

Iserlohn

Planen, Bauen, Wohnen



Inhaltsverzeichnis

Grußwort	1
Branchenverzeichnis	2
Ihre Ansprechpartner	3
Das Baugrundstück	4
Die Planung	9
Das Baurecht	12
Die Baugenehmigung	16
Umweltgerechtes Bauen und Wohnen	24
Denkmalschutz und Denkmalpflege	31

Wir geben am

Bau Stoff

Almeloer Straße 7 58638 Iserlohn
Telefon 02371/8088-0 Fax 8088-80
info@breer-is.de www.breer.de

BREER[®]
Gebäudedienste GmbH

Korte Hoch + Tief Bau

Korte Bau GmbH

Holzener Straße 44
58708 Menden
Telefon: 0 23 71/46 16 30
E-Mail: andrea@korte-bau.net

Unser Leistungsspektrum:

- Erd- u. Entwässerungsarbeiten
- Ver- u. Entsorgungsanschlüsse
- Maurer- u. Stahlbetonarbeiten
- Abbruch- u. Umbauarbeiten
- Kellerabdichtung
- Terrassenbau
- Pflaster- u. Asphaltarbeiten
- Hangbefestigung

Wir beraten SIE gern!

ROGRO Fenster und Türen bringt's!

- Haustüren
- Fenster und Balkontüren
- Falt-Schiebe-Systeme
- Vordächer
- Sicherheitsausstattungen
- Schaufensteranlagen

Haustüren Top-Qualität zu attraktiven Preisen!

ROGRO Fenster und Türen
ROGRO
Rotthaus & Grohme GmbH
Hilkenhohler Weg 79
58644 Iserlohn-Lössel
Telefon 0 23 74-7 15 60
Telefax 0 23 74-85 00 11

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Iserlohn Abteilung Bauaufsicht und Denkmalpflege. 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.

WEKA INFO

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33/384-0
Telefax +49 (0) 82 33/384-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de

Fotonachweis:
Stadt Iserlohn –
Klaus Schlünder
Tel.: 02371 2171136
stadtwerbung@iserlohn.de

58636062 / 1. Auflage / 2008



Grußwort

**Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger
sehr geehrte Bauinteressierte,**

nach wie vor ist es der Wunsch vieler Menschen, ein Haus zu bauen. Bevor der Traum von den eigenen vier Wänden jedoch Wirklichkeit werden kann, ist eine Reihe von Hürden zu überwinden. Wer schon einmal einen Neubau, Um-/Anbau oder die Sanierung eines Gebäudes durchgeführt hat, weiß, wie viele finanzielle und planungstechnische sowie planungsrechtliche Schritte notwendig sind, um das Vorhaben möglichst schnell und unbürokratisch umzusetzen.

Bauen bedeutet stets einen Eingriff in eine vorhandene Landschaft und verändert gewachsene Strukturen. Wohnbauland ist nicht beliebig vermehrbar, deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit dieser Ressource unabdingbar. In Iserlohn werden zurzeit vor allem in Sümmern, Kalthof und Hennen Bauleitplanverfahren durchgeführt, die Bauwilligen das Bauen in attraktiver Umgebung ermöglichen werden. Auch im bereits bebauten Innenbereich bieten Baulücken oder der Umbau vorhandener Gebäude häufig die Möglichkeit, attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Die vorliegende Broschüre will insbesondere den Bauwilligen, die sich zum ersten Mal mit einem Bauvorhaben befassen, hilfreicher Leitfaden sein und ihnen das Bauen damit wesentlich erleichtern. Natürlich können in einem solchen Heft weder alle baurechtlichen Vorschriften und Vorgaben noch alle Problemstellungen und Detailfragen erörtert werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Ressorts Planen, Bauen, Wohnen sind gern bereit ihre Fragen umfassend und kompetent zu beantworten.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und für Ihre Baupläne viel Erfolg und gutes Gelingen.



Klaus Müller

Klaus Müller
Bürgermeister



Peter Paul Ahrens

Dr. Peter Paul Ahrens
Erster Beigeordneter
Ressortleiter Planen,
Bauen, Wohnen





Branchenverzeichnis

R. Kirchhoff Tief- und Landschaftsbau



R. Kirchhoff · Tief- und Landschaftsbau
Gaxberger Weg 40 · 58675 Hemer

Tel.: 0 23 72/7 31 27 · Fax: 0 23 72/7 31 27
E-Mail: KirchhoffHemer@aol.com

Pflasterarbeiten • Kanalanschlüsse • Asphaltbau • Baggerarbeiten

Erdbau
Altlasten
Grundbau
Sportplatzbau
Hydrogeologie
Fachbauleitung
Bodenmechanik
Flächenrecycling
Umweltmanagement
Wasser- und Bodenschutz



Beratungsgesellschaft
Rummel, Gröblichhoff & Partner mbH
Ruhrstraße 10, 58730 Fröndenberg
Telefon: 0 23 73-9 78 90
Telefax: 0 23 73-97 89 18
E-Mail: info@brg-mbh.de

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

- Altbausanierung U3
- Altlasten 2
- Architekten 11, 18
- Bauleistung 8
- Bauleitung 18
- Bauplanung 11
- Baurecht 15
- Bauschlussreinigung U2
- Baustoffhandel 26
- Bauunternehmen 8
- Bedachungen 18
- Beratungsgesellschaft 2
- Beton 26
- Bodenbeschichtungen 32
- Bodengutachter 18
- Brandschutz 6
- Dielen und Parkett 2
- Energieberatung 11
- Erdbau 2
- Fenster U2, U3
- Fliesenfachbetrieb 32
- Garten- und Landschaftsbau 32
- Gartenplanung 32
- Gebäudereinigung U2
- Geologen 18
- Gerüstbau 11
- Glasbearbeitung 32
- Glasverarbeitung 32
- Haustüren U2, U3
- Hochbau U2
- Immobilien 11
- Industrieservice 8
- Landschaftsbau 2
- Metallbau 8
- Naturbaustoffe 2
- Öffentlich best. Vermessungsingenieur 6
- Photovoltaik 22, 23
- Rechtsanwälte 15
- Regenerative Energie 22, 23
- Sanierung/Modernisierung 26
- Solartechnik 22, 23
- Tiefbau U2, 2, 8, 32
- Transportbeton 26
- Treppen U3
- Trockenlegung von Gebäuden 30
- Vermessungsbüros 6
- Wohnbau 11
- Zaunbau 32
- Zäune 32

durch- atmen!

natürliche baustoffe schaffen gesundes raumklima. gesundes raumklima schafft gute laune - und die ist gut für die familie.



bauart.
naturbaustoffe

gneseinaustraße 75
44147 dortmund
telefon +49.(0)231.28 27 111
telefax +49.(0)231.28 27 112
www.bauart-naturbaustoffe.de

- naturfarben
- lehm + kalk
- dielen + parkett
- linoleum + kork
- terracotta handformplatten
- zementfliesen
- dämmstoffe
- schimmelpilzbekämpfung

U = Umschlagseite



Ihre Ansprechpartner städtebauliche Planung

Auskünfte erteilen zum Thema:

Planungsrecht (Städtebauliche Planung)

Ansprechpartner:

Herr Hofmeister, Telefon: 217 2352

Herr Viererbl, Telefon: 217 2353

Frau Schwarz, Telefon: 217 2354

Baugenehmigungsverfahren

(Bauordnung und Untere Denkmalbehörde)

Ansprechpartner:

Herr Knaack, Telefon: 217 2521

Frau Berlinski, Telefon: 217 2518

Herr Wehner, Telefon: 217 2517

Herr König, Telefon: 217 2523

Herr Neye, Telefon: 217 2522

Herr Steinke, Telefon: 217 2510

Herr Nienhaus, Telefon: 217 2520

Herr Philipp, Telefon: 217 2524

Umweltschutz/Ökologisches Bauen

Ansprechpartner:

Frau Jostmann, Telefon: 217 2939

Wohnungsbauförderung

Ansprechpartner:

Märkischer Kreis Lüdenscheid

Telefon: 02351 966 60

Fragen zur Grundstücksentwässerung

Ansprechpartner:

Herr Schulz (häusliche Abwässer) 217 2729

Herr Reiß (gewerbliche Abwässer) 217 2758

Fragen zur Erschließung/Straßenbaubeiträge

Ansprechpartner:

Herr Mularzyk, Telefon: 217 2324

Straßen- und Brückenbau

Ansprechpartner:

Herr Wiegand, Telefon: 217 2721

Städtische Baugrundstücke – Richtwerte

Ansprechpartner:

Frau Straker, Telefon: 217 2460

Städtische Baugrundstücke – Verkauf

Ansprechpartner:

Herr Gonsior, Telefon: 217 2412

Weitere Infos zu Abteilungen,
Ansprechpartnern, Formularen:

www.iserlohn.de





Das Baugrundstück

■ Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Baugrundstücks erfolgt normalerweise auf dem freien Markt über Zeitungsannoncen oder Immobilienmakler. Über städtische Grundstücke für den gewerblichen Bereich informiert Sie das Büro für Bodenvorratspolitik. Rufen Sie uns unter der Telefon-Nummer: 217 2411 an. Wir beraten Sie gerne! Auch werden hier Grundstücke für Wohnzwecke aus dem Eigentum der Stadt vermittelt. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne bei der Abteilung für Stadtplanung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

■ Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und Käufer sollten sich zunächst bei der Abteilung für Bauordnung und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen 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 dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist.
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- (im Außenbereich) einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb privilegierten Zwecken dient oder als sogenanntes „sonstiges“ Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Siehe hierzu auch Kapitel „PLANUNGSRECHT“.

■ Erschließung

Ohne ausreichend benutzbare Erschließungsanlagen, die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr, an Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Fragen der wegemäßigen Erschließung und zur Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) beantwortet Ihnen der Bereich Stadtbauwesen bzw. die Stadtwerke der Stadt Iserlohn.

■ Grundstückskauf

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer prüfen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffen-

heit. Bei hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen können. Erkundigen Sie sich auch genau, wie sich die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren entwickeln wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Stadtentwicklung erfahren, welche derzeit absehbaren städtebaulichen Planungen in Vorbereitung oder durch bereits bestehende Bebauungspläne geltendes Recht sind. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt.

Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. Außer einem Blick in das Grundbuch, aus dem Sie über privatrechtliche Verpflichtungen (z. B. Dienstbarkeiten) informiert werden, die auf dem Grundstück ruhen, ist es ratsam, auch eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen. Dieses wird bei der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde geführt und informiert Sie über öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die mit dem Grundstück verbunden sind. Hierzu zählen insbesondere Baulasten zur Sicherung einer Abstandfläche oder einer Zuwegung zugunsten des Nachbarn. Hieraus können sich ggf. Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung Ihres Grundstücks ergeben.

■ Teilungsgenehmigung

In vielen Fällen ist es erforderlich, das Baugrundstück im rechtlichen Sinne erst noch zu schaffen. Falls Ihr Grundstück aus einem größeren im Grundbuch eingetragenen Grundstück herausgetrennt werden muss, ist eine Teilungsvermessung erforderlich.

Erst nach Übernahme der Vermessung in das Kataster ist die Eigentumsumschreibung im Grundbuch möglich. Die Teilung eines Grundstückes zum Zwecke der Bebauung kann eine Teilungsgenehmigung durch die Bauordnung und Untere Denkmalbehörde erfordern. Auskünfte hierzu erteilen Ihnen:

Bauaufsicht, Iserlohn

Herr Wehner, Telefon: 217 2517

und die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure oder Ihr Notar. Auf keinen Fall darf durch eine Grundstücksteilung ein Grundstücksteil von seinen Erschließungsmöglichkeiten getrennt werden, ohne dass entsprechende Rechte durch Eintragungen im Grundbuch gesichert werden.





Das Baugrundstück

Grundstücksdaten und Bodenpreise

Das Katasteramt des Märkischen Kreises führt in Verbindung mit den Grundbuchämtern das amtliche Verzeichnis aller Grundstücke des gesamten Kreisgebietes.

Es informiert

- über Eigentümer, Grundstücksgrößen, Lage usw.,
- den Verlauf von Grundstücksgrenzen,
- stellt Kartenmaterial zur Verfügung (z. B. Katasterkarte und Vergrößerungen 1:500),
- erteilt Grenz- und Entfernungsbescheinigungen.

Ob der Quadratmeter in der Ortslage XY seinen Preis wert ist oder übersteuert an den Mann/die Frau gebracht werden soll – diese und andere Auskünfte erhält man bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Ierlohn, Telefon 2172460–2464. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist eine Landesbehörde, deren Geschäftsstelle bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Die Geschäftsstelle

- erfasst alle von den Notaren übersandten Grundstückskaufverträge in einer Kaufpreissammlung als Datenbasis für Grundstücksmarktanalysen.
- veröffentlicht jährlich die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke sowie den Grundstücksmarktbericht.
- bereitet die beim Gutachterausschuss beantragten Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke vor.

Nichts geht ohne Notar und Grundbuch

Zwei Regeln gelten ohne Ausnahme für jeden Grundstückskauf:

- Am Notar führt kein Weg vorbei.
- Erst mit der Eintragung in das Grundbuch, das beim Amtsgericht geführt wird, ist man auch Eigentümer des Grundstücks, und nur an Eigentümer zahlen die Banken ihre Hypothekendarlehen aus. Der Notar soll für Sie den Immobilienkauf rechtssicher und ohne Zweifel über die Bühne bringen. Das Beurkundungsgesetz verpflichtet ihn, den Willen der Beteiligten zu erforschen, den Sachverhalt zu klären, die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren und ihre Erklärungen klar und eindeutig in einer Niederschrift wiederzugeben. Dabei soll er darauf achten, dass unerfahrene und ungewandte

Beteiligte nicht benachteiligt werden. Jeder Notar sollte Ihnen ohne Stirnrünzeln einen Vorentwurf des Kaufvertrages zur Verfügung stellen, den Sie in aller Ruhe prüfen können. Dieser Entwurf muss allerdings bezahlt werden, falls der Vertrag nicht zustande kommt. Was in den Vertrag gehört, ist an anderer Stelle aufgelistet. Alle Vereinbarungen sollten in dem Vertrag genannt sein (z. B. Zusicherungen über Grundstücksgröße, Miet- und Pachtverhältnisse, Freiheit von Altlasten, von Grundschulden etc., Genehmigung der Aufbauten, auch Regelungen zu einer möglichen Teilung des Grundstücks). Insbesondere muss in dem Vertrag der richtige Preis genannt sein. Falls nicht, ist die Vereinbarung nichtig, das Papier wertlos.

Vertragsabwicklung

Sobald der Vertrag unterschrieben und beurkundet ist, geht es an die Vertragsabwicklung. Wichtig ist hier die Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Sie verhindert, dass das Grundstück zwischenzeitlich anderweitig veräußert wird, bevor Sie als Eigentümer eingetragen sind. Eine solche Auflassungsvormerkung sollte im notariellen Kaufvertrag vereinbart werden, sofern der Verkäufer nicht eine Behörde (z. B. Kreis oder Gemeinde o. Ä.) ist. Weiter holt der Notar das „Negativzeugnis“ der Gemeinde ein, die damit bestätigt, kein Vorkaufsrecht ausüben zu wollen. Schließlich zeigt der Notar dem Finanzamt den Kauf an, welches nach Zahlung der Grunderwerbssteuer (3,5 Prozent vom Kaufpreis) die sogenannte „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ erteilt. Diese Bescheinigung ist Voraussetzung zur Eintragung des Käufers als neuer Eigentümer im Grundbuch. Die notarielle Tätigkeit hat natürlich ihren Preis. Grundlage für die Rechnung ist die allgemein verbindliche Kostenordnung für Notare, die sich am Geschäftswert orientiert. Hinzu kommen Gebühren, Auslagen usw. Das regelt der notarielle Kaufvertrag u. a.:

Vertragspartner

Der Vertrag nennt Käufer und Verkäufer mit Namen und Anschrift. Persönliche Anwesenheit ist sinnvoll; wer sich bei Unterzeichnung vertreten lässt, muss für die notariell beglaubigten Vertretungsvollmachten tief in die Tasche greifen.

Grundstücksbeschreibung

Abt. 1 – Lage, Größe, Wirtschaftsart

Belastungen lt. Grundbuch

Abt. 2 – Dienstbarkeiten, z. B. Wegerecht

Abt. 3 – Hypothek, Grundschulden





Das Baugrundstück

Eintragungen im Grundbuch muss der Käufer genau kennen, da er diese übernimmt, sofern sie nicht gelöscht werden.

Kaufpreis

Wie viel Geld muss wann, wofür und wie bezahlt werden? Achtung: Der Käufer sollte den Kaufpreis erst zahlen, wenn er entsprechende Rechte am Grundstück hat, z. B. in Form einer Auflassungsvormerkung. Die Zahlungsfristen sollten immer weiter gesetzt werden, als man glaubt „Luft“ zu haben. Wenn ein Festpreis vereinbart wurde, dann sollte es keine Klausel zur Umgehung des Festpreises geben!

Zwangsvollstreckung

Das ist eine übliche Bestimmung: Bei Zahlungsverzug kann ohne langwieriges Gerichtsverfahren zwangsvollstreckt werden.

Eigentümerwechsel

Er ist erst mit Eintrag ins Grundbuch vollzogen. Vorher sind per Auflassungsvormerkung die Rechte zu sichern.

Miet- und Pachtverhältnisse

Sie werden von dem Käufer übernommen, sofern nicht anders vereinbart. („Veräußerung bricht nicht Miete bzw. Pacht“).

Nutzungs- und Lastenübergabe

- zum Beispiel, wer darf ab wann was nutzen, abreißen oder verändern?
- Wer zahlt ab wann welche Steuern? (Besitz, Lasten und Gefahren)

Zinsen, Mängel, Nebenabsprachen

Wer zahlt die Zinsen des Kontos, das der Notar ggf. für die Parteien einrichtet (Notaranderkonto)? Wenn kein Festpreis vereinbart wurde, dann hier im Rahmen der Vertragsfreiheit vereinbaren, dass Preissteigerungen an einen überprüfbaren Index geknüpft werden. Hier sollte auch die Bezugsfertigkeit vereinbart und mit einer Konventionalstrafe bei Nichterfüllen abgesichert werden.

Neben- und Erschließungskosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbssteuer und Notariats- und Grundbuchkosten. Außerdem können noch Erschließungskosten anfallen:

Erschließungsbeiträge

Sie werden für die erstmals endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage erhoben. Hierbei umfassen sie im Wesentlichen den tatsächlich entstehenden Aufwand für den Straßenbau, die



Kumpmann & Walczak Baubegleitende Vermessung

Vermessung • Brandschutz

Beratende Ingenieure

Löhrberg 5 58675 Hemer
Tel. 02372/3840 Fax: 910871
www.ingconsulting.de

- Kostenlose Erstberatung
- Lageplan zum Baugesuch
- Gebäudeabsteckung
- Einmessung
- Grenzanzeige Kataster
- Brandschutzplanung



öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. ERNST-HERBERT THOMAS
— Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur —



58636 Iserlohn Telefon (0 23 71) 79 00 60
Hindenburgstraße 5 Telefax (0 23 71) 79 00 80
E-Mail: vermessung-thomas@t-online.de



**Vereinbaren
Sie mit uns einen
Termin – wir beraten
Sie gern.**





Das Baugrundstück



Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche, die Beleuchtungseinrichtung, die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen, den Erwerb des Straßenlandes u. a. Der Anteil der Stadt beträgt 10 Prozent. Die Verteilung auf die erschlossenen Grundstücke erfolgt nach dem geometrischen Mittel aus Grundstücksfläche und Geschossfläche.

■ Straßenbaubeiträge

Für die Herstellung, Erneuerung, Verbesserung, Erweiterung von Anlagen im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze werden Straßenbaubeiträge erhoben, wenn diese Straßen im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes schon einmal endgültig hergestellt waren. Beitragsfähig sind dann grundsätzlich alle tatsächlich entstehenden Kosten, die sich durch das konkrete Bauprogramm erheben.

Auch Kosten des Erwerbs von Straßenland können hierzu zählen. Hinsichtlich des Kanalbaus gilt, dass auch durch diesen Beitrag nur die Kosten der Oberflächenentwässerung beitragsfähig sind. Die Anliegeranteile sind sehr unterschiedlich. Nach der Straßenbaubeitragssatzung sind sie insbesondere von der Verkehrsbedeutung innerhalb des städtischen Gesamtverkehrskonzeptes abhängig. Die Verteilung des umlagefähigen Aufwandes erfolgt auf die Grundstücksfläche nach Art und Maß ihrer Nutzung (Vollgeschossmaßstab). Nähere Informationen zu Erschließungs- und Straßenbaubeiträgen erhalten Sie bei der Abteilung Beiträge und Gebühren.

■ Kanalanschlussbeiträge

Sie werden in der Stadt Iserlohn nicht erhoben.

Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,5 Prozent und 3 Prozent 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.

Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5 Prozent der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbssteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000,- Euro werden demnach 7.000,- Euro Grunderwerbssteuer berechnet.

Sonstige Nebenkosten

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

Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 2 Prozent bis zu 6 Prozent des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an.

Falls für Ihr Bauvorhaben noch eine Baugenehmigung erforderlich ist, fallen für die Bearbeitung Ihres Bauantrages ebenfalls Gebühren an. Erfragen Sie diese bei der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn.





Metallbau Schweißerei

K&H Designs

Kraheck & Henne GbR

Tore, Geländer, Balkone, Überdachung
Sonderanfertigung
Schweißen, Löten, Sandstrahlen,
Industrieservice, Reparatur,
Vorrichtungsbau

Bachstraße 2-4
58675 Hemer

Fon 0 23 72 - 96 99 30
www.kh-designs.de

Fax 0 23 72 - 96 99 50
info@dirk-kraheck.de

VONNAHME ^G_M^B_H BAUUNTERNEHMUNG

Ausführung sämtlicher Maurer-,
Beton- und Stahlbetonarbeiten

Telefon (02304)57 58

Scherlingstraße 72
58640 Iserlohn-Hennen



Modernisierte Objekte
in der Virchowstraße



Modernisierung und
Neubau der Objekte in
der Virchowstraße für
die GWG Schwerte

TRAPPMANN

BAUUNTERNEHMEN

**Ihr zuverlässiger und
erfahrener Partner!**

Neubau · Anbau · Renovierung

Heinrichsallee 49 · 58636 Iserlohn
Tel.: 6 06 48 · Fax: 6 87 06

KÜNZEL Bauunternehmen



Sudetenstraße 8
58708 Menden
Fon: 0 23 73/96 43 51

Kanaltechnik · Straßenbau
Kanalsanierung · Tiefbau
Fax: 0 23 73/96 43 56

www.kuenzel-bau.de

ERICH DUNKEL GMBH

– Straßen- u. Tiefbau –



Lanferkamp 5
58638 Iserlohn
Tel. 0 23 74/7 16 13
Fax 0 23 74/85 04 11



Die Planung

Die Architekten

Bei der Planung und Herstellung eines Bauwerks wird der Bauherr mit einer Fülle von Fragen, Entscheidungen und Schwierigkeiten konfrontiert, die nur mit umfangreichen Fachkenntnissen und entsprechender Erfahrung auf dem Bausektor geklärt werden können. 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. Doch bei der Anzahl der rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt künstlerischen Fragen ist die Gefahr groß, den Überblick zu verlieren, Situationen falsch einzuschätzen, so dass sich die Kosten sogar erhöhen können.

In aller Regel sollte man deshalb auf die Beauftragung eines Architekten nicht verzichten. Durch gezielte Planung, Vergabe und Abwicklung des Projekts steht sich der Bauherr meistens trotz des Honorars, das der Architekt gemäß der Honorarordnung (HOAI) berechnet, unterm Strich günstiger.

Nicht jeder darf sich Architekt nennen. In den Architektengesetzen der Länder ist geregelt, wer die Berufsbezeichnung Architekt führen darf. Im Zweifel kann sich jeder Bauherr an die zuständige Architektenkammer wenden, wo die Architekten registriert sind.

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 ist, sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch zu verabreden und sich dessen Arbeiten zeigen zu lassen. Sie können sich Veröffentlichungen in Fachzeitschriften ansehen oder Wettbewerbsergebnisse studieren. Besichtigen Sie Gebäude und konkretisieren Sie Ihre Vorstellungen von Ihrem zukünftigen Haus.

Schritte zur Zusammenarbeit

Das Aufgabengebiet des Architekten hat sich im Laufe der Zeit stark erweitert. Ein Bauwerk ist nicht nur ein technisches Gebilde, ein konstruktives Gefüge aus verschiedenen Baustoffen, es entsteht auch durch künstlerische Gestaltung und stellt ein wirtschaftliches Wertobjekt dar. Der Architekt ist somit eine Art Sachwalter des Bauherrn und genießt daher in besonderem Maße dessen Vertrauen.

Die Architekten haben die Aufgabe, die Vorstellungen, Wünsche, Lebensgewohnheiten seines

Bauherrn mit den grundstücksbezogenen und finanziellen Möglichkeiten in Einklang zu bringen und in einen darüber hinaus baugenehmigungsfähigen Entwurf zu verarbeiten. Viele Bauherren, die mit ihrem Architekten Vorgespräche führen, sind sich nicht darüber im Klaren, ab wann es rechtlich zu einer Beauftragung und damit zu einem Honoraranspruch kommt.

Da ein Architektenvertrag nicht formbedürftig ist, also mündlich oder schriftlich geschlossen werden kann, sollten sich Architekt und zukünftiger Bauherr frühzeitig über Art und Umfang der gewünschten Leistungen austauschen.

Grundsätzlich ist bereits die Bitte des Bauherrn, „Vorschläge“ über die Bebauung eines Grundstückes zu machen, ein Auftrag, der nach HOAI honoriert werden muss. Es ist deshalb sinnvoll, eine schriftliche Vereinbarung zu treffen, um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Der Architektenvertrag zählt zu den Werkverträgen. Das Werkvertragsrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt und unterliegt damit den Grundsätzen des allgemeinen Vertragsrechts (Abschlussfreiheit, Gestaltungsfreiheit, Formfreiheit). Das Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) bietet Schutz vor einseitigen Geschäftsbedingungen. Als Richtlinie für einen Vertragsabschluss sind von den Architektenverbänden und Architektenkammern als Muster der sogenannte Einheits-Architektenvertrag und der Architekten-Vorplanungsvertrag entworfen worden. Diese Muster nehmen sowohl die Interessen des Architekten als auch der Bauherren wahr. Wenn Sie jedoch zunächst nur aufgrund von Vorentwurfs-Skizzen herausfinden wollen, ob die Arbeit des jeweiligen Architekten Ihren Vorstellungen entspricht, sollten Sie einen beschränkten Auftrag erteilen.

Der Planungsablauf

Der Architekt ermittelt zunächst alle notwendigen Grundlagen. Dazu gehören beispielsweise:

- Begehung des Grundstücks,
- Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz, Baulasten etc.),
- Erkundung der Umgebungsbebauung zur Beurteilung der Einfügung Ihres Bauvorhabens in die vorhandene Bebauung.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung entwirft der Architekt unter Berücksichtigung Ihrer Wünsche und Möglichkeiten erste Skizzen. Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der





Die Planung

Architekt in die Entwurfs- und Genehmigungsplanung einsteigen, d. h., alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet und zusammen mit den notwendigen Bauantragsunterlagen der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Zum selben Zeitpunkt erstellt der Architekt bzw. der Statiker die sogenannten bautechnischen Nachweise. Hierzu gehören die statische Berechnung sowie die Nachweise über den Schallschutz, den Wärmeschutz und den Brandschutz. Die Ausführungsplanung, die im Maßstab 1:50 dargestellt wird, enthält alle für die Handwerker notwendigen Informationen zur eigentlichen Erstellung Ihres Bauvorhabens. Anhand der Ausführungsplanung werden die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt.

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 Abnahme der handwerklichen Leistungen 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.

■ Die Handwerker (Was ist VOB)?

Zur Beauftragung der Bauausführung sollte zwischen dem Unternehmer und dem Bauherrn ein schriftlicher Bauvertrag geschlossen werden. Folgende Punkte sollten geregelt sein:

- Art und Umfang der Leistungen des Unternehmers,
- Festlegung des Werklohns bzw. der Abrechnungsart,
- Zeitraum für die Erbringung der Leistung,
- Zeitraum und Umfang der Gewährleistung sowie die Art der Abnahme,
- Festlegung auf BGB-Vertragsrecht oder VOB-Vertragsrecht.

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“ enthalten 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.

Sobald ein Schaden festgestellt wird, muss sich der Bauherr unverzüglich mit dem betroffenen Vertragspartner in Verbindung setzen. Der Handwerker ist schriftlich aufzufordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Kommen die Handwerker der Aufforderung nicht nach oder ist der Verantwortliche nicht eindeutig zu ermitteln, sollte sich der Bauherr mit einem fachkundigen Anwalt über die notwendigen Schritte unterhalten. In vielen Fällen ist es notwendig, ein selbstständiges Beweissicherungsverfahren einzuleiten, weil dadurch der Lauf der Verjährung unterbrochen wird.

■ Schwarzarbeit

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

Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße, wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft hat. Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.





Town & Country HAUS

... Qualität sicher gebaut.

Schlüsselfertige* Massivhäuser inklusive:



ab 122.990 €



ab 76.490 €



ab 103.990 €

- TÜV-Begleitung
- Baufertigstellungs-Versicherung
- Gewährleistungs-Versicherung
- Arbeitslosen-Versicherung
- Baugrundgutachten
- Blower-Door-Test u.v.m.

(*ohne Teppich + Tapete)

Info-Hotline: 02373 - 177 560
 Wohnbau & Immobilien GmbH Fischkuhle 1 58710 Menden

www.wb-i.de



Andrea Blömer
 Architektur und Energieberatung



Andrea Blömer

Dipl.-Ing. - Architektin AKNW
 staatl. anerk. Sachverständige für Schall- u. Wärmeschutz

Insterburger Weg 2 · 58644 Iserlohn
 Fon 0 23 74 / 97 41 60 · Fax 0 23 74 / 97 41 61
 ab@architektur-bloemer.de
 www.architektur-bloemer.de

Von der Energieberatung bis zur baulichen Umsetzung

Energie sparen am eigenen Haus ist ein komplexes Thema. Andrea Blömer kennt die Wirkungszusammenhänge aller beteiligten Faktoren. Umfassend, kompetent und neutral berät sie über mögliche Sanierungs- und Fördermöglichkeiten. Ein energietechnisch optimiertes Haus hat einfach einen höheren Marktwert, spätestens bei Einführung des Energiepasses für Häuser ab 2006, erläutert die Architektin.

Aus einer Hand plant und begleitet sie alle notwendigen Umbaumaßnahmen.



Von der Planung bis zur Ausführung
 sind wir die richtigen Partner.



Maciozek
Gerüstbau

Mirco Maciozek

Dümplerleye 7 · 58769 Nachrodt
 Tel. u. Fax: 0 23 52-93 33 63 · Mobil: 01 72-2 70 44 15
 E-Mail: m.maciozek@online.de





Das Baurecht

Bauinteressenten, die nicht über entsprechende Fachkenntnisse verfügen, sehen sich beim Wunsch, ihr Bauvorhaben zu realisieren, zunächst einmal mit einer Fülle von Bestimmungen und Vorschriften konfrontiert, die kaum überschaubar scheinen. Mit den folgenden Erläuterungen möchten wir Ihnen eine kurze Übersicht über das Thema geben. Grundsätzlich unterscheidet man Baurecht in

- Planungsrecht und
- Bauordnungsrecht.

Das Planungsrecht ist im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt, es erklärt, „was wo“ gebaut und in Verbindung mit einer örtlichen Bauvorschrift für Gestaltung auch „wie“ gebaut werden kann. BauGB und BauNVO sind Bundesgesetze. Das Bauordnungsrecht regelt demgegenüber vor allem „wie“ gebaut werden darf, hierbei sind weniger Gestaltungsfragen maßgebend sondern Ausführungs- und Sicherheitsaspekte (Statik, Brandschutz) und Fragen des Miteinanders (Abstände zum Nachbarn etc.). Bauordnungen und ihre ergänzenden Vorschriften sind Landesgesetze.

Planungsrecht

Im Planungsrecht lassen sich zwei Phasen unterscheiden:

1. die vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan und
2. die verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, örtliche Bauvorschriften und andere Satzungen wie z. B. Gestaltungssatzung.

Die Planungshoheit obliegt verfassungsrechtlich den Städten und Gemeinden. Die Gemeinden sind verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat ist somit zuständig für die Verabschiedung von Flächennutzungsplänen und deren Änderungen, Bebauungsplänen, örtliche Bauvorschriften und andere Satzungen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander sorgfältig abzuwägen. Um hierfür ausreichende Beurteilungsgrundlagen zu erhalten, sind in den Aufstellungsverfahren jeweils zweistufige Beteiligungsverfahren der Bürgerinnen und Bürger sowie anderer Fachbehörden und Planungsträger vorgesehen:

- frühzeitige Bürgerbeteiligung und
- öffentliche Auslegung des jeweiligen Planentwurfes.

Der **Flächennutzungsplan** hat eine Doppelfunktion: Zum einen ist er die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung – Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zum anderen hat er die Aufgabe, die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung/Programme umzusetzen, er hat somit Programmausführungsfunktion. Der Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen die städtebaulich beabsichtigten Bodennutzungen für das gesamte Gemeindegebiet dar, z. B. Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen. Aus dem Flächennutzungsplan kann kein konkretes Baurecht abgeleitet werden – er dient in erster Linie der Selbstbindung der Gemeinde.

Bebauungspläne usw. sind das Hauptinstrument der kommunalen Bauleitplanung. Mit ihrer Hilfe wird die bauliche oder sonstige Nutzung eines Gebietes rechtsverbindlich festgesetzt und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Die wichtigsten Festsetzungen eines Bebauungsplanes betreffen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, z. B. Festlegung von Wohn- oder Gewerbegebieten und der Baudichte bzw. der Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie der Bauweise, offen oder geschlossen etc.

In ergänzenden örtlichen Bauvorschriften wird darüber hinaus die Gestaltung von Gebäuden geregelt. Ein weiterer wichtiger Bestandteil sind Grünfestsetzungen. Ihre Ansprechpartner im Rathaus für planungsrechtliche Fragen finden Sie in der Abteilung Städtebauliche Planung.

Baurecht, Baugestaltung und Baugenehmigung

a) Bebaubarkeit

Bevor ein Grundstück bebaut werden soll, gilt es, vom Bauherren zu klären, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist, denn nicht jedes Grundstück kann als Bauland bezeichnet werden. Beantwortet wird die Frage der Bebaubarkeit eines Grundstückes im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Danach werden drei planungsrechtliche Bereiche unterschieden:

1. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB).
2. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) = sogenannter Innenbereich.
3. Das Grundstück liegt im Außenbereich (§35 BauGB).





Das Baurecht

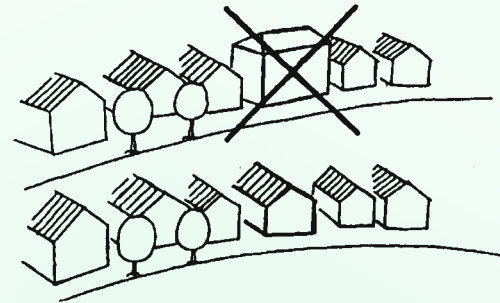
Generell lässt sich feststellen, dass in den ersten beiden Fällen eine Bebaubarkeit der Grundstücke vorliegt. Eine gesicherte Erschließung wird vorausgesetzt. Um jedoch keine unliebsamen Überraschungen oder Enttäuschungen zu erleben, sollte, bevor ein Bauantrag gestellt wird, bei der Stadtverwaltung nachgefragt werden. Soll ein Vorhaben jedoch im Außenbereich errichtet werden, wird empfohlen, eine Bauvoranfrage bei der Stadtverwaltung einzureichen. Denn im Außenbereich ist ein Vorhaben nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zulässig, wobei der Gesetzgeber sehr strenge Maßstäbe setzt und kaum Ermessensentscheidungen zulässt. Durch eine Bauvoranfrage lassen sich alle Unklarheiten abklären und sie erspart zunächst die kostenintensive Erstellung von Bauplänen wie bei einem Bauantrag. Zu jeder Bauvoranfrage ergeht vom Bauamt ein rechtsmittelfähiger und verbindlicher Bescheid, der zwei Jahre gültig ist.

b) Bauplanung

Die Fassade ist das „Gesicht“ eines Hauses. Die äußere Gestaltung die „Visitenkarte“ des Bauherrn. Aus diesem Grund ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers für den Grundriss und die Gestaltung eines Gebäudes entscheidend. Sparen Sie also nicht an der falschen Seite und legen Sie auf eine qualitative Planung Wert. Planvorlageberechtigt ist nur, wer die Bedingungen des § 70 Bau O NRW erfüllen kann. Fragen Sie deshalb Ihren Planer nach der Berechtigung. Bei Architekten, die in der Architektenliste eingetragen sind, erübrigt sich allerdings diese Frage.

c) Grundregeln der Baugestaltung Einfügungsgebot

Neu- und Umbauten müssen sowohl mit der baulichen Umgebung als auch mit der Landschaft in Einklang stehen. Dabei dürfen Baumasse und Bauform das Ortsbild nicht stören. Die am unteren Seitenrand stehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen.



§ 30 BauGB – Bebauungsplan, § 34 BauGB – Innenbereich, § 35 BauGB – Außenbereich

Die Dachform und die Dachneigung bestimmen im Wesentlichen das Erscheinungsbild des Gebäudes. Hierzu kommt das Maßverhältnis von Länge zu Breite und von Wand zu Dachfläche sowie die Firstrichtung und die Trauf- und Giebelausbildung zu den Nachbargebäuden.

„Grundstücksentwässerung“

Die Stadt betreibt auf ihrem Gebiet die unschädliche Beseitigung der Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) als öffentliche Aufgabe. Zur Erfül-



Außenbereich

Neuer Westteil

Dorfzentrum

Dorfkirche und Friedhof

Außenbereich



Das Baurecht

lung dieser Aufgabe sind und werden Abwasseranlagen/Kanäle hergestellt, die von der Stadt als öffentliche Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung betrieben werden. Jeder Anschlussnehmer ist verpflichtet, sein Grundstück an die betriebsfertige öffentliche Abwasseranlage anzuschließen und die anfallenden Abwässer einzuleiten.

Neben vielen anderen Themen, hier nur einige Stichworte: Trenn-/Mischsystem; Druckentwässerung; Kontrollschächte; gemeinsame Stutzennutzung; Leitungsrechte sichern ... und vieles mehr. Es stellt sich auch immer wieder das Problem des „Rückstauereignisses im öffentlichen Abwasser-Netz“ ein.

Hier muss der Grundstückseigentümer von vornherein wissen: Rückstau in der öffentlichen Kanalisation ist ein jederzeit mögliches und nicht zu verhinderndes Ereignis; gegen Rückstau muss sich der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück und zu seinen Lasten selbst schützen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Kapitel für sich.

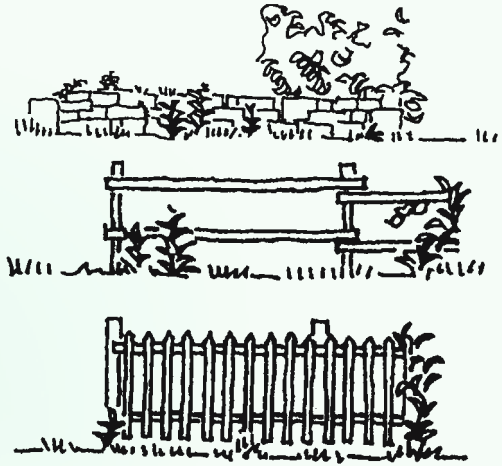
Ein verantwortungsbewusster und zeitgemäßer Umgang mit Regenwasser setzt voraus, dass das anfallende Niederschlagswasser möglichst dort dem Grundwasser zugeführt wird, wo es auch anfällt. Hier seien Stichworte wie: Versickerung auf dem Grundstück; Einleitung in den Untergrund; Sickerschacht-Mulde-Rigole; Gewässeranlieger und viele mehr genannt. Wichtig ist, dass es genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Vorhaben gibt und dass es in diesem Zusammenhang unterschiedliche Zuständigkeitsbereiche verschiedener Behörden gibt. Auf Ihrem Weg durch den Paragrafenwald und das Behördenlabyrinth steht Ihnen gerne der Bereich Stadtbauwesen beratend zur Seite.

Einfriedungen

Die beste Einfriedung ist diejenige, die man nicht wahrnimmt. Ist ein Zaun überhaupt notwendig, oder genügt eine Trockensteinmauer als mehr symbolische Abgrenzung? Trockenmauern sind Lebensräume für viele Pflanzen und Tiere, und die nötigen Steine liegen vielleicht sogar im eigenen Grundstück.

Aufdringliche Einfriedungen mit hohen Sockeln, Betonpfosten, Jägerzäunen stören das Straßenbild empfindlich. Besser ist ein einfacher Holz-

latten- oder Staketenzaun, der zudem Arbeit und Geld spart. Ein Zaun soll einwachsen und freundlich wirken. Ungünstig sind Schnitthecken aus Tujen und Fichten, weil sie die Wirkung einer Straßenschlucht herbeiführen.



Eingrünung

Einfügen in die Landschaft bedeutet aber auch, dass Ortsränder mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Dadurch kann der Eindruck einer „zersiedelten“ Landschaft vermieden werden, der durch kahle Ortsränder und isolierte Einzelhäuser entsteht.

Die Gebäude dürfen nicht ohne Übergang zur offenen Feldflur stehen und müssen durch ihre Stellung eine deutlich abschließende Raumgrenze bilden. Durch vorgelagerte niedrige und eingegrünte Nebengebäude wird der beste Übergang zur offenen Landschaft erzielt.





Rechtsanwaltssozietät

Lingemann
& Sikora

Vertretungsberechtigt vor allen
Oberlandes- und Landgerichten



Dr. jur. Michael Lingemann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. jur. Michael Sikora
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

**Ihre Kanzlei für
öffentliches und privates
Baurecht**

Kommunikation

Fon (023 71) 7768-0
Fax (023 71) 7768-20

E-Mail: dr.lingemann@lingsi.de
dr.sikora@lingsi.de

Web: www.lingsi.de

Bürozeiten

Montag bis Donnerstag
08:00 bis 13:00 Uhr
15:00 bis 18:00 Uhr
Freitag
08.00 bis 13:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Anschrift

Friedrichstraße 96
58636 Iserlohn



Rechtsanwalt Stefan Harmuth

Kontaktieren Sie mich in Fragen des

**Bauplanungsrechts • Bauordnungsrechts
privaten Baurechts • Nachbarrechts**

Wohnungseigentumsrechts • Architektenrechts

RA Stefan Harmuth • Hauptstraße 124 • 58675 Hemer

Tel.: 0 23 72 / 55 36 - 0

Fax: 0 23 72 / 55 36 - 79

info@harmuth-kollegen.de

www.harmuth-kollegen.de



Die Baugenehmigung

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bildet die Grundlage des Bauordnungsrechts

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Eine ganze Reihe von Fällen sind genehmigungsfrei, sei es, weil die entsprechenden Vorhaben einem besonderen Zweck dienen, wie etwa bei bestimmten landwirtschaftlichen Vorhaben, sei es, weil die Bauvorhaben aus Sicht des Baurechts nur von untergeordneter Bedeutung sind. Die wichtigen Ausnahmen von der Baugenehmigungspflicht finden sich in § 65 BauO NRW. Im Rahmen dieser Broschüre kann nur auf einige wichtige Fälle hingewiesen werden. Baugenehmigungsfrei sind – neben vielen anderen Fällen – zum Beispiel die Errichtung und Änderung von

- Nebengebäuden bis zu 30 cbm umbauten Raum ohne Feuerstätten, die nicht im Außenbereich liegen,
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen,
- Einfriedigungen bis zu 2 m Höhe an der Nachbargrenze und bis zu 1 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen,
- Stützmauern des natürlichen Geländes bis zu 2 m Höhe,
- Wasserbecken bis zu 100 cbm Fassungsvermögen, außer im Außenbereich,
- Baugerüste,
- Solarenergieanlagen.

Auch bestimmte bauliche Veränderungen innerhalb von Gebäuden sind genehmigungsfrei. Auch Abbruchvorhaben von Gebäuden bis 300 cbm umbauten Raum, Mauern, Einfriedigungen und Schwimmbecken bestimmter Höhe und Größe sind baugenehmigungsfrei. Haustechnische Anlagen wie zum Beispiel Heizungsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen und Wärmepumpen sind genehmigungsfrei. Vor deren Benutzung ist vom Unternehmer dem Bauherrn gegenüber nachzuweisen, dass die Anlage dem öffentlichen Recht entspricht. Diese Bescheinigungen sind vom Bauherrn aufzubewahren. Sollten Sie als Bauherr Zweifel haben, ob Sie Ihr Vorhaben ohne Baugenehmigung ausführen dürfen, sollten Sie bei der Stadt Iserlohn, Bauordnung und Untere Denkmalbehörde, nachfragen, die Ihnen gern Auskunft erteilt.

Eines ist jedoch wichtig: Baugenehmigungsfreiheit bedeutet nicht, dass die davon erfassten Vorhaben immer zulässig sind. Vielmehr haben auch diese Vorhaben alle einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Das reicht von

den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bis zu den Brandschutzvorschriften. Bei der Baugenehmigungsfreiheit verzichtet die Baubehörde lediglich darauf, die Einhaltung der Vorschriften vorher zu überprüfen.

Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW

Die nordrhein-westfälische Bauordnung lässt die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden (außer Hochhäusern, die grundsätzlich genehmigungspflichtig sind) unter gewissen Voraussetzungen auch ohne Baugenehmigung zu. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

1. Das geplante Vorhaben darf den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans oder Vorhabens- und Erschließungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, zum Beispiel Gestaltungssatzung, nicht widersprechen.
2. Die Erschließung, also Straßenanbindung sowie Versorgung und Entwässerung des Baugrundstücks, ist gesichert.
3. Die Stadt Iserlohn erklärt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Alle drei vorgenannten Bedingungen müssen erfüllt sein, damit ein Wohnbauvorhaben wirklich genehmigungsfrei ist. Auch müssen weiterhin sämtliche baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden, nur kontrolliert dies nicht mehr die Bauaufsichtsbehörde. Dies liegt jetzt in der besonderen Verantwortung Ihrer Entwurfsverfasserin bzw. Ihres Entwurfsverfassers. Sollten der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn Verstöße gegen geltendes Baurecht bekannt werden, muss sie die Einstellung der Bauarbeiten anordnen, weshalb noch einmal darauf hingewiesen wird, dass die Genehmigungsfreiheit nicht von der Pflicht zur Einhaltung aller baurechtlichen Vorschriften entbindet! In Zweifelsfällen sollte besser vor Bauausführung bei der Bauaufsichtsbehörde nachgefragt werden, insbesondere bei Fragen zu Festsetzungen des Bebauungsplanes, da deren Einhaltung ja eine der drei Bedingungen für die Genehmigungsfreiheit ist. Ebenfalls ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig vor Einreichen der „Bauvorlage“ die Entwässerungsmöglichkeiten für das Bauvorhaben festzustellen, denn der Anschluss an die öffentliche Kanalisation muss gesondert beantragt und gestattet werden. Hier fragen Sie am besten die Abteilung Stadtentwässerung der Stadt Iserlohn. Die oben erläuterte Genehmigungsfreiheit für Wohngebäude umfasst auch Carports, Garagen sowie Nebengebäude und Nebenanlagen, die die-





Die Baugenehmigung

sen Wohngebäuden dienen. Die Genehmigungsfreiheit bedeutet nun aber nicht, dass Sie einfach anfangen dürfen zu bauen! Vorher müssen Sie nachfolgend aufgeführte Bauvorlagen zusammen mit einem ausgefüllten amtlichen Formular (zu erhalten bei der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn oder über das Internet www.iserlohn.de) in einfacher Ausfertigung einreichen: Lageplan, Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, Bauzeichnungen, rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes sowie ein Erhebungsbogen für Baustatistik. Eine genaue Beschreibung der Anforderungen an den Lageplan und die Bauzeichnung finden Sie im übernächsten Abschnitt über das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Die Bauherren müssen also im Freistellungsverfahren keine Baugenehmigung beantragen, sondern die Bauvorlagen nur der Stadt (Gemeinde) vorlegen. Die Gemeinde soll dadurch insbesondere die Möglichkeit erhalten, ihre planerischen Vorstellungen einzubringen bzw. das Bauvorhaben anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überprüfen. Allerdings kann die Gemeinde aus verschiedenen Gründen ein Genehmigungsverfahren fordern, unter anderem, wenn:

- aus ihrer Sicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden,
- wenn die Kampfmittelfreiheit eines Baugrundstückes nicht gewährleistet ist und im Vorfeld nicht geprüft worden ist,
- wenn zurzeit der Einreichung der Bauvorlagen die Erschließung noch nicht gesichert ist oder
- wenn es sich bei dem Baugrundstück um eine Altlastenverdachtsfläche handelt bzw. das Baugrundstück in unmittelbarer Nähe einer Altlastenverdachtsfläche liegt.

Dann sind diese Punkte bauaufsichtlich zu überprüfen und das Bauvorhaben wird in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW überwiesen. Will die Gemeinde, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, so hat sie dies gegenüber der Bauherrin/dem Bauherrn innerhalb eines Monats, nachdem die erforderlichen Unterlagen vorgelegt worden sind, zu erklären. Tut die Gemeinde dies nicht oder teilt sie der Bauherrin/dem Bauherrn schon vorher mit, dass sie kein Genehmigungsverfahren verlangt, darf die Bauherrin/der Bauherr mit ihrem/seinem Vorhaben beginnen. Eine Woche vor Baubeginn eines genehmigungsfreien Bauvorhabens sind die Grundstücksangrenzer zu informieren. Außerdem müssen die Bauvorlagen

sowie die statische Berechnung von Baubeginn an der Baustelle vorliegen.

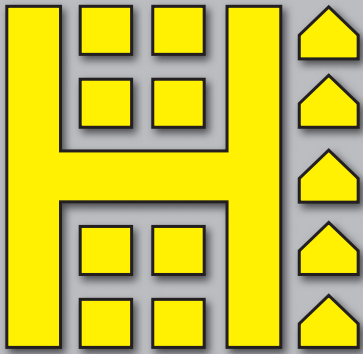
■ Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Bereits die Novelle der nordrhein-westfälischen Bauordnung von 1984 hat für bestimmte Bauvorhaben eine wichtige Neuerung eingeführt, das sogenannte vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Mit der Novelle von 1985 bzw. 2000 wurde/wird der Anwendungsbereich für dieses Verfahren erheblich ausgeweitet. Das besondere an diesem Verfahren ist, dass die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr überprüft, ob alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, sondern nur noch eine Reihe aus baurechtlicher Sicht besonders wichtige Regelungen. Dies spart Arbeit und somit auch Zeit und Geld. Umgekehrt bedeutet es jedoch auch, dass die Baugenehmigung für vereinfachte Verfahren nicht mehr feststellt, ob aus öffentlich-rechtlicher Sicht alles in Ordnung ist. Vielmehr trägt die Bauherrin/der Bauherr die Verantwortung dafür, dass die von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr geprüften Anforderungen, die das Gesetz an ein Bauvorhaben aber nach wie vor stellt, beachtet werden. Dies bedeutet daher einen erheblichen Zusatz an Verantwortung für die Bauherrin/den Bauherrn sowie für die am Bau Beteiligten. Dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen alle Vorhaben, die nicht schon allgemein oder im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 67 BauO NRW genehmigungsfrei sind und die darüber hinaus keine Sonderbauten (Hochhäuser, Versammlungsstätten, Schulen usw.) darstellen. Welche Vorschriften werden von der Bauaufsichtsbehörde noch geprüft?

- Die Vorschriften des Planungsrechts, also beispielsweise ob die Festsetzungen eines Bebauungsplanes eingehalten werden oder ob sich ein Vorhaben in die Umgebung einfügt sowie andere örtliche Bauvorschriften,
- die Regelung über die Abstandsflächen,
- im eingeschränkten Rahmen die Baugestaltung,
- die Vorschrift über Stellplätze und Garagen,
- die Erschließung,
- Spielflächen für Kleinkinder sowie
- solche Vorschriften, bei denen die Baugenehmigung eine anderweitige Gestattung ersetzt wie zum Beispiel eine erforderliche Sondernutzung.

Die Bauherrin/Der Bauherr muss im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren bestimmte Nachweise vor Baubeginn vorlegen: Statik, Schallschutz- und Wärmeschutznachweis, wobei die Unterlagen von Wohngebäuden mittlerer Höhe





Dipl. Ing.

Michael Hilker

Ingenieure + Architekten

Gartenstr. 62
58636 Iserlohn

Telefon: 0 23 71-46 01 26 · Fax: 0 23 71-46 05 84
Mobil: 01 71-4 94 68 12 · E-Mail: info@hilker-ingenieure.de



Fuhrmann & Brauckmann GbR
Beratende Ingenieur- und Umweltgeologen

Niederschlagsversickerung nach ATV A 138

Hydrogeologische Gutachten

Baugrunduntersuchung / Gründungsgutachten

Verdichtungsprüfung / Tiefbaubegleitung

Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung

Sanierungsuntersuchung / Sanierungsbegleitung

Am Hohlen Stein 21, 58802 Balve

Tel 02375/913713 Fax 913714

info@fb-geologie.de

<http://www.fb-geologie.de>



58638 ISERLOHN

Zur Helle 18

Tel. 0 23 71/1 40 00

Fax 0 23 74/9 20 97 80

schmidt_bedachungen@t-online.de

Für Ihr Dach ... der Mann vom Fach!

- **DACHARBEITEN**
- **ISOLIERUNGEN**
- **BAUKLEMPNEREI**
- **REPARATURDIENST**
- **GERÜSTBAU**



Die Baugenehmigung

und von Wohngebäuden geringer Höhe mit mehr als zwei Wohnungen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft sein müssen. Bei einem Einfamilienhaus reicht die ungeprüfte Statik aus. Der Wärmeschutznachweis ist auf jeden Fall immer von einer oder einem Sachverständigen entweder aufgestellt oder geprüft vorzulegen. Die Baugenehmigung wird mit Nebenbestimmungen (Auflagen und gegebenenfalls Bedingungen und Hinweisen) erteilt und ist drei Jahre gültig. Die Gültigkeitsdauer kann auf formlosen schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr auch rückwirkend verlängert werden. Die Bearbeitung eines Bauantrages ist gebührenpflichtig, wobei sich die Verwaltungsgebühren nach der Größe des Bauvorhabens (Rohbaukosten) bemessen. Die Gebühr wird mit einem gesonderten Bescheid zur Baugenehmigung erhoben. Für die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung wird 1/5 der Baugenehmigungsgebühr erhoben. Einem Bauantrag sind die nachstehend aufgeführten Bauvorlagen als Anlage beizufügen:

- Lageplan in einem Maßstab nicht kleiner als 1:500 auf der Grundlage eines aktuellen Auszuges aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte; der Lageplan muss alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Angaben enthalten. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines Vorhabens- und Erschließungsplanes sind dem Lageplan prüffähige Berechnungen zur Grund- und Geschossflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse beizufügen.
- Im unbeplanten Innenbereich (§ 34) sowie im Außenbereich (§ 35) ist neben dem Lageplan noch ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte erforderlich, der nicht älter als sechs Monate sein darf und das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m darstellt. Ferner ist ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 einzureichen, in dem die Umgebung des Baugrundstücks im Umkreis von 500 m dargestellt sein muss. In besonderen Fällen, zum Beispiel bei unübersichtlichen Grundstücksverhältnissen, ist ein amtlicher Lageplan erforderlich, der von einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin/einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur anzufertigen und amtlich zu beurkunden (beglaubigen) ist.
- Bauzeichnungen: Grundrisse für alle Geschosse, Schnitte und Ansichten jeweils im Maßstab 1:100 mit genauer Vermaßung. Bei der Änderung baulicher Anlagen sind außerdem zu beseitigende und die neuen Bauteile zu kennzeichnen. Die Zeichnungen zu Ihrem

Bauvorhaben werden i. d. R. durch Ihren Planer/Architekten erstellt.

- Baubeschreibung auf amtlichen Vordrucken,
- Nachprüfbar Berechnung des umbauten Raumes (nach DIN 277 Teil 1 Ausgabe Juni 1987),
- Statistikbogen.

Im Einzelfall können weitere Unterlagen erforderlich werden.

Verfahren bei der Baugenehmigungsbehörde

Nach Eingang der Bauantragsunterlagen wird zunächst die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft. Vollständige Unterlagen sind eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine zügige und schnelle Bearbeitung des Bauantrages. Deshalb ist es unter dem Aspekt des Zeitgewinns besonders wichtig, dass der Bauantrag mit allen notwendigen Unterlagen eingereicht wird. Sollten Unterlagen fehlen, werden Sie als Bauherr im Rahmen der Eingangsbestätigung hierauf hingewiesen, sodass diese zügig nachgereicht werden können. Ist der Bauantrag vollständig, wird von der Bauaufsicht überprüft, ob das Vorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Danach werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eventuell weitere interne Behörden, zum Beispiel das Amt für Arbeitsschutz, das staatliche Umweltamt, die Straßenbaubehörde, die Untere Landschaftsbehörde, Tiefbau, Stadtwerke, Ordnungsamt usw.) beteiligt. Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und der eingegangenen Stellungnahmen wird über den Bauantrag entschieden und, wenn möglich, die begehrte Baugenehmigung erteilt.

Bauvoranfragen

Bei manchen Bauvorhaben gibt es einzelne Punkte, deren Genehmigungsfähigkeit zweifelhaft sind. Vor allem die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks spielt oft eine entscheidende Rolle. Hier jeweils einen kompletten Bauantrag mit allen erforderlichen Bauplänen einzureichen wäre zu aufwendig und zeitraubend. Bei negativem Ausgang des Genehmigungsverfahrens wären oft beträchtliche Planungskosten umsonst gewesen. Gleiches gilt beim Erwerb eines Grundstücks: stellt sich erst nach einem konkreten Bauantrag heraus, dass das Grundstück unbebaubar ist, sind wertvolle Zeit und viel Geld (Notar- und Planungskosten) verloren. In solchen Fällen hilft der Vorbescheid. Nach § 71 Bau O NRW kann die Bauherrin/der Bauherr noch bevor sie/er einen Bauantrag einreicht, schriftlich einzelne Fragen des Bauvorhabens vorweg entscheiden





Die Baugenehmigung

lassen. Ist der Bauvorbescheid negativ, so ist er wie bei der Versagung der Baugenehmigung anfechtbar. Ist er positiv, so kann während seiner Geltungsdauer ein späterer Bauantrag nicht mehr aus den Gründen abgelehnt werden, die bereits Gegenstand der Prüfung bei der Bauvoranfrage waren. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Eine Bauvoranfrage ist also immer dann zu empfehlen, wenn das Baugrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt oder wenn es von der Umgebungsbebauung stark abweicht. Der Antrag auf Vorbescheid ist auf einem amtlichen Antragsformular (erhältlich beim Amt für Bauordnung und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Iserlohn) mit den zur Beurteilung erforderlichen Bauvorlagen einzureichen. Die Bearbeitung eines Antrages auf Vorbescheid ist gebührenpflichtig.

Nach Erteilung der Baugenehmigung (Bauausführung)

Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden! Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und Höhenlage des Bauvorhabens abgesteckt sein. Die Baugenehmigung mit der mit Prüfvermerk versehenen Bauvorlage muss von Anfang an auf der Baustelle vorliegen. Baubeginn, Rohbaufertigstellung und abschließende Fertigstellung des genehmigten Bauvorhabens müssen Sie als Bauherrin/als Bauherr der Bauaufsichtsbehörde der Stadt jeweils eine Woche vorher schriftlich anzeigen; entsprechende Anzeigevordrucke sowie ein vorbereitetes Baustellenschild erhalten Sie mit der Baugenehmigung. Das Baustellenschild ist dauerhaft und gut sichtbar anzubringen. Die Baustelle ist gefahrensicher einzurichten und notfalls mit einem Bauzaun abzugrenzen. Falls öffentliche Verkehrsflächen bei der Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden, bedarf dies einer Sondernutzungserlaubnis der Stadt Iserlohn (Bereich Ordnungs- und Gewerbeangelegenheiten bei der Stadt Iserlohn). Die Bauaufsichtsbehörde führt nach Anzeige die entsprechenden Bauzustandsbesichtigungen nach Rohbaufertigstellung und nach abschließender Fertigstellung und in der übrigen Bauzeit stichprobenhaft durch. Für diese Tätigkeiten wird jeweils eine Verwaltungsgebühr erhoben.

Für die Bauausführung genehmigungsfreier Wohngebäude gilt Folgendes:

Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage des Bauvorhabens abgesteckt sein. Auch müssen die Bauvorlagen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen und es muss ein besonderes Baustellenschild (mit dem grünen

Punkt) dauerhaft gut sichtbar angebracht werden. Trotz Genehmigungsfreiheit müssen Baubeginn und Fertigstellung der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass das Bauvorhaben entsprechend den bei der Stadt Iserlohn eingereichten Bauvorlagen, der bautechnischen Nachweise und der Sachverständigenbescheinigungen ausgeführt wird. Ist dagegen eine andere von den Unterlagen abweichende Bauausführung beabsichtigt, müssen hierfür neue (geänderte) Bauvorlagen vorgelegt werden. Die abweichende Bauausführung ist erst nach Vorlage bei der Gemeinde zulässig. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Stadt Iserlohn (Bauaufsichtsbehörde) die Baustelle stilllegen muss und falls das Vorhaben nicht mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmt, die Beseitigung des bisher errichteten Baukörpers verlangt (Abbruchverfügung). Auch kann die Bauaufsichtsbehörde in einem solchen Fall ein Bußgeld verhängen. Das Gebäude darf erst benutzt werden, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt und auch sicher benutzbar ist. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist mit dem entsprechenden den Unterlagen beigefügten Formular der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Iserlohn anzuzeigen.

Bitte denken Sie außerdem an Folgendes:

- Bei der Errichtung und Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine und Abgasleitungen ist der entsprechende Bezirksschornsteinfegermeister zu benachrichtigen. Dieser muss bescheinigen, dass der Schornstein oder die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerstätte geeignet ist.
- Auch der gesetzlichen Gebäudeeinemessungspflicht ist nachzukommen. Hierzu genügt es, wenn unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes entweder der zuständigen Katasterbehörde ein Auftrag zur Gebäudeeinemessung erteilt wird oder der zuständigen Katasterbehörde wird eine Bestätigung über einen entsprechenden Auftrag an eine öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin/einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vorgelegt.
- Abschließend bleibt noch darauf hinzuweisen, dass sämtliche Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen aufzubewahren sind, sofern diese nicht der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden müssen. Dieser Verpflichtung sollte während der gesamten Lebensdauer des Bauwerks nachgekommen werden, damit erforderlichenfalls hierauf zurückgegriffen werden kann. Bei einem eventuellen Eigentumswechsel sollten deshalb die genannten Unterlagen



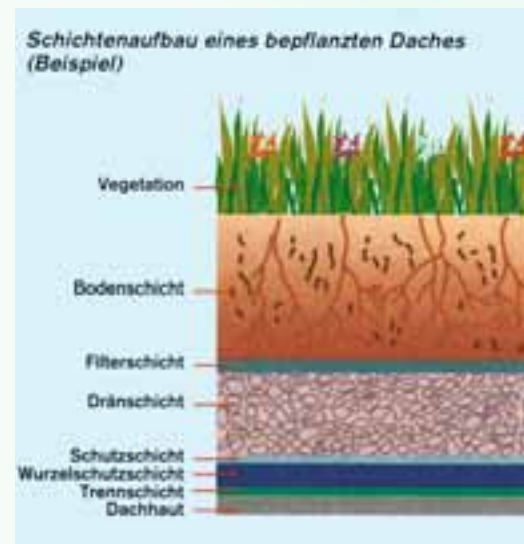
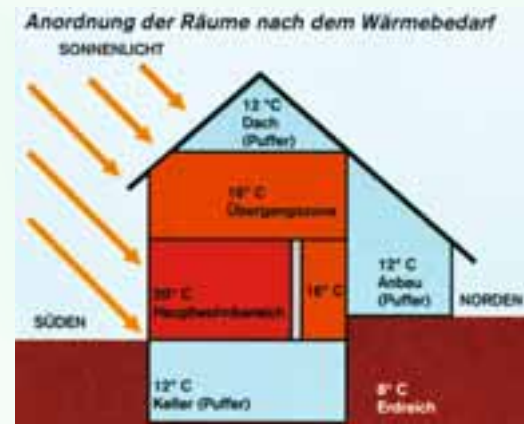


Die Baugenehmigung

der neuen Eigentümerin/dem neuen Eigentümer übergeben werden.

- Ab dem 1. Juni 2008 ist der Eigentümer eines Gebäudes verpflichtet, auf Wunsch des Klienten bei Vermietung, Verkauf, Leasing oder Verpachtung seines Gebäudes einen Energieausweis vorzulegen. Der Ausweis dient als Nachweis der Energieeffizienz des Gebäudes und Grundlage zur Ausstellung ist der Energiebedarf oder gemessene Energieverbrauch eines Gebäudes. Es gibt eine Vielzahl von Berufsgruppen, die berechtigt sind, einen Energiepass auszustellen (z. B. Bauingenieure, Gebäudetechniker, Handwerksmeister oder Innenarchitekten). Voraussetzung ist jedoch entsprechende Berufserfahrung bzw. eine abgeschlossene Fortbildung in dem Bereich. Für Wohngebäude gilt: Der Energieausweis wird auf Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt, sofern das Gebäude maximal vier Wohnungen enthält und der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde. Bei anderen Wohngebäuden besteht Wahlfreiheit. Nichtwohngebäude unterliegen anderen Regeln, und es besteht die Wahl zwischen der Ausstellung auf Grundlage von Energiebedarf und Energieverbrauch. Für Gebäudeeigentümer ist der Energieausweis ab dem 1. Juni 2008 verpflichtend, bis zum 1. Oktober 2008 besteht jedoch eine Übergangsfrist, in der alle Eigentümer von Wohngebäuden die Möglichkeit haben, einen Energieausweis auf Basis des Energieverbrauchs zu erwerben – eine im Vergleich zum Energiebedarf günstigere Alternative. Der Gebäudeeigentümer ist verpflichtet, dem Aussteller des Energieausweises die Daten des Wohngebäudes in der Form eines Fragebogens zur Verfügung zu stellen. Dieser überprüft die Daten auf ihre Plausibilität hin. Der Aussteller muss dadurch nicht vor Ort sein und es können erhebliche Kosten reduziert werden. Bei einem Energieausweis auf Basis des Verbrauchs werden zudem die Heizkostenabrechnung von mindestens drei Abrechnungsperioden zurate gezogen.

Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beigefügt werden, dass das Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht; nur bei Wohngebäuden mittlerer Höhe (bei denen der Fußboden des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt) muss zusätzlich eine staatlich anerkannte Sachverständige/ein staatlich anerkannter Sachverständiger prüfen und bescheinigen, dass das Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Damit zieht sich der Staat aus der Prüfung der Erfüllung bautechnischer Anforderungen durch Verlagerung dieser Aufgaben auf von Ihnen als Bauherrin/als Bauherr zu beauftragende private Sachverständige zurück, um so zu einer beschleunigten Verwirklichung von Wohnbauvorhaben zu kommen. Dieses dient der Liberalisierung und Entstaatlichung des Bauordnungsrechtes. Dadurch wird jedoch auch viel mehr Verantwortung auf die am Bau Beteiligten sowie die Architektin/den Architekten und die Bauherrin/den Bauherrn verlagert.



Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich Folgendes zu beachten: Vor Baubeginn eines genehmigungsfreien Wohngebäudes mit mehr als zwei Wohnungen müssen die von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit geprüfte Statik sowie der von einer oder einem Sachverständigen aufgestellte Nachweis über den Schallschutz und den Wärmeschutz vorliegen. Wegen der besonderen Bedeutung des Brandschutzes muss bereits den Bauvorlagen, die bei der Stadt Iserlohn eingereicht werden, eine

ENERGIE WIRD TEURER!! HANDELN SIE JETZT!

Mitglied des **BEE**
Bundesverbandes
Erneuerbare Energie e.V.
und des Bundesverbandes
Solarwirtschaft e.V.

Vertrauen
Sie auf 
Marktführerkompetenz

Besuchen Sie uns in
NRWs größtem Solarzentrum
oder vereinbaren Sie einen Termin mit uns vor Ort

DORTMUND · DÜSSELDORF · KÖLN

Photovoltaik

Stromgewinnung

10 Module 165Wp der Firma **SCHÜCO**

Preis ab:

9.150,- €

Solarthermie

Brauchwassererwärmung

2 Kollektoren und Wasserspeicher der Firma **SCHÜCO**

Preis ab:

5.999,- €

Wir helfen Ihnen gerne bei Finanzierungsfragen weiter!

REWSOLARTECHNIK GMBH
REGENERATIVE ENERGIEN WESTFALEN

DORTMUND:
AUF DEM HÖVELLANDE 6
44269 DORTMUND
FON 02 31 / 58 44 93 -0
INFO@REWSOLARTECHNIK.DE

DÜSSELDORF:
BERLINER ALLE 33
40212 DÜSSELDORF
FAX 02 31/ 58 44 93 20
WWW.REWSOLARTECHNIK.DE

 **Höchste
Effizienz**
Erstklassige Solartechnik

 **Alles**
aus einer Hand

25 Jahre
Herstellergarantie
auf mind. 80% der Leistung

 **KOSTENLOSE
Hotline**
0 800-2 31 22 22

WERDEN SIE UNABHÄNGIG VOM ENERGIEVERSORGER

HOHE ERTRÄGE – 20 JAHRE GESETZLICH GARANTIRT

Enorme Erträge mit Solarstrom

Mit Solarstrom Investition fast verdreifachen und danach unabhängig sein

Seit dem 16. Februar 2005 ist das Kyoto-Protokoll in Kraft getreten. Damit ist den Industrieländern verbindlich vorgeschrieben, wie stark sie ihren Ausstoß von Treibhausgasen reduzieren müssen.

Mit diesem wichtigen politischen Akt beweist die Weltgemeinschaft, dass sie auch ohne Mitwirken der USA, dem Land mit den höchsten Treibhausgasemissionen, internationale Lösungen vorantreiben kann. Diese umweltpolitische Verpflichtung wurde in Deutschland unter Zustimmung von CDU und SPD mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) auf nationaler Ebene umgesetzt. Mit diesem Gesetz werden bundesweit alle Energieversorgungsunternehmen verpflichtet, Strom – erzeugt durch eine Solaranlage – auf 20 Jahre zu einem Festpreis, der derzeit ein Mehrfaches über dem Marktpreis liegt, abzunehmen.

2008 wird der Solarstrom zu satten 46,75 Cent pro Kilowattstunde angekauft. Jeder PV-Anlagen-Betreiber wird so zu einem „Mini-Kraftwerksbetreiber“ und kann durch den Verkauf des erzeugten Stroms hohe Erträge erzielen.

Lukrative Investition

Die Investition in eine PV-Anlage erweist sich damit langfristig als äußerst lukrative und zudem sichere Anlage sowohl für Privatleute als auch für Gewerbetreibende. Darüber hinaus können Solarstromanlagen steuerlich abgeschrieben werden, was für viele Investoren neben den Erträgen ebenso interessant ist. Außerdem spart auch der private Investor die Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19% vollständig ein.

Für die Solartechnik wurden von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) besonders zinsgünstige Kredite (ca. 3,5% bis 4,5%) zur Verfügung gestellt. Damit ist die Realisierbarkeit der Anschaffung einer PV-Anlage – auch ohne Eigenkapital – gewährleistet. Die FAZ titelte bereits in ihrer Ausgabe vom 27.06.2004: „Ein privates Kraftwerk (Solarstrom-Anlage) bringt mehr Rendite als eine Bundesanleihe. Und das garantiert 20 Jahre lang.“ Simone Grube, Geschäftsführerin der **REW Solartechnik Gesellschaft mbH** erläutert: „Nur 50 qm einer Dachfläche, ausgerüstet mit einer REW-Solartechnik-Photovoltaik-Anlage oder einer Anlage

mit vergleichbarer Effizienz, erwirtschaftet bis zu 3.000 EUR Ertrag pro Jahr. Ein Anschaffungskredit über die KfW kann damit, selbst bei Komplettfinanzierung, sehr leicht bedient werden.“

Nach der 20-jährigen Förderungszeit ist man Selbstnutzer des Stroms und damit unabhängig vom Stromanbieter.

Natürlich können eventuelle Überschüsse weiterhin an den Energieversorger – dann zum marktüblichen Preis – verkauft werden.

„Der Betreiber einer PV-Anlage kann

1. den Wert seiner Investition innerhalb der Förderungszeit fast verdreifachen,

2. gleichzeitig den Wert seiner Immobilie steigern,

Klare Vorteile

3. einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und

4. nach Ablauf der Förderung weitere 20 bis 30 Jahre unabhängig vom Energieversorger bleiben“,

fasst Frau Grube die Vorteile der Investition in eine hochwertige PV-Anlage zusammen.

Vorsicht bei schlechter Qualität

REW berät intensiv

Wegen der enormen Nachfrage von Solarmodulen in Deutschland – bereits jetzt wird fast die Hälfte der Jahres-Weltproduktion hier verbaut – bedienen sich aus der Beschaffungsnot heraus immer mehr Anbieter von Solaranlagen minderwertiger Solarprodukte aus Fernost! Der Laie kann optisch kaum die Unterschiede der Module erkennen. Deshalb ist unbedingt darauf zu achten, sich den Hersteller der Module und aller anderen Komponenten vertraglich bestätigen zu lassen!

„Viele Anbieter von Solarstromanlagen binden erst mal ihre Kunden vertraglich an sich – ohne den Hersteller zu nennen – um sich dann auf die Suche nach Modulen zu machen“, meint Jana Zandecki, Inendienst bei **REW Solartechnik GmbH**. Wer bereits ein Angebot vorliegen hat, kann den kostenlosen Vergleichstest der **REW Solartechnik GmbH** in Anspruch nehmen. „Unsere Techniker und Ingenieure zeigen gern die Möglichkeiten und Unterschiede bester Qualitätsprodukte mit höchster Effizienz auf und erstellen kostenlose Wirtschaftlichkeitsanalysen“, so Jana Zandecki. Unter anderem sollten

vor Vertragsabschluss folgende Punkte unbedingt abgeklärt werden: Wie hoch ist die Leistungsgarantie der Photovoltaik-Module? Welche Beschaffenheit hat die Zelle? Ist das Halterungssystem TÜV-zertifiziert?

Leistung und Qualität bei REW Solartechnik

Kunden erhalten ein Full-Service-Angebot

Die **REW Solartechnik GmbH** mit ihrem Hauptsitz im Finanzzentrum der Stadtsparkasse Düsseldorf, Berliner Allee 33, hat sich am Markt als bundesweit tätiger Spezialist für Solarstromanlagen ausnahmslos erstklassiger Markenprodukte mit überdurchschnittlichen Erträgen und höchster Effizienz etabliert.

„Unsere Kunden schätzen die Bequemlichkeit, die wir ihnen mit unserem **Full-Service-Angebot** geben. Wir nehmen ihnen alles ab, selbst die Erledigung der lästigen Formalitäten. Dennoch können wir aufgrund unserer Abnahmemengen ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten, das seinesgleichen in der Branche sucht“, erklärt REW-Geschäftsführerin Simone Grube. „Im Komplettpreis enthalten sind die Beratung, individuelle Wirtschaftlichkeitsanalysen bezogen auf die konkrete Immobilie des Kunden, die Konzeption der Anlage, das gesamte notwendige Material, die Montage, Inbetriebnahme, Netzkopplung und die Erledigung aller notwendigen Formalitäten.“

REW Solartechnik bietet unverbindliche und kostenlose Eignungsprüfungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen an (siehe Kontaktadresse auf dieser Seite). Qualitätsvorsprung in Kurzübersicht:

- Wir überprüfen gern die Angebote anderer Anbieter für Sie, kostenlos und unverbindlich!
- Wir verwenden ausnahmslos Module mit 25 Jahren Herstellergarantie auf mindestens 80% der Leistung.
- Wir verwenden ausschließlich Module mit kristallinen Zellen und ohne Minustoleranzen.
- Alle Materialien unseres Halterungssystems bestehen aus Aluminium oder V2A, das H-System ist Zug- und Sog-getestet und TÜV-zertifiziert.
- Die Wechselrichter werden nur von Siemens oder SMA bezogen (Ausfallquote unter 0,7%).



Umweltgerechtes Bauen und Wohnen

Für Baumaßnahmen werden Naturgüter und Energie in großem Umfang beansprucht. So führt z. B. der hohe Verbrauch an Naturgips zur Zerstörung wertvoller Gipskarstlandschaften. Zudem belastet das Verbrennen fossiler Brennstoffe unser Weltklima mit erheblichen Mengen an CO₂ und anderen Schadstoffen. Die Folgen: Treibhauseffekt, Waldsterben und Ozonloch. Unser gemeinsames Ziel muss es deshalb sein, den Verbrauch an Rohstoffen und Energie in verträglichem Rahmen zu halten; aus Verantwortung für die nachfolgenden Generationen und im eigenen Interesse. Letztlich wissen wir alle, dass nicht unser Wollen und Reden entscheidend ist, sondern unser Handeln im Alltag mit vielen kleinen aber in der Summe doch wichtigen Schritten. Auf das Planen und Bauen von Häusern bezogen heißt das, auch im Bauwesen müssen neue umweltschonende Konzepte entwickelt und angewandt werden. Dabei müssen folgende Gesichtspunkte wieder mehr berücksichtigt werden:

- Kosten- und flächensparendes Bauen,
- Gebäudeoptimierung,
- Wahl der Baustoffe,
- Energiebewusstes Bauen, (Energiepass),
- Entsorgung und Wiederverwertbarkeit von Materialien,
- Naturnahe Gestaltung des Außengeländes.



■ Kosten- und flächensparendes Bauen

Die Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Person ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen und liegt heute im statistischen Durchschnitt bei etwa 35 qm/Person. Wohnflächen müssen bezahlt werden. Mit intelligenter Planung, die geschickte Grundrisslösungen vorsieht und flächensparende Baukonstruktionen anwendet, können wesentliche Einsparungen erzielt werden. Dies ist ökologisch sinnvoll und schont auch den Geldbeutel. Die Wohnflächen können durch folgende Maßnahmen optimiert werden:

- Intelligente Grundrissplanung zur Sicherstellung ausreichender Stellflächen ohne unnötige Ausdehnung der Wohnflächen.
- Keine Größenhierarchie der Räume vorsehen. Nutzungsneutrale Grundrisse mit flexibel nutzbaren Räumen ermöglichen eine Nutzung durch verschiedene Bewohnerstrukturen.
- Selbst für eine Heizung – wenn kein Fernwärmeanschluss herzustellen ist – ist der Keller verzichtbar, denn die Heizanlage ist im Dachraum kostengünstig ohne Kamin unterzubringen.
- Bei Einfamilienhäusern oder Einfamilienreihenhäusern ist eine Teilunterkellerung oder der Verzicht auf Keller in jedem Fall kostensenkend, da die Ersatzräume, wie vorgebaute Abstellräume, nicht beheizt, in Leichtkonstruktion kostengünstiger herzustellen sind.
- Eine Teilunterkellerung oder sogar der Verzicht auf den Keller spart bis zu 10 Prozent Baukosten ein.

Kostensenkend wirken sich auch die folgenden Maßnahmen aus:

- Verzicht auf Heizkörpernischen,
- sichtbare Heizungsrohrführung vor der Wand,
- Bündelung der Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Reduzierung der Wasserleitungen auf einen Steigestrang bzw. ein Fallrohr pro Wohnung,
- Installation der Sanitärobjekte nur an einer Wand.

Ein weiteres Einsparpotenzial ergibt sich durch:

- Verwendung geschosshoher Türelemente, kein Sturz,
- Verzicht auf Rollläden, teilweise Festverglasung,
- vereinfachte Beschläge, statt Dreh-Kipp- nur Drehbeschläge,
- Innentüren ohne Türschlösser (ausgenommen Bad und WC),
- Verfließung der Nassräume nur da, wo wirklich erforderlich.





Umweltgerechtes Bauen und Wohnen

■ Gebäudeoptimierung

Zukunftsweisende Bauvorhaben zeichnen sich dadurch aus, dass bei ihrer Planung und Ausführung ökologische, soziale und architektonisch/städtebauliche Qualitätsziele berücksichtigt werden. Eine entscheidende Phase zur Umsetzung und Verwirklichung dieser Ziele ist der Entwurfsprozess, in dem versucht werden muss, die verschiedenen Forderungen gegeneinander abzuwägen und die Planung unter Berücksichtigung der Kosten zu optimieren. Die Überbewertung oder die Nichtberücksichtigung einzelner Planungsaspekte führt zumeist zu Nachteilen in anderen Bereichen. Daher sind ausgewogene Konzepte unter Berücksichtigung der Funktionserfüllung, bautechnischer Qualitäten, ökologischer Aspekte der Sozialverträglichkeit und der Kosten zu entwickeln. Einer besonderen Beachtung sollte bei der Planung eines Gebäudes dem künftigen Energiebedarf geschenkt werden. Gerade bei diesem Aspekt sind durch eine verbesserte Wärmedämmung die passive und aktive Nutzung der Solarenergie und durch eine effektive Heiztechnik noch erhebliche Einsparmöglichkeiten vorhanden. Viele dieser Maßnahmen werden durch sinkende Betriebskosten wirtschaftlich. Nachfolgende Grundregeln sollten bei der Gebäudeplanung beachtet werden:

- Gebäude sollten einem hohen gestalterischen Anspruch genügen, denn fantasielose Einheitsgestaltung ist auch ein Stück „Umweltverschmutzung“. Sie sollen dem Charakter der Umgebung entsprechen.
- Bei Außenbauteilen sind einfache bautechnische Lösungen komplizierten Mehrschichtkonstruktionen vorzuziehen. Geschichtete Bauteile mit falscher Reihenfolge der Materialien können die Gefahr von Tauwasserbildung im Wandinnern in sich tragen. Einfache Außenbauteile sind kostengünstig: elementierte Bauweisen können einen weiteren Beitrag zur Kostensenkung leisten.
- Mauerwerk ist traditionell verbreitet und mit Innen- und Außenputz einfach herzustellen, ist dauerhaft und schadstoffarm. Auch die Holzständerbauweise mit wirksamer Kerndämmung und Beplankung ist geeignet, mit ökologischen Qualitäten gute Möglichkeiten zur Energieeinsparung und Eigenhilfe anzubieten.
- Die Bauparzelle sollte in den Übergangszeiten und im Winter eine ungehinderte Besonnung ermöglichen. Extreme Klimaverhältnisse wie Kaltluftsenken oder exponierte Windlagen sollten gemieden werden bzw. durch Anlage von Bäumen, Hecken und Erdwällen sollte das Gebäude geschützt werden.

- Eine kompakte Gebäudeform mit einem möglichst kleinen Verhältnis von Oberfläche zu umschlossenen Raum ist anzustreben.
- Das Bauobjekt sollte der Sonne einen möglichst großen Anteil seiner Außenfläche entgegenstellen; den Winterwinden einen möglichst kleinen.
- Wohnräume sollten sich um Räume mit abwärmeerzeugenden Geräten, wie z. B. Küche mit Herd und Kühlschrank oder Bad mit Waschmaschine und Warmwassergeräten gruppieren und von weniger warmen Räumen (thermische Pufferzonen), wie z. B. Schlafraum, Abstellraum oder Glasvorbau abgeschirmt werden.
- Wohnräume sollten nach Süden, weniger beheizte Räume wie Flur, Schlafzimmer oder Abstellraum nach Norden gelegt werden.
- Große Fenster mit Wärmeschutzverglasung an der Südseite fangen mehr Wärme ein als sie abgeben. Ein Flächenanteil von 50 Prozent sollte nicht überschritten werden, weil sonst leicht Überhitzungsprobleme auftreten.
- Vor allem Nord- aber auch Ost- und Westseiten sollten wenig und kleine Fenster aufweisen.
- Alle Öffnungen können einen temporären Wärmeschutz in Form von dicht schließenden Klapp-, Schiebe- oder Rollläden erhalten. An Ost- und Westseiten können spezielle Läden, die fest im Blendrahmen anliegen, die freie Fensterfläche in den Wintermonaten verringern.
- Wintergärten und verglaste Balkone fangen viel Sonnenenergie ein und sind gleichzeitig eine thermische Pufferzone. Der Puffereffekt ist unabhängig von der Orientierung. Die Energieersparnis für den dahinterliegenden Raum beträgt bis zu 25 Prozent, wenn der wärmeschutzverglaste Raum vom Wohnraum abtrennbar ist und im Winter nicht beheizt wird.
- Wärmespeichernde Wände und Böden sind Voraussetzung, um die eingestrahelte Energie zu speichern und über den Tag zu verteilen.
- Die Außenflächen des Hauses (Böden, Wände, Decken bzw. Dächer) sind hochwirksam zu dämmen. Die Wärmespeicherung durch schwere Innenbauteile ist unverzichtbar. Wärmeüberschüsse werden dadurch gespeichert und zeitversetzt abgegeben. Einer Überhitzung der Räume im Sommer muss mit einem wirksamen Sonnenschutz begegnet werden.
- Nutzung der Sonnenenergie als unerschöpflichen und umweltfreundlichen Energieträger durch Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen (näheres im Kapitel: Die Sonne – eine unerschöpfliche Energiequelle).

Bund, Länder und Kommunen unterstützen mit verschiedenen Förderprogrammen umweltfreund-





**Kompetente
Ansprechpartner stehen
gerne zur Verfügung.**

BetonUnion 

**Beton „Union“ Ruhr-Lenne
GmbH & Co. KG**

Verwaltung & Werk 1
Mendener Landstraße 70
58636 Iserlohn
Tel. 0 23 71/64 17



Ihr Partner...
rund ums Bauen!



**Modernisieren,
Renovieren,
Sanieren
oder Neubau?**

Bei uns findet jeder Kunde die
Produkte und Services, die er
braucht, um seine Wünsche
und Ziele rund ums Bauen
zu verwirklichen.

BAU KING

**BAUKING
HOLZ & BAU**

Reiterweg 8
58636 Iserlohn

Tel.: 0 23 71 / 9 60 -100
Fax: 0 23 71 / 9 60 -148



Umweltgerechtes Bauen und Wohnen

liches Bauen. Direktzuschüsse oder eine steuerliche Förderung kann es z. B. geben für Sonnenkollektoranlagen, Fotovoltaikanlagen, Wärmepumpenanlagen, Wärmerückgewinnungsanlagen, Regenwassernutzung, Brennwertgeräte und Niedrigenergiehäuser. Zusätzlich sind steuerrechtliche Abschreibungen möglich. Daneben können auch private Energie- und Wasserver- und -entsorger Unterstützungen für obige Maßnahmen anbieten. Wichtig: Bei allen Zuschüssen muss vor Maßnahmebeginn der Antrag gestellt bzw. sogar die Bewilligung abgewartet werden. Ausführliche Informationen und Beratung finden Sie in der Abteilung Natur und Umwelt bei der Stadt Iserlohn.

■ Wahl der Baustoffe

Ziel ist die Verwendung naturnaher, schadstoffarmer und möglichst wiederverwendbarer Baustoffe sowie solcher, die mit möglichst geringem Energieaufwand und geringen Umweltbelastungen hergestellt werden. Auch der Transport der Baustoffe soll ökologischen Anforderungen standhalten. Als ökologisch kritisch bzw. teilweise gesundheitsschädlich werden z. B. folgende Stoffe angesehen:

- asbesthaltige Baustoffe,
- FCKW (Fluorchlorkohlenwasserstoff),
- chemische Holzschutzmittel und Lösungsmittel,
- Formaldehyd,
- PCB (Pentachlorbiphenyl)-haltige Mittel wie z. B. Isolierflüssigkeiten und Spachtelmassen,
- Hölzer aus tropischen Regenwäldern (soweit nicht aus Plantagenwirtschaft stammend).

Viele andere Baustoffe, wie z. B. PVC-Produkte, PUR-Schäume, Kunstfaserteppiche etc., sollten beim ökologischen Bauen vermieden werden, obwohl von ihnen nicht generell eine Gesundheitsgefahr ausgeht. Soweit andere technisch geeignete und umweltverträgliche Substitute zur Verfügung stehen, ist, auch im Hinblick auf die stoffliche Verwertbarkeit, die Anwendung der vorgenannten Stoffe einzudämmen.

■ Entsorgung und Wiederverwertung von Materialien

Insbesondere die Entsorgung von Baumaterialien und Einrichtungsgegenständen bereitet häufig Schwierigkeiten. Manche Produkte sind sehr kurzlebig, sodass in nur wenigen Jahren riesige Mengen zur Entsorgung anstehen. So wurden z. B. allein in Deutschland 1992 rund 240 Millionen Quadratmeter textile Bodenbeläge mit einer durchschnittlichen Lebensdauer von sechs Jahren verlegt. Ähnlich kurzlebig sind auch Möbel ge-

worden. Aus modischen Gründen bzw. wegen schlechter Qualität werden die meisten bereits nach 10 bis 15 Jahren ausgemustert. Jährlich fallen so bis zu 4 Millionen Tonnen Altmöbel an. Durch gezielte Wahl hochwertiger, zeitloser und langlebiger Produkte kann später viel Müll vermieden werden. Natürlich hat Qualität seinen Preis – langfristig gesehen lohnt es sich aber. Grundsätzlich ist natürlich auch während der Bauarbeiten einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung Aufmerksamkeit zu schenken; angefangen bei Bauschutt und Abbruchmaterialien bei der Altbausanierung bis hin zu den klassischen Wertstoffen bei Neubaumaßnahmen. Es ist nicht mehr zulässig, alles vermischt in einem Container abfahren zu lassen oder gar vor Ort zu verbrennen. Saubere Folien, Styropor-, Metall- und Holzabfälle können wiederverwertet werden – Farb- und Lösungsmittelreste gehören zum Sondermüll.

■ Die Sonne – eine unerschöpfliche Energiequelle

In einer Zeit, in der das Ende der fossilen Brennstoffvorräte absehbar ist und der überwiegende Teil unserer Energienutzung das Treibhausgas Kohlendioxid und andere Schadstoffe freisetzt, gewinnt die Sonnenenergienutzung immer mehr an Bedeutung. Aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht ist deren Nutzung meist noch nicht rentabel. Umwelt- und volkswirtschaftliche Aspekte sprechen aber deutlich für diese Energieformen. So verringern z. B. Sonnenkollektoranlagen die Importabhängigkeit von erschöpfbaren Energieformen und produzieren in 20 Jahren Lebensdauer sechs bis zehnmal mehr Energie als für ihre Herstellung notwendig war. Heute gibt es verschiedene Möglichkeiten, die Kraft der Sonne direkt zu nutzen und damit Energie zu sparen:

- Die passive Sonnenenergienutzung versucht die Sonne als Wärmequelle durch den Baukörper direkt zu nutzen (z. B. durch Wintergärten).
- Sonnenkollektoren erzeugen warmes Wasser. Dieses kann als Brauchwasser oder für die Heizung verwendet werden.
- Fotovoltaik ist die direkte Stromerzeugung aus Sonnenlicht.
- Wärmepumpen nutzen die Umgebungswärme von Luft, Boden oder Wasser für Brauchwassererwärmung und Heizung.

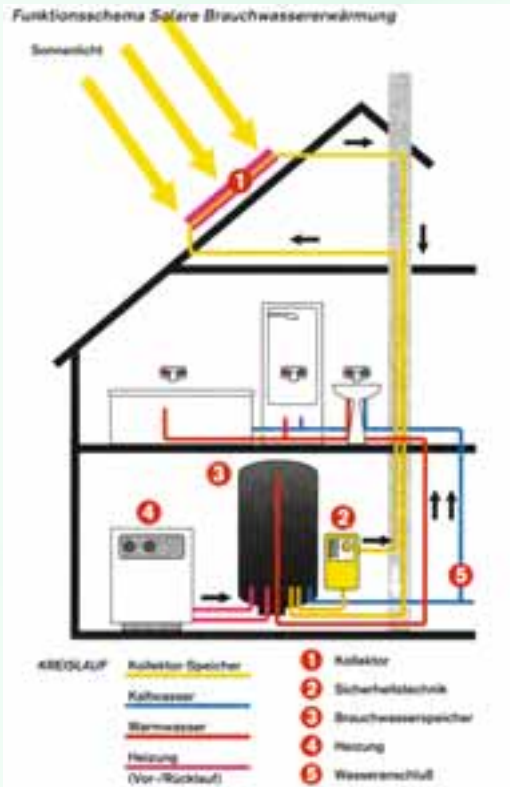
■ Passive Sonnenenergienutzung

Dabei wird versucht, die Energieeinstrahlung der Sonne mit lichtdurchlässigen Fassadenteilen, Dächern oder Wänden aufzunehmen und innerhalb der Bauteile zu nutzen.





Umweltgerechtes Bauen und Wohnen



Das einfallende Sonnenlicht erhitzt im Kollektor (1) eine Flüssigkeit (in der Regel mit Frostschutz), die über ein Rohrsystem zum Brauchwasserspeicher (3) geführt wird. Hierbei wird das Brauchwasser über einen Wärmetauscher erhitzt. Die abgekühlte Flüssigkeit fließt zum Kollektor zurück. Das erwärmte Brauchwasser gelangt über das Warmwasser-Leitungsnetz zum Gebrauchsort (Waschbecken, Dusche, Bad). Während der Heizperiode kann bei Bedarf die konventionelle Heizung (4) zugeschaltet werden.

Gleichzeitig sollen schädigende Klimaeinflüsse möglichst vermindert werden. Ziel ist die Minimierung des Bedarfs an Zusatzenergie unter Gewährleistung der Wohnqualität.

Diese Bauweise muss nicht teurer sein als die herkömmliche und kann bis zu 20 Prozent an Energie sparen. Weitere Informationen zur Einplanung einer passiven Sonnenenergienutzung finden Sie im Kapitel Gebäudeoptimierung.

Warmes Wasser von der Sonne

Das am weitesten verbreitete Verfahren zur Sonnenenergienutzung ist die Warmwassererzeugung.

Einsatzbereiche thermischer Anlagen

Im Gebäudebereich ist die Heizungsunterstützung, die Erwärmung des Schwimmbadwassers und die Brauchwassererwärmung möglich. Die

Heizungsunterstützung mit Sonnenkollektoren spielt bei uns derzeit eine geringe Rolle, da Energieangebot und Raumwärmebedarf im Winter konträr verlaufen. Trotzdem kann in den Übergangszeiten eine beträchtliche Menge an Energie eingespart werden, insofern ein Heizsystem mit geringen Vor- und Rücklauftemperaturen vorhanden ist. Im Rücklauf sollten 40 Grad nicht überschritten werden.

Laut Stiftung Warentest können Kombianlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung mit ca. 10 bis 15 m² (Flach-) Kollektorfläche bei einem Einfamilienhaus nach Wärmeschutzverordnung 95 bis zu 20 Prozent des Heizenergiebedarfs decken. Bei zwei bis dreifacher Kollektorfläche im Vergleich zu einer Brauchwasseranlage erreichen sie dabei das gleiche Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Bei älteren Gebäuden sollte aber grundsätzlich vorher geprüft werden, ob nicht bessere Wärmedämmung, neue Heiztechnik bzw. Regeltechnik mit geringerem Kapitalaufwand mehr Energieersparnis bewirken. Für die Erwärmung von Schwimmbadwasser eines Freibekens im Sommer gibt es spezielle Mattenabsorber.

Diese erwärmen das Badewasser konkurrenzlos preisgünstig. Die meisten Sonnenkollektoren werden zur Warmwasserbereitung eingesetzt. Diese Systeme haben sich inzwischen bewährt und sind weit verbreitet.

Welche Vorteile bringt eine Sonnenkollektoranlage?

- Eine richtig dimensionierte Anlage deckt den Warmwasserbedarf zu ca. 60 Prozent im Jahr. Sie sparen damit bei einem Einfamilienhaus ca. 350 l Heizöl im Jahr.
- Die Zentralheizung kann im Sommer meist vollständig abgeschaltet werden. Das schont Ihren Heizkessel.
- Wenn Sie außerdem noch Wasch- und Spülmaschine mit Warmwasser aus der Solaranlage versorgen, sparen Sie zusätzlich Stromkosten.
- Sie werden ein Stück unabhängiger von Preisschwankungen auf dem Energiesektor.
- Sie können stolz auf Ihren sichtbaren Beitrag zum Umweltschutz sein.

Die Technik einer Sonnenkollektoranlage

Der Sonnenkollektor fängt die Sonnenstrahlung ein und wandelt sie in Wärme um. Diese wird über ein Rohrsystem und einen Wärmetauscher an einen gut gedämmten Wärmespeicher weiterge-





Umweltgerechtes Bauen und Wohnen

geben. Der Kollektorkreislauf ist durch Zugabe eines Wasser-Frostschutzmittel-Gemisches bei diesem Anlagentyp auch für den Winterbetrieb geeignet. Vom Wärmespeicher aus werden die Verbraucher versorgt. Die erforderliche Nacherwärmung in sonnenarmen Zeiten erfolgt am besten über die Heizungsanlage.

■ Was kostet so eine Anlage?

Die Sonnenenergie steht uns zwar kostenlos zur Verfügung, ihre Nutzung erfordert aber einen höheren Aufwand als konventionelle Systeme. Durch die verschiedenen Förderprogramme des Bundes, des Landes, der Stadtwerke Geldern und der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten lassen sich die Kosten senken. Näheres zu den Förderprogrammen erfahren Sie bei der Abteilung Natur und Umwelt bei der Stadt Iserlohn.

■ Sorgen Sie unbedingt für später vor!

Auch wenn Sie sich beim Bau eines neuen Hauses nicht sofort eine Anlage leisten können, sollten Sie die Möglichkeit für eine spätere Nutzung miteinplanen: Installieren Sie entsprechende Leitungen incl. eines Leerrohrs für einen Temperaturfühler zum Aufstellungsort der Kollektoren und einen Warmwasserspeicher mit einem geeigneten Wärmetauscher, an dem später die Anlage nur noch angeschlossen werden muss.

■ Strom aus Sonnenlicht (Fotovoltaik)

Ein eigenes Solarkraftwerk auf dem Dach kann besonders umweltfreundlich Strom erzeugen. Im Laufe ihrer Nutzungszeit produzieren Solarzellen rund die zehnfache Energie, die zu ihrer Produktion, Betrieb und Unterhalt notwendig waren.

■ Wie funktioniert das?

In Solarzellen wird Sonnenlicht in elektrischen Gleichstrom umgewandelt. Die Physik nennt diesen Vorgang Fotovoltaik. Durch Zusammenfassen vieler Module erhält man einen Solargenerator.

■ Was leistet eine Fotovoltaikanlage?

Mit einer 1-kW-Anlage, die etwa 10 m² Modulfläche benötigt, lassen sich derzeit bis zu 1000 kWh Strom pro Jahr erzeugen.

■ Anwendungsbereiche

Bei **netzgekoppelten Anlagen** wird der Gleichstrom über einen Wechselrichter zu 220 V Wechselstrom transformiert und in die Hausanlage eingespeist. Die erzeugte Energie wird möglichst selbst genutzt und der Überschuss ins öffentliche Stromnetz abgegeben.

In der Nacht und bei nicht ausreichender Solarstrahlung wird Strom aus dem Netz bezogen. Bei Anlagen für den **Inselbetrieb** (unabhängig vom Netz) sind zusätzlich noch wiederaufladbare Batterien als Speicher und meist noch eine weitere Stromerzeugungsanlage (z. B. Dieselgenerator) notwendig. Dieser Anlagentyp ist nur sinnvoll, wenn eine öffentliche Stromversorgung nicht möglich ist bzw. höhere Kosten verursacht. Wegen des Aufwandes für Speicherbatterien sind solche Systeme teurer und weisen eine schlechtere Energierücklaufzeit auf als netzgekoppelte Anlagen.

Elektrische **Einzelgeräte** können direkt mit Solarstrom versorgt werden bzw. Akkus übernehmen die Zwischenspeicherung. Beispiele: Taschenrechner, Uhren, Batterieladegeräte, Alarmanlagen, Segelboote, Camping, Richtfunk, Gartenleuchten, Wasserspiele.

■ Was kostet Solarstrom?

Wegen der fehlenden Großserienfertigung sind Fotovoltaikanlagen noch sehr teuer. Solarstrom kostet bei einer netzgekoppelten Anlage incl. Kapitalkosten derzeit sieben- bis zehnmal mehr als Netzstrom.

■ Die Preise fallen!

Sinkende Herstellungskosten, technischer Fortschritt und staatliche Förderprogramme lassen die Zahl der Anlagenbetreiber steigen.



Wertverlust durch aufgeschobene Sanierung

Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden: *Fatale Folgen für Gesundheit, Immobilienwert und Bausubstanz*

Iserlohn/Menden

Feuchtigkeits- und Schimmelschäden führen zu einem erheblichen, oft völlig unterschätzten Wertverlust bei Immobilien.

Denn bei der Bewertung eines Gebäudes spielen neben Standort und Umfeld auch die Qualität der Bauausführung und der bauliche Zustand eine entscheidende Rolle. Zu Recht betrachten potenzielle Käufer Schimmel und feuchte Wände als Indiz für bauliche Mängel, als massive Einschränkung der Wohnqualität und als Gefahr für die Gesundheit. Nach der Erfahrung des Rings Deutscher Makler können Feuchtigkeitsschäden den Verkaufswert eines Gebäudes um bis zu 15 Prozent mindern. In extremen Fällen führen sie sogar zur Unverkäuflichkeit.

Obwohl laut einer repräsentativen Studie der Universität Jena sieben

Millionen Wohnungen in Deutschland von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden betroffen sind, wird längst nicht jeder Schaden saniert. Diesem Phänomen begegnen die Fachleute von Isotec täglich.

Erwin Barowski, erfolgreicher Isotec-Sanierungsspezialist, schätzt, dass jeder zweite Wohnungsbesitzer die Sanierung der Schäden aufschiebt. Die Gründe dafür sind vielfältig: Verharmlosung, Vernachlässigung, Unwissenheit, mangelndes Kapital. Die Folgen sind jedoch fatal: gesundheitliche Bedrohung durch gefährliche Schimmelpilze, Wertverlust der Immobilie, Anstieg der Energiekosten sowie Zerstörung der Bausubstanz.

Feuchtigkeitsschäden wirken sich aber nicht nur negativ auf den Verkaufswert eines Gebäudes aus, sondern auch auf die Mieteinnahmen. Bei Feuchtigkeit in der Wohnung

wegen mangelhafter Außenisolierung stehen den Mietern 20 Prozent Mietminderung zu. Darüber hinaus ist Schimmel auch ein Kündigungsgrund. Wer als Hausbesitzer die Mieteinnahmen als Altersversorgung eingeplant hat, dem droht unter Umständen ein böses Erwachen. Egal, ob es sich um aufsteigende Nässe, Schimmelbefall durch Kondensation oder seitlich eindringende Feuchte handelt: Um die oben beschriebenen Folgen zu vermeiden, sollten Feuchtigkeitsschäden in jedem Fall so schnell wie möglich durch erfahrene Fachleute behoben werden. Isotec ist im undurchsichtigen und stark regional geprägten Sanierungsmarkt das einzige national vertretene Unternehmen in Deutschland, das sich ausschließlich auf die Sanierung von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden spezialisiert hat.

Nasse Wände und Schimmelbefall?

- Feuchtigkeit im Keller/an Wänden macht krank – die Menschen und das Haus.
- Die patentierten Technologien von ISOTEC haben dauerhafte Wirksamkeit bei der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden.
- Über 40.000 zufriedene Kunden in Deutschland.

ISOTEC Fachbetrieb Barowski-Böttcher GmbH

Tel. 0 23 71 / 8 16 90

www.isotec.de/b-b • b-b@isotec.de

... macht Ihr Haus trocken!

ISOTEC®



Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der Folge des 1980 in Kraft getretenen Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen hat die Stadt Iserlohn Denkmäler rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragen. Derzeit stehen 232 Objekte unter Denkmalschutz. Dies sind z. B. Wohngebäude, Grabmale, Skulpturen, Fabrikgebäude, Baudenkmäler und historische Fassaden. Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz, heißt das nicht, dass nichts mehr verändert werden darf. Auch die Denkmalpflege ist daran interessiert, dass Denkmäler sinnvoll genutzt werden. Eine „sinnvolle“ Nutzung setzt aber den behutsamen Umgang mit einem Baudenkmal voraus. Wie eine behutsame Umnutzung eines Denkmals möglich ist, ist bei der Unteren Denkmalbehörde zu erfahren. Um unnötige Planungskosten zu vermeiden, empfiehlt es sich, vor jedem geplanten Umbau oder vor jeder Umnutzung eines Denkmals immer zunächst bei der Unteren Denkmalbehörde zu erfragen, was aus denkmalpflegerischer Sicht genehmigt werden kann. Nicht jedes Nutzungskonzept lässt sich in jedem Denkmal verwirklichen. Die Denkmalpflege ist aber bemüht, eine neue Nutzung nach modernen Gesichtspunkten zuzulassen, solange das innere und äußere Erscheinungsbild eines Denkmals nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Jede Veränderung

an einem Denkmal ist zustimmungspflichtig und nur in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LWL – Amt für Denkmalpflege möglich. Neue Fenster beispielsweise müssen dem historischen Stil des Gebäudes entsprechen. Gleiches gilt für die Dachdeckung, einen Fassadenanstrich oder auch für jeglichen Innenausbau. Die Untere Denkmalbehörde berät den Hausherrn, was bei seinem Denkmal möglich ist, damit die Originalität der Substanz seines Denkmals erhalten bleibt. Der Ausbau eines Denkmals nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten mag im Einzelfall mit höheren Kosten verbunden sein, doch die Vorteile, die der Denkmalbesitzer dadurch erfährt, sind nicht von der Hand zu weisen:

- höhere Wohnqualität und gesteigertes Ambiente,
- erhöhte steuerliche Abschreibung,
- Zuschüsse der öffentlichen Hand.

Denkmäler stehen im Blickpunkt der Öffentlichkeit, denn ihnen kommt eine besondere identitätsstiftende Wirkung in unserem Stadtbild zu. Besitzer von Baudenkmalern dürfen stolz sein, einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität der Stadt Iserlohn zu leisten.





Bei uns sind Sie an der richtigen Adresse



Wir bauen Ihren Traumgarten

Westhelle

Ihr »Gärtner von Eden«



Lösseler Straße 116a | 58644 Iserlohn
Tel. 02374-71583 | Fax 02374-7796

info@westhelle-galabau.de | www.westhelle-galabau.de

Alles rund ums Haus

**Markus Filthaut
Andreas Schelte**

Garten- und Landschaftsbau
Kanal- und Tiefbau
Bordsteinabsenkung

Salzweg 25
58710 Menden
Telefon: 0 23 73/75 74 23
Fax: 0 23 73/75 74 24



Active Service

Ihr Ideengeber in Sachen Fliesen ...

**FLIESEN
FRIEDRICH
NATURSTEIN**

Ludwigstraße 8-10 Tel. 0 23 71/2 64 83
58636 Iserlohn Fax 0 23 71/83 59 26 www.fliesen-friedrich.de

ZAUNBAU PAAS

ZAPO

Ausstellung, Verkauf & Montage

Europastr. 22 58675 Hemer-Deilinghofen
Telefon (02372) 62466 Info@zaunbau-zapo.de
Telefax (02372) 62467 www.zaunbau-zapo.de

Vorgarten-,
Sichtschutz-,
Schmuck- und
Sicherheitszäune
Garten-,
Drehflügel- und
Schiebetoranlagen

Bodenbeschichtungen

Bauharze

2-Komponentensysteme
lösemittelfrei und wasserbasierend
hochbelastbar und dekorativ

Epoxidharze, Polyurethane
Kunstharzreparaturmörtel

Weber Bauchemie **Kunstharzsysteme**

Baarstraße 166
58636 Iserlohn

Tel.: 0 23 71 - 94 49 81
Fax: 0 23 71 - 94 49 84

www.weber-bauchemie.de
info@weber-bauchemie.de

Kompetente Beratung

Durchblick in Sicht.

In allen Fragen zum Thema Glas

KOMPETENTE BERATUNG
HOCHWERTIGE ARBEIT
INDIVIDUELLE PRODUKTE



GLAS VOLLAND

Meisterbetrieb seit 1949

Im Mühlenal 5 - 58642 Iserlohn-Oestrich

fon 02374 1861 fax 02374 1863 www.glasvolland.de

Mehrfachverglasung	Glasvitrinen	Sandstrahlen	Beleuchtung
Glasmalerei	Isoliertes Glas	Schaufenster	Jalousien
Restaurierung	Glasplatten	Ganzglasanlagen	LED-Technik
Reparatur	Tiffany	Ganzglaslasuren	Profile
Lochbohrung	Glaslampen	Spiegel	Griffe & Klinken
Schleifen	Sicherheitsglas	Vordächer	UV-Verklebung
Beschläge	Glasmöbel	Duschkabinen	und vieles mehr



LEISTUNGEN

- **Haustüren**
Holz
Alu
Kunststoff
Topiccore
- **Fenster**
Holz
Kunststoff
Alu
Holz-Alu
Kunststoff-Alu
- **Treppen**
- **Innentüren**

Besuchen Sie unsere über 350 m² große Ausstellung am Hüttenweg 6 in 58809 Neuenrade.

Öffnungszeiten:

Mo.-Fr. 13.00-18.00 Uhr
Samstag 9.30-12.30 Uhr



Wir beraten Sie von der Planung bis zur Ausführung.

Der Weg nach oben ...

Treppen und Möbelstücke aus Holz schaffen ein angenehmes Wohnklima, eine gemütliche Atmosphäre und erhöhen außerdem entscheidend die Wohnqualität Ihres Hauses.

Lassen Sie Ihre Treppe zum Aushängeschild Ihrer Inneneinrichtung werden. Setzen Sie Akzente – nicht nur durch die Wahl der Holzart. Formen Sie sich aus unserem breiten Sortiment an Pfosten, Handläufen und

Stäben die Treppe Ihrer Wünsche. Kombinieren Sie Bewährtes und Modernes miteinander, spielen Sie mit Formen und Materialien, um Ihrer Treppe Ihre ganz persönliche Note zu verleihen.

Und steigern Sie damit den Wert Ihrer Räumlichkeiten.

Denn eine Wortmann Massivholztreppe besticht nicht nur durch Design und Ästhetik, sondern auch durch eine solide Konstruktion und die verwendeten qualitativen Mate-

rialien. Dabei verleiht der natürliche Rohstoff Holz den Räumen Wärme und Freundlichkeit.

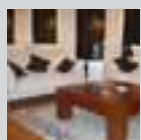
Eine Treppe aus Holz lässt sich zudem leicht reinigen, unabhängig davon, ob die Oberfläche lackiert oder geölt ist. Selbstverständlich stehen wir Ihnen dabei auch nach dem Kauf mit Pflegetipps und unserem gesamten Service zur Verfügung. Auch wenn Sie auf Tradition setzen, sind Sie bei uns an der richtigen und guten Adresse.

Denn wir bauen Ihre Treppe im Altbau bis ins kleinste Detail nach. Ob traditionell oder modern, wir machen Altes wieder ganz neu. Nutzen Sie unsere in Jahrzehnten erworbene Fachkompetenz für Ihre Pläne. Sprechen Sie rechtzeitig mit uns, denn hier erhalten Sie alles aus einer Hand, ohne Informations- und Zeitverluste. Wir freuen uns schon auf Ihr Interesse und Ihre Aufgaben.



WORTMANN MASSIVHOLZTREPPEN

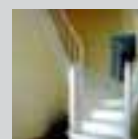
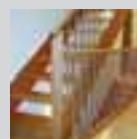
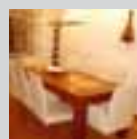
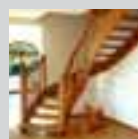
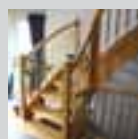
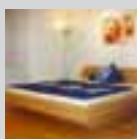
Besuchen Sie unsere Ausstellung!



BERATUNG

PLANUNG

FERTIGUNG



WORTMANN
MASSIVHOLZTREPPEN
Blintropfer Weg 9
58802 Balve-Garbeck
Telefon 0 23 75-46 32
Telefax 0 23 75-91 02 95
info@wotre.de
www.wotre.de

