



Planen · Bauen · Sanieren
im Landkreis Hameln-Pyrmont



Landkreis Hameln-Pyrmont

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die wenigsten Menschen haben Routine beim Bauen. Aber gerade hier können falsche Entscheidungen oder Zeitverzögerungen viel Geld und Nerven kosten. Damit der Traum von den eigenen 4 Wänden nicht zum Albtraum wird, haben wir unsere ganze Erfahrung in diese Baubroschüre des Landkreises Hameln-Pyrmont gesteckt. Sie soll Ihnen den Weg ebnen. Hier finden Sie alles Wissenswerte rund um das Thema "Bauen" - von der Grundstückssuche über die Finanzierungsplanung und Auftragsvergabe bis hin zur Baugenehmigung. Darüber hinaus enthält dieser Wegweiser aber auch viel Wissenswertes zu den Themen Renovieren, Denkmalpflege sowie Umweltschutz und natürlich alle wichtigen Ansprechpartner und Behörden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisverwaltung helfen Ihnen aber auch gerne persönlich weiter. Rufen Sie doch einfach an und vereinbaren Sie einen Termin. Vieles lässt sich in einem vertraulichen Gespräch wesentlich unkomplizierter regeln als durch aufwändigen Schriftverkehr. Für die Realisierung Ihrer Baupläne im Landkreis Hameln-Pyrmont wünschen wir Ihnen großen Erfolg. Wir stehen Ihnen jederzeit zur Seite.



Ich danke dem Weka-Verlag und natürlich allen unseren regionalen Firmen, die durch ihr finanzielles Engagement die Veröffentlichung dieser Broschüre erst ermöglicht haben.

Hameln, Kreishaus, im April 2006

A handwritten signature in black ink, which reads "Rüdiger Butte". The signature is written in a cursive, flowing style.

(Rüdiger Butte)
Landrat



Ihr Maßstab für Qualität, Service und Preis!

... die
Baustoff-Profis

**hagebaumarkt
hameln** mit Gartencenter

Werftstraße 2

Der Baumarkt mit Gartencenter und großer Ausstellung „Holz im Garten“

☎ (0 51 51) 5 86-5 00

Unsere drei Standorte in Hameln

hagebau
centrum **HONIG**

hagebaumarkt • Baustoffe • Fliesen

Fluthamelstraße 1

umfangreiche Ausstellungen:
Fliesen, Sanitär, Badmöbel

☎ (0 51 51) 5 86-3 00

**HONIG
Baustoffe**

Georg-Wessel-Straße 3

Der Baustoffhandel mit guter Fachberatung, großer Sortimenttiefe und Baustoffmustersausstellungen

☎ (0 51 51) 5 86-2 00

www.honig-baustoffe.de

Stets für Sie da

**Planung · Beratung · Ausführung
Kostenlose Angebotserstellung**

**Super Grundstücke – schöne Häuser
Massiv-Häuser durch und durch!**

**starke Partner
für Sicherheit
und Solidität**



Häuser ab 79.990 €

www.steinmannbau.de

Steinmann Bau
An der Mühle 8
31860 Emmerthal
Telefon (0 51 55) 97 24-0



<u>Thema</u>	<u>Seite</u>	<u>Thema</u>	<u>Seite</u>
1. Bauen im Landkreis Hameln-Pyrmont		7. Bauausführung	
Der Landkreis Hameln-Pyrmont stellt sich vor	6	Vergabe der Bauleistungen	38
Zuständigkeiten	8	Selbsthilfe und Nachbarschaftshilfe	39
		Bauherrenaufgaben	40
2. Baugrundstück		8. Der Bau ist fertig	
Auswahl des Baugrundstücks	16	Bauabnahme	41
Bebaubarkeit des Grundstücks	18	Baumängel	41
Grundstückskaufpreis	19		
Grundstückserwerb	20	9. Erhalten und Erneuern	
Erbbaurecht	20	Denkmalschutz und Denkmalpflege	42
		Stadtsanierung	43
3. Bauplanung		Dorferneuerung	44
Planungskonzept	21		
Architektenvertrag	22	10. Umweltschutz	
Bauen mit Bauträger	24	Ökologisch Planen	45
		Solarenergienutzung	46
4. Finanzierungsplanung		Naturschutz und Landschaftspflege	47
Baukosten	25	Baumschutz	48
Bauabzugssteuer	28	Mutterboden	49
Finanzierung der Gesamtkosten	28	Bodenaushub, Bauschutt, Baustellenabfälle	49
Finanzielle Hilfen des Staates	30		
Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung	31	Wichtige Adressen	51
		Impressum	4
5. Öffentliches Baurecht			
Bauplanungsrecht	32		
Bauordnungsrecht	32		
6. Baugenehmigung			
Genehmigungsfreie Baumaßnahmen	34		
Bauanzeige	34		
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	36		
Baugenehmigungsverfahren	36		
Gebühren	37		

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.

Bezeichnung	Seite	Bezeichnung	Seite
Altbausanierung	40	Büroeinrichtungen	12, 24
Apotheken	35	Bürotechnik	12
Baufinanzierungen	26	CAD-Konstruktionsbüro	7
Baugrunduntersuchung	18	Dachdeckerei	13, 17
Bauingenieure	7	Dienstleistungen Rund ums Haus	17
Baumarkt	2	Digitaldruck + Beschriftung	9
Bauplanung	6	EDV-Netzwerktechnik	14
Baustoffe - Fliesen	5	Elektroinstallation	14, 33
Baustoffe	2, 5	Estrichbau	10
Baustofffachhandel	5	Fenster + Türen	16
Bauträger	8	Feuerwehrpläne	U3
Bauunternehmen	U2, 2, 6, 8	Finanzierungen	26
Bedachungen	13	Gala Bau	8
Brandschutz	19, U3	Gardinen	14
Briefbögen + Stempel	9	Gebäudetechnik	33

Vermessungsingenieure

CARSTEN FEY * THOMAS HAMPE
Sie bauen? - Wir vermessen!

Roseplatz 6, 31787 Hameln, Tel.: 05151-61027 Fax: 05151-62487

VERMESSUNG rund um den Bau * INGENIEURVERMESSUNG *
LAGE- und HÖHENPLÄNE * GUTACHTEN * DIGITALISIERUNG



IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Hameln-Pyrmont, Dezernat Planen, Bauen, Umwelt. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Dezernat 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.

31785062/5. Auflage / 2006

INFOS AUCH IM INTERNET:

www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

WEKA
 I | N | F | O

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

Fotos: Landkreis Hameln-Pyrmont, Reinhard Müller

Branchenverzeichnis

Bezeichnung	Seite	Bezeichnung	Seite
Gesundheit	35	Sanitär + Heizung	50
Hausbau	2	Schlosserei	5
Hausmeisterservice	17	Seniorenbetreuung	U3
Immobilien	17, 22, U4	Solarsysteme	50
Immobilienmanagement	18	Stahlbau	5
Ingenieurbüro	18	Steuerberater	26
Innenausbau	17	Steuerberatung	25
Inneneinrichtung	12	Straßenbau	21
Kopier- und Faxgeräte	12	Tiefbau	21
Küchen	14, 23	Tischlerei	14
Landschaftsarchitekt	8	Trockenbau	19
Lohnsteuerhilfe	25	Vermessung	4
Marmor	U4	Versicherungen	25
Nahverkehr	U3	Wertgutachten	22
Naturstein	U4	Wohnungsbaugesellschaft	9
ÖPNV	U3	Wohnungsgenossenschaft	11
Pflegedienst	U3	Zeichenbüro	7
Planungsbüros	U2	Zimmerei	40
Projektpräsentationen	18		
Raumausstattung	14		

U= Umschlagseite

- SCHLOSSEREI
- STAHLBAU
- ALUMINIUMBAU
- EDELSTAHLVERARBEITUNG
- BLECH + ABKANTTECHNIK
- FERTIGELEMENTE



31785 Hameln · Hastenbecker Weg 56
 Telefon 051 51/55 79-10 · Telefax 051 51/55 79-35
 E-Mail: info@metallbau-cox.de · Internet: www.metallbau-cox.de



1891

SUNDMACHER

Baustoffe für Hochbau, Tiefbau u. Bedachung, Fenster, Türen, Fliesen

Marienthaler Str. 1-2 · 31789 Hameln · Tel. 051 51/1 06 57-3 · www.sundmacher-baustoffe.de

Der Landkreis Hameln-Pyrmont stellt sich vor

Lage

Der Landkreis Hameln-Pyrmont liegt im Tal der mittleren Weser zwischen Deister und Solling, zwischen den Verdichtungsräumen Hannover und Bielefeld/Herford. Die südwestliche Kreisgrenze ist zugleich Landesgrenze zwischen Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Die Nachbarn sind die Region Hannover sowie die Landkreise Hildesheim, Holzminden, Lippe (NRW) und Schaumburg.

Gebiet

Das Kreisgebiet umfasst die Städte Hameln, Bad Pyrmont, Bad Münder, Hess. Oldendorf sowie die Gemeinden Aerzen, Coppenbrügge, Emmerthal und Salzhemmendorf. Der erste „Kreis Hameln“ ist im Rahmen der preußischen Verwaltungsreform am 1.4.1885 durch den Zusammenschluss der zuvor selbstständigen Städte Hameln und Bodenwerder mit den Ämtern Hameln, Lauenstein und Polle entstanden.

Das Kreisgebiet wurde am 1.4.1922 durch die Eingliederung des fürstlich-waldeckischen Teilgebietes Pyrmont erweitert. Seitdem trägt der Kreis den Namen „Landkreis Hameln-Pyrmont“.

© by DOMINO am Thiewall - HM

www.beissner-hochbau.de

BEIßNER
HOCHBAU

INFOline 05152 - 52 60 45
Welseder Straße 20 b
31840 Hessisch Oldendorf

INFOline Niederlassung Barsinghausen
05105 - 582 99 40
Weniger Straße 63
30890 Barsinghausen

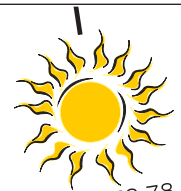
... wir machen Bauherren glücklich!!

büro für bauplanung

sabine dreier

welseder strasse 20b
31840 hess. oldendorf

tel: 0 51 52 - 52 78 80
fax 0 51 52 - 52 78 81
dreier.b@t-online.de



Welseder Straße 20 b
31840 Hessisch Oldendorf

Tel. 05152-528740
Fax 05152-527881

brauer-bauzeichnungen@t-online.de

1

Bauen im Landkreis Hameln-Pyrmont

Im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform der Jahre nach 1973 erhielt der Landkreis u.a. durch die Erweiterung um die Städte Bad Münder und Hess. Oldendorf sowie die Eingliederung der seit 1923 kreisfreien Stadt Hameln seinen heutigen Zuschnitt.

Bevölkerung

Mit derzeit rund 162.000 Einwohnern gehört der Landkreis Hameln-Pyrmont zu den zwölf größten in Niedersachsen. Bei einer Gesamtfläche von 796 qkm weist er eine Bevölkerungsdichte von rd. 200 Einwohnern pro qkm auf.

Natürliche Gegebenheiten

Der Landkreis Hameln-Pyrmont wird durch folgende naturräumliche Elemente geprägt:

- von Südost nach Nordwest sich aufweitendes, mit Löß- bzw. Auelehm bedecktes fruchtbares Tal des Weserstromes, an den Rändern übergehend in flachwelliges Hügelland mit tief eingeschnittenen kleinen Tälern,
- weite, leicht wellige, lößbedeckte Muldenlandschaften zwischen Mittelgebirgszügen: Aerzener Mulde, Pyrmonter Talkessel, Eschershauser Senke, Bisperoder Senke, Walenser Senke, Calenberger Becken,
- Mittelgebirgszüge des Weserberglandes mit Erhebungen bis über 400 Meter: Deister, Fischbecker Berge, Grohnder Berge, Hamelner Berge, Hasselburg, Ith, Lipper Berge, Osterwald, Pyrmonter Berge, Schecken, Sün-
tel, Thüster Berg, Wesergebirge.
20 Naturschutzgebiete mit einer Größe von insgesamt rd. 2.760 ha und 28 Landschaftsschutzgebiete mit einer Größe von insgesamt

BEYE
TRAGWERKSPLANUNG

Ingenieurbüro GmbH
Beratende Ingenieure
im Bauwesen VBI
Tragwerksplanung

Kapranhof 69 · 31785 Hameln
Tel. 0 51 51 / 95 25 - 0
Fax 0 51 51 / 95 25 - 30
info@beye-hamel.de · www.beye-hamel.de

STATISCHE UND KONSTRUKTIVE BEARBEITUNG

- statische Berechnungen
- Ausführungsplanung
- Nachweise nach Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Energiesparhäuser
- Wärmeschutz
- Schallschutz
- Brandschutz

RECHNEN SIE MIT UNS

CAD-Dienstleistungen in den Bereichen

- Hochbau
- Gebäude- + Haustechnik
- Brandschutzpläne
- Digitalaufmaß

... wir zeichnen für Sie

Elfi Manke
CAD Konstruktionsbüro
eMail: info@zeichnenbuero-manke.de

Telefon: 0 51 51 / 5 41 22

WIR BAUEN WUNSCHHÄUSER

Qualität ist uns wichtig



beraten - planen - bauen

K+K BAU
GMBH
BAUUNTERNEHMUNG

Wir bauen schlüsselfertig für Sie

Liegnitzer Straße 67
31789 Hameln
☎ 0 51 51 - 96 33 14
www.bau-service-hameln.de

B-S-H
BAU-SERVICE-HAMELN

Justus-Kiepe-Str. 1
31785 Hameln
Tel. 0 51 51/95 31-0

WOLFF
LANDSCHAFTSPLANUNG

- Umweltverträglichkeitsstudien
- Landschafts- u. Grünordnungspläne
- Abbau- u. Rekultivierungspläne
- Sport-, Freizeit-, Grünanlagen
- Wohnumfeldgestaltungen, Hausgärten

eMail: wolff-landschaftsarchitekten@t-online.de

1 Bauen im Landkreis Hameln-Pyrmont

ca. 27.450 ha bieten den Bewohnern und den Gästen des Landkreises hervorragende Möglichkeiten für Naherholung und Erholungsaufenthalt.

Verkehrerschließung

Ein dichtes Netz von Landes- und Kreisstraßen erschließt das Gebiet des Landkreises. Die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz erfolgt durch vier Bundesstraßen. Die Bundesautobahn A2 verläuft nur wenige Kilometer von der nordwestlichen Kreisgrenze entfernt.

Die Bundesbahnstrecken Hannover – Hameln – Altenbeken und Elze – Hameln – Löhne gewährleisten die Verbindung zum regionalen und überregionalen Schienennetz.

Baugrundstücke

Baugrundstücke sind sowohl in Bereichen mit ländlicher Siedlungsstruktur als auch in Gebieten mit städtischem Gepräge vorhanden. Die Städte und Gemeinden weisen – soweit notwendig – in ihren Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen neues Bauland aus. Sie geben Ihnen Auskunft darüber, für welche Bereiche Bebauungspläne bestehen, welche Baugebiete erschlossen sind und welche Grundstücke zum Verkauf anstehen.

Zuständigkeiten

Wer sich in den Zuständigkeiten der Behörden auskennt, spart Zeit und Wege. Im folgenden Wegweiser stellen wir Ihnen die in Bauangelegenheiten beteiligten Dienststellen vor und sagen Ihnen, an wen Sie sich in welchen Angelegenheiten wenden können. Der Landkreis Hameln-Pyrmont ist als untere Bauaufsichtsbehörde für Bauangelegenheiten im gesamten

Der Landkreis Hameln-Pyrmont stellt sich vor

Lage

Der Landkreis Hameln-Pyrmont liegt im Tal der mittleren Weser zwischen Deister und Solling, zwischen den Verdichtungsräumen Hannover und Bielefeld/Herford. Die südwestliche Kreisgrenze ist zugleich Landesgrenze zwischen Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Die Nachbarn sind die Region Hannover sowie die Landkreise Hildesheim, Holzminden, Lippe (NRW) und Schaumburg.

Gebiet

Das Kreisgebiet umfasst die Städte Hameln, Bad Pyrmont, Bad Münder, Hess. Oldendorf sowie die Gemeinden Aerzen, Coppenbrügge, Emmerthal und Salzhemmendorf. Der erste „Kreis Hameln“ ist im Rahmen der preußischen Verwaltungsreform am 1.4.1885 durch den Zusammenschluss der zuvor selbstständigen Städte Hameln und Bodenwerder mit den Ämtern Hameln, Lauenstein und Polle entstanden. Das Kreisgebiet wurde am 1.4.1922 durch die Eingliederung des fürstlich-waldeckischen Teilgebietes Pyrmont erweitert. Seitdem trägt der Kreis den Namen „Landkreis Hameln-Pyrmont“.

Unsere
Werbung
macht
Spaß!



BESCHRIFTUNGEN
DIGITALDRUCK
VEREINSBROSCHÜREN
BAUSCHILDER
T-SHIRTDRUCK
STEMPEL/KOPIEN
VISITENKARTEN
BRIEFBÖGEN

Aufkleber
in allen Größen
und Formen!

Am Güterbahnhof 6
31785 Hameln

Tel. 0 51 51 / **5744 - 0**

Fax 0 51 51 / 5744-33

www.quick-lab.com

werbung@quick-lab.com

KSG

**Ihr Partner
beim Bauen
und Wohnen**

Kreissiedlungsgesellschaft mbH
des Landkreises Hameln-Pyrmont

Wilhelmstraße 4 · 31785 Hameln

Tel. (0 51 51) 21 02 50 · Fax (0 51 51) 21 02 70

E-mail: info@ksg-hameln.de

Internet: ksg-hameln-pyrmont.de

Für Ihre Bauangelegenheiten ist der Fachdienst Bauaufsicht dieses Dezernates zuständig:

Fachdienst Bauaufsicht

Fachdienstleiter: Herr Kuppig

Telefon: 903-4200

Telefax: 903-4202

Email: bauaufsicht@hameln-pyrmont.de

Der Fachdienst Bauaufsicht nimmt die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde und zugleich der unteren Denkmalschutzbehörde wahr und hat darauf hinzuwirken, dass Baumaßnahmen, bauliche Anlagen und Grundstücke dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Darüber hinaus berät er in allen Fragen des öffentlichen Baurechts.

Zuständigkeiten der Sachbearbeiter/-innen:

- **Allgemeine Auskünfte, Vorzimmer Fachdienstleiter**
Frau Noack, Tel. 903-4201
- **Erteilung von Bauvorbescheiden für alle Baubezirke:**
Herr Kuppig, Tel. 903-4200

- **Bauanträge nach dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 75 a NBauO)**
Herr Leisebein, Tel. 903-4215
- **Bauanträge für Wohngebäude in Bebauungsplangebieten**
Herr Deppe, Tel. 903-4209
- **Bauanzeigen gem. § 69 a NBauO**
Frau Eichler, Tel. 903-4210
- **Bauanträge und Abnahmen**
Baubezirk Stadt **Hess. Oldendorf**
Herr Emmel, Tel. 903-4211
Baubezirk Flecken **Aerzen**, Stadt **Bad Münder**
Herr Milde, Tel. 903-4213
Baubezirk Flecken **Coppenbrügge**,
Flecken **Salzhemmendorf**
Herr Tünnermann, Tel. 903-4216
Baubezirk Gemeinde **Emmerthal**
Frau Laske-Meyer, Tel. 903-4208
- **Denkmalschutz (Hessisch Oldendorf, Coppenbrügge, Salzhemmendorf)**
Herr Tünnermann, Tel. 903-4216
- **Denkmalschutz (Bad Münder, Aerzen, Emmerthal)**
Frau Laske-Meyer, Tel. 903-4208
- **Standsicherheit**
für alle Baubezirke: Frau Voss, Tel. 903-4214
- **Teilungsgenehmigungen und Baulasten**
Herr Freise, Tel. 903-4206,
Herr Wildhage, Tel. 903-4212
- **Wohnungsbauförderung**
Herr Ussat, Tel. 903-4207
Frau Vorpahl, Tel. 903-4003
- **Abgeschlossenheitsbescheinigungen**
Herr Ussat, Tel. 903-4207
Frau Vorpahl, Tel. 903-4003
- **Wohnberechtigungsscheine**
Herr Ussat, Tel. 903-4207



SCHLEGEL ESTRICHBAU

31812 Bad Pyrmont · OT Baarsen 13
Tel. (0 52 85) 6 88 · Fax 99 09 38
Mobil (01 71) 4 52 45 88

25 Jahre
Estrichbau

Estricharbeiten aller Art
fach- und termingerech ausgeführt

Bauen im Landkreis Hameln-Pyrmont

Herr Wildhage, Tel. 903-4212
Frau Klitta, Tel. 903-4205

Der Fachdienst Bauaufsicht ist für Sie erreichbar:
montags bis donnerstags 8.00 – 16.00 Uhr
freitags 8.00 – 13.00 Uhr
und nach vorheriger Terminabsprache.

Falls Ihr Bauort im Gebiet der Stadt **Hameln** liegt, ist die Stadt Hameln zuständig:

Stadt Hameln

Postanschrift:
Stadt Hameln
Postfach 10 13 51, 31784 Hameln,
Telefon: 0 51 51/2 02-0
Telefax: 0 51 51/2 02-849
Internet: www.hameln.de
Email: rathaus@hameln.de

Fachbereich 4 – Planen und Bauen

Fachbereichsleiter: Herr Kaiser, Tel. 202-481

Abteilung 43 – Bauaufsicht

Abteilungsleiter: Herr Bach, Tel. 202-442
Telefax: 202-849
Email: bauaufsicht@hameln.de

Zuständigkeiten der Sachbearbeiter/-innen:

- **Abgeschlossenheitsbescheinigungen**
Herr Bach, Tel. 202-442
- **Baubezirk 1** (Hameln-Altstadt)
Denkmalschutz für alle Bezirke
Herr Voss, Tel. 202-443
- **Baubezirk 2** (Hameln-Nord, Wehrbergen,
Unsen, Welliehausen, Holtensen, Hilligsfeld,
Rohrsen)
- Herr Wichmann, Tel. 202-441

*Zufriedene
Mieter
sind das Ziel -
Wir erfüllen
Wohnungs-
wünsche!*

WGH | Wohnungsgenossenschaft Hameln eG

31785 Hameln
Thiewall 6
Telefon 0 51 51/93 68-0
Telefax 0 51 51/93 68-29
www.wgh-hameln.de

- **Baubezirk 3** (Hameln-Süd, Afferde, Tündern, Hastenbeck)
Prüfstatik
Frau Werner, Tel. 202-446
- **Baubezirk 4** (Hameln-West, Klein Berkel, Haverbeck, Halvesdorf), Sondernutzungsgenehmigungen
Frau Niemeyer, Tel. 202-448
- **Baukontrolleur**
Herr Freche, Tel. 202-447
- **Widerspruchsverfahren, Ordnungsverfügungen, Bußgeldverfahren, regelm. Überprüfungen, Baulasten**
Herr Piontek, Tel. 202-467
- **Allgemeine Verwaltung/Baulasten**
Herr Kranzhoff, Tel. 202-718,
Frau Fleischer, Tel. 202-445,
Frau Kritscher, Tel. 202-444
- **Verkauf von Bauplätzen, Erbbaurechte, Dorferneuerung, Wohnungsbauförderung**
Herr Mau, Tel. 202-556
- **Verkauf von Gewerbeflächen, Grundstücksverkehr**
Herr Laskowski, Tel. 202-378
- **Wohnberechtigungsscheine, Erbbaurechtsverwaltung**
Frau Breitkopf, Tel. 202-553
Frau Wundersee, Tel. 202-557
- **Erschließung, städtebauliche Verträge**
Herr Welzel, Tel. 202-466
- **Vermessungsangelegenheiten, Geografisches Informationssystem**
Herr Bieber, Tel. 202-571
- **Widmungen, Hausnummern**
Herr Pradler, Tel. 202-574

Abteilung 46 – Bauverwaltung

Abteilungsleiter: Herr Günzel, Tel. 202-417

Email: bauverwaltung@hameln.de

Internet: www.bauen.hameln.de

Öffnungszeiten:

montags und dienstags	8.30 – 15.00 Uhr
mittwochs	8.30 – 13.00 Uhr
donnerstags	8.30 – 17.00 Uhr
freitags	8.30 – 12.00 Uhr

Telefonische Terminabsprache wird empfohlen.



Poß Bürotechnik

Inh. Andreas Poß

UTAX

YOUR OFFICE PARTNER

Tinte, Toner, Kopierpapier

**Kopiersysteme,
Drucker, Faxgeräte,
Multifunktionsgeräte...**

Verkauf - Leasing - Miete, Reparatur u. Wartung

Tel. 0 51 55 / 89 89

eMail: andreaspoß@onlinehome.de

Falls Ihr Bauort im Gebiet der Stadt **Bad Pyrmont** liegt, ist die Stadt Bad Pyrmont zuständig:

Stadt Bad Pyrmont

Postanschrift:
 Stadt Bad Pyrmont
 Postfach 16 30, 31798 Bad Pyrmont
 Tel. 0 52 81/949-0
 Internet: www.bad-pyrmont.de
 Email: rathaus@stadt-pyrmont.de

Baudezernat:

Dezernent: Herr Goretzki, Tel. 949-160

Fachgebiet Bauverwaltung und techn. Dienste

Fachgebietsleiter: Herr Böhnke, Telefon 949-260

Fachgebiet Planen und Bauen:

Fachgebietsleiter: Herr Harney, Telefon 949-1 63

Sprechzeiten:

montags bis freitags	8.00 – 12.15 Uhr
freitags	14.00 – 16.00 Uhr
und nach besonderer Vereinbarung	



Sonstige Zuständigkeiten

Denkmalschutz

Die unteren Denkmalschutzbehörden des Landkreises Hameln-Pyrmont, der Stadt Hameln und der Stadt Bad Pyrmont sind der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde zugeordnet. Sie sind mit ihren fachlichen Beratungen u.a. Ansprechpartner für Eigentümer von Kulturdenkmälern und deren Planer. (Für archäologische Bodendenkmale ist im Landkreis Hameln-Pyrmont die untere Naturschutzbehörde zuständig.)

*für's
Dach*

Maulhardt

Sandstraße 29 31785 Hameln Tel. 05151/7538

www.maulhardt.de



- Elektroinstallation
- EDV-Netzwerktechnik
- Gefahrenmeldeanlagen
- EIB-Gebäudeleittechnik

Auf der Bülte 3 · 31840 Hess. Oldendorf
Telefon: 051 52/65 01 · Telefax: 051 52/86 22

RAUMDESIGN
FÜR DIE SINNE...

Tuchfuehlung

RAUM AUSSTATTUNG

- Individuelle Beratung
- Fensterdekoration nach Maß
- Sonnenschutz
- Bodenbeläge
- Polsterei

INH. SABINE SANDER

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag – Freitag
10 – 13 Uhr & 15 – 18 Uhr
Samstag
10 – 13 Uhr

Hildesheimer Straße 4-6 · 31789 Hameln · Tel. 0 51 51 / 5 26 06
Fax 0 51 51 / 78 45 69 · www.tuchfuehlung-raumausstattung.de
info@tuchfuehlung-raumausstattung.de

Haus & Holz

Bernhard Albrecht
Tischlerei

Morgensternstraße 31 · 31787 Hameln
Telefon 051 51/1 72 05 · Telefax 051 51/1 72 25
haus-und-holz.com
E-Mail: info@haus-und-holz.com

1 Bauen im Landkreis Hameln-Pyrmont

Untere Denkmalschutzbehörde für das Kreisgebiet mit Ausnahme der Städte Hameln und Bad Pyrmont ist der Landkreis Hameln-Pyrmont, Fachdienst Bauaufsicht.
Fachdienstleiter: Herr Kuppig
Telefon 903-4200, Telefax 903-4202
Email: bauaufsicht@hameln-pyrmont.de

Untere Denkmalschutzbehörde für den Bereich der Stadt Hameln ist die Stadt Hameln, Abteilung Bauaufsicht.
Abteilungsleiter:: Herr Bach
Telefon 202-442, Telefax: 202-849
Email: bauaufsicht@hameln.de

Untere Denkmalschutzbehörde für den Bereich der Stadt Bad Pyrmont ist die Stadt Bad Pyrmont, Fachgebiet Planen und Bauen.
Fachgebietsleiter: Herr Harney
Telefon 949-163



Naturschutz

Untere Naturschutzbehörde für das Kreisgebiet mit Ausnahme der Stadt Hameln ist der Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Aufgaben werden vom Fachdienst Naturschutz und Landwirtschaft wahrgenommen.

Fachdienstleiter: Herr Halbauer
Telefon 903-4400, Telefax 903-4402
Email: naturschutz@hameln-pyrmont.de

Untere Naturschutzbehörde für den Bereich der Stadt Hameln ist die Stadt Hameln. Die Aufgaben werden vom Fachbereich Umwelt und technische Dienste in der Abteilung 53 Grünflächen, Naturschutz wahrgenommen.
Abteilungsleiter: Herr Mros
Telefon 202-821, Telefax: 202-288
Email: naturschutz@hameln.de

Bodenschutz

Untere Bodenschutzbehörde für das Kreisgebiet ist der Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Aufgaben werden vom Fachdienst Wasser, Abfall, Bodenschutz wahrgenommen. Hier erhalten Sie u.a. Auskünfte über altlastenverdächtige Flächen.

Fachdienstleiter: Herr Möller
Telefon 903-4300, Telefax 903-4302
Email: Wasserabfall@hameln-pyrmont.de

Gewässerschutz

Untere Wasserbehörde für das Kreisgebiet mit Ausnahme der Stadt Hameln ist der Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Aufgaben werden vom Fachdienst Wasser, Abfall, Bodenschutz wahrgenommen. Hier erhalten Sie Auskünfte über Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und über die Einschränkungen der Bebauung entlang der Gewässer.

Fachdienstleiter: Herr Möller

Telefon 903-4300, Telefax 903-4302
Email: Wasserabfall@hameln-pyrmont

Untere Wasserbehörde für den Bereich der Stadt Hameln ist die Stadt Hameln. Die Aufgaben werden vom Fachbereich Umwelt und technische Dienste in der Abteilung 51 Stadtentwässerung, Gewässerschutz wahrgenommen.

Abteilungsleiter: Herr Bruns
Telefon 202-453, Telefax 202-288
Email: stadtentwässerung@hameln.de

Vorbeugender Brandschutz

In Fragen des vorbeugenden baulichen Brandschutzes sind die Brandschutzprüfer des Landkreises zuständig. Für den Bereich der Stadt Hameln:
Herr Loß, Telefon 05151/903-4218
Für den übrigen Bereich des Kreisgebietes:
Herr Gleichmann, Telefon 05151/903-4217

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wege und Grünanlagen) entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs ist Angelegenheit der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Dies gilt ebenso für die Anlagen zur Ableitung von Abwasser. Die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser gehört zum Aufgabenbereich der im jeweiligen Gebiet tätigen Versorgungsunternehmen bzw. Wasserverbände.

Auf den Seiten 51/52 finden Sie die Adressen und Telefonnummern der Städte und Gemeinde im Kreisgebiet.

Auswahl des Baugrundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an

einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb oder einer Anpachtung das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

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

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
Denken Sie in diesem Zusammenhang auch an die Fahrtkosten und den Zeitaufwand.
- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage und -größe, des Zuschnittes sowie der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft ein etwaiger Bebauungsplan oder eine etwaige örtliche Bauvorschrift?

weru

Fenster und Türen *fürs Leben*



IHR NEUES CASTELLO

Das vielseitige Qualitätsfenster für alle,
die neu bauen oder renovieren

Jetzt bei Ihrem Weru-Fachbetrieb:

MBD Tischlerei
+ Handels GmbH

weru Fenster und Türen *fürs Leben*

ROLLÄDEN · INNENAUSBAU · REPARATURSERVICE

Hameln, Reichardstraße 16
Tel. (0 51 51) 9 32 40 · Fax (0 51 51) 93 24 66
<http://www.mbd-hamel.de>



2

Baugrundstück

- Welche Auflagen bestehen vonseiten der Bau-
behörden, falls ein Bebauungsplan nicht vor-
liegt? Es ist zu empfehlen, schon vor dem
Grundstückskauf einen Architekten zu Rate zu
ziehen. Dieser kann die für das betreffende
Grundstück in Frage kommenden Bebauungs-
möglichkeiten klären
- Wie sieht es mit der Baureifmachung und der
Erschließung des Grundstücks aus, ist eine aus-
reichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden,
können Anschlüsse an die Versorgungs- und
Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser,
Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was
lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des
Baugrundes und die Grundwasserverhältnisse
feststellen? Besteht die Gefahr, dass auf dem
Grundstück früher Abfälle abgelagert worden
sind? In der Regel ist eine Baugrunderkundung
und Baugrundbeurteilung erforderlich.
- Sind in der Nähe des Baugrundstücks Fluss-
oder Bachläufe vorhanden, die möglicherweise
bei Hochwasserführung Beeinträchtigungen
verursachen können und von denen festgelegte
Abstände einzuhalten sind? Grenzt das Grund-
stück unmittelbar an einen Bachlauf, so sind
immer festgelegte Abstände mit allen baulichen
Anlagen einzuhalten. Für die festgesetzten
Überschwemmungsgebiete gelten besondere
Beschränkungen.
- Liegt das Baugrundstück in einem
Wassereinzugsgebiet oder in einem festgesetz-
ten Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet, ist
von erhöhten Anforderungen bei der Lagerung
und dem Umgang mit wassergefährdenden
Stoffen auszugehen. Die Eingriffstiefen in den
Baugrund sind hier in der Regel begrenzt.

0170 / 4 09 36 39

Dachdeckerei
DER DACHSCHUTZ

Dach-, Flachdach- und
Fassadenarbeiten, Innenaus-
bau und Maurerarbeiten,
Hausmeisterservice

Behrener Str. 4
31863 Coppenbrügge

Tel. 0 51 59 / 9 69 00 83

www.derdachschutz.de



Hausmeisterservice
R. Engel

pünktlich – günstig – zuverlässig

Pflümerweg 26
31787 Hameln

0 5 1 5 1 / 9 4 2 9 4 1
r.engel@freenet.de


*Alles
unter einem Dach*

**Sparkasse Weserbergland
Immobilien GmbH**

Die Sparkasse Weserbergland Immobilien GmbH
gehört zu den größten Immobiliensparkassen in Norddeutschland –
und ist einer der führenden Immobilienanbieter im Weserbergland

**Grundstücke +
Grundstückerschließung
Ein- und Mehrfamilienhäuser
Eigentumswohnungen
Gewerbeimmobilien
schlüsselfertige Neubauten**

Käufer und Verkäufer im Weserbergland mit den Städten Hameln,
Bodenwerder, Bad Münder, und Hessisch Oldendorf
und den Gemeinden Aerzen, Emmerthal, Polle, Coppenbrügge und
Salzhemmendorf kennen und nutzen den Immobilien-Service der
Sparkasse Weserbergland Immobilien GmbH

Rufen Sie uns an: 01801 / 25450110

2

Baugrundstück

- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten?
- Wie steht es mit im Grundbuch eingetragenen Belastungen des Grundstücks (z.B. Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)?
- Sind in der Nähe Baudenkmale vorhanden (§ 8 NDSchG)?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen?

Das Baulastenverzeichnis wird bei den Bauaufsichtsbehörden geführt.

Ob in der gewünschten Ortschaft noch freie Bauplätze vorhanden sind, erfahren Sie bei der betreffenden Gemeindeverwaltung.

Bebaubarkeit des Grundstücks

Ob ein Grundstück überhaupt oder nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann, ist nicht immer eindeutig aus einem Bebauungsplan oder aus der örtlichen Situation heraus erkennbar; insbesondere bei Grundstücken in

Wir untersuchen Ihren Baugrund - kompetent, schnell, zuverlässig

- Baugrundgutachten
- Baugrundprüfung
- Grundbaustatik
- Bodenuntersuchungen
- Versickerungsuntersuchungen

R. MEYER
INGENIEURBERATUNG GMBH

Über 25 Jahre Erfahrung

HefeHof 22 — Tel.: 05151/9844 0
31785 Hameln Fax: 05151/9844 44
email: info@rm-ingenieure.de

Ihre Stadt. Ihr Leben.
Ihre Seite.

www.alles-deutschland.de

Konzerte, Ausstellungen **Alle** Sportveranstaltungen, Restaurants, Biergärten, Bringdienste **Infos** Sportstudios, Kartbahnen, Schwimmbäder **über** Saunen, Vereine, Hotels, Campingplätze, Ferienwohnungen, Theater **Ihre** Stadtpläne, Routenplaner **Stadt** Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

Trockenausbau

HWK

Decken- und
Trennwandsysteme
Brandschutz nach DIN 4102

Tel. 0 51 58/27 14 · Funk 01 72/5 62 78 57 · Fax 0 51 58/27 14

Hans-Werner Krause
Lachemer Dorfstraße 6
31840 Hessisch Oldendorf/Lachem

2

Baugrundstück

Ortsrandlagen oder auch bei Grundstücken im Innenbereich der Ortsteile, wenn Ihre Bauvorstellungen von dem sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Rahmen abweichen.

Eine sichere Möglichkeit, diese Zweifel schon vor dem Grundstückskauf auszuräumen, bietet die sog. Bauvoranfrage, mit der auch ohne ausgearbeitete Entwurfsplanung planungs- und bauordnungsrechtliche Fragen zur Prüfung gestellt werden können.

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet im Rahmen des gestellten Antrages verbindlich durch einen Bauvorbescheid über die angefragten Punkte.

Die Bauvoranfrage verursacht weniger Gebühren als ein kompletter Bauantrag. Die Gebühren können später bis zur Hälfte auf die Gebühren für die vor Baubeginn einzuholende Baugenehmigung angerechnet werden.

Grundstückskaufpreis

Die Preise für Bauland schwanken entsprechend der Nachfrage regional und lokal sehr stark. Beim Preisvergleich können daher nur die Werte ähnlich gelegener Grundstücke in Frage kommen. Fragen Sie bei der Stadt, Gemeinde oder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasteramt Hameln nach den sog. Bodenrichtwerten. Ein weiterer Anhaltspunkt können Preisspiegel über Grundstückswerte sein, die vom „Ring Deutscher Makler“ oder anderen Vereinigungen herausgegeben werden.

Beachten Sie bei der Beurteilung des Grundstückspreises, ob eine Ablösung von Lasten oder Grundpfandrechten hinzukommen kann. Die Einsicht in das Grundbuch ist dringend anzuraten.

Ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor sind die Erschließungskosten. Klären Sie daher bei der jeweiligen Gemeinde, ob die Erschließungskosten bereits voll bezahlt sind bzw. in welcher Höhe Erschließungskosten anfallen werden.

Falls Sie sich bei der Grundstücksbeschaffung eines Maklers bedienen wollen, sollten Sie folgende Punkte beachten:

- Bei erfolgreicher Vermittlung kann der Makler auch dann eine Provision verlangen, wenn die Vermittlung lediglich telefonisch erfolgt ist.
- Schließen Sie einen schriftlichen Maklervertrag ab.
- Wird Ihnen von mehreren Maklern dasselbe Grundstück angeboten, müssen Sie sofort darauf hinweisen. Es kann sonst passieren, dass mehrere Provisionsforderungen bei erfolgtem Kauf auf Sie zukommen.

Grundstückserwerb

Der Erwerb eines Grundstücks bedarf der notariellen Beurkundung. Zu beurkunden sind alle Vereinbarungen des Kaufvertrages.

Der Grundstückserwerb erfolgt in drei Stufen:

- Zuerst erfolgt der notarielle Abschluss des Kaufvertrages mit der sog. Auflassung. Das ist die notarielle Einigungserklärung von Verkäufer und Käufer über den Eigentumsübergang. Im Grundbuch sollte eine Auflassungsvormerkung zum Schutz des Käufers eingetragen werden. Mit diesem Abschluss sind Sie noch nicht Grundstückseigentümer, sondern haben zunächst lediglich einen Anspruch auf Eigentumsübertragung.
- Sodann werden vom Notar die evtl. erforderlichen

Genehmigungen und Bescheinigungen eingeholt.

- Schließlich wird die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch vorgenommen. Erst mit dieser Grundbucheintragung sind Sie tatsächlicher Eigentümer des Grundstücks.

Der Kaufpreis sollte grundsätzlich erst nach Eintragung der Auflassungsvormerkung und Rechtswirksamkeit des Vertrages fällig sein. Befragen Sie den Notar beim Abschluss des Kaufvertrages ausdrücklich nach evtl. bestehenden Vorkaufsrechten Dritter.

Falls Sie eine noch zu vermessende Teilfläche aus einem größeren Grundstück erwerben wollen, ist eine Teilungsgenehmigung erforderlich. Die Teilungsgenehmigung kann auch vor Abschluss des Kaufvertrages eingeholt werden. Die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch kann erst nach der Vermessung und Bildung eines neuen Flurstücks erfolgen.

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht bietet Ihnen die Möglichkeit, auch dann zu bauen, wenn Sie nicht Eigentümer eines Grundstücks sind. Mit dem Erwerb eines Erbbaurechts erhalten Sie das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Grundstück baulich zu nutzen – in der Regel auf Dauer von 99 Jahren. Dabei bleibt das Grundstück im Eigentum des Ausgebers des Erbbaurechts, während Sie als Erbbauberechtigter Eigentümer des aufstehenden Gebäudes sind. Auch der Erbbauvertrag bedarf der notariellen Beurkundung. Mit dem Erwerb des Erbbaurechts entgehen Sie zunächst den hohen Anschaffungskosten für ein Grundstück. Dafür bezahlen Sie aber die Erbbauzinsen bis zum Ablauf des Erbbaurechts.

Planungskonzept

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

Spätestens dann, wenn Sie sich Klarheit über das Bau- und Raumprogramm, über Ihre Vorstellungen und über den Kostenrahmen verschafft haben, ist es an der Zeit,

sich den Architekten Ihres Hauses zu suchen. Der Architekt hat eine zentrale Stellung bei der Planung und Durchführung Ihres Bauvorhabens. Sie können ihn daher nicht sorgsam genug auswählen.

Suchen Sie sich einen Architekten aus, der

- berufliche Erfahrung besitzt (Bauplanung ist Erfahrungssache),
- von zufriedenen Bauherren empfohlen wird,
- die Baufirmen in der Nähe Ihres Baugrundstückes kennt,
- bereit ist, Ihnen seine Entwürfe von vergleichbaren Bauprojekten zu zeigen,
- Ihnen keinen Honorarnachlass unterhalb der Mindestsätze gewährt (zu billige Architekten können keine zufriedenstellenden Leistungen erbringen).

Wichtig für Sie ist, dass der Partner, dem Sie die Planung Ihres Hauses anvertrauen wollen, nicht nur in allen Baufragen kompetent ist, sondern auch die Plan-



Hamelner Bahn- u. Tiefbau



Straßenbau • Tief- u. Kanalbau • Betonstraßenbau • Gleisbau • Sand- u. Kiesgruben • Deponien

- **Entwässerungsarbeiten**
- **Pflasterarbeiten aller Art**

- **Erdarbeiten**
- **Hausanschlüsse**



**0 51 56/
96 19-0**

Alte Heerstraße 24 • 31863 Coppenbrügge • Fax 0 51 56 / 96 19-25 • www.hbt-hameln.de

vorlageberechtigung für das baurechtliche Genehmigungsverfahren besitzt. Nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind dies in erster Linie alle in die Architektenlisten der Architektenkammern eingetragenen Architekten, aber auch eingetragene Bauingenieure und in beschränktem Umfange auch Meister des Maurer-, Betonbauer- oder Zimmererhandwerks. Der Architekt berät Sie bei der Auswahl anderer an der Planung fachlich zu Beteiligender wie Ingenieure für die Baugrundbeurteilung, die Tragwerksplanung und die Technische Gebäudeausrüstung.

Architektenvertrag

Die Beauftragung eines Architekten sollte in jedem Fall schriftlich erfolgen. Die Leistungen und die Gebühren sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) festgelegt. In welchem Umfang die Beauftragung des Architekten erfolgen soll, ist grundsätzlich

in Ihr Ermessen gestellt. Bedenken Sie jedoch dabei, dass der Erfolg der Baumaßnahme am besten gewährleistet ist, wenn die gesamte Architektenleistung als einheitliches Ganzes vereinbart wird.

Die HOAI gliedert diese Leistung wie folgt:

1. Grundlagenermittlung

Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung Honoraranteil: 3%

2. Vorplanung

Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe (u. a. Kostenschätzung) Honoraranteil: 7%

3. Entwurfsplanung

Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe (u. a. Kostenberechnung) Honoraranteil: 11%

4. Genehmigungsplanung

Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen Honoraranteil: 6%



Immobilienvermittlung und Energiepass

Wertgutachten

Schadensgutachten

Tel. 0 51 51 / 40 50 45



www.immobieliendienst-schwigon.de

5. Ausführungsplanung

Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung (u. a. Erstellung der Werkpläne mit Detaillierung des Gesamtvorhabens, evtl. unter Hinzuziehung der Sonderfachleute für Statik, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektroanlagen) Honoraranteil: 25%

6. Vorbereitung der Vergabe

Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen Honoraranteil: 10%

7. Mitwirkung bei der Vergabe

Kostenermittlung und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe (u. a. auch Kostenanschlag und Vorbereiten der Bauverträge) Honoraranteil: 4%

8. Objektüberwachung

Überwachen der Ausführung des Objektes (u. a. auch Erstellen eines Zeitplanes, Kostenkontrolle, Abnahme der Bauleistungen, Rechnungsprüfung, Kostenfeststellung) Honoraranteil: 31%

9. Objektbetreuung und Dokumentation

Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Dokumentation des Gesamtergebnisses Honoraranteil: 3%

Das Honorar des Architekten errechnet sich im Einzelnen aus den sog. anrechenbaren Kosten, den vertraglich festgelegten Leistungen und der jeweiligen Honorarzone, die vom Schwierigkeitsgrad der Baumaßnahme abhängt. So beträgt z.B. das Gesamthonorar für die vorgenannten Leistungsphasen 1 – 9 für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit anrechenbaren Kosten von 150.000 Euro rd. 16.000 Euro zuzüglich Nebenkosten und Umsatzsteuer.

Der Architektenvertrag sollte mindestens die folgenden drei Punkte regeln:

- Leistungsumfang des Architekten: Die vom Architekten zu erbringenden Leistungen sind im Vertrag

genau festzulegen. Es empfiehlt sich, im Vertrag die Baumaßnahme genau zu bezeichnen, evtl. auch unter Ausführung des Raumprogramms sowie des Kostenrahmens.

- Höhe des Honorars: Die HOAI sieht einen Honorarrahmen für die Architektengebühren mit Mindest- und Höchstsätzen vor. Innerhalb dieses Rahmens können Sie nach Festlegung der Honorarzone, der das Gebäude aufgrund seines Schwierigkeitsgrades angehört, einen Honorarsatz vereinbaren. Neben dem Architektenhonorar fallen die Nebenkosten (pauschal oder auf Einzelnachweis) sowie die Umsatzsteuer an. Wenn während der Ausführung des Bauvorhabens zusätzliche Architekt-

**küchen-
paradies**
www.kuechen-warnecke.de

Sie haben Stil...
...wir haben Qualität
und Erfahrung seit über 25 Jahren!

Die gute Adresse in Hameln

K. H. Warnecke OHG
Sedanstraße 8
Tel. 0 51 51 / 73 10

tenleistungen notwendig werden, sollten Sie das Honorar für diese zusätzlichen Leistungen vor Ausführung schriftlich festlegen.

- Umfang der Haftung: Häufig sehen Architektenverträge

HAWORTH®
change by design

Freiräume mit Esedra von Castelli



Ihr Fachhändler:

Kirchner & Saul
bürocentrum

Stüvestraße 41 Telefon (05151) 557300
31785 Hameln Telefax (05151) 557320
mail: info@kus-hameln.de
www.kus-buerocentrum.de

Einschränkungen der Haftung vor, insbesondere eine Abkürzung der 5jährigen gesetzlichen Gewährleistungsfrist. Außerdem wird häufig von Seiten der Architekten eine Subsidiarität der Haftung angestrebt, d. h. der Architekt könnte dann nur insoweit in Anspruch genommen werden, als der Bauherr von den Bauhandwerkern keinen Ersatz bei mangelhafter Bauleistung erlangen kann. Darauf sollten Sie sich nicht einlassen.

Bauen mit Bauträger

Als Bauträger wird bezeichnet, wer gewerbemäßig im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung ein Bauvorhaben vorbereitet und durchführt. Der Bauträger baut (bzw. lässt bauen) nach den von dem Erwerber oder Interessenten gebilligten Plänen und übernimmt die wirtschaftliche und finanzielle Betreuung der Baumaßnahme. Der Bauträger baut auf einem in seinem Eigentum stehenden oder einem noch zu beschaffenden Grundstück mit von dem Vertragspartner für das Grundstück sowie die Errichtung des Bauwerks zur Verfügung gestellten Mitteln. Der Bauträger hat die vertragliche Verpflichtung, das Bauwerk mit Grundstück auf den Vertragspartner zu übertragen.

Die Vorteile liegen für Bauwillige liegen auf der Hand. Grundstück, Haus und Architektenleistungen werden zusammen angeboten. Da Bauträger zumeist mehrere Häuser bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit oft billiger als ein einzelner Bauherr. Individuell abgewandelte Typenhäuser können zu einem Festpreis schlüsselfertig erworben werden. Ein Vorteil ist, dass Probleme mit nur einem Ansprechpartner zu lösen sind.

Demgegenüber stehen Nachteile, besonders für Bauherren, die ein sehr individuelles Haus erstellen lassen wollen. Der oft günstige Festpreis für ein Typenhaus erhöht sich durch Änderungswünsche erheblich, sodass der Entwurf eines Architekten und die ..her-

Baukosten

Um den Rahmen für die mit dem Bauen verbundenen Ausgaben festzulegen ist es notwendig, sich frühzeitig ein Bild über die zu erwartenden Baukosten und deren Finanzierung zu machen. Solange für Ihr Bauvorhaben noch keine konkrete Planung vorliegt, ist bei der Schätzung der Baukosten Vorsicht geboten. Um Fehlplanungen vorzubeugen und um den voraussichtlichen Finanzierungsbedarf richtig zu ermitteln, ist eine lückenlose und möglichst detaillierte Erfassung aller Kostenansätze auf der Grundlage einer Entwurfsplanung unerlässlich. Falls Sie einen Architekten mit der Erstellung des Entwurfes beauftragt haben, sollten Sie von ihm eine Kostenberechnung nach DIN 276 verlangen, die zu den Grundleistungen der Entwurfsplanung gehört.

In der DIN 276 sind die einzelnen Kostenansätze in 7 Kostengruppen unterteilt. Die Aufstellung auf Seite 27 vermittelt Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Kostenansätze. Die auf Seite 28 genannten Kostenerfahrungs-werte basieren auf dem Preisniveau 2001 und können je nach regionaler Lage des Bauvorhabens und Bauentwurfs bis zu 10 % nach oben oder unten differieren.

Als Hilfe für die Beurteilung der Kosten und für die Auswirkungen von Planungsentscheidungen werden folgende Beispiele angeführt:

Steuerliche Beratung von Arbeitnehmern, Beamten, Rentnern

mit Einkünften aus:

- nichtselbständiger Arbeit
- sonstige Einkünfte aus wiederkehrenden Bezügen
- Einkommen aus Kapitalvermögen
- Einkommen aus Vermietung von Wohnungen bis zu jährl. Einkünften von 9.000,-/18.000,-

Im Rahmen der Mitgliedschaft erstellen wir für Sie:

- Einkommensteuererklärung
- Antrag auf Eigenheimzulage
- Kindergeldantrag
- Überprüfung des Einkommensteuerbescheides
- Vertretung, Einspruch und Klageverfahren gegenüber Finanzämtern

Deutsche Lohnsteuerhilfe e.V.

Lohnsteuerhilfeverein

Hameln, Bahnhofstraße 23 • Telefon 0 51 51/1 50 81

Jetzt Zukunft sichern!
Ab 50 Euro monatlich.

Kommen Sie bei uns vorbei.

fair versichert
VGH 



Versicherungsbüro Hans-Peter Labisch e. K.

Leinenweberstr. 2
31789 Hameln
Tel. 0 51 51/9 88 70
Fax 0 51 51/98 87 33
www.vgh.de/
Hans-Peter.Labisch
Hans-Peter.Labisch@vgh.de

 Finanzgruppe



Mit günstigem Baugeld ins eigene Zuhause!

**Jetzt beraten
lassen!**

Günstiger wird die Gelegenheit nicht werden: Mit den attraktiven Konditionen des LBS-Sonderkreditprogramms wird Ihr Wohntraum jetzt bezahlbar. Lassen Sie sich gut beraten! www.lbs-nord.de

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

LBS-Beratungszentrum

Kasatanienwall 56, 31785 Hameln, Telefon 0 51 51/40 15-0

**Wir beraten
Sie gerne**

Steuerberater
**Kanzlei
Roland Berg**

Richard-Wagner-Straße 2
31785 Hameln
Telefon 0 51 51 / 40 56 57
Telefax 0 51 51 / 40 56 58
e-mail: info@steuerberater-berg.de
www.steuerberater-berg.de

4

Finanzierungs- planung

- Die Kosten verändern sich nicht unbedingt im gleichen Maße wie die Wohnungsgröße, so sind z.B. bei sonst gleichen Voraussetzungen die Kosten für eine 120 qm große Wohnung nicht unbedingt 20% höher als die einer 100 qm großen Wohnung.
- Bei gleicher Wohnfläche können die Gebäudekosten eines zweigeschossigen Hauses geringer sein als die eines eingeschossigen Hauses.
- Für freistehende Häuser entstehen höhere Gebäudekosten als für gleichgroße Reihenhäuser.
- Kompakte Hausformen sparen Baukosten und auch Heizenergie. Der Anteil der Außenwandflächen ist um so geringer, je mehr sich der Grundriss der Form eines Quadrates nähert. Über einfachen Baukörpern lassen sich kostengünstigere Dachformen entwickeln.
- Ob ein Verzicht auf Kellerraum tatsächlich die erhoffte Kostenersparnis bringt, hängt von den Gelände- und Bodenverhältnissen ab, da bei einem wirtschaftlichen Vergleich mit einem nicht unterkellerten Haus die frostfreie Fundamentierung gegengerechnet werden muss.

Planen und Bauen sind in die Zukunft gerichtete Tätigkeiten. Über den Erfolg und die tatsächlich anfallenden Kosten kann erst nach Abschluss des Bauvorhabens Endgültiges gesagt werden. Darin liegt ein unvermeidbares Risiko, das auszuschalten Geld kostet, denn niemand kann das Risiko für Sie umsonst tragen.

Daher stehen Kostengarantien im Bauwesen auch immer zusätzlichen Kosten gegenüber. Das sollten Sie bedenken, wenn z.B. ein Bauträger oder Generalunternehmer die Kosten Ihnen gegenüber garantiert.

Kosten von Hochbauten

	EURO		
100 Grundstück		500 Außenanlagen	
110 Grundstückswert	_____	510 Geländeflächen	_____
120 Grundstücksnebenkosten	_____	520 Befestigte Flächen	_____
130 Freimachen (z.B. Abfindungen, Entschädigungen)	_____	530 Baukonstruktionen in Außenanlagen	_____
200 Herrichten und Erschließen		540 Technische Anlagen in Außenanlagen	_____
210 Herrichten (z.B. Abbruch von Gebäuden)	_____	550 Einbauten in Außenanlagen	_____
220 Öffentliche Erschließung	_____	600 Ausstattung und Kunstwerke	
230 Nichtöffentliche Erschließung	_____	610 Ausstattung (z.B. Mobiliar, Vorhänge)	_____
240 Ausgleichsabgaben	_____	620 Kunstwerke	_____
300 Bauwerk – Baukonstruktionen		700 Baunebenkosten	
310 Baugrube	_____	710 Bauherrenaufgaben	_____
320 Gründung	_____	720 Vorbereitung der Objektplanung	_____
330 Außenwände	_____	730 Architekten- und Ingenieurleistungen	_____
340 Innenwände	_____	740 Gutachten und Beratung (z.B. Gründungsgutachten)	_____
350 Decken	_____	750 Kunst	_____
360 Dächer	_____	760 Finanzierung (Kosten vor Fertigstellung)	_____
370 Baukonstruktive Einbauten	_____	770 Allgemeine Baunebenkosten (z.B. Genehmigungsgebühr, Richtfest)	_____
400 Bauwerk – Technische Anlagen		Gesamtkosten	_____
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	_____		
420 Wärmeversorgungsanlagen	_____		
430 Lufttechnische Anlagen	_____		
440 Starkstromanlagen	_____		
450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	_____		
460 Förderanlagen	_____		
470 Nutzungsspezifische Anlagen	_____		
480 Gebäudeautomation	_____		

Bei einem Neubau machen die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276), auch als „reine Baukosten“ bezeichnet, in der Regel den Hauptanteil der Gesamtkosten aus. Um die Kosten des Bauwerks annäherungsweise zu schätzen, kann man von folgenden Erfahrungswerten beim Bau eines Wohnhauses ausgehen:

der Steuerabzug ebenfalls unterbleiben. Das Gleiche gilt, wenn das Bauunternehmen dem Bauherrn eine gültige Freistellungsbescheinigung vorlegt. Eine derartige Bescheinigung erhält das Bauunternehmen vom Finanzamt. Legt das Bauunternehmen dem Auftraggeber eine Freistellungsbescheinigung vor, so kann er die Rechnung ohne Einbehalt des Steuerabzugs bezahlen.

Standard	Bruttorauminhalt (cbm)		Kostenrichtzahlen		Bauwerkskosten
einfach	cbm	x	100-240 Euro/cbm	=	Euro
normal	cbm	x	220-260 Euro/cbm	=	Euro
gehoben	cbm	x	250-300 Euro/cbm	=	Euro

Bauabzugssteuer

Auf Vermieter kommen neue Pflichten gegenüber dem Finanzamt zu, soweit sie an dem Mietobjekt Arbeiten durchführen lassen. Gleich, ob sie Neubauten, Instandsetzungen oder Abbrucharbeiten in Auftrag geben, sind sie künftig dazu verpflichtet, von der an das Bauunternehmen zu zahlenden Vergütung 15 Prozent abzuziehen und diesen Betrag an das Finanzamt abzuführen. Allerdings hat der Gesetzgeber Ausnahmen vom Steuerabzug vorgesehen, wenn ein Privatvermieter nicht mehr als zwei Wohnungen vermietet. Sind es mehr als zwei Wohnungen, muss der Steuerabzug erst dann vorgenommen werden, wenn an ein und dasselbe Bauunternehmen innerhalb eines Jahres mehr als 15.000 Euro gezahlt werden. Eine weitere Ausnahme eröffnet die so genannte Bagatellgrenze von 5.000 Euro: Überschreitet das während eines Jahres an ein einzelnes Bauunternehmen zu zahlende Entgelt diese Grenze nicht, kann



Finanzierung der Gesamtkosten

Zur Erstellung einer Finanzierungsplanung auf der Grundlage der ermittelten Gesamtkosten Ihres Bauvorhabens sollten Sie sich eines Fachmannes bedienen. Der Bedarf an Fremdmitteln – also Darlehen – wird

festgestellt, indem Sie das Eigenkapital und den geschätzten Wert der Selbsthilfe (Sach- und Arbeitsleistungen) von den Gesamtkosten abziehen. Ohne Eigenmittel geht es in aller Regel nicht. Je höher der Eigenmittelanteil ist, desto solider ist die Baufinanzierung. Im Normalfall ist ein Eigenmittelanteil von mindestens 20 % der Gesamtkosten notwendig.

Eine bewährte Finanzierungsregel lautet:

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

Eigenmittel

Grundsätzlich gilt, dass Eigenmittel soweit wie möglich, d.h. bis auf den unverzichtbaren „Notgroschen“ eingesetzt werden sollten. Bei der Einschätzung der Selbsthilfe ist es oberstes Gebot, realistisch zu bleiben.

Folgende Eigenmittel kommen in Betracht:

- bezahltes oder teilweise bezahltes Baugrundstück
- Barmittel



- Bank- und Bausparkassenguthaben
- Wertpapiere
- vorhandenes oder bezahltes Baumaterial
- Selbsthilfeleistungen.

Fremdmittel

Fremdfinanzierung und monatliche Belastung stehen in einem untrennbaren Zusammenhang. Die Höhe der für Sie tragbaren Belastung setzt der Fremdfinanzierung Grenzen.

Folgende Fremdmittel kommen in Betracht:

- Bauspardarlehen
Bausparkassen bieten zinsgünstige Darlehen mit einer Festzinsgarantie für die gesamte Laufzeit. Bei erst teilweise angesparten oder noch nicht zugeteilten Bausparverträgen besteht die Möglichkeit der Zwischenfinanzierung. Dabei gewährt die Bausparkasse ein tilgungsfreies Darlehen in Höhe der Bausparsumme. Die Tilgung erfolgt in einer Summe, wenn der Bausparvertrag zugeteilt wird. Darüber hinaus gibt es auch die Möglichkeit, einen Bausparvertrag vorfinanzieren zu lassen.
- Arbeitgeberdarlehen
- Verwandtendarlehen
- Hypotheken- und Bankendarlehen
Sie werden von Hypothekenbanken, Sparkassen, Geschäfts- und Genossenschaftsbanken ausgegeben. Neben den Zinsen ist eine Tilgung von üblicherweise 1 oder 2% jährlich zu zahlen. Die Tilgung verringert die Restschuld, auf welche die Zinsen berechnet werden. Bei gleichbleibenden Raten wird der Tilgungsanteil daher ständig höher. Die Restschuld verringert sich anfangs langsam und später schneller. Eine Tilgungsfreiheit ist durch die Abtretung eines Bausparvertrages oder einer Lebensversicherung

möglich. Die Laufzeit von Hypothekendarlehen ist verhältnismäßig lang: z. B. bei 9% Zins und 1% Tilgung etwa 26 Jahre. Die Kosten eines Hypothekendarlehens werden durch den Zinssatz und den Auszahlungskurs bestimmt. Die Zinssätze sind je nach Festschreibungsdauer des Zinssatzes und nach Auszahlungskurs unterschiedlich. Der Effektivzins errechnet sich aus Zinssatz, Auszahlungskurs, Laufzeit und Bearbeitungsgebühren und gibt den tatsächlichen „Preis“ des Darlehens auf 1 Jahr bezogen wieder. Bruttodarlehen nennt man die Summe, die Sie verzinsen und zurückzahlen müssen. Nettodarlehen ist der Betrag, den Sie tatsächlich ausgezahlt erhalten. Die Differenz ist das Disagio. Eine schwierige Frage ist, ob Sie einen Festzinssatz auf 10, 5, 3 oder 2 Jahre oder gar einen variablen Satz wählen sollten. Wenn der Zinstrend des Kapitalmarktes nach unten weist, sollten Sie sich nur kurzfristig festlegen. Im anderen Fall sollten Sie eine langfristige Zinssatzsicherheit anstreben.

- Lebensversicherungsdarlehen
Lebensversicherungsgesellschaften, aber auch Banken oder Sparkassen gewähren ein tilgungsfreies Darlehen, das in einer Summe mit dem von der Lebensversicherung ausgezahlten Betrag getilgt wird. Dazu ist der Abschluss einer Lebensversicherung auf den Todes- und Erlebensfall Voraussetzung. Anstelle der Tilgung ist neben den Zinsen der Beitrag für die Lebensversicherung zu zahlen.
- Öffentliche Baudarlehen
Darlehensanträge sollten Sie erst stellen, wenn der Zeitpunkt des Baubeginns abzusehen ist, denn die Kreditinstitute sind berechtigt, nach Zusage der Geldmittel Bereitstellungszinsen in Rechnung zu stellen. Die einzelnen Darlehen sollten Sie in Ihren Finanzierungsplan erst dann fest einkalkulieren, wenn ent-

sprechende verbindliche Zusagen oder Bewilligungsbescheide vorliegen. Das gilt insbesondere für öffentliche Baudarlehen, denn eine Bewilligung setzt eine gesicherte Finanzierung voraus.

Finanzielle Hilfen des Staates

Folgende staatliche Hilfen werden für den Bau oder Kauf von neuen Familieneigenheimen oder Eigentumswohnungen, die zur Eigennutzung vorgesehen sind, und für die Schaffung von Mietwohnungen gewährt:

Wohnungsbauförderungsmittel

Nach dem Wohnraumförderungsprogramm des sozialen Wohnungsbaus erhalten einkommensschwächere, kinderreiche Familien mit mindestens drei Kindern, deren Wohnverhältnisse unzureichend sind, sowie Schwerbehinderte ein öffentliches Baudarlehen. Der Ausbau oder eine Erweiterung eigengenutzten Wohneigentums kann für Familien mit fünf oder mehr Kindern sowie für Schwerbehinderte ebenfalls mit einem öffentlichen Baudarlehen gefördert werden. Förderungsberechtigt sind nur solche Haushalte, deren Gesamtbruttoeinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Auskunft zur Ermittlung Ihres Gesamteinkommens und der für Sie maßgeblichen Einkommensgrenze sowie über das Antragsverfahren erhalten Sie bei den Wohnungsbauförderungsstellen.

Im Rahmen einer vertraglich vereinbarten Förderung können Bauherren Fördermittel für den Neubau von Gebäuden mit Mietwohnungen/ Altenwohnungen/ Schwerbehindertenwohnungen und die Schaffung von Mietwohnungen durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude erhalten. Es werden dabei Baudarlehen

gewährt. Die Wohnungen dürfen für einen bestimmten Zeitraum nur an Berechtigte und unter Einhaltung vorgegebener Mietobergrenzen vermietet werden.

Übernahme von Bürgschaften

Das Land Niedersachsen übernimmt auf Antrag Bürgschaften für nachrangig gesicherte Darlehen.

Während Sie auf die vorgenannten staatlichen Hilfen keinen Rechtsanspruch erheben können, besteht für die folgenden Hilfen ein Rechtsanspruch:

Steuerliche Förderung

Welche Vergünstigungen sich z.B. bei Energieeinsparungsmaßnahmen, Baumaßnahmen in Sanierungsgebieten oder an denkmalgeschützten Häusern für Sie ergeben, sollten Sie bei Ihrem zuständigen Finanzamt oder Steuerberater klären.

Wohngeld als Lastenzuschuss

Als Eigentümer eines selbstgenutzten Eigenheimes oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung haben Sie Anspruch auf die Bewilligung eines Lastenzuschusses nach dem Wohngeldgesetz, wenn die finanzielle Belastung das nach den Familienverhältnissen für Sie tragbare Maß übersteigt. Die Höhe richtet sich u.a. nach der Anzahl der Familienmitglieder, dem monatlichen Einkommen und der zu berücksichtigenden monatlichen Belastung. Anträge und Anfragen sind an die für Sie zuständige Wohngeldstelle zu richten.

Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung

Die Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung hat den Zweck, die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung von Steuervergünstigungen, Zuschüssen und von

evtl. erzielbaren Einnahmen aus Mieten zu ermitteln. Sie zeigt auf, ob das Bauvorhaben für Sie tragbar ist. In der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung sind zur Berechnung der laufenden Aufwendungen folgende Baunutzungskosten zu berücksichtigen:

1. Kapitalkosten

Aufwand an Zinsen und Tilgungsbeiträgen sowie Verwaltungskosten für das Fremdkapital, Erbbauzins

2. Abschreibung

Wertverlust durch Alterung und Abnutzung, der bei Wohngebäuden rechnerisch 1% pro Jahr beträgt

3. Verwaltungskosten

4. Steuern

Grundsteuern

5. Betriebskosten

Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Wassererterorgung, Zentralheizungsbetriebskosten, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Müllabfuhrgebühren, Versicherungsbeiträge

6. Bauunterhaltungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Die tatsächlich anfallenden Betriebskosten sind im Voraus nicht exakt zu ermitteln und unterliegen laufenden Veränderungen. Bei einer überschlägigen Ermittlung können Sie von Ihren derzeitigen Kosten, bezogen auf Ihre derzeitige Wohnfläche, ausgehen. Der Ansatz in der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung sollte nicht unter 1,50 Euro je qm Wohnfläche und Monat betragen. Bauunterhaltungskosten werden in den ersten 10 Jahren nur in geringem Maße anfallen. Gleichwohl sollte in einer Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung auch für die ersten 10 Jahre ein Ansatz von 1,00 Euro je qm Wohnfläche und Monat berücksichtigt werden.

Das Öffentliche Baurecht umfasst das bundeseinheitliche Bauplanungsrecht und das durch die einzelnen Bundesländer erlassene Bauordnungsrecht.

Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht regelt mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Verfahren und Inhalte der gemeindlichen Bauleitplanung sowie die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Die Städte und Gemeinden haben im Rahmen ihrer Planungshoheit Flächennutzungspläne und Bebauungspläne aufzustellen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan. Er enthält die Gesamtkonzeption für die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinden. Er ist behördenverbindlich und bildet die Grundlage für die spätere Aufstellung von Bebauungsplänen. Er beinhaltet eine Darstellung der Bauflächen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Verkehr u.a.m.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als Ortssatzung beschlossen und ist daher für jedermann verbindlich. Er regelt die zulässige Bebauung und Nutzung der Grundstücke. Es werden z.B. Festsetzungen über die bebaubaren Flächen, die Zahl der Geschosse, die Bauweise, aber auch über zulässige Dachneigungen und andere Einzelheiten der baulichen Gestaltung getroffen.

Ist für ein Gebiet kein Bebauungsplan aufgestellt worden, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit

allein nach dem BauGB. Hier ist zu unterscheiden, ob sich das Gebiet im unbeplanten Innenbereich befindet oder im Außenbereich.

Unbeplanter Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich, also innerhalb von bebauten Ortslagen, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (Keine abschließende Erläuterung zum Begriff „unbeplanter Innenbereich“)

Außenbereich

Außerhalb von bebauten Ortschaften regelt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB. Grundsätzlich ist der Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Ausnahmen bilden die sogenannten privilegierten Vorhaben. Das sind in der Regel land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Vorhaben, die aufgrund der besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen, z.B. Kraftwerke, Kläranlagen. (Keine abschließende Erläuterung zum Begriff „Außenbereich“)

Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht ist in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt. Es gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Zu den baulichen Anlagen zählen neben Gebäuden unter anderem auch Werbeanlagen, Aufschüttungen oder Abgra-

bungen, Lagerplätze, Stellplätze, Einfriedungen. Baumaßnahmen sind u.a. die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen.

Die NBauO regelt u.a. die Anforderungen an baulichen Anlagen, einzuhaltenden Abstände, Verantwortlichkeiten, das Baugenehmigungsverfahren und Sicherheitsvorschriften.

Neben der NBauO regeln eine Vielzahl von Spezialverordnungen und technischen Baubestimmungen das Bauordnungsrecht. Die wichtigsten sind u.a. die Bauvorlagenverordnung, Durchführungsverordnung, bautechnische Prüfungsverordnung, Garagenverordnung, Arbeitsstättenverordnung, Verkaufsstättenverordnung.



Wenn Sie eine Baumaßnahme (vgl. Ziffer 5 „Bauplanungsrecht“) durchführen wollen, benötigen Sie grundsätzlich eine Baugenehmigung. In bestimmten Fällen ist ein „vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“ anzuwenden, in bestimmten Fällen ist nur eine „Bauanzeige“ erforderlich, und einige Baumaßnahmen sind baugenehmigungsfrei.

Genehmigungsfreie Baumaßnahmen (Anhang zur NBauO)

Einige Baumaßnahmen dürfen ohne Baugenehmigung errichtet werden. Hierunter fallen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile z.B.

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten mit nicht mehr als 40 m³ Bruttorauminhalt,
- Gewächshäuser mit nicht mehr als 30 m³ Bruttorauminhalt
- Einfriedungen bis 1,80 m Höhe.

Eine abschließende Aufzählung ist an dieser Stelle nicht möglich. Hier empfiehlt sich eine Beratung durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

Wichtiger Hinweis:

Genehmigungsfreie Baumaßnahmen müssen ebenso wie genehmigungspflichtige Baumaßnahmen den Anforderungen des öffentlichen Baurechts (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht) entsprechen. Das bedeutet, dass sie z.B. die Grenzabstände einhalten müssen, die überbaubare Fläche nicht überschreiten dürfen und den grundsätzlichen Sicherheitsanforderungen entsprechen müssen.

Bauanzeige (§ 69a NBauO)

Keiner Baugenehmigung bedarf die Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe (Fußbodenhöhe von Aufenthaltsräumen nicht höher als 7 m über Geländeniveau), sowie die dazugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen, wenn

- das Baugrundstück als Kleinsiedlungsgebiet oder als reines, allgemeines oder besonderes Wohngebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgewiesen ist (Tipp: Die Gemeinde fragen),
- das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
- die Gemeinde dem Bauherrn bestätigt hat, dass die Erschließung gesichert ist und sie keine vorläufige Untersagung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB) beantragen wird,
- der Bauherr einen Entwurfsverfasser bestellt hat, der den Anforderungen nach § 58 NBauO entspricht,
- der Nachweis der Standsicherheit von einem Architekten/Bauingenieur erstellt wurde, der in eine der hierfür bestimmten, von der Architekten- und Ingenieurkammer für die jeweilige Fachrichtung geführten Liste eingetragen ist,
- die Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz von einer Person aufgestellt worden sind, die bestimmte Anforderungen erfüllen müssen.

Werden diese Voraussetzungen erfüllt, hat der Bauherr bei der Gemeinde einzureichen:

- den Entwurf, ausgenommen die bautechnischen Nachweise,
- die Erklärungen des Entwurfsverfassers und Sachverständigen nach § 69a Abs. 3 Nr. 2 und 3 NBauO.

Aesculap-Apotheke

Dorothea Hofferberth
Bahnhofstr. 15
Aerzen
Tel. 0 51 54/33 00
aesculap-apotheke@t-online.de

Hirsch-Apotheke

Ralf Kielhorn
Bahnhofstr. 6
Aerzen
Tel. 0 51 54/83 01

Rats-Apotheke

Hendrik Diepenbrock
Große Str. 51
Bodenwerder
Tel. 0 55 33/24 77

Kur-Apotheke

Hendrik Diepenbrock
Rühler Str. 14
Bodenwerder
Tel. 0 55 33/21 15

Münchhausen-Apotheke

Markus Diesing
Große Str. 45
Bodenwerder
Tel. 0 55 33/39 93
muenchhausen-a@t-online.de

Höilty'sche-Apotheke

Arndt Buerhop
Niederstr. 10
Coppnbrügge
Tel. 0 800/2 67 73 62
service@hoeltysche-apotheke.de

Apotheke am Ith

Doris Erlenwein
Lange Str. 19
Coppnbrügge
Tel. 0 51 59/8 28
www.apotheke-am-ith.de

Weser-Apotheke

Peter Risel
Hauptstr. 60a
Kirchhosen
Tel. 0 51 55/9 70 90

Apotheke im Sintermann

Joachim Behr
Bahnhofsplatz 2
Hameln
Tel. 0 51 51/1 30 92
info@apotheke-im-sintermann.de

Bahnhof-Apotheke

Hans-Joachim Mai
Bahnhofstr. 25
Hameln
Tel. 0 51 51/1 34 68
bahnhof-apotheke.hameln@t-online.de

Brücken-Apotheke

Ernst Seelmeyer
Breiter Weg/Ecke Klützer.
Hameln
Tel. 0 51 51/6 10 95
info@a-bruecke.de

Nord-Apotheke

Christa Scherer
Reimerdeskamp 64
Hameln
Tel. 0 51 51/95 23-0
hasife@t-online.de

Ring-Apotheke

Beate Sporleder
Sedanstr. 6
Hameln
Tel. 0 51 51/32 23
ring-apotheke.hameln@t-online.de

Sonnen-Apotheke

Ehrenfried Lucke
Brückenstr. 22
Klein Berkel
Tel. 0 51 51/67 87 27

Raths-Apotheke

Prof. Dr. G. Kerstein
Osterstr. 51
Hameln
Tel. 0 800/0 51 51 51
service@raths-apotheke.de

Eichen-Apotheke

Günter Styra
Lange Str. 26
Tündern
Tel. 0 51 51/92 44 33

Weser-Apotheke

Renate Tegtmeyer-Scherfeld
Mertensplatz 6
Hameln
Tel. 0 51 51/37 37

Adler-Apotheke

Jochen Hemstedt
Breiter Weg 43A
Hameln
Tel. 0 51 51/6 11 30

Allee-Apotheke

Birgit Köpfs
Deisterallee 12
Hameln
Tel. 0 51 51/2 20 21
mail@allee-apotheke-hameln.de

Basberg-Apotheke

Wiebke Wünkhaus-Popp
Deisterstr. 57
Hameln
Tel. 0 51 51/1 34 41
info@basberg-apotheke.de

Einhorn-Apotheke

Dr. Michael Zander
Deisterstr. 28
Hameln
Tel. 0 51 51/2 62 81

Turm-Apotheke am Posthof

Andrea Lemke
Am Posthof 3
Hameln
Tel. 0 51 51/2 87 66
info@apotheke-hameln.de

Apotheke am Thiewall

Hansfried Hofeditz
Thiewall 9
Hameln
Tel. 0 51 51/2 68 46
info@apotheke-am-thiewall.de

Löwen-Apotheke OHG

Dr. Henrik Heinzemann
Bäckerstr. 12
Hameln
Tel. 0 51 51/76 19
apoloew.hm@t-online.de

Sonnen-Apotheke

Sweilana Bantschukow
Lange Str. 96
Hessisch Oldendorf
Tel. 0 51 52/9 43 80
p.schwerdtfeger@imail.de

Adler-Apotheke

Judith Gawehn
Lange Str. 14
Hessisch Oldendorf
Tel. 0 51 52/9 50 95
adlerapotheke-jgawehn@t-online.de

Löwen-Apotheke

Dr. Holger Elten
Marktplatz 7
Hessisch Oldendorf
Tel. 0 51 52/94 24 16

Süntel-Apotheke

Vera Pfitzner
Dammstr. 19
Fischbeck
Tel. 0 51 52/88 22

Mit der Baumaßnahme darf begonnen werden, sobald die Gemeinde dem Bauherrn bestätigt hat, dass die Erschließung gesichert ist und sie keine vorläufige Untersagung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB) beantragen wird.

Hinweis:

Der Bauherr kann jedoch bei den vorgenannten Baumaßnahmen auch auf eine Bauanzeige verzichten, und statt dessen einen Bauantrag stellen.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 75a NBauO wird durchgeführt für:

- Wohngebäude, ausgenommen Hochhäuser
- eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche
- bestimmte landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als drei Geschossen und bis zu 100 m² Grundfläche.

Mit dem Bauantrag sind folgende Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen:

- Erklärung des Entwurfsverfassers, dass
- die Voraussetzungen für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren vorliegen,
- der Entwurf dem öffentlichen Baurecht in den Teilen entspricht, bei denen eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde entfällt,
- die von Sachverständigen gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht in den Teilen entsprechen, bei denen eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde entfällt,
- Erklärung von Sachverständigen, dass die von ihnen gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht in

den Teilen entsprechen, bei denen eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde entfällt.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen in folgenden Bereichen nach der Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht:

- städtebauliches Planungsrecht
- §§ 7 – 13 NBauO (Abstandsvorschriften)
- §§ 47 und 47 a NBauO (notwendige Einstellplätze)
- bei bestimmten baulichen Anlagen die Vorschriften über den Brandschutz und die Standsicherheit
- sonstige Vorschriften des öffentlichen Rechts.

Mit der Baumaßnahme darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden.

Baugenehmigungsverfahren

Für alle anderen Baumaßnahmen ist ein Bauantrag durch einen Entwurfsverfasser (§ 58 Abs. 3 NBauO) grundsätzlich mit folgenden Unterlagen (nach der Bauvorlagenverordnung) einzureichen:

- Übersichtsplan
- einfacher oder qualifizierter Lageplan
- Bauezeichnungen
- Baubeschreibung
- Standsicherheitsnachweis, Ausführungszeichnungen und andere bautechnische Nachweise
- Darstellung der Grundstücksentwässerung.

Der Bauantrag ist dreifach über die jeweilige Gemeinde an den Landkreis Hameln-Pyrmont bzw. zweifach an die Stadt Hameln oder Bad Pyrmont zu richten. Er muss

vom Bauherrn und Entwurfsverfasser unterschrieben sein. Bei den zugehörigen Unterlagen reicht die Unterschrift des jeweiligen Verfassers. Sind bei Ihrem Bauvorhaben Träger öffentlicher Belange (z.B. Gewerbeaufsichtsamt) zu beteiligen, kann das Verfahren beschleunigt werden, wenn weitere Ausfertigungen des Bauantrages der Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung gestellt werden. Es ist auch möglich, parallel eine Ausfertigung des Bauantrages bei der zuständigen Gemeinde und die weiteren Ausführungen direkt beim Landkreis Hameln-Pyrmont einzureichen.

Wie für jeden Antrag gilt auch für den Bauantrag, dass vollständige Unterlagen für eine zügige Bearbeitung unerlässlich sind.

Wie lange die Bearbeitung Ihres Antrages dauert, hängt im wesentlichen davon ab, welche rechtlichen und technischen Fragen Ihr Antrag aufwirft.

Verzögerungen können sich insbesondere ergeben, wenn

- die eingereichten Bauvorlagen unvollständig sind,
- zwingende baurechtliche Vorschriften entgegenstehen; um eine Ablehnung zu vermeiden, kann eine Umplanung empfehlenswert sein,
- andere Behörden beteiligt werden müssen,
- Sie im Außenbereich bauen wollen,
- für Außenbereichsbauvorhaben kein landschaftspflegerischer Begleitplan vorgelegt wird.

Wenn Sie es besonders eilig haben, kann bei größeren Bauvorhaben der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor der Erteilung der eigent-

lichen Baugenehmigung zugelassen werden (**Teilbaugenehmigung**). Auf die Erteilung einer Baugenehmigung haben Sie einen Rechtsanspruch, sofern Ihrem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Mit der Baumaßnahme darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden.

Gebühren

Kostenlos ist die aufwendige Prüfung eines Bauantrages natürlich nicht. Die Höhe der Baugenehmigungsgebühr richtet sich nach der Art und dem Umfang des Bauvorhabens. Bei einem Wohngebäude wird derzeit eine Verwaltungsgebühr von 5,50 Euro je 500 Euro des Rohbauwertes erhoben. Für Wohngebäude im vereinfachten Genehmigungsverfahren ermäßigt sich die Gebühr auf 4,30 Euro je 500 Euro des Rohbauwertes. Für genehmigungsfreie Wohngebäude fällt eine Verwaltungsgebühr von pauschal 54,00 Euro für Prüfung der Vollständigkeit der Unterlagen an. Der Rohbauwert wird auf der Grundlage der Niedersächsischen Baugebührenordnung jährlich neu festgesetzt, er beträgt für Wohngebäude derzeit 96,00 Euro je cbm Bruttorauminhalt. Hinzu kommt noch die Gebühr für die Prüfung des Standsicherheitsnachweises, für evtl. notwendige Abnahmen sowie evtl. die Gebühren anderer Behörden, soweit sie im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden mussten. Die Prüfung der Statik entfällt, wenn die Voraussetzungen für ein genehmigungsfreies Wohngebäude gegeben sind bzw. im vereinfachten Genehmigungsverfahren die entsprechenden Erklärungen der Sachverständigen vorgelegt werden.

Vergabe der Bauleistungen

Die Vergabe der einzelnen Bauleistungen an die Handwerksfirmen sollte aufgrund von Angeboten im Preiswettbewerb erfolgen. Die Angebote werden durch Rückgabe ausgefüllter, vom Architekten erstellter Leistungsverzeichnisse unterbreitet. Bauleistungen sollten nur an fachkundige leistungsfähige und zuverlässige Bewerber vergeben werden. Lassen Sie sich von Ihrem Architekten die Firmen nennen, die die vorgenannten Voraussetzungen erfüllen.

Den Verträgen mit den Bauhandwerkern wird in den meisten Fällen die „Verdingungsordnung für Bauleistungen – Teil B“ (VOB) zugrunde gelegt.

Die VOB wurde aus dem Bedürfnis heraus geschaffen, bei Bauverträgen einen möglichst gerechten Ausgleich zwischen den Interessen des Bauherrn und des Bauunternehmers zu erreichen. So bringt sie den Bauherren zwar verschiedene Nachteile, insbesondere durch die Kürzung der gesetzlichen Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche von 5 Jahren; diesem Nachteil stehen jedoch erhebliche Vorteile gegenüber, insbesondere kann der Bauherr beim Auftreten von Mängeln seine Rechte einfacher durchsetzen.

So reicht eine schriftliche Mängelrüge für die Unterbrechung des Fristablaufs aus, wohingegen die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) enthaltene Regelung eine Klage zur Unterbrechung der Gewährleistungsfrist erforderlich macht.

Die VOB kommt jedoch nur bei ausdrücklicher Vereinbarung zur Anwendung. Erfolgt eine derartige Vereinba-



rung nicht, gelten allein die einschlägigen Vorschriften des BGB. Auch bei Anwendung der VOB kann in begründeten Ausnahmefällen eine längere Gewährleistungsfrist vereinbart werden, was bei schadensanfälligen Gewerken – etwa bei Flachdächern oder Abdichtungen gegen drückendes Wasser – zu empfehlen ist.

Folgende drei Arten der Vergabe kommen am häufigsten zur Anwendung:

- Vereinbarung eines Einheitspreisvertrages, d.h. die Vergütung richtet sich nach tatsächlich erbrachter Leistung auf der Grundlage der vereinbarten Einheitspreise.
- Vereinbarung eines Pauschalvertrages, d.h. die Vergütung wird auf der Grundlage eines Angebotes vor Ausführungsbeginn festgeschrieben, was nur dann möglich ist, wenn die Leistungen vorher genau bestimmt und mit einer Änderung während der Ausführung nicht zu rechnen ist.

- Abschluss eines Stundenlohnvertrages, d.h. die Vergütung richtet sich nach der Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden auf der Grundlage eines vereinbarten Stundensatzes.

Anliegen eines jeden Bauherrn ist es, kostengünstig und wirtschaftlich zu bauen. Berücksichtigen Sie jedoch bei der Auswahl der Firmen und der Angebote, dass zur Sicherstellung einer guten Ausführung und einer ordnungsgemäßen Gewährleistung nicht immer das billigste Angebot das für Sie annehmbare sein sollte. Es besteht vielfach die Vorstellung, dass durch „Schwarzarbeit“ Kosten eingespart werden könnten. Oft ist jedoch das Gegenteil der Fall. Ein besonders schwerwiegender Mangel für Sie liegt darin, dass Sie keine Gewährleistungsansprüche gegenüber den „Schwarzarbeitern“ durchsetzen können. „Schwarzarbeit“ geht zudem zu Lasten der Allgemeinheit durch Steuerausfall und evtl. unberechtigten Bezug von Arbeitslosengeld. Sie sollten wissen, dass Sie als Bauherr für die Beauftragung von „Schwarzarbeitern“ mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro belegt werden können.

Selbsthilfe und Nachbarschaftshilfe

Selbsthilfearbeiten, d.h. die unentgeltliche oder auf Gegenseitigkeit beruhende Unterstützung und Mitarbeit von Freunden, Nachbarn oder Verwandten gelten nicht als „Schwarzarbeit“.

Zur Abgrenzung zur verbotenen „Schwarzarbeit“ folgende Hinweise:

- Als Selbsthilfe sind Arbeitsleistungen zu bezeichnen, die von Ihnen selbst, von Freunden, Angehörigen und

Verwandten erbracht, unentgeltlich geleistet werden oder auf Gegenseitigkeit erfolgen.

- Nachbarschaftshilfe ist zu unterstellen, wenn Sie und Ihr Hilfeleistender in gewisser räumlicher Nähe wohnen. Gemeint ist Nachbarschaft innerhalb eines Straßenzuges, kleinen Ortsbereiches oder Wohngebietes. Darüber hinaus müssen bestimmte persönliche Beziehungen bestehen.

Dagegen kommen sog. Gefälligkeiten bei Bauvorhaben nicht zum Tragen, da sie sich in der Regel auf Notfälle oder unvorhersehbare Ereignisse beziehen, bei denen es sich z.B. um das Abschleppen eines Autos oder eine provisorische Reparatur einer Wasserleitung handeln kann.

Folgendes sollten Sie über den Unfallversicherungsschutz der an Ihrem Bauvorhaben tätigen Personen wissen:

Bauherren, die bei der Errichtung ihres Familienheims bauliche Selbsthilfe leisten, gelten als „Eigenbauunternehmer“ i.S. der gesetzlichen Unfallversicherung. Gegenüber der Bau-Berufsgenossenschaft unterliegen Sie ebenso wie ein „normaler“ Unternehmer der gesetzlichen Melde- und Nachweispflicht.

Die Bau-Berufsgenossenschaften gewähren bei nicht gewerbsmäßigen Bauarbeiten auf Antrag Unfallversicherungsschutz allen Personen, die dem Bauherrn bei der Errichtung seines Familienheims im Rahmen der Selbsthilfe oder Nachbarschaftshilfe helfen. Es empfiehlt sich, rechtzeitig vor Baubeginn Kontakt mit der Bau-Berufsgenossenschaft Hannover, Hildesheimer Straße 309, 30519 Hannover, Tel. 0511/987-0, Internet: www.bau-bghannover.de, aufzunehmen.

Bauherrenaufgaben

Als Bauherr stehen Sie sowohl mit den Baufirmen als auch mit dem Architekten oder den Ingenieuren in einem Werkvertragsverhältnis. Das bedeutet, dass Ihre Vertragspartner Ihnen die Entstehung eines mängelfreien Werkes schulden und Sie die vereinbarte Vergütung. Während das Werk im Falle der bauausführenden Firmen in der mängelfreien Ausführung der Bauleistungen besteht, muss der Architekt für technisch einwandfreie Planung, Durchführung und ordnungsgemäßen Ablauf sorgen. Außer der Entrichtung der geschuldeten Vergütung besteht die Aufgabe des Bauherrn darin, seine zur Ausführung notwendige Mitwirkungspflicht zu erfüllen.

Hierzu gehören z.B. ihm obliegende Entscheidungen oder die Abnahme des Werkes. Die wichtigsten technischen und wirtschaftlichen Kontrollfunktionen sind durch den Werkvertrag Ihrem Architekten übertragen. Dennoch sollten Sie das entstehende Werk ständig im



Auge behalten. Bei Unklarheiten, z.B. Abweichungen von der Baubeschreibung oder den Leistungsverzeichnissen, sollten Sie Ihren Architekten umgehend befragen. Scheuen Sie sich nicht, mit Zollstock, Kamera und Notizbuch des Öfteren auf der Baustelle zu erscheinen.

Von entscheidender Bedeutung ist die Abnahme der Bauleistungen. Musste bei Zweifeln über die vertragsgemäße Ausführung bis zu diesem Zeitpunkt der Bauunternehmer nachweisen, dass seine Leistung mängelfrei ist, muss nach der Abnahme der Bauherr den Mangel beweisen – und das ist mitunter schwierig. Die Abnahme sollten Sie in jedem Fall zusammen mit Ihrem Architekten durchführen und dabei alle feststellbaren Mängel schriftlich aufführen.

Beachten Sie, dass die Wirkungen der Abnahme automatisch nach Ablauf von sechs Werktagen nach Beginn der Benutzung des Gebäudes eintreten, falls Sie die VOB vereinbart haben.

S·A·M



- Zimmerei
- Dacheindeckungen
- Denkmalgerechte Fachwerksanierung

Fluthamelstraße 3 • 31789 Hameln
Telefon 051 51/56 02 71 • Telefax 56 03 15

Bauabnahme

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 Werktage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen.

Baumängel

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch beim besten Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel



Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen 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.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Kulturdenkmale sind nach der Begriffsbestimmung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale. Baudenkmale sind bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen und Grünanlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Baudenkmal kann auch eine Gruppe baulicher Anlagen (Ensemble) unabhängig davon sein, ob die einzelnen baulichen Anlagen für sich genommen Baudenkmale sind. Pflanzen-, Frei- und Wasserflächen in der Umgebung eines Baudenkmal und Zubehör gelten als Teile des Baudenkmal, wenn sie mit diesem eine Einheit bilden. Eigentümer und Besitzer von Baudenkmalen sind zur Erhaltung und Pflege verpflichtet.

Es hat sich ein umfassenderer Begriff des Baudenkmal durchgesetzt. So werden auch Industriegebäude, „normale“ Wohnhäuser, ganze Siedlungen und Hausgruppen auch aus jüngerer Bauzeit als Baudenkmale angesehen. Aber auch Bodendenkmale und bewegliche Denkmale sind als Kulturdenkmale durch das Gesetz geschützt.

Falls Sie als Eigentümer oder Besitzer Zweifel daran haben, ob Ihr Gebäude ein Baudenkmal sein könnte, sollten Sie sich an Ihre untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis oder Stadt) wenden. Hier erhalten Sie auch Auskünfte zum Denkmalverzeichnis.

Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

- ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen will,

- ein Bau- oder Bodendenkmal oder einen Teil eines Baudenkmal von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen will,
- die Nutzung eines Baudenkmal ändern will,
- in der Umgebung eines Baudenkmal Anlagen, die das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will,
- nach Kulturdenkmalen graben oder Kulturdenkmale aus einem Gewässer bergen will,
- Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Eine unverzügliche Anzeigepflicht bei einer Denkmalschutzbehörde besteht für denjenigen, der

- in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind,
- ein eingetragenes bewegliches Denkmal veräußert.

Die Durchführung von Maßnahmen ohne die erforderliche Genehmigung ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden kann.

Darüber hinaus ist die Zerstörung eines Denkmal ohne die dazu erforderliche Genehmigung eine Straftat, die mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit einer Geldstrafe geahndet wird.

Die Erhaltung von Baudenkmalen erfordert u.U. höhere finanzielle Aufwendungen, die der Staat im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel fördert.

1. Steuerliche Vergünstigungen

- erhöhte Absetzungen von Herstellungs- und Erhaltungsaufwand nach den §§ 7i, 10f, 10g und 11b des Einkommensteuergesetzes
- Ermäßigung bei der Einheitsbewertung von Grundstücken
- Vergünstigung bei der Grundsteuer
- Vergünstigungen bei der Vermögenssteuer sowie der Erbschafts- und Schenkungssteuer

2. Öffentliche Zuschüsse

- vom Land Niedersachsen
Der Antrag ist an das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Kimpflinger, Scharnhorststr.1, 30175 Hannover, über die jeweils zuständige untere Denkmal-schutzbehörde zu stellen, die Sie im Vorfeld auch gerne berät.
- EU-Fördermittel
Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover – Amt für Landentwicklung Hannover, Landschaftsstr. 7, 30159 Hannover, Tel. 0511/302450 – oder bei Ihrer Gemeinde.

3. Zuwendungen aus nichtöffentlichen Mitteln

Unter bestimmten Voraussetzungen können auch Finanzierungshilfen von folgenden Verbänden, Stiftungen und Gruppierungen erfolgen:

- Deutsche Stiftung Denkmalschutz
- Nds. Sparkassenstiftung und VGH-Stiftung
- Stiftung der Volks- und Raiffeisenbanken
- Nds. Lottostiftung
- Allg. Hannoverscher Klosterfonds
- Stiftung Niedersachsen
- Deutsche Bundesstiftung Umwelt
- Stiftung Historische Gärten

Welche Fördermittel für Sie in Frage kommen, erfahren Sie im Gespräch mit der unteren Denkmalschutz-behörde. Von dort erhalten Sie auch Kontaktadressen zu o.g. Institutionen.

Bei Zuschüssen ist außerdem zu beachten, dass mit der Baumaßnahme erst nach Erhalt des Bescheides über die Gewährung des Zuschusses oder der schriftlichen Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn begonnen werden darf. Bei der Sanierung oder Instandsetzung historischer Bausubstanz sind hohe Anforderungen an die Architekten und Handwerksfirmen zu stellen, um eine fachgerechte Durchführung und die Erhaltung des Denkmalwertes zu gewährleisten.

Nützliche Links:

www.denkmalschutz.de
www.nsk.de
www.lottostiftung.de
www.klosterkammer.de
www.stnds.de
www.dbu.de
www.denkmalpflege-niedersachsen.de
www.gll.niedersachsen.de

Stadtsanierung

In einigen Städten und Gemeinden des Landkreises Hameln-Pyrmont laufen zur Zeit Stadtsanierungsmaßnahmen. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) werden durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Gebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet. Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung

oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Innerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete gelten für Baumaßnahmen besondere zusätzliche Vorschriften, aber auch Förderungsmöglichkeiten. So wird z.B. aus Städtebauförderungsmitteln für Modernisierungsmaßnahmen ein Zuschuss zur Verringerung der sog. unrentierlichen Kosten gewährt.

Falls Sie vorhaben, innerhalb eines Sanierungsgebietes zu bauen oder ein Gebäude zu modernisieren oder instand zu setzen, sollten Sie sich schon vor Beginn der Planung mit der jeweiligen Stadt- und Gemeindeverwaltung in Verbindung setzen und sich beraten lassen.

Dorferneuerung

Unsere Landschaft wird durch das vielfältige Erscheinungsbild der Dörfer geprägt. Lebensqualität im ländlichen Raum hängt davon ab, ob es gelingt, historisch Gewachsenes möglichst zu bewahren, gleichzeitig jedoch dem Funktionswandel, dem der ländliche Raum unterworfen ist, Rechnung zu tragen. Während in der Vergangenheit oft die Unverwechselbarkeit der Ortschaften als nachrangig betrachtet wurde und an den Ortsrändern Neubaugebiete ausgewiesen und gleichzeitig die gewachsenen Ortskerne vernachlässigt worden sind, ist mittlerweile eine Bewusstseinsänderung eingetreten: Man achtet mehr darauf, dass auch das

Wohnen im „Bannkreis des Kirchturms“ erstrebenswert bleibt oder wird.

Die mit Zuschüssen des Landes durchgeführten Dorferneuerungsmaßnahmen sollen insbesondere dazu beitragen,

- die besondere Eigenart der ländlichen Siedlungen zu stärken,
- ländliche Siedlungen als Standort land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu erhalten und zu verbessern,
- die Umweltwirkungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit den Erfordernissen zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens in Einklang zu bringen sowie
- Anstöße für eine langfristige, sinnvolle Dorfentwicklung und für weitere private und öffentliche Investitionen zu geben.

Falls Ihre Ortschaft oder Ihr Ortsteil in das Dorferneuerungsprogramm des Landes aufgenommen worden ist, können Sie Zuschüsse z.B. für Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung land- und forstwirtschaftlicher oder ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzter Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter oder für Maßnahmen, die geeignet sind, land- und forstwirtschaftliche Bausubstanz einschließlich Hofräumen und Nebengebäuden an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens anzupassen oder in das Ortsbild einzubinden, beantragen. Die Anträge sind an die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover – Amt für Landentwicklung Hannover, Landschaftsstraße 7, 30159 Hannover, Tel. 0511/302450 – zu richten und über die jeweilige Gemeinde einzureichen. Informationen erhalten Sie im Internet unter www.gll.niedersachsen.de.

Ökologisch Planen

Ein Haus unter ökologischen Gesichtspunkten zu planen, zu errichten und zu nutzen heißt, sich zusätzlich mit folgenden Fragestellungen auseinander zu setzen:

- Wie kann die Umweltbelastung durch den Bau und die Benutzung eines Hauses möglichst gering gehalten werden?
- Wie kann das Haus möglichst günstig für die Gesundheit und das Wohlbefinden seiner Bewohner gebaut werden?
- Wie kann der Ressourcenverbrauch in Einklang mit den Grundsätzen der Nachhaltigkeit gebracht werden?

Bereits in der Planungsphase sollten je nach Art der Baumaßnahme und der örtlichen Verhältnisse folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (z.B. Reihenhäuser statt freistehendes Haus)
- verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld und die natürliche Landschaft
- Sammlung und Nutzung von Regenwasser
- Einbau wassersparender Armaturen und Sanitäreinrichtungen
- Vorrang des Versickerens von Oberflächenwasser vor dessen Ableitung
- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen
- Nutzung regenerierbarer oder „unbegrenzter“ Energiequellen – vor allem der Sonnenenergie
- optimaler Wärmeschutz und Verwendung effizienter Heizungstechnik
- Sammlung und Nutzung von Regenwasser
- Verwendung recyclingfähiger Baustoffe

Beim Bau und bei der Nutzung eines Hauses werden einerseits Rohstoffe, Energie und Wasser benötigt,

andererseits Rückstände (z.B. Bauschutt) und Emissionen (z.B. Rauchgas der Heizungsanlage) erzeugt. Seit Anfang der 70er Jahre, als die Energiepreise sprunghaft angestiegen sind, ist das Bemühen um Energieeinsparung bei der Benutzung der Häuser in den Vordergrund getreten. In den letzten Jahren ist darüber hinaus deutlich geworden, dass die Belastung der Umwelt durch die sog. Treibhausgase weltweit zu einem der größten Probleme geworden ist. Ein rationaler Umgang mit Energie und der Einsatz regenerierbarer Energieträger ist ohne Einschränkung unserer Lebensqualität möglich. Der weitaus größte Anteil am Energiebedarf eines Wohnhauses entfällt auf die Raumheizung. Eine energiebewusste Planung wird daher darauf ausgerichtet sein, den Wärmebedarf eines Hauses zu minimieren. Die Wärmeverluste wachsen naturgemäß mit der Größe der Außenflächen des Gebäudes, der Temperaturdifferenz zwischen drinnen und draußen sowie der Fugendurchlässigkeit. Sie sollten daher ein möglichst kompaktes Haus anstreben. Der in der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik (EnEV) vorgeschriebene sog. Niedrigenergiehausstandard führt zu einem erhöhten Wärmeschutz bei den Außenwänden, den Fenstern, beim Dach und beim Keller unter Berücksichtigung aller sonstigen energetischen Komponenten des Planens. Dieser Standard entspricht bei Einzelhäusern in etwa einem Bedarf an Heizwärme von 70 Kilowattstunden (sechs Liter Heizöl) pro Quadratmeter und Jahr.

Daneben spielt vor allem eine richtig bemessene und betriebene Heizungs- und Regelungsanlage eine Rolle. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist bei Einzelhäusern Stand der Technik eine Heizungsanlage mit Brennwerttechnik. Hier wird durch einen zusätzlichen Wärmetauscher dem Abgas Wärme entzogen, die

dem Gebäude zugute kommt. Vor allem für die Trinkwassererwärmung sollte der Einsatz der Solarenergie in Erwägung gezogen werden. Ein optimal abgestimmtes Solarsystem kann bis zu 60% des jährlichen Energiebedarfs für die Trinkwassererwärmung von Ein- und Zweifamilienhäusern einsparen. In den Sommermonaten reicht die zur Verfügung stehende Solarenergie aus, die Trinkwassererwärmung nahezu vollständig abzudecken. Näheres zur Nutzung der Sonnenenergie und den unterschiedlichen Förderungsprogrammen des Bundes, des Landes Niedersachsen und der Energieversorgungsunternehmen sowie zu anderen erneuerbaren Energien finden sie im nächsten Absatz.

Aufgrund der EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ will die Bundesregierung die Einführung eines Energiepasses für Gebäude ab 2006 einführen. Dieser Energiepass soll Angaben über den Energieverbrauch des Gebäudes enthalten. Nähere Angaben hierzu sind u.a. beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung unter www.bbr.bund.de zu finden.

Die Wechselwirkungen zwischen Bewohnern und Behausung sind von sog. Baubiologen beschrieben und zu erklären versucht worden. Auf diesem Gebiet besteht jedoch weiterhin ein Forschungsbedarf. Ins Gerede gekommen sind vor allem für den Menschen schädliche Substanzen und Stoffe wie Formaldehyd, PCB, PCP, Asbestfasern etc., die von Baumaterialien an die Raumluft abgegeben werden. Es sollten daher möglichst bewährte und natürliche Baustoffe sowie die Recyclingprodukte dieser Baustoffe eingesetzt werden. Um Baustoffe hinsichtlich der Beeinträchtigung des Wohlbefindens und der Gesundheit des Menschen zu beurteilen, reichen jedoch die Merkmale „natürlich“ und „biologisch“ nicht aus – so können z.B. bestimmte Natur-

steine durch Abgabe von radioaktivem Radongas an die Innenraumluft gesundheitsgefährdend sein – vielmehr sind Baustoffe nach ihren physikalischen und chemischen Eigenschaften sowie ihren Inhaltsstoffen zu beurteilen, wobei auch die mögliche Umweltbelastung bei der Herstellung und Entsorgung berücksichtigt werden sollte.

Solarenergienutzung

Die Preisentwicklungen bei Heizöl und Erdgas haben in den letzten Jahren deutlich gemacht, wie sensibel die Märkte schon auf relativ geringfügige Verknappungen reagieren. Da derartige Engpässe für die Zukunft vorhergesagt werden, ist für einen wesentlichen Teil der Lebensdauer heute errichteter Gebäude mit einem wesentlich erhöhten Heizkostenniveau zu rechnen. Der Einsatz der Solarenergie zur Gebäudeerwärmung und Warmwasserbereitung rückt daher verstärkt in den Blickpunkt der Bauherren und Planer.

Nach den Grundsätzen der Solararchitektur sollten Wohnräume möglichst nach Süden ausgerichtet werden. Richtig dimensionierte Fenster an den Südfassaden und Wände mit transparenter Wärmedämmung können den Heizbedarf deutlich reduzieren, sind in ihrer Größe jedoch den Speichermassen des Gebäudes anzupassen. Auch Wintergärten können den Heizbedarf verringern, wenn sie nicht beheizt bzw. nur geringfügig temperiert werden.

Solarkollektoren werden zur Warmwasserbereitung ganzjährig und zur Raumheizung vorwiegend in der Übergangszeit eingesetzt. Es kommen Flach- und Vakuumkollektorenröhren zum Einsatz, wobei Leis-

tungsfähigkeit, Lebensdauer und Zuverlässigkeit aufgrund des heute erreichten Standes der Technik kein Problem darstellen. Aufgrund staatlicher und kommunaler Förderprogramme ist bereits heute eine Wirtschaftlichkeit zu erreichen.

Fotovoltaikmodule wandeln Licht in elektrische Energie um. Da diese als Gleichstrom anfällt, muss sie durch eine entsprechende Anlage in Wechselstrom umgewandelt werden. Zur Erzeugung von einem Kilowatt Leistung werden knapp 10 m² Modulfläche benötigt. Es ist damit zu rechnen, dass bei zunehmender Nachfrage und höheren Produktionsraten die Preise für die Anlagenkomponenten sinken werden. Bereits heute ist aufgrund staatlicher und kommunaler Förderprogramme und der gesetzlich geregelten Einspeisevergütung in günstigen Fällen eine Wirtschaftlichkeit nachzuweisen.

Zur Förderung regenerativer Energien wurden in den letzten Jahren verschiedene Förderprogramme aufgelegt und Steuereinsparungen ermöglicht. So ist eine Förderung über verschiedene Programme des Bundes oder der Länder möglich, welche Solarenergie-Systeme privater Haushalte sowie mittelständischer Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft fördern. Als Förderung werden zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (www.kfw.de) vergeben.

Weiterhin ist eine Bezuschussung kleinerer Solaranlagen über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (www.bafa.de) möglich, das Festzuschüsse in unterschiedlicher Höhe für Solarkollektor-, Wärmepumpen-, Fotovoltaik- sowie Biomasseanlagen und Maßnahmen zur Energieeinsparung zahlt.

Nähere Informationen zum Einsatz solarer Energiegewinnung und Förderung erhalten Sie im Internet auf

den Seiten des Instituts für Solarenergieforschung Hameln www.isfh.de und dem Forum für Solarenergie www.solarserver.de sowie unter www.solarfoerderung.de.

Weiterhin bieten Kommunen wie die Stadt Hameln und die Gemeinde Emmerthal eigene Förderprogramme an.

Naturschutz und Landschaftspflege

Mit jeder Verwirklichung eines Bauwunsches wird – sofern sie nicht in alter oder anstelle alter Bausubstanz erfolgt – Boden, Natur- bzw. Landschaftsraum beansprucht. Da diese nicht in unbegrenztem Ausmaß vorhanden sind und nicht vermehrt werden können, sollte mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, sollte Rücksicht auf natürliche Gegebenheiten genommen werden. Einer der Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist es, unbebaute Bereiche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und Landschaft insgesamt und auch im Einzelnen in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten und Teile von Natur und Landschaft in besiedelten Bereichen in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Diese v.g. Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dem Wunsch einer Gemeinde, neues Bauland auszuweisen, kann gegenüberstehen, dass mit der Baulandausweisung Lebensraum besonders geschützter Tiere und Pflanzen gefährdet wird und/oder erhebliche Beeinträchtigung

gungen des Landschaftsbildes erfolgen können. Dies ist im Bauleitplanverfahren mit anderen Belangen abzuwägen unter gleichzeitiger Berücksichtigung angemessener Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe. Ein aus der Sicht der Landschaftspflege wesentlicher Gesichtspunkt ist eine vorausschauende Grünordnungsplanung sowohl für die öffentlichen als auch für die privaten Grünflächen. Einheimische Laubgehölze sollten sowohl bei der Gestaltung öffentlicher Grünflächen und auch privater Gärten wieder vermehrt vorgesehen werden. Grünzüge mit einheimischen Laubgehölzen schaffen eine bessere Verbindung von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft, begünstigen lokalklimatische Funktionen und bieten neue Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten.

Für Baumaßnahmen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstagen gelten - sofern ein Bebauungsplan nicht besteht - besondere naturschutzrechtliche Bestimmungen. Vor allem, wenn das Baugrundstück in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet liegt und ggf. besonders geschützte Biotope auf dem Grundstück vorhanden sind, bedarf die beabsichtigte Baumaßnahme einer intensiven Prüfung.

Die dann im Baugenehmigungsverfahren beteiligte untere Naturschutzbehörde prüft auf Grundlage des Nds. Naturschutzgesetzes und evtl. bestehender Schutzgebietsverordnungen, ob eine Bebauung zugelassen werden kann und ggf. wie der geplante Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen wie Anpflanzungen oder Bereitstellung von Kompensationsflächen ausgeglichen werden kann.

Auch kleinere baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sind in geschützten Landschaftsbereichen generell



unzulässig. Ob eine naturschutzbehördliche Ausnahmegenehmigung möglich ist, sollte frühzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde erfragt werden, die neben den Städten und Gemeinden auch Auskünfte über die bestehenden Schutzgebiete erteilt. Ein entsprechendes Merkblatt kann bei der unteren Naturschutzbehörde angefordert werden.

Baumschutz

Auf der Grundlage des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes haben einige Städte und Gemeinden für ihren Geltungsbereich „Baumschutzsatzungen“ zum Schutz von Bäumen, Hecken und Gehölzgruppen beschlossen. Falls Sie Maßnahmen planen, die zu Schädigungen oder evtl. Beseitigungen von Bäumen und Sträuchern führen könnten, sollten Sie sich auf jeden Fall vor der beabsichtigten Maßnahme bei Ihrer Gemeinde vergewissern, ob die betroffenen Gehölze unter Schutz stehen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite bis zu 3 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoeden o.ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

Bodenaushub, Bauschutt, Baustellenabfälle

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen. Folgende Aufteilung der Baurestoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Bodenaushub
Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

- Bauschutt
Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z.B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Natursteine, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nichtaufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z.B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.
- Verwertbare Baustellenabfälle
Die verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Dazu zählen: Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).
- Nichtverwertbare Baustellenabfälle
Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z.B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen, sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.
- Schadstoffhaltige Abfälle
Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen: Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu Sonderabfall.
- Asbesthaltige Abfälle
Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige

10 Umweltschutz

Materialien enthalten. Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Diese Unternehmen sind mit Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ord-

nungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann.

Adressen von Verwerterbetrieben und Auskünfte zur Entsorgung erhalten Sie beim Eigenbetrieb „Abfallwirtschaft Hameln-Pyrmont“, Tel. 05151/9561-33 und auf der Internetseite des Landkreises unter Kreisabfallwirtschaft sowie dem Fachdienst Wasser, Abfall, Bodenschutz.



The advertisement is divided into two main sections. On the left, a yellow background features a diagram of a house with a solar system. A sun icon is positioned above a water tap, with a drop of water falling into a solar collector. Below the collector is a radiator. A colorful pipe (red, blue, green) runs from the collector to the radiator. The name 'Gerhard DOBSLAW' is written in black and colorful letters. Below the diagram, the text 'Solarsysteme' is written in white. On the right, a photograph shows a woman in a white dress holding a child in a modern bathroom. The text 'Sanitär Heizungsbau' is written in white above the photo, and 'Wartungsdienst' is written in white below it. At the bottom right, contact information is provided in black text.

Gerhard DOBSLAW
Am Sportplatz 16
31832 Springe-Völksen
Fon 0 50 41 / 98 20 48
Fax 0 50 41 / 98 96 61
www.ihre-heizung.de

Solarsysteme

Sanitär Heizungsbau

Wartungsdienst

Landkreis Hameln-Pyrmont

Süntelstraße 9, 31785 Hameln
Telefon: 05151/903-0
Internet: www.hameln-pyrmont.de
email: landkreis@hameln-pyrmont.de

Stadt Hameln

Rathausplatz 1, 31785 Hameln
Telefon: 05151/202-0
Internet: www.hameln.de
email: rathaus@hameln.de

Stadt Bad Pyrmont

Rathausstraße 1, 31812 Bad Pyrmont,
Telefon: 05281/949-0
Internet: www.bad-pyrmont.de
email: rathaus@stadt-pyrmont.de

Flecken Aerzen

Kirchplatz 2, 31855 Aerzen
Telefon: 05154/988-0
Internet: www.aerzen.de
email: rathaus@aerzen.de

Stadt Bad Münder am Deister

Steinhof 1, 31848 Bad Münder
Telefon: 05042/943-0
Internet: www.bad-muender.de
email: stadt@bad-muender.de

Flecken Coppenbrügge

Schloßstraße 2, 31863 Coppenbrügge
Telefon: 05156/8011
Internet: www.coppenbruegge.de
email: flecken.coppenbruegge@t-online.de

Gemeinde Emmerthal

Berliner Straße 15, 31860 Emmerthal
Telefon: 05155/69-0
Internet: www.emmerthal.de
email: rathaus@emmerthal.de

Stadt Hess. Oldendorf

Marktplatz 13, 31840 Hess. Oldendorf
Telefon: 05152/782-0
Internet: www.hessisch-oldendorf.de
email: systemho@stadt-hessisch-oldendorf.de

Flecken Salzhemmendorf

Hauptstraße 2, 31020 Salzhemmendorf
Telefon: 05153/808-0
Internet: www.salzhemmendorf.de
email: info@salzhemmendorf.de

Architektenkammer Niedersachsen

Friedrichswall 5, 30159 Hannover
Telefon: 0511/28096-0
Internet: www.architektenkammer-niedersachsen.de

AVACON AG

Postfach 11 20, 38331 Helmstedt
Telefon: 0180-1282266
Internet: www.avacon.de

Bauberufsgenossenschaft Hannover

Hildesheimer Str. 309, 30519 Hannover
Telefon: 0511/987-0
Internet: www.bau-bghannover.de

Bauschlichtungsstelle Niedersachsen

Ferdinandstraße 3, 30175 Hannover
Telefon: 0511/380870
email: schlichtungsstelle@handwerk-vhn.de

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Deichmanns Aue 31 - 37, 53170 Bonn
Telefon: 01888/401-0

Bundesamt für Wirtschaft und Ausführungskontrolle

Frankfurter Str. 29 - 31, 65760 Eschborn
Telefon: 06196/4040
Internet: www.bawi.de oder www.bafa.de
email: bundesamt@bafa.de

E.ON Westfalen Weser AG

Kompetenzzentrum Netz
Bahnhofstraße 18-20, 31785 Hameln
Telefon: 01801/885511
Internet: www.eon-westfalenweser.com

Enertec Hameln GmbH

Am Kraftwerk 1, 31789 Hameln
Telefon: 05151/812901
email: info@interargem.de

Finanzamt Hameln

Süntelstraße 2, 31785 Hameln
Telefon: 05151/204-0

GWS Stadtwerke Hameln GmbH

Hafenstraße 14, 31785 Hameln
Telefon: 05151/788-0
Internet: www.stadtwerke-hameln.de
email: info@stadtwerke-hameln.de

Handwerkskammer Hannover

Berliner Allee 17, 30175 Hannover
Telefon: 0511/34859-0
Internet: www.hwk-hannover.de
email: hwk-hannover@t-online.de

Ingenieurkammer Niedersachsen

Hohenzollernstr. 52, 30161 Hannover
Telefon: 0511/397890
Internet: www.ingenieurkammer-niedersachsen.de
email: webmaster@ingenieurkammer.de

**Institut für Bauforschung e.V. – Beratungsstelle für
gesundes Bauen und Wohnen –**

An der Markuskirche 1, 30163 Hannover,
Telefon: 0511/965160
Telefax: 0511/9651626

**Institut für Solarenergieforschung GmbH
Hameln/Emmerthal**

Am Ohrberg 1, 31860 Emmerthal
Telefon: 05151/999-0
Internet: www.isfh.de
email: public@isfh.de

Katasterbehörde Weserbergland

Falkestraße 11, 31785 Hameln
Telefon: 05151/795-0
Internet: www.vkv-ni.de
email: katatsteramt.hameln@t-online.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau

Palmengartenstraße 5 - 9, 60325 Frankfurt am Main
Telefon: 069/7431-0
Informationszentrum– Telefon: 01801/335577
Internet: www.kfw.de
email: iz@kfw.de

Kreishandwerkerschaft Hameln-Pyrmont

Hefehof 30, 31787 Hameln
Telefon: 05151/22055

Stadtwerke Bad Pyrmont

Waisenhof 5-6, 31812 Bad Pyrmont

Telefon: 05281/6053-0

Internet: www.stadtwerke-bad-pyrmont.deemail: info@stadtwerke-bad-pyrmont.de**Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure**

Carsten Fey & Thomas Hampe

Roseplatz 6, 31787 Hameln

Telefon: 05151/61027

Verbraucherzentrale**im Natur- und Umweltzentrum**

Berliner Platz 4, 31785 Hameln

Hotline: 0511/9119632

Internet: www.vzniedersachsen.de

IMMER GUT BERATEN!



Wir machen Sie auch ohne Auto mobil! Die **Mobilitätszentrale Hameln-Pyrmont** ist Ihr Ansprechpartner in allen Fragen rund um den öffentlichen Verkehr: Von „A“ wie Anruf-Sammeltaxi bis „Z“ wie Zug. Sie möchten mehr wissen?

Rufen Sie uns einfach an:
05151/788 988

die Öffi
Nahverkehr
Hameln-Pyrmont

www.oeffis.de

Wir kommen rum



Persönliche Beratung und praktische Hilfe vor Ort

- Essen auf Rädern
- Ambulante Pflege
- Mobile Dienste
- Kontaktstelle für Selbsthilfe
- Freiwilligenagentur

Sprechen Sie uns an

<p>Paritätische Dienste Kaiserstraße 80 31785 Hameln Telefon 0 51 51 / 5 76 10 Telefax 0 51 51 / 5 99 77 www.paraetaetischer-hameln.de</p>	<p>Paritätischer Bad Pyrmont Schloßstraße 15 31812 Bad Pyrmont Telefon 0 52 81 / 31 42 Telefax 0 52 81 / 34 53</p>
--	---

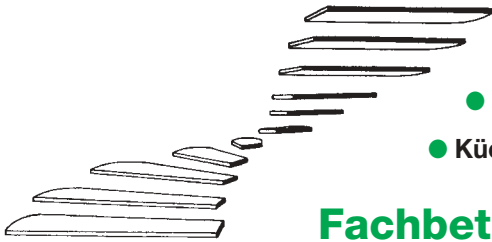
**FEUERWEHRPLÄNE****FLUCHT- UND RETTUNGSPLÄNE****FEUERWEHRLAUFKARTEN****BRANDSCHUTZORDNUNG****ZEICHENBÜRO DORIS NABROTZKY**

Lichtenhagen
An der Kirche 1
31868 Ottenstein



www.ottensteiner-hochebene.de
Telefon 0 52 86 - 12 01
Telefax 0 52 86 - 5 55

Natursteinwerk Amelgatzen



- Innen- und Außentreppen
- Fensterbänke und Mauerabdeckungen
- Bäder und Waschtische
- Bodenbeläge
- Küchenarbeitsplatten
- Beratung, Planung und Ausführung

Fachbetrieb für Marmor und Granit

31860 Emmerthal-Amelgatzen · Tel. 0 51 55/3 17 · Fax 7000 · email: NatursteinwerkAmelgatzen@t-online.de

BAUINFORMATION

Libella. Das meistgebaute 3-Liter-Haus
Zertifiziert und förderfähig



In den monatlichen Kosten nicht zu unterbieten!
✓ 3-Liter-Haus Technologie serienmässig, ohne Mehrpreis!
✓ 3-Scheiben-Isolierverglasung
✓ Komfort-Lüftungsheizung
✓ Moderne Wärmepumpentechnik

Libella-Haus GmbH
Selbst. Gebietsrepräsentanz
Thomas Hapke, ☎ 05151/940157

8 Jahre - null Heizkosten
weitere Informationen unter:
www.libella.com

Libella 
DARAUF KÖNNEN SIE BAUEN!
KAMPA, WIL, DA SIND SEE SICHER

HAPKE
IMMOBILIEN

Verwirklichen Sie Ihren Traum!
Wohnungen Häuser
Finanzierungsleistungen

Beispiel: 3,57 % nom., 10 Jahre fest, var. eff. Jahreszins 4,05 %

Ihr kompetenter Immobilienpartner

Hapke Immobilien Lohstraße 4 31785 Hameln
Tel. 0 51 51 / 94 01 57 Fax 94 18 12

MEM-BAU GMBH

Freibusch 4, D-31789 Hameln, Tel.: 0 51 51 / 60 999 10, Fax: 0 51 51 / 60 999 20
e-mail: info@mem-bau.de, Internet: www.mem-bau.de



MEM



Dipl.-Ing.
Akbar M. Fard
(MEM-BAU GmbH)



- Planung
- Beratung
- Ausführung
- Statik
- Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- Gewerbebau
- Industriebau



Clever wohnen!