

Grußwort

Liebe Bauherrinnen und Bauherren,

wer bauen will, steht vor wichtigen Entscheidungen. Vom Entschluss ein Haus zu bauen, bis hin zur Fertigstellung ist es ein weiter, oftmals auch beschwerlicher Weg. Für angehende Bauherren ist es nicht immer ganz einfach, die bei der Planung und Verwirklichung eines Bauvorhabens auftretenden Probleme zu überschauen.

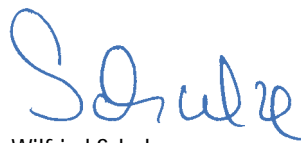
Die Stadt Eschweiler, und insbesondere die städtische Bauaufsicht, versteht sich nicht als Einrichtung, die Bauherren das Leben zusätzlich schwer machen will. Sie möchte gerne dabei mithelfen, Bauvorhaben möglichst schnell und einfach umzusetzen. Dabei muss sie sich natürlich an die rechtlichen Vorgaben halten, die von verschiedenen Seiten gemacht werden. In einigen Bereichen hat sie sogar die Aufgabe, die Einhaltung dieser Vorschriften bei Ihrem Bau zu überprüfen. Viele dieser Vorgaben und Kontrollen machen deshalb Sinn, weil bei jedem Bauvorhaben die unterschiedlichsten Interessen gewahrt und berücksichtigt werden müssen. Vielleicht kommt es Ihnen an anderer Stelle auch zugute, wenn dann nämlich auch Ihre Interessen beachtet werden.

Die von der Stadt Eschweiler jetzt herausgegebene Broschüre soll Ihnen wichtige Informationen rund um das Bauen geben. Der Bogen umspannt Fragen, die bereits beim Grundstückskauf zu beachten sind, Hinweise auf die z. T. komplizierten Wohnungsbau-Förderungsbestimmungen bis zu Erläuterungen zu der Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen im öffentlichen und privaten Baurecht. Außerdem werden Tipps für ökologisches Bauen und zur Energieeinsparung gegeben.

Verstehen Sie diese Broschüre bitte auch als Aufforderung und als Angebot, die Beratung und die Hilfestellung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – besonders im Bereich Bauaufsicht – wahrzunehmen, suchen Sie frühzeitig den Kontakt. Hier weiß man, was möglich und machbar ist und hier hat man vor allen Dingen praktische Erfahrungen.



Ich würde mich sehr darüber freuen, wenn diese Broschüre ein klein wenig dazu beitragen könnte, dass Sie bei uns in Eschweiler ein eigenes Haus bauen, das Ihren Wunschvorstellungen möglichst nahe kommt, ohne Ihre Nerven über Gebühr zu strapazieren.



Wilfried Schulze
Erster und Technischer Beigeordneter



Einbruchmeldeanlagen
Brandmeldeanlagen
Zutrittskontrollanlagen
Videoanlagen
Notrufzentrale
Multimedia-Hausvernetzung
Netzwerktechnik

se-signalelectronic GmbH
Stolberger Straße 89
D-52249 Eschweiler
Telefon: 024 03/7 89 50
Telefax: 024 03/78 95 22
Internet:
www.signalelectronic.de

Kerpen HomeNet™

Lust auf Multimedia und mehr?

Genial einfach und einfach bequem:

Kerpen HomeNet™
- Das intelligente Verkabelungssystem für Wohnhäuser.

www.kerpen-homenet.de

KERPEN
special
Advanced communication cables & systems



INGENIEURBÜRO Berat. Diplom-Ingenieur
STOLZ PLANUNG
STATIK UND
BAULEITUNG

MARIENSTRASSE 15, 52249 ESCHWEILER
TEL.: 02403/4255 UND 4266 FAX: 4292



Bauvorhaben: Preyerstr. 77, Eschweiler

Udo Mannek Dachdeckermeister



Dachdecker, Klempnerei & Fassadenbau

Udo Mannek
Grabenstraße 27 · 52249 Eschweiler
Telefon: 0 24 03-1 07 86
Telefax: 0 24 03-1 07 86

BAUTEAM PLUS BAUTRÄGERGESELLSCHAFT MBH

Marienstraße 15
Tel. 02403/802787

52249 Eschweiler
Fax: 02403/4255



Bauvorhaben:

Volkenrather Str. 17, Eschweiler



H. B. Hochbau GmbH

Kurt-Schumacher-Straße 44
52249 Eschweiler

Telefon (0 24 03) 5 17 56
Telefax (0 24 03) 97 97 44
Autotelefon (01 72) 2 48 81 34



INGENIEURBÜRO FÜR GEBÄUDETECHNIK

Planung und Bauleitung

Dipl.-Ing. H.-J. Oslender

Gartenstr. 30
52249 Eschweiler

Telefon: 02403 37576
Telefax: 02403 34288
Mobil: 0172/5213086
e-mail: IB.Oslender@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Seite	Seite
Grußwort	1	4. Das Baurecht	16 – 17
Branchenverzeichnis	4	• 4.1. Bauplanungsrecht	
1. Was ist beim Planen zu beachten?	6	• 4.2. Flächennutzungsplan	
• 1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?		• 4.3. Bebauungsplan	
• 1.2. Altbau oder Neubau?		• 4.4. Der unbeplante Innenbereich	
• 1.3. Eigentumswohnung oder Haus?		• 4.5. Der Außenbereich	
2. Das Baugrundstück	7 – 10	• 4.6. Bauordnungsrecht	
• 2.1. Auswahl eines Grundstücks		5. Wer macht was... und was kostet was?	19 - 21
• 2.2. Grundstückskauf		• 5.1. Der Immobilienmakler	
• 2.3. Nebenkosten		• 5.2. Der Architekt	
Impressum	8	• 5.3. Die Bank	
3. Die Baugenehmigung	11 – 15	• 5.4. Der Notar	
• 3.1. Voraussetzungen und Pflichten		• 5.5. Der Handwerker (Was ist VBO)	
• 3.2. Der Bauantrag		• 5.6. Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur	
		6. Die Bauausführung	21 – 24
		• 6.1 Rechte und Pflichten des Bauherren	
		• 6.2. Baubiologisch bauen	
		• 6.3. Preiswert Bauen	
		• 6.4. Wie sichere ich mein Eigenheim	
		7. Der Bau ist fertig	25
		• 7.1. Abnahme des Baus	
		• 7.2. Mängel am Bau? – Was tun?	
		8. Baufinanzierung	25 – 26
		• 8.1. Wichtige Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses	
		• 8.2. Weitere Förderungen des Staates	
		• 8.3. Fallbeispiel zur Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz	
		9. Besonderheiten beim Bauen ..	27
		• 9.1. Der Dachausbau	
		• 9.2. Renovieren, Modernisieren, Sanieren	
		• 9.3. Der Denkmalschutz	
		10. Planen und Bauen von A bis Z	29 - 36

U = Umschlagsseite

52249 ESCHWEILER

Grachtstraße 2-10

Telefon: 0 24 03/61 44

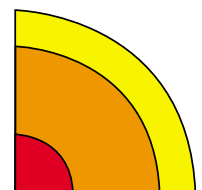
Telefax: 0 24 03/61 25

Autotelefon: 01 71/5 45 75 80

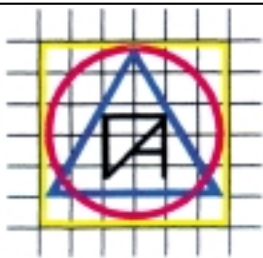
E-Mail: hlaakmann@web.de

Laakmann Malerbetriebe

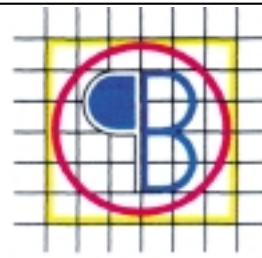
Exklusive Raum- und Fassadengestaltung



• Bautenschutz • Kunstruktionsschutzarbeiten
• Sandstrahlarbeiten • VWS



Architekturbüro
Dipl. Ing. Norbert Bartz
 Postfach 11 10
 52331 Eschweiler
 Tel. 0 24 03/8 83 33-0
 Fax 0 24 03/8 83 33-20



PRO-NO-BA GmbH
Projektentwicklung
 Postfach 11 10
 52331 Eschweiler
 Tel. 0 24 03/8 83 32-0
 Fax 0 24 03/8 83 32-20

Branchenverzeichnis

Liebe Leser und Leserinnen,

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

	Seite
Abbrucharbeiten	14, 23
Abflussreinigung	14
Altbausanierung	U4
Altlastensanierung	28
Altlastenuntersuchung	18
Architekturbüros	U2, 4, 18, 28, U4
Baugrundgutachten	18
Bauplanung	8
Bauprojektierung	4
Bauträger	4
Bauunternehmung	2
Bedachungen	U2, 2, 23, 34
Bodengutachten	28
Büro für Bauwesen	23
Dachdeckerei	4, 34
Elektroarbeiten	5
Elektroinstallation	14

	Seite
Elektrotechnik	18
Energieversorgung	23
Erdarbeiten	14
Fliesenleger	34
Garten- und Landschaftsbau	18, 23
Gebäudesystemtechnik	5
Hausmeisterservice	14
Heizung – Sanitär	5, U4
Holz- und Bauelemente	28
Immobilien	8, 18, 28
Ing.-Büros f. Baustatik	8, 23
Ing.-Büro für Gebäudetechnik	3
Ingenieurbüros	U2, 2, 8, 23, 28, 33
Küchen	U2
Malerbetriebe	3, 5, 18, 28, 34
Markisen	5
Maschinenbau	U3
Multimedia-Hausvernetzung	2
Natursteinwerk	U4
Planung und Bauleitung	3
Planungsbüro	33
Putzarbeiten	U3
Rechtsanwalt	14
Rohrreinigung	14
Sachverständiger	33

	Seite
Sachverständiger f. Schall- und Wärmeschutz	8
Sanitär- u. Heizungstechnik	14
Saunabau	5
Schotterwerk	U3
Schreinerei	23
Schrottgroßhandel	23
Sicherheitstechnik	2
Solartechnik	5
Sonnenschutz	5
Stadtplanung	18
Straßenbau	23
Stuckateurbetrieb	34, U3
Telekommunikation	32
Tischlerei	23
Vermessungsbüro	14
Wasserversorgung	23
Wintergärten	5
Zimmerei	34

U = Umschlagsseite

BEDACHUNGEN **B**RAUN GMBH

Meisterbetrieb

- **Bauklempnerarbeiten**
- **Steildacharbeiten**
- **Flachdacharbeiten**
- **Fassadenarbeiten**
- **Schieferarbeiten**

Bedachungen Braun GmbH
 Gressenicher Straße 41
 52249 Eschweiler

Telefon 0 24 03/2 29 72
 Telefax 0 24 03/2 37 63

MALERBETRIEB
 FASSADEN-ANSTRICHE
 FUSSBODEN-VERLEGUNG



Malerfachbetrieb
 Bauer GmbH

52249 ESCHWEILER · Preyerstraße 8
 Telefon 0 24 03/2 71 64 · Telefax 0 24 03/14 57

Ihr Installateur



Heizung • Sanitärtechnik
 Meisterbetrieb

- ▶ Sanitär
- ▶ Heizung
- ▶ Lüftung
- ▶ Wärmetechnik
- ▶ Solartechnik
- ▶ Kundendienst
- ▶ Ölfeuerung
- ▶ Gasfeuerung
- ▶ Regenwassernutzung

Auf der Heide 17
 52249 Eschweiler
 Telefon: 0 24 03-6 65 60
 Telefax: 0 24 03-98 98 05
 Mobil: 01 72-5 28 96 07

Was für ein Empfang!



Wie gut das aussieht, wenn Sie Ihre Besucher mit dem neuen Siedle-Vario begrüßen, sehen Sie hier. Um wieviel bequemer und sicherer damit die Kommunikation an Ihrer Haustür wird, zeigen wir Ihnen gern.

SSS SIEDLE



www.ekomp.de
 Email: Scheffler-Elektrokompetenz@t-online.de

- Elektroarbeiten aller Art
 - Alt- und Neubauintallation
 - Gebäudesystemtechnik
- Im Hag 45 • 52249 Eschweiler
 Telefon: 0 24 03/2 61 62
 Telefax: 0 24 03/2 94 23
 Handy: 01 70/5 20 66 85



- Markisen
- Tücher, Stoffe, Planen
- Vordächer
- Folienrollos
- Insektenschutz
- Sonnenschirme
- Reinigung + Wartung
- Taubenabwehrsysteme
- Werbung + Beschriftung

Sotec-Objektservice • Gartenstraße 38 • 52249 Eschweiler
 Telefon 0 24 03/7905 66 • Telefax 0 24 03/79 05 65



baum's holzteam
 Ein Traum in purem Holz

Nothberger Str. 66 • 52249 Eschweiler • Tel.: 0 24 03-2 00 64 • Fax: 0 24 03-3 65 44
 Internet: www.baums-holzteam.com
 e-mail: info@baums-holzteam.com

1. Was ist beim Planen zu beachten?

1.1. Kauf oder Bau eines Hauses?

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger oder man lässt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit preiswerter. 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. Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist.

Bauen Sie ein Haus, und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger, bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann dann teurer werden. Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen außerhalb der Städte und haben wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

1.2. Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Daher können in Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern 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.

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

1.3. Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meist ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her günstiger als ein freistehendes

Haus. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen.

Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene 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. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die zentralere Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

Checkliste zur Planungsphase

- Kauf oder
- Bau
- Altbau oder
- Neubau
- Eigentumswohnung oder
- Haus

1.4. Was kann ich mir leisten?

Einnahmen	€ je Monat
<input type="radio"/> Nettoverdienst Ehemann	_____
<input type="radio"/> Nettoverdienst Ehefrau	_____
<input type="radio"/> Kindergeld	_____
<input type="radio"/> Sonstige Einkünfte	_____
<input type="radio"/> Summe der Einkünfte	_____
Ausgaben	
<input type="radio"/> Haushaltsmittel incl.	_____
<input type="radio"/> Lebensmittel, Frisör, Kleidung usw.	_____
<input type="radio"/> Autokosten incl. Benzin, Reifen, Reparaturen	_____
<input type="radio"/> Wohnnebenkosten incl.	_____
<input type="radio"/> Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren usw.	_____
<input type="radio"/> Urlaub	_____
<input type="radio"/> Sonstiges	_____
<input type="radio"/> Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %)	_____
Summe der Ausgaben	_____
Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen (steht für die Darlehensraten zur Verfügung)	_____

2. Das Baugrundstück

2.1. Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Daneben können auch Anfragen beim städtischen Liegenschaftsamt oder der städteigenen Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler GmbH & Co. KG ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne oder -satzungen bei den zuständigen Fachbereichen der Stadt Eschweiler. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei den Bereichen Bauaufsicht oder Stadtplanung und Umwelt erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

Ein Grundstück ist bebaubar, wenn:

■ das Vorhaben im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes § 30 Baugesetzbuch (BauGB) steht und die Erschließung gesichert ist

oder:

■ es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist

oder:

■ es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient (§ 35 Abs. 1 BauGB) oder als „sonstiges Vorhaben“ (§ 35 Abs. 2 BauGB) öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Prüfliste für den Grundstückskauf

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

Erschließung

Nachdem Sie sich als Grundstücksbesitzer oder -käufer bei den zuständigen Fachbereichen der Stadt Eschweiler Klarheit über die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Bebauung verschafft haben, ist es für Sie wichtig, sich über den Stand der Erschließung zu informieren, da davon der Zeitpunkt einer möglichen Bebauung abhängig ist.

Die tatsächliche Nutzung einer Fläche hängt also davon ab, dass die Grundstücke an Straßen und Versorgungsanlagen angeschlossen und so mit dem vorhandenen Netz solcher Anlagen verbunden sind.

Erst danach werden die Grundstücke endgültig baureif. Diese Vorgänge werden als Erschließung bezeichnet. Im einzelnen versteht man unter Erschließungsanlagen die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen, zum Ausbau bestimmter Straßen, Wege, Plätze und Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, die Parkflächen und Grünanlagen (soweit sie Bestandteile der genannten Verkehrsanlagen sind), sowie die Lärmschutzwände bzw. -wälle u.ä.. Darüber hinaus zählen dazu die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen. Zeit und Art der Erschließung ist somit für die städtebauliche Entwicklung des Baugebietes, in dem Ihr Grundstück liegt, von entscheidender Bedeutung.

Es ist nach § 125 BauGB grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde, die Erschließungsanlagen herzustellen. Die Kosten hierfür werden nach Maßgabe entsprechender Satzungen auf die Anlieger in Form von Beiträgen, Anschluss- und Benutzungsgebühren umgelegt.

Fazit:

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

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

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

Welche städtische Einrichtung beantwortet welche Fragen:

- wegemäßige Erschließung → Abteilung für Stadtverkehr
- Abwasserentsorgung → Stadtbetrieb Eschweiler
- Anliegerbeiträge, Anschluss- und Benutzungsgebühren → Bauverwaltung
- Baumschutz → Umweltplanung
- Denkmalschutz → Untere Denkmalbehörde

2.2 Grundstückskauf

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen ge-

Dipl.-Bauingenieur Elmar Körfer

Statiker

Aktuelles Projekt
4-geschossiges Senioren
mit 120 Pflegeplätzen



Staatlich anerkannter Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz



Käthe-Kruse-Straße 13 · 52249 Eschweiler
Telefon 0 24 03 / 1 56 47 · Telefax 0 24 03 / 80 27 05
E-Mail: Elmar.Koerfer@t-online.de

IP - Gesellschaft für Immobilien Planung mbH

Bauplanung
Bauleitung
Immobilien

Werner Heisenberg Straße 9
52477 Alsdorf
Telefon: 0 24 04/16 58
Telefax: 0 24 04/67 63 57
Email: IPPlanung@aol.com

M&M

Gesellschaft für
Grundbesitzverwertung mbH

M&M GmbH
Käthe Kruse Straße 9
52249 Eschweiler
Telefon 0 24 03/80 06 11
Telefax 0 24 03/80 09 67

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.

52249062/1. Auflage / 2002

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN PRODUKTE ZU DEN THEMEN:

- Bürgerinformation
- Klinik- und Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales

- Dokumentationen
- Bildung und Forschung
- Bau und Handwerk
- Bio, Gastro, Freizeit

INFOS AUCH IM INTERNET:

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

WEKA
I N F O

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de

Die in der Broschüre enthaltenen Berechnungs-/Zahlenbeispiele (o. ä.) beruhen auf Angaben Dritter. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernimmt der Verlag keine Haftung. Die Beispiele können eine fachkundige Beratung im jeweiligen, konkreten Einzelfall nicht ersetzen.

troffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte darüber erhalten Sie bei den zuständigen Fachbereichen der Stadt Eschweiler, von Bauunternehmen 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 zwar nirgends, doch kann man bei der Stadtverwaltung erfahren, ob in der Nähe eine Autobahn, Industrieanlagen o.ä. 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 ausgerichtet werden, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.



Neubaugebiet Maarfeld, Bebauungsplan Nr. 253

Auch ein Blick in das Grundbuch beim Amtsgericht und in das Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsicht ist ratsam, weil Sie hier über privatrechtliche Verpflichtungen (z. B. Dienstbarkeiten) oder öffentlich rechtliche Vereinbarungen (z. B. Baulasten zur Übernahme von Abstandsflächen) informiert werden. Hieraus können sich unmittelbar Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung Ihres Grundstückes ergeben.

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 Grundstückes für einen längeren Zeitraum (in der Regel 99 Jahre).

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. Bietet sich eine dieser Formen an, empfiehlt es sich, jedoch in jedem Falle eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis durchzuführen.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die beim Kreis Aachen, Tel. 02 41/51 98-5 55 eingerichtet ist, bzw. bei der Vermessungsabteilung der Stadt Eschweiler, Tel. 0 24 03/71- 4 47. Dort erhalten Sie aktuelle Bodenrichtwerte, die für Ihre Kaufverhandlungen eine gute Orientierung darstellen.

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. Oft kosten sogenannte „Baulücken“ erheblich mehr, da die Werte in der Richtwertkarte in der Regel auf 1 Jahr zurückliegenden Verträgen beruhen und als Durchschnittswerte anzusehen sind.

Möchten Sie den individuellen augenblicklichen Wert eines Grundstückes (sog. „Verkehrswert“) wissen, so besteht auch die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen, ein Verkehrswertgutachten von einem Grundstückssachverständigen oder dem Gutachterausschuss erstellen zu lassen. Diese Gutachten sind jedoch unverbindlich und verpflichten niemanden, zu dem ermittelten Ergebnis zu kaufen oder zu verkaufen. Gleichwohl kann die Kenntnis dieses ermittelten Wertes für Sie selbst eine wesentliche Entscheidungshilfe oder auch ein Verhandlungsargument sein.

2.3. Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten auf den Bauherrn zu, die nachstehend erläutert werden.

2.3.1. Erschließungsbeiträge und Anschlussgebühren

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstückes in mehrere Bauplätze eine zusätzliche Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Der Fachbereich Bauverwaltung gibt Ihnen hierzu die notwendigen Informationen. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal- und Wasseranschluss anfallen.

Die Höhe der Erschließungsbeiträge für die Herstellung der Erschließungsstraße und Nebenanlagen richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten, wobei die Stadt nach Maßgabe der Erschließungsbeitragssatzung bis zu 90 % auf die durch die jeweilige Anlage erschlossenen Grundstücke umlegt, wobei die Stadt einen Teil der Kosten (10 %) übernimmt.

Bei Erschließungsverträgen mit Privatinvestoren gelten abweichende Regelungen.

Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen somit die Grundstückseigentümer. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so verteuern diese die Straßenkosten.

Die Kanal- und Wasseranschlusskosten richten sich nach der Grundstücksgröße und der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Darüber hinaus fallen in der Regel auch Baukostenzuschüsse für Strom-, Gas- und Wasseranschluss an. Informationen hierzu erhalten Sie bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen EWW-Energie- und Wasserversorgung GmbH, Willy-Brandt-Platz 2, 52222 Stolberg

2.3.2. Notarkosten

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

2.3.3. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt.

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

2.3.4. Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5 % bis 2,5 % des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3 % bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Baugenehmigungsgebühren an. Auskunft hierüber erteilt der Bereich Bauaufsicht/Bauordnung der Stadt Eschweiler.

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

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



Häuser der Gründerzeit Eschweiler, Rosenallee



Freizeitanlage Blausteinsee Eschweiler

3. Die Baugenehmigung

Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig. Dies bestimmt die Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW). Das bedeutet, dass Sie als Bauherr eine schriftliche Baugenehmigung benötigen, um ein Bauvorhaben durchzuführen.

Von diesem Grundsatz gibt es eine Reihe von Ausnahmen, die in den §§ 65 und 67 BauO NRW aufgezählt sind. Relativ neu ist hierbei, dass im Geltungsbereich von qualifizierten Bebauungsplänen die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer bis mittlerer Höhe von der Genehmigungspflicht freigestellt sind, wenn

- das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht,
- die Erschließung gesichert ist und
- die Bauaufsicht nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Es sind also unterschiedliche Verfahren zu beachten:

- handelt es sich um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben, so müssen sie einen Bauantrag bei der Bauaufsicht einreichen und die Baugenehmigung abwarten,
- handelt es sich um ein genehmigungsfreies Wohngebäude, eine dazugehörige Garage oder einen Stellplatz, so sind ebenfalls Bauvorlagen bei der Bauaufsicht, in diesem Fall als Vertreter der Gemeinde, einzureichen. Haben Sie als Bauherr nach Ablauf eines Monats keine Nachricht der Bauaufsicht erhalten, so dürfen Sie mit dem Bau beginnen, nachdem Sie Ihre Angrenzer informiert haben,
- handelt es sich um ein genehmigungsfreies Vorhaben im Sinne von § 65 BauO NRW, so bedarf es keines Verfahrens.

Bei Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abbruch einer baulichen Anlage wird angesichts dieser differenzierten Bestimmung jedem Bauherrn dringend empfohlen, sich vor Ausführung eines Vorhabens bei der Bauaufsicht der Stadt Eschweiler zu informieren, ob eine Genehmigungspflicht besteht oder ob es weitergehende öffentlich rechtliche Vorschriften (z.B. des Denkmalschutzes) gibt, die einzuhalten sind.

Die Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage, die von geltendem materiellen Baurecht abweicht – ob genehmigungspflichtig oder nicht – stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, und kann mit zum Teil hohen Geldbußen geahndet werden.

Nutzen Sie daher das Angebot der Bauaufsicht und lassen Sie sich vorher beraten.

Planentwurfsverfasser

Berechtigt zum Erstellen von Bauvorlagen sind, von wenigen Ausnahmen abgesehen, grundsätzlich folgende Personengruppen: Architekten, die auf Grund des Architektengesetzes diese Berufsbezeichnung führen und in die Architektenliste eingetragen sind, Angehörige der Fachrichtung Bauingenieurwesen, welche Mit-

glied der Ingenieurkammer Bau sind, und die einen praktischen Tätigkeitsnachweis über die Planung und Überwachung von Gebäuden in einem Zeitraum von mindestens zwei Jahren nachweisen können.

Für jeden Bauherrn empfiehlt es sich daher dringend, sich die Planvorlageberechtigung von dem in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieur vorlegen zu lassen.

3.1. Voraussetzungen und Pflichten

Der Vorbescheid

Zur Vermeidung eventuell aufwendiger, jedoch letztendlich verborgener Planungsarbeiten ist es zweckmäßig, bei bestehenden Zweifeln über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten Detailfragen eine Bauvoranfrage (Vorbescheid) an die Bauaufsicht zu richten.

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:

Übersichtsplan im Maßstab 1:5000

Lageplan im Maßstab 1:500 mit Eintragung des Vorhabens

Baubeschreibung

Bautwurfsskizze.

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. Der Vorbescheid ist zwei Jahre gültig. Achtung: Eine positiv beschiedene Bauvoranfrage gibt noch kein Recht, mit den Bauarbeiten zu beginnen.

3.2. Der Bauantrag

Der Bauantrag mit den entsprechenden Unterlagen ist schriftlich in zweifacher Ausfertigung an die Bauaufsicht der Stadt Eschweiler zu richten. Dem Antrag müssen im Wesentlichen (Einzelheiten ergeben sich aus der Bauprüfverordnung) folgende Unterlagen, ebenfalls in zweifacher Ausfertigung, beigelegt werden:

Bauantragsformular

Das Antragsformular erhalten Sie bei der Bauaufsicht. Achten Sie darauf, dass es rechtsverbindlich von Ihnen als Bauherrn und dem Entwurfsverfasser unterzeichnet ist.

Lageplan

Der Lageplan ist auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte im Maßstab 1:500 in der Regel vom Vermessungsingenieur, in besonderen Fällen auch als amtlicher Lageplan vom Katasteramt oder

von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, anzufertigen. Der Lageplan muss insbesondere die vorhandenen und geplanten Gebäude mit ihren Abmessungen und Abständen zu den Grundstücksgrenzen und untereinander sowie gfls. die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Er muss auch die erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze, Kleinkinderspielplätze, Zu- und Abfahrten, Abstandsflächen u.a. mehr enthalten.

Dem Lageplan muss ein rechnerischer Nachweis der Grundstücksausnutzung (Grund- und Geschossfläche bzw. Baumasse – bezogen auf das Baugrundstück –) beigefügt werden.

Bauzeichnungen

Für die Bauzeichnungen gilt der Maßstab 1:100. Die Pläne müssen alle für eine Beurteilung wichtigen Angaben enthalten, insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung. Bei einem Umbau muss z. B. genau gekennzeichnet sein, welche Bauteile erhalten bleiben und welche Bauteile geändert oder neu ersetzt werden.

Baubeschreibung

In einer Baubeschreibung sind das Bauvorhaben und seine Nutzung ergänzend zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist. Zur Baubeschreibung gehört die Ermittlung der Rohbaukosten auf der Grundlage der nachprüfaren Berechnung des umbauten Raumes. In bestimmten Fällen treten die Herstellungskosten an die Stelle der Rohbaukosten. Einer zusätzlichen besonde-

ren Betriebsbeschreibung bedürfen die Bauvorhaben, mit denen eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung bezweckt wird. Die einheitlich eingeführten Vordrucke hinsichtlich der Bau- und Betriebsbeschreibung erhalten Sie bei der Bauaufsicht.

Bautechnische Nachweise

(insbesondere Statik, Wärmeschutz und Schalldämmung)

Nur im normalen Baugenehmigungsverfahren muss ein einer Prüfung unterliegender Standsicherheitsnachweis vor Erteilung der Baugenehmigung vorgelegt werden. Soweit das Gebäude im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden kann, genügt es, dass erst bei Baubeginn ein Standsicherheitsnachweis der Bauaufsicht eingereicht wird.

Angaben über die Erschließung

Hierzu gehören insbesondere Nachweise über die entwässerungstechnische Erschließung des Grundstückes, wie die Darstellung der Entwässerungsgrundleitungen sowie der Entwässerungseinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene.

Statistische Angaben

Die statistischen Angaben zum Bauvorhaben sind auf einem Erhebungsbogen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik, der bei der Bauaufsicht erhältlich ist, vorzunehmen.

Entwässerungsantrag

Der Antrag für die gesamte Entwässerung der geplanten baulichen Anlage einschließlich der Anschlüsse an die örtlichen Abwasserkanäle ist entweder gesondert in zweifacher Ausfertigung einzureichen oder in die Antragsunterlagen einzuarbeiten.

Es sind beizufügen bzw. entsprechend zu ergänzen:

- Lageplan Maßstab 1:500/1000 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen,
- Grundrisse aller Geschosse mit Darstellung der Entwässerungsgegenstände und Leitungen,
- Schnitte durch Grund- und Anschlussleitungen
- Berechnung der bebauten und entwässernden sonstigen Flächen.

Baugenehmigung

Zunehmend wird beklagt, dass die Baugenehmigungsverfahren zu lange dauern.

Sicherlich spielt hierbei die große Zahl von Bauanträgen eine Rolle, aber auch das anzuwendende Recht wird immer komplizierter. So gibt es kaum mehr Bauanträge, die nicht eine Beteiligung einer anderen Behörde nach sich ziehen.

Andererseits gibt es jedoch auch Gründe, die im Bereich des Bauherren und der Architektenschaft liegen. So sind in vielen Fällen die Antragsunterlagen unvollständig, oder sie entsprechen nicht den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Das führt zu ganz erheblichen Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren, denn solange Unterlagen fehlen, muss die Bearbeitung des Antrages ruhen.



Marktstraße mit Kirche St. Peter und Paul

Eine wichtige Möglichkeit, zur Beschleunigung beizutragen, liegt somit in der Abgabe vollständiger Antragsunterlagen. Wenden Sie sich an Ihren Architekten, der die Bestimmungen der Bauprüfverordnung kennt, damit es nicht zu unnötigen Verzögerungen oder gar zur Zurückweisung Ihres Bauantrages kommt.

Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab:

Der Bauantrag wird vom zuständigen Sachbearbeiter 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. Die Bearbeitungszeit beginnt erst mit der Vollständigkeit der Antragsunterlagen.

Sind bei der Vorprüfung keine Mängel aufgetaucht bzw. die fehlenden Unterlagen inzwischen eingetroffen, werden die Stellungnahmen nachstehender Ämter und Dienststellen eingeholt. Diese möglichst parallele Beteiligung anderer Stellen ist je nach Art und Größe des Bauvorhabens unterschiedlich; diese können sein:

- Bei der Stadt Eschweiler:
 - Bereich Stadtplanung
 - Bereich Straßenbau und Stadtbetrieb
 - Bereich Bauverwaltung
 - Bereich Vermessung und Liegenschaften
 - Brandschutzingenieur
 - Beim Kreis Aachen:
 - Untere Wasserbehörde
 - Amt für Umwelt- und Landschaftsentwicklung
 - Obere Bauaufsichtsbehörde
 - Gesundheitsamt
 - Staatliches Umweltamt Aachen
(bei Gewerbeobjekten, zu Fragen des Immissionsschutzes)
 - Staatliches Amt für Arbeitsschutz Aachen
(bei Gewerbeobjekten, wenn Sie Angestellte beschäftigen)
 - Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Aachen
(wenn Ihr Bauvorhaben an einer Fern-, Landes- oder Bundesstraße liegt)
- u.a.

Checkliste für Ihren Bauantrag

Bauantrag schriftlich in zweifacher Ausfertigung an die Bauaufsicht der Stadt/Gemeinde mit:

- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten mit entsprechender Vermaßung
- Baubeschreibung mit folgenden Angaben:
- Eignungserklärung des Baugrundstückes für das Vorhaben
- Bau-/Konstruktionsbeschreibung
- Nutzungserklärung
- Anlagen zur Wärmeversorgung
- Nachprüfbar Berechnung der bebauten Fläche
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Rohbau- und Gesamtbaukosten
- umbauter Raum in Kubikmeter
- Wohnflächenberechnung
- Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsplan
- Lage der PKW-Stellplätze
- Nachweis der Standsicherheit (Statik) mit Unterschrift (Haftungsübernahme) durch einen Fachingenieur
- Wärme- und Schalldämmung
- Entwässerungsantrag mit:
- Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen
- Grundrisse der einzelnen Gebäude mit allen Geschossen und der Darstellung der Entwässerungsgegenstände und Leitungen
- Schnitte durch Grund- und Anschlussleitungen
- Berechnung der bebauten und entwässernden sonstigen Flächen

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Robert Schumacher

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bei Teilungs- und Grenzvermessungen,
dem Lageplan, Bauabsteckungsvermessungen und der
gesetzlich vorgeschriebenen abschließenden
Gebäudeeinmessung helfen wir Ihnen gerne weiter.

Bourscheidtstraße 3 a · 52249 Eschweiler
Telefon 0 24 03/2 66 16 · Telefax 0 24 03/3 68 65
Email: Rob-Schumacher@t-online.de

Dirk Kröffges

Abbrucharbeiten
Erdarbeiten



Kopfstraße 19
52249 Eschweiler
Telefon/Fax: 0 24 03/80 02 46
Mobil: 01 72/5 86 12 91

Rechtsanwaltskanzlei
Langefeld

Interessen- und Tätigkeitsschwerpunkte:
• Baurecht • Mietrecht • Wohnungseigentumsrecht

Jörn Langefeld · Rechtsanwalt

Hans-Böckler-Straße 15 52249 Eschweiler
Telefon: 0 24 03 / 97 01 12 Fax: 0 24 03 / 97 01 22
E-Mail: La.Ra@t-online.de
<http://RA-Langefeld.com>

HAUSMEISTER-SERVICE &
ELEKTROFACHBETRIEB
E. VON DER HEIDEN



- Betonkernbohrung
- Wasserschadenbeseitigung
- Einbruchschadenbeseitigung
- Schlüsselnottdienst

Wilhelminenstr. 25 · 52249 Eschweiler
Telefon: 0 24 03/3 74 66 · Telefax: 0 24 03/1 08 79
E-mail: Hausmeister-Service@t-online.de

THOMAS

SANITÄR- & HEIZUNGSTECHNIK

- BERATUNG • PLANUNG • VERKAUF
- MONTAGE • KUNDENDIENST
- REGENWASSER NUTZUNGSANLAGEN
- SOLARANLAGEN

Bernd Thomas

Installateur- und Heizungsbaumeister · Maschinenbaumeister

Hamicher Weg 42 · 52249 Eschweiler
Telefon (0 24 03) 83 84 05 · Telefax (0 24 03) 83 84 06
Mobil (01 71) 2 01 23 11

weiler
Rohrreinigung

Das Fachteam für:

- Schnelldienst bei Abflußverstopfungen
- 24-Stunden-Service täglich
- Rohrfräsungen
- Hochdruckreinigung
- TV-Inspektionen
- Rohrortung
- Dichtheitsprüfung nach DIN

Eschweiler ☎ 0 24 03/6 50 55
Fax 0 24 03/69 14

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst die Bauaufsicht diese mit der eigenen technischen, bauordnungsrechtlichen 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 dem Bauaufsichtsamt 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 von drei Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung ein Jahr lang unterbrochen wurde.

Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils um ein Jahr verlängert werden.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungs-

gebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 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.

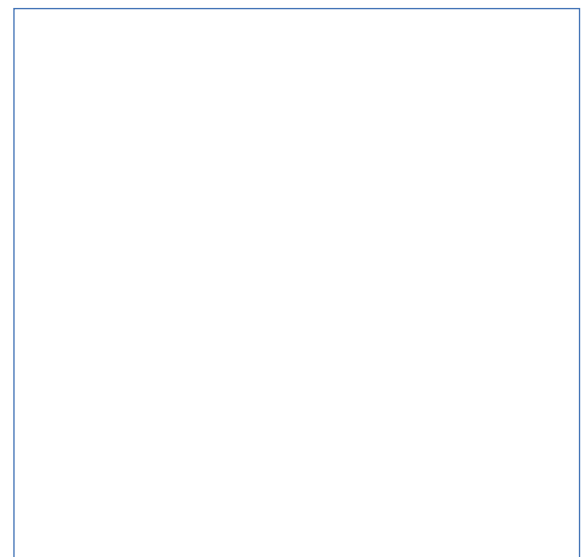
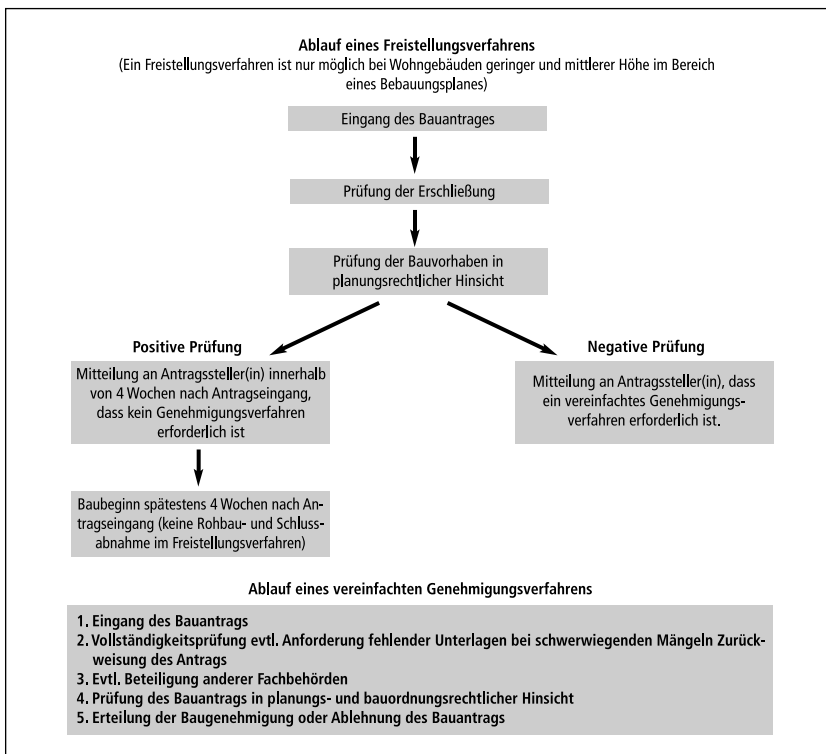
Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages durch den Bauherren.

Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Der Beginn des Bauvorhabens, die Fertigstellung des Rohbaues und die abschließende Gesamtfertigstellung müssen der Bauaufsicht mindestens eine Woche vorher mitgeteilt werden. Das Bauvorhaben unterliegt während der Bauzeit der behördlichen Bauüberwachung. Im Regelfall überprüft der Baukontrolleur der Bauaufsicht bei der Fertigstellung des Rohbaues und schließlich des Gesamtgebäudes die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den genehmigten Plänen.

Sollten Sie während der Ausführung des Bauvorhabens feststellen, dass Änderungen notwendig sind, so beantragen Sie rechtzeitig diese Änderungen Ihres Bauvorhabens im Rahmen eines Nachtragsbauantrages.

Vor dessen Genehmigung dürfen Sie nicht weiter bauen. Über eine mängelfreie Abnahme erhalten Sie eine Bescheinigung, deren Vorlage beispielsweise häufig von der Wohnungsbauförderung oder Ihrem Kreditinstitut verlangt wird.



Bebauungsplan Nr. D 229, Südlicher Verkeskopf

Ablaufdiagramm zum Freistellungsverfahren

4. Das Baurecht



Hotel de Ville, Eschweiler Dürener Straße

Beim Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischem Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. Dieses Recht ist in der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen geregelt. Als Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht erforderlich.

4.1. Bauplanungsrecht

Bevor man ein Grundstück zur Realisierung einer bestimmten Bauabsicht erwirbt, ist es dringend geraten, sich bei der Bauaufsicht der Stadt Eschweiler und/oder dem Bereich Stadtplanung zu informieren, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist, und wenn ja, in welchem Umfang und mit welcher Nutzung.

Jedes Grundstück im Bereich der Stadt Eschweiler liegt entweder innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles oder im Außenbereich.

Vom Grundsatz her vermitteln die §§ 30 und 34 BauGB Baurecht. Grundstücke im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind von der Bebauung und wesensfremder Nutzung freizuhalten und nur in Ausnahmefällen baulich nutzbar.

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

- Die **vorbereitende Bauleitplanung**, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und die **verbindliche Bauleitplanung**, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.
- Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Eschweiler.

Der Stadtrat ist also zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Ob die hierzu dargestellten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem Plan jedoch noch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf anfällt.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muss grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden.

4.3. Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Stadtrat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplanentwurf, den in der Regel der Bereich Stadtplanung erstellt, wird einer im Baugesetzbuch festgelegten Behörden- und Bürgerbeteiligung unterzogen. Im Rahmen der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ und später dann während der „öffentlichen Auslegung“, die beide vorher ortsüblich bekanntgemacht werden, haben die Bürger/innen Gelegenheit den Bebauungsplan kennenzulernen und Anregungen zu äußern.

Der Stadtrat prüft und entscheidet über die fristgemäß vorgebrachten Anregungen. Der Bebauungsplan wird dann vom Rat als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung der Satzung wird diese rechtskräftig. Für die Änderung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeichnete Verfahren.

Der Bebauungsplan regelt abschließend für jedes Grundstück in seinem Geltungsbereich, in welchem Umfang (Lage und Größe des Baukörpers) und in welcher Art (Wohnen oder Gewerbe) diese Fläche nutzbar ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan kann beim Bereich Stadtplanung oder der Bauaufsicht während der Sprechzeiten eingesehen werden.

4.4. Der unbeplante Innenbereich

Liegt das zur Bebauung vorgesehene Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich), so regeln sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Ob im Einzelfall Ihr Grundstück dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzuordnen ist, erfahren Sie bei den Bereichen Bauaufsicht oder Stadtplanung.

Nach § 34 des Baugesetzbuches ist ein Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn

- Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes oder einer Ortsatzung beachtet werden,
- es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- die Erschließung unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsanlagen ausreichend gesichert ist,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben,
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

4.5. Der Außenbereich

Als Außenbereich im planungsrechtlichen Sinne werden Bereiche verstanden, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch im unbeplanten Innenbereich liegen. Der Außenbereich gemäß § 35 BauGB soll grundsätzlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Hier können Sie mit einer Baugenehmigung nur in Ausnahmefällen rechnen. Zulässig sind zunächst, unter bestimmten Voraussetzungen, nur landwirtschaftliche Bauvorhaben und weitere in § 35 BauGB aufgezählte Vorhaben.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Zu den sogenannten „öffentlichen Belangen“ zählen in besonderem Maße u.a. Natur- und Landschaftsschutz, Gewässerschutz und die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

4.6. Bauordnungsrecht

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bildet mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das Bauordnungsrecht. Dies gilt für alle baulichen Anlagen, unabhängig davon, ob diese ausdrücklich genehmigungspflichtig sind.

Neben Anforderungen an Grundstücke und bauliche Anlagen sind in der Landesbauordnung das Baugenehmigungsverfahren einschließlich der Bauüberwachung sowie die Zuständigkeiten der am Bau Beteiligten (Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in, Unternehmer/in usw.) und der Behörden geregelt.

Verstöße gegen das Baurecht

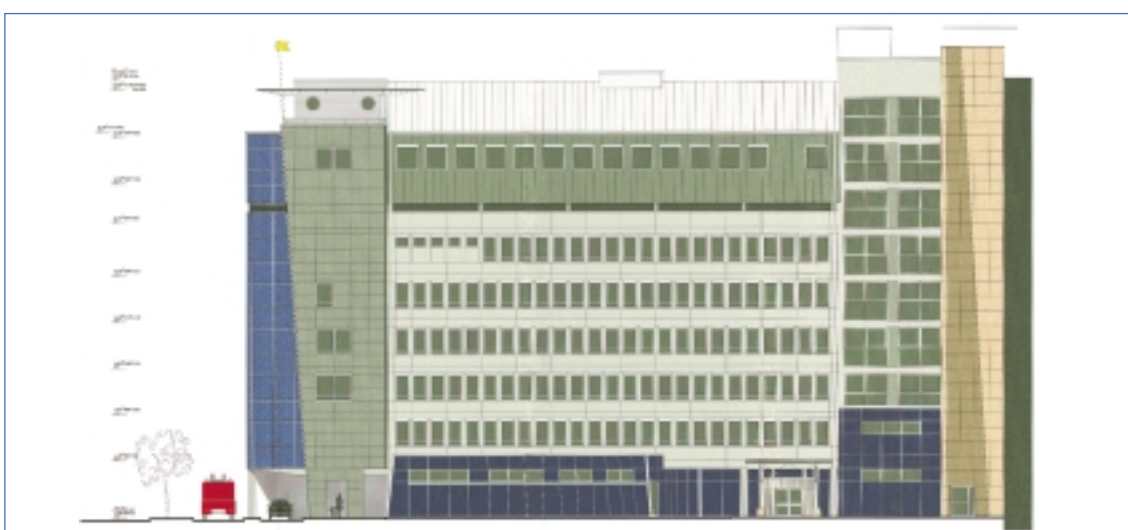
Diese liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu 50.000,- € geahndet werden.

Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung legalisiert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.



Eingangsbereich Krankenhaus Dechant-Deckers-Straße



Erweiterung des OP-Bereiches St. Antonius-Hospital

H & B Malerbetriebe

Werkstätten für moderne & exklusive
Raumgestaltung

Vereinbaren Sie Ihren Termin.
Wir beraten Sie gerne.

Franz Hambloch

52249 Eschweiler
Platanenweg 19
Tel./Fax 0 24 03-5 20 78

Josef Brandt

52249 Eschweiler
Nagelschmiedstraße 41
Tel. 0 24 03-5 20 04

- Beratung, Planung, Ausführung von Alt- und Neubauten
- Industrie-Elektroanlagen
- Programmsteuerung
- EDV-Verkabelung

Elektroinstallation

heinz-günther müller
Elektro & Service

Am Kleekamp 28
52249 Eschweiler

Telefon: 0 24 03/5 12 01
Telefax: 0 24 03/5 16 98
Mobil: 01 71/1 95 48 67



Architektur
Stadtplanung
Bauleitung
Wirtschaftliche
Betreuung im
öffentlich
geförderten
Wohnungsbau

Dipl.-Ing. Architekt
Walter H. Müller



Lotzfeldchen 20 a
52249 Eschweiler
Telefon 0 24 03/2 20 13-4
Telefax 0 24 03/12 32

Kaiser Immobilien

Die erste Adresse ...

... für Ihre neue Adresse !

**Wir vermitteln Ihnen engagiert und mit professioneller Hilfe
Ihre Wunsch-Immobilie.**

Oder möchten Sie Ihr Objekt verkaufen?

**Dann lernen Sie unsere diskrete Vermittlung an unsere
Kunden kennen.**

Gaby Kaiser-Bergs · Kambachstraße 37 · 52249 Eschweiler
Telefon: 0 24 03/83 02 56 · Telefax 0 24 03/83 02 57
Email: info@kaiser-immo.de · www.kaiser-immo.de

ESSER

Garten & Landschaftsbau

Inhaber

Frank Esser

Jülicher Str. 237
52249 Eschweiler-Dürwiß
Tel.: 02403 - 5 10 80
Fax: 02403 - 5 10 80
mobil: 0172 - 2 785 224

Steinarbeiten, Grün- Teich- und Zaunanlagen,
Erdarbeiten, Gehsteinschnitt, Baumfällungen & Rodungen

ENTWURF □ PLANUNG □ KONSTRUKTION □ BAULEITUNG



WOHNRAUMERWEITERUNG IN KORNELIMUNSTER

PLANUNGSBÜRO FÜR
WOHNRAUMERWEITERUNGEN
WINTERGÄRTEN
UMBAU, SANIERUNG
NEUBAU, WOHNUNGSBAU

DIPL. ING. ARCHITEKT
KEMAL GÜNDOGAN

AMYASTR. 92
52066 AACHEN
TEL. 0241/65494
FAX 0241/604892
E-MAIL: K.GUENDOGAN@T-ONLINE.DE

Dipl.-Geograph Michael Jansen
Dipl.-Geologe Reinhold Nysten-Marek

Gartenstraße 38 · 52249 Eschweiler
Telefon: 0 24 03/79 05 13 · Telefax: 0 24 03/79 05 14
Mobil: 01 71/2 14 73 21
e-mail: janyma@t-online.de · www.janyma.de

Jansen Nysten-Marek

Ingenieurgesellschaft
für Umweltberatung

- | | |
|-----------|--|
| Boden: | <ul style="list-style-type: none"> • Ramm- und Rammkernsondierungen • Bodenprobennahme und Bodenanalytik • Versickerungsversuche |
| Baugrund: | <ul style="list-style-type: none"> • Baugrunduntersuchungen durch Sondierungen • bodenmechanische Laboruntersuchungen • Gründungsberatungen |
| Altlasten | <ul style="list-style-type: none"> • Gefährdungsabschätzungen |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> • Niederschlagswasserversickerung |

5. Wer macht was... und was kostet was?

5.1. Der Immobilienmakler

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

5.2. Der Architekt

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

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, 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 einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen. Alle Architekten sind darüber hinaus, nach Sitz des Büros im Architektenhandbuch der Architektenkammer NRW verzeichnet.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen. Weiterhin sind neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen

und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen des Bauherrn zu berücksichtigen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.

Wer bzw. was kostet wieviel?

Immobilienmakler

3,42 % des Verkaufspreises

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. Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Kredite

Notar

1 % bis 1,5 % der notariellen Kaufsumme

Grunderwerbsteuer

3,5 % der notariellen Kaufsumme

Handwerker

Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung (aktuelle Stundensätze von 25,- bis 75,- €)

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

In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan sowie den Bauzahlenberechnungen der Bauaufsicht zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach



sofort mit der Ausführungsplanung (M 1:50) 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 Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

5.3. Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über 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 mindestens 20% Eigenkapital besitzen.

5.4. Der Notar

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

Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

5.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)

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

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

Schwarzarbeiten

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 25.000,- €, wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft.

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

5.6. Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

Neben dem Architekten oder dem Statiker als Fachingenieure sollte aber auch ein weiterer Fachmann am Bau nicht fehlen. Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖbVI oder auch ÖbVermIng.) ist in allen Angelegenheiten von Grund und Boden ein kompetenter Ansprechpartner für den Bauherren. Als ein Organ des öffentlichen Vermessungswesens wurden ihm vom Gesetzgeber des Landes NRW in einer Berufsordnung hoheitlich Aufgaben übertragen, die ihm als beliehener Freiberufler das Recht einräumen, behördliche Funktionen zu erfüllen und trotzdem privat-rechtlich tätig zu sein.

Auf dem Gebiet der Katastervermessungen führt er für Sie die Teilung durch, ermittelt die rechtmäßig und geometrisch richtige Lage von Grenzpunkten und übernimmt für Sie die Durchführung der Gebäudeeinmessung, zu der ein Eigentümer gem. des Vermessungs- und Katastergesetz NRW verpflichtet ist, und stellt für Sie Grenzbescheinigungen aus. Auf dem Gebiet der Ingenieurvermessung erstellt er für Sie nach Angaben des Architekten den Lageplan und berechnet hier die Abstandflächen, überträgt die Festsetzungen eines Bebauungsplanes in diesen Lageplan sowie in die Örtlichkeit, erstellt für eine erforderliche Baulast die notwen-

digen Unterlagen und steckt das Bauvorhaben ab. Mit seinem runden Dienstsiegel bescheinigt er die „amtliche“ Richtigkeit aller Bauunterlagen und haftet somit persönlich für seine Arbeit. Aber auch in Bewertungsangelegenheiten oder Grundbuchfragen kann er für den Bauherren eine sehr gute Hilfe sein.

Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur garantiert durch seine öffentliche Bestellung freiberufliche Dienstleistung bei staatlicher Kontrolle.

6. Die Bauausführung

6.1. Rechte und Pflichten des Bauherren

Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise 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 beim Ordnungsamt der Stadt Eschweiler eingeholt werden.

6.2. Baubiologisch bauen

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

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

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

Bauen mit Naturstoffen

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

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten. Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen läßt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit lässt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung.



Verwaltungsgebäude Energie- und Wasserversorgung EWW

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 genommen müssten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein.

Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlendioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld. Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als Null, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas in Heizwasser.

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten

Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung“. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen. Die Berater können Vergleichsrechnungen anstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten und Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten ihres Energieverbrauches sein kann. Nach der Verschärfung der Grenzwerte für Abgasverluste sind einige Altanlagen nicht mehr erlaubt.

6.3. Preiswert Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen.

Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.
2. Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschosdecken und das Dach.

Ihr Partner für Arbeiten rund um's Haus



- LANDSCHAFTS-
- STRASSEN-
- KANALBAU

feucht

52249 Eschweiler

Telefon 0 24 03/2 20 03 · Telefax 3 60 78

regioerdgas

einfach. besser. versorgt.

Lassen Sie sich beraten, wie Sie unser Erdgas sparsam und umweltfreundlich nutzen können. Wir haben attraktive Förderprogramme!

Fragen Sie unsere Energieberater:

regiohotline Beratung: 01802-398 003



EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

Willy-Brandt-Platz 2 · 52222 Stolberg
Störmeldestelle Tel.: 0800-398 0110 (freecall)

Werkstattgemeinschaft

52249 Eschweiler · Luisenstraße 24



Stephan
Eymael
Schreinermeister
☎ Fax: 0 24 03/80 17 33

**Innenausbau
Möbelschreinerei**



Michael
WEIDENHAUPT
Schreinermeister
☎ 0 24 03/2 14 12 · Fax 55 96 03

**Büro für Baustatik u.
Tragwerksplanung**

Wilhelmstraße 81
52249 Eschweiler

Conrad Brandt

DIPLOMINGENIEUR

Telefon: 0 24 03-3 41 61
Fax: 0 24 03-3 61 18
Conrad.Brandt@t-online.de

Bedachungen

Bernd Porten

Meisterbetrieb

Eschweiler-Dürwiß

Zehnthofstraße 16

Tel. 02403/52128

Fax 02403/54584

SIEGFRIED SUTHAU

Jun. GmbH



Entsorgungsfachbetrieb gem. § 52 KrW-/AbfG

INDUSTRIE-MONTAGEN · INDUSTRIE-ABBRÜCHE
BAU- U. MASCHINENSCHLOSSEREI · SCHROTTGROSSHANDEL
ASBESTENTSORGUNG gem. TRGS 519 · TRANSPORTE
KÜHLTURMSERVICE

In der Krause 59 · 52249 Eschweiler
Telefon (0 24 03) 6 52 05 · Telefax (0 24 03) 62 21

3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 m² groß sein.
4. 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“.
5. Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
6. Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, dass Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.
7. Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der örtlichen Handwerksbetriebe sowie Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
8. Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden sind.

6.4. 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.

Rollläden

Bauen Sie Rollläden 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. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.

Sicherheitsfenster

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

7. Der Bau ist fertig

7.1. 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 VOB-Verträgen 2 Jahre, nach BGB-Verträgen 5 Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

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

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

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch.

Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

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



Ansicht Industrie- und Gewerbepark Eschweiler

8. Baufinanzierung

8.1. Wichtige Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses

Finanzielle Förderungsmöglichkeiten beim Bau oder Kauf eines Hauses

Wer selbst in sein Haus einzieht, kann die Steuervorteile aus dem Eigenheimzulagengesetz nutzen. Voraussetzung ist, dass ihre Einkommen aus dem Jahr des Kaufs bzw. der Fertigstellung mit den Einkünften aus dem Jahr zuvor zusammen bis zu 163.614,- € bei Verheirateten und 81.807,- € bei Alleinstehenden betragen. Je Kind erhöht sich diese Grenze, aus zwei Jahreseinkommen berechnet, um jeweils 30.678,- €.

Jede Person kann diese Förderung einmal im Leben in Anspruch nehmen, soweit sie nicht bereits einen Steuervorteil für ein selbst bezogenes Eigenheim in Anspruch genommen hat. Die Höhe der

Eigenheimzulage beträgt bei neuen Häusern 5 % des Anschaffungswertes, wobei maximal 2.556,- € gewährt werden. Hierzu zählen sowohl die Herstellungskosten als auch die Grundstückskosten. Dabei ist es nicht von Bedeutung, ob Sie das Haus als Bauherr neu bauten oder ein bis zu drei Jahre altes Haus gebraucht gekauft haben. Für ein Haus, das älter als 3 Jahre ist, erhalten Sie nur 2,5 % bis zu maximal 1.278,- € des Anschaffungspreises vom Finanzamt.

Für jedes Kind, für das Sie Kindergeld beziehen oder Kinderfreibetrag in Anspruch nehmen, werden weitere 767,- € Förderung bezahlt.

Die Förderung wird 8 Jahre lang gewährt. Sollten Sie innerhalb der acht Jahre wegen Auszugs oder Überschreitung der Verdienstgrenze keine Förderung mehr erhalten, so verfällt der restliche Anspruch nicht. Bauen Sie zum zweiten Mal, können Sie

die verbleibenden Jahre in Anspruch nehmen. Verkaufen Sie beispielsweise Ihr Haus nach 5 Jahren und ziehen in ein neues Heim ein, gilt die Förderung für die verbleibenden 3 Jahre.

8.2. Weitere Förderungen des Staates?

Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung planen. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen werden bei Modernisierungsmaßnahmen mitunter auch finanzielle Hilfen für Mieter bei modernisierungsbedingtem Umzug geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dem Eigentümer auch der entstehende Mietausfall erstattet werden.

8.3. Fallbeispiel zur Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz

Das folgende Fallbeispiel verdeutlicht die Förderung beim Kauf eines Einfamilienhauses:

Familie mit 2 Kindern, zu versteuerndes Familieneinkommen	
Familieneinkommen	40.000,- €
Kaufpreis des Einfamilienhauses	190.000,- €
Nebenkosten insgesamt	9.500,- €
davon Eigenmittel	49.000,- €
Nominalzinssatz	6 %
Tilgung	1 %
Kreditsumme	150.000,- €
jährliche Belastung inkl. Tilgung	10.535,- €

Förderung:

8 Jahre erhält die Familie Förderung vom Staat, die sich wie folgt errechnet:

Grundförderbetrag für neue Objekte	2.556,- €
zuzüglich Förderbeträge für 2 Kinder	1.534,- €
Summe der jährlichen Förderung	4.090,- €
Die vom Finanzamt jährlich ausbezahlte Förderung beträgt daher insgesamt	32.720,- €

Monatliche Belastung:

jährliche Belastung für Zins und Tilgung	10.535,- €
abzüglich Förderungen für die ersten 8 Jahre	4.090,- €
jährliche Belastung	6.445,- €
monatliche Belastung während der ersten 8 Jahre (ohne Gewähr)	537,08 €

Mit dem alten § 10e wären der Familie in acht Jahren nur ca. 28.000,- € vom Finanzamt erstattet worden. Gerade Familien mit niedrigerem Einkommen und Kindern werden durch das seit Ende 1995 geltende Eigenheimzulagengesetz stärker als vorher gefördert. Die einkommensunabhängige Förderung lässt die ersten acht Jahre kalkulieren. Besserverdienende Familien oder Einzelpersonen wird weniger Förderung zuteil. Allerdings wird auch bei drastischer Reduzierung des Einkommens (zum Beispiel durch Arbeitslosigkeit) die Förderung in gleicher Höhe erhalten. So wird eine eventuelle Durststrecke leichter überwunden und Kredite für das erstandene Eigentum können trotzdem getilgt werden.

Rahmendaten zum neuen Eigenheimzulagengesetz

- Zeitraum der Förderung: 8 Jahre
- Einkommensgrenzen:
 - ledig 81.807,- € in 2 Jahren
 - verheiratet 163.614,- € in 2 Jahren
- Art der Förderung: Höhe der jährlichen Förderung
- Förderungshöhe neue Immobilie: 5 % vom Kaufpreis, maximal 2.556,- €
- gebrauchte Immobilie: 2,5 % vom Kaufpreis, maximal 1.278,- €
- Kinderbaugeld je Kind: 767,- €
- ökologische Baumaßnahmen: Solaranlagen je nach Größe der Anlage (m²)
- Wärmepumpen usw.: maximal 250,- €
- Niedrigenergiehaus: ca. 200,- € (bis 31.12.2002) (ohne Gewähr)

Öffentliche Förderung

Damit möglichst viele Familien bald ihr eigenes Haus beziehen können, fördert das Land NRW den Bau von Familienheimen und eigen genutzten Familienhäusern mit finanziellen Mitteln.

Für Auskunft und Beratung über die Förderbestimmungen ist das **Amt für Straßenbau und Wohnungswesen, 64.1 - Wohnungswesen des Kreises Aachen, Kreishaus, Zollernstr. 10, 52070 Aachen** zuständig.

Ihren Antrag reichen Sie bitte bei der Liegenschaftsabteilung der Stadt Eschweiler ein. Sie können ihn auch unmittelbar beim Kreis als Bewilligungsbehörde einreichen.

9. Besonderheiten beim Bauen

9.1. 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 Bau Bestimmungen 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 ausgebauten 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 2,30 m (u.U. 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 zur Bauaufsicht, 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.

9.2. Renovieren, Modernisieren, 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.

9.3. Der Denkmalschutz

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern 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, wie auch der Landkreise und Gemeinden. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden. Neben Zuschüssen des Bundes, des Bundeslandes, des Landkreises oder der Gemeinde können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalern in Anspruch genommen werden.

hm

ARCHITEKTURBÜRO

BAUPROJEKTIERUNG
BAUPLANUNG
BAUDURCHFÜHRUNG



HEINRICH MÜSGENS
DIPL. ING. ARCHITEKT
IM HAG 11, 52249 ESCHWEILER
Telefon: 0 24 03/2 42 00
Fax: 0 24 03/3 26 00
Mobil: 01 71/2 61 49 79
E-Mail: Heinrich.Muesgens@t-online.de



INGENIEURBÜRO ZANDER-SCHMELZER

Beratende Ingenieure

- Straßen- und Verkehrswesen
- Städtebauliche Gestaltung
- Wasserbau · Wasserwirtschaft

Parkstraße 12 · 52249 Eschweiler
Telefon: 02403-25005 · Fax 36778
post@zander-schmelzer.de
www.zander-schmelzer.de



*Der Maler
mit Pfiff*

Udo Pricelius

Maler- und Lackiermeister

Ausführung aller Malerarbeiten

Telefon 0 24 03/83 00 00
Telefax 0 24 03/83 00 01
Mobil 01 71/4 76 13 96

Moosweg 34 · 52249 Eschweiler
E-Mail: Udo.Pricelius@t-online.de



DR. ING. CARL AUGUST GÜNTHER
Ingenieurbüro für Boden und Umwelt -IBU-

- **Baugrund:**
 - Baugrunduntersuchungen
 - Baugrundgutachten
 - Gründungsberatung
- **Regenwasser:**
 - Versickerung
 - Nutzungsanlagen
 - Beratung zur öffentlichen Förderung
- **Altlasten:**
 - Boden-, Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen
 - Sanierung

Jülicherstraße 20, 52249 Eschweiler, Tel.: 0 24 03/3 26 01 · Fax: 0 24 03/2 47 05
Mail: ibu@ibu-Umwelt.de · www.ibu-Umwelt.de



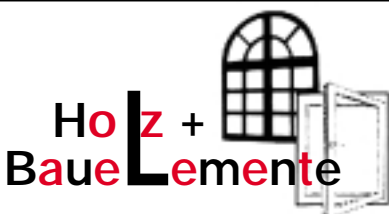
Dr. Jung
& Partner GmbH

ZVM · Bau & Boden- Investmentberatung seit 1958
verwertung GmbH

Albrecht-Dürer-Str. 9
52249 Eschweiler
Tel.: 0 24 03/2 00 95
Fax 0 24 03/3 59 63
www.zvm-eschweiler.de
eMail: info@zvm-eschweiler.de

- Grundstücksentwicklung
- Neubauvorhaben - Wohnbau - Gewerbebau
- Immobilienvermittlung
- Finanzierungs- und Versicherungsberatung
- Unabhängige Investmentberatung

Seit 1979 ist die Firma ZVM im Immobilienbereich ein zuverlässiger und erfahrener Partner.
Unser Prinzip: **Sicherheit und Zufriedenheit für unsere Bauherren und Kunden**



Fenster
Türen
Böden
Treppen
Haustüren

Holz- und Bauelemente · Ralf Schaaf
Alte Rodung 13a · 52249 Eschweiler · Tel./Fax: 0 24 03/3 58 04



ERWEITERUNG REALSCHULE PATTERNHOF
BAUHERR: STADT ESCHWEILER

ARCHITEKTURBÜRO
WOLLENWEBERSTRASSE 16
52249 ESCHWEILER

DIPL.-ING. BERND MATTHIESEN
tel.: 02403-24680
fax.: 02403-35479



10. Planen und Bauen von A bis Z

Begriffserläuterungen

Abnahmeprotokoll

Aufzeichnungen der Abnahmebegehung und der gerügten Mängel. Das Abnahmeprotokoll wird in der Regel vom Bauherren und Unternehmer unterzeichnet.

Abschlagszahlung

Zahlungen vor Fertigstellung für Teilleistungen, jeweils nach Baufortschritt.

Abschlussgebühr

Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Bausparvertrages wird eine Abschlussgebühr zwischen 1 % und 1,8 % aus der Bausparsumme von der Bausparkasse erhoben.

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.

Annuität

Damit ist die regelmäßige gleichbleibende Ratenzahlung (monatlich, vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich) gemeint. Die Raten bestehen aus Zins und Tilgung.

Anerkannte Regeln der Bautechnik

Ausführung nach Methoden, die im Baugewerbe allgemein als richtig angesehen werden. Die meisten Regeln sind in entsprechenden Normen enthalten.

Architektenhonorar

Ist festgelegt in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Es richtet sich nach den anrechenbaren Bauleistungen und dem Grad der Anforderungen, den das einzelne Objekt stellt. Es kann auch ein Zeit- und Pauschalhonorar vereinbart werden.



Erweiterungsbau Realschule Patternhof

Auflagen

Baugenehmigungen können auch unter Auflagen erteilt werden. Die gebräuchlichsten sind bereits in die Baugenehmigungsvordrucke eingefügt.

Auflassung

Erklärung, mit der sich Käufer und Verkäufer über den Eigentumsübergang an einem Grundstück einigen. Diese Erklärung muss vor einem Notar abgegeben werden.

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.

Aufwendungsdarlehen

Im Rahmen der öffentlichen Förderung (Zweiter Förderweg) ratenweise ausgezahlte Darlehen, die der Minderung der laufenden Belastung durch Zinsen und Tilgung von Baudarlehen dienen.

Außenbereich

Flächen eines Gemeindegebietes, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Das Bauen im Außenbereich wird nur in Ausnahmefällen gestattet.

Bauabnahme

Behördliche Prüfungen, die bestätigen, dass das Gebäude baurechtlich und bautechnisch ohne Mängel ist. In der Regel handelt es sich um die Bauzustandsbesichtigungen nach Fertigstellung des Rohbaues und der abschließenden Fertigstellung. Die Bauabnahme durch die Bauaufsicht darf nicht verwechselt werden mit der Abnahme der Bauleistungen durch den Bauherren.

Bauausführung

Bei der Bauausführung hat sich der Bauherr oder der Bauträger an die genehmigten Pläne zu halten. Auch geringfügige Abweichungen sind nicht zulässig.

Baubeschreibung

Beschreibung von Ausführungsart und Umfang eines Bauvorhabens.

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 Dispo-kredit.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland ist ein im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestelltes Gelände, dessen Nutzung aber noch nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich festgelegt ist.

Baugenehmigung

Bescheinigung der Baugenehmigungsbehörde, dass gegen die Ausführung des beabsichtigten Baues nach dem öffentlichen Baurecht keine Bedenken bestehen. Die Baugenehmigung ist gebührenpflichtig.

Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch ist die planungsrechtliche Grundlage der Bau-tätigkeit in der Bundesrepublik. Es enthält die Vorschriften, die die Gemeinden bei der Erstellung von Bauleitplänen beachten müssen.

Baugrenze

Die Grenze, die i.d.R. in einem Bebauungsplan festgelegt ist, darf von einer baulichen Anlage nicht überschritten, aber unterschritten werden.

Baukindergeld

Zusätzliche Förderung (neben Grundförderung) des Eigenheimbaus oder -erwerbs. 8 Jahre lang werden 750,- € für jedes Kind vom Finanzamt bezahlt.

Bauland

Grundstücke, für die ein qualifizierter Bebauungsplan existiert, oder die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

Baulastenverzeichnis

Es ist möglich z.B. Zuwegungen, Ver- und Entsorgung oder Abstandflächen und Stellplätze über bzw. auf benachbarten Grundstücken durch eine Baulast zu sichern. Diese Baulasten werden für das Grundstück im Baulastenverzeichnis eingetragen und sind auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam. Eine Baulast kann nur gelöscht werden, wenn die Notwendigkeit nicht mehr gegeben ist (d. h. andere Lösung erzielt wurde oder das Gebäude wieder beseitigt ist). Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt. Jeder, der ein berechtigtes Interesse nachweist, kann eine Auskunft erbitten.

Baulinie

Auf dieser Linie, die i.d.R. in einem Bebauungsplan festgelegt ist, muss gebaut werden.

Baunachbarrecht

Alle gesetzlichen Regeln, die Rechte und Pflichten der Nachbarn bei baulichen Anlagen festlegen.

Baunebenkosten

Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Objekterwerb, die nicht direkt Bau- oder Grundstückskosten sind z.B. Architektenkosten, Gebühren bei Behörden, Gerichts- und Notarkosten, Kosten für Beschaffung von Finanzierungsmitteln.

Bauordnungsrecht

Regelt, wie ein Gebäude gebaut werden muss, enthält Vorschriften über Brand-, Wärme- und Schallschutz, legt Abstandsflächen fest. In Nordrhein-Westfalen wird das Bauordnungsrecht durch die nordrhein-westfälische Bauordnung erfasst. Sie enthält auch Regelungen über das Baugenehmigungsverfahren.

Bauplanungsrecht

Enthält Vorschriften, die die Gemeinden bei ihren Bauleitplänen beachten müssen. Das Bauplanungsrecht der Bundesrepublik steht im Baugesetzbuch.

Baunutzungsverordnung – BauNVO

Ergänzende Vorschrift zum Baugesetzbuch. Hier ist festgelegt, welche Gebäude in welchen Baugebieten gebaut werden dürfen. Unterteilt wird beispielsweise in „Reine Wohngebiete“, „Mischgebiete“, „Industriegebiete“. Legt auch die höchstmögliche Geschossflächenzahl (GFZ) für diese Gebiete fest.

Bauvoranfrage

Dann erforderlich, wenn sich bei der Planung eines Bauvorhabens Fragen ergeben, die vor Einreichung des Bauantrages geklärt werden müssen. Die zuständige Baubehörde beantwortet diese Anfrage mit einem sogenannten „Vorbescheid“, der für einen bestimmten Zeitraum rechtsverbindlich ist.

Bauwisch/Abstandfläche

Der im Bebauungsplan vorgeschriebene Abstand, den Bauwerke bei offener Bauweise von den Grenzen der Nachbargrundstücke einhalten müssen. Zu beachten ist, dass die Grenzabstände in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt sind. Die Baubehörde kann auch grundsätzlich Ausnahmen zulassen. Heute ist der Begriff „Abstandfläche“ üblich.

Bebauungsplan

Vor jeder baulichen Planung sollten bei der Stadt Eschweiler die bauleitplanungsrechtlichen Bedingungen nachgefragt werden, nach denen sich jede Bebauung zu richten hat. In einem solchen Plan werden u.a. Baugrenzen, Baulinien, Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl und die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben. Ein Bebauungsplan wird vom Rat als Satzung beschlossen und ist von jeder Bauherrin und jedem Bauherren einzuhalten.

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.

Brüstungshöhe

Aus Gründen der Absturzsicherung werden in den Landesbauordnungen bestimmte Höhen für Fensterbrüstungen und Gebäude gefordert; z.B. bei Umwehungen 90 cm bis zu 12 m Absturzhöhe; bei Fensterbrüstungen 80 cm bis zum 5. Vollgeschoss bzw. 90 cm über dem 5. Vollgeschoss. Die Höhenmaße beziehen sich auf die Strecke zwischen Oberkante Fertigfußboden und Oberkante Geländer.

Dachgaube

Stehende Dachfenster mit senkrechten Fensterflächen.

Dienstbarkeit

Eingetragenes Recht im Grundbuch zugunsten eines Dritten an einem Grundstück. Zum Beispiel Leitungsrecht für Gas, Wasser und Strom. Auch das Wegerecht eines Nachbarn ist eine Dienstbarkeit.

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. Das Disagio kann pauschal mit 1.750,- € im ersten Jahr bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden.

Effektivzins

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

Einheitswert

Dient als Grundlage für die Berechnung der Grund-, Erbschafts- und Vermögenssteuer. Er hat nichts mit dem tatsächlichen Grundstückswert zu tun. Der Einheitswert wird vom Finanzamt festgelegt und beträgt ungefähr 15 % des tatsächlichen Wertes.

Einmessen

Vermessen des Baukörpers durch ein Vermessungsbüro gem. dem Vermessungs- und Katastergesetz NRW. Diese Einmessung muss der Bauherr vornehmen lassen.

Festzins

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

Flächennutzungsplan

Dieser Plan gehört, zusammen mit dem Bebauungsplan, zu den Bauleitplänen. Im Unterschied zum Bebauungsplan stellt er jedoch die Stadtentwicklung in den Grundzügen dar. Er ist nur behördlichen Institutionen gegenüber rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan ist keine Satzung. Er muss von der Bezirksregierung genehmigt werden. Dies gilt auch für alle Änderungen des Planes.

Flurkarte

Die Flurkarte oder Katasterkarte ist der bildliche Nachweis des Eigentums schlechthin. Sie ist also die Karte nach dem Grundbuchrecht. Außerdem dient sie dem Vermessungsingenieur und dem Architekten als Grundlage zur Erstellung des Lageplanes zur geplanten baulichen Anlage. Die digitalisierte Flurkarte, die zur Zeit erstellt wird, trägt den Namen „Liegenschaftskarte“. Die Flurkarte der Stadt Eschweiler liegt in verschiedenen Maßstäben vor (1:500 bis 1:2000). Auszüge aus der Flurkarte sind bei der Stadt Eschweiler, Vermessungsabteilung, erhältlich. Für einen DIN A4-Auszug ist eine Gebühr von z.Zt. 12,50 € zu entrichten.

Flurstück

Ist ein allseits von Begrenzungslinien umschlossener und durch Grenzsteine kenntlich gemachter Teil der Erdoberfläche, der mit Nummern versehen im Grundbuch eingetragen ist.

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.

Geschlossene Bauweise

Mit „geschlossene Bauweise“ wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass die Baukörper entlang einer Straßenfront ohne Abstand zusammengebaut werden müssen (Reihenhäuser).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl bestimmt, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück gebaut werden darf. GFZ 0,4 heißt zum Beispiel, dass auf einem Grundstück mit 1.000 m² bis zu 400 m² Geschossfläche insgesamt gebaut werden dürfen. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

Gewährleistung

Gesetzliche oder vertraglich vereinbarte Verpflichtung zur Nachbesserung von Schäden, Beseitigung von Mängeln usw. G-Ansprüche laufen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bei Werkvertrag bis zu 5 Jahren, nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) bis zu 2 Jahren. Die Verjährung wird unterbrochen durch Anerkennung des Gewährleistungsanspruchs, durch Beweissicherungsverfahren oder durch Klage. Bei VOB unterbricht auch die schriftliche Mängelrüge. Nach Unterbrechung durch Mängelrüge oder nach Mängelbeseitigung läuft die G. bei VOB erneut 2 Jahre – nach BGB nicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Zahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden darf. Eine GRZ 0,4 zeigt an, dass auf einem Grundstück mit 1.000 m² höchstens 400 m² überbaut werden dürfen.



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

Das sichere Fundament für Bauherren und Umzügler.

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

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

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

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

Unser Service:

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

Ihre Vorteile:

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

Kostenlose Infos:

.. freecall **0800 33 01903**

Deutsche
Telekom **T** . . .

Hausbau: früh geplant ist schon gewonnen

Profis helfen jetzt von der Bauplanung bis hin zum Umzug

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

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

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

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

Dabei unterstützen die Experten des „Bauherren-Service“. Das in diesem Jahr nochmals erweiterte und optimierte Angebot reicht von der Bauplanung bis zum Umzug. Die dortigen Profis kümmern sich rund um die Telekommunikation, von der Planung bis zur Realisierung der notwendigen Arbeiten. Sie beraten neuerdings auch nach Absprache vor Ort, unabhängig ob die Telekom als Anbieter gewählt wird oder nicht. Für diese ein bis zweistündige Service-Leistung ist eine Kostenpauschale von ca. 100 € zu zahlen. Wenn die Techniker die Montage übernehmen sollen, wird dieser Betrag zu 100 Prozent verrechnet. „*Die Beratung hat mir einiges gespart, dazu jede Menge Ärger vermieden*“, so ein sichtbar zufriedener Bauherr, den wir nach seiner Meinung zu diesem Service befragten.

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

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

Hier bleiben keine Wünsche offen

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

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

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



bft COGNOS GmbH

Sachverständige · Berater · Gutachter

Sachverständigentätigkeiten für:

- Brandschutz
- Prüfung technischer Anlagen
- Umwelt
- Bauschäden
- Arbeitsschutz

bft COGNOS

Gesellschaft für Sachverständigenwesen mbH

Im Süsterfeld 1 · 52072 Aachen

Tel. (02 41) 4 13 58-0 · Fax (02 41) 4 13 58-555

E-mail: post@bft-cognos.de



Planungsbüro für Bauwesen und
fachübergreifende Technologien GmbH

- Gebäude / Freianlagen / Raumbildende Ausbauten
- Ingenieurbauten
- Tragwerksplanung

- Technische Gebäudeausrüstung
- Elektrotechnik
- Energie

- Deponietechnik / Altlasten
- Tiefbau / Kanal- und Straßenbau / VAWS
- Wasseraufbereitung / Wasserwirtschaft

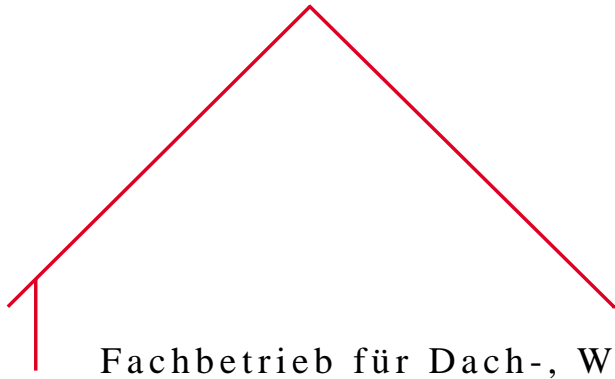
- Genehmigungsmanagement
- Projektsteuerung

Planungsbüro BFT GmbH

Im Süsterfeld 1 · 52072 Aachen

Tel. (02 41) 4 13 57-0 · Fax (02 41) 4 13 57-111

E-mail: post@bft-planung.de



W. Keusgen

Bedachungs-GmbH

Am Heinrichsschacht 1, 52249 Eschweiler

Telefon: 0 24 03/80 20 04

Telefax: 0 24 03/83 76 71

Email: keusgen.bedachung@t-online.de

Fachbetrieb für Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik

ELKA – Holzbau GmbH



Zimmerei und Holzarbeiten aller Art
Nothberger Str. 78 · 52249 Eschweiler
☎ 0 24 03/80 13 70 · Fax 80 13 70

- allgemeine Malerarbeiten wie z. B. Tapezier- und Lackierarbeiten
- Decortechiken
- Restauration von Naturholzflächen incl. Ersatz von defekten Holzteilen
- Aussenarbeiten, Wärmedämmung und Fassadenanstrich
- Verlegen von Bodenbelägen sowohl Textil und VC-Beläge als auch Lamine und Parkett

NORBERT SCHLÖSSER
JÄGERSPFAD 63A
52249 ESCHWEILER
TEL.: 0 24 03-3 28 10
FAX: 0 24 03-1 00 61
MOBIL: 01 71-5 74 07 06



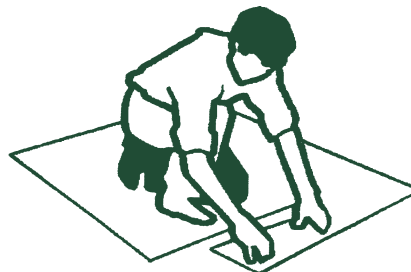
- Putz-, Stuck-, Akustikbau
- Altbausanierung

RS Putz und Stuck
Stommen GmbH

Hausanschrift:
Auf dem Pesch 18
52249 Eschweiler

Telefon:
0 24 03/98 93 75
Telefax:
0 24 03/98 93 55

Paul R. King Fliesenleger



52249 Eschweiler · Tel. + Fax: 0 24 03/2 43 39
e-mail: paulr.king.fliesenleger@web.de

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. Auskünfte aus dem Grundbuch können nur beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes in Eschweiler erteilt werden.

Grundpfandrechte

Ist eine Bezeichnung für Grundschulden und Hypotheken, die zur Sicherung von Krediten in das Grundbuch eingetragen werden.

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.

Grundstück

Aus rechtlicher Sicht besteht ein Grundstück aus dem unbebauten Grund und Boden und den mit dem Grundstück fest verbundenen Sachen, vor allem Gebäuden. Dazu gehören auch Bäume, Sträucher, Wald und alle fest mit dem Gebäude verbundenen Sachen (Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, Fensterläden, Wandschränke, Spüle, Herd usw.). Einrichtungsgegenstände wie Einbauküchenmöbel, Spiegel usw. gehören nicht dazu. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen.

HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Ein Regelwerk als Bundesrecht, welches das Honorar für den Architekten und die Fachingenieure 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 10 % 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.

Kniestock (Drempel)

Erhöhtes Auflager des Dachfußes. Die Außenwände werden über die oberste Geschossdecke hinaus geführt. So erhöht sich der Traufpunkt, was eine größere Nutzhöhe des Dachgeschosses erlaubt.

Lageplan

Der Lageplan ist eine Zeichnung, die auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte gefertigt wird. Im Lageplan werden die Grundstücks-, Grenz- und Gebäudeverhältnisse dargestellt. Der Lageplan ist wichtige Grundlage für das Baugenehmigungsverfahren.

Lastenzuschuss

Zuschuss für bedürftige Wohnungseigentümer, der dem Wohngeld für Mieter entspricht.

Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster wird beim Katasteramt des Kreises Aachen geführt. Es enthält u.a. die Flurkarte (Liegenschaftskarte) und das Liegenschaftsbuch. Es wird in Übereinstimmung mit dem Grundbuch geführt und kann von jedermann, der ein Interesse nachweisen kann, eingesehen werden. Auszüge hieraus sind auch bei der Stadt Eschweiler, Vermessungsabteilung, möglich.

Nebenkosten

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

Negativbescheinigung

Die Gemeinde bestätigt, dass sie mit der Umschreibung eines Grundstücks einverstanden ist und gesetzliches Vorkaufsrecht nicht ausübt.

Nominalzins

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

Nutzfläche

Fläche eines Hauses/einer ETW, die nicht als Wohnfläche gerechnet wird. Dazu gehören u.a. Kellerräume, Garage im Haus, Speicher, Abstellräume.

Öffentliche Förderung

Finanzielle Unterstützung für Normalverdiener als Hilfe auf dem Weg zum Eigenheim und für Bauherren von Mietwohnungen (Kein Rechtsanspruch).

Offene Bauweise

Der Bebauungsplan schreibt vor, dass zwischen den Baukörpern entlang einer Straßenfront mindestens die gesetzlich geforderte Abstandfläche eingehalten werden muss.

Statik

Ermittlung der Kräfte, die an Bauwerken durch Lasten, Eigengewicht, Winddruck usw. auftreten. Diese Berechnungen bilden wiederum die Grundlage zur Berechnung und Gestaltung der Baukonstruktion eines Gebäudes.

Teileigentum

Nennt man das Sondereigentum an Räumen, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Teileigentum entsteht z.B. an Garagen und Gewerberäumen.

Teilungserklärung

Ist zusammen mit der Gemeinschaftsordnung Basis für die Beziehung der Eigentümer einer Eigentumswohnanlage untereinander. Sie wird notariell beglaubigt und ist der wichtigste Bestandteil der Eigentumsgemeinschaft.

Umbauter Raum

Kennzahl für die Größe eines Hauses in Kubikmeter (DIN 277). Berechnung: Höhe x Fläche aller Räume einschließlich Keller und Dach, unabhängig davon, ob ausgebaut oder nicht. Den Durchschnittspreis pro Kubikmeter umbauten Raumes erfahren Sie z.B. bei Architekten.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bestätigung des zuständigen Finanzamtes darüber, dass ein Immobilienerwerber die fällige Grundsteuer bezahlt hat. Erst danach wird die Eintragung beim Grundbuchamt vorgenommen.

Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)

Vertragliche Vereinbarung in Form von allgemeinen Geschäftsbedingung (AGB), die die Grundlage für die Rechtsbeziehungen zwischen Bauherr und Bauunternehmen regelt. Die Vereinbarung der VOB ist in der Bauwirtschaft bei der Ausschreibung, Vergabe und Ausführung von Bauleistungen üblich.

Verkehrsflächen

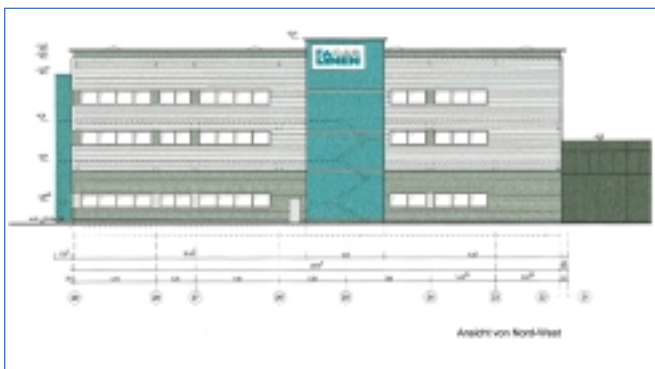
Die Flächen eines Hauses, die zu den bewohnbaren Flächen führen – z.B. Flur, Treppe, Diele.

Verkehrswert

Dies ist ein Wert eines bebauten oder unbebauten Grundstückes oder einer baulichen Anlage, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre. Auskünfte zu Verkehrswerten gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kreis Aachen.

Vollgeschoss

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinaus ragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.



Erweiterung eines Produktionsgebäudes

Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht berechtigt den Vorkaufsberechtigten in den Vertrag einzutreten, den der Vorkaufsverpflichtete (also der Grundstückseigentümer) mit einem Dritten geschlossen hat. Gemeinden haben vom Gesetzgeber verschiedene Vorkaufsrechte für Grundstücke eingeräumt bekommen; allerdings wird nur selten davon Gebrauch gemacht.

Widerspruchsverfahren

Gegen die Ablehnung eines Bauantrages kann Widerspruch erhoben werden. Bei Zurückweisung des Widerspruchs kann Klage beim Verwaltungsgericht erhoben werden.

Wohnfläche

Anrechenbare Wohnfläche einer Wohnung. Aufenthaltsräume im Keller, wie Hobbyraum, Kellerbar, Sauna, Flur gehören ebenso zur Wohnfläche wie die anrechenbaren Flächen im ausgebauten Dachgeschoss. Wirtschaftsräume wie Waschküche, Vorratskeller, Heizräume und gewerbliche Räume sind keine Wohnfläche, sondern gelten als Nutzfläche.

Wohnflächenberechnung

Basis hierfür ist die II. Berechnungsverordnung (BV). Die Wohnfläche rechnet mit 100 %. Mit bis zu 50 % folgender Flächen können als Wohnfläche gerechnet werden: zum Wohnraum gehörende Balkone, Loggien, Dachterrassen, Terrassen, Schwimmbäder u. ä. nach allen Seiten geschlossene Räume. Räume bis zu einer lichten Höhe von 1 m zählen nicht zur Wohnfläche. Räume mit einer lichten Höhe zwischen 1 und 2 m werden zu 50 % und Räume mit einer lichten Höhe von über 2 m zu 100 % als Wohnfläche angerechnet.

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz, in dem die Regelungen für Eigentumswohnungen (Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung usw.) festgelegt sind.

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.



Gesamtansicht Kabelwerk FACAB Lynen, Dürener Straße

Günter Classen Stukkateurmeister

CLASSEN

STUKKATEURBETRIEB

Hausanschrift:
Hompeschstraße 43
52249 Eschweiler

Telefon: 02403 / 37134
Mobil: 0171 / 7779877
Telefax: 02403 / 1268

Ausführung von

- Innen- und Außenputz
- Stuckarbeiten
- Vollwärmeschutz
- Trockenbauarbeiten

BSR

Schotterwerk GmbH

Unsere Leistung für Ihr Bauvorhaben:

- > Schotteraufbereitung mit standardisierten Schotteraufbereitungsanlagen auf als Entsorgungsfachbetriebe zugelassenen Standorten
- > Herstellung von PSS nach TL/DB AG und FSS und Mineralgemischen aus Neu- oder Altschotter mit qualifizierten Anlagen und speziell geschultem Personal
- > Abriß von Gebäuden und Anlagen sowie Recycling der gewonnenen Baustoffe
- > Planung, Durchführung und Abrechnung von Rationalisierungen bzw. Rückbauten von kompletten Bahnhofsanlagen
- > Ent- und Versorgung ganzer Eisenbahnstrecken mit Ober- und Unterbaumaterialien
- > Logistikmanagement der Baustoffenver- und entsorgung
- > Ganzheitliche abfallwirtschaftliche Konzepte entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrwAbfG)
- > Betonschwellenrecycling mit hoher Kapazität auch für aufgeplattete Betonschwellen
- > Bauschuttannahme und Bauschuttrecycling mit hoher Kapazität und Flexibilität durch mobile Anlagen
- > Lieferung von Straßenbaustoffen (Mineralgemische, Tragschichten, Verfüllmaterial) gemäß der entsprechenden TL und sonstiger Richtlinien
- > Steinbruchbetrieb (Gewinnung, Aufbereitung und Verkauf von Natursteinmaterial)
- > Umwelttechnische Beratung und Analytik



BSR Schotterwerk GmbH
Rüst 30, 52224 Stolberg

Tel.: 02402/98 95-0
Fax: 02402/97 84 20

ZERTIFIZIERUNG

BAU

DIIN EN ISO 9001

Zertifikat-Nr.

4.05.0086





*"Weltweit
vor Ort"*

wagner

GmbH

Aachener Straße 79 - 52249 Eschweiler

 **(0 24 03) 87 74-0** -  **(0 24 03) 87 74 30**

MINGENIEURBÜRO MORSCH

Inh.: Manfred Remarque
Königsbenden 46b · D-52249 Eschweiler
Tel. 0 24 03 / 87 26-0
Fax 0 24 03 / 87 26-33
Mobil 01 72 / 2 44 27 11
E-mail Info@IB-Morsch.de
www.IB-Morsch.de

- Sicherheitstechnik
- Daten- und Kommunikationsnetzwerke
- Planung
- Projektleitung
- Heizungs- und Sanitärtechnik
- Lüftungs-, Klima- und Kältetechnik
- Elektrotechnik
- Beratung
- Durchführung
- Gutachten

Planung und Bauleitung der
technischen Gebäudeausrüstung

PRRO-KÜCHEN

Kochsgasse 7 · 52249 Eschweiler

 0 24 03 - 83 08 69

500 m² Ausstellung

*Sonntags
freie Schau
ab 13⁰⁰ Uhr!*

Individuelle Beratung · Computergestützte Planung · kurze Lieferzeiten · Fachgerechte Montage
www.prro-kuechen.de

BEDACHUNGEN

- Schieferarbeiten · Reparaturen
- Bauklempner · Fassadenverkleidung

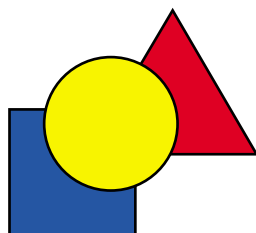
K. Essler
Dachdeckermeister

Udelinberg 10 · 52249 Eschweiler
Telefon + Fax: 0 24 03-2 09 47 · Mobil: 01 71-5 27 91 38



Architektur- und Planungsbüro

Klaus Elbers - Georg Braun



Einfamilienhaus und
geplante Doppelhaus-
bebauung in Dürwiß



Ge Te Ce - Gartenstraße 38 - 52249 Eschweiler - Tel.: 0 24 03/88 06 82 - Fax: 0 24 03/88 06 84



Fa. H.-P. Schumacher

Planung und Projektleitung
Heizung – Sanitär – **Lüftung**

In den Benden 22 • 52249 Eschweiler
Telefon: 0 24 03-12 21 • Telefax: 0 24 03-80 12 22
Mobil: 01 71-5 24 50 02
E-mail: HPS-Planung@t-online.de



Beratung • Planung • Ausführung • Kundendienst

Norbert Bringmann
Technikerbüro



IHR PARTNER RUND UMS BAUEN

- Neubau
- Umbau
- Ausbau
- Anbau
- Altbausanierung

Alles zentral gesteuert.

Heinrichsweg 141 • 52249 Eschweiler
Telefon: 02403/37794
Telefax: 02403/785592
norbert.bringmann@t-online.de
www.NB-T.de

Schevenhüttener Naturstein

Kaspar Müller GmbH + Co. KG

Betrieb Nidegener Straße (Richtung Wehebachtalsperre)

Das Besondere für Haus, Hof und Garten



52224 STOLBERG-SCHEVENHÜTTE
☎ 0 24 09 / 10 21 Fax 91 10
www.schevenhuettener-naturstein.de

Neuerschließung in Eschweiler Odilienstraße

Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser



Verkauf / Info 0 24 07 / 90 90-13

Wohnungsbau **Heins** GmbH



Erweiterung des Eingangsbereiches des Alten- und Seniorenheimes in Eschweiler



Büro- und Logistikhalle im IGP Eschweiler

Architekturbüro **Heins**

