Bauen in Geilenkirchen











INFORMATIONSBROSCHÜRE

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

in den letzten Jahren ist die Bautätigkeit in Geilenkirchen ständig gestiegen. Trotz hoher Grundstücks- und Baukosten ist ganz offenkundig der Wunsch nach einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung ungebrochen.

Hier im ländlichen Raum werden vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Für die meisten Bauwilligen stellt die Errichtung eines solchen Eigenheimes in der Regel ein einmaliges Lebenswerk dar. Als Laien ist es für sie oft schwierig, sämtliche Vorbereitungen und Planungen eines Bauvorhabens zu überschauen. Auch kennen viele die genauen Aufgabenbereiche der am Bau beteiligten Architekten, Ingenieure und Handwerker nicht.

Aus diesem Grunde legt die Stadt Geilenkirchen mit dieser Baubroschüre erstmalig eine Informationsschrift für bauwillige Bürgerinnen und Bürger auf.

Die Broschüre soll zukünftigen Bauherrinnen und Bauherren von Einfamilienhäusern, aber auch von anderen Bauvorhaben, einen Weg vom Kauf eines Grundstücks bis zur Fertigstellung des Hauses weisen und das oft komplizierte Baurecht ein wenig durchschaubarer machen.

Natürlich können in diesem Heft weder alle baurechtlichen Vorschriften und Vorgaben, noch alle Problemstellungen und Detailfragen erörtert werden. Zur Beantwortung Ihrer individuellen Fragen stehen Ihnen daher selbstverständlich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauordnungsamts der Stadt Geilenkirchen zur Verfügung.

Wir hoffen, dass Ihnen diese Broschüre bei der Planung und Errichtung Ihres Eigenheimes ein nützlicher und kostensparender Ratgeber sein wird. Weiterhin wünschen wir Ihnen viel Erfolg bei der Verwirklichung Ihres Wunschhauses.



Franz Beemelmanns Bürgermeister Hans Hausmann I. Beigeordneter

Branchenverzeichnis

Liebe Leser	Holz	3
Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus	Holzbau	2
Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kosten-	Immobilien	<u>)</u>
lose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.	Ingenieurbüros	
	Ingenieur-Holzbau	3
Akustik	Kälte/Klima)
Architekten	Klinker	3
Architekturbüro	Landschaftsplanung	
Asbestsanierung	Marmor)
Bausachverständiger	Möbelmontage	3
Bausparkasse	Ökologisches Bauen	<u>)</u>
Baustoffe	Parkett)
Bauträger	Parkett-Schleif-Service	3
Bauunternehmen	Planungsbüro f. Haustechnik	3
Bauunternehmungen	Raiffeisenbank)
Bedachungen	Rechtsanwälte	3
Bodendesign	Riemchen	3
Container	Sand/Kies)
Deutsche Telekom AG	Schlüsselfertigbau)
Energie- und Wasserversorgung	Schreinereien)
Energiesparsystem	Solartechnik	١
Entsorgung	Stahl- und Metallbau	3
Erdarbeiten	Statik	
Estriche	Steuerberatung)
Fenster	Stukkateure	3
Fenster/Haustüren	Trockenbau)
Fenster/Innenausbau	Trockenbau/Putz	2
Fliesen	Türen	3
Fliesen/Naturstein	Versicherungen)
Garten- und Landschaftsbau	Zimmerei	3
Gartenplanung		
Haustechnik		
Heizung/Sanitär	U = Umschlagsseite	

Inhaltsverzeichnis

1. BA 1.1. 1.2. 1.3. 1.4.	UEN ODER KAUFEN? Kauf einer Immobilie Altbau oder Neubau? Eigentumswohnung oder Haus? Was kann ich mir leisten?	6. DIE 6.1. 6.2. 6.3. 6.4.	BAUAUSFÜHRUNG Rechte und Pflichten des Bauherrn Baubiologisches Bauen Preiswertes Bauen Wie sichere ich mein Eigenheim?
2. DA 2.1. 2.2. 2.3.	S BAUGRUNDSTÜCK Auswahl des Grundstücks Grundstückserwerb Nebenkosten	7. DE 7.1. 7.2.	R BAU IST FERTIG Abnahme des Baus Mängel am Bau? Was tun?
	AS MACHTUND WAS KOSTET? Der Immobilienmakler Der Architekt	8. BA 8.1. 8.2.	UFINANZIERUNG Wichtige Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses
3.3. 3.4. 3.5.	Die Bank Der Notar Der Handwerker (Was ist VOB?) S BAURECHT	9. BES 9.1. 9.2. 9.3.	SONDERHEITEN AM BAU Der Dachausbau Renovieren, Modernisieren, Sanieren? Der Denkmalschutz
4. DA 4.1. 4.2. 4.3.	Bauplanungsrecht Bauordnungsrecht Verstöße gegen das Baurecht	10. W	/ICHTIGE ANLAUFSTELLEN Im Land NRW Im Kreis Heinsberg
5. DIE 5.1. 5.2. 5.3	BAUGENEHMIGUNG Genehmigung oder Freistellung Bauvoranfrage Der Bauantran bzw. Antran auf Genehmigungsfreistellung		In der Stadt Geilenkirchen

Provinzial. Versicherung der Sparkassen.

Wir sind der Nachbar, auf den Sie sich verlassen können, Mit Sicherheit.

Service-Center Rudolf Mutsaers

Carlous-Magnus-Straße 16 \cdot 52531 Übach-Palenberg Telefon (0 24 51) 91 17 00 \cdot Telefax (0 24 51) 91 17 05

Geschäftsstelle GK-Immendorf

Dürener Straße $44 \cdot 52511$ Geilenkirchen-Immendorf Telefon (0 24 51) 29 20 \cdot Telefax (0 24 51) 95 93 50

Immer da, immer nah.



Bauen oder Kaufen?

1. BAUEN ODER KAUFEN?

Die Entscheidung, ob das neue Eigenheim eine gekaufte Immobilie oder ein Neubau sein soll, ist oft nicht einfach. Hilfreich ist es, die eigenen Bedürfnisse anhand einer Wunschliste, gestaffelt nach der Wichtigkeit zu ermitteln und den finanziellen Möglichkeiten gegenüber zu stellen. Hierbei sollten die aktuellen und zukünftigen Wünsche aller Familienmitglieder berücksichtigt werden.

1.1. Kauf einer Immobilie

Beim Kauf einer Immobilie als Alternative zum Neubau sollten folgende Punkte bedacht werden:

- Ist das Grundstück durch Nutzungsrechte, Hypotheken oder Baulasten belastet?
- Sind die Anliegerkosten bezahlt?
- Sind aufgrund der Nachbarbebauung Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu befürchten?
- Entspricht die Immobilie den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen?
- Sind die Anbindung zum Ortskern, an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ausreichend?
- Ist der Bauzustand im Hinblick auf Dach, Außenwände, Innenwände, Geschossdecken, Estrich, Keller, Fundamente, Treppen, Fenster, Außentüren, Innenausbau, Haustechnik, Bad, Küche etc. gut? Im Zweifelsfall sollte man sich vor dem Kauf von einem Fachmann beraten lassen.
- Welche Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Umbau-, Anbau- oder Ausbauarbeiten sind erforderlich? Welche Kosten entstehen hierdurch?

1.2. Altbau oder Neubau

Zur Disposition steht entweder der Kauf eines Altbaus oder aber der Kauf eines Neubaus i.d.R. von einem sogenannten Bauträger.

Der Kauf eines Altbaus ist zunächst meist preiswerter. Allerdings darf nicht vergessen werden, dass auch die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten erhebliche Mittel erfordern. Es gibt jedoch eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen und spezielle Finanzierungsmöglichkeiten.

Der Kauf eines Neubaus von einem Bauträger erspart den mit dem Eigenbau verbundenen Ärger. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten sie günstigere Konditionen und bauen damit billiger.

Aber auch gute Architekten finden preiswerte Wege Ihre Wünsche beim Eigenbau zu berücksichtigen. Hier lässt sich durch Eigenleistung einiges einsparen. Allerdings muss man dafür mit einer längeren Bauzeit kalkulieren. Sie können den Architekten auch mit der Bauleitung Ihres Eigenheimbaus beauftragen. Die Bestellung eines Bauleiters ist Pflicht.

1.3. Eigentumswohnung oder Haus

Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist gegenüber dem Hauskauf die preiswertere Alternative. Um die Instandhaltung und Pflege der Gemeinschaftsanlagen kümmern sich in der Regel Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Dafür muss man jedoch auf die anderen Eigentümer Rücksicht nehmen, wie in einem Mietshaus. Auch müssen Kosten für Instandhaltung und Modernisierung mitgetragen werden, wenn die Mehrheit der Eigentümer dies entschieden hat. Hierdurch können mitunter nicht eingeplante Folgekosten entstehen.

Im eigenen Haus hingegen müssen Sie weniger Rücksicht auf Ihre Nachbarn nehmen, da Sie nicht so eng zusammenleben. Sie können die Heizung einschalten, wann es Ihnen beliebt und die Außenanlagen nach Belieben nutzen. Dafür ist der Quadratmeter Wohnfläche jedoch i.d.R. teurer.

Bauen oder Kaufen?

1.4. Was kann ich mir leisten – CHECKLISTE

<u>Einnahmen</u>	DM je Monat
Nettoverdienst Ehemann	
Nettoverdienst Ehefrau	
Kindergeld	
Sonstige Einkünfte	
Summe der Einkünfte	
Ausgaben	
Haushaltsmittel incl. Lebensmittel, Kleidung, Friseur etc	
Autokosten (Benzin, Reparatur)	
Versicherungen	
Wohnnebenkosten incl. Heizung	
Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk und TV-Gebühren etc	
Urlaub	
Sonstiges	
Sicherheitszuschlag (5 - 10 %)	
Summe der Ausgaben	
Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben	
(steht für die Darlehensraten zur Verfügung)	



Egal, ob Sie sich für den Bau oder den Kauf eines Eigenheimes entscheiden, stets sollte eine genaue Analyse Ihrer Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten die Grundlage für Ihre Entscheidung bilden.



Gerbergasse

Das Baugrundstück

2. DAS BAUGRUNDSTÜCK

2.1. Auswahl eines Baugrundstücks

Auch bei der Wahl des Baugrundstückes gilt es einige wichtige Faktoren in die Entscheidungsfindung mit einzubeziehen:

Himmelsrichtung

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Grundstück nicht verschatten.

Nachbarschaft

Immissionen in Form von Lärm, Staub oder Geruch können die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Lärm wird hauptsächlich verursacht durch den Verkehr, Sportstätten, Handwerks- oder Industriebetriebe. Gerüche werden meist verursacht durch Industriebetriebe, benachbarte Tierhaltung oder Landwirtschaft. Berücksichtigen Sie auch zukünftige Entwicklungen.

Infrastruktur

Lage zum Ortskern, zu Schulen, zu Einkaufsmöglichkeiten und zur Arbeitsstätte, Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit medizinischen Einrichtungen, Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Bodenbeschaffenheit

Es ist zu klären, ob eine normale Gründung (z.B. Fundament) möglich ist. Ist dies nicht der Fall, so ist mit erhöhten Baukosten zu rechnen. Auch ist zu klären, ob ein Verdacht auf Altlasten. Munition oder Bomben besteht.

Höhe des Grundwasserspiegels

Verschaffen Sie sich Informationen sowohl über den derzeitigen als auch über den höchsten gemessenen Pegel.

Anschlussmöglichkeit an öffentliche Versorgungsleitungen wie z.B. Strom, Wasser, Gas, Entwässerung, Kabelfernsehen.

Erschließungskosten

Erkundigen Sie sich, ob die Erschließungskosten bereits bezahlt wurden oder ob und in welcher Höhe Kosten auf Sie zukommen.

Straßenlandabtretung

Unter Umständen ist eine Erweiterung der Straße geplant. In diesem Fall müssten Sie im vorderen Grundstücksbereich Land abtreten. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Tiefbauamt der Stadt Geilenkirchen.

Belastungen des Grundstücks

durch Hypotheken, Nutzungsbeschränkungen oder Rechte Dritter (II. u. III. Abteilung im Grundbuchblatt)

Das Baugrundstück

Angemessenheit des Preises

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg gibt in regelmäßigen Abständen sogenannte Bodenrichtwertkarten heraus. Diese bieten einen ersten Anhalt für den Grundstückspreis. Tatsächlich wird der Preis jedoch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Baulücken innerhalb vorhandener Bebauung sind in der Regel teurer.

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem "freien" Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei der Stadt und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen.

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück Ihrer Wahl entscheiden, sollten Sie sich zunächst einmal in einem persönlichen Gespräch bei der Genehmigungsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist. Hier erfahren Sie auch, wie das Grundstück bebaut werden kann und ob Sie an dieser Stelle Ihre Träume verwirklichen können und dürfen.

Insbesondere sollten Sie sich über die folgenden Punkte Klarheit verschaffen

- Art der baulichen Nutzung, z.B. Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung:
 - · Ausnutzbarkeit des Grundstückes (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl)
 - · Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - · zulässige Trauf- und Firsthöhe
- Bauweise
- · offen: mit seitlichem Grenzabstand
- · geschlossen: ohne seitlichen Grenzabstand
- überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien)

2.2. Grundstückserwerb

Der Kaufvertrag wird vor dem Notar geschlossen.

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 grundbuchlich gesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks für einen längeren Zeitraum, i.d.R. 99 Jahre.

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

2.3. Nebenkosten

Zusätzlich kommen zum Kauf noch Nebenkosten dazu:

Grunderwerbssteuer: 3,5 % der notariellen Kaufsumme

Notariats- und Grundbuchkosten: Beim unbebauten Grundstück betragen diese 1 - 1.5 % der notariellen Kaufsumme.

Erschließungskosten: Ob und in welcher Höhe Erschließungskosten auf Sie zukommen, erfahren Sie beim Bauverwaltungsamt der Stadt Geilenkirchen.

Vermessungskosten: 0,5 - 2,5 % der notariellen Kaufsumme

Maklerprovision: 3,42 % des Verkaufspreises zzgl. MwSt



Sachverständigenbüro für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

GERD GERHARDS

Am Wiesenhang 12 **52511 Geilenkirchen** Telefon 0 24 51/87 81 · Fax 0 24 51/6 66 45





 $\textbf{Straßenbau} \cdot \textbf{Stadtentw} \\ \textbf{ässerung}$

52511 Geilenkirchen- Waurichen · Auf dem Jück 1 Telefon 0 24 51/27 50 · Telefax 0 24 51/34 78 E-mail: IngBueroAReidt@aol.com

Ideen die Tragen



Prof.-Mendel-Str. 65 52511 Geilenkirchen

Tel. 0 24 51/9 53 30 - 0 Fax 0 24 51/9 53 30 - 25 ib.beckers@t-online.de



Architekturbüro **Arthur Stefelmanns** Dipl.-Ing. · Architekt AKNW



Lisztstraße 2 52511 Geilenkirchen Telefon 0 24 51/92 31 20 Fax 0 24 51/92 31 21 stefelmanns@aknw.de



Internet: http://www.aknw.de/stefelmanns E-Mail: stefelmanns@aknw.de

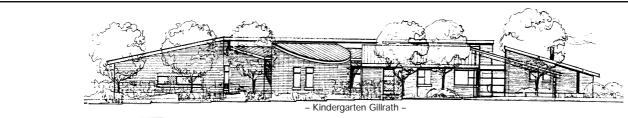


WIMMERS ARCHITEKTEN PLANUNG BAULEITUNG GUTACHTEN

Gerhard-Hauptmann-Strasse 21 D-52511 Geilenkirchen TEL 0 24 51-70 11 · FAX 70 12

e-mail: info@wimmers-architekten.de internet: www.wimmers-architekten.de







ACCU architekturbüro dipl. ing. h. curbach

Schützengraben 2 52538 Gangelt Tel. 0 24 54/26 46 Fax 0 24 54/16 39

Harald Schollmeyer

Dipl.-Ing.

Freier Landschaftsarchitekt AK NW

Büro für Garten, Freiraum- und Landschaftsplanung 52511 Geilenkirchen-Waurichen Walderych 56
Tel.: 02451/959420 Fax 02451/959421

e-mail: Harald.Schollmeyer@t-online.de

Garten-, + Grün- + Objektplanung zu:

Hausgarten, Wohnanlage, Straße + Platz Sport-, Spiel-, Freizeit- + Parkanlage

Landschaftsplanung:

Landschaftspflegerische Fachbeiträge zu Bebauungs- + Flächennutzungsplänen Umweltverträglichkeitstudien + -prüfungen

Was macht...und was kostet?

3. WAS MACHT...UND WAS KOSTET?

3.1. Der Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt bebaute und unbebaute Grundstücke oder Eigentumswohnungen zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Die Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustande kommt.

3.2. Der Architekt

Der Architekt berät den Bauherrn auf Wunsch bereits bei der Wahl des Grundstücks, aber in erster Linie berät er ihn fachlich von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Auch nimmt der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau ab und hilft, die schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie jedoch findet man den richtigen Architekten? Zum einen kann man Bekannte oder die Bauherren von bekannten Bauvorhaben, welche einem selbst gefallen, nach ihrem Architekten fragen. Oder man verabredet ein unverbindliches Gespräch mit einem ortsansässigen Architekten und lässt sich dessen Arbeiten zeigen. Darüber hinaus sind alle Architekten im Architektenhandbuch der Architektenkammer NW verzeichnet.

Hat man einen Architekten seines Vertrauens gefunden, so fertigt dieser unter Berücksichtigung der Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn, der finanziellen und zeitlichen Möglichkeiten, sowie der Grundstücksgegebenheiten einen ersten Entwurf nebst Kostenschätzung nach DIN 276. Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, so wird der Architektenvertrag fixiert.

Man kann den Architekten nur mit der Planungsphase (Leistungsphase I - IV der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI) oder auch mit der Überwachung der Ausführung des Bauvorhabens bis zur Baufertigstellung (Leistungsphase V - VIII HOAI) beauftragen.

Nach dem Vorentwurf fertigt der Architekt dann detaillierte Pläne im Maßstab 1 : 100 und erstellt alle für den Bauantrag notwendigen Bauvorlagen und legt diese der Bauaufsichtsbehörde zur Genehmiqung vor:

- Bauantrag
- Baubeschreibung
- amtlicher Lageplan
- Bauzahlenberechnungen
- Grundriss des Bauvorhabens je Geschoss
- Ansichten des Bauvorhabens
- Schnitte durch das Bauvorhaben
- Entwässerungsplan

Im Anschluss beginnt er mit der Ausführungsplanung (M=1:50). Diese bildet die Grundlage für die Baumassenberechnung und die Leistungsbeschreibungen. Aufgrund der Leistungsverzeichnisse erstellen die einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke Kostenangebote. Der Bauherr vergibt hiernach unter Beratung des Architekten die Aufträge an die Firmen seiner Wahl.

Zusätzlich erstellt der Architekt einen Terminplan und weist die Handwerker vor Ort ein. Er überwacht die Bauausführung, fertigt ein Abnahmeprotokoll. Hierin werden eventuell vorhandene Mängel festgehalten und Nachbesserungsfristen vereinbart.

Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

Was macht...und was kostet?

3.3. Die Bank

Zur Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen Sie in der Regel neben dem Eigenkapital und Ihren Eigenleistungen Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über einen zuteilungsfähigen Bausparvertrag oder aber Sie nehmen einen Kredit bei der Bank auf.

Hierzu bewertet die Bank Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60 % des Immobilienwertes als Hypothekenkredit ersten Ranges. Ersten Ranges heißt, dass dieser Kredit bei einer eventuellen späteren Zwangsversteigerung zuerst bedient werden muss

Je nach den finanziellen Voraussetzungen gewährt die Bank zusätzlich Kredite zweiten Ranges von 20 % bis zu 40 % des Immobilienwertes, insbesondere bei Vermietung des Objektes. Um auf der sicheren Seite zu sein, sollten Sie jedoch mindestens 20 % des Immobilienwertes aus Eigenkapital finanzieren können.

3.4. Der Notar

Der Kaufvertrag muss vor einem Notar geschlossen werden. Dieser erklärt dem Käufer die Eintragungen im Grundbuch. Dies sind die Eigentumsverhältnisse, Grunddienstbarkeiten und Grundschulden.

Er ist verpflichtet, Käufer und Verkäufer über den Inhalt des Kaufvertrags, insbesondere über Nachteile für den Käufer zu belehren.

Durch eine sogenannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch wird das Grundstück für den Käufer reserviert. Erhält er die Mitteilung über die Auflassung, so muss er den Kaufpreis bezahlen. Nach fristgerechter Zahlung kann er die Umschreibung des Grundbuchs auf seinen Namen verlangen. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag im Grundbuch übertragen.

3.5. Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei den Bauverträgen mit den Handwerkern kann man die Verdingungsverordnung für Bauleistungen (VOB) zugrunde legen. Legt man die VOB nicht zugrunde, so gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i. V. m. dem Gesetz über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBGesetz). Die Gewährleistungsfrist dauert nach VOB zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Für den Bauherrn günstiger ist die Regelung nach BGB, da sich Bauschäden oft erst nach Jahren zeigen.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten schwarz ausführen lässt, macht sich strafbar und hat keinerlei Gewährleistungsansprüche.

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

Verschafft sich der Bauherr nachweislich durch die Schwarzarbeit erhebliche wirtschaftliche Vorteile, so droht zusätzlich eine Geldbuße von bis zu 50.000,— DM.

In Zweifelsfällen sollte sich der Bauherr die Handwerkskarte zeigen lassen oder sich bei der zuständigen Handwerkskammer erkundigen. Diese beantwortet auch alle Fragen zum Thema Schwarzarbeit.





BAUUNTERNEHMUNG

HOCHBAU · INGENIEURBAU · ARCHITEKTUR

planbau

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT mbH SCHLÜSSELFERTIGE OBJEKTERSTELLUNG

Am Steincleef 7 · 52538 Selfkant-Saeffelen Telefon 0 24 55 / 9 39 95 · 0 · Fax 0 24 55 / 23 63

Besuchen Sie uns auch im Internet unter www.planbau-gmbH.com und www.cleven-bau.de

Das Baurecht

4. DAS BAURECHT

4.1 Bauplanungsrecht

Der Stadt Geilenkirchen obliegt die Aufgabe der Bauleitplanung. Sie soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Stadtgebietes vorbereiten und leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan enthält Darstellungen über die sich nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt aus der städtebaulichen Entwicklung ergebenden Bodennutzungsarten wie z.B. Fläche für die Land- oder Forstwirtschaft, Wohnbaufläche, Gewerbefläche etc.

Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt. Der Bebauungsplan legt für ein Grundstück die Art (Wohnen, Gewerbe etc.) und das Maß (überbaubare Fläche, zulässige Zahl der Geschosse, First- und Traufhöhe etc.) der baulichen Nutzung rechtsverbindlich fest.

Die Bauleitpläne werden vom Rat der Stadt unter Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (z.B. Kreiswerke, Telekom) aufgestellt und verabschiedet. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abgewogen.

Außerhalb von Bebauungsplangebieten jedoch innerhalb geschlossener Ortschaften gibt es diese Festsetzungen nicht. Hier müssen sich jedoch neue Bauvorhaben nach Art und Maß in die bereits vorhandene Bebauung einfügen. Dieser Bereich wird als sog. unbeplanter Innenbereich bezeichnet.

chennutzu	ngsplan	

Bebauungsplan

Das Baurecht

4.2. Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht dient der Vorbeugung von Personen- oder Sachschäden, welche bei der Errichtung, Änderung oder beim Abbruch eines Gebäudes entstehen können. Jedes Bundesland hat eine eigene Bauordnung.

Die Bauordnung enthält:

- Begriffsbestimmungen
- Grundanforderungen an die Standsicherheit, den Brandschutz, den Schall- und Wärmeschutz, Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und an die Verkehrssicherheit
- Grundstücksbezogene Anforderungen z.B. bezüglich Erschließung, Stellplatznachweis, Abstandflächen, Feuerwehrflächen, Kinderspielflächen, Versiegelungsverbot, Geländeoberfläche, Einfriedungen
- gebäudebezogene Anforderungen z.B. bezüglich Tragkonstruktion, Verkehrsflächen, Rettungswegen, Haustechnik, Feuerungsanlagen, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung, Aufenthaltsräumen, Wohnungen, barrierefreiem Bauen, Sonderbauten
- Verfahrensvorschriften

Die Stadt Geilenkirchen ist als Untere Bauaufsichtsbehörde für alle Fragen des Bauplanungsund Bauordnungsrechts, aber auch des Denkmalschutzes zuständig. Sie genehmigt und überwacht Bauvorhaben, ahndet aber auch Verstöße gegen das Baurecht.

4.3. Verstöße gegen das Baurecht

Gegen das Baurecht verstößt z.B., wer ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend von den genehmigten Bauvorlagen bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abbricht

Solche Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 500.000,— DM geahndet werden. Zusätzlich kann es passieren, dass eine bauliche Anlage wieder abgerissen werden muss, wenn sie nicht nachträglich genehmigt werden kann. In jedem Fall ist das Bauen ohne oder abweichend von der Genehmigung mit viel Ärger, oft auch mit den zukünftigen Nachbarn, verbunden und sollte daher vermieden werden.



Die Baugenehmigung

5. DIE BAUGENEHMIGUNG

5.1. Genehmigung oder Freistellung

Grundsätzlich gilt, dass die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen der Baugenehmigung bedürfen. Diese muss rechtzeitig per Bauantrag beim Bauordnungsamt der Stadt Geilenkirchen beantragt werden. Die hierzu erforderlichen Bauvorlagen müssen von einem hierzu berechtigten Entwurfsverfasser (Architekt oder Ingenieur) eingereicht und unterzeichnet werden. Der Bauherr sollte sich daher in jedem Fall die Bauvorlageberechtigung des Architekten seines Vertrauens nachweisen lassen.

Ausgenommen von der Genehmigungspflicht sind in Nordrhein-Westfalen Wohngebäude bis zu 22,0 m Höhe, jedoch nur dann, wenn sie

- 1. im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet werden sollen,
- 2. den Festsetzungen dieses Plans nicht widersprechen
- 3. die Erschließung gesichert ist
- 4. die Stadt Geilenkirchen nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der Planunterlagen ein Baugenehmigungsverfahren verlangt.

Auch bei diesem sogenannten Freistellungsverfahren müssen die Bauvorlagen von einem planvorlageberechtigten Entwurfsverfasser eingereicht werden.

5.2. Bauvoranfrage

Liegt ein Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB), so sind die Möglichkeiten und Grenzen der Bebaubarkeit genau festgelegt.

Hat sich der Bauwillige hingegen für ein Grundstück innerhalb der geschlossenen Ortschaften, also für den sogenannten unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB, siehe 4.1.), entschieden, so besteht eine gewisse Rechtsunsicherheit, was die Bebauungsmöglichkeiten betrifft. Eine sichere Möglichkeit, sich in dieser Situation Gewissheit zu verschaffen, ist der Antrag auf Bauvorbescheid, die sogenannte Bauvoranfrage.

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, in jedem Fall aber folgende Unterlagen:

Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1.000

Baubeschreibung Bauentwurfsskizze

Diese Unterlagen müssen mindestens zweifach beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Das Bauordnungsamt der Stadt Geilenkirchen entscheidet dann im Rahmen des gestellten Antrages (Die genaue Fragestellung kann im Antrag formuliert werden!) verbindlich über die angefragten Punkte.

Die Verwaltungsgebühren für einen formellen Bauvorbescheid richten sich nach der Größe des Vorhabens und nach dem Verwaltungsaufwand. Sie liegen bei kleineren Wohnbauvorhaben in der Regel zwischen 100,— und 600,— DM. Sie werden teilweise (bis max. 50 %) auf die spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Der Vorbescheid ist zwei Jahre gültig und kann gegebenenfalls auf Antrag jeweils um ein Jahr verlängert werden.

Die Baugenehmigung

5.3. Der Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung

Dem Bauantrag bzw. dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung (amtliche Formulare sind beim Bauordnungsamt, erhältlich) müssen folgenden Unterlagen beigefügt werden:

Antragsformular Baubeschreibung

Lageplan im Maßstab 1 : 500 oder 1 : 1.000 Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Bauzahlenberechnungen

Baustatistik für LDS (amtl. Formulare)

Genehmigungsfreistellung

Der Antrag auf Genehmigungsfreistellung wird bei der Stadt Geilenkirchen eingereicht. Die Stadt überprüft dann nur, ob das Bauvorhaben den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans entspricht und ob die Erschließung gesichert ist. Ist dies der Fall, so erhält der Bauherr auf Wunsch innerhalb eines Monats eine Mitteilung, dass kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Nach Ablauf eines Monats nach Antragstellung (entscheidend ist das Datum des Posteingangs bei der Stadt Geilenkirchen) darf der Bauherr auch ohne eine entsprechende Mitteilung mit dem Bau beginnen.

Im weiteren Verfahren kann das Bauvorhaben zwar im Rahmen von Baukontrollen durch die Bauaufsichtsbehörde überprüft werden, es finden jedoch keinerlei Bauabnahmen statt. Der Bauherr muss nur den Baubeginn und die Fertigstellung des Bauvorhabens anzeigen und dem Bauordnungsamt den Bauleiter für das Vorhaben benennen.

Ausschließlich Bauherr und Bauleiter sind bei diesem Verfahren dafür verantwortlich, dass das Bauvorhaben entsprechend den eingereichten Unterlagen errichtet wird und damit dem geltenden Recht entspricht.

Baugenehmigung

Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab:

Der Bauherr erhält zunächst, nachdem der Bauantrag mit einem Aktenzeichen versehen wurde, eine Eingangsbestätigung. Das Bauordnungsamt überprüft ihn dann auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Sollten Unterlagen fehlen, was leider häufig der Fall ist, so wird der Bauherr telefonisch oder schriftlich aufgefordert diese nachzureichen. Bis zum Eingang der fehlenden Unterlagen ruht der Antrag. Enthält der Bauantrag gravierende Mängel, so kann es auch passieren, dass er kostenpflichtig zurückgewiesen wird.

Sind bei der Vorprüfung keine Mängel aufgetreten bzw. sind die fehlenden Unterlagen eingetroffen, so wird der Antrag bearbeitet, wobei gegebenenfalls noch weitere Ämter und Dienststellen zu beteiligen sind. Bei normalen Einfamilienhäusern entscheidet aber in der Regel das Bauordnungsamt allein über deren Zulässigkeit.

Werden durch das Bauvorhaben jedoch besondere Rechtsgebiete berührt, so z.B. Immissionsschutz, Arbeitsrecht, Wasserrecht, Denkmalrecht, Brandschutz usw., so beteiligt das Bauordnungsamt die entsprechenden Fachämter und Dienststellen. Diese geben hierzu ihre Stellungnahme ab.

Ist die eigene technische und rechtliche Prüfung abgeschlossen und liegen sämtliche Stellungnahmen vor, so erteilt das Bauordnungsamt entweder die Baugenehmigung oder versagt diese, wenn die öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht eingehalten werden. Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder wenn die Bauausführung für ein Jahr unterbrochen wurde.

Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch — gebührenpflichtig — jeweils um ein Jahr verlängert werden. Auch die rückwirkende Verlängerung einer Genehmigung ist möglich. Allerdings nur, wenn sich die Rechtslage nicht erheblich verändert hat.

Die Baugenehmigung

Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten, auch nicht mit dem Baugrubenaushub, begonnen werden.

Liegt dem Bauordnungsamt ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und ist die Standsicherheit nachgewiesen, so kann unter Umständen eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt und erteilt werden.

Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschitte schon vor der endgültigen Baugenehmigung gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zu Ausführung der hierin vorab genehmigten Arbeiten.

5.4. Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Überwachungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen festgesetzt. Sie richten sich normalerweise nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn errechnet wird, in einigen Fällen auch nach der Herstellungssumme. Gebührenpflichtig ist auch die Zurückweisung, Ablehnung oder Zurücknahme des Antrags.

Mit der Baugenehmigung wird ein Gebührenbescheid versandt. Zur Zeit gilt ein Satz von 6,— DM je 1.000,— DM Rohbausumme für normale Wohngebäude, für Sonderbauten je nach Prüfumfang 10,— DM bzw. 13,— DM je 1.000,— DM Rohbausumme.

Dazu kommen später je 15 % der Genehmigungsgebühr für Rohbau- und Schlussabnahme sowie evtl. noch Gebühren für Baukontrollen.

Im Freistellungsverfahren, welches allerdings nur für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes möglich ist, wird für die Mitteilung, dass kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, die Mindestgebühr von 100,— DM erhoben.





Hubert Braun

Heizungs- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation

modernes Bad-Design

Solaranlagen

Regenwassernutzungsanlagen

Kamin-Sanierung

52511 Geilenkirchen-Honsdorf 34

Telefon 0 24 53 / 36 06

Telefax 02453/382627



Die Bauausführung

6. DIE BAUAUSFÜHRUNG

6.1. Rechte und Pflichten des Bauherrn

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 dem Bauordnungsamt 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 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 Fasern)
- 2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)
- 3. Strahlenexposition aus Baustoffen, z.B. Radon und seine Folgeprodukte.

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

Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus 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. Der Einbau dichter Isolierglas-Fenster, 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 z.B.

JOHANN SONNTAG GmbH & Co. KG

Hoch- und Stahlbetonbau Tief- und Ingenieurbau



bauen ist vertrauen...

52511 Geilenkirchen-Teveren Schmiedgasse 15

(0 24 51) 9 80 90 Fax (0 24 51) 98 09 21





KLIMA

KÄLTE • KLIMA • ENERGIESPARSYSTEME

Jess Koendjbiharie Annastraße 40 52511 Geilenkirchen E-mail: Pro-Klima@t-online.de

Telefon (0 24 51) 91 13 83 Mobil (0172) 2 12 09 48 Telefax (0 24 51) 91 13 79

Franz Davida

DAVIDS

Deponien

Transporte

Erdarbeiten

Ausschachtungen

Sand- und Kiesgruben Tongewinnung

Gut Hommerschen 52511 Geilenkirchen Telefon (0 24 51) 27 06 Telefax (0 24 51) 6 67 45 ISDN (0 24 51) 98 04 - 0

Bauschuttrecycling



24 STD. NOTDIENST

Deckenbau Leichte Trennwände Trockenunterböden Brandschutz Schallschutz

Selfkantstraße 128 · 52538 Selfkant-Saeffelen

Telefon: 0 24 55-2758 · Telefax: 0 24 55-93 05 58 Funk: 01 71-2 89 79 78

- Heizung
- Klima
- Lüftung

- Sanitär
- Kälte



Von-Humboldt-Straße 118 · 52511 Geilenkirchen Tel. (02451) 71698 · Fax (02451) 69375

Die Bauausführung

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 0, 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 Rauchqas 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 Heizungsund 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.

Service Center An Fürthenrode 50

Alles unter Dach

L orenz Franken Steuerberater

52511 Geilenkirchen An Fürthenrode 50 Telefon 0 24 51/9 88 20 Telefax 0 24 51/98 82 20



An Fürthenrode 50 52511 Geilenkirchen Telefon 0 24 51/98 83-0 Telefax 0 24 51/98 83 - 30 Kleikstraße 23 52134 Herzogenrath Telefon 0 24 06/92 99 60 Telefax 0 24 06/92 99 62



An Fürthenrode 50 · 52511 Geilenkirchen

- Transport/Entsorgung von Asbestabfällen
- Fassaden/Wandisolierungen
- Brand-/Wasserschadenbeseitigung
- Baustellenreinigung/ Entrümpelungen
- Kleinabbrüche/Entkernungen
- Kanalreinigung/Rohrbruch
 Reparaturen

Haben Sie Fragen? · Rufen Sie uns an! Tel. (0 24 51) 65 99 55







Planung, Beratung, Statik und Bauleitung



Nachtigallenweg 11 52538 Selfkant-Süsterseel Telefon (0 24 56) 29 29 Telefax (0 24 56) 37 12



- Vorsorge
- Versicherungen
- Vermögen
- Finanzierungen

An Fürthenrode 50 · 52511 Geilenkirchen Telefon 0 24 51.9 88 30 · Telefax 0 24 51.98 83 30 · Mobil 01 72.8 20 41 84

Lehnen & Co. GmbH Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften



zu attraktiven Preisen, ab € 125.000,-



Schlüsselfertigbau

An Fürthenrode 50 52511 Geilenkirchen Tel. 0 24 51/92 94 30 Fax 0 24 51/92 94 31 Mobil 01 77/7 51 47 75

Die Bauausführung

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 liebgewonnenen Idee Abschied nehmen.

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

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

- 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 Individualität 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 Geschossdecken und das Dach.
- Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.

- 4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive 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.
- 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.









Ausführung von Erd-, Beton- und Mauerarbeiten

Starzend 88 · 52538 Gangelt Telefon 0 24 54/87 92 · Telefax 0 24 54/84 88



Die Bauausführung

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. Zudem verringert sich durch dichtschließende Rollläden der nächtliche Energieverlust erheblich.

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 Beschlagsystem, verstärkten Rahmenprofilen, hinterhakenden Stahlschließteilen, zusätzlich verschraubten Glashalteleisten, abschließbaren Fenstergriffen und Antibohrschutz ein erhebliches Hindernis für Einbrecher dar. Zusätzlich kann ein durchwurfsicherers Sicherheitsglas verwendet werden.





Natursteinwerk

Herstellung von Marmor-Granit-Grabsteinen · Fensterbänken · Stufen Bodenbelägen · Natursteinfliesen · Verlegearbeiten

von-Humboldt-Str. 122 52511 Geilenkirchen Telefon 02451/67841 Telefax 02451/66363

Stukkateurmeister

Guido Plitzke

Putz, Stuck - Trockenbau - Fließestrich

Rebhuhnstraße 14/ 52538 Gangelt Tel/Fax: 02454/909491

Mobil 0171/7556550

Alter Dachstuhl, zu wenig Wohnraum?

Dann: Dachausbau vom Fachmann, oder:

 $Passiv \ (Null-Energie-)-Haus \cdot Niedrigenergie-Haus \cdot Anti-Allergie-Haus$

Natürlich in verschiedenen Holz- und Mischbauweisen von der Planung bis zur Realisierung,

einschließlich:

- Bauantrag
- Statik
- Wärme- und
- Schallgutachten
- Energieberatung



DIPL.-ING. ZIMMEREI

OTTOSTR. 10 52511 GEILENKIRCHEN-NIEDERHEID TEL. 0 2451 / 656 38, FAX 0 2451 / 7 2161



Schreinerei Kurt Hecken

- früher Mols -

EXCL. HOLZFENSTER HAUSTÜREN GARAGENTORE KUNSTSTOFFENSTER ROLLADEN ISOLIERGLAS



52538 Saeffelen Selfkantstraße 112 Tel. 0 24 55 / 20 48 Fax 0 24 55 / 30 16

Garten- und Landschaftsbau



Hauptstraße 56 52538 Gangelt-Kreuzrath Telefon (0 24 54) 81 60 Telefax (0 24 54) 82 53 Mobil (0172) 2 63 05 83



52511 Geilenkirchen Fasanenweg 1 Tel.: 02451-2645 Fax.: 02451-66370

E-Mail: HLKrings@AOL.com

Dachdeckerei - Bauklempnerei - Zimmerei - Blitzschutz



Fasanenstraße 11 a · 52538 Gangelt-Birgden Telefon 0 24 54 - 87 36 · Telefax 0 24 54 - 96 98 16 Mobil 0172 - 2 52 78 61

Der Bau ist fertig

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 gelten je nach Vertrag folgende Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen:

- bei VOB-Verträgen 2 Jahre,
- bei BGB-Verträgen 5 Jahre.

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.

Willi Wamper

Rechtsanwalt

Konrad-Adenauer-Straße 240 52511 Geilenkirchen

Telefon: 0.2451/3990

Telefax: 02451/923148

KLAUS SCHIPNICK

Parkett-Studio Parkettlegemeister

Die Adresse für Qualität und fachmännische Arbeit

Am Südhang 4

52538 Selfkant-Schalbruch

Handy: 01 73 / 2 97 97 76 Telefon: 02456/1068 E-mail: parkett-schipnick@gmx.de

Telefax: 02456/3910 Internet: www.parkett-schipnick.de

Die einzige Altersvorsorge. in der man jetzt schon wohnen kann.

Mit uns fürs eigene Zuhause sorgen. Warum warten?

Die LBS-Altersvorsorde. Vienn es um die eigene Zukunft geht. liegt es nahe, an die eigenen vier Wände zu denken. Denn die sind und bleiben nach wie vor die sicherste Kapitalanlage fürs Alter, Wer jetzt mit dem Bausperen anfängt, lehnt sich früher entspannt. zurück und macht endlich Schluss mit dem ewigen Miete zahlen. Sparen Sie sich also die Mete und lassen Sie sich über eine Alterworsorge beraten, auf die man bauen kannt

Wir helten theen bei der Beantragung von attentilchen Mittein





Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

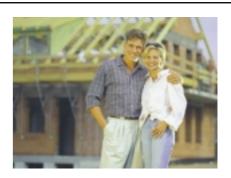
Bezirksleiter Peter Kouchen

Halhoverstr. 32, 52511 Gellenkirchen, 2 02451-68036

Wir machen den Weg frei...

...für Ihr Traumhaus!

Ihre Wünsche und Ziele stehen bei uns im Mittelpunkt der Beratung. Wir erstellen für Sie ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot zum Bauen, Kaufen, Modernisieren oder Renovieren!



Vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Beratungstermin mit unserem Baufinanzierungsexperten

Ralph Krohn Telefon 0 24 51/6 21-3 22

👽🕱 Raiffeisenbank eG Geilenkirchen

Haihover Str. 16-18, 52511 Geilenkirchen; www.raiba-geilenkirchen.de; RBGeilenkirchen@t-online.de

Die Baufinanzierung

8. BAUFINANZIFRUNG

8.1. Wichtige Förderungsmöglichkeiten und 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 das Gebäude neu gebaut wurde und Ihr Einkommen in dem Jahr des Antrages und dem Jahr davor zusammen unter DM 480.000,— (bei Verheirateten; bei Alleinstehenden DM 240.000,—) liegt. Als neu gilt die Immobilie, wenn sie nicht älter als drei Jahre ist.

Jede Person kann diese Förderung einmal im Leben in Anspruch nehmen, soweit er nicht bereits einen Steuervorteil für ein selbst bezogenes Eigenheim in Anspruch genommen hat. Die Höhe der Eigenheimzulage beträgt bei neuen Häusern 5 Prozent des Anschaffungswertes, wobei maximal DM 5.000,— gewährt werden. Hierzu zählen sowohl die Herstellkosten als auch die Grundstückkosten. 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 Prozent bis zu maximal DM 2.500,— vom Anschaffungspreis vom Finanzamt.

Für jedes Kind, für das Sie Kindergeld beziehen oder Kinderfreibetrag in Anspruch nehmen, werden weitere DM 1.500,— Förderung bezahlt. Die Förderung wird 8 Jahre lang jährlich zum 15. März ausbezahlt. Sollten Sie innerhalb der acht Jahre wegen Auszugs 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.

Steuervorteil bei Inanspruchnahme eines Disagios

Nehmen Sie zur Finanzierung Ihrer Immobilie einen Kredit auf, können Sie das Disagio mit einer Pauschale von DM 3.500,— steuerlich berücksichtigen. Alle weiteren Aufwendungen, die nicht unmittelbar mit den Herstellungskosten oder der Anschaffung des Hauses in Zusammenhang stehen, zählen zu dieser Pauschale. Neben dem Disagio sind dies beispielsweise die Fahrtkosten zur Auswahl Ihres Grundstückes.

Finanzielle Förderungsmöglichkeiten bei der Renovierung

Alle Renovierungskosten, die vor dem Einzug anfallen, werden mit bis zu DM 22.500,— als Sonderausgaben von der Einkommenssteuer abgesetzt.

8.2. Weitere Förderungen des Staates

Dorferneuerungsprogramme

Dorferneuerungsprogramme wurden verabschiedet, um die Eigenart und den Eigenwert der Dörfer zu stärken und ihre harmonische Entwicklung zu fördern. Die Dorferneuerung dient als Mittler zwischen Tradition und Fortschritt. Erklärtes Ziel ist es, den Landwirten und allen Bürgern im Dorf das Leben, Wohnen und Arbeiten zu erleichtern und ihre Heimat unter Wahrung der in Jahrhunderten entstandenen Wesensmerkmale lebens- und liebenswert zu gestalten.

In der Dorferneuerung werden Maßnahmen im gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Bereich gefördert. Empfänger der Zuschüsse sind vor allem die Teilnehmergemeinschaften der Flurbereinigung (das ist der Zusammenschluss der Grundeigentümer im Verfahrensgebiet) sowie Gemeinden und Bürger.

Zuständig für die Bewilligung der Zuschüsse ist das Amt für Agrarordnung. Die Anträge werden beim Bauordnungsamt der Stadt gestellt und von dort an das Amt für Agrarordnung weitergeleitet.

Verlegung von Fliesen, Platten und Natursteinen Rolf Kreutz Meisterbetrieb

• Beratung • Verlegung • Renovierungsarbeiten • Kleine Umbaumaßnahmen

Opheimer Benden 11 · 52511 Geilenkirchen-Müllendorf Telefon 0 24 53/9 25 · Telefax 0 24 53/38 36 97



52511 Geilenkirchen Tel. 0 24 51 / 22 23 · Fax 95 99 11 Mobil 01 72 / 7 07 92 23

E-Mail: Service@Kaprolat-Dachbau.de - Internet: www.Kaprolat-Dachbau.de







Heinsberger Straße 40 52511 Geilenkirchen

Telefon 0 24 51 / 23 48 Telefax 0 24 51 / 6 76 06 Handy: 01 72 / 2 57 77 72



BAUSTOFFVERTRIEB THEO WINKELS

Baustoffe · Fertigbeton · Bauelemente Bedachungsartikel · Innentüren · offene Kamine

Quellstraße 1 · **52538 Gangelt-Langbroich** Telefon 0 24 54/78 10 · Telefax 0 24 54/86 31 Autotelefon 01 72/2 57 65 35

Stukkateurmeister



Postoratsweg 8 52511 Geilenkirchen

Telefon 0 24 51 / 6 72 86

GEILENKIRCHEN-GILLRATHER TONWERK GMBH. U. CO. KG. GILLRATH

KLINKER IN VERSCHIEDENEN FARBEN, GLATT, GENARBT ODER HANDGESCHLAGEN



Das Klinkerwerk in Ihrer Nähe

Klinker und Riemchen in verschiedenen Farben und Formen

An der Burg 2 · 52511 Geilenkirchen Telefon (0 24 51) 80 86 · Telefax (0 24 51) 82 64

Besonderheiten am Bau

9. BESONDERHEITEN BEIM BAU

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 Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau.

Bezüglich Brandschutz in Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend sein. Wird auch der Spitzboden ausgebaut, müssen zudem die darunterliegenden Geschosse feuerbeständig sein.

Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: Einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleiterbares Fenster (lichte Größe 60/100 cm). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen.

Bei nachträglichem Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen, bei Neubauten mindestens 2,40 m. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.

Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten auf Grund des Vetos der Baubehörde wieder rückgängig gemacht werden müssten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müssten...

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, können bei der Stadt Geilenkirchen eingesehen werden.

- Zimmerei
- O Holzbau
- Ingenieur-Holzbau



Nierstraßer Weg 15 52511 Geilenkirchen-Bauchem Telefon: (0 24 51) 12 92

Telefax: (0 24 51) 6 88 77



Wilhelm Altdorf

ESTRICHE

Nachf. Heinrich Altdorf Wilhelm Altdorf GmbH@T-ONLINE.de

Roermonder Straße 248 · 52531 Übach-Palenberg Tel. 02404 - 82272 · Fax 02404 - 87101

Siegfried Ehlers

Möbel-Montagen aller Art speziell:

Um- und Aufbau von Küchen



Ringstr. 19 - 52511 Geilenkirchen - Tel. 02451-64661 Telefax 02451-66933 - Auto-Telefon 0172-4264060

Planungsbüro für Haustechnik

- Heizung / Lüftung / Sanitär
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Wärmepumpen
- Sonnenenergienutzung

Erdwärmenutzung



Friedhofstraße 5 52525 Waldfeucht

Tel.: 02451/929615. Fax 02451/929632

Tel.: 02452/101624, Fax 02452/101625

Fliesen Reinhardt GmbH

Verlegung von Fliesen, Platten, Mosaik und Naturstein Treppenanlagen

Langgasse 2a • 52499 Baesweiler Telefon 0.24 01/97 91 23

Fax 0.24 01/97 92 20 • Mobil: 0172-2116048

Innenausbau Design

Für schöneres Wohnen

Thomas Nacken

Niederrheinstraße 29 52511 Geilenkirchen

Tel.: 02451/923551 Fax: 02451/923552 Mobil: 01 72/2 40 36 66

- Bodenverlegung
- Feuchtigkeitsmessungen
- Parkett-Schleif-Service
- Gestaltung von Design-Böden

Unverbindliche **Beratung vor Ort**

Besonderheiten am Bau

9.3. Der Denkmalschutz

Bauliche Veränderungen an Baudenkmälern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

Für Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Hier helfen Zuschüsse aus Mitteln der Bundesländer, 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 Baudenkmälern in Anspruch genommen werden.









Meisterbetrieb

- Stahlbau und Metallbau
- Kant- und Schneidarbeiten bis zu einer Länge von 4 Metern
- Anlagen- und Behälterbau
- Edelstahl- und Aluminiumverarbeitung
- Treppen- und Geländerbau

Borsigstrasse 10 D-52511 Geilenkirchen Niederheid

Tel.: 02451/95335-0 Fax: 02451/95335-19

regioerdgas

einfach. besser. versorgt.



Wir fördern die Nutzung von regioerdgas in Neu- und Altbauten mit Zuschüssen und Finanzierungshilfen.

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

regiohotline: 01802-398 003 ... nur eine Einheit!

www.ewv.de

Wichtige Anlaufstellen

10. WICHTIGE ANLAUFSTELLEN

10.1. Im Land NRW

Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport

Elisabethstraße 5 - 11 40127 Düsseldorf

Telefon: 02 11 - 38 43 - 0 Telefax: 02 11 - 38 43 - 6 03 E-Mail: presse@mbw.nrw.de Internet: www.mbw.nrw.de

10.2. Im Kreis Heinsberg

Landrat des Kreises Heinsberg

Valkenburger Straße 45 52525 Heinsberg

Telefon: 0 24 52 - 13 - 0 Telefax: 0 24 52 - 13 - 11 00

Amt für Planung und Umwelt Vermessungs- und Katasteramt

Amt für Bau- und Wohnungsangelegenheiten

10.3. In der Stadt Geilenkirchen

Stadtverwaltung

Markt 9

52511 Geilenkirchen

Telefon: 0 24 51 - 6 29 - 0 Telefax: 0 24 51 - 6 29 - 2 00

Hochbau- und Bauordnungsamt, Tiefbauamt, Stadtentwicklungs- und Umweltamt, Bauverwaltungsamt, Ordnungsamt

Sprechzeiten:

Mo - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr Mo, Do 14.00 - 17.00 Uhr Di, Mi 14.00 - 16.00 Uhr



Rathaus

Telekom Umzugsservice

Jeder Umzug ist mit Stress und Hektik verbunden. Das können auch wir leider nicht ändern. Aber wir kümmern uns gerne um sämtliche Details rund um Ihren Telefonanschluss. Rufen Sie uns an unter ... freecall 0800 33 01000 oder besuchen Sie uns im T-Punkt oder im Internet unter www.telekom.de/umzugsservice.



T-Punkt

St. Jobser Straße 47 52146 Würselen



An- oder Ummelden des Telefonanschlusses

An- oder ummelden können Sie Ihren Telefonanschluss unter der bundesweit kostenfreien Servicenummer 0800 33 01 000 (bei überwiegend privater Nutzung) oder 0800 33 0 1115 (bei überwiegend geschäftlicher Nutzung) oder in einem T-Punkt in Ihrer Nähe. Für Ihren Umzug bietet die Deutsche Telekom einen besonderen Umzugsservice an, der unter anderem die termingerechte Aufhebung und Bereitstellung Ihrer Anschlüsse, die kostenlose Telefonbuchzusendung und eine Infomappe mit Benachrichtigungskarte beinhaltet.

Beratung und Service für Privatkunden

Verkauf und Beratung
T-Service
0800/3 30 10 00
0800/3 30 20 00
Service Kabelanschluss
0800/3 30 11 74

Beratung und Service für Geschäftskunden

 Verkauf und Beratung
 0800/3 30 11 15

 T-Service
 0800/3 30 11 72

 Fragen zur Rechnung
 0800/3 30 10 20

 Auskunft
 118 33

Deutsche Telekom AG Kundenniederlassung Am Gut Wolf 3 52070 Aachen

Telefon 02 41/9 19-0 Telefax 02 41/9 19 20-47

Wichtige Anlaufstellen

Es beraten Sie:

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauordnungsamtes, Rathaus, 3. Etage, Telefon: 62 92 78 und 62 92 80

Vorherige Terminabsprache ist empfehlenswert, da einige Mitarbeiter auch Außendiensttätigkeiten wahrnehmen.

Versorgungsträger

Deutsche Telekom AG BZN 66

Gladbacher Straße 35

52525 Heinsberg

EWV Energie- und Wasser-Versorgung GmbH

Willy-Brandt-Platz 2 52222 Stolberg, Rheinl Telefon: (0 24 02) 1 01 - 0

Kreiswerke Heinsberg GmbH

Stromversorgung und Hauptverwaltung Nikolaus-Becker-Straße 28 - 32

52511 Geilenkirchen Telefon: (0 24 51) 6 24 - 0

Verbandswasserwerk Gangelt GmbH

Markt 8

52538 Gangelt

Telefon: (0 24 54) 92 79 - 0

Wasserverband Eifel-Rur

Eisenbahnstraße 5 52353 Düren, Rheinl

Telefon: (0 24 21) 4 94 - 0



Ihr Meisterbetrieb für:

- Eindeckung von Steildächern
- Flachdach- und Wandabdichtungen
- Bauklempnerarbeiten
- Sanierung und Reparaturen aller Art
- Materialverkauf
- Wohnraumfenster



Wir sind für Ihr Dach da!

Karl Jansen GmbH Hansemannstr. 6-10 52511 Geilenkirchen

Internet:

dachdecker-jansen.de

email:

jansenratzer@t-online.de

email-Privat: lars.dk@t-online.de

Telefon: 02451/2321 Handy: 0171/4106086

Telefax: 02451/64635

Privat: **02451/951096**

Wichtige Anlaufstellen

Notare

Werner Münstermann, Notariat

Haihover Straße 12 52511 Geilenkirchen

Telefon: (0 24 51) 98 84 - 0

Teleon + Telefax: (0 24 51) 6 66 49

Ludwig-Richter-Straße 15 52511 Geilenkirchen Telefon: (0 24 51) 36 55

Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. H. Cebulla, öffentl.best.Vermess.Ing.

An der Vogelstange 28 52511 Geilenkirchen Telefon: (0 24 51) 95 97 97

Dipl.-Ing. Hartmut P. Esen, öffentl.best. Vermess.Ing.

Von-Humboldt-Straße 118 52511 Geilenkirchen Telefon: (0 24 51) 32 43

DR. KRÜPPEL & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE

IM BAU- UND ARCHITEKTENRECHT BETREUEN SIE:

DR. JUR. HANS W. KRÜPPEL DR. JUR. HELMUT FINKEN DANIELA RITZERFELD

MARCUS H. P. KRÜPPEL

GEILENKIRCHEN

DR. JUR. HANS W. KRÜPPEL DR. JUR. HELMUT FINKEN REINHARD RICHERT ANITA GOUDER* DANIELA RITZEREELD

* ZUGL. FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

52511 GEILENKIRCHEN
KONRAD-ADENAUER-STRASSE 244-246 (AM GERICHT)
TELEFON (0 24 51) 6 70 97 · TELEFAX (0 24 51) 6 70 00
e-mail: anwaltskanzlei_krueppel@compuserve.com

DÜSSELDORF/GEILENKIRCHEN

MARCUS H. P. KRÜPPEL

40597 DÜSSELDORF · BENRODESTRASSE 127 TELEFON (0211) 7185817 · TELEFAX (0211) 7185817 e-mail: anwaltskanzlei_krueppel@compuserve.com

Notizen



WEKA INFORMATIONSSCHRIFTEN-UND WERBEFACHVERLAGE GMBH

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

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



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

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:

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

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt

die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind - auch auszugsweise nicht gestattet.

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

des Verlages.

Akquisition: Jörg Zehnpfennig Verkauf: Klaus Dittrich Herstellung: Evelyn Egger 52511062/1. Auflage/Satz & Bild/Nied Printed in Germany 2001



Wenn Sie mal wirklich schnell und direkt eine Auskunft brauchen,

können Sie sich zu den Klicklichen zählen. Unter www.weka-cityline.de

finden Sie ausführliche Informationen über Städte und Gemeinden.

detaillierte Branchenverzeichnisse und aktuelle Links zum Online-Shopping.

Suchen Sie nicht länger, zum Klick gibt's WEKA Cityline!



www.weka-cityline.de



WEKA Informationsschriften- und Werbefachverlage GmbH Lechstraße 2 • 86415 Mering Telefon 08233/384-0 • Fax 08233/384-103 • E-Mail info@weka-cityline.de



Schlun -



Effizienz gehört zu unseren Bau-Elementen.

- Bauen mit Qualität aus einer Hand.
- Erfahrung und Leistungskraft.
- Kompetenz in allen Baubereichen von Tiefbau bis Innenausbau.
- Komplettlösungen mit Termin- und Kostenkontrolle.



LAMBERT SCHLUN GmbH & Co. KG

Lambert-Schlun-Weg 5 52538 Gangelt-Niederbusch

Telefon: 0 24 54/5 81-0 Telefax: 0 24 54/84 83 Internet: www.schlun.de

BERATER

BAUART

ARCHITEKTUR

PROJEKT

www.bauart-net.de

Rheinstraße 5

52511 Geilenkirchen

Fon 024 51 - 48 20 8 - 0

Fax 02451 - 48208 - 22

INTERIEUR