eine Waschanlage, die Ihren PKW mit allem Komfort reinigt und pflegt!

**HEM** hat Staubsauger für die glänzende Innenreinigung Ihres Autos!

**Na, worauf warten Sie noch?**

HEM-Tankstelle  
Albert Riesenbeck  
Westring 28  
27793 Wildeshausen  
Tel. 0 44 31/91 81 52



...richtig abgefahren!



# Der Kurpark





# Das Krankenhaus



# Der Kindergarten



# 6. Die Bauausführung

## 6.1. Rechte und Pflichten des Bauherren

### Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigelegt, die vom Bauherren beachtet werden müssen. Der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung sind dem Bauordnungsamt jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigelegt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muß hierfür eine Sondererlaubnis der Stadt eingeholt werden.

## 6.2. Baubiologisch 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 beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind.

Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

- 1) Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
- 2) Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)
- 3) 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 weiterverfolgt, 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 Ziegelstein 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 auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten.

Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen läßt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit läßt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

### 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



## BELA-BAU

- Sand- u. Kieslieferungen
- Erdbau
- Landschaftsbau
- Baggerarbeiten
- Kleinkläranlagen
- Pflasterarbeiten

Zur Bockhorst 7 · 27243 Beckeln  
Tel. 0 42 44/17 03 · Fax 0 42 44/9 51 94

## BRINKMANN

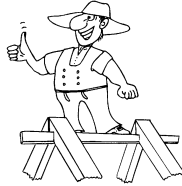


- Bagger-, Radlader- u. Abbrucharbeiten
- Containerdienst
- Sand- u. Kieslieferung
- Pflasterarbeiten
- Klärgrubeneinbau

Brinkmann GmbH · Pestrup 2 · 27793 Wildeshausen  
☎ (0 44 31) 93 89-0 · Fax 93 89-8 · e-Mail: GUELLEBANK@t-online.de

## HOHN

Zimmereibetrieb



**Anschrift**  
HOHN GmbH  
Grüner Weg 18  
27793 Wildeshausen

Tel. (0 44 31) 9 20 94 · Fax 9 20 04  
Auto-Telefon (01 72) 45 44 43 1  
eMail Hohn-GmbH@t-online.de  
Internet www.hohn-gmbh.de

### Garten- und Landschaftsbau - Gartenanlagen - Pflasterarbeiten - Teichanlagen

Ihr  
Lieferant  
für

Gartenmaterial  
Teichmaterial  
Natursteinmaterial



W. Kremin

Am Umspannwerk 12  
27793 Wildeshausen  
Telefon 0 44 31 / 9 27 97  
Telefax 0 44 31 / 9 27 38  
eMail: Galabaukremin@t-online.de

## BRINKMANN'S GARTENSERVICE

ARBEITEN RUND UMS HAUS UND GARTEN

NELKENWEG 14 • 27801 DÖTLINGEN

TEL. PRIVAT 0 44 33 / 3 84 • HANDY 01 72 / 4 24 52 46



- Dachdeckerei
- Reetbedachung
- Bauklempnerei

Thomas Hermes · Varnhorn 17 · 49429 Visbek  
Tel. 0 44 45 / 96 10 40 + 81 78 · Fax 96 10 42

**R** Reiner  
**a** Alpers  
**m** Malerbetrieb

Tel. 0 44 31-7 28 09  
Fax 0 44 31/95 56 40  
Mobil 01 72/4 26 70 09

Wildeshausen  
Aumühle  
Meisenweg 7

### Thorsten Jöckel Schweißtechnik - Anlagenbau

- Lohnschweißen WIG - E- MAG
- Edelstahlverarbeitung
- Schlossertechnik



Stockenkamp 15  
Büro - Jochen Klapper Str. 16  
27793 Wildeshausen

Tel. 0 44 31-34 52  
Fax 0 44 31-74 53 0  
Mobil 01 72-421 30 14

Maschinenbaumeister  
Eurosweißflachmann

Außenhülle und der Einsatz alternativer Techniken helfen, den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. Wer jetzt seine Heizung z.B. 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 nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

## Energiesparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 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 Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher 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 ein 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 Wohnung.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonderes energiesparende und umweltschonende Wärmeherzeugung“. 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.

## 6.3 Preiswert bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre 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 lieb gewonnenen 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. Nur der Fachmann, am besten 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:

- 1) So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft, nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Un-



terhaltungskosten zu sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung läßt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.

- 2) Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp demissionierte 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.
- 3) 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 m<sup>2</sup> groß sein.
- 4) Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalten etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
- 5) 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.
- 6) Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst 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 ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwie-

rige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, daß Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

- 7) Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
- 8) Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

## 6.4 Abnahme des Bauvorhabens

Mit der Zahlung der letzten Schlußzahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, daß es sich um die Abschlußzahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 2 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen. Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOB-Verträgen 2 Jahre, nach BGB-Verträgen 5 Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

## 6.5 Mängel am Bau? – Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen.

Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muß er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

## Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen.



Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen. Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig. Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen

Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

## Energiesparverordnung

Die neue Energiesparverordnung (EnEV) ist bereits in aller Munde. Sie wird voraussichtlich Anfang nächsten Jahres gültig. Dann ist das, was heute als Niedrigenergiehausstandard bezeichnet wird, Mindestanforderung. Die mehrschichtigen Kalksandstein-Außenwandkonstruktionen erlauben eine ausgezeichnete Anpassungsfähigkeit an die Anforderungen der EnEV. Ca. 18 cm Wärmedämmung erforderlich. Mit Kalksandstein-Außenwandkonstruktionen kann das Wärmedämmniveau, wie es die EnEV fordert, sehr wirtschaftlich erreicht werden. Bauen Sie also heute schon den Dämmstandard von morgen ein – und Sie profitieren schon heute bei den Heizkosten.



**Bauen... natürlich mit Kalksandstein**

Gesellschaft für Bauelemente mbH & Co.  
Kommanditgesellschaft



Ida-Gräper-Weg · 26197 Ahlhorn  
Telefon (0 44 35) 93 30-0  
Telefax (0 44 35) 93 30 23  
Internet: [www.ks-gfbe.de](http://www.ks-gfbe.de)



# 7. Die Finanzierung

## 7.1. Finanzielle Hilfen des Staates

### Wohnungsbauförderung

Im ersten Förderungsweg und im Rahmen der vertraglich vereinbarten Förderung werden Baudarlehen für folgende Personenkreise gewährt:

- kinderreiche Familien mit mehr als drei Kindern in Abhängigkeit von der Anzahl und dem Alter der zum Haushalt gehörenden Kinder und
- Schwerbehinderte oder Personen mit zum Haushalt zählenden schwerbehinderten Angehörigen, für die nach der Art der Behinderung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind (Personen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung (aG), Rollstuhlnutzer/innen, Blinde (Bl) und hochgradig Sehbehinderte sowie Multiple-Sklerose-Kranke).

### Gefördert werden:

- Neubauten von eigengenutzten Eigentumsmaßnahmen
- Ausbau und Umbau eigengenutzten Wohneigentums
- Kauf/Erwerb von eigengenutzten Wohneigentums

### Voraussetzungen:

- Das Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen darf die sich aus § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebene Einkommensgrenze nicht übersteigen. Bei Kauf-/Erwerbsvorgängen darf das Gesamteinkommen 80 % der vorgenannten Einkommensgrenze nicht übersteigen.

33

Sachversicherung  
Haftpflicht  
**Sicherheit vor Ort**  
Rechtsschutz  
Unfall

Ihre Ansprechpartner vor Ort

- Thomas Schreich / Geschäftsführer  
Klaus-Friedrich-Bahlke / Generalagent  
Heiligenstraße 7  
27793 Wildeshausen
- Telefon 0 44 31-95 52 80  
Fax 0 44 31-95 52 82
- E-Mail: delge@gekomp.net
- Internet  
www.gegenseitigkeit.de  
www.a-und-o.de

**Kompetenz-Center**  
Delme-Geest GmbH

 **GEGENSEITIGKEIT**  
Versicherung Oldenburg

**dieter brust**  
Malereibetrieb GmbH



Tapezieren · Streichen  
Teppichverlegungsarbeiten aller Art

Lager + Werkstatt: Marinestr. 21 · 27793 Wildeshausen  
Bodelschwinghstraße 10 · 49429 Visbek  
Telefon 0 44 45 / 17 22 · Telefax 0 44 45 / 81 11 · Mobil 01 72 / 4 27 90 43

Jetzt zu BHW.

**„Keine Finanzierung...  
..... ohne unser Angebot!“**

**Hypotheken-Darlehen Bauspar-Sofort-Darlehen.**  
Sichern Sie sich gleichzeitig die verbesserte Förderung.

**Wir sagen Ihnen wie.** – Und außerdem:

▲ Der Volltreffer beim BauSparen! – Dispo maXX nur bei uns!

▲ Ihre Privat-Rente! – Bei uns mit starker Kapitalrendite!

Ihr BHW Bezirksleiter:

Bodo Hänsch

Zum Sande 6 · 27801 Dötlingen

Tel. 0 44 33/525 · Fax 0 44 33/14 69

**BHW**  
Ihr FinanzPartner  
Haus + Geld + Vorsorge

Vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Gesprächstermin.

## kmw Immobilien

verkauf · vermietung · verpachtung · verwaltung · baubetreuung

Welgenhöhe 12 · D-27793 Wildeshausen

Postfach 13 06 · D-27780 Wildeshausen

Fon (0 44 31) 9 26 63 · Fax (0 44 31) 9 26 65

eMail [kmw-immobilien@t-online.de](mailto:kmw-immobilien@t-online.de)

[www.kmw-immobilien.de](http://www.kmw-immobilien.de)



## Wildeshäuser Teppichlager

Bahnhofstraße 14 · Tel. 0 44 31/30 68  
27793 Wildeshausen · am Hause  
Fax 0 44 31/49 01

Lieferung frei Haus · Verlegeservice

Rolf Bobrink • Bedachungen



Ob hoch, niedrig, spitz oder flach:  
Wir Bobrink's decken jedes Dach!

- Dachdeckung
- Fassadenbau
- Gerüstbau
- Abdichtung
- Dachklempnerei

27243 Harpstedt · Lange Str. 48  
Tel. 0 42 44/4 60 · Fax 0 42 44/87 24  
Mobil 01 72/4 27 64 60

## Unsere Nähe bringt Sie weiter.

Gildeplatz 5, 27793 Wildeshausen

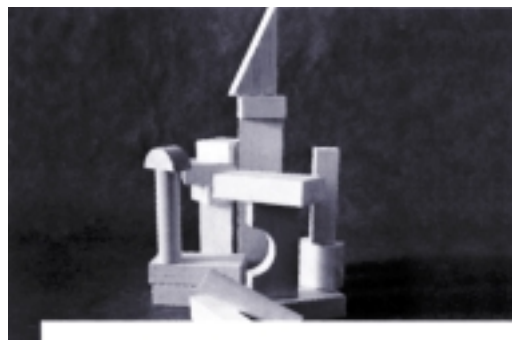
Telefon: (04431) 9 38 00

oder im Internet unter [www.lzo.com](http://www.lzo.com)

**LzO**

Landessparkasse zu Oldenburg

### WIR FINANZIEREN AUCH UNGEWÖHNLICHE BAUWERKE



Soll Ihr Traumhaus groß und modern sein  
oder eher klein und traditionell? Wie auch  
immer – Sie haben die Ideen, wir das  
passende **Finanzierungskonzept** dazu.

Versicherungsbüro

**Hermann Lessel e. K.**

Delmenhorster Str. 13 · 27793 Wildeshausen

Telefon 04431/3041 · EMail: [HermannLessel@oevo.de](mailto:HermannLessel@oevo.de)

**ÖFFENTLICHE**  
**LANDESBRANDKASSE**  
VERSICHERUNGEN EN OLDENBURG

Finanzgruppe

# 8. Zuständigkeiten der Stadt

## 8.1 Ansprechpartner bei der Stadt Wildeshausen

**Zentrale Auskunft:** 88-0

**Fachbereich Bau**  
**Fachbereichsleiter:** Wilfried Johannes  
Zimmer 140, Stadthaus  
Telefon: 8 86 00

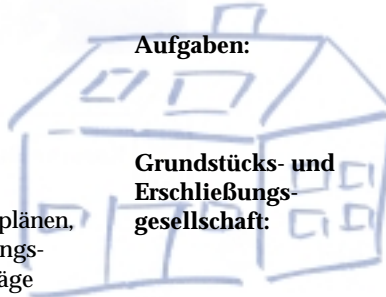
**Bauverwaltung:** Jens Kuraschinski  
Zimmer 130, Stadthaus  
Telefon: 8 86 01

**Aufgaben:** Aufstellung von Bauleitplänen,  
Stadtentwicklung, Teilungs-  
genehmigung, Bauanträge

**Bereich Tiefbau:** Jörg Dohrmann  
Zimmer 133, Stadthaus  
Telefon: 8 86 61

**Aufgaben:** Entwässerungsanlagen,  
Kanalisation,  
Abwasserreinigung

**Grundstücks- und Erschließungs-  
gesellschaft:** Herr Claußen, Burgstraße 4  
Telefon: 9 25 24  
Fax: 9 25 28



## Firmenvorstellung

Sehr geehrte Damen und Herren,  
hiermit möchten wir uns Ihnen als Wildeshausener Fach-Unternehmen für Telekommunikation vorstellen. Die Firma teletronic Fernmeldeanlagen wurde im Mai 1978 gegründet. Der Geschäftssitz wurde 1980 von Delmenhorst nach Wildeshausen verlegt. Die Firma wurde dann am 26. 05. 1982 im Handelsregister beim Amtsgericht Oldenburg eingetragen. Inhaberin der Firma teletronic ist Frau Helga Gerke. Wir beschäftigen zur Zeit einen Dipl.-Ing. der Nachrichtentechnik, einen Meister und zwei Facharbeiter des Fernmeldehandwerk, sowie vier Auszubildende. Wir bilden seit 15 Jahren Auszubildende in dem Beruf als Fernmeldeanlagenelektroniker aus, woraus bisher zwei Landessieger hervorgegangen sind. Die über 20-jährige Berufserfahrung unseres Dipl.-Ing. im Bereich der Telekommunikations- und Schwachstromtechnik, sind Vorteile bei einer herstellerunabhängigen Systemberatung für jeden Bauherrn. Selbstverständlich verfügen wir über umfangreiche technische Ausrüstung für die Montage und Wartung von Fernmeldeanlagen. Diese Ausrüstung war seinerzeit für die Deutsche Bundespost Voraussetzung für die Zulassung als Unternehmer zur Lieferung, Montage und Wartung von Telekommunikationsanlagen (Zulassung B). Da zu unserem Kundenstamm auch Verwaltungsbehörden, Krankenhäuser und Ärzte gehören, bieten wir einen 24 Stunden Kundendienst. Dieser Kundendienst ist nach Geschäftsschluß über unser Service-Telefon erreichbar. In unserer Werkstatt entwickeln und fertigen wir Geräte und Zubehör nach Kundenwunsch auch mit Postzulassung.

### Bei einer Zusammenarbeit mit uns ergeben sich für den Kunden folgende Leistungsvorteile:

- Herstellerunabhängige Kommunikationstechnik aus einer Hand, mit Systemberatung für den speziell kundenorientierten Anwendungsfall unter Berücksichtigung des Preis-Leistungsverhältnisses.
- Montage von Endgeräten verschiedener Hersteller an die Fernsprechnebenstellenanlage.
- Kundendienst- und Montagearbeiten zu sehr günstigen Stundensätzen.
- Herstellerunabhängiger Systemwechsel im laufenden Vertrag möglich.
- Zertifizierung nach DIN EN ISO 9001

## Vertrieb – Montage – Wartung



**teletronic**  
Fernmeldeanlagen

- ISDN-Kommunikationssysteme
- Telefaxsysteme
- DECT-Systeme

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001

27793 Wildeshausen · Reepmoorsweg 42  
Telefon 04431/17 88 · Telefax 04431/89 00 79  
eMail teletronic-vertrieb@t-online.de · Homepage teletronic-vertrieb.de

Alles, was **lecker** ist –  
jede Woche neue **Angebote** –  
**direkt** vom Hersteller –  
**gut** und **günstig!**

- Feinkost
- Fleisch
- Geflügel
- TK-Produkte
- Saucen
- Fisch
- Kartoffelprodukte
- Wild
- Salate
- Marinaden
- Desserts
- Eiskrem

**Achten Sie auf  
unsere Angebote in  
der Tagespresse!**

Stöver Direktverkauf – Am Stöver Werk Aldrup  
27793 Wildeshausen · Telefon 0 44 34/87-208

**Stöver** **Direktverkauf**  
LEBENSMITTEL VOM ERZEUGER

**Öffnungszeiten: Mo.-Fr. 9.00-18.00 Uhr, Sa. 9.00-12.00 Uhr**





**WEKA**  
**INFORMATIONSSCHRIFTEN-**  
**UND WERBEFACHVERLAGE**  
**GMBH**



**AUCH IM INTERNET:**  
<http://www.weka-cityline.de>

**INTERNET:** <http://www.weka-cityline.de>  
**E-MAIL:** [info@weka-cityline.de](mailto:info@weka-cityline.de)

Lechstraße 2, 86415 Mering,  
 Postfach 1147, 86408 Mering,  
 Telefon 0 82 33/3 84-0,  
 Telefax 0 82 33/3 84-103

**IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:**

Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen.  
 Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune. 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.

Akquisition: Heiko Tykwer  
 Verkauf: Werner Booten  
 Herstellung: Anja Stegmann  
 Bildmaterial: Michael Krüger, Alfred Pouschar  
 27793162/1. Auflage · Jahn / ?

Printed in Germany 2001

Besuchen Sie uns im Internet [www.beb.de](http://www.beb.de)

## Wie dynamisch Sie wachsen, hängt auch von Ihrer Energie ab

Märkte erobern. Zukunftsfragen zielsicher entscheiden. Mit der richtigen Energie erfolgreich sein. Zukunftsorientierte Unternehmen setzen auf Erdgas. Denn Erdgas ist besonders wirtschaftlich, immer verfügbar, umweltschonend. Und auch die Versorgung ist langfristig gesichert.



Dazu trägt BEB bei. Als größter einheimischer Erdgas-Produzent und als Importeur decken wir 20% des gesamten deutschen Verbrauchs. Wir stehen für integrierte Erdgasversorgung: von der Berücksichtigung der Umweltbelange und höchsten Qualitätsanforderungen in Produktion und Aufbereitung. Über Sicherheit und Effizienz bei Transport und Speicherung. Bis hin zum Service in der Vermarktung. Wir sind verlässlicher Partner im zunehmenden Wettbewerb.



*Unternehmen Erdgas*

GESCHÄFTS-WECHSEL

BEB Erdgas und Erdöl GmbH  
Unternehmenskommunikation  
Riethorst 12, 30659 Hannover  
Telefon 0511 641-2123, Telefax 0511 641-1005  
E-mail [info@beb.de](mailto:info@beb.de), <http://www.beb.de>