



Hamminkeln



Bauen

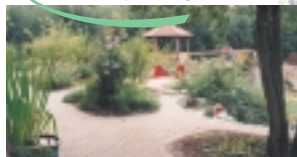


Planen



junge Stadt mit Zukunft

Friedrich
Büro für
Freiraumplanung



Kindergarten »Im Kuckuck«
Hamminkeln- Meerhoog

Freie Landschaftsarchitekten
BERND UND HEIKE FRIEDRICH



BDLA / AKNW
Kompetenz im
Aussenraum

Pastor-Bergmannstr. 48
46487 Wesel-Büderich
Tel: 0 28 03 / 8 01 21

www.Friedrich-Freiraumplanung.de
E-Mail: Friedrich-Freiraumplanung@t-online.de



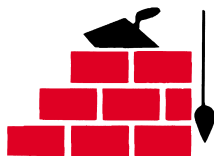
FENGELS

Garten- und Landschaftsbau
Planung + Ausführung aus einer Hand

Elgeringsstege 2
D-46499 Hamminkeln

Telefon 0 28 56 / 8 12
Mobil 01 71 / 4 83 15 35
Fax-Nr. 0 28 56 / 8 12+ / 92 02 13
e-mail HFENGELS@aol.com

- Ausschachtungen
- Erdbewegungen
- Vollbiologische
Kunststoff-Kleinkläranlagen



**Baugeschäft
BERNING**

Ausführung aller Bauarbeiten

46499 Hamminkeln · Rekesland 1

☎ 0 28 73 / 2 61 · Fax 0 28 73 / 13 14

Ludger Hagdorn

*Diplom-Betriebswirt
Steuerberater*

Molkereiplatz 21 · 46499 Hamminkeln

Telefon 0 28 52 / 91 52-0

Telefax 0 28 52 / 91 52-70

E-Mail: Hagdorn.StB@datevnet.de



biopace

Büro für Planung, Ökologie & Umwelt GbRmbH

Dipl. Ing. Arndt Kleinherbers
Dienstförder Str. 26
46499 Hamminkeln
☎ 0 28 52-5656 | 0 28 52-988380
aki.biopace@t-online.de

Dipl. Biol. Ingo Bünning
Gersonstraße 21
48145 Münster
☎ 0 251-136266 | 0 251-136277
ib.biopace@t-online.de

- Ökologische Gutachten zu Fauna & Flora
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen
- Planung von Ausgleichs- & Ersatzmaßnahmen
- Planung naturnaher Gärten
- Geographische Informationssysteme



ABELS
VOLLAUTOMATISCHE
ROLLADEN- UND
GARAGENTORANTRIEBE

- ☰ Rollotron
- ☰ Rohrmotore
- ☰ Steuerungen
- ☰ Funksteuerungen
- ☰ Torantriebe

Ewald Abels GmbH · Ahornweg 20 · 46499 Hamminkeln
Telefon 0 28 52 / 64 89 · Telefax 0 28 52 / 49 38
Internet: www.abels-online.de · email: info@abels-online.de

Sie haben Abwasser-Probleme?

Wir stellen her und liefern!

Kleinkläranlagen nach DIN 4261 Teil 1
Vollbiologische Kleinkläranlagen nach DIN 4261
Teil 2 mit Envicon 3K Plus

Abwasser-Sammelanlagen
Montagefertige Pumpstationen für den Außenbereich
Regenwasser-Sammelanlagen mit
Grobschmutzvorfilter

Sickerschächte für Dach- und
Grundstücksentwässerung
Benzin- und Fettabscheider
Sonderbauwerke
für spezielle Anforderungen



**Schmitgen
Betonwerk**

GmbH & Co.KG

Hardtbergweg 4 · 46569 Hünxe · Tel. 0 28 58 / 3 39 · Fax 0 28 58 / 29 22

KAMINÖFEN
Inhaber: Charlotte Ingrid Stuf

Qualität mit Garantie
Funktion bis ins Detail
Design in Vollendung

Wir freuen uns auf Ihren Besuch

Kaminöfen
Benzstraße 6 Tel. 02871-216 20 - 0
46395 Bocholt Fax 02871-216 20 19



Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser!

Als im Jahre 1975 mit der kommunalen Neuordnung in Nordrhein-Westfalen die Gemeinde Hamminkeln mit stolzen 164 qkm Fläche durch Zusammenfassung von immerhin 7 bis dahin teilweise selbstständigen Gemeinden gegründet wurde, ahnten wohl nur wenige, welche rasante Entwicklung diese junge Gemeinde nehmen würde.

Äußerst günstige verkehrliche Anbindungen, überschaubare und intakte Dorfgemeinschaften sowie Landschaft und Natur in Hülle und Fülle sind u. a. Gründe für Hamminkeln als bevorzugter Wirtschafts- und Wohnstandort.

Binnen 20 Jahren wurde aus der flächengrößten Gemein-

de im Kreis Wesel eine „Stadt“ mit über 27.000 Einwohnern. Der Aufwärtstrend ist weiterhin ungebrochen, denn die in Hamminkeln als „Junge Stadt mit Zukunft“ bestehenden Strukturen bieten in allen Bereichen zahlreiche Entwicklungschancen.

Die vorliegende Broschüre stellt die überarbeitete 2. Auflage der 1997 erstmalig erschienenen Broschüre zu diesem Thema dar und soll insbesondere im Baubereich eine Hilfe sein.

Es fällt nicht immer leicht, sich als Bauinteressent und Bauwilling in diesem Bereich zurechtzufinden, insbesondere wenn entsprechende Fach- und auch Ortskenntnisse fehlen.

Die nachfolgenden Ausführungen sind als Hilfe und Unterstützung gedacht, um Ihnen die Geschehnisse und Grundlagen rund um das Thema Planen und Bauen in Hamminkeln klarer und transparenter zu machen.

Auch nach der Lektüre werden sicherlich noch viele Fragen offen sein. Zu einem Informations- bzw. Beratungsgespräch stehen daher die Mitarbeiter der Verwaltung im Rathaus jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

***Ihre Stadtverwaltung
Hamminkeln***

Fußbodengestaltung

JÖRG FISCHER

geprüfter Bauleiter

Fußbodentechnik

staatlich geprüfter Bodenleger

Bodenlegerfachbetrieb

zertifiziert durch Bodenliga e.V.

Hellmannsweg 27

46499 Hamminkeln

Fon/Fax 0 28 57 / 8 01 37

Mobil 01 71 / 4 18 04 12



Kompetenz in

- Fußbodenaufbau
- Teppichböden
- Fertigparkett
- Kork/PVC Beläge
- Laminatboden
- Kautschuk-Beläge



Dieser Betrieb ist
Mitglied der Bodenliga e. V.

Sie fühlen sich mit Holz natürlich wohl

Die **positive Öko-Bilanz**. Parkett wird aus dem natürlichen Rohstoff Holz gewonnen. Holz ist eine natürliche Ressource, die ständig nachwächst und auch als Energieträger vollständig genutzt wird. Darüber hinaus bewirkt die CO²-Neutralität von Holz keinen Treibhauseffekt. Weitreichende Entwicklung und Forschung haben dazu beigetragen, dass auch bei sämtlichen verwendeten Parkett-Klebern und -Lacken keine umweltrelevanten Lösemittelmissionen entstehen.

Holz schafft Atmosphäre. Parkett aus Holz gibt jedem Raum seine besondere Atmosphäre. Es strahlt Wärme, Lebendigkeit und Behaglichkeit aus und vermittelt Eleganz und Wohnlichkeit.

Parkett sorgt für das richtige Raumklima. Das Naturprodukt Holz lebt und »atmet«. Es nimmt Feuchtigkeit und Wärme auf und gibt diese auch wieder ab. So unterstützt ein Holzboden ein ausgeglichenes Raumklima. Parkett ist fußwarm und hygienisch.

Viele reizvolle Variationen und persönliche Ideen können Sie mit dem Kombinieren von verschiedenen Holzarten problemlos realisieren.

Die Verlegung

Vollflächig verklebte Verlegung. Bei der vollflächig verklebten Verlegung werden die Parkettelemente direkt und vollflächig auf den geeigneten Unterboden aufgeklebt. Durch die kompakte Verbindung mit dem Untergrund gehören Hohlklingen und Knarrgeräusche der Vergangenheit an. Ausserdem erlaubt vollflächig verklebtes Parkett fugenlose Anpassungen an Türzargen, Treppenhäuser und andere feste Bauteile. Dies ermöglicht optisch-überzeugende Übergänge durch mehrere Räume und an andere Bodenbeläge ohne unschöne »Stolper«-Profilschienen. Wohnkomfort-Plus ein Leben lang!

Schwimmende Verlegung. Bei der schwimmenden Verlegung werden die Parkettelemente nur seitlich miteinander in der Nut-/Kammverbindung verleimt (oder leimlos »geklickt«). Es erfolgt keine Verklebung mit dem Unterboden. Bei Renovationen und Neubauten mit z.B. Unterböden, die den Anforderungen für die vollflächige Verklebung nicht entsprechen, kann schwimmendes Parkett meistens ohne aufwendige Vorarbeiten verlegt werden. Da schwimmendes Parkett immer auf eine Unterlage (Dämmfilz, Kork, Filzkarton, PE-Folie etc.) verlegt wird, erreicht man damit zusätzlich eine Verbesserung des Trittschalls. **Oberflächenbehandlung nach Wunsch**. Fertigparkett kann in verschiedenen Varianten bestellt werden:

■ Strapaziersiegelung, extrahart im Nehmen und gesundheitlich absolut unbedenklich

■ Das moderne Hartöl für matte Oberflächen mit langer Lebensdauer. Leichte und schnelle Pflege

■ Geschliffen/unversiegelt – die Oberflächenbehandlung (versiegeln, ölen) wird auf der Baustelle vom Parkett-Fachprofi ausgeführt

Verlegung auf Bodenheizung ist bei Parkett kein Problem. Im Interesse des Wohlbefindens der Bewohner ist die Einhaltung eines gesunden Raumklimas (20 bis 22° C und ca. 40–50% relative Raumluftfeuchtigkeit) wichtig. Während der Heizperiode ist ein Raumluftbefeuchter zu empfehlen.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	1	Checkliste		Kapitel 6	Bauausführung	35		
Impressum	3	Grundstücks-/Hauskauf	19	Kapitel 7	Baustandarts	39		
Branchenverzeichnis	4-6	Kapitel 3	Das Baurecht	21	Kapitel 8	Wohnungsbauförderung	48	
Kapitel 1	Was ist beim Planen zu beachten?	7	Kapitel 4	Baugenehmigung und Genehmigungsfreistellung	25	Kapitel 9	Wegweiser	55
Kapitel 2	Das Baugrundstück	13	Kapitel 5	Planen und Bauen mit dem Architekten	29			

I M P R E S S U M



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

INTERNET: <http://www.weka-cityline.de>
 E-MAIL: info@weka-cityline.de

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

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:

Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen, Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und

Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online, nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Akquisition: Jörg Zehnpfennig
 Verkauf: Wolfgang Eichmann
 Herstellung: Evelyn Egger

Fotos: Stadt Hamminkeln

46493062/2. Auflage/Satz&Bild/Nied
 Printed in Germany 2001

Branchenverzeichnis

Branchenverzeichnis

Liebe LeserInnen! Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Abdichtung	U4
Abfallentsorgung	38
Arbeitsbühnenvermietung	16
Architekturbüros	8, 11, 30, 31, 32
Bagger- und Erdarbeiten	14
Bauelemente	42
Baufinanzierung	34, 46, 50
Baufinanzierung mit Lebensversicherung	17
Baugeschäft	U2
Bauklempnereien	11, 42
Baumarkt	6
Bauschlosserei	U3

Bausparen	5
Baustatik	U3
Baustoffhandel	6
Bauträger	11
Bautrocknung	11
Bauunternehmen	11
Bauunternehmung	16, 38
Bauversicherungen	16
Bedachungen	16
Beschichtung	U4
Bestattungen	42
Betonbohren + Sägen	24

Betonwerk	U2
Blechbau	10
Bodenleger	2
Büro für Landschaftsplanung	U2
bww beton- und verbundsteinwerke	43
Containerdienste	38
Dachbeschichtung	56
Dachdecker	11, 42
Dachreinigung	56
Dachstuhl	38
Elastische Fugenabdichtung	36
Elektro	U4

Fliesen, Platten, Mosaik
Meisterbetrieb

Fliesen Belting

...wir legen los!

Krechtinger Str. 96
46499 Hamminkeln-Dingden
Fon 0 28 52 . 60 45
Fax 0 28 52 . 31 36

HK **Hardacker**
Tischlerei · Zimmerer · Meisterbetrieb gegr. 1882

Individuelle Holzgestaltung vom Dachstuhl bis zum Möbelstück
Küchen und Badmöbel

46499 Hamminkeln-Brünen · Auf dem Stemmingholt 1
Telefon 0 28 56 / 9 82 50 · Telefax 0 28 56 / 9 82 52

HEINZ SUNDERHAUS PETER NEBELO	
RECHTSANWALT U. NOTAR	RECHTSANWALT
TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE:	TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE:
ERBRECHT	BAURECHT
VERTRAGS- U. GESELLSCHAFTSRECHT	FAMILIENRECHT
VERKEHRSRECHT	ARBEITSRECHT
MITGLIED DER ARBEITSGEMEINSCHAFT VERKEHRSRECHT IM DEUTSCHEN ANWALTSVEREIN	
DINXPERLOER STRASSE 67 · 46399 BOCHOLT TELEFON 0 28 71 / 41 21 · TELEFAX 0 28 71 / 48 84 82	

Elektrotechnik	11, 36
Erdbewegungen	U2, 14, 24
Existenzgründungsberatung	5
Fassaden	16
Fenster und Türen	56
Fliesen	16
Fliesenleger	4
Fotovoltaik	U4
Fugen	16
Fugentechnik	36
Fußbodengestaltung	2
Garagentorantriebe	U2
Garten- und Landschaftsarchitekt	U3
Garten- und Landschaftsbau	U2, 24, 36, 38
Gerüstbau	U4
Gewerbeimmobilien	17
Glaserbetrieb	36
Grabenlose Verlegung von Erdkabeln	11
Grundwasserabsenkung	U4

Handarbeiten	42
Handwerkerdienst	10
Haustechnik	24, 42
Haustüren	36
Heizöl	U3
Heizung	U3
Heizung und Sanitär	26, 38
Holz	45, 56
Holzrestaurierung	
in der Denkmalpflege	55
Holzverarbeitung	36
Hufbeschlag	36
Immobilien	17
Immobilien – Bauträger	10
Ingenieurbüro für technische	
Gebäudeausrüstung	8, U3
Ingenieurbüros	8
Ingenieurgesellschaft	31

Innen- und Außenputz	11
Innenausbau	24, 45
Kälte – Klima	34
Kältetechnik	40
Kaminofen	U2
Kanalbau und Erdbewegungen	38
Kleinkläranlagen	U2
Klima	26, 40
Küchen	4, 34
Küchenstudio	24
Landschaftsarchitekten	U2, U3
Landwirtschaftliche Buchstelle	12
Maler	10, 36
Maler- und Lackiermeister	45
Malerbetrieb	42
Markisen	36
Marmor	16
Maschinen- und Geräteverleih	14

peter peetz · thomas ehret
STEUERBERATERSOZIOZETÄT

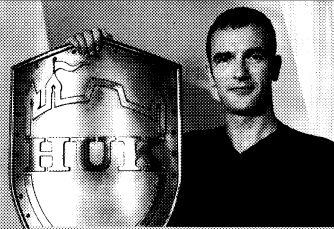
Kesseldorfer Rott 29
 46499 Hamminkeln
 Telefon 0 28 52 / 9 63 60
<http://www.existenzgruendungsberatung.de>
 E-mail: peetz-ehret@t-online.de · ehret-hamminkeln@t-online.de

H & E Tischlerei & Treppenbau GmbH

Ihr Partner für:

- ✓ Geländer
- ✓ Stahltreppen
- ✓ Treppenstufen
- ✓ Stufen auf Beton
- ✓ Massivholztreppen
- ✓ Sonderanfertigungen

Vennweg 8
 46395 Bocholt
 Tel. 0 28 71 / 29 42 99
 Fax 29 43 02



Da bin ich mir sicher.

Informationen über die günstigen
 Versicherungs- und Bausparangebote
 der **HUK-COBURG** erhalten Sie von
Franz-Josef Busch
 Ellenweg 2
 46499 Hamminkeln
 Telefon 0 28 52 / 47 25

Herta Rolaußs
 Grabenstraße 30
 46499 Hamminkeln
 Telefon 0 28 57 / 24 02
 Telefax 0 28 57 / 24 02

HUK-COBURG
 Versicherungen · Bausparen



**Treppen
 von
 Knipping**
 preiswert nach Mass

aus Holz und Stahl
 immer erste Wahl,
 für Innen und Außen

**49499 Hamminkeln-
 Ringenberg
 Horst 13
 (Große Ausstellung)**

**Tel. 0 28 52 / 21 45
 und
 01 72 / 287 65 30**



BAUTREFF BORGERS

46499 Hamminkeln

Daßhorst 4-6
Tel. (0 28 52) 86-0

46459 Rees

Max-Planck-Str. 6
Tel. (0 28 51) 92 31-0

46499 Dingden

Stockkamp 3
Tel. (0 28 52) 86 20

47495 Rheinberg

Alpener Str. 35
Tel. (0 28 43) 97 12-0

Metallbau	34, U3
Mit Steinen bares Geld sparen	43
Möbelrestaurierung	55
Netzwerktechnik	36
Neu- und Altbausanierung	16
Neubau/Umbau	16
Niederrheinische	
Gas- und Wasserwerke	54
Notare	4, 17, 20
Ökologische Bauweise	30, 45
Passiv-Haus	32
Raumausstattung	16
Raumdesign	24
Rechtsanwälte	4, 17, 20, U3
Rechtsanwältin für Familienrecht	17
Regenwasserentwässerung	36
Renovierung – Sanierung	38
Restauration	U2

Restaurator i. Handwerk	16
Rolläden	36
Rolladenantriebe	U2
Sanitär	U3
Sanitär – Heizung	11, 40, 42
Saunabad	56
Schmiedearbeiten	36
Schwimmbadtechnik	40
Solartechnik	38, 40
Sparkasse	46
Spezialabbruch	24
Statik	31
Steuerberater	U2, 5, 6, 10, 12, U4
Stuckarbeiten	11
Telekom	52
Tischlereien	5, 34, 45
Tischlerei – Zimmerei	4, 42
Treppenbau	5, 42

Verblendtechnik	U4
Vereidigter Buchprüfer	6
Verfugungstechnik	U4
Verglasung	45
Vermietung von Maschinen	
u. Baugeräten	14
Versicherungen	5, 16, 17, 34
Versorgungsbetriebe	24
Volksbank	50
Wärmedämmung	10
Wärmepumpen	34
Wasserwerke Wittenhorst	24
Wintergärten	34, 56
Wirtschaftsprüfer	12, 44
Wohnstudio	16
Zimmereien	24, 38

U = Umschlagsseite

Theodor- J. Prast

Steuerberater – vereidigter Buchprüfer – Rechtsbeistand
für Bürgerliches Recht, Handels- u. Gesellschaftsrecht

- ⇨ Jahresabschlusserstellung
- ⇨ Jahresabschlussprüfungen
- ⇨ Sonderprüfungen
- ⇨ Unternehmensbewertungen
- ⇨ Gründungsberatungen
- ⇨ Finanzierungsberatungen



- ⇨ Steuererklärungen
- ⇨ Steuerstrafangelegenheiten
- ⇨ Vertretung vor den Finanz-
behörden und Finanzgerichten
- ⇨ Finanzbuchhaltung
- ⇨ Lohnbuchhaltung

Hansaring 2 - 46483 Wesel
Telefon 02 81-3 39 99-0
Telefax 02 81-3 39 99-88
e-mail: theodor.prast@t-online.de

Kapitel 1

Was ist beim Planen zu beachten?

1.0 Grundlegendes

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden steht schon seit Jahren mit an der Spitze der Wunschliste insbesondere junger Familien. Eigentumsbildung wird schon seit langem und auch zukünftig staatlich gefördert und erhält vor dem Hintergrund der Rentensicherung einen zusätzlichen Aspekt.

Idealvorstellung vieler Bauwilliger insbesondere auch im ländlichen Umfeld von Hamminkeln ist weiterhin das Einfamilienhaus mit Garten und Ausblick ins Grüne. Dies ist jedoch aus vielerlei Gründen für etliche Bauwillige nicht realisierbar. Daher ist es empfehlenswert, an den Beginn aller Überlegungen eine Bedarfsplanung zu stellen, indem Sie möglichst sachlich und selbstkritisch im Hinblick auf die bestehende und künftige familiäre Situation und der daraus resultierenden individuellen Bedürfnisse Ihren Wohnbedarf ermitteln.



DRK-Kindergarten Dingden

Dabei sollten nicht nur klassische Merkmale wie Hausgröße oder Wohnform sondern auch Aspekte, wie sie im Kasten auf Seite 19 aufgeführt sind, bedacht werden. Versuchen Sie, Ihren Bedarf möglichst konkret zu benennen, damit eine Entscheidungsgrundlage für die in den nächsten Abschnitten zu diskutierenden Fragestellungen vorhanden ist.

1.1 Kauf oder Bau eines Hauses?

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus,

das schon einige Jahre alt und damit billiger ist oder man läßt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger.

Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist. Den individuellen Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das „Selberbauen“ ebenfalls

um den zusätzlichen Kapitalaufwand genauer abschätzen zu können.

Es liegt auf der Hand, das der Erwerb eines nur wenige Jahre alten Hauses weit weniger Risiken birgt. Achten Sie hier darauf, dass Sie vom Verkäufer alle Unterlagen wie z. B. Baugenehmigung, Ausführungspläne, Statik etc. ausgehändigt bekommen.

1.3 Eigentumswohnung oder Haus?

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

Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbe-

schäftigung an der frischen Luft und die eigene Garage bietet Platz für Fahrräder und das Motorrad.

Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die zentralere Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

1.4 Was kann ich mir leisten?

Bevor Sie konkret in die Planungen einsteigen, sollte ein „Kassensturz“ gemacht werden. Verschaffen Sie sich einen Überblick, indem Sie Einnahmen und Ausgaben gegenüberstellen. Daraus läßt sich absehen, wieviel Sie an monatlicher Belastung verkraften können. Ein weiterer wichtiger Punkt ist das zur Verfügung stehende Eigenkapital.

Auf jeden Fall lohnt sich ein Informationsgespräch bei Ihrer Hausbank, um die in Frage kommenden Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten kennenzulernen. Finanzierungskonzepte werden allerdings nicht nur von Kassen und Banken angeboten. Auch

Versicherungen bieten z. B. in Verbindung mit einer Lebensversicherung Finanzierungsmöglichkeiten an.

1.5 Unterstützung durch einen Fachmann

Bereits im nächsten Kapitel werden Sie mit Fachbegriffen aus dem Bau- und Planungsrecht konfrontiert, die naturgemäß nicht jedem bekannt oder geläufig sind. Sollten Sie sich dem Fachchinesisch nicht gewachsen fühlen, so empfiehlt es sich, schon sehr frühzeitig den fachlichen Rat eines Architekten einzuholen. Dieser ist Ihnen behilflich, Ihre Vorstellungen (siehe Abschnitt 1.0) in einen Vorentwurf umzusetzen, kann viel leichter abklären, welche Baumöglichkeiten auf einem Grundstück überhaupt bestehen und ob Ihre Wunschvorstellungen auf dem Grundstück zu verwirklichen sind.

1.6 Was erwartet Sie in der Stadt Hamminkeln?

Egal, welchen der 7 Ortsteile Sie besuchen, Sie werden feststellen, dass der ganz überwiegende Teil der Wohnhäuser freistehende Einzelhäuser oder Doppelhaus-



Gabriele Schwinem

Firmengruppe:

GS-Immobilienbau

GS-Handwerkerdienst

- Baubetreuung
- mod. Call-Center
- Beauftragung von öffentl. Mitteln, Fördergelder
- Kundenbetreuung
- Auftragsvermittlung
- Finanzierungen
- Kundenberatung

Telefon 0 28 57 / 74 20

Telefon 0 28 57 / 90 04 40

Telefax 0 28 57 / 77 69

Telefax 0 28 57 / 90 04 42

Meisenstraße 2 · 46499 Hamminkeln-Mehrhoog

eMail: webmaster@gs-immo-bau.de

Internet: <http://www.gs-immo-bau.de>

WOLFGANG EBBERT

Maler- und
Lackierermeister



Anstrich
Tapezierung
Verglasung
Bodenbelag
Wärmedämmung

Schäfersweg 5a

46499 Hamminkeln-Mehrhoog

Telefon 0 28 57- 24 14

KALBERTODT - STERN - SCHNEIDER Steuerberater

Bahnhofstraße 84 - 46499 Hamminkeln-Mehrhoog
Telefon (0 28 57) 9 20 23

Florastraße 12 - 46459 Rees
Telefon (0 28 51) 91 60-0 - Telefax (0 28 51) 91 60 60

E-mail: mail@steuerberater-kss.de
Internet: www.steuerberater-kss.de



VALLER

Ihr Partner für Zuschnitte und
Kantungen aus
NE-Metall und Edelstahl



Kesseldorfer Rott 29
46499 Hamminkeln

Tel. 0 28 52-91 54-0

Fax 0 28 52-91 54 33

Internet: www.kpv-valler.de

e-Mail: info@kpv-valler.de



Dipl.-Ing. Architektur u. Innenarchitektur
Anne-Kathrin Stevens
Architektin

Bahnhofstraße 23 b
46499 Hamminkeln

Tel. und Fax: 0 28 57 - 14 44
info@Architektur-Stevens.de
www.Architektur-Stevens.de



Devers
BEDACHUNGEN GMBH
BAUKLEMPNEREI

Duisburger Straße 3
46499 Hamminkeln-Mehrhoog

Telefon 0 28 57 / 92 88
Telefax 0 28 57 / 92 89
Mobil 01 78 / 8 89 28 80

...mit Sicherheit!



ELEKTROTECHNIK GmbH

Bahnhofstraße 123 · 46499 Hamminkeln-Mehrhoog
Tel. 0 28 57 / 34 44 · Fax 91 55 41 · Mobil 01 71 / 5 83 99 10

- Elektroinstallation Alt- und Neubau
- Elektrospeicherheizung · Verkauf und Reparatur von Hausgeräten und Großküchengeräten
- Reparatur von Elektrohandwerkzeugen
- Satellitenempfangsanlagen · Datennetztechnik
- Telefonsysteme · Solartechnik · Betonkernbohrservice
- Grabenlose Verlegung von Erdkabeln
- Suche und Ortung von Erdkabeln

Armin Lang
Stukkateurmeister

- Stuckarbeiten
- Innen- und Außenputz
- Ökologische Putze
- Dachausbau
- Fließ-Estrich

Dahlienweg 4
46569 Hünxe

Tel.: 0 28 58 / 67 62
Mobil: 01 71 / 6 42 56 87
Fax: 0 28 58 / 71 27
E-Mail: stuckputz.lang@t-online.de

Müngersdorf GmbH

Sanitär	Heizung	Klima
---------	---------	-------

Technische Isolierungen • Bautrocknung

Vennstraße 37 • 46499 Hamminkeln
Fernruf (0 28 57) 8 02 37 • Telefax (0 28 57) 8 02 39
Mobil 01 71 / 5 89 25-30 / -31 / -32
E-mail: muengersdorf-gmbh@proximedia.de
Internet: www.muengersdorf-gmbh.de



Bauunternehmung

„Ihr Partner in der Region seit über 30 Jahren
für Schlüsselfertigbau, Hoch- und Stahlbetonbau“

Kalbertodt Bauunternehmung GmbH · Heidkampweg 3 · 46499 Hamminkeln-Mehrhoog · Tel.+Fax 0 28 57 / 38 38 · e-mail: kalbertodt-bau@t-online.de

hälften sind. In den vergangenen Jahren hat sich auch das Angebot an Eigentumswohnungen in meist 2-geschossigen Häusern erhöht. Als Ortsunkundige lohnt sich auf jeden Fall eine Spazierfahrt durch die einzelnen Ortsteile und Wohngebiete.

Anhand der Baustruktur und Baugestaltung erhalten sie einen ersten Eindruck von den örtlichen Gegebenheiten. Grundstücksgößen, Grüngestaltung und Straßenausbau geben ebenfalls Hinweise auf Alter und Zustand des Baugebietes.

Dies wird Ihnen bei der Auswahl Ihres neuen Wohnstandortes bzw. Baugrundstückes, welches im nächsten Kapitel behandelt wird, behilflich sein.

Bevor jedoch auf das Baugrundstück selbst und die Bebaubarkeit konkret eingegangen wird, noch einige Ausführungen zu der besonderen Situation in der Stadt Hamminkeln. Von den insgesamt 7 Ortsteilen stehen nicht alle uneingeschränkt für Neubautätigkeit zur Verfügung. In den „kleinen“ Ortsteilen Loikum, Wertherbruch und Marienthal dienen die dortigen Baugrund-

stücke primär der Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Die bauliche Weiterentwicklung soll sich hauptsächlich auf die sogenannten Siedlungsschwerpunkte Hamminkeln/Ringenberg und Dingden konzentrieren. Aber auch in Mehrhoog und Brünen sind Baugrundstücke für den allgemeinen Bedarf bestimmt.

Falls Sie sich für den Erwerb einer bestehenden Immobilie interessieren, bestehen keinerlei Einschränkungen und Sie können sich in allen Ortsteilen umsehen.

Bernhard Müller

Steuerberater
Landwirtschaftliche Buchstelle

StB_B._Mueller@t-online.de

Dingden, Marienvreder Str. 11 Tel. 0 28 52 / 93 55
46499 Hamminkeln Fax 0 28 52 / 93 56

DRES. FEY & PARTNER

Gesellschaft bürgerlichen Rechts
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Isselstraße 3 · 46483 Wesel
Telefon: 02 81/33 83 60
Telefax: 02 81/3 38 36 38
e-Mail: info@dres-fey.de
Homepage: www.dres-fey.de

Diplom - Ingenieur HERBERT HÜBERT Steuerberater

Grünstraße 37/39
46483 Wesel
Tel. 02 81 / 96 66 50
Fax 02 81 / 9 66 65 65

Privat:
Brüner Bruch 11
Hamminkeln-Brünen
Telefon 0 28 56 / 15 90

Kapitel 2

Das Baugrundstück

2.1 Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei der Stadtverwaltung oder gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Bevor Sie sich auf die Suche machen, lohnt sich ein Besuch bei der Planungsabteilung der Stadtverwaltung. Dort erfahren Sie, wo derzeit Baumöglichkeiten bestehen oder wo künftig Neubaugebiete geplant sind.

Haben Sie bereits ein bestimmtes Grundstück ins Auge gefaßt, erfahren Sie dort, ob und wie dieses Grundstück bebaut werden kann. Wenn man nicht unbedingt nach eigenen Vorstellungen bauen möchte, kommen als Ansprechpartner auch



Gut Rodehorst

Bauträger und Architekten in Frage, die Grundstücke in Verbindung mit dem Bau eines Hauses (meist Doppelhaushälften) anbieten.

Bei sog. Bauträgermaßnahmen ist die Bebaubarkeit eines Grundstückes bereits geklärt, zumeist ist das Haus in Bau oder gar schon fertig, so dass Sie sich über die Frage der Bebaubarkeit eines Grundstückes keine Gedanken mehr machen brauchen.

Darüber hinaus werden auch von der Stadt selbst Baugrundstücke angeboten, die in der

Regel direkt an Bauwillige veräußert werden.

Das Baulandangebot generell und auch die Verfügbarkeit städtischer Grundstücke ist von Ortsteil zu Ortsteil sehr unterschiedlich und ist auch von starken zeitlichen Schwankungen geprägt.

Generell ist festzustellen, dass es speziell für Auswärtige sehr schwierig geworden ist, auf eigene Faust an ein privates Baugrundstück zu kommen, das nicht an einen Architekten oder Bauträger gebunden ist. Es existieren zwar noch etliche Bau-

lücken in den einzelnen Ortsteilen, diese sind jedoch in fast allen Fällen am Markt nicht verfügbar. Grundsätzlich gilt, dass größere Baugebiete insbesondere in Hamminkeln/Ringenberg und in Dingden ausgewiesen sind. Aber auch in Mehrhoog sind noch einige Baumöglichkeiten vorhanden. In den Ortsteilen Brünen, Loikum und Wertherbruch ist das bestehende Baulandangebot derzeit (Stand 2001) sehr gering. In Marienthal ist ein kleines Neubaugebiet für den örtlichen Bedarf ausgewiesen worden.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Hierbei ist zu prüfen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung

tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das geplante Bauvorhaben im Einklang mit einem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist (dies gilt für einen Großteil der Baugrundstücke) oder es nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb der bebauten Ortslage liegt, die Erschließung gesichert ist und sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder außerhalb des Siedlungsbereiches im sog. Außenbereich liegt und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken

dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. (z. B. Umbau oder Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude)

Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr (mindestens Baustraße) und den öffentlichen Kanal anschließen, ist ein Grundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Das Bauordnungsamt der Stadt bzw. die Planungsabteilung kann

A. LEEUW

Vermietung von Maschinen und Baugeräten



Erdbewegungen



Am Wispelt 2
46499 Hamminkeln

Tel. 0 28 56 / 98 120
Fax 0 28 56 / 98 119

Köller



Maschinen- und Geräte-Verleih

Inhaber Joh. Bongers

Bagger- und Erdarbeiten - Betonabbruch auf kleinstem Raum

Horst 15
46499 Hamminkeln-Ringenberg

Telefon 0 28 52 / 7 23 41
Telefax 0 28 52 / 96 52 29

in den meisten Fällen Klarheit schaffen. In Zweifelsfällen ist es ratsam, eine Bauvoranfrage zu stellen, um eine gesicherte Aussage über die Bebaubarkeit zu erhalten. (siehe Kapitel 4.3)

Umlegung

Bevor geplante Baugebiete tatsächlich erschlossen und bebaut werden können, sind in vielen Fällen die Grundstücksverhältnisse neu zu ordnen. Das Baugebiet wird dabei im Rahmen einer Umlegung in bebauungsfähige Grundstücke aufgeteilt und öffentliche Verkehrs- und Grünflächen der Stadt zur Verfügung gestellt. Grundstücke in einem Umlegungsgebiet sind in der Regel noch nicht bebaubar und sind mit einem Flächenabzug für öffentliche Zwecke belastet. Für Umlegungsverfahren ist ein Umlegungsausschuß zuständig, dessen Geschäftsstelle im Bereich Kämmerei/Liegenschaften bei der Stadtverwaltung eingerichtet ist.

2.2 Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit, hier

insbesondere die Höhe des Grundwasserspiegels. Ggf. müssen entsprechende bauliche Vorkehrungen, beispielsweise ein Keller aus wasserundurchlässigem Beton, getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Stadt, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, ob ggf. Altlasten bekannt sind und wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit mit unverbaubarem Blick in die freie Landschaft gibt es nirgends. Bei der Planungsabteilung der Stadt kann man erfahren, was in den nächsten Jahren im Umfeld des Grundstückes geplant ist.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es

aber noch andere „Kaufformen“, z.B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. Falls diese Alternativen in Frage kommen, empfiehlt sich in jedem Fall eine Vergleichsrechnung.

Grundstückswerte und -preise in Hamminkeln

Die Grundstückspreise sind je nach Ortsteil sehr unterschiedlich. Auch innerhalb eines Ortsteiles kann es je nach Lage und Umfeld noch Preisunterschiede geben.

In guten Wohnlagen sind in Hamminkeln und Dingden für Wohnhausgrundstücke zur Zeit (2001) rund 150,- € / m² zu zahlen. In den übrigen Ortsteilen liegen die Preise teilweise deutlich darunter.

Genauere Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken

Böttcher

Bedachungen • Isolierungen • Fassaden

Hans-Wilhelm Hermeler



Büro und Privat:
Pfannhüttenstraße 27
46514 Schermbeck-Gahlen

Telefon 0 28 53 / 39 30 6
Telefax 0 28 53 / 3 93 0 7
Mobil 01 70 / 8 13 50 59



WOHNSTUDIO

- Gardinen ● Teppichböden ● Parkett ● Polsterstoffe
- Velux ● Jalousien, Rollos-Plissee ● Vertikallamellen
- Markisen, Wintergarten-
beschattung ● Bilder
- Exklusives Rahmenprogramm
- Grußkarten/Geschenkpapier
- Geschenkartikel

Rolf van Wahnen

Ringenger Str. 27
46499 Hamminkeln
Tel. 0 28 52 / 57 00
0 28 52 / 7 21 29
Fax: 0 28 52 / 7 21 79

Wenn Sie
bauen
wollen ...



LVM
Versicherungen

LVM-Versicherungsbüro

Marianne Schmitz

Diersfordter Str. 29
46499 Hamminkeln
Telefon 0 28 52 / 64 15
Telefax 0 28 52 / 60 09

Bernd Wölker • RAUM AUSSTATTER

Sonnenschutz · Dekorieren · Bodenlegen · Polstern

**Raumausstatter
Handwerk**



Molkereistraße 6
46499 Hamminkeln
Tel. + Fax (0 28 52) 24 06



Bauunternehmen

Volker Schild

Neu- & Altbauanierung · Restaurator i. Handw.

Markt 5, 46499 Hamminkeln-Brünen
Telefon 0 28 56 / 98 08 23, Fax 0 28 56 / 98 08 22
Mobil 01 72 / 5 61 58 21

LUX CERAMICHE LITO Kol

FLIESENSERVICE

Exklusive italienische
FLIESEN ab Werk

Bis **50%** günstiger als Listenpreis*

*bei Kauf von 3 volleren Paletten. Ansonsten minus 40 %

K
J.K. IMP-EX
Jacek Kloos

Ausstellungsraum:
Bahnhofstr. 38, Hamminkeln-Mehrhoog
Telefon/Fax: 0 28 57 / 91 55 90
Mobil: 01 77 / 7 66 44 49

Bauunternehmung

Heynck GbR

Am Schienenberg 13 Telefon: 0 28 52 / 7 25 79
46499 Hamminkeln Telefax: 0 28 52 / 90 95 60
Mobil: 01 71 / 61 42 127

W.

Fug- und
Altzugsanierung
Provinzialstraße 1a
46499 Hamminkeln

Wevering

Telefon: 02873/91100
Telefax: 02873/919596
Handy: 0171/4319361
E-Mail: Wolfgang@Wevering.de

Arbeitsbühnenvermietung

Mölls-Hüfing
Hamminkeler Str. 90
46499 Hamminkeln
☎ 0 28 56 / 12 30



NEU!!! In der Vermietung! NEU!!!
Baumschnitt u. Problembaumfällung
Teleskoparbeitsbühne bis zu 26 meter Arbeitshöhe

erhalten Sie bei Stadtverwaltung oder bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Kreisverwaltung Wesel.

Auf der Grundlage von Kartenübersichten können Sie die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den

Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken erheblich mehr.

2.3 Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch etliche teilweise nicht unerhebliche Nebenkosten hinzu. Im Folgenden finden Sie eine Aufstellung dieser Kosten.

2.3.1 Erschließungskosten

Den größten Teil der Nebenkosten nehmen die von der Stadt erhobenen Erschließungskosten ein. Diese Kosten enthalten den Kanalananschlußbeitrag, dessen Höhe von der Grundstücksgröße und der Bebaubarkeit abhängig ist. Die Straßenanliegerbeiträge richten sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten

Herbert Eickelkamp
Rechtsanwalt und Notar

Tätigkeitsschwerpunkte:
Erbrecht
Vermögensübertragungen
Landwirtschaftsrecht

EICKELKAMP & KRÜSSMANN
NOTAR · RECHTSANWÄLTE

46499 Hamminkeln · Ringenberger Str. 15
Telefon (0 28 52) 60 89/10 13 · Telefax (0 28 52) 46 17

Carola Krüßmann
Rechtsanwältin


Tätigkeitsschwerpunkte:
Ehe- und Familienrecht
Verkehrsrecht
Mietrecht

IMMOBILIEN
Mitglied im **VDM** **EDELTRAUD STARCZEWSKI** Mitglied im **VDM**

**Vermittlung von Haus- und Grundbesitz
Eigentumswohnungen und Mietobjekte**

46499 Hamminkeln-Mitte
Marktstraße 6
Tel. (0 28 52) 96 58 18
Fax (0 28 52) 96 82 06


46499 Hamminkeln-Mehrhoog
Bahnhofstraße 23 b
Tel. + Fax (0 28 57) 75 23

**Baufinanzierung mit
Lebensversicherung**

Günter Kaiser: „Prüfen Sie unser **Finanzierungsangebot**. Die Verbindung mit einer Lebensversicherung macht es besonders attraktiv. Rechnen Sie es doch mal gemeinsam mit meinem Kollegen durch.“ **Mehr Beratung. Mehr vom Leben.**

Generalagentur
Ingrid Bosserhoff
Hauptstraße 10 · 46499 Hamminkeln · Telefon 0 28 52 / 32 92

Ein Unternehmen der
ERGO Versicherungsgruppe.
Home-Page: Hamburg-Mannheimer.
de/Agentur/Ingrid.Boßerhoff
Filialdirektion Duisburg



für den Straßenausbau. Auch hier ist die Grundstücksgröße der Berechnungsmaßstab. In der Regel müssen die Anlieger 90 Prozent der angefallenen Kosten übernehmen. Die restlichen 10 Prozent trägt die Stadt.

Aktuelle Berechnungswerte und Auskünfte über bereits bezahlte oder noch zu zahlende Beiträge erhalten Sie vom Steueramt der Stadt, soweit diese vorliegen. Wasser, Strom, Gas und Telefon sind weitere Anschlüsse, die Ihr Grundstück benötigt. Diese werden allerdings durch private Versorgungsträger bereitgestellt und sind in der Regel ebenfalls kostenpflichtig. Eine Aufstellung der zuständigen Versorgungsunternehmen finden Sie in Kapitel 9.

In den letzten Jahren ist ein weiterer Kostenfaktor hinzugekommen. Die Stadt muss im Rahmen der Neuplanung von Baugebieten „auf der grünen Wiese“ als Ausgleich für den Verlust von Natur und Landschaft ökologische Aufwertungsmaßnahmen planen und durchführen. Die dafür anfallenden Kosten werden ebenfalls zum Teil auf die neuen Baugrundstücke umgelegt.

2.3.2 Notarkosten

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

2.3.3 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5% der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit das Gebäude im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000,- € werden demnach 7.000,- € Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5% Gebühren.

2.3.4 Sonstige Nebenkosten

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

Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von in der Regel 3,45% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren bei der Stadt an.



Checkliste Grundstücks- / Hauskauf

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



MEYER · VENN & PARTNER

RECHTSANWÄLTE · NOTARE · STEUERBERATER

Dipl.-Ing. Axel Meyer, Öffentliches und Privates Baurecht
Notar Vergabe- und Architektenrecht

Lothar Venn, Fachanwalt für Insolvenz- u.
Steuerberater, vBP, Notar Arbeitsrecht

Gabriele Winterscheidt, Fachanwältin für Familienrecht
Notarin

Manfred Börgmann Fachanwalt für Arbeitsrecht

Werner Schmiemann Öffentliches u. Privates Baurecht
Architekten- u. Verwaltungsrecht

Klaus Müller Handels-, Steuer- u. Gesellschaftsrecht

Nicole Krupp Vertrags-, Gesellschafts u. Arbeitsrecht

Wolfram Freiherr von Privates Bau-, Miet- u. Pachtrecht
Canstein

Claudia Saalfeld Privates Bau-, Handels- u. Vertragsrecht

Martin Schütz Privates Bau-, Architekten- u. Strafrecht

Thorsten Hölsken Privates Bau- u. Arbeitsrecht

Marc Malten LL.M., Baurecht, Int. Privatrecht

Anwaltskanzlei Riesa Meißner Straße 1

Peter Zender Baurecht, Mietrecht, Familienrecht

Brüner Straße 4–6 • 46499 Hamminkeln
Telefon Kanzlei: 0 28 52 / 91 50-0 • Fax Kanzlei 91 50-50
e-mail: kanzlei@meyer-venn.de • Internet: www.meyer-venn.de

Gesellschaft Bürgerlichen Rechts
Gesellschafter: Rechtsanwälte Axel Meyer, Lothar Venn
Gabriele Winterscheidt & Manfred Börgmann

Die Komplexität des deutschen Rechtssystems hat in den letzten Jahren immer mehr zugenommen. Dies betrifft nicht zuletzt den Bereich des Baurechts, der sich in das öffentliche und das private Baurecht gliedert. Eine umfassende Beratung gerade auch in rechtlicher Hinsicht durch ein qualifiziertes Team von Rechtsanwälten und Steuerberatern sollte der Verwirklichung des Traums vom eigenen Heim daher immer vorausgehen.

Dies beginnt bereits mit der Frage, ob das geplante Bauvorhaben in öffentlich-rechtlicher Hinsicht überhaupt zulässig ist. Diese und viele andere von dem Bauwilligen zu beachtende Fragen regelt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW). Zwar ist nach § 75 Absatz 1 BauO NW eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht entgegensteht. Aber wer kennt schon alle zu beachtenden bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Vorschriften? Und was ist zu tun, wenn die Baugenehmigung nicht erteilt wird? Vielfach können bereits im konstruktiven Gespräch mit dem Bauordnungsamt Lösungen für die beanstandeten Probleme – beispielsweise durch die Erteilung eines sogenannten Dispenses – gefunden werden, nötigenfalls ist aber auch ein Widerspruchs- und anschließend ein Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht zu führen.

Ist die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit gegeben und die Baugenehmigung erteilt, kann der eigentliche Bau beginnen. Aber wie sollten die Verträge mit den Bauunternehmern ausgestaltet sein? Hier beginnt der große Bereich des privaten Baurechts. Sollte man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) vereinbaren oder könnte das auch Nachteile bringen? Wie sieht es mit der Vereinbarung von Fertigstellungsfristen aus? Wann liegt eine vom Unternehmer zu vertretende, d.h. verschuldete, Bauzeitüberschreitung vor? Bestehen vielleicht Schadenersatzansprüche? Ist das Bauwerk mangelhaft oder vertragsgemäß hergestellt? Muss ein selbständiges Beweisverfahren eingeleitet werden? Was sind eigentlich die anerkannten Regeln der Technik? Sollte die Abnahme der Unternehmerleistung erteilt werden? Welche Folgen hat eigentlich die Abnahme? Liegt unter Umständen bereits eine schlüssige Abnahme vor? Ist ein Mangel auf ein Verschulden des Unternehmers oder gar auf einen Fehler des Architekten zurückzuführen? Gegen wen habe ich welche Ansprüche?

Unzählige Probleme stellen sich bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens, und der schöne Traum vom Eigenheim kann sich allzu schnell als Alptraum herausstellen. Eine versierte Beratung im Vorfeld inklusive Vertragsgestaltung und Begleitung Ihres Bauvorhabens durch alle Phasen der Realisierung bis zur Abwicklung von Mängelbeseitigungsmaßnahmen im außergerichtlichen wie gerichtlichen Bereich schaffen die beste Grundlage dafür, dass Ihnen dieser Alptraum erspart bleibt.

Meyer, Venn & Partner sind ein seit fast 20 Jahren im Bereich des öffentlichen wie privaten Baurechts tätiges Team von Rechtsanwälten und Steuerberatern. Wir beraten und betreuen sowohl Bauunternehmen und Architekten/Ingenieure wie auch öffentliche und private Bauherren auf allen Gebieten des öffentlichen und privaten Baurechts.

Kapitel 3

Das Baurecht

Zahlreiche Gesetze und Verordnungen regeln das Baugeschehen im Interesse des allgemeinen Wohls; unter Berücksichtigung von Umwelt und Nachbarinteressen soll die Bautätigkeit in unterschiedlich strukturierten Baugebieten einer Stadt oder Gemeinde nach entsprechenden städtebaulichen Leitsätzen gelenkt werden.

Das „öffentliche Baurecht“ ist insbesondere durch das bundesweit geltende Baugesetzbuch einschließlich der Baunutzungsverordnung (Bauplanungsrecht) und der Landesbauordnung (Bauordnungsrecht) gekennzeichnet.

Das Bauplanungsrecht beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.



Rathaus in Hamminkeln

3.1 Städtebau und Bauplanungsrecht

Das Baugesetzbuch trifft neben Regelungen zur Zulässigkeit von (Bau)-Vorhaben, wie sie im Abschnitt 2.1, 2. Absatz bereits erwähnt wurden, insbesondere Regelungen, wie unter Beachtung öffentlicher und privater Belange die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan, aus ihm werden nach Bedarf die einzelnen Bebauungspläne mit

rechtsverbindlichen Festsetzungen entwickelt.

Die Bauleitplanung ist neben der Finanzplanung einer der Kernpunkte der grundgesetzlich verankerten gemeindlichen Selbstverwaltungsgarantie.

In diesem Zusammenhang wird der Begriff der „Kommunalen Planungshoheit“ verwendet. Die Bauleitpläne werden in eigener Zuständigkeit und Verantwortung von der Stadt aufgestellt und vom Stadtrat beschlossen. Die Bürger sind im Planaufstellungsverfahren beteiligt.

3.1.1 Flächen-nutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ordnet für das gesamte Gemeindegebiet den voraussehbaren Flächenbedarf für die im einzelnen benötigten und nach den örtlichen Gegebenheiten vertretbaren Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. für Wohnen (Hausbau), Arbeiten (Gewerbe u. Industrie), Verkehr (Straßen, Parkplätze), Gemeinbedarf (Kindergärten, Schulen) und Land- und Forstwirtschaft.

Der Flächennutzungsplan ist ein städtebauliches „Programm“, das neben den kommunalen Bedürfnissen auch die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu

berücksichtigen hat. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan vermitteln grundsätzlich noch keinen Genehmigungsanspruch für den einzelnen Bauwilligen.

3.1.2 Bebauungs-pläne

Bebauungspläne sind für den Bauwilligen und die Behörden rechtsverbindlich. Sie werden vom Stadtrat für die einzelnen Baugebiete als Ortssatzung erlassen. Der Bebauungsplan setzt die bauliche Nutzung in allen erforderlichen Einzelheiten fest, insbesondere die Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe usw.) und deren Intensität (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschossigkeit). Verkehrs-

flächen werden ebenfalls festgesetzt, um die Erschließung sicherstellen zu können. Weitere Festsetzungen betreffen u. a. Grünflächen sowie Pflanzpflichten. Darüber hinaus gelten zumeist gestalterische Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Dachgestaltung.

Diese Festsetzungen sind bei der Beurteilung eines Bauvorhabens zu beachten; ferner wirken sie sich z. B. auf die Umlegung von Grundstücken oder die Erhebung von Erschließungskosten aus. Sind mit der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so müssen dafür Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und im Zuge der Realisierung des Baugebietes durchgeführt werden.

3.2 Bauordnungs-recht

Die Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) bildet mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das Bauordnungsrecht. Dies gilt für alle baulichen Anlagen, unabhängig davon, ob sie genehmigungspflichtig sind oder nicht.



Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen bestehen im wesentlichen darin:

- Umweltgerechte Ent- und Versorgung der Grundstücke (z.B. Ableitung der Abwässer),
- Einhaltung von Abstandsflächen zu Gebäuden und Grenzen,
- Ausführung der Bauwerke in bautechnisch, baukonstruktiver, bauphysikalischer, sicherheitstechnischer und baugestalterischer Hinsicht (Standstabilität, Brand-, Wärme-, Schallschutz, Beschaffenheit von Wänden, Decken, Dächern etc.),
- Ausbilden und Ausstatten der Gebäude und Räume in einer bestimmten Art und nach Maßen (z.B. Anforderungen an Aufenthaltsräume)

Neben den Anforderungen an die Grundstücke und die baulichen Anlagen sind in der Landesbauordnung das Baugenehmigungs- und Anzeigeverfahren einschließlich der Bauüberwachung sowie die Zuständigkeit der am Bau Beteiligten und der Behörden geregelt.



Mühle Weßling Hamminkeln

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu 51.200,- € geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße

wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt.

Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

Wasser

Grundlage unseres Lebens
Wir versorgen Sie!

Wasserwerke Wittenhorst



Handwerkerstraße 1
☎ 0 28 57/91 30-0

46499 Hamminkeln-Mehrhoog



Garten- und Landschaftsbau

EXKLUSIVE FREIRAUMPLANUNG UND AUSFÜHRUNG

- Lieferung und Verlegung sämtlicher Pflasterbeläge
- Lieferung und Pflanzung eines breiten Gehölz- und Staudensortiments
- Erdbewegung: großräumig - sowie auf engstem Raum mit modernster Technik

Kesseldorfer Straße 45 • 46499 Hamminkeln • Telefon 0 28 52/37 15 • Telefax 0 28 52/7 20 23



Zimmerermeister
KRUSEN & STORM GbR
Zimmerei • Innenausbau

Telefon 0 28 57/90 14 60

Telefax 0 28 57/90 14 58

Krusen 01 70/5 82 46 54

Storm 01 73/5 33 69 46

Krusen & Storm GbR

Berliner Straße 17

46499 Hamminkeln-Mehrhoog

SL Möbelvertriebs + Haustechnik GmbH

Raumdesign

Objekteinrichtungen + Bodenbeläge, Einbauküchen + Badmöbel
Büroeinrichtungen + Lamellenanlagen

Haustechnik

Elektroinstallation, Sanitär- + Heizungshandel
Wartung + Flüssiggasabnahmen

Meisterbetrieb

Alte Poststraße 1 - D-46459 Rees - Mehr
Tel. 0 28 57/92 40 - Fax: 0 28 57/92 42

BETONBOHREN + SÄGEN

Wand- o. Deckendurchbrüche in Beton oder Mauerwerk
schnell, staub- und erschütterungsfrei



Nienhaus & Thielkes

46414 Rhede · Telefon 0 28 72 / 9 10 10-0

dk das Küchenstudio
Holtkamp

Wir machen mehr aus Ihrer Küche

Seit 25 Jahren Beratung · Planung · Verkauf

Mit DAN-Küchen... immer ein Stück voraus



46395 Bocholt-Mussum · Im Fisserhook 26
e-mail: Kuechenstudio-Holtkamp@t-online.de
Telefon 0 28 71 / 1 23 30 · Fax 0 28 71 / 1 23 62

Kapitel 4

Baugenehmigung und Genehmigungsfreistellung



Freibad Dingden

Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.

Die Errichtung baulicher Anlagen ohne den erforderlichen „Freibrief“ stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hinzu kommt das Risiko, daß eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muß.

Seit einigen Jahren sieht die Landesbauordnung NRW bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen anstelle der Genehmigungspflicht eine Genehmigungsfreistellung (Anzeigepflicht) vor.

Voraussetzung dafür ist:

1. das Bauvorhaben dient Wohnzwecken und liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
2. das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes
3. die Erschließung ist gesichert.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann der Bauherr zwischen Genehmigungsverfahren und Anzeigeverfahren wählen.

Die genaue Prüfung, ob Ihr beabsichtigtes Bauvorhaben die Voraussetzungen für das Anzeigeverfahren erfüllt, überlassen Sie am Besten dem beauftragten Architekten.

Planentwurfsverfasser

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen Architekten und Ingenieure herangezogen werden, die aufgrund des Architektengesetzes bzw. des Ingenieurgesetzes dazu berechtigt sind. Insbesondere im Anzeigeverfahren sind Bauherr und Entwurfsverfasser allein für

die rechtmäßige, ordnungsgemäße und technisch einwandfreie Ausführung des Bauvorhabens verantwortlich.

Es empfiehlt sich daher für den Bauherren dringend, den Architekten bzw. Entwurfsverfasser sorgfältig auszuwählen und sich die Planvorlageberechtigung nachweisen zu lassen.

■ 4.1 **Der Bauantrag und die Baugenehmigung**

Dem Bauantrag (Formulare liegen beim Bauordnungsamt bereit) auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen im Kern folgende Unterlagen beigelegt werden:

Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung und je nach Antragsgegenstand diverse Berechnungen und Nachweise

Den genauen Umfang kennt Ihr Architekt.

Baugenehmigung

Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab: Der Bauantrag wird beim Bauordnungsamt registriert, mit einem Aktenzeichen (BauKenn-Nummer) versehen und in Umlauf durch die einzelnen Ämter gegeben.

Der Antrag geht zunächst in die Planungsabteilung zur Prüfung der planungsrechtlichen Vor-

schriften und anschließend in das Tiefbauamt (Kanal- u. Straßenanschluß). Sollte aufgrund fehlender Unterlagen eine Prüfung nicht möglich sein, was leider auch öfter der Fall ist, muß der Antrag bis zum Eingang der nachzureichenden Unterlagen ruhen. Der Bauantrag kann jedoch auch wegen mangelnder Bauvorlagen gebührenpflichtig zurückgewiesen werden.

Sind bei der bisherigen Prüfung keine Mängel aufgetaucht, werden bei Bedarf die Stellungnahmen u. a. folgender Ämter und Dienststellen eingeholt:

Ordnungsamt (Hausnummernvergabe)

Straßenbauverwaltung
Landschaftsbehörde
Staatliches Umweltamt
Denkmalbehörde

Da es sich dabei zum Teil um Dienststellen handelt, die nicht zur Stadtverwaltung gehören, nimmt die Einholung dieser Stellungnahmen mehrere Wochen in Anspruch. Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, faßt das Bauordnungsamt diese mit der eigenen technischen und öffentlich rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung. Diese Genehmigung ergeht immer unbeschadet Rechte Dritter, da privatrechtliche Belange nicht Prüfungsgegenstand sind.

Ist das Vorhaben aufgrund des Prüfungsergebnisses nicht genehmigungsfähig, erhält der Bauherr einen Anhörungsbescheid, aus welchen Gründen sein Bauantrag abgelehnt werden soll. Dann besteht noch die Möglichkeit, durch Änderungen des Antrages die Genehmigungsfähigkeit herzustellen.

Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs begonnen werden. Liegt dem Bauord-

nungsamt ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist bei Erforderlichkeit die Standsicherheit nachgewiesen, so kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden.

Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder –abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von 2 Jahren mit dem Bauvorhaben begonnen wird, oder die Bautätigkeit länger als 1 Jahr ruht.

Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils um 1 Jahr verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig. Die Verlängerung kann auch rückwirkend beantragt werden. In der Regel werden Sie jedoch vor Ablauf der Geltungsdauer vom Bauordnungsamt informiert. Die Verlängerung einer einmal

erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muß ein neuer Bauantrag gestellt werden.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach der Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird. Die Gebühr für ein Einfamilienhaus mit Keller beträgt um die 500,- €.

Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages.

4.2 Die Genehmigungsfreistellung

Die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung sind bereits weiter oben erläutert worden.

Die erforderlichen Bauvorlagen sind hierbei in einfacher Ausfertigung einzureichen. Zuständig für die Prüfung und Beurteilung ist in diesem Falle die Planungsabtei-

lung. Entspricht ihr Wohnbauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist die Erschließung gesichert, erhalten Sie einen Bescheid, daß die Stadt nicht beabsichtigt, ein Genehmigungsverfahren einzuleiten. Dieser Bescheid ist mit einer Gebühr von 51,- € verbunden. Sie können direkt nach Erhalt des Bescheides mit den Bauarbeiten beginnen.

Sie können allerdings auch bestimmen, dass Sie den o.g. Bescheid nicht wünschen. Damit sparen Sie sich die Gebühr von 51,- €. Sie müssen dann allerdings 4 Wochen warten. Erhalten Sie in diesem Zeitraum keine Nachricht von der Stadt, können Sie mit dem Vorhaben beginnen.

Ganz wichtig zu wissen ist, dass mit dem genannten Bescheid nichts über die Rechtmäßigkeit des Vorhabens im Sinne einer Baugenehmigung ausgesagt ist, da bauordnungsrechtliche Belange nicht geprüft werden.

Für die rechtmäßige und ordnungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens sind der Bauherr und sein Architekt verantwortlich.

■ 4.3 Die Bauvoranfrage

Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden soll, ob das Grundstück überhaupt und in welcher Art und Weise, also meist den eigenen Vorstellungen entsprechend, bebaut werden darf. Dies ist in der Regel nur in schwierigen und nicht eindeutigen Fällen erforderlich.

Der Bauvorbescheid kann daher sowohl Auskunft über die generelle Zulässigkeit eines Vorhabens als auch schon über bestimmte Einzelheiten geben, ohne dass dafür bereits komplette Bauvorlagen vorgelegt werden müssen. Dem schriftlichen Antrag auf

Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:

Lageplan im Maßstab 1 : 500 oder 1 : 1000
Baubeschreibung
Bauentwurfsskizze.

Diese Unterlagen müssen mindestens zweifach beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Sie brauchen nicht unbedingt durch einen bauvorlageberechtigten Ingenieur oder Architekten erstellt und vorgelegt werden. Die zu zahlenden Verwaltungsgebühren richten sich auch hier nach Größe und Umfang des beantragten Vorhabens. Sie werden später teilweise auf die Baugenehmigungsgebühr angerechnet.

Der Vorbescheid ist 2 Jahre gültig. Die Gültigkeit kann auf Antrag verlängert werden.

Kapitel 5

Planen und Bauen mit dem Architekten



Realschule Hamminkeln

Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, daß sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, daß der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Auf ihn ist bereits in

den vorherigen Kapiteln mehrmals hingewiesen worden. Er kann Sie bereits beim Grundstückskauf beraten und begleitet Sie fachkundig vom Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung.

Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist

auch, daß der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.



ARCHITEKTURBÜRO THEO BÜNING

BÜRO FÜR WOHNUNGSBAU

STÄDTEBAU

GEWERBE- U. INDUSTRIEBAU

DIPL.-ING. THEO BÜNING, ARCHITEKT BDB
ANTONIUSSTRASSE 23 · 46499 HAMMINKELN
TEL. 028 52 / 91 44-0 · FAX 028 52 / 91 44-44
e-mail: architekt.buening@t-online.de



Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die ihnen besonders zusa-gen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen.

Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsan-sässigen Architekten zu einem Gespräch und läßt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluß kommt, muß der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wün-sche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen sowie neben dem augenblick-lichen Raumbedarf auch die zu

erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeit-lichen Vorstellungen. Anderer-seits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc) anschließt.

In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäu-ßerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raum-programm, die Erschließungs-möglichkeiten und die Einbin-dung in die Umgebung. Sobald

sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materia-lien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kosten-schätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekom-men.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorent-wurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne wer-den jetzt detailliert im Maßstab 1 : 100 ausgearbeitet. Die Pläne werden Bestandteil des Bauan-trages, der der Stadt zur Geneh-migung oder im Rahmen der Genehmigungsfreistellung vor-gelegt wird.

Wenn die Genehmigung erteilt ist, oder bereits feststeht, dass der Antrag genehmigt wird, kann

anschließend mit der Ausführungsplanung begonnen werden. Darin werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, daß die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostengebote genau ermittelt werden.

Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostengebote von einzelnen

Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden.

Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an,

wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Bau geschehen sind Teil- und Schlußrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

Am Ende steht dann ein hoffentlich mängelfreies und termingerecht bezugsfertiges Gebäude.

**ARCHITEKTURBÜRO
HÜLSDONK & EBBERT**
Weseler Str. 102, 46562 Voerde
Tel. 0281 - 460046
www.huelsdonk-ebbert.de

**bovenkerk & partner
ingenieurgesellschaft**



**Planung Bauleitung Gutachten
Konstruktiver Ingenieurbau Wasserbau
Verkehrstechnik Abfall- u. Entsorgung**

Ihr kompetenter
Berater in Sachen
Statik, Konstruktion
u. Abwasserentsorgung

Kesseldorfer Rott 45-47
46499 Hamminkeln
Telefon 0 28 52 - 96 16 - 0
Telefax 0 28 52 - 96 16 - 21

www.bovenkerk.de
ingenieure @ bovenkerk.de



Computeranimation Innenarchitektur



Computeranimation Mehrfamilienwohnhaus



Mehrfamilienwohnhaus



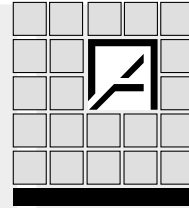
Erweiterung eines Wohnhauses



Kindergarten



Wohn- und Geschäftshaus



Architektur – büro Bielefeld

Stockamp 2
46499 Hamminkeln-Dingden
Tel.: 0 28 52 / 9 61 00 Fax.: - / 96 10 20

Das Passivhaus – schöner wohnen ohne Heizung

Der Architekt blickt immer wieder in ungläubige Augen, wenn er seinen Bauherren erklärt, dass ein Passivhaus keine Heizung erhält. Der intelligente Einsatz modernster Baumaterialien und neuester Haustechnik ermöglicht es heute Häuser zu bauen, die auf ein zentrales Heizsystem verzichten und dennoch einen höheren Wohnkomfort bieten. Diese sogenannten »Passivhäuser« verzichten auf ein aktives Heizungs- und Klimasystem – diese Häuser »heizen« und kühlen passiv.

Durch den politischen Druck, den Verbrauch von fossilen Energieträgern wie Öl, Gas und Kohle zu minimieren und damit gleichzeitig den Schadstoffausstoß zu verringern, wird diese Bauform sehr schnell an Bedeutung gewinnen.

Bis zur Einführung der Wärmeschutzverordnung 1982 betrug der Durchschnittsverbrauch eines Wohnhauses ca. 25 – 30 Liter/m² im Jahr. Mit Einführung der Verordnung senkte sich der Bedarf auf ca. 15–18 Liter. Die WSV von 1995 lässt nur noch ca. 8–12 Liter zu. Wird dieser Wert um 25 Prozent unterschritten, dann spricht man von einem »Niedrigenergiehaus«. Im Passivhaus dürfen nur noch 15 kWh/m² und Jahr verbraucht werden. Dieses entspricht ca. 1,5 Liter Heizöl bzw. 15m³ Erdgas. Umgerechnet für ein Haus mit einer Wohnfläche von 130m² bedeutet das einen Heizölbedarf, der in einem Aquarium unterzubringen wäre.

Wie kann das funktionieren?

Das Haus wird komplett isoliert, d. h. Dach, Wände und Keller bzw. Bodenplatte sind mit einer 20–40 cm dicken Isolierschicht umgeben. Die Isolierung wird lückenlos aufgebaut, so dass die im Haus gespeicherte Wärme an keiner Stelle entweichen kann.

Auch die Fenster fügen sich dank sensationell geringer Wärmeverluste in diesen Isoliermantel ein. Sie dienen gleichzeitig als passive Heizung, da sie wärmende Sonnenstrahlen sammeln und durch eine Schutzbeschichtung die Wärme im Wohnraum halten. Große Fensterfronten werden zum Süden ausgerichtet, um diesen Effekt zu verstärken. Hinter diesen Fensterfronten entstehen attraktive, lichtdurchflutete Räume, die sich durch einen hohen Wohnwert auszeichnen.

Alle Fenster sind entgegen einer vielfach vorherrschenden Meinung zu öffnen und damit zur konventionellen Belüftung des Hauses geeignet. In den kalten Wintermonaten sollte darauf allerdings verzichtet werden. Der Luftaustausch im Haus erfolgt in dieser Zeit über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Verbrauchte Luft wird abgesaugt und nach aussen abgeleitet. Vorher wird der

»alten« Luft die Wärme entzogen und der frischen, kalten Luft von aussen über einen Wärmetauscher zugeführt. Moderne Anlagen erreichen einen Rückgewinnungsgrad von über 90 Prozent. Um die vorgewärmte Luft wieder auf eine »Wohlfühltemperatur« zu bringen, werden neben der beschriebenen Sonnenwärme auch die Wärmeabstrahlungen der im Haushalt verwendeten Elektrogeräte sowie der Menschen und Tiere genutzt. Sollte dies nicht reichen oder ist in bestimmten Räumen eine höhere Temperatur gewünscht, so kann mit kleinen lokalen Heizeinheiten wie z. B. elektr. Handtuchradiatoren, elektr. Fussbodenheizung, Gaskamin etc. nachgeholfen werden. Weitere Energie wird im Passivhaus eingespart, indem die Erwärmung des Brauchwassers durch Solarkollektoren und/oder durch Wärmepumpen erfolgt. Alle im Haus verwendeten Geräte (Kühlschrank, Herd etc.) sind hocheffizient und stromsparend.

Die Praxis zeigt, dass viele Hausbesitzer auch in den warmen Monaten des Jahres auf die gleichmäßige, automatische Belüftung des Hauses nicht verzichten wollen, da diese effektiver als die Fensterlüftung ist. Nebenbei werden durch Filter Staub und Pollen im Haus reduziert.

Passivhäuser können als massives Steinhaus oder in Holzbauweise errichtet werden. Die Speichermassen eines massiven Hauses sorgen für einen ausgeglichenen Wärmehaushalt. Für einen lückenlosen Isoliermantel sollte an den Aussenwänden auf ein Wärmeverbundsystem zurückgegriffen werden. Aussenwandstärken von ca. 55 cm sind so noch einzuhalten. Der ökologische Aspekt eines nachwachsenden Rohstoffes sowie kurze Errichtungszeiten sprechen für ein Haus in Holzständerbauweise. Diese Bauart erlaubt Aussenwände von ca. 40 cm Stärke, da die Isolierschicht im Ständerwerk integriert werden kann.

Ein Passivhaus ist kosteneffizient, wenn die kapitalisierten Gesamtkosten (Investitionen in das Gebäude einschließlich Planung und Haustechnik plus Betriebskosten über 30 Jahre) nicht höher sind als in einem durchschnittlichen Neubau.

D. h., die um ca. 10 bis 15 Prozent höheren Anschaffungskosten werden durch Einsparung im Energieverbrauch im Laufe der Jahre wieder aufgefangen. Aktuelle Entwicklungen in der Politik und bei den Energiekosten lassen darauf schließen, dass ein Passivhaus schon bald kostengünstiger als ein konventionelles Haus sein wird. Zuschüsse vom Bund, den Ländern und Kommunen, sowie zinsgünstige Kredite unterstützen den Bauherrn finanziell.

Der Bau eines Passivhauses zeigt Verantwortungsbewusstsein für die Zukunft unserer Kinder und der Umwelt.

Wenn Sie bauen wollen

• Versicherungen und Baufinanzierung

Glück braucht Sicherheit!

Alois Schmitz

Provinzialstraße 14 · 46499 Hamminkeln
Telefon 0 28 73/8 68 · Fax 0 28 73/13 25



Tischlerei & Küchen



Besuchen Sie unsere Ausstellung

Hamminkeln-Brünen · Schlümersweg 11
Telefon 0 28 56-7 53 · Fax 0 28 56-25 80

- ▲ Individueller Innenausbau
- ▲ Markenküchen führender Hersteller
- ▲ Massgenaue Einbaumöbel
- ▲ Massivholzküchen aus eigener Herstellung
- ▲ Badmöbel zum Wohlfühlen

T · W · F

Metallbau GmbH

Telefon 0 28 56 / 98 04 22

Telefon 0 28 56 / 98 04 23

E-mail: TWMetallbau@t-online.de

Internet: <http://www.TWF-Metallbau.de>

Mitglied der Metall-Innung des Kreises Wesel
Metallbau – Wintergärten – Markisen
Lüftungsgeräte – Geländerbau
Zaun u. Toranlagen – Perdeboxen

• Kühlhausbau

Kühlzellen für jeden Einsatzbereich, Gastronomie, Gewerbe oder Privat, wir planen die für Sie optimale Lösung

• Klimageräte:

Kostengünstige Wand-, Truhen und Unterdeckengeräte

• Heizungs- und Brauchwasserwärmepumpen:

Günstige Wärme unabhängig vom Öl- und Gaspreis



Hubert Boland

Kälteanlagenbauermeister

Sachsenstraße 32

46499 Hamminkeln-Dingden

Telefon (0 28 52) 60 99

Telefax (0 28 52) 96 73 37

Notdienst (01 73) 5 21 20 86

Beratung ♦ Verkauf ♦ Reparatur ♦ Montage

Kapitel 6

Die Bauausführung

Die gesamte Durchführung eines Bauvorhabens ist ein komplexer Vorgang. Das nach System gebaut wird und die Bauabschnitte planmäßig Schritt für Schritt durchgeführt werden, dafür ist in erster Linie Ihr Architekt verantwortlich.

Freilich sind die Termine mit den Kosten eng verbunden. Lassen Sie sich vom Architekt vor Baubeginn einen Bauzeitenplan erstellen und geben Sie dessen Überwachung nie völlig aus der Hand.

Überlegen Sie es sich gut, wenn Sie die Koordination der Bauphase selbst in die Hand nehmen wollen. Es kostet einiges an Zeit und Ärger, Materialbeschaffung, Handwerkeraufträge und anderes mehr selbstständig aufeinander abzustimmen.



Schloß Ringenberg

6.1 Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber (Bauherr) und Auftragnehmer (Handwerker). Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu.

Wird bei einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB

(Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u. a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z.B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen.

Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden z.B. durch Feuchtigkeitseinwirkung erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

Elektrotechnik Klapproth

Elektroinstallationen

Neubau · Renovierung · Beseitigung von Störungen

Hausgerätetechnik

Reparatur und Neulieferung von Waschmaschinen,
Trocknern, Durchlauferhitzern, Leuchtmitteln,
Telefonen, Alarmanlagen

Telekommunikationstechnik

Telefone (stationär/mobil) · Telefonanlagen (analog/digital)
Installation/Montage · Service

Satellitentechnik

Satellitenspiegel · Receiver · Installation/Montage
Verstärker/Anschlußdosen · Service

Netzwerktechnik

Bedarfsmittlung · Strukturierte Verkabelung (z. B. Cat5
auf LWL) · Einzel-Komponenten (Hubs · Verteiler · Schränke)
Service

Alte Poststraße 6

D-46499 Hamminkeln/

Mehrhoog

Telefon 0 28 57 / 9 32 94

Telefax 0 28 57 / 90 02 79

Mobil 01 71 / 3 51 85 44

SICHT-SONNEN-WETTERSCHUTZ

Hubert Steinkamp

Markt 2

46499 Hamminkeln-Brünen

Telefon 0 28 56 / 98 04 25

Fax 0 28 56 / 98 04 27

Mobil 01 71 / 2 02 40 67

Meisterbetrieb

ROLLADEN UND MARKISEN

LANDSCHAFTSBAU

- Beton-, Natursteinpflasterverlegung
- Garten-, Rasenpflege
- Baumschnittarbeiten
- Regenwässerung
- Rüttelplatte- & Vertikutierer-Verleih

GARTEN-



Holger Brendjes

Am Butengarten 4
46499 Hamminkeln

0 28 52 / 96 82 72
Mobil
01 71 / 4 82 92 05

H. Hemsteg & Söhne



Rohstraße 40

46499 Hamminkeln-Brünen

Telefon 0 28 56 / 9 81 31

Telefax 0 28 56 / 9 81 32

Tischlerei-Hemsteg@t-online.de

Holzverarbeitung

Fensterbau

Trockenbau

Haustüren

FUGENTECHNIK GUIDO KAUB

Elastische Fugenabdichtung

im Außen-, Innen-
und Sanitärbereich

Schäfersweg 13

46499 Hamminkeln

Tel. 0 28 57 / 90 17 21

Fax 0 28 57 / 90 17 22

Mobil 01 71 / 6 45 84 54

MALER & GLASERBETRIEB Reinhard Bartelt

Versiegelungstechnik · Verglasungen · Ganzglastüren · Duschen
Fenster- und Haustüren · Spiegel und Bilderrahmen

46499 Hamminkeln-Brünen

Telefon 0 28 56 / 98 07 25 · Fax 0 28 56 / 98 07 26

Funktelefon 01 71 / 7 84 12 86

Bartelt-Hamminkeln@t-online.de



Hufbeschlag A R N D S T E N K

• *Schmiedearbeiten*

• *Stalleinrichtungen*

Büskesheide 1 • 46499 Hamminkeln/Brünen
Telefon: 0 28 56 / 16 97 • Mobil: 01 77 / 8 25 90 40

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen läßt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine erhebliche Geldbuße, wenn nachgewiesen werden kann, daß er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft. Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.

6.2 Baumängel

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verur-

sacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen. Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat.

Vorgehensweise des Bauherrn: Sobald ein Schaden festgestellt wird, sollte dieser dokumentiert werden (Fotos). Der Handwerker muß schriftlich aufgefordert werden, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweis-sicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

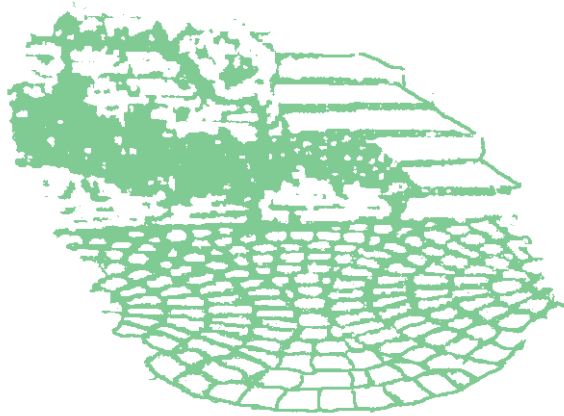
Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig.

Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

Gehen Sie vor Ablauf der Gewährleistungsfristen die betreffenden Leistungen mit Ihrem Architekten genau durch, um eventuelle Schäden festzustellen und rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen ergreifen zu können.

Und noch ein weiterer Hinweis: Behördliche Abnahmen dienen lediglich dazu, die Übereinstimmung Ihres Bauvorhabens mit der Baugenehmigung und den Bauvorschriften zu prüfen. Mangelhafte Handwerksleistungen spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle.

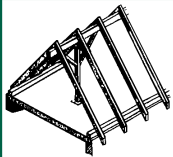
Dickmann GmbH



*Garten + Landschaftsbau
Planung, Gestaltung, Verlegung
Kanalbau und Erdbewegungen*

46499 Hamminkeln-Dingden
Veilchenweg 13
Telefon: 0 28 52/33 77/40 41
Telefax: 0 28 52/71 14 41
Funktelefon: 0172/2 67 65 64

38



*Zimmerei
Bernd Pelzer*



Isseldeich 10 · 46499 Hamminkeln-Wertherbruch
Telefon 0 28 73/91 92 91 · Telefax 91 92 90

Entsorgungsfachbetrieb

ACD Altpapier/Wertstoffrecycling
Container Dienste GmbH
BACHMANN

Container in jeder Größe 5-36 cbm!
Abfalltrennung lohnt sich! Wir beraten Sie gern!



ACD GmbH Bachmann
Industriestraße 39 · 46499 Hamminkeln
Telefon: 0 28 52/23 33 · Telefax: 0 28 52/7 23 86
e-mail: ACD-Bachmann.@t-online.de



46499 Hamminkeln · Loikumer Rott 21
Telefon + Fax (0 28 52) 31 17

Michael Neuenhaus

Am Hasenhügel 3
46499 Hamminkeln
0 28 52/7 25 88
0171/6 80 66 76

Bauunternehmung

Bau ein Haus mit Neuenhaus,
dann breitet sich kein Unheil aus.

Kapitel 7

Baustandards

7.1 Ökologisches Bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist auch weiterhin unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

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



Brünen

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut oder alternativ das Haus in einer Holzständer- bzw. Holzrahmenkonstruktion errichtet wird, als auch für die Auswahl von Wärmedämmmaterialien und für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der domi-



Solar-Kälte-Klima-Schwimmbad-Technik

ellen.Vogl@planet-intercom.de

Vogl Energiesysteme

Möllenkampweg 39 Tel. 0 28 57 / 8 01 22
46499 Hamminkeln Fax 0 28 57 / 8 02 53

40

nierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten.

Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen

läßt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit läßt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

Dabei ist zu beachten, daß eine „feste“ Trennung zwischen Wohnraum und Wintergarten besteht. Eine Beheizung ist aus energetischer Sicht nicht sinnvoll, da durch die ausschließliche Verwendung von Glas erhebliche Wärmeverluste während der Heizperiode auftreten.

Möbel

Auch im Einrichtungsbereich hat sich der Markt inzwischen umgestellt. Möbel aus Vollholz, behandelt mit Wachs oder natürlichen Lasuren, Bezugstoffe aus Leder oder Naturfasern und Dekorationsobjekte aus Keramik erfreuen sich reger Nachfrage.

Heizen und Energie sparen

Eng verzahnt mit der Baubiologie ist der rationelle und sparsame Umgang mit Energie.

Wilh. Schulten

Auf dem Stemmingholt 9 · 46499 Hamminkeln-Brünen
Telefon 0 28 56/91 41-0 · Telefax 0 28 56/91 41 41
www.wilh-schulten.de

Sanitär · Heizung · Klima



Zwei Aspekte spielen dabei eine wichtige Rolle. Zum ersten ist dies die Gewinnung von Energie aus regenerativen Energiequellen zur Wärme- und zur Stromerzeugung. Dazu zählen der Einsatz von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

Es ist möglich, durch den Einsatz dieser Techniken völlig auf klassische Feuerungsanlagen zu verzichten. Dazu bedarf es aber einer konsequenten Wärmedämmung, einer Orientierung des Gebäudes nach der Sonne und einer Luftdichtigkeit der Gebäudehülle.

Verbreiteter sind derzeit noch Konzepte, die die klassische Heizungstechnik ergänzen. Als Beispiel sei der Einbau einer Solaranlage mit Sonnenkollektoren zur Erzeugung von Warmwasser genannt.

Zum zweiten ist die Optimierung des Energieeinsatzes zu nennen. Hierunter fallen alle Maßnahmen zur Verbesserung des Wirkungsgrades der Heizung. Dazu gehören der Einsatz effizienterer Heizkessel (z.B. Brennwertkessel) und auch Systeme zur Wärmerückgewinnung aus Abluft im Rahmen einer kontrollierten Lüftung des Gebäudes. Darüber hinaus



Rodehorster Allee

sind dazu alle Maßnahmen zur optimaleren Dämmung der Außenhülle des Hauses zu zählen.

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus rund 3/4 des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Dies hat auch der Gesetzgeber aufgegriffen, indem er mit der Einführung der

Energieeinsparverordnung die gesetzlichen Vorgaben an den Wärmeschutz nochmals verschärft hat. Auch „alte“ Heizungs- und Feuerungsanlagen werden in den nächsten Jahren durchweg erneuert werden müssen.

Durch die weitere Verknappung fossiler Brennstoffe wie Öl und Gas wird der Einsatz regenerativer Energiequellen weiter an



Tümmers

**Inh. Helmut Blackmeyer
Dachdeckermeister**

- Bedachungen
- Fassadenverkleidungen
- Flachdachisolierungen
- Bauklempnerei

Privat
Hamminckeln Brünen · Zum Kugelberg 9a · Tel. 9802 22



Vorholt

Kunststofffenster

Holzfenster

Bestattungen


THYSSEN

Ringenberger Straße 15 · 46499 Hamminkeln
Telefon (0 28 52) 40 43 · Telefax (0 28 52) 44 79

Dirk Moschüring

Zum Voshövel 22
46499 Hamminkeln-Brünen
Tel. 0 28 56 / 25 46 · Fax 0 28 56 / 90 98 89

- Tischlerei
- Zimmerei
- Innenausbau
- Treppenbau




**Malerbetrieb
bömken**

- Farbenfachgeschäft
- Glas - Farben - Tapeten - Bodenbeläge
- Caparol Farbmischanlage
- moderne Wandgestaltung
- autorisierter Fachbetrieb für DRYLOK
Mauerwerk-Abdichter
Stoppt Wasser mit Garantie!
- Wärmedämmung

Dorfbruch 27
46499 Hamminkeln-
Dingden
Telefon 0 28 52 / 22 16
Telefax 0 28 52 / 52 49

Vorholt

Haustechnik

WARTUNG · REPARATUR

- SOLARTECHNIK
Wir organisieren Ihren Zuschuss!
- SANIERUNG
- ÖL & GASANLAGEN
- BRENNWERTTECHNIK

Kesseldorfer Rott 3
46499 Hamminkeln

☎ 0 28 52 / 9 44 41 - 2

Bedeutung gewinnen. Sowohl Bauindustrie und Handwerker, aber auch Stadtplaner und Architekten haben sich auf diesen Trend eingestellt. So werden in NRW ganze Solarsiedlungen geplant. Architekten haben sich teilweise auf diesen Bereich spezialisiert. Technik und Effizienz z.B. von Solaranlagen haben sich in der Vergangenheit deutlich verbessert. Mit steigender Nachfrage hat sich auch die Vielfältigkeit des Angebotes deutlich erhöht.

7.2 Umgang mit Niederschlagswasser

In nahezu allen derzeit in Bau bzw. Planung befindlichen Bau-

gebieten ist das anfallende Regenwasser auf dem Baugrundstück örtlich zu versickern. Dies geschieht über Sickerschächte oder Sickermulden. Ein Anschluß an den öffentlichen Kanal ist nicht mehr möglich.

Darüber hinaus sollte angestrebt werden, den Anteil an befestigten Flächen so gering wie möglich zu halten, oder aber bei notwendigen Befestigungen (z.B. Garagenzufahrt) Materialien zu verwenden, die eine vollständige Versickerung des Regenwassers zulassen. (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster). Auf dem Baustoffmarkt werden mittlerweile auch wasserdurchlässige Pflastersteine angeboten. Das Regenwasser von Dachflä-

chen kann mit ganz geringem Aufwand mittels Regentonnen für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Aber auch die Nutzung von Regenwasser im Haushalt z.B. für die Toilettenspülung gewinnt immer mehr an Bedeutung. Dazu werden ganze Regenwassernutzungssysteme von den Fachmärkten angeboten, die das Wasser filtern, in Zisternen sammeln und dann für den häuslichen Gebrauch zur Verfügung stellen.

7.3 Preiswert Bauen

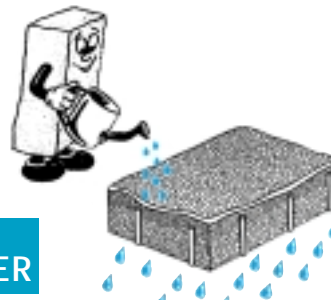
Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie mög-

Mit schönen Steinen bares Geld sparen!

Neu!

WESELIT-AQUALIT[®]

– der wasserdurchlässige
Altstadt-Betonpflasterstein



bvw EIN GUTES PFLASTER

- Sparen Sie Abwassergebühren
- Nutzen Sie Ihre Chance auf Förderung durch das Land NRW
- Gestalten Sie Ihr Zuhause neu
- Näheres bei uns

beton- und verbundsteinwerke gmbh & co kg · Industriestr. 2-6 · 46499 Hamminkeln · Telefon 0 28 52 / 91 31-0 · Fax 0 28 52 / 91 31 41
www.betonsteinwerke.de · eMail: verkauf@betonsteinwerke.de

lichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muß man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen.

Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses

sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung läßt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.

2. Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschößdecken und das Dach.
3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das viel-

leicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muß nicht unbedingt 40 Quadratmeter groß sein.

4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exclusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardaustattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
5. Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Das soll nicht heißen, das Grundstück bis zum letzten möglichen Quadratmeter „zuzupflastern“. Aber vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder zumindest bietet sich die Möglichkeit eines Doppelhauses. Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Optimiert wird dieser Aspekt, wenn sich mehrere Bauherren auf größeren Grundstücken zu einer Gruppe zusammenfinden

und gemeinsam in Gruppenselbsthilfe unter Zuhilfenahme der sog. Muskelhypothek ihr Haus bauen. Beispiele für diese Art des Bauens gibt es auch in Hamminkeln.

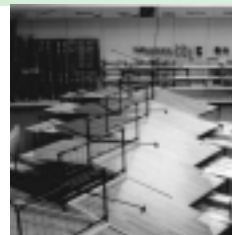
- Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum

anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfacher Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen kann also durchaus die preisgünstigere Alternative sein. Ausnahmen wären eine

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

- Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

Besuchen
Sie unsere
Infoabende
"Ökologisches
Bauen"



HOLZSCHRÖER

BAUEN + WOHNEN

Loikumer Straße 7 • 46499 Hamminkeln • Tel. 0 28 52/91 41-0 • Fax 91 41-91 • www.holz-schroerer.de

Holzfachmarkt

Karl Böing
Maler- und Lackiermeister

- Anstrich
- Tapezierung
- Bodenbelag
- Reparaturverglasung
- Bleiverglasung
- Glaswölbung

Brauereistraße 16
46499 Hamminkeln

Telefon 02852/6311
Telefax 02852/5596



Form
Farbe
Gestaltung



Tischlerei Kant
Innenausbau
Ladenbau
Einzelmöbelanfertigung

Industriestraße 19 c
D-46499 Hamminkeln
Tel.: 0 28 52/96 83 94
Fax: 0 28 52/96 83 95

Unternehmen der SparkassenFinanzgruppe




**WIR HELFEN
BEI DEN EIGENEN
VIER WÄNDEN.**

**AUCH WENN ES
MEHR WERDEN.**



Verbands-Sparkasse

www.verbands-sparkasse-wesel.de

Ein großes Haus muss kein großer Traum bleiben. Die Baufinanzierung von uns und der LBS, ein Teil der „Start in die Zukunft-Initiative“, hilft bei der Verwirklichung. Fragen Sie uns doch einfach. Wenn's um Geld geht – Sparkasse 

≡ Verbands-Sparkasse bietet Service rund um die Immobilie

Mit der richtigen Beratung und einer günstigen Finanzierung in die eigenen vier Wände

Herr Bothen, Leiter des ≡-Immobilien-Centers der Verbands-Sparkasse, hat mit seiner Mannschaft weiterhin alle Hände voll zu tun. Wer jetzt bauen oder kaufen will, hat sich aus der Sicht der Verbands-Sparkasse eine gute Zeit ausgesucht. Derzeit herrschen fürs Bauen, Kaufen und Modernisieren optimale Bedingungen. Die Zinsen für Baugeld sind noch auf einem niedrigen Niveau, der Immobilienmarkt ist entspannt und staatliche Förderungen unterstützen vor allem eigengenutzte Immobilien. Für Kunden, die ihr Eigentum modernisieren wollen, hat die Verbands-Sparkasse ein besonderes "Modernisierungsdarlehn" im Angebot.

Ob Umbau, Ausbau oder Neubau – Baumaßnahmen erfordern finanzielle Mittel. Wichtig ist es deshalb, dass sich Bauwillige nicht von den niedrigen Zinsen drängen lassen, sondern sich vor der eigenen Planung über ihre finanziellen Möglichkeiten klar werden. Hierbei helfen im Geschäftsgebiet Hamminkeln an sechs Standorten die Kundenberater der Verbands-Sparkasse und stellen unverbindlich in einem ausführlichen Beratungsgespräch alle Kreditmöglichkeiten zusammen. Auch eine Auflistung der zu erwartenden Kosten bewahrt vor bösen Überraschungen. Vor dem Bau muss die Finanzierung gesichert sein. "Erteilen Sie bitte keinen Auftrag an einen Bauunternehmer, bevor nicht aufgrund gesicherter Unterlagen ein vollständiger Überblick über die Herkunft und Höhe der Finanzierungsmittel besteht", lautet der Rat des Immobilienfachmanns.

Wichtig ist, dass die Finanzierung so aufgestellt wird, dass die monatlichen Kreditkosten während der gesamten Laufzeit des Kredites aus dem Haushaltseinkommen bezahlt werden können. Deshalb kann ein Kredit mit einem etwas höheren effektiven Jahreszinssatz und einer längeren Laufzeit letztendlich für den Kunden besser sein als ein Kredit mit einem niedrigen anfänglichen Jahreszins und kurzer Laufzeit. Hier gilt es in einem persönlichen Beratungsgespräch die auf die persönlichen Gegebenheiten abgestimmte Finanzierung auszuarbeiten. Viele Baumaßnahmen werden vom Staat mit besonderen Finanzmitteln oder Vergünstigungen gefördert. Hier heißt es ebenfalls – informieren kann Geld sparen.

Wohneigentum richtig fördern

Laut Gesetz darf die staatliche Wohneigentumsförderung von jedem Bürger nur einmal im Leben in Anspruch genommen werden. Mobile Menschen, die aus privaten oder beruflichen Gründen umziehen, bekommen unter bestimmten Voraussetzungen jedoch eine zweite Förderchance. Dem Wohneigentumsgesetz nach erhalten Immobilienkäufer entweder acht Jahr lang 5.000 DM für Neubauten oder 2.500 DM für Altbauten. Für jedes Kind gibt es zusätzlich acht Jahre lang 1.500 DM.

Immobilie als zusätzliche Alterssicherung

Die eigenen vier Wände gewährleisten Sicherheit im Alter, sind also ein weiteres Standbein zur Altersvorsorge. Hinzu kommt, dass die Wohnungsmieten angesichts des unter Druck geratenen Mietwohnungsbaus schon in diesem Jahr wieder steigen könnten.

Internet als Ergänzung zur persönlichen Beratung

Die Verbands-Sparkasse bietet ihr Immobilienangebot auch unter www.verbands-sparkasse-wesel.de im Internet an. Hier haben alle interessierten "Bauherren" die Möglichkeit, sich unverbindlich zu informieren und sich einen Überblick über die vorhandenen oder geplanten Bauvorhaben zu verschaffen. Präsentiert werden seitens des ≡-Immobilien-Centers aktuelle Angebote an neuen wie gebrauchten Häusern und Wohnungen in Hamminkeln und Umgebung. Erstmals werden auch Auslandsimmobilien präsentiert, da in diesem Bereich eine erhöhte Nachfrage festzustellen ist.

Anhand von Fotos und detaillierten Beschreibungen können sich die Internet-Besucher ein erstes Bild von den angebotenen Objekten machen. Natürlich stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des ≡-Immobilienteams sowie die Mitarbeiter in den sechs Kunden-Centern zu einem persönlichen Gespräch bereit und informieren über das aktuelle Immobilienangebot der Verbands-Sparkasse.

Herr Bothen: "Derzeit sind Reihen- und Doppelhäuser ausgesprochene Renner auf dem Immobilienmarkt, wobei ein steigendes Interesse auch an Eigentumswohnungen in guter Lage zu verzeichnen ist".

Kapitel 8

Wohnungsbauförderung

48

Da schon lange die Bildung von Wohnungseigentum ein allgemein anerkanntes politisches Ziel ist, unterstützt „Vater Staat“ die Eigentumsbildung insbesondere im Bereich des selbstgenutzten Wohnungsbaues auf mehreren Ebenen.

Bausparförderung

Um die Eigenkapitalbasis der Familien, die Wohnungseigentum bilden wollen, zu stärken, erhalten diese die Bausparförderung nach dem Wohnungsbau - Prämiengesetz.

Die prämiengünstigen Höchstbeträge betragen jährlich 512,- € bzw. 1.024,- € (für Ledige bzw. Verheiratete) bei Einkommensgrenzen von 25.600,- € bzw. 51.200,- €.

Eigenheimzulage

Die Eigenheimzulage, die jährlich ausgezahlt wird, umfaßt eine Grundförderung, eine Kinderzulage und ggf. Ökozulagen und

wird gewährt für die Herstellung oder Anschaffung von selbstgenutzten Wohnraum.

Die Einkommensgrenzen liegen derzeit bei 81.807,- € für Ledige und 163.614,- € für Verheiratete. Der Betrag erhöht sich um 30.678,- € pro Kind, für das der Anspruchsberechtigte im Jahr des Einzuges Kindergeld erhält oder es zu seinem Haushalt gehört. Maßgebend ist der

Gesamtbetrag der Einkünfte im Jahr des Einzugs, zuzüglich des Gesamtbetrages der Einkünfte aus dem Vorjahr. Eine erneute Prüfung der Einkommensverhältnisse erfolgt danach nicht mehr. Der Förderzeitraum beträgt 8 Jahre.

Die Förderung wird gewährt ab dem Jahr der Fertigstellung oder der Anschaffung des selbstgenutzten Wohneigentums und



Klosterkirche Marienthal

	Neubauwohnung/ -eigenheim	Gebrauchtwohnung/ -eigenheim	Ausbau/ Erweiterung
Grundförderung	ja max 2.556,- €	ja max 1.278,- €	ja max 1.278,- €
Kinderzulage (je Kind)	ja max 767,- €	ja max 767,- €	ja max 767,- €
Ökozulage: Neue Techniken	ja max 256,- €	ja max 256,- €	nein
Ökozulage: Niedrigenergiehaus	ja max 204,- €	nein	nein

den folgenden 7 Jahren. Jede Person kann diese Förderung einmal im Leben in Anspruch nehmen, soweit sie nicht bereits einen Steuervorteil für ein selbst bezogenes Eigenheim in Anspruch genommen hat. Anträge sind an das für den Bauherrn zuständige Finanzamt zu richten. Auf eine Förderung besteht ein Rechtsanspruch, wenn die Voraussetzungen gegeben sind.

In der Tabelle erhalten Sie eine Übersicht über die einzelnen Förderbeträge bezogen auf 1 Jahr.

Die Ökozulagen werden nur noch bis Ende 2002 gewährt. Maßnahmen nach Variante 1 (Einbau von energiesparenden Techniken wie z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen, Wärmerückgewinnungsanlagen) und auch nach Variante 2 (Niedrigenergiehaus - Standard) müssen bis

Ende 2002 abgeschlossen sein. Bauherrn und Erwerber von Neubauten, für die bereits die Standards der neuen Energieeinsparverordnung gelten, kommen daher nicht mehr in den Genuß dieser Zusatzförderung nach Variante 2.

Steuervorteile

Nehmen Sie zur Finanzierung Ihrer Immobilie einen Kredit auf, können Sie das Disagio mit einer

Pauschale von 1.790,- € steuerlich berücksichtigen. Alle weiteren Aufwendungen, die nicht unmittelbar mit den Herstellungskosten oder der Anschaffung des Hauses in Zusammenhang stehen, zählen zu dieser Pauschale.

Nach wie vor können Renovierungskosten von Erwerbern „gebrauchter“ Immobilien, die vor dem Einzug anfallen, bis zu einer Höhe von 11.504,- € als Sonderausgaben von der Ein-

kommenssteuer abgesetzt werden. Voraussetzung: Die Arbeiten müssen vor Bezug abgeschlossen sein und die Aufwendungen durch Belege nachgewiesen werden.

Öffentliche Mittel

Hinter diesem Begriff verbergen sich äußerst zinsgünstige Darlehen der öffentlichen Hand, deren Gewährung allerdings auch an bestimmte Einkommensgrenzen gebunden ist. Eine detaillierte Aufstellung würde hier

zu weit führen. Nähere Auskünfte erteilt die Wohnungsbauförderung bei der Kämmerei der Kreisverwaltung in Wesel.

Dorferneuerung

Unter dem Begriff der Dorferneuerung werden Maßnahmen zusammengefaßt, die die Eigenart und den Eigenwert der Dörfer stärken und ihre harmonische Entwicklung fördern sollen. Die Dorferneuerung dient als Mittler zwischen Tradition und Fortschritt. Erklärtes Ziel ist es, den



Volksbank eG

Bankstellen:

Blumenkamp, Hamminkeler Landstr. 124, 46487 Wesel
Brünen, Weseler Str. 55, 46499 Hamminkeln
Dingden, Weberstr. 31, 46499 Hamminkeln
Hamminkeln, Raiffeisenstr. 8–10, 46499 Hamminkeln
Loikum, Antoniusstr. 23, 46499 Hamminkeln
Mehrhoog, Bahnhofstr. 47, 46499 Hamminkeln
Ringenberg, Hauptstr. 30 a, 46499 Hamminkeln

Telefon:

(02 81) 9 62 73-0
(0 28 56) 91 33-0
(0 28 52) 9 12-0
(0 28 52) 85-0
(0 28 52) 96 72 16
(0 28 57) 91 31-0
(0 28 52) 91 49-0

eMail: info@vb-hamminkeln.de

Internet: www.vb-hamminkeln.de

Sie möchten bauen, modernisieren oder Wohneigentum kaufen? Wir sind Ihr Partner rund ums Wohnen.

Bei allen Maßnahmen ist eine günstige und solide Finanzierung, die staatliche Förderungen berücksichtigt, Dreh- und Angelpunkt für die sichere Realisierung Ihrer persönlichen Wohnwünsche. Da es sich um eine Investition für das ganze Leben handelt, sprechen Sie bitte unsere Baufinanzierungsspezialisten an, damit Ihr Traum von den eigenen vier Wänden nicht zum Alptraum wird.

schritt. Erklärtes Ziel ist es, den Landwirten und allen Bürgern im Dorf das Leben, Wohnen und Arbeiten zu erleichtern und ihre Heimat unter Wahrung der in Jahrhunderten entstandenen Wesensmerkmale lebens- und liebenswert zu gestalten.

In der Dorferneuerung werden Maßnahmen im gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Bereich gefördert.

Weitgehend unbekannt ist die Möglichkeit, dass Private für den Umbau und die Erneuerung von landwirtschaftlichen Gehöften oder Gebäuden Fördermittel erhalten können.

Ansprechpartner ist das Amt für Agrarordnung in Mönchengladbach. Die Förderbestimmungen sind aber auch bei der Stadtverwaltung erhältlich.

Öko-Komponenten

Neben der Ökokomponente bei der Eigenheimzulage gibt es darüberhinaus eine ganze Reihe von Förderungen, die insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien und (z.B. Solaranlagen) die rationelle Energieverwendung (Optimierung des Wärmeschutzes, Wärmerückgewinnungsanlagen) zum Inhalt haben. Förderungen werden in Form von Zuschüssen und in Form zinsgünstiger Darlehen gewährt.

Die Stadt Hamminkeln hat speziell zu diesem Themenbereich die Informationsbroschüre „Förderprogramme im Umweltbereich“ herausgegeben, die regelmäßig aktualisiert wird. Sie ist bei der Stadtverwaltung erhältlich.



**freecall 0800 33 01903 –
unser Bauherren-Service.**

Das sichere Fundament für Bauherren und Umzügler.

**Sie bauen ein Haus oder ziehen in neue vier Wände?
Wir beraten Sie gern. Telefonisch. Kostenlos. Kompetent.**

Gerade im Bereich Telekommunikation gilt: Wer hier als Bauherr oder Umzügler falsch kalkuliert bzw. zu kurzfristig plant, ärgert sich später über unnötige Änderungen und hohe Zusatzkosten. Damit es gar nicht erst so weit kommt, stehen wir Ihnen von Anfang an mit Rat und Tat zur Seite – von der Planung bis zum Einzug und auch darüber hinaus.

Rufen Sie einfach unsere kostenlose Bauherren-Hotline unter 0800 33 01903 an. Wir beraten Sie gern und finden die richtigen Lösungen für Sie, maßgeschneidert für Ihren Bedarf.

Schluss mit dem Planungsstress! Setzen Sie auf ein sicheres Fundament in Sachen Telekommunikation und bauen Sie auf uns.

Unser Service:

- Beratung und Planungshilfe für Ihre Telekommunikation (ggf. mit Ihrem Architekten)
- Montage und Konfiguration Ihrer individuellen Haustechnik (Telekommunikationsanlage, Telefone etc.)
- Sicherheitssysteme
- Umzugsservice

Ihre Vorteile:

- optimale Lösungen aus einer Hand
- neueste Technik, speziell auf Ihren Bedarf zugeschnitten
- Vermeidung von Fehlplanungen

Kostenlose Infos:

freecall 0800 33 01903

Hausbau: früh geplant ist schon gewonnen Endlich ist es soweit: der Umzug naht!

Profis helfen jetzt von der Bauplanung bis hin zum Umzug

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

Doch zu Anfang steht immer eine Planung – und die sollte möglichst perfekt sein. Das bedeutet z.B. auch spätere Eventualitäten mit in seine Baupläne konsequent einzubeziehen. Keine Frage, wer ein Haus baut oder kauft, hat schon Stress genug. Clever ist natürlich, wer sich davon etwas abnehmen lässt. So erledigt z.B. der „Bauherren-Service“ der Deutschen Telekom alles rund um das Thema Telekommunikation.

Eine wertvolle Hilfe, denn was nützt einem später der schönste Arbeitsplatz am Fenster, wenn sich Steckdosen und Telefonanschluss auf der gegenüberliegenden Seite des Raumes befinden. So früh wie möglich sollte deshalb überlegt werden, wie das neue Zuhause ausgestattet sein soll. Fragen wie „*will ich ein Faxgerät nutzen*“, „*wie viele Telefonnebenstellen sind sinnvoll*“, „*Alarmanlage oder Türfreisprecheinrichtung*“, „*sollen ältere Hausbewohner mit einem Hausnotrufsystem abgesichert werden*“ oder „*soll eine schnurlose Lösung Bewegungsfreiheit im Garten, Hobbykeller oder in der Garage ermöglichen?*“ sind reiflich zu überlegen.

Für solche und weitere Fragen sollte man sich Zeit nehmen, frühzeitig nachdenken, bevor Elektriker die ersten Leitungen verlegen.

Dabei unterstützen die Experten des „Bauherren-Service“. Das in diesem Jahr nochmals erweiterte und optimierte Angebot reicht von der Bauplanung bis zum Umzug. Die dortigen Profis kümmern sich rund um die Telekommunikation, von der Planung bis zur Realisierung der notwendigen Arbeiten. Sie beraten neuerdings auch nach Absprache vor Ort, unabhängig ob die Telekom als Anbieter gewählt wird oder nicht. Für diese ein bis zweistündige Serviceleistung ist eine Kostenpauschale von ca. 200 Mark zu zahlen. Wenn die

Techniker die Montage übernehmen sollen, wird dieser Betrag zu 100 Prozent verrechnet. „*Die Beratung hat mir einige 100 Mark gespart, dazu jede Menge Ärger vermieden*“, so ein sichtbar zufriedener Bauherr, den wir nach seiner Meinung zu diesem Service befragten.

Informiert wird hier nicht nur über eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach den jeweiligen, individuellen Anforderungen. Auch eine Unterstützung bei der Wahl richtiger Endgeräte, der Anschluss des Neubaus ans Telefonnetz, Lieferung, Installation und individuelle Programmierung der Geräte oder Serviceleistungen im Störfall (rund um die Uhr) sind wichtige Themen des Fachberaters.

Schon in einer frühen Phase sorgen diese Gespräche auch für Planungssicherheit durch Montage-Fixpreise und attraktive Produktpakete.

Hier bleiben keine Wünsche offen

Am Anfang steht natürlich eine sinnvolle Planung der Hausanschlüsse nach individuellen Anforderungen. Spezielle Bauherren-Paketangebote bietet die Deutsche Telekom. Schon beim Familienpaket „T-Net“ (kleine analoge Telefonanlage, Türfreisprecheinrichtung, komfortorientierte Telefone mit Anrufbeantworter) ist die Grundversorgung ausgezeichnet.

Noch mehr Hilfe und Leistung bieten „Komfort“, „Home Office“ und „Exklusiv“. Alle Vorteile von T-ISDN und Internet nutzen und dennoch nicht gleich alles kaufen müssen – diese Pakete machen es Bauherren und Umziehern möglich – zu erstaunlich kleinen Preisen.

Hier wird das Tor zur Welt geöffnet, lassen sich neue ISDN-Geräte anschließen, bereits vorhandene (analoge) Geräte nutzen, Internet-Surfen wird noch schneller, sogar computergestütztes Telefonieren ist drin. Weitere Infos zum neuen Bauherren-Service sind unter der Gratis-Hotline 0800-3301903 erhältlich.

Endlich ist es soweit: der Umzug naht!

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

Der hat eine ganze Reihe nützlicher Angebote zusammengestellt. Doch ganz gleich, welches man nutzt, auf ein kann sich der Umziehende hundertprozentig verlassen: Die Umstellung des Telefonanschlusses am Umzugstag klappt. Wer z.B. am Dienstag vormittag auszieht, der kann noch in der alten Wohnung telefonieren und am Nachmittag bereits in der neuen. Der Umzugs-Service sorgt dafür, dass die Verbindungen zur Außenwelt auch an Umzugstagen nicht abreißen.

Wer innerhalb des Ortsnetzes umzieht, kann in den meisten Fällen die alte Nummer mitnehmen. Wer in einen Neubau umzieht, der sollte sich etwa einen Monat vor dem Umzugstermin mit den Experten (freecall 0800-3301903) in Verbindung setzen. Neben dem kostenlosen Umzugs-Service (z.B. Rufnummernansage) wird auf Wunsch auch noch mehr Service angeboten. Das reicht von der Weitervermittlung von Anrufen oder Faxen, die beim alten Anschluss eintreffen, bis hin zur stundengenauen Umstellung des Telefonanschlusses. Auch die Vermittlung eines zuverlässigen Umzugsunternehmens ist eine der Serviceleistungen. Achim Stahn



Bauherren müssen frühzeitig planen, um Stress und unnötigen Ärger zu vermeiden. Fotos: DT AG/iPr



Wer umzieht, braucht viele Helfer. Mit ihrem „Bauherren-Service“ bietet die Deutsche Telekom professionelle Hilfe für jeden Geldbeutel an.



„Das wäre ja gelacht...“

... wenn wir nicht auch für Sie einen Rat wüßten, wie Sie Energie und eine Menge Geld sparen können.
Holen Sie unseren Experten ins Haus. Er hilft Ihnen bei der Planung oder Optimierung Ihrer Heizung - mit guten Ideen und konkreten Tips.

Und das Beste:
Es kostet Sie nichts.

Rufen Sie einfach an.
Tel. Duisburg: 02 03/54 02 16

Wir kümmern uns darum
Niederrheinische
Gas- und Wasserwerke
GmbH

NGW



Kapitel 9

Wegweiser

9.1 Anlaufstellen in der Verwaltung

Stadt Hamminkeln:

Kämmerei/Liegenschaften (Amt 20)

- gemeindeeigene Baugrundstücke
- Auskünfte über Bodenrichtwerte
- Vorkaufsrecht

Steueramt (Amt 22)

- Anliegerbeiträge
- Erschließungsbeiträge
- Grundbesitzabgaben

Planungsabteilung (Amt 63-2)

- Flächennutzungsplan
- Bebauungspläne
- ökologisches Bauen
- Bauanzeigen im Rahmen der

Genehmigungsfreistellung gemäß § 67 BauO NW

- Planungsauskünfte
- Altlasten

Bauordnungsabteilung (63-3)

- Bauvoranfragen
- Bauanträge
- Grundstücksteilungen
- Bauberatung

Hoch- und Tiefbauamt (65)

- Grundstücksentwässerung
- Hausanschlüsse
- Grundstückszufahrten
- Straßenausbau

Kreis Wesel:

- Wohnungsbauförderung
- Vermessungs- und Katasteramt
- Gutachterausschuß für Grundstückswerte

9.2 Versorgungsunternehmen

Strom

RWE Energie AG
Regionalversorgung
Niederrhein
Reeser Landstraße 41
46483 Wesel
Telefon: 0281/2010

Gas

NGW GmbH
Duisburger Str. 161-167
47166 Duisburg
Telefon: 0203/5400

Post

Telekom
Fernmeldeamt Wesel
AugustasträÙe
46483 Wesel
Telefon: 0281/2000

Wasser

Wasserwerke
Wittenhorst
Handwerkerstraße 1
46499 Hamminkeln
Telefon: 02857/91300

Kabel-TV

Kabel Nordrhein-Westfalen
GmbH + Co. KG
Essen Upgrade Office
Bamlerstraße 5a
45141 Essen
Telefon: 0201/4783410

Tischlerei und Restaurierung

Willi Schmidt

- Holzrestaurierungen in der Denkmalpflege
- Möbelrestaurierung
- Individueller Treppenbau

Isseldeich 33
46499 Hamminkeln/Wertherbruch
Telefon 0 28 73/15 78
Telefax 0 28 73/91 94 59



**Die Alternative
zur Neueindeckung
Dachreinigung –
Dachbeschichtung**

Vorher



Ihr Dach hat es nicht leicht. Saurer Regen, Frost, Schmutzablagerungen wie z. B. Moos und andere Umwelteinflüsse schädigen die Dachziegel. Und im Laufe der Jahre verliert das Dach seine Schutzfunktion. Vom Aussehen ganz zu schweigen!

Höchste Zeit zu handeln.

Nachher



Seien Sie clever und lassen Sie statt neu eindecken ganz einfach sanieren. Damit sparen Sie Geld und Zeit! Mit dem Know-how Ihres Fachbetriebes für Dachsanierung und den umweltverträglichen IBF-geprüften Dachfarben (Sie können zwischen 6 Farbtönen wählen) wird Ihr Dach wieder wie neu. Greifen Sie zum Telefonhörer und fordern Sie ein unverbindliches Angebot an.

Kruß & Janßen Gbr.
Dachreinigung – Dachbeschichtung
46499 Hamminkeln
Tel. 0 28 57 / 91 54 71
Mobil 01 73 / 2 69 44 86

**FENSTER TÜREN
WINTERGÄRTEN**

**direkt
vom Hersteller**

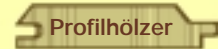


Fenster und Türen GmbH
Auf dem Stemmingholt 29
46499 Hamminkeln-Brünen

Telefon:
018 05 / 99 08 80



PIEPER



Gegr. 1929

Holzimport · Hobel- und Lamellierwerk

Paul Pieper GmbH
Horst 2-8
46499 Hamminkeln-Ringenberg
Telefon 0 28 52 / 20 11
Telefax 0 28 52 / 35 62

- Leimholz
- Profilbretter
- Leisten
- Türen

- Fußböden
- Fußleisten
- Saunabau
- Bestattungen

E-Mail: Holz-Pieper.Hamminkeln@t-online.de

Bernd Küper · Büro für Garten- und Grünplanung

Gartenideen Grünkonzeptionen Gartenvisionen



fachkompetent stilsicher phantasievoll

46395 Bocholt · Hardtstr. 16 · Fon 02871/14356 · Fax 02871/261976

Heizung
Sanitär



Fax 02 81/8 92 21

02 81/
5 22 88

www.Borgmann-Haustechnik.de

HAUSTECHNIK GMBH

Norbert Borgmann

Fritz-Haber-Straße 7 · 46485 Wesel



Streutgens

Metallbau · Bauschlosserei

- Treppen
- Geländer
- Türen & Tore
- Reparaturarbeiten

Tel efon
0 28 36 - 9 31 33

Tel efax
0 28 36 - 9 31 34

47669 Wachtendonk
Heilighäuschenweg 5

INGENIEURBÜRO
FÜR BAUSTATIK



DIPL.-ING. B. SCHWEER & PARTNER

ULMENSTRASSE 5 · 46485 WESEL

Telefon 02 81 / 5 02 53 u. 5 61 22 · Teleax 02 81 / 8 97 59

Hußmann

Anwaltskanzlei

Rechtsanwälte

Wolfram Hußmann

Dipl.-Verwaltungswirt

Verwaltungsrecht · Baurecht · Familienrecht

Sven Leonhard

Verwaltungsrecht · Arbeitsrecht · Erbrecht

Konrad-Duden-Straße 1 · 46485 Wesel

Telefon 02 81 / 6 84 11 91

Telefax 02 81 / 6 84 11 92

e-mail: kanzlei@rechtsanwalt-hussmann.de

Internet: www.rechtsanwalt-hussmann.de



Dipl.-Ing. Kilian Zens, VDI

Ingenieurbüro für technische Gebäudeausrüstung

Staatlich anerkannter Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

Energieberatung · Planung · Bauleitung

Mittelstr. 51, 40514 Schermbeck

Tel.: 02853 / 957751, Fax: 02853 / 957752

Funk: 0177 / 7057751, www.ib-zens.de, kontakt@ib-zens.de

Abdichtungs - Beschichtungstechnik



Hat Ihr Haus nasse Füße?

Internet: www.Schaffeldt.de
Betrieb Voßkamp 18
46414 Rhede
Telefon 02872/4629 + 4483
Telefax 02872/803668

Schaffeldt Seit über 20 Jahren

- | | |
|----------------------|---|
| Keller | - Innen- u. Außenabdichtung an
Alt- und Neubau auch nachträglich |
| Wände | - Verrottung, Sanierung |
| Dachdichtung | - Flachdachsanierung |
| Feuchträume | - Abdichtung |
| Balkone | - Sanierung, Abdichtung und
Harzbeschichtung |
| Mauerwerk | - Reinigen, Imprägnieren
und Neuverfugen |
| Wasserschäden | - Trocknung |

Anlagen - Vermietung zur Grundwasserabsenkung

ISLING

H. Isling
Mönchsweg 8
46499 Hamminkeln

Für die Hauswasserversorgung
Ramm- oder Spülspitze
Telefon 02873 / 677

Gohlus

Gerüstbau GmbH

Im Aap 13 · 46514 Schermbeck
☎ 0 28 53 / 39 00 64
www.gohlus.de



Spezialunternehmen für Verblend- und Verfügungstechnik

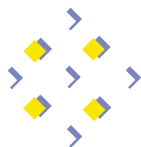
Klinkerbau GmbH

Inh. W. Tüsfeld & P. Gerresheim

Brinkstegge 19
46395 Bocholt

Mobil: 01 71 / 7 47 20 72
01 71 / 6 40 71 93

Tel. 0 28 71 / 23 20 45-46
Fax 0 28 71 / 23 20 47



WASSENBERG UND FUCHS

WIRTSCHAFTSPRÜFER · VEREIDIGTER BUCHPRÜFER · STEUERBERATER

Diplom-Volkswirt

Diplom-Kaufmann

GÜNTER WASSENBERG

WALTER FUCHS

Vereidigter Buchprüfer · Steuerberater

Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

Dammweg 22 · 46483 Wesel
Tel. 02 81 / 3 38 78-0 · Fax 02 81 / 2 90 39
e-mail: wassenbergfuchs@t-online.de

Elektro van Rienen

Solarstromtechnik, Installationen, ISDN Anlagen und SAT-Anlagen

Deckersweg 26
46499 Hamminkeln
Tel. 02857/93090 Fax 02857/93091



Fotovoltaik, die direkte Umwandlung von Licht in elektrische Energie per Solarzelle, ist eine besonders umweltfreundliche Art der Stromerzeugung. Bei Elektro van Rienen gehört die Fotovoltaik zum Kerngeschäft. Dank langer Erfahrung können wir eine hochwertige Montage von Fotovoltaikanlagen anbieten.

Die Wirtschaftlichkeit der Anlagen wird durch höchste Qualität der Produkte gewährleistet, so dass wir eine Leistungsgarantie von 25 Jahren gewähren.

Lassen Sie sich kostenlos beraten.

Es kann durch das neue Energieeinspeisegesetz (EEG) und ein zinsverbilligtes Darlehen sogar ein finanzieller Gewinn erzielt werden, aber eigentlicher Sieger ist die Umwelt.

Mit sonnigen Grüßen
Elektro van Rienen