Stadt
Bergheim

Wegweiser rund ums Bauen

BERGHEIM

stadt bergheim

wirtschaftsförderung

Das Team der Wirtschaftsförderung Bergheim

- bietet individuelle Betreuung in allen Fragen rund um die Gewerbe-, Industrie- und Geschäftsansiedlung
- stellt Gewerbegrundstücke bereit und genehmigt Bauvorhaben in unseren Gewerbegebieten
- ist erste Anlaufstelle für Existenzgründungen
- informiert über den Fremdenverkehr in der Stadt

Kontakt:

Stadt Bergheim
Wirtschaftsförderung
Bethlehemer Str. 9-11
50126 Bergheim

E-Mail:
wirtschaftsfoerderung@bergheim.de

Astrid Scheerbarth
Tel. 02271/89-644
Fax 02271/8971644
E-Mail:
astrid.scheerbarth@bergheim.de

Andrea Gahr
Tel. 02271/89-539
Fax 02271/8971539
E-Mail:
andrea.gahr@bergheim.de

Grußwort

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

nun liegt die zweite Auflage der Broschüre „Bauen in Bergheim“ vor.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen eine weitere Hilfe an die Hand geben bei der Überlegung und Realisierung Ihres Traums vom Haus die vielfältigen Fragen zu klären und hilfreiche Informationen zu geben. Es ist nicht immer leicht alle Probleme bis zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens zu überschauen. Um so wichtiger ist es, dass Sie sich rechtzeitig und umfassend informieren.

Bedenken Sie immer: wahrscheinlich bauen Sie nur einmal! Natürlich können nicht alle Detailfragen in dieser Broschüre geklärt werden. Dennoch möchte ich sie Ihnen als hilfreichen Leitfaden und Ratgeber empfehlen. Sie kann und soll nicht die umfangreiche Literatur zu diesem Thema ersetzen, sondern soll Ihnen insbesondere die vielfältigen gesetzlichen Vorschriften beim Bauen und behördlichen Verfahren näher bringen.

Dieser Ratgeber gibt Ihnen also Antworten auf alle wichtigen Fragen rund ums Bauen. Nehmen Sie darüber hinaus die Hilfe der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs Planen, Bauen, Umwelt, Städtische Betriebe in Anspruch!

Sie stehen Ihnen für telefonische Rückfragen oder für einen persönlichen Beratungstermin gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen bei der Verwirklichung ihres Traumes vom eigenen Haus ein gutes Gelingen und vor allem eine „sorgenfreie“ Bauzeit.

Herzlichst

Ihre

Maria Pfordt

Maria Pfordt

bittner höhenzugang nicht nur ein Gerüstbauunternehmen

bittner wurde 1909 als Malerunternehmen gegründet und hatte damals eine eigene Gerüstbauabteilung. Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Firma zu einem Spezialanbieter für Industriegerüstbau. Begünstigt durch den großen Bedarf stark expandierender Branchen, wie der chemischen Industrie, dem Bergbau und dem Kraftwerkbau entstand ein Betrieb, der sich zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen mit mehr als 140 Mitarbeitern entwickelt hat.

Heute ist das Unternehmen in den Branchen Gerüstbau, Isolierung, Korrosionsschutz, Dach- und Fassadensanierung zu Hause.

Seit 2001 hat bittner die Geschäftsfelder Tribünen- und Bühnenbau, Zelte, Industriehallen und Höhenklettern in das Leistungsspektrum aufgenommen und baut sie weiter stetig aus.

Namhafte Veranstaltungen wie den Kölner Karneval, das internationale Reitturnier in Aachen und div. Sportveranstaltungen werden bei bittner in Kooperation mit den Veranstaltern erfolgreich umgesetzt.

Mit einem eigenen Online Shop vertreibt bittner seit Anfang des Jahres 2006 Fahrgerüstsysteme und Leitern für Kleinunternehmen und Privatpersonen mit großem Erfolg.

Trotz der schwierigen Wirtschaftslage in Deutschland wächst bittner weiter und erschließt weitere Geschäftsbereiche.

Überlegungen die Betriebsstätte ins Ausland zu Verlegen sind bei bittner kein Thema. „Wir sind ein traditionelles mittelständisches Unternehmen das seinen Erfolg und die Wurzeln in Deutschland hat.“

höhenzugang
tribünen + events
services
leitern + fahrgerüste

www.bittner-hzt.de

fon 0700 700 76900

walter-gropius-str. 5
50126 bergheim

bittner
höhenzugang

bittner - boden unter den füßen

Rath & Westenbrink GmbH

Carl-Spitzweg-Straße 4
50127 Bergheim

Telefon: 02271 / 98 29 37 - 38
Telefax: 02271 / 98 29 34
E-Mail: EM.Rath@gmx.de

- **Tiefbauarbeiten**
- **Kanalbauarbeiten**
- **Pflasterarbeiten**
- **Straßenbauarbeiten**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Grußwort	1
Branchenverzeichnis	5
1. Leben und Wohnen in der Kreisstadt Bergheim	**6**
1.1 Flachennutzungsplan	7
1.2 Bebauungsplan	7
1.3 Gestaltungssatzung	8
2. Was ist beim Planen zu beachten?	**9**
2.1 Kauf oder Bau eines Hauses	9
2.2 Kauf eines Altbaus oder eines Neubaus?	10
2.3 Eigentumswohnung oder Hauskauf?	10
3. Das Baugrundstück	**11**
3.1 Auswahl eines Grundstücks	11
3.2 Voraussetzung für eine Bebaubarkeit	11
3.3 Grundstückserwerb	11
3.4 Nebenkosten	12
3.4.1 Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträge	12

Neumann
Baumschulen

- **Obstbäume**
- **Rosen**
- **Ziergehölze**

Zievericher Mühle 4
50126 Bergheim

Telefon: 0 22 71 / 4 42 53
Telefax: 0 22 71 / 4 26 61

Internet: www.neumannbaumschulen.de
e-Mail: neumannbaumschule@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite
3.4.2	Notarkosten	12
3.4.3	Grunderwerbsteuer	12
3.4.4	Sonstige Nebenkosten	13
3.5	Bauvorhaben und Baumschutz	13
4.	**Die Baugenehmigung**	**14**
4.1	Vorausssetzungen und Pflichten	14
4.2	Der Bauantrag	14
5.	**Das Baurecht**	**16**
5.1	Zum Aufbau des Planungsrechtes	16
5.2	Der Bebauungsplan	17
5.3	Was steht in einem Bebauungsplan?	17
5.4	Der Flächenutzungsplan der Kreisstadt Bergheim	17
6.	**Wer macht was? Wieviel kostet es?**	**19**
6.1	Der Immobilienmakler	19
6.2	Der Architekt	19
6.3	Die Bank	22
6.4	Der Notar	22
6.5.	Der Handwerker	23

		Seite
7.	**Die Bauausführung**	**25**
7.1	Rechte und Pflichten des Bauherren	25
7.2	Baubiologisch Bauen	25
7.3	Preiswert Bauen	27
7.4	Wie sichere ich mein Eigenheim?	29
8.	**Der Bau ist fertig!**	**30**
8.1	Abnahme des Baus	30
8.2	Mängel am Bau! – Was tun?	30
9.	**Die Baufinanzierung**	**31**
Bausparen: So funktioniert es!		33
Beachtliche Prämien vom Staat		33
Wohnungsbauförderung		33
10.	**Besonderheiten beim Bau**	**36**
10.1	Der Dachausbau	36
10.2	Renovieren, Modernisieren oder Sanieren?	36
10.3	Der Denkmalschutz	36
10.4	Die Dichtheitsprüfung	37
11.	**Wichtige Adressen in Bergheim**	**37**
12.	**Planen und Bauen von A bis Z**	**39**

Sie steuern Wir lenken

Ihr Erfolg Ist unser Ziel

Wir machen das für Sie

GOCKSCH, MICHELS & LEHMANN GMBH

STEUERBERATUNG

Priamosstr. 18 50127 Bergheim

Tel.: 02271/799790
Fax: 02271/7997950
e-mail: info@stb-bergheim.de

Wir helfen Ihnen

Wirtschaftsberatung:
Beratung bei Investitionen / Liquiditätsplanung / Finanzierungsberatung inkl. Baufinanzierung/

Betriebswirtschaftliche Beratung:
Unterstützung bei Bankgesprächen / Existenzgründungsberatung / Rating und Basel II / Business-Plan /

Steuerliche Beratung:
Steuergestaltungs- und -optimierungsberatung / Beratung zu Erbfolge und Schenkungen

Steuerdeklaration:
Einkommensteuererklärungen / Lohn- und Finanzbuchführung / Jahresabschlüsse und betriebliche Steuererklärungen

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

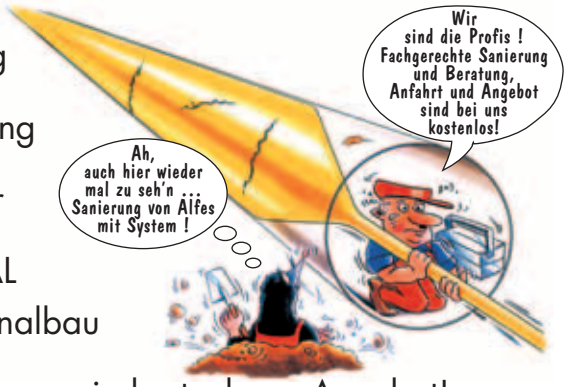
Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet.

Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branche	Seite
Bauelemente	18
Baufinanzierung	18, 35, 38, U4
Baulandentwicklung	18
Baumschule	3
Bauunternehmung	10, 18
Betoninstandsetzung	18
Bodenbeläge	24
Dachdecker	24, 26
Dämmtechnik	28
Fenster und Türen	18
Gerüstbau	2
Ingenieurbüro	10, 18, 22
Kamine, Öfen	26, 30
Kanalsanierung	5
Klimatechnik	26
Landschaftsarchitekten	26
Planungsbüro	18, 22
Sachverständiger Bauwesen	22, 30
Sachverständiger Bergbauschäden	28
Schwerlastlogistik	24
Sicherheitsberatung	28
Steuerberatung	4
Stuckateur	24, 26
Tiefbau	3
Vermessungsbüro	8
Wirtschaftsförderung	U2

Zertifizierter Fachbetrieb nach DIN EN 1610

- Kanalreinigung
- Dichtheitsprüfung
- Kanalreparatur
- Mitglied im RAL Güteschutz Kanalbau



ALFES
Kanalsanierung

Koppelsweg 1 · 50127 Bergheim
Tel. 0 22 71 / 4 26 28
www.Alfes.de

Wir erstellen Ihnen ein kostenloses Angebot!

1. Leben und Wohnen in der Kreisstadt Bergheim

Einkaufen in Bergheim

Um die Lebensqualität in unserer Stadt zu gewährleisten, ist es unter anderem wichtig, dass sich die Bürger mit den notwendigen Artikeln des täglichen Bedarfs versorgen können. Darüber hinaus sollte dafür gesorgt sein, dassauch andere Waren wie Textilien, Schuhe, Elektroartikel und anderes mehr in einem ausreichenden Umfange in der Stadt zu erhalten sind.

In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen des Einzelhandels verstärkt geändert. So wird vom Einzelhandel gefordert, Verkaufsflächen in auseichender Größe mit einer guten Parkplatzversorgung „vor der Tür" gewährleistet zu bekommen.

Das Interesse der Planung ist es, dass solche Einkaufsbereiche nicht nur mit dem Auto, sondern auch in fußläufiger Entfernung für den Bürger zu erreichen sind und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in der Nähe dieser Einkaufsbereiche vorhanden sind, um auch dem nicht motorisierten Bürger zu gewährleisten, dass er diese Einkaufsbereiche gut erreichen kann. Im Weiteren sollten die neuen Einkaufsbereiche in Gebieten liegen, wo bereits eine Einkaufsfunktion vorhanden ist. Damit soll erreicht werden, diese vorhandenen Einkaufsgebiete zu stärken.

In Bergheim sind planerische Maßnahmen eingeleitet, bzw. stehen kurz vor der Vollendung, um die genannten Funktionen zu gewährleisten. Dies sind:
das Einkaufszentrum Bergheim-Mitte.

Hier ist es vorgesehen, möglichst noch im Jahre 2007 in der Innenstadt von Bergheim, direkt an der Fußgängerzone, die Eröffnung eines großen Einkaufszentrums feiern zu können. Auf zwei Verkaufsebenen mit etwas über 8.000 qm Verkaufsfläche soll den Kunden eine Vielfalt von großen und kleinen Geschäften erwarten.

Neben dem Einkaufsbereich der Firma „Kaufland" werden weitere Fachmärkte und kleinere Läden in dieses Einkaufszentrum einziehen. Eine Passage und einige Gaststätten werden zwischen und nach den Einkäufen den Kunden zum Verweilen einladen. Damit die Geschäfte auch für den Autofahrer gut zu erreichen sind, werden in dem Gebäude über 400 Stellplätze vorgesehen. Über die Südweststraße, die im Zuge des Neubaus des Einkaufszentrums verlegt werden soll, können zwei Parkebenen schnell und sicher angefahren werden.

Mit dem neuen Einkaufszentrum werden die Einkaufsmöglichkeiten in Bergheim umfangreich erweitert. Als Einkaufsstadt wird Bergheim weiter an Attraktivität gewinnen und die vorhandenen Geschäfte in der Fußgängerzone sollen mit dem Neubau des Einkaufszentrums weiter gestärkt werden.

Der Einkaufsbereich Im Euel

Für die Stadtteile Niederaußem und Oberaußem wird der heute vorhandene Versorgungsbereich im Bereich der Oberaußemer Straße und der Paulusstraße durch den Einkaufsbereich „Im Euel" erweitert. Hier ist vorgesehen, die Erweiterung der zwischen den Stadtteilen Oberaußem und

Kaufland in Bergheim

1. Leben und Wohnen in der Kreisstadt Bergheim

Niederaußem liegenden Versor- gungsbereiche zu vollziehen. Der Einkaufsbereich soll auf insgesamt 3.400 qm Verkaufsfläche erweitert werden und es werden ein sog. „Vollversorger“ sowie ein Discounter das Angebot für den Stadtteil wesentlich verbessern.

Schon heute bilden die beiden Stadtteile Oberaußem und Niederaußem einen geschlossenen Wohnsiedlungsbereich. Mit dieser Maßnahme ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, die vorhandenen Strukturen aufzugreifen und über die ergänzende Ansiedlung dieses Einkaufsbereiches einen Versorgungsbereich zu entwickeln, der in zentraler Lage die Versorgungsfunktion für die Bürger der beiden Stadtteile nachhaltig verbessern soll.

Bauleitplanung

Instrumentarien der Stadtplanung

Die Stadt sorgt mit der Bauleitplanung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet und stellt zur Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde Bauleitpläne auf. Die gesetzlichen Grundlagen zur Bauleitplanung finden sich im Baugesetzbuch.

Die Bauleitplanung ist als zweistufiges System ausgestaltet. Sie umfasst den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan.

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Bergheim in den Grundzügen dar. Im Flächennutzungsplan werden z.B. Bauflächen für Wohnen, Industrie und Gewerbe, Flächen für den Gemeinbedarf, für die Landwirtschaft sowie Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen usw. dargestellt (siehe Seite 20/21).

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung. Er stellt vor allem eine für die Gemeinde bindende „planerische Leitlinie“ ohne rechtliche Außenwirkung dar, aus dem erst noch der verbindliche Bebauungsplan entwickelt werden muss. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

1.2 Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Bergheim beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan enthält konkrete rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines bestimmten Gebietes, die später für das einzelne Bauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigungserteilung von entscheidender Bedeutung sind.

So gibt der Bebauungsplan Auskunft über den Gebietstyp, d.h. z.B. Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet, über die mögliche Ausnutzung des Grundstückes bzw. das Maß der baulichen Nutzung (Überbaubarkeit der Grundstücksfläche, Geschossfläche, Zahl der zulässigen Vollgeschosse usw.), die Bauweise sowie auch über die Grünflächen und Verkehrsflächen, was für die Erschließung der einzelnen Grundstücke von Bedeutung ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) können Durch Baugrenzen, über die man nicht hinaus bauen darf, und Baulinien, auf die man bauen muss, bestimmt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche errichtet werden können. Eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet z.B. dass die Obergrenze für die Überbauung des Grundstückes bei 40 % der Grundstücksfläche liegt.

OA an der Waldsiedlung

1. Leben und Wohnen in der Kreisstadt Bergheim

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes können beispielsweise Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude, zur Zulässigkeit von Nebenanlagen (z.B. Garagen, Stellplätze usw.) sowie zur Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen enthalten. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf.
Ferner sind nach der Landesbauordnung Festsetzungen, z.B. für die Gestaltung baulicher Anlagen, zulässig. Die Stadt kann hierfür auch eine gesonderte Satzung (Gestaltungssatzung) erlassen.

1.3 Gestaltungssatzung

Die Landesbauordnung von Nordrhein-Westfalen ermöglicht es, örtliche Bauvorschriften als Satzung zu erlassen. Die Aufstellung einer Gestaltungssatzung kann somit parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Die Gestaltungssatzung enthält im Wesentlichen Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Gebäudes (Fassade, Dachform, Dachneigung, Firstrichtung), der Gestaltung der unbebauten Flächen und Grundstückseinfriedungen.

Als Bauinteressent ist es wichtig, sich vorab bei der Stadt über den Inhalt eines möglichen Bebauungsplanes und falls vorhanden einer Gestaltungssatzung zu informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen und Vorschriften mit den eigenen Bauabsichten decken. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der zuständigen Abteilung der Stadt Bergheim erläutern Ihnen selbstverständlich gerne die Festsetzungen, die der Plan für das jeweilige Grundstück trifft.

Ihr Ansprechpartner:

Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt und Städtische Betriebe
Abteilungsleiter Planung, Erschließung und Umwelt
Joachim Heidemann
Tel: 0 22 71 / 89-635

2. Was ist beim Planen zu beachten?

Übersicht der Stadt Bergheim

2.I. Kauf oder Bau eines Hauses?

Der erste Entschluss der getroffen werden muss, ist die Überlegung, ob man sich ein gebrauchtes Haus kaufen soll, welches unter Umständen billiger sein kann oder das ersehnte Traumhaus von einem Bauträger bauen lassen soll? Der Vorteil des individuellen Hausbaus durch einen Bauträger besteht insbesondere darin, dass die Firmen meist mehrere Häuser gleichzeitig bauen, und daher günstigere Konditionen erhalten, wodurch das Haus insgesamt billiger werden kann. Pfiffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung das ein oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das »Selberbauen« ebenfalls günstiger werden und eine individuelle Raumaufteilung kann beim Bau Ihres Hauses verwirklicht werden. Bei bestehenden Gebäuden hingegen müssen Sie die Aufteilung der Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist. Ein Haus selbst zu bauen dauert erfahrungsgemäß länger. Diese Verzögerung bis zur Fertigstellung kann Sie viel Zeit und vor allem Geld kosten. Ausschlaggebend für die Kaufentscheidung ist oftmals die schöne Lage des Objektes. Insbesondere in Großstädten wird diese jedoch zunehmend seltener.

2. Was ist beim Planen zu beachten?

2.2. Kauf eines Altbaus oder eines Neubaus?
Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft schnell überfordern können. In Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, können Modernisierungs und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern staatlich gefördert werden. Das ist möglich, wenn der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann und die Maßnahmen sich aus finanziellen Gründen nicht lohnen.

Checkliste zur Planungsphase
- Kauf

oder
- Bau
- Altbau

oder
- Neubau
- Eigentumswohnung

oder
- Haus

Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen und günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung können meist steuerlich abgesetzt werden.

2.3. Eigentumswohnung oder Hauskauf?
Die Entscheidung zwischen Haus- oder Wohnungskauf ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, denkt hierbei jedoch meist an ein Haus. Jede Entscheidung hat ihre Vor- und Nachteile. So sind Eigentumswohnungen von den Kosten her günstiger als freistehende Häuser. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung.

In Ihrem 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 Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft und die eigene Garage bietet Platz für Fahrräder und das Motorrad.

Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden erworben. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Das ist regional sehr unterschiedlich. Es gibt Bauweisen, die bei Hauseigentum niedrigere Baukosten/m^2 Wohnfläche ausweisen als bei Eigentumswohnungen. Die zentralere Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie individuell für sich selbst treffen.

Wir planen und bauen für Sie ... Sprechen Sie mit uns!

ORTH

HOCH- und INGENIEURBAU
HUBERT ORTH, Dipl.-Ing., BDB

Niederaußem, Holtroper Str. 2, 50129 Bergheim, Tel.: 0 22 71/5 21 11, Fax: 0 22 71/5 57 24
E-Mail: HubertOrth@t-online.de, www.orth-bau.de

3. Das Baugrundstück

3.1. Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Ein geeignetes Grundstück zu beschaffen erfordert Zeit und eine Portion Glück. Angebote auf dem freien Markt erfolgen gewöhnlich über Zeitungsannoncen oder Immobilienmakler. Aber auch Anfragen bei der Stadt oder gemeinnützigen Institutionen können zum Ziel führen.

3.2. Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundsätzlich sollte sich der Käufer zunächst bei der zuständigen Genehmigungsbehörde, in der Regel ist das die Stadt, bei kleineren Gemeinden kann diese Funktion aber auch vom Kreis ausgeübt werden, erkundigen, ob es sich auch tatsächlich um ein Baugrundstück handelt. Voraussetzung für eine Bebaubarkeit ist eine gesicherte Erschließung. Damit ist nicht allein die Erreichbarkeit des Grundstücks auf einer ausgebauten Straße gemeint, auch die Ver- und Entsorgung des Grundstücks muss gewährleistet sein.

Als nächstes ist zu prüfen, in wieweit Baurechte bestehen und das geplante Vorhaben im Einklang mit diesen Rechten steht. Ein Bauvorhaben ist zulässig wenn es im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt und dessen Festsetzungen (Vorschriften) einhält.

Unter bestimmten vom Gesetzgeber festgelegten Voraussetzungen kann eine Bebauung auch dann möglich sein, wenn sich der Bebauungsplan noch im Aufstellungsverfahren befindet.

oder wenn er innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Bei Vorhaben im Außenbereich muss es sich um ein sogenanntes „privilegiertes“ Vorhaben handeln. Die Voraussetzungen dazu sind im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt und für den „normalen“ Bauherren in den seltensten Fällen zutreffend. Die Beurteilung ob Innen- oder Außenbereich unterliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Mehr zu diesem Thema finden Sie im Kapitel 4 „Das Baurecht“.

Prüfliste für den Grundstückskauf

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

Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Die Bauaufsicht gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Plazierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) – aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein, der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt.

Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes *(s. Kapitel 1 – 1.2 Bebauungsplan)* werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt.Steht der ursprüngliche Grundstückszuschnitt einer Bebauung entgegen, so besteht die Möglichkeit, die Grundstücksverhältnisse im Rahmen einer Baulandumlegung zu ordnen.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist in der Bergheimer Stadtverwaltung eingerichtet.

3.3. Grundstückserwerb

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

die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, welche die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Stadtverwaltung, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.
Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe eine Autobahn, Industrieanlagen, Müllverbrennung oder ein Flughafen geplant sind.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten. 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 an den rentenberechtigten Verkäufer zu zahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

Grundstückswerte
Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Kreisen, kreisfreien Städten und großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort 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.

3.4. Nebenkosten
Beim Grundstückskauf fallen neben den Grundstückskosten zusätzlich noch Nebenkosten an. Hierzu zählt die Grunderwerbsteuer (3,5 % vom Kaufpreis) und die Notariats- und Grundbuchkosten (bis zu 2 % vom Kaufpreis).

3.4.1. Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträge
Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder entstehen aufgrund der Teilung eines vorhandenen größeren Grundstücks mehrere kleinere Bauplätze, so müssen Sie unter Umständen Kosten für Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge in Ihrer Finanzplanung berücksichtigen. Die Abteilung Tiefbau, Verkehr und Erschließung der Stadt Bergheim informiert Sie hierüber auf Anfrage. Auch wenn Ihr Grundstück bereits an einer Straße liegt, so können dennoch Beiträge für die Erschließung sowie den Kanalanschluss anfallen.
Der Erschließungsbeitrag richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten für die Herstellung der Straße. 90 % der Kosten tragen die Anlieger, die Stadt übernimmt einen 10 %igen Anteil. Maßgeblich für den Ausbau einer Straße ist die planungsrechtliche Grundlage durch den Bebauungsplan. Die Kosten der Herstellung der Straße richten sich nach den technischen und planungsrechtlichen Erfordernissen. Soweit die Stadt die Straße selbst herstellt, werden die Arbeiten ausgeschrieben und an eine Fachfirma vergeben. Nach der Fertigstellung der Straße wird die Beitragshöhe durch die Stadt ermittelt und durch Beitragsbescheide von den Anliegern geltend gemacht. Wenn Sie ein Grundstück von einem Bauträger erwerben, wird in der Regel der Erschließungsbeitrag bereits im Grundstückskaufpreis enthalten sein. Darüber hinaus erhebt die Stadt einen einmaligen Kanalanschlussbeitrag für den Vorteil, ein Grundstück an die öffentliche Entwässerungsanlage anschließen zu können. Die Höhe richtet sich nach der jeweils geltenden Anschlussbeitragssatzung. Maßgeblich für die Ermittlung der Höhe des Beitrages ist die Grundstücksfläche, ggf. um einen Zuschlag für eine zwei oder mehrgeschossige Bebauungsmöglichkeit erhöht.

3.4.2. Notarkosten
Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,0 % und 1,5 % des Kaufpreises. Die Gebühren werden von dem im Vertrag genannten Kaufpreis berechnet.

3.4.3. Grunderwerbsteuer
Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet und beträgt grundsätzlich 3,5 % des Kaufpreises.
Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt angefordert.

3. Das Baugrundstück

Die Grunderwerbsteuer wird, soweit das Gebäude im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt.
Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 300.000,– Euro werden demnach 10.500,– Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

3.4.4. 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 3 % bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren bei der Stadt an. Die Höhe können Sie bei der zuständigen Bauaufsicht erfragen.

3.5 Bauvorhaben und Baumschutz

Auf Ihrem zu bebauenden Grundstück befinden sich geschützte Bäume? Hier erfahren Sie, was Sie beachten müssen, wenn Sie für den Bau eines Hauses einen Baum fällen müssen.
Die Baumschutzsatzung und das zugehörigen Antragsformular stehen auf der Webseite der Stadt Bergheim zum Download bereit: www.bergheim.de, Stichwort: Baumschutz

In Kürze:

Reichen sie mit dem Bauantrag bzw. bei der Stadt die notwendigen Unterlagen ein:

- Lageplan mit der Darstellung der geschützten Bäume
- Antrag auf eine Ausnahme von den Bestimmungen der Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bergheim stellt für die im Zusammenhang bebauten Stadtgebiete und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen Laubbäume, Obstbäume und Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sowie Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 150 cm (gemessen 100 cm über dem Erdboden) unter Schutz. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Geschützt sind darüber hinaus Bäume, die auf Grund von Festsetzungen eines Bebauungsplans zu erhalten sind. Das Fällen solcher Bäume bedarf einer Genehmigung durch die Stadt Bergheim. Nicht unter die Satzung fallen Birken, raschwüchsige Hybridpappeln und Obstbäume im Erwerbsanbau.

Ziel einer Baumschutzsatzung ist die Erhaltung und Pflege eines artenreichen Baumbestandes. Dieser sichert einen funktionsfähigen Naturhaushalt und Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt. Bäume leisten einen wesentlichen Beitrag zum örtlichen Klima, beleben und gliedern das Orts- und Landschaftsbild.
Sind in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen durch die Satzung der Stadt Bergheim geschützte Bäume betroffen, so ist im bauaufsichtlichen Genehmigungs- verfahren ein Antrag auf Erlaubnis der Beseitigung mit dem Bauantrag einzureichen. Im einem Lageplan sind die auf dem Baugrundstück vorhandenen Bäume und die von der Baumaßnahme auf Nachbargrundstücken betroffenen Bäume einzutragen. Darzustellen sind die Standorte, nach Möglichkeit die Baumarten, der Kronendurchmesser und der Stammumfang in 1 Meter Höhe über dem Erdboden.
Wird ein Bauvorhaben im Freistellungsverfahren durchgeführt, so ist der Antrag auf Erlaubnis der Beseitigung von Bäumen vom Architekten oder Bauherrn an die Stadt Bergheim, 6.2 Planung, Erschließung und Umwelt, zu richten. Im Freistellungsverfahren ergeht die Entscheidung über den Antrag gemäß Baumschutzsatzung unabhängig von baubehördlichen Entscheidungen und Freistellungen.

Ihr Absprechpartner:

Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt und
Städtische Betriebe
Abteilung Umwelt und Grünplanungen
Andreas Beyerle
Tel: 0 22 71 / 89-654

Weck

4. Die Baugenehmigung

Genehmigungspflicht
Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
Für Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauugsplanes kann die Bearbeitung des Bauantrages in der Genehmigungsfreistellung beantragt werden, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschießung gesichert ist.

Das bedeutet, dass zwar ein Bauantrag einzureichen ist, jedoch keine Baugenehmigung erteilt wird. Ebenso werden keine Abnahmen durchgeführt. Für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sind der Bauherr bzw. die am Bau Beteiligten verantwortlich.
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.
Eine Bauvoranfrage an die Bauaufsicht beseitigt bestehende Zweifel über die Zulässigkeit einer Baumaßnahme.

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.

Es empfiehlt sich für Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

4.1. Voraussetzungen und Pflichten

Bauvoranfrage
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 und Bauentwurfsskizze
Diese Unterlagen müssen mindestens zweifach bei der Bauaufsicht eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Die Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid können die Höhe der vollen Baugenehmigungsgebühr erreichen, je nach Größe und Verwaltungsaufwand. Sie werden teilweise auf die spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Der Vorbescheid ist zwei Jahre gültig.

4.2. Der Bauantrag

Dem Bauantrag (Formulare liegen bei der Bauaufsicht bereit) auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen folgende Unterlagen beigefügt werden:

- Lageplan
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- Bauzahlen

Baugenehmigung
Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab:
Der Bauantrag wird bei der Bauaufsicht mit einem Aktenzeichen versehen und auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften vorgeprüft. Sollten Unterlagen fehlen, was leider allzu häufig der Fall ist, ruht der Antrag bis zum Eingang der nachzureichenden Papiere.

Sind bei der Vorprüfung keine Mängel aufgetaucht bzw. die fehlenden Unterlagen inzwischen eingegangen, werden bei Bedarf die Stellungnahmen folgender Abteilungen eingeholt:

- Bauaufsicht
- Planung, Erschließung und Umwelt
- Bodenmanagement
- Stadtwerke GmbH

Bei bestimmten Bauvorhaben sind darüber hinaus noch andere Institutionen zu hören, z. B. das Staatliche Umweltamt und das Staatl. Amt für Arbeitsschutz wegen gewerblicher Fragen, die Untere Wasserbehörde zu wasserrechtlichen Problemen und wegen der Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück selbst, die Brandschutzdienststelle wegen des vorbeugenden Brandschutzes, Landesstraßenbaubehörde zu eventuellen Kollisionen des Bauvorhabens mit geplanten Landes oder Bundesstraßen, die untere

4. Die Baugenehmigung

Landespflegebehörde wegen des Landschaftsschutzes oder die Denkmalschutz und -pflegebehörden zum Thema „Denkmalschutz". Darüber hinaus ist in manchen Fällen eine Prüfung der Statik durch besonders autorisierte Ingenieurbüros erforderlich.
Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst die Bauaufsicht diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung.

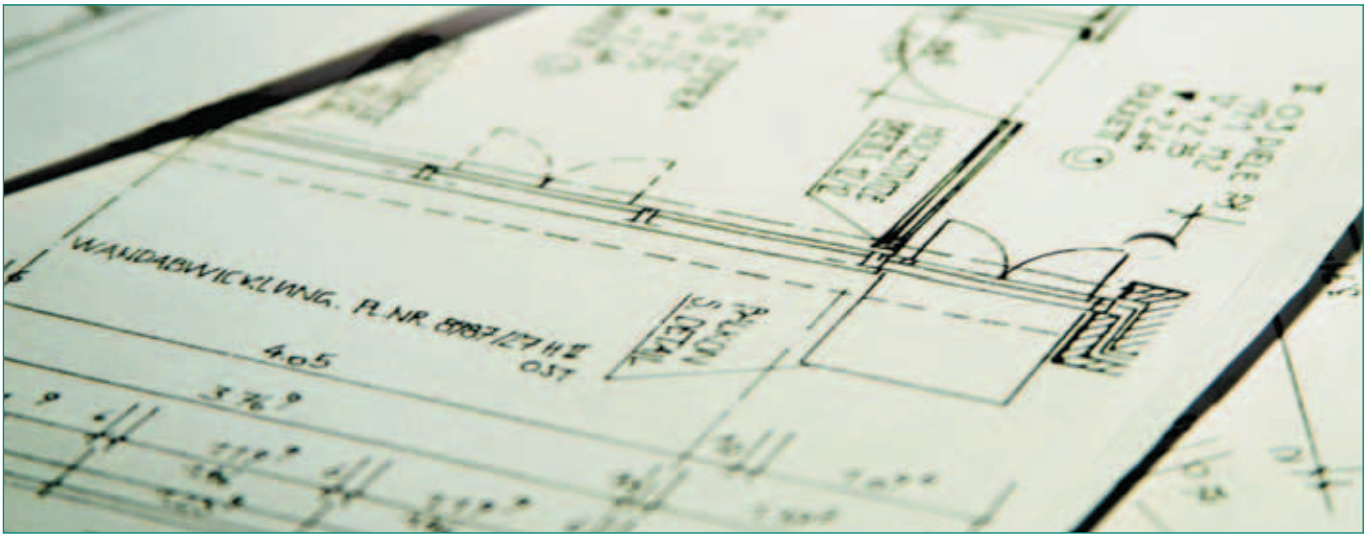
Teilbaugenehmigung
Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs begonnen werden. Liegt der Bauaufsicht ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist die Standsicherheit nachgewiesen, so kann unter 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 der im landesspezifischen Bauordnungsrecht festgelegten Anzahl von Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils um ein Jahr verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig, die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist rückwirkend möglich. In diesem Fall müssen die Genehmigungsvoraussetzungen neu überprüft werden.

Baugenehmigungsgebühren
Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das jeweilige Bundesland festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages.

Checkliste für Ihren Bauantrag:
- Bauantrag schriftlich in zweifacher Ausfertigung an die Bauaufsicht der Stadt mit:
- Lageplan mind. im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten mit entsprechender Vermaßung
- Baubeschreibung
- Nachprüfbare Berechnung der bebauten Fläche
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Rohbau und Gesamtbaukosten
- umbauter Raum in Kubikmeter

5. Das Baurecht



- Wohnflächenberechnung
- Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsplan
- Lage der PKW-Stellplätze
- Nachweis der Standsicherheit (Statik) mit Unterschrift (Haftungsübernahme) durch einen Fachingenieur
- Wärme und Schalldämmung Stand: April 2001

Ablauf eines Freistellungsverfahrens

(Ein Freistellungsverfahren ist nur möglich bei Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe im Bereich eines Bebauungsplanes)

- Eingang des Bauantrags
- Prüfung der Erschließung
- Prüfung der Bauvorlagen in planungsrechtlicher Hinsicht Mitteilung an Antragssteller(in) innerhalb von 4 Wochen nach Antragseingang, dass kein Genehmigungsverfahren erforderlich ist
- Mitteilung an Antragssteller(in), dass ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren erforderlich ist
- Baubeginn spätestens 4 Wochen nach Antragseingang (keine Rohbau- und Schlussabnahme im Freistellungsverfahren)

Ablauf eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens

1. Eingang des Bauantrags
2. Vollständigkeitsprüfung evtl. Anforderung fehlender Unterlagen bei schwerwiegenden Mängeln Zurückweisung des Antrags
3. Evtl. Beteiligung anderer Fachbehörden
4. Prüfung des Bauantrags in planungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht
5. Erteilung der Baugenehmigung oder Ablehnung des Bauantrags: Positive Prüfung Negative Prüfung

Das Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, 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.

5.1. Zum Aufbau des Planungsrechtes

Das Planungsrecht besteht aus einem mehrstufigen System, das von der Bundes- über die Landes- bis hin zur kommunalen Ebene abgestuft ist. Bundeseinheitliche Regelungen befinden sich im Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG). Gesetzliche Bestimmungen auf Landesebene sind in der Landesbauordnung (BauONRW) enthalten.

Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Erlassen und Ausführungsbestimmungen. Für den zukünftigen Bauherren ist vorrangig das örtliche Baurecht von Interesse. Unterschieden wird in

A) vorbereitende Bauleitplanung und
B) verbindliche Bauleitplanung

5. Das Baurecht

Zur vorbereitenden Bauleitplanung gehört der Flächennutzungsplan der Stadt. In ihm wird in Grundzügen die beabsichtigte zukünftige Art der Bodennutzung dargestellt. Z. B. als Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M), Gewerbefläche (GE) usw. Er kann an eine geänderte städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Dazu bedarf es eines im Baugesetzbuch festgelegten förmlichen Verfahrens. Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5.2. Der Bebauungsplan

Vom Gesetzgeber ist die Gemeinde (Stadt) gehalten Bauleitpläne (Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind bestimmte Belange besonders zu berücksichtigen, z. B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, aber auch die Gestaltung des Ortsbildes und die Belange des Umweltschutzes und erneuerbarer Energien sich zu beachten. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes. In dem anschließenden formal genau festgelegten Aufstellungsverfahren hat der Bürger zweimal die Möglichkeit, Äußerungen und Anregungen vorzubringen. Die zuständigen Fachausschüsse bzw. der Rat der Stadt wägen diese Stellungnahmen ab und beschließen am Ende des Verfahrens den Bebauungsplan als Satzung. Mit der öffentlichen Bekanntmachung in der örtlichen Presse, ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

5.3. Was steht in einem Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan kann aus drei Teilen bestehen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Gestalterische Festsetzungen

Achtung: Gestalterische Festsetzungen können auch in einer gesonderten Gestaltungssatzung vorliegen. Die Vorschriften und Regelungen eines Bebauungsplanes nennt man in der Fachsprache „Festsetzungen“.

Zu A:

Die Planzeichnung gibt u. a. Auskunft über

- Art der zulässigen baulichen Nutzung z. B. reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE) usw.
- das zulässige Maß der baulichen Nutzung z. B. durch Angabe der Grund- und/oder Geschossflächenzahl (eine Grundflächenzahl von 0,4 schreibt z. B. vor, dass maximal 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden darf) und der zulässigen Geschossigkeit
- die Bauweise (z. B. offen oder geschlossen), die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Zu B:

Die Textlichen Festsetzungen können u. a. Aussagen enthalten über:

- die Zulässigkeit von Nutzungen
- zulässige First- oder Traufhöhen
- die Zulässigkeit von Nebenanlagen, z. B. von Garagen, Ställen usw.
- Bestimmungen über die maximale Anzahl der zulässigen Wohnungen
- Angaben über die Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche

Zu C:

Sofern eine Gestaltungssatzung vorhanden ist kann diese Teil des Bebauungsplanes sein oder aber als eigenständige Satzung vorliegen. Die Gestaltungssatzung kann Regelungen enthalten

- zu Fassaden, Dächer, Firsthöhen, Einfriedigungen, Gestaltung der Vorgärten usw.

Die hier angeführten Festsetzungen sind nur beispielhaft. Häufig enthält ein Bebauungsplan eine Vielzahl von Regelungen. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung wird man Ihnen in den zuständigen Abteilungen

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z. B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Bebauungsplan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu 50.000– Euro geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Ver-Gehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird in bestimmenden Fällen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

Azzabau

Bauunternehmung
Meisterbetrieb

- Rohbau
- Ausbau
- Sanierung
- Schlüsselfertigbau

Inhaber: Fouad Azza · Neusser Straße 38 · 50126 Bergheim
Tel.: 0 22 71 - 56 71 12 · Fax: 0 22 71 - 56 71 13 · Mobil: 01 72 - 9 34 64 84

GLOBAL FINANZ

René Grotjahn, CFP

Josef-Thüner-Straße 25 · 50126 Bergheim
Tel. (0 22 71) 9 84 78 20 · Fax (0 22 71) 9 84 78 50

DIAGNOSE · BERATUNG · LÖSUNG

Bergheim-Zieverich

Grundstücke für freistehende EFH ab 400 m² und Doppelhäuser ab 250 m², voll erschlossen, z.B.: 468 m² für 81.900 € o. 701 m² für 120.572 € zu verkaufen.

Info: **ROS** PROJEKT

GESELLSCHAFT FÜR BAULANDENTWICKLUNG MBH

Rolshover Straße 45 · 51143 Köln
☎ 02 21-98 93 16-0 oder
www.ros-projektentwicklung.de

DR. TILLMANNS & PARTNER GMBH
Ingenieurbüro

- **Boden und Grundwasser**
- **Bewertung und Sanierung von Altlasten**
- **Rückbaukonzepte und Flächenrecycling**
- **Abfallwirtschaft – Umwelttechnik**
- **Deponie- und Geotechnik**
- **Baugrunduntersuchung – Gründungsberatung**
- **Versickerung von Niederschlagswasser**

Kopernikusstraße 5, 50126 Bergheim, Tel.: 0 22 71/8 01-0, Fax: 8 01-1 08
E-Mail: Dr. Tillmanns@t-online.de, Internet: www.dr-tillmanns-und-partner.de

Bauelemente Erhard Holtz GmbH

Beratung und Verkauf von: Fenster, Türen, Vordächer, Tore, Gitter, Überdachungen in Alu, Holz oder Kunststoff

50126 Bergheim
Lechenicher Straße 24a

Tel.: 0 22 71 - 6 31 58
Fax: 0 22 71 - 6 65 83

ZILT Ingenieure GmbH
Technische Gebäudeausrüstung

Projektmanagement
Sanitärtechnik
Techn. Brandschutz
Heizungstechnik
PLANEN
BERATEN
ÜBERWACHEN
Kältetechnik
Raumlufttechnik
Nachrichtentechnik
Elektrotechnik
Regelungstechnik

St.-Michael-Straße 8
50129 Bergheim-Hüchelhoven
Tel.: 02183 / 41 33 76
Fax: 02183 / 41 33 79
email: Post@zilt.de
http://www.zilt.de

6. Wer macht was? Wieviel kostet es?

6.1. Der Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustande kommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler (3-6 %).

6.2. Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen können, 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 anstehenden Aufgaben und Anforderungen die beim Hausbau zu beachten sind besteht die Gefahr, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert.
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. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einemArchitekten oftmals günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Kosten einsparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen Architekten?

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

Bei einem unverbindlichen Gespräch mit einem ortsansässigen Architekten kann man sich dessen Arbeiten zeigen lassen.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Der Bauherr sollte sich darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann. Eine schriftliche vertragliche Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und den Architekten sollte vor der Aufnahme von Leistungen des Architekten erfolgen. Der erste Schritt zu einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architket alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt.

Im der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an, welche Ihre bisher geäußerten Wünsche, die Raumgestaltung, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung enthalten. In dieser Phase sind auch die erforderlichen Fachplaner wie z. B. für die Haustechnik, Tragwerksplanung, Bodengutachter, Vermesser einzuschalten und zu beauftragen. Sobald die Partner des Architekten sich Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen.

Wer bzw. was kostet wieviel?

- **Immobilienmakler**

3,48 % = 3 % + MWST

- **Architekt**

Berechnung nach der »HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure«, das sind 7-10 % der reinen Baukosten (ohne Grundstück und Nebenkosten)

- **Bank**

bis zu 2 % Provision der Kreditsumme und Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene m Kredite

- **Notar**

2 % der notariellen Kaufsumme Grunderwerbsteuer
3,5 % der notariellen Kaufsumme

- **Handwerker**

Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung (aktuelle Stundensätze von € 50,– bis € 150,–)

6. Wer macht was? Wieviel kostet es?

Planungsablauf
Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt mit der Entwurfsplanung beginnen.
Alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet.

Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Entwurfsplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten.

Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Bauabnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

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

Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60 % des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges. Das bedeutet, dass dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muss. Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20 % bis 40 % des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Am sichersten ist die Finanzierung, wenn Sie ca. 20 % Eigenkapital besitzen.

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

LA CITTÀ STADTPLANUNG
Dipl.-Ing. Architekt
und Stadtplaner
Heinrich Schneider
AK NRW
Bethlehemer Straße 10a · Rathauspassage · 50126 Bergheim
Telefon (0 22 71) 49 79 17 - 18 · Telefax (0 22 71) 49 79 19

Dipl.-Ing. Josef Vogt
Beratender Ingenieur
Bodengutachten
Hydrogeologische Gutachten
Altlastengutachten
Bergschadensgutachten
50181 Bedburg-Altkaster
Büro: Hauptstraße 3b
privat: Kirchstraße 38
Fon: 02272 / 38 86
Fax: 02272 / 73 30
info@boden-vogt.de
http://www.boden-vogt.de

6. Wer macht was? Wieviel kostet es?

6.5. Der Handwerker

Was ist VOB?

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gelten die Regelungen des Bürgerliches Gesetzbuchs (BGB). 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, wenn nicht anders vereinbart, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist eine längere Gewährleistung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden z. B. durch Feuchtigkeitseinwirkung oftmals erst nach einigen Jahren auftreten.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig.

Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen.

Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu 50.000,– DM wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft hat.

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.

L. Fischer
Dachdecker & Bauklempner
Meisterbetrieb

Tel.: 0 22 71/56 72 26
Fax: 0 22 71/56 72 27
Mobil: 01 79/9 71 71 68

▲ Steildach ▲ Flachdach ▲ Fassade
▲ Reparaturservice

Römerstraße 129c · 50127 Bergheim
fischer-dachtechnik@netcologne.de
www.fischerdachtechnik.de

Georg Ernst
STUCKATEURMEISTER

Innen- und Außenputze
exclusive Stuckarbeiten
Wärmedämmsysteme

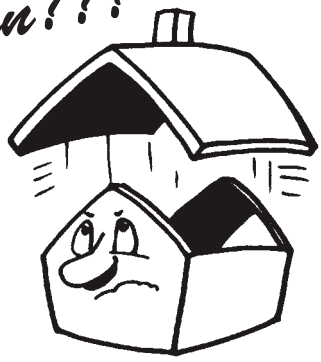
Pliesmühlenstraße 16
50127 Bergheim
Telefon: 0 22 71 / 9 48 57
Telefax: 0 22 71 / 9 12 10
E-Mail: Georg_Ernst@t-online.de

JOSEF HERGET GmbH
ESTRICH · BODENBELAG
PARKETT · BESCHICHTUNG

HERGET ESTRICH BELAG
MEISTERBETRIEB
seit 1937

Gewerbepark Glessen
Ludwig-Erhard-Straße 12
50129 Bergheim
Telefon: 0 22 38 / 94 26 47
Telefax: 0 22 38 / 94 26 49
e-Mail: Josef.Herget@t-online.de
Internet: www.Josef-Herget.de

Haben Sie einen Dachschaden???



Wir haben die Lösung!

Wir führen sämtliche Dachdecker- und Klempnerarbeiten aus. Rufen Sie uns an!

Ferdinand Meusch
Dachdeckermeisterbetrieb
Inh. M. Meissner e.K.

Köln-Aachener Straße 193
50127 Bergheim-Ichendorf
Telefon: 0 22 71/9 49 82
Telefax: 0 22 71/9 22 71
E-Mail: dachdecker-meusch.de

BREUER&WASEL
SCHWERLASTLOGISTIK·TURMDREHKRANE

- modernste Technik
- Engineering
- langjährige Erfahrung

Hauptsitz Bergheim
Walter-Gropius-Str. 1
50126 Bergheim
Tel.: 02271/465-0
Fax: 02271/465-120

NL Hürth/Köln
Villenstraße
50354 Hürth/Köln
Tel.: 02233/204-0
Fax: 02233/204-250

NL Düsseldorf
Am Trippelsberg 105
40589 Düsseldorf
Tel.: 0211/77 92 57-0
Fax: 0211/77 92 57-54

NL Duisburg
Beecker Straße 11
47166 Duisburg
Tel.: 0203/99544-0
Fax: 0203/99544-17

NL Berlin
Industriestraße 12-14
15366 Dahlwitz
Tel.: 03342/377-150
Fax: 03342/377-159

Internet
www.breuer-wasel.de
Mail-Adresse
mail@breuer-wasel.de

Die Bauausführung

7.1. Rechte und Pflichten des Bauherren

Bauausführung
Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen.

Der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung ist der Bauaufsicht jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigefügt. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondererlaubnis der Bauaufsicht der Stadt eingeholt werden.

7.2. Baubiologisch Bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar und wird sich auch zukünftig weiter fortsetzen. Die Gesund- heitsgefährdung 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:

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

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und 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 und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

Glas
Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten. Hierbei ist jedoch auf den sommerlichen Wärmeschutz zu achten, d.h. die Möglichkeit der Überhitzung der Räume. Dafür müssen entsprechende Sonnenschutzvorrichtungen installiert werden.
Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen lässt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens.

Damit lässt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen. Wärmedämmung und Speicherung Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, und der Einsatz alternativer Techniken helfen den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren lässt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, dass er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

Energiesparen
Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80 % des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt.

Sparmaßnahmen
in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Streng

E. und J. RIDKY Dipl.-Ing.

ö. b. u. allgemein gerichtlich beeidet
und zertifiziert für

- Kostenkontrolle
- Beratung
- Planung
- Bauleitung
- Gutachten
- Garten- und Landschaftsbau
- Aufwuchsbewertung
- Baumchirurgie
- Sportstättenbau

RIDKY
Dipl.-Ing. AKNW
Oppenstraße 3 · 50181 Bedburg
Tel. 0 22 72/90 00 80 · Fax 0 22 72/8 33 67 · Mobil 01 71/6 11 45 97

Wählen Sie den richtigen Schornstein!

Einen Zug für den Heizungskessel…

…und einen Zug fürs Kaminfeuer!

ISOMIT®
Schornsteine

- Wir beraten Sie
- Wir planen für Sie
- Wir bauen für Sie

LENZ + DÖRRENBERG
Max-Planck-Straße 28
50858 Köln (Marsdorf)
Tel. 0 22 34/18 51-0 · Fax 0 22 34/18 51-33
www.ld-koeln.de

über 30 Jahre
Hans Schiffer GmbH

Geschäftsführer: Hans Joachim Schiffer

- Putz, Stuck,
- Akustik,
- Trockenausbau,
- Kellersanierung

Wiedenaustraße 9
50127 Bergheim - Ahe
Tel. 02271 - 980167
Fax 02271 - 9899191
E-Mail: hans-schiffer-gmbh@online.de

Wir sind für Sie da!

Wärme-Luft-Klimatechnik GmbH

Ihr Partner für:

-WÄRME-, LUFT-, KLIMAANLAGEN

-BE- UND ENTLÜFTUNGSANLAGEN

-KÄLTESYSTEME - ABSAUGANLAGEN

Unser Selbstverständnis ist kurz und klar definiert: Optimale Planung und einwandfreie Arbeit mit einem dynamischen Team ***engagierter Fachkräfte*** zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis.

THK

Tel.: (02271) 7506-0
Mobil: 0172/ 2464106
Fax: (02271) 7506-31
Voltastr. 30, 50129
Bergheim-Niederaußem
THK@THK-Klima.de

Wir steigen Ihnen gern auf's Dach

Bedachungstechnik
DI GIORGI
Dachdeckermeister

Fliestedener Straße 21
50129 Bergheim-Büsdorf
Tel. 0 22 38 – 92 29 46
Fax 0 22 38 – 1 57 99

7. Die Bauausführung

genommen müssten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein. Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes!

Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld.
Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist die Messzahl >0 zeigt sie einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd.

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

Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten und Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten ihres jeweiligen Energieverbrauches sein kann. Nach der Verschärfung der Grenzwerte für Abgasverluste sind einige Altanlagen nicht mehr erlaubt.

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 möglichst all ihre Wünsche im neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher liebgewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. 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:

- So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial,

7. Die Bauausführung

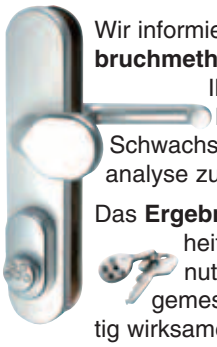
sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.

- 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 Dämmerung der Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.
- Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
- Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exclusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
- Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
- Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel des

ISOLIERTECHNIK • DÄMMSTOFFE
Dietmar Orlowski
Meisterbetrieb für
• Wärmeschutz
• Kälteschutz
• Schallschutz
• Brandschutz
• Blecharbeiten
Sterntalerweg 14
50127 Bergheim
Telefon 0 22 71 / 9 40 26
Telefax 0 22 71 / 79 93 98
Mobil 01 71 / 2 60 11 43
E-Mail: dietmarorlowski@t-online.de

IMMEKUS
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BERGBAUSCHÄDEN
Charlottenhofstraße 9
50126 Bergheim
Tel. (0 22 71) 75 81 03
Fax (0 22 71) 75 81 04
www.immekus.de

Europas führender Fachbetrieb im Bereich **Sicherheits- und Aufsperrtechnik** mit 20-jähriger Erfahrung berät kompetent und unabhängig.



Wir informieren Sie über **Einbruchmethoden** und bieten Ihnen eine **Sicherheitsberatung** mit Schwachstellen- und Risikoanalyse zur Abwehr an.

Das **Ergebnis** unserer Sicherheitsberatung ist eine nutzenorientierte, angemessene und nachhaltig wirksame **Sicherheit**.

WENDT
Sicherheits- u. Aufsperrtechnik

A. Wendt GmbH
Sicherheits- und Aufsperrtechnik
Sonnenhang 17
D-50127 Bergheim
Telefon: (0 22 71) 79 997-0
Telefax: (0 22 71) 9 20 59
www.zieh-fix.com

- Sicherheitsberatung und Sicherheitsanalysen für mechanische Einbruchshemmung in privaten und gewerblichen Objekten
- Beratung von Haus- und Wohnungseigentümer, Architekten und Bauherren
- Schließanlagen: Konzeption, Erstellung von Schließplänen, Einbau
- Wir bilden aus: Polizei, Feuerwehr, Schlüsseldienste, Hausverwaltungen

7. Die Bauausführung

Grundstücks. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, dass Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

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

7.4. Wie sichere ich mein Eigenheim?

Wer viel Zeit und Geld investiert hat, um sein Eigenheim zu verwirklichen, möchte nicht, dass dieses zerstört wird. Schon mit wenig Aufwand lässt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

- Licht am und im Haus

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus. Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden. Allerdings lösen auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung aus. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.

- Rolläden

Bauen Sie Rolläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie absperrbar, so können sie von außen nicht hochgeschoben werden und bieten in fest verankerten Führungsschienen eine hohe Sicherheit.

- Gitter

Mindestens 8 mm Durchmesser müssen die Gitterstäbe haben, sollen sie gegen mögliche Einbrecher Schutz bieten. So lassen sich beispielsweise Gästetoiletten, bei denen ein Fenster gekippt sein soll, wirksam schützen. Eingemauerte Gitter bieten die gewünschte Sicherheit. Nachträglich angeschraubte Gitter können wieder abgeschraubt werden.

- Schlösser

Abschließbare Fenstergriffe im ganzen Haus und Kippsicherungen erlauben es, Fenster nachts geöffnet zu lassen. Die Eingangstüre muss ein stabiles Schloss mit einem bündigen Schließzylinder besitzen. Damit nach einem Tritt nicht die ganze Türe zu Bruch geht, soll diese inklusive Rahmen möglichst stabil sein.

- Alarmanlagen

Sie sind ein hochwertiger Schutz vor Einbrechern. Jedoch kosten wirksame Anlagen mehrere tausend Mark und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen dagegen sind für Einbrecher kein Hindernis. Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt.

- Sicherheitsfenster

Sie stellen mit ihren speziellen Beschlagsystem, verstärkten Rahmenprofilen, hinterhakenden Stahlschließteilen, zusätzlich verschraubten Glashalteleisten, abschließbare Fenstergriffen und Antibohrschutz ein erhebliches Hindernis für Einbrecher dar. Zusätzlich kann ein Durchwurf sicherers Sicherheitsglas verwendet werden.

8. Der Bau ist fertig!

8.1. Abnahme des Baus

Mit der Zahlung der letzten Schlußzahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, dass es sich um die Abschlußzahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen. Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOBV-Erträgen 2 Jahre, nach BGB-Verträgen 5Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen. Zur Abnahme und Schlusszahlung siehe Anlage 1 + 2.

8.2. Mängel am Bau! – Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Unternehmer-, Architekten- und Ingenieurleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen. Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muss er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung.

Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

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

Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen.

Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich!

STEEGE & BETON

STEEGE & BETON
Sachverständigenbüro
Auf der Helle 10 · 50127 Bergheim
Fon: 02271-981421 · Fax: 02271-981422
E-Mail: steege.beton@steege.de
Web: www.steege.de

Dipl.-Ing. Ernst-Hartwig Steege
von der IHK zu Köln öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für
Betontechnologie und Betoninstandsetzung

Sachkundiger Planer
für die Instandsetzung von Betonbauwerken und
für die Herstellung von wasserundurchlässigen
Betonbehältern
(z.B. Keller nach dem Prinzip der „weißen Wanne")

Wir beraten Sie gerne!

Besuchen Sie unsere große Ausstellung!

LENZ DÖRRENBERG
Max-Planck-Straße 28
50858 Köln (Marsdorf)

Kamine, Kaminöfen,
Heizkamine, Kachelöfen,
Kaminzubehör, Kaminholz

0 22 34/18 51-0
www.ld-koeln.de

Mo-Fr 8-18 Uhr
Sa 10-14 Uhr

9. Die Baufinanzierung

Der erste Schritt zu den „eigenen vier Wänden“ wird für Sie sein, sich Klarheit über ihre Finanzierung zu verschaffen. Der Bau eines Eigenheims bleibt heute zwar für viele nicht mehr ein unerfüllbarer Wunschtraum; gleichwohl stehen beträchtliche Summen und Risiken auf dem Spiel, die es sehr sorgfältig und umsichtig zu kalkulieren gilt.
Im Wesentlichen geht es dabei um zwei Fragen:

- Mit welchen Gesamtkosten für das Bauvorhaben muss ich rechnen?
- Was habe ich? Oder: Was kann ich finanzieren, welche Belastung kann ich tragen?

Beratung ist extrem wichtig

Es kann und soll nicht Aufgabe dieser Broschüre sein, Ihnen zu diesem Fragenkomplex eine erschöpfende Auskunft zu geben. Vor allem zu den Möglichkeiten der Finanzierung werden Sie Banken, Spar- und Bausparkassen umfassend beraten können.
Auch Kollegen, Bekannt und Verwandte, die bereits Bauerfahrung haben, können Ihnen Hinweise geben.
Wir wollen Ihnen aber einige Anregungen zu drei Punkten geben, bei denen in der Praxis häufig Fehleinschätzungen oder Unklarheiten bestehen:

- Kalkulation der Gesamtkosten und insbesondere der Baunebenkosten
- Lastenberechnung, insbesondere Finanzierungsplan: Welche monatliche Belastung ist für mich tragbar, mit welcher Belastung muss ich rechnen?
- Direkte und indirekte staatliche Wohnungsbauhilfen

Bei der Berechnung der Gesamtkosten eines Bauvorhabens kommt es leider sehr häufig vor, dass einzelne Kosten vergessen oder zu gering geschätzt werden. Man denke nur an die Vielzahl von Sonderwünschen, die sich während der Planung und Bauausführung fast zwangsläufig einstellen. Typisch der Stoßseufzer vieler Bauherren nach Bauvollendung: „Es ist teurer geworden, als ich dachte!“
Naturgemäß sind Bauherren, die einen Generalunternehmer mit der Erstellung eines schlüsselfertigen Hauses beauftragen, hier weniger gefährdet. Aber auch hier kann nur ein sehr sorgfältiges Studium des Vertrages und aller versprochenen Leistungen vor unliebsamen Überraschungen schützen.

Fachmann erstellt Kostenschätzung

Die nebenstehende Aufstellung möglicher Kostenpunkte beim Bau erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann jedoch Ein Hilfsmittel für eine möglichst realistische Schätzung der Gesamtkosten sein. Ein Architekt oder anderer Baufachmann kann Ihnen bei der Kostenschätzung helfen. Leider ist es hiermit noch nicht genug. Zu diesen Baukosten kommen nämlich häufig noch weitere, nicht unerhebliche Unkosten, die schließlich auch bezahlt werden müssen. Denken Sie nur an die Kosten des Umzugs oder an die Aufwendungen für die notwendige neue Einrichtung (Gardinen, Tapeten). Kalkulieren Sie auch hierfür einen ausreichenden Betrag ein.

Baukostenberechnung:	
Grundstückskosten	
Kaufpreis oder Wert	
Kosten für Grunderwerb	
Baukosten	
Wohngebäude mit allen Installationen	
Kücheneinrichtung und Einbaumöbel	
Nebenanlagen (Garage, Carport, Stellplatz)	
Erschließungskosten	
Anschlussbeiträge für	
Kanal und Wasser	
Energieversorgung	
Fernsehempfang	
Herstellungsbeiträge für	
Zufahrt, Gehweg, Straße	
Energieversorgung	
Kanal und Wasser	
Kosten der Außenanlagen	
Einfriedung	
Gartenanlage mit Anpflanzungen	
Abstellplatz für Mülltonnen	
Baunebenkosten/sonstige Kosten	
Kosten für Architekt und Bauingenieur	
Nachfolgekosten	
Zinsen während der Bauzeit	
Geldbeschaffungskosten, Disagio	
Notar, Grundbucheintrag	
Schätzungskosten	
Provisionen	
Gebühren für amtliche Genehmigungen	
Sonstige Kosten (Richtfest, Telefon, usw.)	
Gesamtkosten:	

9. Die Baufinanzierung

Verzicht auf Garage kann lohnen

Andererseits stecken in Ihrer Auflistung der Baunebenkosten auch einzelne Posten, die nicht zwingend erforderlich sind, die zumindest auch noch später nachgeholt werden können. So können Sie z.B. erheblich sparen, wenn Sie anstatt einer Garage zunächst nur einen Stellplatz vorsehen oder wenn Sie die Einfriedigung Ihres Grundstücks zumindest vorerst aufschieben.

Vielleicht können Sie auch auf einen geplanten Kachelofen oder Windergarten verzichten. Soweit dem auch baurechtlich nichts im Weg steht, sollte der knapp kalkulierende Bauherr diesen Spielraum nutzen. Bitte verstehen Sie aber richtig: Wir wollen Ihnen keineswegs Angst vor dem Bauen machen. Im Gegenteil, Sie sollten nur bedenken, dass neben den Grundstücks- und reinen Baukosten noch eine Reihe weiterer Ausgaben auf Sie zukommt, die unter dem Strich eine beträchtliche Summe ausmachen kann.

Erschließungskosten früh klären

Vor allem empfiehlt es sich, dass Sie sich möglichst frühzeitig bei der Gemeinde über die zu erwartenden Erschließungskosten unterrichten. Dabei sollten Sie auch nach etwaigen Planungen für eine Erweiterung oder Verbesserung bestehender Erschließungsanlagen (Straße, Gehsteig) fragen; auch hierfür kann die Gemeinde von Ihnen Beiträge verlangen. Beim zuständigen Versorgungs- unternehmen können Sie außerdem die Höhe der voraussichtlichen Kosten für den Strom-, den Gas- und etwa den Fernwärmeanschluss erfahren.

Finanzierungsplan aufstellen

Nun müssen Sie vor allem folgende Fragen klären:

- Welche Eigenmittel stehen Ihnen zur Verfügung?
- Welche Fremdmittel brauchen Sie noch?
- Welche monatliche Belastung ist für Sie wirtschaftlich noch tragbar und mit welcher konkreten Belastung müssen Sie rechnen?

Bei all diesen Überlegungen sollten Sie vor allem bedenken; Entscheidend ist, dass Sie die zu erwartenden Gesamtkosten durch Eigen- und Fremdmittel bei tragbarer monatlicher Belastung finanzieren können, dass die Rechnung also „unter dem Strich aufgeht".

Feste wirtschaftliche Größen

Von den hier maßgeblichen Daten, Gesamtkosten des Bauvorhabens, Eigenmittel, tragbare und tatsächliche monatliche finanzielle Belastung und Fremdmittel sind nur die Eigenmittel sowie die monatlich tragbare Belastung annähernd feste Größen. Das sind also gewissermaßen Ihre wirtschaftlichen Vorgaben, mit denen Sie den Hausbau angehen. Haben Sie Ihre Eigenmittel sowie Ihre monatliche tragbare Belastung errechnet, beginnt für Sie die eigentliche Kalkulation. Sie müssen sich darum bemühen, die zur Bezahlung Ihrer geschätzten Gesamtkosten noch fehlenden Fremdmittel zu beschaffen. Das Kunststück besteht darin, dass die monatlichen Kosten (Zinsen, Tilgung) sowie die Bewirtschaftungskosten für das neue Haus (Betriebskosten und Instandhaltungskosten) nicht Ihre monatlich tragbare Belastung übersteigen dürfen. Wenn Sie das gesteckte Ziel nicht erreichen, so müssen Sie die Bau- und Kostenplanung Ihren tatsächlichen Finanzierungsmöglichkeiten anpassen. Wichtig ist, dass Sie Ihre Eigenmittel und Eigenleistungen realistisch einschätzen. Überlegen Sie gut, welche Bauarbeiten Sie tatsächlich selbst ausführen können. Vor allem darf dieser Posten im eigenen Interesse des Bauherrn nicht dazu genutzt werden, bestehende Finanzierungslücken zu verschleiern.

Eine der wichtigsten Größen in Ihrem Finanzierungsplan ist auch Ihre monatlich tragbare Belastung, der Betrag also, den Sie jeden Monat für die Finanzierung der Fremdmittel und die Bewirtschaftung Ihres neuen Hauses übrig haben. Sie errechnen den Wert unter Berücksichtigung Ihres monatlichen Einkommens und Ihrer durchschnittlichen monatlichen Ausgaben. Wenn Sie bereits gezielt gespart haben, wird Ihre monatliche Belastung ungefähr der Summe Ihrer bisherigen monatlichen Sparleistungen und der bisher gezahlten Wohnungsmiete entsprechen. Auch hier gilt, dass die monatlich tragbare Belastung nicht zu optimistisch angesetzt werden darf.

Persönliche Leistungsbilanz:	
Einnahmen/monatlich	
Lohn/Gehalt	
Lohn/Gehalt	
Mieteinnahmen	
BAföG/Wohngeld/Sozialhilfe	
Rente	
Kindergeld	
sonstige Einnahmen (Unterstützung durch Familie/Zinsen)	
Nebentätigkeit	
Unterhalt	
Gesamteinnahmen:	

9. Die Baufinanzierung

Ausgaben/monatlich	
bestehende Darlehen/Leasing	
KfZ-Steuer und Versicherung	
sonstige Pkw-Kosten	
Miete	
Nebenkosten	
Gas/Heizöl	
Wasser	
Strom	
Müllabfuhr	
Rundfunk/Fernsehen	
Handy und Telefon	
Pay-TV	
Zeitschriften/Tageszeitung	
Taschengeld	
Sparraten	
Lebensversicherungen	
Unfallversicherungen	
Haftpflichtversicherungen	
Hausratversicherung	
Gebäudeversicherung	
Grundsteuer	
Unterhaltsleistungen	
Gesamtausgaben:	

Berechnung der maximalen Gesamtkosten	
Gesamteinnahmen	
+ ersparte Miete	
– Gesamtausgaben	
= verfügbarer Monatsbetrag	
mögliches Kreditvolumen	
(x 12 x 100) ÷ (Zinssatz in %	
+ Tilgungssatz in Prozent)	
+ Eigenkapital	
Maximale Gesamtkosten:	

Bausparen: So funktioniert es!

Bausparen ist nach wie vor eine einfache und interessante Art, um zu den eigenen vier Wänden zu kommen.

Die Idee des Bausparens ist einfacher als Sie denken: Viele Sparer schließen sich zu einer Gemeinschaft – dem Bausparkollektiv – zusammen, weil sie auf diesem Weg ihre Sparziele schneller erreichen können.

Beachtliche Prämien vom Staat

Zuerst wird das Startkapital aufgebaut. Sie sparen über einen definierten Zeitraum monatlich einen festen Betrag an oder sie zahlen eine größere Summe in einen Bausparvertrag ein. Gleichzeitig sorgen während der Ansparphase attraktive Guthabenzinsen und interessante Prämien vom Staat für eine beachtliche Rendite. Der Bausparvertrag wird zuteilungsreif, wenn sie mindestens 40 Prozent der Bausparsumme angespart und gleichzeitig eine bestimmte Wartezeit erfüllt haben. Dann wird die Bausparsumme ausgezahlt.

Die fehlenden 60 Prozent erhalten Sie als zinsgünstiges Darlehen, das sie in den folgenden Jahren tilgen. Vorteil des Bausparens ist, dass sich Ihre finanzielle Belastung bis zum Schluss nicht verändert. Der über das Bausparen finanzierte Teil macht Sie unabhängig von den Zinsschwankungen des Kapitalmarktes und bringt so Sicherheit in eine Gesamtfinanzierung.

Modell Bausparkassen	**A**	**B**
Einkommensgrenze	bis zu 100 %	bis zu 140 %
Grundpauschale	45.000,- €	20.000,- €
Kinderbonus für jedes Kind	5.000,- €	50.000,- €

Geld für den Vermögensaufbau

Für Beiträge an Bausparkassen wird eine Arbeitnehmersparzulage gewährt. Danach erhalten Bausparer neun Prozent Prämie auf höchstens 470 Euro Sparleistung je Arbeitnehmer, also bis zu 42,30 Euro je Jahr. Diese Förderung ist mit Einkommenshöchstgrenzen verbunden.

Auf Bausparleistungen können Sie auch eine Wohnungsbauprämie nach dem Wohnungsbauprämiengesetz erhalten. Diese beträgt 8,8 Prozent auf die Sparleistung. Die prämienbegünstigten Beträge sind auf 512 Euro bei Alleinstehenden und 1.024 Euro bei Verheirateten begrenzt.

Wohnungsbauförderung

Damit auch Familien mit kleinem Einkommen Wohneigentum bilden können, stellt das Land Nordrhein-Westfalen zinsgünstige Darlehen bereit. Gefördert werden Haushalte mit mindestens einem Kind und Haushalte mit mindestens einem/einer schwerbehinderten Angehörigen, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung um nicht mehr als 40 %

9. Die Baufinanzierung

übersteigt. Die Einkommensgrenze ist abhängig von der Zahl der zum Haushalt rechnenden Personen. Maßgebend ist das Familieneinkommen, das in den zwölf Monaten ab Antragstellung zu erwarten ist.
Die Höhe des Darlehens ist abhängig von der Höhe des anrechenbaren Haushaltseinkommens. Je nach Höhe des Haushaltseinkommens wird unterschieden zwischen Modell A und B:

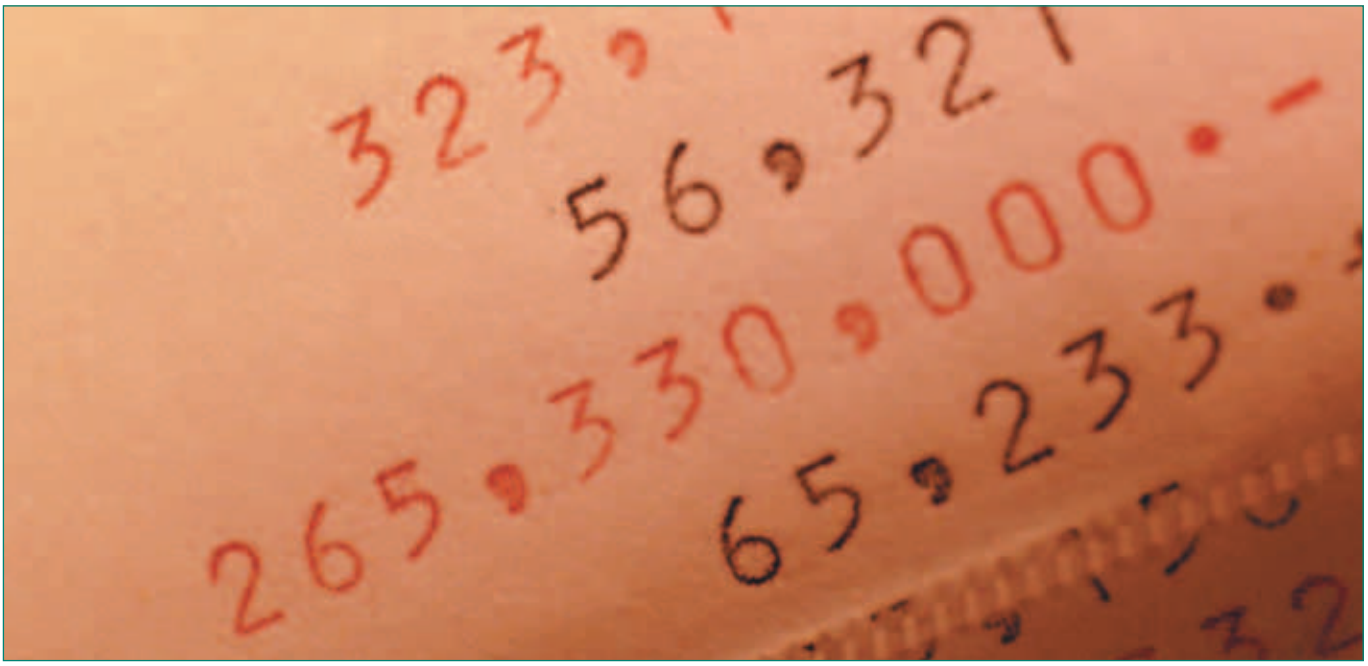
Modell	**A**	**B**
Einkommensgrenze	bis zu 100 %	bis zu 140 %
Grundpauschale	31.500,- €	14.000,- €
Kinderbonus für jedes Kind	3.500,- €	3.500,- €

Neubau und Ersterwerb:
Im Modell A kann zusätzlich ein Starterdarlehen von 8.000,– € gewährt und als Ersatz für den Anteil der notwendigen Eigenleistungen anerkannt werden, der nicht aus eigenen Geldmitteln erbracht werden muss. Damit sich dieses Darlehen schnell in „richtiges" Eigenkapital verwandelt, muss es mit 5 % pro Jahr getilgt werden.
Ist ein Haushaltsangehöriger schwerbehindert (mindestens 80 %) und sind daher zusätzliche Baumaßnahmen (z.B. Rampe, behindertengerechtes Bad) erforderlich, werden zur Deckung der Mehrkosten zusätzliche Darlehen gewährt. Dies gilt auch, wenn das vorhandene Haus bzw. die Eigentumswohnung nachgerüstet werden muss.

Das Baudarlehen wird zu 99,6 % ausgezahlt. Es ist im Modell A zunächst zinslos und im Modell B anfänglich mit 2 % zu verzinsen. Die Tilgung bei Neubau und Ersterwerb beträgt 1 %, bei Erwerb bestehenden Wohnraums 4 %. Ferner wird ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % erhoben.
Als notwendige Eigenleistung sind 10 % der Gesamtkosten zu erbringen. Die Hälfte an Mindesteigenleistung ist durch eigene Geldmittel oder durch den Wert des bezahlten Grundstückes zu erbringen. Beim Erwerb vorhandenen Wohnraums müssen mindestens 10 % der Erwerbskosten (inkl. Erwerbsnebenkosten) aus eigenen Geldmitteln erbracht werden. Die Förderung setzt voraus, dass die Belastung aus dem Objekt nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage des Haushaltes gefährdet. Nach Abzug aller laufenden Kosten sollten zum Lebensunterhalt monatlich mindestens übrig bleiben:

Soziales Wohnen	
1-Personen-Haushalt	650,- €
2-Personen-Haushalt	850,- €
für jede weitere Person	+ 250,- €

Ihr Ansprechpartner:
Fachbereich Jugend, Bildung, Soziales
Abt. Senioren, Behinderte, Wohnen
Frau Hilke Huge
Tel.: 0 22 71 / 89-541



Direktbankkonditionen mit Beratung vor Ort.

Günstige Zinsen will jeder, der eine Immobilie finanziert. Doch es ist nicht einfach, in dem verzwickten Markt das beste Angebot zu finden. Die Hausbank bietet meist nur die eigenen Produkte an, deren Konditionen selten überzeugen können. Und die vielen Vergleiche im Internet liefern lediglich grobe Anhaltspunkte, ohne auf die individuellen Gegebenheiten einzugehen. Wer auf diesem Weg ein Angebot einholt, wird feststellen, dass die endgültigen Konditionen oft deutlich schlechter sind, als die stark beworbenen Zinssätze glauben machen.

Anders bei der Freien Hypo, die sich unter dem Motto „Kompetent. Günstig. Vor Ort." präsentiert. Das überregionale und unabhängige Beratungsunternehmen hat sich auf die individuelle Immobilienfinanzierung spezialisiert und ist an über 75 Standorten bundesweit mit erfahrenen Baufinanzierungsexperten vertreten. Über die Plattform EUROPACE können die Experten online direkt auf die Angebote diverser Darlehensgeber zurückgreifen und so für den Kunden schnell günstige Finanzierungen ermitteln. Das gelingt auch durch die starke Einkaufsgemeinschaft der Dr. Klein Gruppe. „Im Mittelpunkt stehen Beratungsqualität und Kundennutzen. Ziel ist die Ermittlung der optimalen Finanzierung", erläutert Günter Bahr, Leiter des Freie Hypo Regionalbüros Erftkreis/Düren.

Testsieger. Die Leistungsfähigkeit und gute Beratung der Freien Hypo wird immer wieder durch Testsiege der Stiftung Warentest deutlich. So auch in FINANZtest (03/2006) wo sie fünf von sechs Modellrechnungen für sich als Sieger in der Kategorie „bundesweiter Anbieter mit eigenem Filialnetz" verbuchen konnte. Darin wurden neben den Standards auch Anschlussfinanzierung, wenig Eigenkapital, hohe Sondertilgungsrechte und Volltilgerdarlehen betrachtet.

Baugeld maßgeschneidert. Ob Neubau, Kauf, Umbau oder Anschlussfinanzierung, ob Eigennutzung oder Kapitalanlage, jede Finanzierung ist anders und will optimal geplant sein. Neben dem Objekt spielen die persönlichen Umstände und die Zukunftsplanung des Kreditnehmers eine Rolle. Ebenso wie die Einbeziehung einer möglichen staatlichen Förderung, die gewünschte Zinsbindung oder optionale Sondertilgungen. Sind diese Parameter ermittelt, findet der Berater der Freien Hypo garantiert die ideale Finanzierungslösung. „Unsere Partner sind führende Banken, die sich allesamt auf Baufinanzierungen spezialisiert haben und deren breite Produktpalette wir online sofort abrufen können", so Bahr. „Außerdem können wir niedrige Zinsen anbieten, denn die Freie Hypo ist eine starke Einkaufsgemeinschaft. Und diesen Vorteil geben wir direkt an unsere Kunden weiter. So finden wir schnell die passende Finanzierung und die günstigsten Konditionen. Eine einmalige Kombination für den Kunden."

10. Besonderheiten beim Bauen

10.1. Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen. Der Staat lockt mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau. Bezüglich Brandschutz in Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend sein.

Wird auch der Spitzboden ausgebaut, müssen zudem die darunterliegenden Geschosse feuerbeständig sein. Jedes ausgebaute Dachgeschoss muß über zwei Rettungswege verfügen: Einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleitbares Fenster (lichte Größe 90/120 cm). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen. Bei nachträglichem Ausbau muß die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen, bei Neubauten mindestens 2,40 m. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht selten am Fehlen eines PKW-Stellplatzes, der zusätzlich eingerichtet werden muß. Genehmigungsfrei sind in manchen Bundesländern die Errichtung und Veränderung von Dachflächenfenstern und der Einbau von Sonnenkollektoren.

Dagegen muß für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden. Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten auf Grund des Vetos der Baubehörde wieder rückgängig gemacht werden müßten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müßten.

10.2. Renovieren, Modernisieren oder Sanieren?

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Renovierung

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher.

Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes.

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muß die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Behörden einzusehen.

10.3. Der Denkmalschutz

Bauliche Veränderungen an Baudenkmälern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden. Für Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Hier helfen Zuschüsse aus Mitteln der Bundesländer, Städten und Gemeinden. Man muß sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem

10. Besonderheiten beim Bauen

zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden. Neben Zuschüssen des Bundes, des jeweiligen Bundeslandes, des Landkreises oder der Städten und Gemeinden können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmälern in Anspruch genommen werden.

10.4. Die Dichtheitsprüfung

Im Erdreich oder unzugänglich verlegte Abwasserleitungen zum Sammeln oder Fortleiten, ausgenommen Niederschlagsleitungen und Leitungen, die in dichten Schutzrohren so verlegt sind, dass austretendes Abwasser aufgefangen und erkannt wird, sind nach der Errichtung von Sachkundigen auf Dichtheit prüfen zu lassen. Über das Ergebnis der Dichtheitsprüfung ist eine Bescheinigung zu fertigen. Die Bescheinigung ist von dem Eigentümer oder der Eigentümerin aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde oder der Gemeinde auf Verlagen vorzulegen. Die Dichtheitsprüfung ist in Abständen von höchtens zwanzig Jahren zu wiederholen.

Bei bestehenden Abwasserleitungen muss die erste Dichtheitsprüfung gemäß Absatz 4 bei einer Änderung, spätestens jedoch bis zum 31. Dezember 2015 durchgeführt werden.

Wenn sich die Abwasserleitung auf einem Grundstück in einem Wasserschutzgebiet befindet, zur Fortleitung industriellen oder gewerblichen Abwassers dient und vor dem 01. Januar 1990 errichtet wurde oder zur Fortleitung häuslichen Abwassers dient und vor dem 01. Januar 1965 errichtet wurde, endet die Frist am 31. Dezember 2005.

Weitergehende Informationen erhalten Sie bei der Stadt Bergheim

- Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt, Städtische Betriebe - Abteilung Bauaufsicht (Tel. 0 22 71 / 89-615) sowie bei der
- Stadtwerke Bergheim GmbH (Tel. 0 22 71 / 6071-266).

Hier erhalten Sie auch eine entsprechende Informationsbroschüre. Diese Informationsbroschüre kann auch unter folgender Internetadresse eingesehen werden:
www.munlv.nrw.de/sites/arbeitsbereiche/boden/pdf/hausanschluss.pdf

11. Wichtige Adressen in Bergheim

Behörden und wichtige Einrichtungen

Stadtverwaltung – Rathaus:
Bethlehemer Str. 9-11, Tel. 0 22 71 / 89-0
Internet: http//www.bergheim.de

Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt und Städtische Betriebe Umwelt und Stadtplanung
Tel. 0 22 71 / 89-635

Gebäudemanagement
Tel. 0 22 71 / 89-610

Bauaufsicht
Tel. 0 22 71 / 89-615

Fachbereich Finanzen und Wirtschaftsförderung

Beteiligungs- und Bodenmanagement
Tel. 0 22 71 / 89-582

Stadtwerke Bergheim
Tel. 0 22 71 / 6071-0

Amtsgericht, Kennedystr. 2 , Tel. 0 22 71 / 809-0

Arbeitsamt – Dienststelle Bergheim
Bergstr. 6, Tel. 0 22 71 / 808-0

Rhein-Erft-Kreis, Willy-Brandt-Platz, Tel. 0 22 71 / 83-0

Feuer- und Rettungswache,
Zeppelinstr. 21, Tel. 0 22 71 / 76160

Finanzamt Bergheim, Rathausstr. 3, Tel. 0 22 71 / 82-0

Krankenhaus Maria-Hilf, Klosterstr. 2, Tel. 0 22 71 / 87-0

Polizei Bergheim, Schützenstr. 14, Tel. 0 22 71 / 81-0

RWE – Energie AG, Humboltstr. 4-6, Tel. 0 22 71 / 604-0

Servicenummern der Stadtverwaltung

Bürgertelefon, Tel. 0 22 71 / 89-222
– für Wünsche und Anregungen

Umwelttelefon, Tel. 0 22 71 / 89-333
– zum Schutz und zur Gestaltung der Umwelt

BM-Cultura, Bergheimer Rathaus, Tel. 0 22 71 / 89-213

Sie möchten den Wert Ihres Hauses sicher erhalten?

Ein Muss für jeden Hausbesitzer:
Unsere Wohngebäudeversicherung
sichert Ihren wertvollen Besitz
zuverlässig und preiswert.

Und wir passen den Versicherungs-
schutz Ihrem individuellen Bedarf an.

www.provinzial.com

Versicherungsagentur
Roland Agethen
Köln-Aachener-Str. 86
50127 Bergheim
Telefon 02271 836851

Geschäftsstellenleiter
Willi Kamberg
Köln-Aachener-Str. 242
50127 Bergheim-Quardath
Telefon 02271 798013

Geschäftsstellenleiter
Herbert Bröcker
Fortunastraße 5
50129 Bergheim
Telefon 02271 757041

Geschäftsstellenleiter
Heinz Vosen
Glescher Straße 31
50126 Bergheim
Telefon 02271 43059

Immer da.
Immer nah.

PROVINZIAL
Die Versicherung der Sparkassen

12. Planen und Bauen von A bis Z

Abschreibung
Für die Abnutzung Ihrer vermieteten Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA).

Die Abschreibung wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 1,25 % und 5 % der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

Auflassungsvormerkung
Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

Baudarlehen
Das Baudarlehen von einer Bank oder Bausparkasse wird über eine Hypothek abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze geboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

Beleihungsgrenze
Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80% des Kaufpreises.

Bereitstellungszinsen
Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, so berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.

Disagio
Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag. Normalerweise kann diese Differenz zwischen 3 % und 10 % der Kreditsumme liegen.

Effektivzins
Der Zinssatz für einen Kredit inclusive Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.

Festzins
Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

Freistellungserklärung
Erklärung im Kaufvertrag, dass die Immobilie frei von etwaigen Lasten ist. Sie ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muss vor der Kaufpreiszahlung dem Käufer ausgestellt werden. Geschossflächenzahl (GFZ) Die Geschossflächenzahl bestimmt, wieviel Geschossfläche auf einem Grundstück gebaut werden dürfen. GFZ 0,4 heißt zum Beispiel, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmeter bis zu 400 Quadratmeter Geschossfläche gebaut werden dürfen. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Zahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden dürfen. Eine GRZ 0,4 zeigt an, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern höchstens 400 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

Grundbuch
Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Amtsgericht geführt (Grundbuchamt). Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

Grundschuld
Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht. HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonen, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

Hypothekendarlehen:
Ein Kredit, welcher von Hypothekenbanken für Immobiliendarlehen gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, dass bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

Nebenkosten
Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen 3,5-10 % der Gesamtkosten.

12. Planen und Bauen von A bis Z

Nominalzins
Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer bezogen auf die gesamte Kreditsumme bezahlt wird.

Verkehrswert
Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

Zwischenfinanzierung
Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigen Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.

Impressum

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft.
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen.

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

50126062 / 2. Auflage / 2006

Infos auch im Internet:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

Kompetenz aus einer Hand

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 8233 384-0
Telefax +49 (0) 8233 384-103
info@weka-info.de • www.weka-info.de

www.ksk-koeln.de

Damit es kein Traum bleibt.

- attraktive Konditionen
- umfassende Beratung
- öffentliche Förderprogramme
- maßgeschneiderte Versicherungen
- Punkte sammeln als *points*-Teilnehmer

Kreissparkasse Köln

Warum nicht wahr machen, wovon man schon als Kind geträumt hat? Mit dem Baukredit genießen Sie gleich mehrere Vorteile auf dem Weg zu Ihrer Immobilie – z. B. die Beratung zu öffentlichen Förderprogrammen. Gemeinsam mit unseren erfahrenen Baufinanzierungs-Experten werden die eigenen vier Wände auch wirklich zu Ihrem Traumhaus. Informieren Sie sich unter 0221/227-0, im Internet unter www.ksk-koeln.de oder persönlich in einer unserer Geschäftsstellen. Wir beraten Sie gerne. **Wenn's um Geld geht – Kreissparkasse Köln.**