

## Bauen und Sanieren in Kleve

Informationen für Bauwillige

Schwanenburg Kleve, komplette Sanierung der Dachflächen in altdeutscher Schieferdeckung



www.concept-kleve.de



## Alles unter einem Dach!

Und das meinen wir wortwörtlich. Wir sind versiert in verschiedensten Bereichen zum Thema Dach. **Bedachungen, Dachbeschichtungen, Fassaden, Bauklempnerei, Dachausbau, Dachbegrünungen** oder **Blitzschutzanlagen** gehören zu unseren täglichen Arbeiten.

Wir arbeiten zuverlässig, **fachgerecht und termingetreu**. Zu unseren Kunden gehören Privatleute, öffentliche Einrichtungen wie Banken, Schulen, Verwaltungen, Kliniken oder Kirchen sowie Unternehmen im In- und Ausland. Jansen Bedachungen: Bedachungen aus einer Hand.

Schloß Moyland, Ausführung diverser Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten

Vorbereitung zur Sanierung mit ThermoDach®-Aufdachelementen (lizenzierter Partnerbetrieb)

Sparkasse Verwaltung, 4000 qm Tecu-Zinn in Doppelstehfalz-Deckung

Seit über 50 Jahren Bedachungen

[www.jansen-bedachungen.de](http://www.jansen-bedachungen.de)

Jansen Bedachungen GmbH  
Spuckstraße 214-218  
47533 Kleve am Niederrhein (NRW)

Tel: +49 02821-7327-0  
Fax: +49 02821-30713  
info@jansen-bedachungen.de

**JANSEN**  
Bedachungen

## Kleve baut für Sie, Kleve baut auf Sie

*Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,*

der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist ungebrochen. Die Stadt Kleve versteht sich als aktiver Partner an Ihrer Seite, wenn es darum geht, diesen Traum zu verwirklichen. Als Dienstleister in Sachen Bauen und Wohnen stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Diese Broschüre soll Ihnen helfen, Ihrem Traum ein Stück näher zu kommen und Ihnen das notwendige Basiswissen zur Umsetzung Ihres Bauwunsches zu vermitteln. Neben der Benennung zahlreicher kompetenter Ansprechpartner möchten wir Ihnen vor allem Hilfestellung bei allen bau- und planungsrelevanten Fragestellungen geben. Angefangen mit den ersten Überlegungen zur Finanzierung Ihrer Baupläne, über die Genehmigung und Ausführung bis hin zum Einzug in das neue Heim und der Gestaltung Ihres Gartens werden viele Fragen auf Sie zukommen, die wir gemeinsam mit Ihnen in enger Partnerschaft beantworten möchten. Gleichfalls wendet sich diese Broschüre an alle Eigenheimbesitzer, die ihr Haus umbauen bzw. renovieren oder sanieren möchten.

Kleve zählt nach wie vor zu den beliebtesten Wohnstandorten am Unteren Niederrhein. Es sind vor allem die urbanen Qualitäten, die vorhandenen Arbeitsmöglichkeiten, aber auch die hochwertigen Einfamilienhausgebiete, die Kleve bei der Wahl als Lebensmittelpunkt so attraktiv machen. Kleve ist Einkaufsstadt, Kleve ist die Stadt der kurzen Wege,

hier wird gewohnt und gearbeitet. Eine den Anforderungen gerecht werdende Infrastruktur, das große Angebot an Schulen und Kindergärten, ein vielfältiges kulturelles Angebot, reichlich Natur in der Stadt und die einmalige Landschaft des Niederrheins im Umfeld zeugen von einer Qualität, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt.

Der Rat und die Verwaltung der Stadt Kleve unternehmen große Anstrengungen, damit Kleve auch in Zukunft den hohen Ansprüchen gerecht wird. Wir haben ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, welches Kleve zukunftsfähig macht und die drängenden Fragen, die der demographische Wandel und die veränderten Werte und Rahmenbedingungen in unserer Gesellschaft aufwerfen, beantwortet. Es wird viel investiert in Kleve, sowohl von privater Seite als auch durch die öffentliche Hand. Nach der Realisierung der Neuen Mitte und des EOC wird als nächstes die Klever Unterstadt entwickelt. Neben weiteren attraktiven Geschäftslagen wird hier zukünftig vor allem gewohnt und gearbeitet. Kleve wird urbaner, ohne dabei seinen kleinteiligen Charme zu verlieren, den die Bürger, aber auch Gäste der Stadt so sehr schätzen.

Neben dem Neubau drängen sich zunehmend andere Themen rund um das Bauen und Wohnen in den Vordergrund. Steigende Energiekosten lassen die energetische Sanierung von Gebäuden zunehmend interessant und notwendig werden. An- und Umbauten im Bestand, die architektonische Aufwertung von Fassaden, Grundrissumgestaltungen, Nutzungen von Dachge-

schossen, diese und weitere Themen rund um den Gebäudebestand sind Ausdruck eines verantwortungsbewussten und ressourcenschonenden Umgangs mit Immobilien, so dass gerade auch diesen Themen in der Broschüre ein großer Stellenwert eingeräumt wird.

Die Entscheidung der Landesregierung, in Kleve eine Hochschule anzusiedeln, ist von enormer positiver Tragweite für die Entwicklung der Stadt. War bislang die steigende Zahl älterer Menschen eine der großen Herausforderungen für unsere Stadt sind es nun vermehrt junge Menschen, die das Stadtbild prägen. Wohnraum mit anderen Qualitäten wird nachgefragt. Das kulturelle Angebot der Stadt wird bereichert. Die Möglichkeiten und Notwendigkeiten müssen auch in der baulichen Entwicklung der Stadt ihren Niederschlag finden. Die Impulswirkung der Ansiedlung einer Hochschule auch auf die Wirtschaft ist groß. Betriebe werden sich vermehrt ansiedeln und somit werden Arbeitsplätze entstehen. Diesen neuen Mitbürgern muss Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. In diesem Zusammenhang wird der gesamte Hafenbereich entwickelt werden. Bildung, Wirtschaft, Freizeit und Wohnen werden hier Hand in Hand gehen. Auch gilt es, andere Wohnformen anzubieten. Mehrgenerationenwohnen, junges Wohnen, altengerechtes Wohnen sowie energie- und ressourcensparende Bauweisen werden zunehmend in den Vordergrund rücken. Das Einfamilienhaus wird nach wie vor zu den bevorzugten Wohnformen in Kleve gehören, doch eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung muss weiter denken. Irgend-

wann kommt der Zeitpunkt, an dem Sie aus Ihrem Haus ausziehen werden, weil Ihre persönliche Lebensplanung andere Prioritäten setzt. Kleve muss vorbereitet sein auf solche einen Trend und adäquate Lösungen bieten. Ein Beispiel hierzu sind stadtnahe, qualitativ hochwertige Wohnangebote, die einer möglichen eingeschränkten Mobilität Rechnung tragen und Ihnen ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben auf hohem Niveau auch im Alter ermöglichen.

Nicht vergessen möchte ich die Entwicklung des Bahnhofumfeldes. Hier werden gewerbliche Nutzungen und Wohnen neue urbane Qualitäten schaffen. Die Entwicklung eines neuen Zentrums in Materborn mit Wohn- und Geschäftsnutzungen wird die Eigenständigkeit Materborns stärken und Ihnen die Möglichkeit bieten, auf Dauer in Ihrem gewohnten Umfeld zu verbleiben.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Spaß beim Lesen der Broschüre.



*Stephan Bruns*



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Vorwort des Bürgermeisters</b>	<b>1</b>
Branchenverzeichnis	4
Impressum	4
<b>2. Was ist beim Planen der eigenen vier Wände zu beachten?</b>	<b>7</b>
2.1 Kauf eines schlüsselfertigen Hauses oder Neubau?	7
2.2 Altbau oder Neubau?	8
2.3 Eigentumswohnung oder Haus?	8

	Seite
<b>3. Das Baugrundstück</b>	<b>9</b>
3.1 Die Wahl des richtigen Baugrundstücks	9
3.2 Die Bebaubarkeit eines Grundstücks	9
3.3 Was Sie bei der Auswahl beachten sollten	9
3.4 Die Bauvoranfrage	10
3.5 Der Grundstückskauf	11
3.6 Erbbaurecht – Bauen ohne eigenen Grund und Boden	11
3.7 Die Nebenkosten beim Kauf eines Grundstücks	12

	Seite
<b>4. Wohnbaugrundstücke aus städtischem Eigentum</b>	<b>13</b>
4.1 Unser Angebot	13
4.2 Wo befinden sich diese Grundstücke und was kosten sie?	13

	Seite
<b>5. Der Bauantrag</b>	<b>15</b>
5.1 Der erste Schritt – Die Bauberatung	15
5.2 Die Baugenehmigung	15
5.3 Der Bauantrag	15
5.4 Der Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens	16
5.5 Der Entwurfsverfasser beim Bauantrag	17
5.6 Das genehmigungsfreie Vorhaben	17
5.7 Die Bauvoranfrage / Der Bauvorbescheid	17
5.8 Die Teilbaugenehmigung	21
5.9 Der Baubeginn und die Bauausführung	21
5.10 Die Statiküberprüfung	21
5.11 Das gemeindliche Einvernehmen	21
5.12 Die Fachbehörden	21
5.13 Die Baugenehmigungsgebühren	21
5.14 Die Bauüberwachung und die Bauabnahme	21
5.15 Verstöße gegen das Baurecht – Ordnungswidrigkeiten	21
5.16 Und wenn Sie noch Fragen haben ...	22



**In unseren hagebaumärkten und Bauzentren begleiten wir Sie durch Ihr ganzes Bauvorhaben, von A (wie Aushub mit Mietgeräten) bis Z (wie Zuschnitt Ihrer Gardinen):**

Fenster + Türen inkl. Montage \* **Garagentore** \* Fliesen \*  
 Sanitär \* **Marmor + Naturstein** \* Pflaster \* **Dachziegel** \*  
 Verblender \* **Gardinen (eigene Schneiderei)** \*  
 Teppichböden \* **Holz im Garten** \* Tapeten + Farben \*  
**Mietgeräte + Mietwerkzeuge** \* Gartencenter



**SWERTZ**  
[www.swertz-bauzentrum.de](http://www.swertz-bauzentrum.de)



**Goch • Kleve • Xanten • Emmerich**

	Seite
<b>6. Das öffentliche Baurecht</b>	<b>25</b>
6.1 Die drei grundsätzlichen Bereiche	25
6.2 Das Bauplanungsrecht	25
6.3 Der Flächennutzungsplan	25
6.4 Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve	26
6.5 Der Bebauungsplan	26
6.6 Ausnahmen und Befreiungen	27
6.7 Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile – Innenbereich	27
6.8 Die Außenbereiche	28
<b>7. Die Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve</b>	<b>29</b>
7.1 Wie darf ich bauen?	29
7.2 Warum braucht die Stadt Kleve eine Gestaltungssatzung?	29
7.3 Die Inhalte der Gestaltungssatzung	29
<b>8. Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>30</b>
8.1 Der Denkmalschutz und seine Bedeutung	30
8.2 Rechte, Pflichten und Zuständigkeiten beim Denkmalschutz	30
<b>9. Baurechtliche Spezialthemen</b>	<b>32</b>
9.1 Das Nachbarrecht	32
9.2 Die Dienstbarkeiten	32
9.3 Die Baulast und das Baulastenverzeichnis	32
9.4 Das Vorkaufsrecht	33
9.5 Die Reallast	33
9.6 Die Grundpfandrechte	33
<b>10. Erfolgreich sanieren – Einsparpotenziale in Haus und Wohnung</b>	<b>34</b>
10.1 Der Energiepass	34

	Seite
10.2 Einige Tipps zur Modernisierung und Sanierung	34
10.3 Die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards	35
10.4 Die Schwachstellen der Gebäude	35
10.5 Einsparpotenziale – die Sanierung der Gebäudehülle	35
10.6 Richtig dämmen – die Außenhülle	37
10.7 Richtig dämmen – das Dach	38
10.8 Richtig dämmen – der Keller	38
10.9 Richtig dämmen – Fenster und Rollläden	39
10.10 Die Modernisierung der Haustechnik	39
10.11 Die richtige Wahl – der Energieträger für Ihre Heizung	41
10.12 Die richtige Wahl – die Warmwasserbereitung	43
10.13 Fördermittel im Überblick	U3
10.14 Förderdatenbank der Deutschen Energie-Agentur	U3
10.15 Informationsangebote im Internet	U3

U = Umschlagseite

Wir beraten Sie gerne

Richten Sie sich mit uns ein...  
 ... dann können Sie die Füße hochlegen!

Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer  
 Jugendzimmer, Küchen ...



Möbel & Küchen  
**Kleinmanns**  
 Emmericher Straße 230, Kleve-Kellen, Tel. 0 28 21 - 71 53 30



# Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, 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 dieser Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de).

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Architektur	7, 8, 14, 36	Erdbebewegungen	10	Kieswerk	10	Steuerberatung	12
Banken	U4	Fenster	2, 23	Küchen	3, 8	Straßenbau	20
Baumarkt	2	Finanzierungen	7, 11, 12, 14, U4	Möbel	3, 8, 23	Tiefbau	20
Baurecht	27	Gartenbau	5	Pflasterarbeiten	5	Tischlerei	18, 23
Bausparkassen	11	Glaserei	20	Photovoltaikanlagen	19	Türen	23
Bauunternehmung	8, 6, 18, 36	Hausverwaltung	26	Rechtsanwälte	25, 27	Unternehmensberatung	12
Bedachungen	U2,19	Heizung	19, 40	Sanierung	36	Vermessung	6
Betonarbeiten	10, 18	Hotel	36	Sanitär	18, 19, 20, 40	Versicherungen	7
Dachdeckerei	U2, 5, 36	Immobilien	5, 14, 26	<i>Branche</i>	<i>Seite</i>	Zimmerei	36
Elektroarbeiten	18, 19	Inkasso	25	Schlüsseldienst	42		
Energieberatung	7	Kanalarbeiten	10	Sicherheitstechnik	42		
				Solaranlagen	5, 18, 19		

U= Umschlagseite



**Ihre Stadt. Ihr Leben. Ihre Seite.**

**[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)**

Konzerte, Ausstellungen, Sportveranstaltungen, Restaurants **Alle** Biergärten, Bringdienste, Sportstudios Kartbahnen **Infos** Schwimmbäder, Saunen, Vereine **über** Hotels, Campingplätze, Ferienwohnungen, Museen **Ihre** Theater, Stadtpläne, Wetter **Stadt** Routenplaner, Radarfallen, Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind –auch auszugsweise– nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

**In unserem Verlag erscheinen**

**Produkte zu den Themen:**

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen



**mediaprint**  
WEKA info verlag

**Infos auch im Internet:**

- [www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)
- [www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)
- [www.klinikinfo.de](http://www.klinikinfo.de)
- [www.zukunftschancen.de](http://www.zukunftschancen.de)

mediaprint WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Tel. +49 (0) 82 33 3 84-0  
Fax +49 (0) 82 33 3 84-1 03  
[info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de)  
[www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)

**47533062/1. Auflage/2009**

Fotos: Dirk Posdena, Karl Kisters, [www.dach.de](http://www.dach.de)

## Angenendt Gebr.

### Bedachungs GmbH



Meisterbetrieb für  
Dachdecker- und  
Klempnerarbeiten



Bahnhofstraße 54 a · 47589 Uedern  
Fax 0 28 25 / 9 07 91

**☎ 0 28 25 / 9 07 90**

[www.bedachungen-angenendt.de](http://www.bedachungen-angenendt.de)

E-Mail: [info@bedachungen-angenendt.de](mailto:info@bedachungen-angenendt.de)



Pflasterarbeiten & Gartenprojekte  
Im Schlop 6 · 47559 Kranenburg

- Beratung & Planung von Außenanlagen
- Erdarbeiten
- Be- und Entwässerung von Außenanlagen
- Teichbau
- Pflasterarbeiten
- Treppenbau
- Böschungssicherung
- Holzbau
- Zaunbau
- Steine & Splitte
- Bepflanzungen
- Licht im Garten
- Fällungen & Rodungen
- Pflege

Telefon 02826 999555

Telefax 02826 999556

Mobil 0173 2187496

E-Mail [kersten.galabau@gmx.eu](mailto:kersten.galabau@gmx.eu)

[www.kersten-galabau-web.eu](http://www.kersten-galabau-web.eu)

# Zukunftssicheres Wohnen im Kleverland



## GEWOGÉ KLEVE

**In unserem Bestand führen wir auch  
Wohnungen mit altengerechter Ausstattung.**

**Wir informieren Sie gerne kostenlos  
und unverbindlich.**

**GEWOGÉ** Wohnungs-GmbH  
Schweinemarkt 2 · 47533 Kleve

Telefon: 0 28 21 - 9 97 91-0  
[www.gewoge-kleve.de](http://www.gewoge-kleve.de)



### Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI)

Unverzichtbare Fachingenieure in allen Belangen von Grundstücken und deren Bebauung sind die **Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure**.

Als Organ des Öffentlichen Vermessungswesen sind sie befugt, Tatsachen, die durch vermessungstechnische Ermittlungen am Grund und Boden festgestellt wurden, **mit öffentlichem Glaube zu beurkunden**.

Hierunter fallen auch die Erstellung der **Bauvorlage „Amtlicher Lageplan um Antrag auf Baugenehmigung“** (nicht zwingend ÖbVI), **Beurkundung einer Grundstücksteilung, einer amtlichen Grenzvermessung und Einmessung eines neu errichteten Bauwerks** zur Eintragung in die amtliche Flurkarte.

Vor der Bauausführung erfolgen Absteckungen des Bauwerkes zur Einhaltung privat- und öffentlich-rechtlicher Abstände und Höhen durch den Vermessungsingenieur oder das Bauunternehmen. Im übrigen wird der ÖbVI auf allen Gebieten des Vermessungs- und Liegenschaftswesen tätig.



Ansprechpartner für alle Grundstücksangelegenheiten, z. B.:

- Plangrundlagen und Bestandslagepläne
- Amtliche Lagepläne zum Baugesuch
- Grundstücksteilungen
- Grenzvermessungen
- Grob- und Feinabsteckungen
- Gebäudeeinmessungen

## Dipl.-Ing. Lothar Michels

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Lindenallee 48  
47533 Kleve

Telefon: 02821 26888

Telefax: 02821 18679

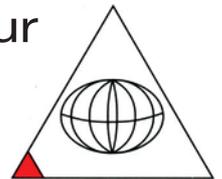
E-Mail: [info@michels-vermessung.de](mailto:info@michels-vermessung.de)

Internet: [www.michels-vermessung.de](http://www.michels-vermessung.de)

## Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Diplom-Ingenieur Georg Hüttner

Nassauer Allee 84, 47533 Kleve

Telefon: 02821 23824, Telefax: 02821 20476, E-Mail: [vermessung.huettner@t-online.de](mailto:vermessung.huettner@t-online.de)



HOHEITLICHE VERMESSUNGEN

Teilungs- und Grenzvermessungen, Gebäudeeinmessungen, Absteckungen aller Art, Nivellements, Kiesgrubenaufmasse mit Überwachungsmessungen, Erdmassenermittlungen

DIGITALE PLANGRUNDLAGEN

Amtlicher Lageplan zum Bauantrag, Plangrundlagen für Straßen- und Kanalbaumaßnahmen, Bebauungsplangrundlagen

GEOINFORMATION

Beratende Tätigkeit in allen Grundstücksangelegenheiten, Gutachtertätigkeit, Beweissicherungsmessungen, Leitungskataster



Vermessungsbüro

## Dipl.-Ing. Stephan Seiler

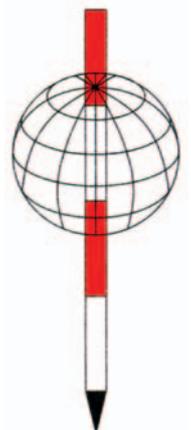
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Grundstücksvermessung
- Lagepläne
- Gebäudeeinmessung
- Sonstige Vermessungsleistungen
- Absteckungsarbeiten

Ringstraße 20  
47533 Kleve

Telefon: 02821 7133730  
Telefax: 02821 7133943

E-Mail: [info@vermessung-seiler.de](mailto:info@vermessung-seiler.de)  
[www.vermessung-seiler.de](http://www.vermessung-seiler.de)



## 2. Was ist beim Planen der eigenen vier Wände zu beachten?

„Ja, das möchtest:

*Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,  
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichsstraße;  
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,  
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn –  
aber abends zum Kino hast du nicht weit...“*

(Auszug aus „Das Ideal“ von Kurt Tucholsky, 1927)

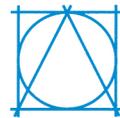
Wenn Sie anfangen, sich erste Gedanken über ein neues Zuhause zu machen, werden Sie sich zunächst einige grundlegende Fragen stellen. Dabei lohnt es sich, von Anfang an auch scheinbare Selbstverständlichkeiten zu prüfen. Wie möchten Sie am liebsten wohnen? Zählen Sie zu den Menschen, die gerne für sich alleine wohnen wollen? Suchen Sie ein Zuhause für Ihre Familie? Oder möchten Sie womöglich mit einer Gruppe anderer Menschen zusammen leben? Vielleicht in einer Ökosiedlung? All diese Fragen müssen Sie sich beantworten, bevor Sie ein Luftschloss planen, das letztendlich nicht Ihren Bedürfnissen entspricht.

### 2.1 Kauf eines schlüsselfertigen Hauses oder Neubaus

Am Anfang aller Planungen des eigenen Hauses steht die Entscheidung für das Wohnen im Eigentum und gegen das Wohnen zur Miete. Der Bau eines Hauses bzw. der Kauf einer Gebrauchtimmoblie oder einer Eigentumswohnung ist unbestritten eine der wichtigsten Entscheidungen in Ihrem



Leben und muss entsprechend überlegt und vorbereitet sein. Grundsätzlich müssen Sie sich darüber Gedanken machen, ob Sie selbst bauen wollen, oder ob auch der Erwerb einer schlüsselfertigen Immobilie für Sie in Frage kommt. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Ist der Erwerb einer schlüsselfertigen Immobilie in aller Regel günstiger als der Neubau, können Sie sich bei einer Architektenplanung besser einbringen und Ihre Ideen und Vorstellungen, soweit es Ihr Budget zulässt, umsetzen. Hinzu kommt, dass Sie energetisch und bautechnisch bei einem eigenen Neubau in aller Regel bessere Ergebnisse erzielen können, was mitunter zu erheblichen Einsparungen in Bezug auf die Nebenkosten führen wird. Der Kauf einer schlüsselfertigen Immobilie führt in aller Regel dazu, dass Sie Zeit und Nerven sparen, wohingegen ein Neubau durch das Einbringen von Eigenleistungen bezüglich der Kosten positiv beeinflusst werden kann. Allerdings sollten Sie die Möglichkeiten der sogenannten „Muskelhypothek“ auch nicht überschätzen. Je mehr Eigenleistung desto länger dauert das Bauvorhaben. Dies kann wegen der bereits laufenden Finanzierungskosten oft teuer werden. Informieren Sie sich vor Ihrer Entscheidung möglichst umfassend. Die Entscheidung selbst kann Ihnen letztendlich niemand abnehmen. Neben den finanziellen Aspekten sind es in erster Linie persönliche Gründe, die für die



ARCHITEKTURBÜRO  
**TÖNNISSEN**

**Unser Tätigkeitsfeld umfasst  
das gesamte Leistungsspektrum in  
Neubau und Sanierung**

Nassauer Allee 100 · 47533 Kleve  
Tel. 0 28 21 44 02 · Mobil 0170 8141148  
Fax 0 28 21 4 78 86  
E-Mail: [Architekt.Toennissen@t-online.de](mailto:Architekt.Toennissen@t-online.de)  
[www.Architekt-Toennissen.de](http://www.Architekt-Toennissen.de)

**Mehr Geld in der  
Firmen- und Haushaltskasse!**

**Unsere gewerblichen und  
privaten Sachversicherungen**

**Jährlich bis zu 50% niedrigere Beiträge**

**Bei mehr Leistungen fürs Geld**

**Im Schadenfall sind wir Ihr Ansprechpartner vor Ort!**

**VBW 20000**

**Finanz- und Versicherungsmakler**

**Heinrich Weyers**

**Versicherungs-Info-Center**

**Kleiner Markt 3-5 · 47533 Kleve**

**Telefon 02821 20000      [www.vbw20000.de](http://www.vbw20000.de)**



## 2. Was ist beim Planen der eigenen vier Wände zu beachten?

### Generalunternehmen für den Wohnungsbau:

- Erstellung von Wohnhäusern auf eigenen und fremden Grundstücken in Massivbauweise
- Altbausanierung aus einer Hand
- Wir betreuen Sie von der Planung bis zur Fertigstellung Ihres Wohnhauses

### Wir führen ferner durch unsere haus-eigene Bauunternehmung aus:

- Erd- und Kanalarbeiten
- Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten
- Verblendmauerwerk
- Zimmerer- und Holzbauarbeiten



### Helmus & Geurtz Bau GmbH

Hubert-Houben-Str. 22 · 47574 Goch · Tel. 02823/86353  
[www.Helmus-Geurtz.de](http://www.Helmus-Geurtz.de)

eine oder für die andere Variante sprechen.

Eine weitere Frage, die sich Ihnen unmittelbar stellen wird, ist die, ob für Sie auch der Erwerb eines Altbaus in Frage kommt.

### 2.2 Altbau oder Neubau?

Der Kauf eines Altbaus hat den Vorteil, dass Sie eine gewachsene Nachbarschaft vorfinden,

und so vor unliebsamen Überraschungen durch zukünftige Neubauten in Ihrer Nachbarschaft besser geschützt sind. Alte Gebäude verfügen oft über einen ganz eigenen Charme, den ein Neubau so nicht bieten kann. Zudem wird sich die Entscheidung für einen Altbau mit hoher Wahrscheinlichkeit in deutlich niedrigeren Anschaffungskosten niederschlagen. Aber Vorsicht, die

Kosten, die auf Sie im Laufe der Sanierung und Renovierung zukommen, sind nur bedingt kalkulierbar. Vor dem Erwerb sollten Sie sich deshalb unbedingt an einen Fachmann wenden, der sich mit Ihnen die Immobilie gründlich anschaut und mit Ihnen die Kosten für die Sanierung vorkalkuliert. Zudem ist es von großem Vorteil, wenn Sie selbst über ein gewisses Maß an handwerklichem Geschick verfügen, um spätere Kosten durch Eigenleistung minimieren zu können. Ein Vorteil ist, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern mitunter gefördert werden. Der Nachteil aber ist, dass das Gebäude auch nach einer Sanierung ein Altbau bleibt.

### 2.3 Eigentumswohnung oder Haus?

Wer von einem eigenen Dach über dem Kopf träumt, der hat in aller Regel zunächst ein freistehendes Einfamilienhaus im Kopf. Aber entspricht diese Wohnform tatsächlich Ihren

aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen? Brauchen Sie 150 qm Wohnfläche oder reichen nicht auch 100 qm? Wollen Sie einen großen Garten oder sind Ihnen eine Dachterrasse oder ein Balkon nicht auch genug? Sind Sie handwerklich geschickt, um all die Reparaturen, die in einem eigenen Haus anfallen, selbst zu erledigen oder ist es Ihnen lieber, wenn Ihnen ein Hausmeister die meisten Arbeiten abnimmt? Eine Eigentumswohnung ist häufig die finanziell deutlich günstigere Variante, allerdings müssen Sie mehr Rücksicht auf die Interessen Anderer nehmen. Reihen- oder Doppelhäuser sind ebenfalls eine überlegenswerte Alternative zum frei stehenden Einfamilienhaus. Überlegen Sie sich daher genau, was Sie wirklich wollen, denken Sie vor allem aber auch darüber nach, was Sie wirklich brauchen.

Die Entscheidung müssen Sie aufgrund Ihrer persönlichen Bedürfnisse, Vorlieben und Möglichkeiten für sich selbst treffen.

QUALITÄT AUS KLEVE

**WOHNIDEEN, DIE ÜBERZEUGEN!**

MÖBEL **Craemer** KLEVE  
[www.moebel-craemer.de](http://www.moebel-craemer.de)

Kirchstraße 3-11 und Schlosstr. 10 · Stadtmitte  
 Tel. (0 28 21) 2 36 69 · ca. 200 m vom City-Parkhaus  
 Öffnungszeiten: Mo-Fr 9 - 12.30, 14.30 - 18.30 Uhr, Sa 10 - 14 Uhr

**rexing**  
 einrichtungshaus

kavarinerstr. 39-41 · 47533 kleve  
 tel. 02821 24427 · fax 13193  
[info@rexing.de](mailto:info@rexing.de) · [www.rexing.de](http://www.rexing.de)

### 3.1 Die Wahl des Baugrundstücks

Wenn Sie alle Fragen aus dem letzten Kapitel für sich beantwortet haben, und Sie sind zu dem Ergebnis gekommen, dass für Sie nur ein Neubau in Frage kommt, dann stehen Sie schnell vor der nächsten Frage. Wo und wie finde ich ein Grundstück für den Bau der für mich richtigen Wohnform. Neben dem Gebäude und dessen Finanzierung ist nämlich die Auswahl des Grundstücks ein entscheidender Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, da Sie als Konsequenz aus Ihrer Entscheidung zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Sie sollten daher vor dem Erwerb das Grundstück möglichst genau kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben. Baugrundstücke können entweder auf dem freien

Markt von Privatleuten, Immobilienmaklern oder Banken und Sparkassen erworben werden, oder aber, wie in Kleve, direkt von der Kommune. Sofern Sie Interesse an städtischen Baugrundstücken haben, wenden Sie sich bitte an den Fachbereich Finanzen und Liegenschaften, Abteilung Liegenschaften. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können Ihnen selbstverständlich weiter helfen. Zudem ist im Folgenden dem Erwerb von städtischen Grundstücken zu Wohnzwecken ein eigenes Kapitel gewidmet.

Wichtig zu beachten ist, dass die Bezeichnung „Baugrundstück“ Ihnen noch keine Sicherheit bietet, dass Sie auf dem ausgewählten Grundstück tatsächlich auch Ihr Bauvorhaben verwirklichen können. Die Art und Weise, ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann, ergibt sich aus den Vorschriften des Baurechts. Hier helfen Ihnen die Mitarbeiter

des Fachbereichs Planen und Bauen gerne weiter.

### 3.2 Die Bebaubarkeit eines Grundstücks

Die Bebaubarkeit und die Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens sind von mehreren Faktoren abhängig:

- Das Grundstück muss an eine öffentliche Straße angeschlossen sein.
- Das Grundstück muss sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans befinden oder
- es muss innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und Ihr Bauvorhaben fügt sich in die Umgebung ein.

Außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist eine Bebauung nur in Ausnahmefällen möglich. Die Mitarbeiter des Fachbereichs Planen und Bauen können Ihnen

auch hierzu detaillierte Auskünfte erteilen.

### 3.3 Was Sie bei der Auswahl beachten sollten

Bei der Auswahl Ihres Baugrundstückes sollten Sie mehrere Aspekte berücksichtigen:

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz sowie die wichtigen Infrastruktureinrichtungen? Wie weit ist es bis zur nächsten Einkaufsmöglichkeit?
- Finde ich Angebote für die Freizeitnutzung in der Nähe?
- Benötige ich für die Bewältigung des Alltags möglicherweise ein zweites Auto? Dann sollten Sie diese Kosten in Ihre Überlegungen mit einbeziehen.
- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen? Kann ich mein Traumhaus wirklich auf diesem Grundstück realisieren?
- Wie sieht es in der Nachbarschaft meines Grundstücks





## 3. Das Baugrundstück

aus? Was existiert dort bereits an Bebauung? Was kann dort noch gebaut werden?

- Wie sieht es mit der Erschließung des Grundstücks aus? Liegt es an einer ausreichend ausgebauten Zufahrtsstraße? Liegen alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße (Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation, Abwasser, Regenwasser)?
- Welche Störungen sind aus der Nachbarschaft zu erwarten? Gibt es landwirtschaftliche Betriebe oder Industrieansiedlungen in der Nähe?
- Unterliegt das Grundstück irgendwelchen Restriktionen?

Tangieren ober- oder unterirdische Versorgungsleitungen mein Grundstück? Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? Sind für das Grundstück Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen?

- Sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten und wenn ja in welcher Höhe?
- Liegen alle Baugenehmigungen für den Bestand vor, wenn ein bebautes Grundstück erworben wird?
- Wie ist mein Grundstück bezüglich der Sonneneinstrahlung orientiert?

- Wie sind die Bodenverhältnisse vor Ort? Muss ich mit hohen Grundwasserständen rechnen? Sind eventuell Altlasten im Boden?

### 3.4 Die Bauvoranfrage

Ob das Grundstück Ihrer Wahl überhaupt nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann, ist aus der örtlichen Situation heraus nicht erkennbar. Grundsätzlich gilt die Empfehlung, wenn Sie sich konkret für ein Grundstück interessieren, dann sollten Sie sich zunächst bei der Stadt Kleve erkundigen, ob das Grundstück nach dem bauplanungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann, denn Fragen kostet erst mal nichts. Sofern Sie allerdings eine verbindliche Auskunft zu der Frage haben möchten, wie Sie ein Grundstück bebauen können, die über ein unverbindliches Beratungsgespräch hinaus geht, dann empfiehlt sich eine Bauvoranfrage. Ein Antrag auf Vorbescheid stellt eine sichere Möglichkeit dar, Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens schon vor dem Grundstückserwerb auszukurieren.

Im Rahmen des Vorbescheids wird verbindlich geklärt, ob ein bauliches Vorhaben grundsätzlich zulässig oder unzulässig ist. Im Rahmen der Bauvoranfrage können aber auch bereits einzelne baurechtliche Fragen geklärt werden. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet dann verbindlich durch die Erteilung eines Bauvorbescheids über die angefragten Punkte.

Dieses Verfahren bietet den Vorteil, dass es den Aufwand eines vollständigen Bauantrages in jenen Fällen erspart, in denen es zweifelhaft ist, ob z. B. das Planungsrecht die Verwirklichung der eigenen baulichen Vorstellungen zulässt. Der positive Bauvorbescheid gibt während seiner 2-jährigen Geltungsdauer die Sicherheit, dass die bereits geklärten Aspekte des geplanten Bauvorhabens im Rahmen des Bauantrages nicht anders beurteilt werden. Auf Antrag kann die Geltungsdauer des Vorbescheides um jeweils 1 Jahr verlängert werden. Der Bauvorbescheid berechtigt Sie allerdings noch nicht, mit dem Bau Ihres Hauses zu beginnen. Hierzu ist vielmehr ein entsprechender Bauantrag zu stellen.

Die Bauvoranfrage ist gebührenpflichtig, gleichgültig ob sie

## InfraPlus

Straßen- und Kanalbau GmbH

- **Erdbewegungen:** Herstellen von Baugruben, Sandplatten, Schottertragschichten, Vegetationstragschichten u. v. m.
- **Kanalarbeiten:** Verlegen von Regen- und Schmutzwasserleitungen, Herstellen von Mulden und Rigolen, Herstellen von Anschlüssen an den öffentlichen Kanal u. v. m.
- **Straßenbau:** Herstellen von wassergebundenen Wegedecken, Pflasterarbeiten, Erstellen von Randeinfassungen, Bordsteinabsenkungen u. v. m.

**InfraPlus** · Kersten & Janßen GmbH  
 Im Schlop 6 · 47559 Kranenburg · Tel.: 02826 918228  
 Fax: 02826 918295 · E-Mail: [infraplus@gmx.de](mailto:infraplus@gmx.de)  
 Mobil: 0173 2187496 oder 0171 4152268

# THEO KUYPERS KIESBAGGEREI GMBH

**TRANSPORTBETON** MEHRKAMMER-SILOM  **ORTEL**  
 Sicherheit in jeder Form Baustoff mit Zukunft



Transportbeton

Büro: Spycckstraße 200 · 47533 Kleve-Rindern

Telefon: 02821 3424 · Telefax: 02821 30840

E-Mail: [info@kuypers-kleve.de](mailto:info@kuypers-kleve.de) · [www.kuypers-kleve.de](http://www.kuypers-kleve.de)



Kies und Sand

Werk: Spycckstraße 180 · 47533 Kleve-Rindern

positiv oder negativ beschieden wird. Die Gebühren betragen allerdings nur einen Bruchteil der Kosten, die ein vollständiger Bauantrag nach sich zieht. Zudem können die Kosten für die Bauvoranfrage in Teilen auf die Gebühren für den Bauantrag angerechnet werden.

### 3.5 Der Grundstückskauf

Nachdem nun alle Fragen zu Ihrer Zufriedenheit geklärt sind, können Sie zur Tat schreiten. Dem Kauf Ihres Grundstücks steht nichts mehr im Wege. Der Kauf eines Grundstückes erfolgt in drei Stufen und bedarf in jedem Fall einer notariellen Beurkundung. Als erstes schließen Sie beim Notar den Kaufvertrag ab. Zu beurkunden sind alle Vereinbarungen des Kaufvertrages. Damit sind Sie aber noch nicht der Eigentümer, sondern Sie haben lediglich ein Anrecht auf Eigentumsübertragung erworben. In einem zweiten Schritt holt der Notar die erforderlichen Bescheinigungen oder Genehmigungen ein. An dieser Stelle benötigen Sie etwas Geduld, denn dieser Vorgang kann einige Wochen in Anspruch nehmen. Um ganz sicher zu gehen, können Sie für diesen Zeitraum Ihren Anspruch auf Übertragung des Eigentums durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch sichern lassen. Da diese Eintragung aber kostenpflichtig ist, überlegen Sie sich, ob Sie eine solche Vormerkung für erforderlich halten. Das hängt sicher auch von dem Vertrauen ab, das Sie dem Verkäufer entgegenbringen. Nachdem der Notar sämtliche Bescheinigungen und Genehmigungen eingeholt hat, wird im dritten Schritt die Umschreibung im Grundbuch vorgenommen.

Und erst mit dieser Eintragung sind Sie Eigentümer des Grundstücks geworden.

Wenn Sie eine Teilfläche aus einem Grundstück erwerben, die noch vermessen werden muss, so kann die Eintragung in das Grundbuch erst erfolgen, wenn die entsprechende Vermessung mit Teilungsgenehmigung oder Negativzeugnis von der Baugenehmigungsbehörde ausgestellt und die Bildung des neuen Flurstücks erfolgt sind. In diesen Fällen ist ein Vermessungsingenieur zu beauftragen.

#### ■ Grundstückspreise:

Die Preise für Baugrundstücke schwanken sehr stark je nach Lage im Stadtgebiet und entsprechend der Nachfrage. Lagetypische Durchschnittspreise kann Ihnen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kreis Kleve benennen. Der Gutachterausschuss besteht aus sachkundigen ehrenamtlichen Fachleuten. Auf der Basis sämtlicher ausgewerteter Grundstücksverkäufe wird der regionale Grundstücksmarkt transparent gemacht.

Dies geschieht in Form der regelmäßig zum Januar erstellten Bodenrichtwertkarte nebst ausführlichen Grundstücksmarktberichten. Hier können Sie auch bei Bedarf ein Verkehrswertgutachten für ein Grundstück erstellen lassen. Der ermittelte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Baugrundstücke eines Gebiets. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Dieser Wert stellt jedoch nicht immer den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird, sondern kann lediglich ein Anhaltspunkt sein.

Eine andere Möglichkeit kann ein Preisspiegel sein, wie er vom „Ring Deutscher Makler“ oder anderen Institutionen herausgegeben wird. Auch die Stadt Kleve selbst bietet Grundstücke in verschiedenen Ortsteilen an.

Entsprechende Anfragen richten Sie bitte an den Fachbereich Finanzen und Liegenschaften oder besuchen Sie einfach unsere Internetseite: [www.kleve.de](http://www.kleve.de).

■ **Ein paar wichtige Hinweise:** Lassen Sie sich im Zweifelsfall die Eigenschaft des Grundstücks als Baugrundstück im Kaufvertrag bestätigen. Sofern Zweifel bestehen, dass die von Ihnen gewünschte Bebauung auf dem Grundstück möglich ist, Sie sich aber aus zeitlichen Gründen, weil Sie vielleicht befürchten, dass ansonsten ein anderer Interessent das Grundstück kaufen könnte, das Grundstück dennoch sichern möchten, dann versuchen Sie, eine Rücktrittsklausel zu vereinbaren für den Fall, dass die

von Ihnen gewünschte Bebauung nicht möglich ist. Die hiermit verbundenen Kosten werden allerdings Sie tragen müssen.

Der Kaufpreis sollte grundsätzlich erst nach Eintragung der Auflassungsvormerkung und Rechtswirksamkeit des Vertrages fällig sein. Befragen Sie den Notar beim Abschluss des Kaufvertrages ausdrücklich nach evtl. bestehenden Vorkaufrechten Dritter.

### 3.6 Erbbaurecht – Bauen ohne eigenen Grund und Boden

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Doch Grund und Boden werden immer teurer. Deshalb muss Ihr Traum vom eigenen Haus aber nicht zwangsläufig scheitern. Die Alternative zum teuren Kauf eines Grundstücks ist das Erbbaurecht als Kaufform. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks

**Verwirklichen Sie jetzt Ihre Wohnwünsche.**



Nehmen Sie Ihre Zukunft selbst in die Hand, und erfüllen Sie sich schnell Ihre Wohnwünsche. Nutzen Sie jetzt die günstigen Zinsen zur Realisierung Ihres Traumhauses. Gerne informieren wir Sie über unsere aktuellen Baufinanzierungsangebote.

Baufinanzierungsberater **Jens Bruins**, Telefon 0151 12792824

**Schwäbisch Hall**  
mit einem kleinen Unterschied



## 3. Das Baugrundstück



„Der beste Weg, die Zukunft vorauszusagen, ist, sie zu gestalten.“  
Willy Brandt (1913-92)



ERNST & STILLER  
Steuerberatung

Hoffmannallee 53a  
47533 Kleve

Telefon: 0 28 21 / 76 07 - 0  
Telefax: 0 28 21 / 76 07 - 123

über einen festgelegten Zeitraum, oftmals 99 Jahre. Eigentümer des Grundstücks bleibt der Erbbaugeber. Der sogenannte Erbbauberechtigte ist hingegen Eigentümer des von ihm errichteten Gebäudes.

Das Erbbaurecht gibt dem Erbbauberechtigten hinsichtlich des Grundstücks aber eine eigentümerähnliche Stellung mit Rechten und Pflichten. Der Erbbauberechtigte kann das Haus umbauen, vermieten, vererben und verkaufen.

Zustande kommt ein Erbbaurecht durch einen notariell beurkundeten Vertrag. Statt eines Kaufpreises werden allerdings Erbbauzinsen, jährlich 3-4 % des Grundstückswertes, bis zum Ablauf des Erbbaurechts fällig.

Auch die Kosten für die erstmalige Erschließung des Grundstücks trägt in der Regel der Erbbauberechtigte.

### 3.7 Die Nebenkosten beim Kauf eines Grundstücks

Beim Kauf eines Grundstücks müssen Sie auch die Nebenkosten berücksichtigen:

- Notariats- und Grundbuchkosten (etwa 1,5 % des Kaufpreises)
- Grunderwerbssteuer (3,5 % des Kaufpreises)
- Anliegerbeiträge und Erschließungskosten

■ Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines größeren Grundstücks eine erneute Erschließung notwendig, so können Anliegerbeiträge und Erschließungs-

kosten auf Sie zukommen. Die Beiträge fallen an für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung. Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Und auch wenn die Stadt Kleve einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen. Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Ob und in welcher Höhe hier Kosten für Sie anfallen, können Sie beim Fachbereich Finanzen und Liegenschaften erfragen.

Weitere Kosten, falls angefallen:

- Vermessung des neuen Grundstücks (2-7 % des Kaufpreises, je nach Aufwand)
- Maklerprovision (etwa 3,5 % des Kaufpreises)

■ **Ein paar wichtige Hinweise:** Maklergebühren fallen auch nach telefonischen Vermittlungen an.

Wird Ihnen von mehreren Maklern das gleiche Grundstück angeboten, müssen Sie sofort darauf hinweisen, damit Ihnen nicht unter Umständen mehrere Provisionsforderungen vorgelegt werden.

Bei erfolgreicher Vermittlung kann der Makler auch dann eine Provision verlangen, wenn die Vermittlung lediglich telefonisch erfolgt ist.

Schließen Sie immer einen schriftlichen Maklervertrag ab.

WIRTSCHAFT • RECHT • STEUERN

# KP&P

KPP Steuerberatungsgesellschaft mbH

Hoffmannallee 55  
47533 Kleve

Tel.: (02821) 72 04 0  
Fax: (02821) 72 04 44

[www.kpp.de](http://www.kpp.de)  
[info@kpp.de](mailto:info@kpp.de)

## 4. Wohnbaugrundstücke aus städtischem Eigentum

### 4.1 Unser Angebot

Sie suchen ein günstiges Baugrundstück, um Ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen? Sie haben es auf dem freien Grundstücksmarkt versucht, und haben dort nichts Passendes für sich gefunden? In diesem Fall können wir Ihnen möglicherweise weiter helfen.

Sowohl im Stadtgebiet selbst als auch in den angrenzenden Ortsteilen von Kleve können wir Ihnen Wohnbaugrundstücke aus dem Eigentum der Stadt Kleve zum Kauf anbieten. Und dies zu sehr attraktiven Konditionen. Das Angebot richtet sich vorrangig an junge

Familien mit Kindern, die bisher noch über kein Wohneigentum verfügen.

Doch auch sonstige Interessenten können sich im Fachbereich Finanzen und Liegenschaften – Abteilung Liegenschaften melden, wenn Sie sich für ein städtisches Grundstück interessieren.

### 4.2 Wo befinden sich diese Grundstücke und was kosten sie?

Die Grundstückspreise liegen zwischen 55 und 90 €/qm für solche Interessenten, die bis heute noch über kein Wohneigentum im In- oder Ausland verfügen oder in den letzten 5

Jahren verfügt haben. Hierbei ist im Kaufvertrag eine eidesstattliche Erklärung abzugeben. Ebenso ist ein Erwerb zu diesen Preisen durch solche Interessenten ausgeschlossen, die bereits in der Vergangenheit ein „günstiges“ Grundstück von der Stadt Kleve erworben haben. Daneben werden in begrenztem Umfang weitere Grundstücke zu Preisen zwischen 85 und 200 €/qm angeboten, die nicht diesen Kriterien unterliegen und somit für Jedermann zu erwerben sind.

Für alle Grundstücke gilt, dass sie von den Erwerbern umgehend, d.h. innerhalb von 2 Jahren, bebaut werden und diese

das errichtete Gebäude sodann selbst nutzen müssen. Für die „günstigen“ Grundstücke gilt zusätzlich eine mindestens 5 Jahre lange Selbstnutzungspflicht durch die Erwerber. Damit soll erreicht werden, dass Bauwillige möglichst schnell zum Zuge kommen können und Grundstücke nicht als Kapitalanlage „gehortet“ oder als kurzfristige Spekulationsobjekte genutzt werden.

Die Lage der Bauplätze, die Grundstückspreise und die Erschließungskosten können Sie auf einer Liste im Internet unter [www.kleve.de](http://www.kleve.de), Bauen und Wohnen – Wohnen / Immobilien – Städtische Baugrundstücke einsehen. Abhän-



Foto: Dirk Posdena



## 4. Wohnbaugrundstücke aus städtischem Eigentum



Foto: Dirk Posdena

gig von den Vorgaben der maßgebenden Bebauungspläne können Sie wählen zwischen Grundstücken für eine freistehende Bebauung und einer Bebauung für Doppelhaushälften.

Die Stadt Kleve fördert in bestimmten Baugebieten auf den von ihr angebotenen Grundstücken die Errichtung energiesparender Häuser. Nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes werden 10 % des Grundstückspreises (ohne Anliegerbeiträge) erstattet, wenn durch ein anerkanntes Zertifikat nachgewiesen wird, dass ein „Passivhaus“ errichtet wurde.

Die Angebote der Stadt gelten ausschließlich für private Erwerber. Immobilienmakler, Bauträger und Projektentwickler dürfen das Angebot nicht für gewerbliche Zwecke nutzen.

■ **Ein paar wichtige Hinweise:** Wir sind ständig bemüht, das Angebot an Wohnbaugrund-

stücken zu erweitern bzw. zu ergänzen und verkaufte Grundstücke durch neue Angebote zu ersetzen.

Schauen Sie ruhig immer mal wieder auf unserer Internetseite vorbei, vielleicht gibt es ja zwischenzeitlich das Grundstück, was für Sie passend erscheint.

Es gibt keine Bindung an Makler, Architekten, Finanzinstitute, Versicherungen oder Bauträger, so dass Sie bei der Umsetzung Ihres Bauvorhabens weitestgehend unabhängig sind.

Beratungsgespräche mit den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Abteilung Liegenschaften sind zur Vermeidung unnötiger Wartezeiten nur nach vorheriger Terminabstimmung möglich.

So ist gewährleistet, dass die Mitarbeiter/innen der Abteilung Liegenschaften die für ein Beratungsgespräch notwendige Zeit für Sie aufbringen können.



*Angenehm,  
Passivhaus*

Architektur  
Generalplanung  
Projektentwicklung  
Energieberatung  
Sanierung  
Passivhaus  
Schlüsselfertiges Bauen

**REPPCO**

Architektin Dipl.-Ing. Ch. Behrens

Mitglied der IG Passivhaus · REPPCO GmbH

Großer Markt 6 · 47533 Kleve · Fon 0 28 21/72 60 30 · [www.reppco.de](http://www.reppco.de)



**Helmut den Brok**

Ihr Immobilienpartner am Niederrhein

Haus- und Grundstücksmakler

47559 Kranenburg - Nütterden

Georgsweg 6 · Tel.: 02821 24576 · Mobil: 0172 2174713

Fax: 02821 13528

E-Mail: [Info@hdb-Immobilien.de](mailto:Info@hdb-Immobilien.de) · [www.hdb-Immobilien.de](http://www.hdb-Immobilien.de)



**Vermittlung von:**

- Baugrundstücke
- Mietobjekte
- Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Landwirtschaftliche Objekte

### 5.1 Der erste Schritt – Die Bauberatung

Um zu klären, ob Ihr geplantes Bauvorhaben in der von Ihnen angedachten Form zulässig ist, empfehlen wir Ihnen, zu einem ganz frühen Zeitpunkt, möglichst bevor Sie schon viel Zeit und Kosten in die Umsetzung Ihres Traums von den eigenen vier Wänden gesteckt haben, den Kontakt zu uns zu suchen. Wir, das sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Bauordnung des Fachbereichs Planen und Bauen, die jederzeit ein offenes Ohr für Ihre Fragen haben und Ihnen mit Rat und Tat zur Seite stehen werden.

Um dieses Erstgespräch so effektiv wie möglich zu gestalten, sollten Sie als Bauherrin oder Bauherr möglichst alles an Unterlagen, Plänen und Zeichnungen mitbringen, was zu diesem frühen Zeitpunkt Ihrer Planungen bereits vorhanden ist. Auch Fotos von Referenzobjekten können mitunter hilfreich sein. Wichtig sind ein Auszug aus der Flurkarte, ein Lageplan oder Zeichnungen über vorhandene und evtl. geplante Gebäude. Sofern Sie bereits einen Architekten beauftragt haben, kann dieser selbstverständlich an dem Beratungsgespräch teilnehmen.

Ziel dieses ersten Gesprächs zwischen Ihnen und uns ist, neben dem persönlichen Kennenlernen, die Klärung der Frage, ob das von Ihnen geplante Vorhaben überhaupt genehmigungsbedürftig ist, nach welchem bauaufsichtlichen Verfahren es gegebenenfalls beantragt werden kann und ob die Beantragung Aussicht auf Erfolg hat. Selbstverständlich können wir Ihnen zu diesem frühen Zeitpunkt keine rechtsverbindlichen Zusagen

geben, es kann sich lediglich um eine erste unverbindliche Einschätzung Ihres Bauvorhabens handeln. Sofern Sie rechtsverbindliche Auskünfte oder sogar Genehmigungen benötigen, so ist dies nur gebührenpflichtig und in schriftlicher Form möglich. Auskünfte und Beratungen sind generell kostenfrei und sind somit Teil der Serviceorientierung der Verwaltung der Stadt Kleve.

### 5.2 Die Baugenehmigung

Für alle baulichen Vorhaben, und darunter versteht man die Errichtung, die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung oder den Abbruch einer baulichen Anlage, gilt grundsätzlich erst einmal die Genehmigungspflicht. Es bedarf also einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigung), soweit nicht Ausnahmen greifen (Anzeigeverfahren). Die Baugenehmigung ist schriftlich zu erteilen, wenn die beantragte Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Sie gilt auch für die Rechtsnachfolger des Bauherren bzw. der Bauherrin.

Das Baugenehmigungsverfahren ist keine Schikane des Staates gegen Sie als zukünftigen Bauherren bzw. Bauherrin sondern im Gegenteil dient es der Sicherheit der späteren Nutzer, der Nachbarn, Passanten und Besucher. Es gibt Ihnen Rechts- und Investitionssicherheit. Ziel ist nicht die Durchsetzung abstrakter staatlicher Vorschriften um ihrer selbst Willen mit dem einzigen Ziel, Kosten zu erhöhen, sondern die unparteiische Abklärung unterschiedlicher Rechte, Bedürfnisse und Sicherheitsanforderungen zum Wohle eines geregelten Miteinanders.

Mit der Baugenehmigung werden Ihnen eine Reihe von Rechten und Pflichten auferlegt. Auch wenn Sie im Baustress mit vielen anderen Dingen beschäftigt sein sollten, lesen Sie bitte die Baugenehmigung mit ihren zahlreichen Nebenbestimmungen und Hinweisen genau durch. Durch die Nebenbestimmungen und Auflagen sind oftmals geringfügige Korrekturen vorgenommen worden, oder es ist festgelegt worden, dass vor Baubeginn noch etwas zu erledigen ist.

Als Bauherr sind Sie für die Einhaltung der Nebenbestimmungen verantwortlich. Die Hinweise in der Baugenehmigung enthalten Hilfestellungen, die in der Bauphase zu beachten sind.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Ausführung der Baumaßnahme begonnen oder wenn die Ausführung für länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag mehrmals um jeweils ein Jahr verlängert werden. Dieser Antrag ist vor Ablauf der Dreijahresfrist zu stellen.

■ **Ein paar wichtige Hinweise:** Die Baugenehmigung bezieht sich nur auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Verstöße gegen das Privatrecht, z. B. ob das Vorhaben auch privatrechtlich durchführbar ist, werden in diesem Verfahren grundsätzlich nicht geprüft. Bestehende private Rechte Dritter, z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Ihrem Baugrundstück, die dem Bauvorhaben entgegen stehen könnten, bleiben unberührt. Der Inhaber dieser Rechte ist nicht verpflichtet, die Verletzung seiner Rechte durch die Bau-

ausführung zu dulden, nur weil Sie „Grünes Licht“ von der Stadt Kleve erhalten haben.

### 5.3 Der Bauantrag

Sie erhalten die Formulare und Vordrucke für Ihren Bauantrag im Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Bauordnung, oder Sie laden sich die Unterlagen unter [www.kleve.de](http://www.kleve.de), Bauen und Wohnen – Wohnen / Immobilien – Formularcenter einfach und bequem aus dem Internet auf Ihren Computer. Der Bauantrag ist direkt bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Bauordnung, schriftlich einzureichen. Für einen Bauantrag sind teilweise umfangreiche Unterlagen (Bauvorlagen) zur Beurteilung der Baumaßnahme erforderlich. Vollständige Bauvorlagen sind eine wesentliche Voraussetzung für ein reibungsloses und kurzes Baugenehmigungsverfahren. Bitte beachten Sie, dass der Bauantrag formgebunden ist und in ausreichender Anzahl (mindestens 2 eventuell 3 Exemplare) bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist. Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser müssen den Bauantrag, der Entwurfsverfasser oder die Entwurfsverfasserin zudem die Bauvorlagen unterschreiben. Mindestens erforderlich sind:

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Kreis Kleve, Fachbereich Technik, Abteilung Kataster und Vermessung)
- ggf. beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/ Flurkarte (erhältlich beim



## 5. Der Bauantrag

Kreis Kleve, Fachbereich Technik, Abteilung Kataster und Vermessung)

- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung
- Berechnung der bebauten Fläche, der Geschossfläche, der Grundflächenzahl, der Rohbau- und Gesamtbaukosten und des umbauten Raums
- Nachweis der PKW-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltung mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung
- statistischer Erhebungsbogen

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Antrag bearbeiten, müssen anhand der von Ihnen vorgelegten Unterlagen alle für die Prüfung Ihrer Baumaßnahme wichtigen Fragestellungen beurteilen können.

Der Umfang der notwendigen Prüfung, und damit der erforderlichen Bauvorlagen, ist abhängig von dem beantragten Projekt. Wenn die eingereichten Bauvorlagen wesentliche Mängel aufweisen, soll die Bauaufsichtsbehörde nach dem Willen des Gesetzgebers die Behandlung des Bauantrags ablehnen. Der damit verbundene Zeitverlust ist ärgerlich, deshalb sollten Sie immer vollständige Unterlagen einreichen.

### 5.4 Der Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur der Bauaufsichtsbehörde in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Nach Registrierung und Vorprüfung wird eine Eingangsbestätigung ausgestellt, in der Sie auch den Namen und die Telefonnummer sowie die E-Mail-Adresse des für Sie zuständigen Sach-

bearbeiters finden. Der zuständige Sachbearbeiter überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit, Prüffähigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht (Vorprüfung). Gleichzeitig wird die Verfahrensart festgelegt. Man unterscheidet zwischen einem normalen Genehmigungsverfahren (§ 63 BauO NRW), dem vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW) und der Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW). Anschließend stellt der Sachbearbeiter fest, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten anderer Stellen eingeholt werden müssen. Nach der Vorprüfung werden, falls erforderlich, zusätzliche Unterlagen, Mehrausfertigungen für das Beteiligungsverfahren oder weitere erforderliche Angaben seitens der Baugenehmigungsbehörde bei Ihnen angefordert.

Bitte reichen Sie deshalb in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterla-

gen ein. Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrags ab. Leider wird die überwiegende Zahl aller Bauanträge unvollständig eingereicht. Nur eine qualifizierte Entwurfsverfasserin oder ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen.

Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft.

Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und sonstigen Stellen um Stellungnahme gebeten. Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nichts entgegensteht, wird Ihnen die Baugenehmigung erteilt.

Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen und Hinweisen.

Die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurück gegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Bestandteil der Baugenehmigung.



### 5.5 Der Entwurfsverfasser beim Bauantrag

Oft wird bei Bauherren und Bauherrinnen die Auffassung vertreten, sie könnten nur individuell und preiswert bauen, wenn sie möglich viel in die eigene Hand nehmen. Bei der Fülle an rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und gestalterischen Fragen ist aber die Gefahr groß, den Überblick zu verlieren. Durch Fehleinschätzungen und spätere Änderungen können die Baukosten erheblich steigen. Sie sollten daher auf die frühzeitige Einschaltung einer Architektin oder eines Architekten nicht verzichten. Zur Erstellung Ihres Bauantrags benötigen Sie ohnehin fachliche Kompetenz in der Person eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers. Die Erfordernis der Bauvorlageberechtigung besteht immer bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden. Nicht erforderlich ist sie für die Nutzungsänderung oder den Abbruch von Gebäuden. Die Frage der Bauvorlageberechtigung stellt sich auch nicht, wenn die Bauaufsichtsbehörde bei der Errichtung „technisch einfacher“ Gebäude wie z. B. Gartenhäuser, Carports oder Garagen darauf verzichtet, dass der Bauherr einen Architekten beauftragt. Selbstverständlich müssen aber auch in diesem Fall die Bauvorlagen den Mindestanforderungen entsprechen.

Bauvorlageberechtigt sind Architekten und mit entsprechender Bescheinigung Innenarchitekten und Bauingenieure. Die uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung für Innenarchitekten und Bauingenieure wird durch die entsprechende Architektenkammer bzw. Ingenieurkammer-Bau bescheinigt. Auf jeden Fall soll-

ten Sie sich die Bauvorlageberechtigung sowie den Abschluss einer Haftpflichtversicherung von dem in Aussicht genommenen Entwurfsverfasser nachweisen lassen.

### 5.6 Das genehmigungsfreie Vorhaben

Der § 65 der BauO NRW legt fest, welche baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen. In den Absätzen 1 bis 3 sind diese Anlagen abschließend aufgeführt. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Die Entscheidung über die Genehmigungsfreiheit trifft nämlich nicht der Bauherr im eigenen Ermessen sondern die Bauaufsichtsbehörde.

Zu beachten ist aber, dass trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder z. B. der Gestaltungssatzungen. Hier müssen Sie sich in eigener Verantwortung mit den einschlägigen Bestimmungen vertraut machen und diese beim Bau natürlich auch beachten. Gleiches gilt für den § 66 BauO NRW, der die sonstigen genehmigungsfreien Anlagen festlegt.

■ **Ein paar wichtige Hinweise:** Wenn Sie mit dem Bau Ihres genehmigungsfreien Vorhabens nicht unmittelbar beginnen, Achtung, Rechtsvorschrif-

ten können sich ändern, und die Auskünfte, die Sie vor einem Jahr eingeholt haben bezüglich Ihres Vorhabens, können mittlerweile nicht mehr aktuell sein. Doch Sie sind nach wie vor verantwortlich für die korrekte Umsetzung Ihres Bauvorhabens. Deshalb gilt hier, lieber einmal zu viel fragen als hinterher den Fehler eingestehen zu müssen.

In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes.

Der Landesgesetzgeber hat aber auch zum Teil die Genehmigungsfreiheit eingeschränkt, wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an einen Architekten oder an die Bauaufsichtsbehörde zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

### 5.7 Die Bauvoranfrage / Der Bauvorbescheid

Nicht immer lässt sich zweifelsfrei klären, ob ein bestimmtes Grundstück überhaupt bzw. nach den Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden kann. Diese Frage spielt oft schon beim Kauf eines Grundstücks eine wichtige Rolle. Bei derartigen Zweifeln hilft eine Bauvoranfrage, also ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids. Die Bauvoranfrage kann auch vor dem Kauf eines Baugrundstücks gestellt werden. Dabei werden einzelne Fragen zu einem Bauvorhaben einer Vorprüfung unterzogen. Der schriftlichen Anfrage sind die Bauvorlagen beizu-

fügen, die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind. Ist z. B. die Bebaubarkeit eines Grundstücks mit einem Wohnhaus zu prüfen, wäre der Anfrage ein Auszug aus der Liegenschaftskarte beizufügen, in dem das Wohnhaus an der geplanten Stelle eingetragen ist. Der Lageplan muss alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Angaben enthalten, insbesondere die Lage zur Nordrichtung, die Bezeichnung des Baugrundstücks, seine rechtmäßigen Grenzen, seine Umringmaße und seinen Flächeninhalt, seine Höhe über NN, vorhandene bauliche Anlagen sowie die geplanten baulichen Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der Grenzabstände und der PKW-Stellplätze sofern erforderlich. Bei den zeichnerischen Darstellungen müssen einheitlich vorgeschriebene Zeichen verwendet werden, die in der Anlage zur Bauprüfverordnung aufgeführt sind. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind dem Lageplan prüffähige Berechnungen zur Grund- und Geschossflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse beizufügen. Im unbepflanzten Innenbereich sowie im Außenbereich ist neben dem Lageplan noch ein beglaubigter 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 Metern darstellt. Ferner ist ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 einzureichen. Sämtliche Kartengrundlagen erhalten Sie beim Kreis Kleve, Fachbereich Technik, Abteilung Kataster und Vermessung. Die Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein. Dies



# Elektro VOSS GmbH

- Photovoltaikanlagen
- Elektromontagen
- Lichttechnik
- Netzwerktechnik
- TV / HIFI / Video
- Kundendienst



Peter-Eich-Straße 9 · 47551 Bedburg-Hau  
 Tel.: 0 28 21 / 64 43 · Fax: 0 28 21 / 6 96 84  
 E-Mail: [Elektro.Voss-GmbH@t-online.de](mailto:Elektro.Voss-GmbH@t-online.de)

<http://www.elektrovossgmbh.de>

# PAESENS

**Heizung · Sanitär · Solar · Klima  
 Umwelttechnik · Wärmepumpen  
 Festbrennstoffkessel**

Ginsterweg 12 · 47551 Bedburg-Hau · Tel. 02821 47418  
 Fax 02821 668090 · E-Mail [Paessensgmbh@t-online.de](mailto:Paessensgmbh@t-online.de)



# Willi Haps

## Bauunternehmung GmbH

Beton · Stahlbeton · Maurerarbeiten

E-Mail: [info@bauunternehmung-haps.de](mailto:info@bauunternehmung-haps.de)  
[www.bauunternehmung-haps.de](http://www.bauunternehmung-haps.de)

**47506 Neukirchen-Vluyn**  
 Hochstraße 64  
 Telefon: 02845 298436  
 Telefax: 02845 298437

**47546 Kalkar**  
 Bovenholt 7  
 Telefon: 02824 2725  
 Telefax: 02824 2944

## Parkett ist Natur!



**Einfach gute Fußböden  
 Parkett- & Tischlermeister**

**Parkett · Linoleum  
 Textil- & Kunststoffböden**

**Bauschreinerei  
 Möbelschreinerei**

**Innenausbau  
 Fenster · Türen**

# ROZYN

Klever Straße 54  
 47559 Kranenburg  
 Telefon 02826 92283  
 Telefax 02826 92285

[www.rozyn.de](http://www.rozyn.de)



**Holz ist Natur!**



**Ihre Stadt. Ihr Leben.  
 Ihre Seite.**

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

Konzerte, Ausstellungen **Alle** Sportveranstaltungen, Restaurants, Biergärten, Bringdienste **Infos** Sportstudios, Kartbahnen, Schwimmbäder **über** Saunen, Vereine, Hotels, Campingplätze, Ferienwohnungen, Theater **Ihre** Stadtpläne, Routenplaner **Stadt** Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

## SWENNE BEDACHUNGS-GMBH



- ★ Bedachungen
- ★ Bauklempnerei
- ★ Fassadenbau
- ★ Trapezblechverarbeitung
- ★ Solar



### R. Swenne

Dachdeckermeister  
Riswicker Straße 33  
47533 Kleve

Telefon: 02821 91494  
Telefax: 02821 93625  
E-Mail: [swenne-kleve@t-online.de](mailto:swenne-kleve@t-online.de)  
[www.bedachungen-swenne.de](http://www.bedachungen-swenne.de)

Elektromontagen · Nachrichtentechnik

PLANUNG · AUSFÜHRUNG · SERVICE



IHR  
ELEKTRO-  
PARTNER!

Elektrogeräte – Elektroinstallation

Photovoltaik

# VERFERS

## Elektromontagen GmbH

Klompstraße 42-44 · 47551 Bedburg-Hau  
Tel. 0 28 21/8 98 50 · Fax 0 28 21/89 85 99  
[www.verfers.de](http://www.verfers.de)

## Kompetente Fachfirmen zum Thema Bauen und Sanieren



# Franz Jacobs Ulrich Nienhuys

HYGIENIK- UND WÄRMETECHNIK GMBH

SANITÄRE INSTALLATION – HEIZUNG – LÜFTUNG – KLIMA – SOLAR –  
SCHWIMMBAD – WÄRMEPUMPEN – BHKW (BLOCKHEIZKRAFTWERK)

[www.jacobsnienhuys.de](http://www.jacobsnienhuys.de)  
[info@jacobsnienhuys.de](mailto:info@jacobsnienhuys.de)  
Telefon 02821 6812  
Telefax 02821 69081

**Jacobs/Nienhuys**  
Hygiene- und Wärmetechnik GmbH  
Alte Bahn 86  
47551 Bedburg-Hau



Im Hammereisen 12 • 47559 Kranenburg • Tel 02826 - 91453 • Fax 914555

[www.siebers-tiefbau.de](http://www.siebers-tiefbau.de)



**Recycling**

**Tief- & Straßenbau**

**Transport und Entsorgung**

**Pflasterarbeiten**

**Sand- und Kieslieferung**

**Kleinkläranlagen**

**Landschaftspflege**

**Abbruch und Rückbau**

**Baumrodungen**

**Entwässerungs- und Kanalbau**



**hier sind Sie richtig.....**

Es stehen Aufgaben an im Tiefbau, Kanalbau oder im Straßenbau? - kein Problem. Wir heben Baugruben in allen Größen aus. Wobei Vermessung und Nivelierung durch ein modernes lasergesteuertes Messgerät erfolgen. Ferner sorgen wir für die Beseitigung der ausgehobenen Erdmassen. Auch die, zur weiteren Bearbeitung, nötigen Rohstoffe transportieren wir für Sie zu Ihrer Baustelle und führen dort den Baugrubenaushub, Einbau von Sauberkeitsschichten aus Splitt oder Mineralgemisch, Aushub von Fundamenten und Gastankgruben, Verfüllung von Arbeitsräumen / Geländeplanierung etc. durch.

Für qualifizierten Kanal- und Tiefbau sowie komplette Baulanderschließungen und schlüsselfertige Stadtentwässerung bieten wir angepasste Verfahren und Geräte auf dem neusten Stand der Technik, die auch bei problematischen Bodenverhältnissen, Effizienz und zuverlässige Qualität gewährleisten.

Auch im Kanalsanierungsbereich sowie deren Instandsetzung sind wir stark. Rohrbrüche, defekte Verbindungen sowie Absackungen umfassen unser tägliches Aufgabenfeld. Schnelle Präsenz, gründliche Vorbereitung sowie natürlich hochqualitative Ausführung sind unsere höchste Priorität.

Unsere erfahrenen Teams sind ausgestattet mit modernen Großgeräten und Verbausystemen sowie auch kleinen Baumaschinen und Geräten - auch wenn es mal eng wird. Wir verarbeiten moderne Bauteile aus organischen Werkstoffen PVC / PE-HD / GFK sowie auch anorganischen Werkstoffen Beton / Steinzeug.

Neben dem Neubau der herkömmlichen Straßenbefestigung in bituminöser Bauweise bieten wir auch das komplette Programm der Oberflächengestaltung in den verschiedensten Pflastervarianten, u. a. mit Natursteinpflaster, an.

gilt nur dann nicht, wenn mit der Bauvoranfrage lediglich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks planungsrechtlich geprüft werden soll.

Der Inhalt des Bauvorbescheids bindet die Baugenehmigungsbehörde in einem späteren Baugenehmigungsverfahren für zwei Jahre, das heißt, sie kann dann nicht mehr ein Bauvorhaben aus Gründen ablehnen, die schon im Vorbescheidsverfahren zu prüfen waren. Die Bindung an einen Vorbescheid erlischt jedoch, wenn der Bauantrag wesentlich von der Bauvoranfrage abweicht. Der Bauvorbescheid ist grundsätzlich zwei Jahre gültig. Er kann auf Antrag mehrmals um jeweils ein Jahr verlängert werden. Anders als die Teilbaugenehmigung berechtigt der Bauvorbescheid nicht zu einem Baubeginn.

Die Bearbeitung eines Antrags auf Vorbescheid ist gebührenpflichtig. Die Verwaltungsgebühr ist abhängig von den Rohbau- bzw. Herstellungskosten des Objektes. Bei einem später entsprechend eingereichten Bauantrag wird die Vorbescheidgebühr zur Hälfte angerechnet.

### 5.8 Die Teilbaugenehmigung

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Bei größeren Projekten und zur schnelleren Umsetzung eines Bauvorhabens kann der Beginn der Bauarbeiten, sofern ein Bauantrag schon gestellt worden ist, für die Baugrube oder Erdarbeiten und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf Antrag zugelassen werden (§ 76 BauO NRW). Vorausset-

zung ist, dass nach dem Stand der Prüfung gegen eine Teilausführung keine Bedenken bestehen. Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten, bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben, vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen, um so Zeit und Kosten zu sparen.

### 5.9 Der Baubeginn und die Bauausführung

Vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung der Gemeinde hinsichtlich der gesicherten Erschließung sowie der Nichtbeantragung der vorläufigen Untersagung im Freistellungsverfahren darf mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen werden. Sie darf außerdem nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist, bzw. muss bei Anzeigepflicht dem Entwurf entsprechen. Die Baugenehmigung und die Bauunterlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorliegen. Beim Anzeigeverfahren muss der Entwurf an der Baustelle vorgelegt werden können.

### 5.10 Die Statiküberprüfung

Jede bauliche Anlage muss im Ganzen, in ihren einzelnen Teilen und für sich allein stand sicher und dem Zweck entsprechend dauerhaft sein. Ob eine Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde erforderlich ist, hängt von der Art des Genehmigungsverfahrens ab.

### 5.11 Das gemeindliche Einvernehmen

Bei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungs-

plans sowie bei Bauvorhaben im unbepflanzten Innenbereich und im Außenbereich ist eine Genehmigung nicht ohne das „gemeindliche Einvernehmen“ möglich.

### 5.12 Die Fachbehörden

Die Bauaufsichtsbehörde muss im Baugenehmigungsverfahren bei einer Reihe von Bauvorhaben andere Dienststellen hören, deren Fachbelange berührt werden.

### 5.13 Die Baugenehmigungsgebühren

Sowohl für eine Baugenehmigung oder auch eine Teilbaugenehmigung, als auch für die weitere Überwachung der Baumaßnahme, die erforderliche Prüfung, Zuschläge für die Fachbehörden und Auslagen erhebt eine Kommune Baugenehmigungsgebühren. Diese errechnen sich in Nordrhein-Westfalen nach landeseinheitlichen festgelegten Richtwerten Landesgebührengesetz in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung. Auch die Rücknahme oder die Ablehnung eines Bauantrages sind gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich bei Neubauvorhaben grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, vorgibt. Bei Änderungen von Gebäuden werden die Gebühren auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt.

### 5.14 Die Bauüberwachung und die Bauabnahme

Die Stadt Kleve überwacht, soweit erforderlich, die Durchführung von Bauvorhaben. Die

Bauaufsichtsbehörde kann in der Baugenehmigung, der Teilbaugenehmigung, aber auch noch während der Durchführung der Baumaßnahme die Abnahme bestimmter Bauteile oder Bauarbeiten, der baulichen Anlage nach Vollendung der tragenden Teile, der Schornsteine, der Brandwände und der Dachkonstruktion (Rohbauabnahme) und der baulichen Anlagen nach der Fertigstellung (Schlussabnahme) anordnen. Der Bauherr hat in diesen Fällen rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahmen gegeben sind.

### 5.15 Verstöße gegen das Baurecht – Ordnungswidrigkeiten

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. In jedem Fall wird aber ein nachträgliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerks.

Nicht nur der „Schwarzbau“ an sich, also Bauen ohne Genehmigung, sondern auch Abweichungen von dem genehmigten Bauvorhaben stellen einen Baurechtsverstoß dar. Die Behörde kann deshalb die Einstellung rechtswidriger oder die Ausführung erforderlicher Arbeiten verlangen, die Verwendung bestimmter Bauprodukte untersagen, die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen anordnen oder die Benutzung von baulichen Anlagen untersagen, insbesondere Wohnungen für unbewohnbar erklären.



## 5. Der Bauantrag

Widersprechen bauliche Anlagen dem öffentlichen Baurecht, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind.

Aber nicht in jedem Fall besteht ein Rechtsanspruch (z. B. bei Nachbarbeschwerden) auf behördliches Einschreiten. Insbesondere ist im Einzelfall die Schwere der nachbarlichen Beeinträchtigungen oder der Sicherheitsbedenken objektiv zu würdigen und nach dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit zu entscheiden.

Zur Durchsetzung der Anordnungen können auch Zwangsmittel (z. B. Zwangsgeld) angewendet werden. Gegebenenfalls kann die Rechtmäßigkeit baulicher Anlagen auch im Wege der Ersatzvornahme wiederhergestellt werden.

Ersatzvornahme heißt, dass die Bauaufsichtsbehörde die zu treffenden Maßnahmen anstelle des Bauherrn an einen Unternehmer in Auftrag gibt. Der pflichtige Bauherr trägt die Kosten.

Unabhängig von diesen Maßnahmen zur Beseitigung der Baurechtsverstöße können Ord-



Foto: Dirk Posdena

nungswidrigkeitsverfahren gegen den Bauherrn oder den Entwurfsverfasser eingeleitet werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 Euro geahndet werden.

Dessen ungeachtet ist die Stadt Kleve aber stets bemüht, auch bei Abweichungen vom öf-

fentlichen Baurecht gemeinsam mit der Baugenehmigungsbehörde, dem potentiell betroffenen Nachbarn und dem Bauherrn zu Problemlösungen zu kommen. Drastische Ordnungsverfügungen sollten daher grundsätzlich die Ausnahme bleiben, sind mitunter aber erforderlich.

### 5.16 Und wenn Sie noch Fragen haben ...

Dann besuchen Sie uns einfach im Rathaus (Fachbereich Planen und Bauen).

Die Mitarbeiter/innen der Abteilung Bauordnung stehen Ihnen gerne für Rückfragen zur Verfügung.



- Schaufensterscheiben
- Tischplatten
- Glastische
- Glastüren
- Glasduschen nach Maß
- Spiegel nach Maß
- Glasdächer
- Reparaturverglasungen aller Art

Glas Neumann GmbH  
Bedburger Weide 55  
47551 Bedburg-Hau/Hasselt

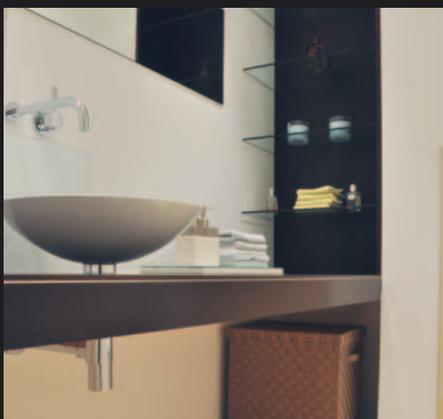
Telefon: 02821 22013  
Telefax: 02821 24497

E-Mail: [info@glas-neumann.com](mailto:info@glas-neumann.com)  
[www.glas-und-farbe.de](http://www.glas-und-farbe.de)

GLAS ...  
  
NEUMANN  
■■■ GMBH



**Tischlerei**  
**Möbelfertigung**  
**Objekteinrichtung**  
**Innenausbau**



[www.artline-hd.de](http://www.artline-hd.de)  
[info@artline-hd.de](mailto:info@artline-hd.de)

ART | Bahnhofstraße 5 | 47533 Kleve | Telefon 02821 18983 | Telefax 02821 14332

Wir sind  
gerne  
für Sie da  
und beraten  
Sie aus-  
führlich  
und  
kompetent

**weru**

Fenster und Türen fürs Leben

**NEU**

sparsam

sicher

stabil



Das Hochleistungsfenster  
der Zukunft! Weru-Thermico

weniger **Heizkosten**  
mehr **Sicherheit**  
mehr **Tageslicht**

**SCHWERS**

**Fenster- und  
Türenstudio**

Gocher Landstraße 135  
47551 Bedburg-Hau  
Telefon: 02821 29939  
Telefax: 02821 895422  
[dieter-schwers@online.de](mailto:dieter-schwers@online.de)

Ein starkes Produkt braucht  
starke Partner.

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

mediaprint  
WEKA info verlag gmbh



## Alles unter einem Dach

Das Unternehmen Jansen Bedachungen wurde vor über 50 Jahren gegründet. Mittlerweile führt in der dritten Generation Eric Jansen das Unternehmen und beschäftigt heute eine 70-köpfige Mannschaft. Das Team bildet sich stetig fort und verfügt über modernste Geräte und Techniken. 3.200 qm bieten genügend Raum für das Arbeiten, Beraten und Ausstellen. Im Laufe der Jahre expandierte Jansen Bedachungen in solch einem Maße, dass Zweigstellen in Nijmegen und Erfurt entstanden.

Zu den Kunden gehören Privatleute, öffentliche Einrichtungen wie Banken, Schulen, Verwaltungen, Kliniken oder Kirchen sowie Unternehmen im In- und Ausland, die vor allem den ausgeprägten Kundenservice, die Planung und Beratung vor Ort schätzen. Das Unternehmen ist spezialisiert auf die Bereiche Bedachungen, Dachbeschichtungen, Fassaden, Bauklempnerei, Dachausbau, Dachbegrünungen und Blitzschutzanlagen.

**Bedachungen** sind natürlich die Kernstücke jedes Bedachungsunternehmens. Ob geneigtes Dach, Flachdach, Schieferdach oder Dachbegrünung: Jansen Bedachungen arbeitet effizient und zuverlässig mit allen gängigen Materialien.

Zur **Bauklempnerei** zählen die Arbeiten mit Metallen. Bei nahezu jedem Dach kommen Metalle wie Kupfer, Aluminium, Edelstahl, Blei oder Titanzink zum Einsatz. Die typischen Anwendungen findet man durch Dachrinnen, Fallrohre, An- und Abschlüsse. Im Schnitt verarbeitet Jansen

Bedachungen ca. 5.000 bis 10.000 qm Blechwerkstoffe in der Bauklempnerei.

**Fassadengestaltung** ist nicht nur Geschmackssache, sondern in der Konsequenz vor allem Qualitätsarbeit. Funktion, Dämmung, Stabilität, Statik, und nicht zuletzt Optik, das sind alles Faktoren, die nur durch entsprechende Präzision und Fachkompetenz zu erreichen sind.

Durch einen **Dachausbau** entsteht zusätzlicher Wohnraum. Ein Wohnraum über den Dächern der Stadt ist immer etwas Besonderes. Dachfenster machen diesen Raum schnell hell und freundlich und vielleicht zum schönsten Raum des ganzen Hauses.

Die **Dachbeschichtung** ist eine kostengünstige Alternative zur Komplett-sanierung. Das Ergebnis dieser Dachbeschichtung verblüfft selbst Fachleute, weil die neuentstandene Optik der einer Neueindeckung fast gleicht. Die Kostenersparnis einer Dachbeschichtung im Vergleich zu einer Komplett-sanierung liegt bei ca. 30 Euro pro qm.

Ein **Thermodach** dämmt effektiv. Wenn die Heizkosten Ihres Hauses Ihnen zur Zeit noch immens hoch erscheinen, können Sie diese in Zukunft durch ein Thermodach bis zu 40 % senken. Durch ein Thermodach leisten Sie einen Beitrag zur Umwelt – der Energieverbrauch und Co<sub>2</sub> Ausstoß wird gesenkt – in der heutigen Zeit des Treibhauseffektes eine wichtige Tat. Jansen Bedachungen ist für die Sanierung mit Thermodach®-Aufdämm-elementen ein lizenzierter Fachbetrieb.

## 6. Das öffentliche Baurecht

### 6.1 Die drei grundsätzlichen Bereiche

Bei der Lektüre der vorangegangenen Kapitel werden Sie oftmals auf rechtliche Begriffe gestoßen sein, die Ihnen vielleicht noch nicht so geläufig sind. Klar geworden ist, dass Sie es als Bauherr oder Bauherrin mit einer Vielzahl von Gesetzen und Vorschriften zu tun bekommen. Im Folgenden wollen wir Ihnen einen Überblick geben über die wesentlichen Bereiche des Baurechts.

Das öffentliche Baurecht umfasst die Gesamtheit der Rechtsvorschriften, die die bauliche Nutzung des Bodens regeln und unterscheidet drei grundsätzliche Bereiche. Dies sind das bundesrechtliche Bauplanungsrecht, das landesrechtliche Bauordnungsrecht sowie das sogenannte Baunebenrecht. Das Bauplanungsrecht, welches durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt wird, gilt im ganzen Bundesgebiet und beschäftigt sich mit dem Einfügen des Bauvorhabens in die Umgebung.

Diese Bundesgesetze werden durch Bebauungspläne, die der Rat einer Kommune als Satzung beschließt, als Ortsrecht umgesetzt. Vereinfacht ausgedrückt beschäftigen sich beide Gesetze, und somit letztendlich auch der Bebauungsplan, mit der Frage, wo und was in einer Stadt gebaut werden kann.

Das Bauordnungsrecht, welches in Nordrhein-Westfalen durch die Landesbauordnung NW manifestiert ist, konzentriert sich auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem jeweiligen Grundstück und regelt, wie im Einzelnen gebaut werden darf.

Das Baunebenrecht umfasst die Rechtsbereiche, die mit ihren Vorschriften auch das Bauen betreffen. Hierzu zählen u.a. das Denkmalschutzrecht, das Straßenbaurecht, das Wasserrecht, das Landschaftsrecht, das Immissionschutzrecht, das Abfallrecht oder auch örtliche Gestaltungsvorschriften, wie sie die Stadt Kleve in Form von Gestaltungssatzungen per Ratsbeschluss in Kraft gesetzt hat. Diese werden zu einem späteren Zeitpunkt noch gesondert zu betrachten sein.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

### 6.2 Das Bauplanungsrecht

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Kommunen abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet zu sorgen. Die Planungshoheit üben die Städte mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus. Selbstständig betreibt auch die Stadt Kleve Bauleitplanung und sorgt somit für die geforderte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Stadtgebiet. Weitere wichtige Ziele der Bauleitplanung sind eine sozialgerechte Bodennutzung sowie die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Sie umfasst den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen

Bauleitplan (§1 BauGB). Der Stadtrat ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne. Das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne wird im Baugesetzbuch (BauGB) genau geregelt. So sieht ein Aufstellungsverfahren, aber auch ein Änderungsverfahren für Bauleitpläne eine Bürgerbeteiligung vor, was Ihnen die Möglichkeit bietet, sich an der baulichen Entwicklung Kleves aktiv zu beteiligen.

### 6.3 Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Stadtgebiet und ordnet, wie der Name

schon sagt, den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen (z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Grünflächen, Landwirtschaft und Gemeinbedarf).

Der Flächennutzungsplan (FNP) muss sich an den übergeordneten Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf inhaltlich anpassen. Der FNP ist lediglich behördenverbindlich und stellt nur eine grobe Übersicht dar. Man kann den Flächennutzungsplan also als ein die Kommune bindendes „planerisches Entwicklungsprogramm“ bezeichnen, das aber selbst noch keine Außenwirkung entfaltet. Somit entsteht aus dem FNP auch keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung. Der Flä-

### WILL DR. KETELAER DR. VEIGEL VEIGEL

RECHTSANWÄLTE – FACHANWÄLTE

in Bürogemeinschaft mit Rechtsanwalt JORIS ERNST

<b>Ihre kompetenten Ansprechpartner</b> im Zivil- und Straf-	recht, insbesondere auch bei allen rechtlichen Fragen	und Problemen <b>rund um die Immobilie</b>
--	---	--

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Peter Will</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Familien- und Erbrecht</li> <li>• Handels- und Gesellschaftsrecht</li> <li>• Arzthaftungsrecht</li> </ul> |
| <b>Dr. Reinhard Ketelaer</b> | Fachanwalt für <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bau- und Architektenrecht</b></li> <li>• Versicherungsrecht</li> </ul>                  |
| <b>Dr. Bernd Veigel</b>      | Fachanwalt für <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsrecht</li> <li>• <b>Miet- und Wohnungseigentumsrecht</b></li> </ul>                 |
| <b>Brigitte Veigel</b>       | Fachanwältin für <ul style="list-style-type: none"> <li>• Familienrecht</li> <li>• Verkehrsrecht</li> </ul>  |
| <b>Joris Ernst</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strafrecht</li> <li>• <b>Bau- und Architektenrecht</b></li> <li>• Versicherungsrecht</li> </ul>           |

47533 Kleve Waldstraße 4	Tel.: 02821/23368 Fax: 02821/12787	<a href="http://www.wkvv.de">www.wkvv.de</a> <a href="mailto:rawill@t-online.de">rawill@t-online.de</a>
-----------------------------	---------------------------------------	--



## 6. Das öffentliche Baurecht

chennutzungsplan bietet keine Grundlage für ein gesichertes Baurecht eines einzelnen Bauherrn. Auch wenn Ihr Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, können Sie daraus nicht unmittelbar einen Rechtsanspruch auf eine Bebauung des Grundstückes herleiten.

### 6.4 Der Flächennutzungsplan der Stadt Kleve

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kleve stammt aus dem Jahr 1976 und ist somit mehr als 30 Jahre alt. Weit mehr als 100 Änderungen in den letzten Jahren zeugen von der dringend notwendigen Neuaufstellung des FNP für das Stadtgebiet. Die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes in den Jahren 2008/2009 dient als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das Stadtgebiet in den folgenden Jahren.

Anders verhält es sich beim „verbindlichen Bauleitplan“,

dem Bebauungsplan, der regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan und dessen Zielvorstellungen entwickelt werden darf, und der dann die entsprechende Verbindlichkeit auch nach außen darstellt. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

### 6.5 Der Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan (B-Plan) enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines bestimmten, räumlich abgegrenzten Gebiets innerhalb der jeweiligen Stadt oder Gemeinde. Somit regelt der B-Plan für jedermann verbindlich die Möglichkeiten der Nutzung von Grund und Boden. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, der die Rahmenbedingungen für eine Bebauung vorgibt. Seine Inhalte bestimmen sich nach den

abschließend aufgezählten Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB. Festsetzungsmöglichkeiten, die dort nicht genannt sind, dürfen auch nicht getroffen werden. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan allgemein rechtsverbindlich.

Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art (reines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Industriegebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet usw.) und das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse) festgesetzt. Ferner werden sonstige für die städtebauliche Entwicklung relevanten Festsetzungen getroffen, z. B. die überbaubaren Grundstücksflächen, abgegrenzt durch Baugrenzen bzw. Baulinien, die Verkehrsflächen und die Grünflächen etc.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans können Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude, zur Nutzung der Freiflächen des Grundstücks, insbesondere zur Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Nebenanlagen oder zur Firstrichtung sein.

Ferner finden sich in Bebauungsplänen Aussagen darüber, ob und welche Maßnahmen vorzunehmen sind, um die mit der Bebauung eines Grundstücks verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche Lebensgrundlagen auszugleichen (Eingriffsrege-

lung). Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich.

Vereinfacht ausgedrückt wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf. Bei der Bebauungsplanaufstellung sind die vielfältigen öffentlichen und privaten Interessen und Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Ein Bebauungsplan kann auch geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Stadt (Fachbereich Planen und Bauen) über den Inhalt des Bebauungsplans informieren, innerhalb welches Geltungsbereichs Sie Ihr Bauvorhaben planen, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein, so haben Sie einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auf die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht kein Rechtsanspruch.

Bedenken Sie bitte, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans den Charakter einer gesetzlichen Norm darstellen und nicht dazu dienen, baulichen Bürgerinnen und Bürgern abstrakte Gestaltungsvorstellungen der Stadtplanung oder ein behördlich verordnetes Geschmacksmuster aufzuzwingen.

Sie sind vielmehr notwendig, um bei aller individuellen Baufreiheit letztlich ein positives Gesamterscheinungsbild Ihres Wohnquartiers sicher zu stellen.



Ihr zuverlässiger Partner für:

- **Mietobjekt-Verwaltung**
- **WEG-Verwaltung**
- **Erstellung von Betriebskostenabrechnungen**

Fordern Sie unser unverbindliches Angebot an!

Ziegelstraße 90a  
47533 Kleve

Telefon: 02821 / 390 999  
FAX: 02821 / 390 997  
E-Mail: [meyer.immobilien@arcor.de](mailto:meyer.immobilien@arcor.de)



### 6.6 Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Festsetzungen kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und/oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Der Ermessensspielraum für die Erteilung einer Ausnahme oder einer Befreiung liegt in der Zuständigkeit der Baugenehmigungsbehörde.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplans abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt und nachbarliche Interessen nicht verletzt werden.

In aller Regel muss eine besondere Grundstückssituation die grundsätzlich restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle und personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant.

Als Bauherr bzw. Bauherrin sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Stadt als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

### 6.7 Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile – Innenbereich

Es gibt in jedem Stadtgebiet große Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. In diesem Fall spricht das Bauplanungsrecht von sogenannten Innenbereichen nach § 34 BauGB. Insbesondere die Abgrenzung zu dem im folgenden Kapitel beschriebenen Außenbereich nach § 35 BauGB ist hierbei nicht immer einfach. So können auch größere innerörtliche Freiflächen durchaus dem Außenbereich zuzurechnen sein. Auch kleinere Ansiedlungen mit nur wenigen Häusern zählen in aller Regel nicht zu den Innenbereichen. Der Innenbereich endet am Ortsrand mit dem letzten Haus, das sich anschließende Grundstück gehört nicht mehr zum Innenbereich. In zweifelhaften Fällen kann es sinnvoll sein, eine Bauvoranfrage zu stellen.

In diesen sogenannten Innenbereichen richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Einfügekriterien sind im Wesentlichen die Art der Nutzung (z. B. Wohnhaus im Wohngebiet), das Maß der Nutzung (Gebäudehöhe, Zahl der Geschosse, Ausnutzung des Grundstücks etc.), die Bauweise (z. B. Ein-



Foto: Dirk Posdena

**KEINE BAUGENEHMIGUNG? PROBLEME AM BAU?  
KELLER FEUCHT?  
DANN DIREKT ZUM BAURECHTS-EXPERTEN.**

*Rechtsanwalt*

**Jürgen Voss**

*Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht*

Baurecht von A bis Z aus einer Hand:  
Architektenhaftung, die sichere Vertragsgestaltung  
beim Bauwerkvertrag, Gewährleistung,  
Zahlungs-Management  
*Fachanwaltsbefugnisse verliehen durch die  
Rechtsanwaltskammer Düsseldorf.*

**Anwaltskanzlei Arden & Voss GbR**

*Rechtsanwälte · Fachanwälte*

Reitbahn 4 / An der Schwanenburg, 47533 Kleve  
Tel. 02821 22076-77, Fax 02821 12256  
kanzlei@raeardenvoss.de · www.raeardenvoss.de



## 6. Das öffentliche Baurecht

zel- oder Reihenhaus) und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (z. B. Bautiefe und Abstand von der Straße). Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Des Weiteren ist das Einvernehmen mit der Stadt zu erzielen. Diese darf das Einvernehmen aber nur aus städtebaulichen Gründen versagen.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit.

Je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, umso mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können auch durch Satzungen festgesetzt werden.

Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich dann nach diesen Satzungen.

### 6.8 Die Außenbereiche

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für die Natur zu sichern.

Das Bauen im Außenbereich ist somit im Regelfall unzulässig. Die Abgrenzung zum ungeplanten Innenbereich ist hierbei nicht immer eindeutig.

Es gilt das bereits im Kapitel „Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile – Innenbereiche“ hierzu Gesagte.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen.

Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Beispielhaft sei hier die Erweiterung eines vorhandenen Ge-

bäudes um eine zweite Wohnung im Familienverbund genannt.

Unter öffentlichen Belangen versteht das Baugesetzbuch in diesem Zusammenhang u.a.:

- die Darstellung des Flächennutzungsplans,
- die Darstellungen des Landschaftsplans,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft sowie
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Weiterhin ist in den letzten Jahren zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft ein rechtlicher Rahmen geschaffen worden, bisher landwirtschaftlich privilegiert genutzte und legal errichtete Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Nutzungsänderung setzt einen substanziellen Erhalt des Gebäudes voraus.

Die äußere Gestalt muss im Wesentlichen erhalten bleiben.

Wie im Innenbereich ist auch im Außenbereich das Einvernehmen der Stadt zum Bauvorhaben erforderlich.

Bevor aber ein Bauantrag für ein Vorhaben im Außenbereich gestellt wird, ist unbedingt eine Bauberatung bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde (Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Bauordnung) zu empfehlen, da, wie bereits dargestellt, im Außenbereich eine Bebauung grundsätzlich erst einmal nicht zulässig ist.



Foto: Dirk Posdena

## 7. Die Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve

### 7.1 Wie darf ich bauen?

Am 25.11.1998 hat der Rat der Stadt Kleve insgesamt vier Gestaltungssatzungen für das Stadtgebiet von Kleve beschlossen. Es sind dies die Satzung für die Innenstadt, die Satzung für die Gewerbe- und Industriegebiete, die Satzung für die dörflichen Ortsteile (Bimmen, Keeken, Salmorth, Schenkenschanz, Düffelward, Wardhausen, Brienen, Griethausen, Warbeyen) sowie die Satzung für alle sonstigen Bereiche, insbesondere Wohngebiete. Sofern Sie wissen möchten, welche Satzung für Ihr geplantes Bauvorhaben anzuwenden ist, können Sie sich gerne an die Mitarbeiter/innen des Fachbereichs Planen und Bauen, Abteilung Bauordnung, wenden. Hier wird Ihnen gerne Auskunft gegeben.

### 7.2 Warum braucht die Stadt Kleve eine Gestaltungssatzung?

Ein attraktives Stadtbild, das zum Verweilen in den Geschäftsstraßen der Innenstadt einlädt, ist gerade auch für den Einzelhandel und die Gewerbetreibenden in der Innenstadt von großer Bedeutung. Wohngebiete, in denen man sich wohl fühlt, sind Grundvoraussetzung für eine zukunftsorientierte Stadt. Gewerbegebiete sind Aushän-

geschilder für die Wirtschaft einer jeden Stadt und gerade seine Dörfer verleihen Kleve einen ganz besonderen Charme, den es zu bewahren gilt. Umso wichtiger ist es, dass all-gemeingültige Regeln dafür Sorge tragen, dass Kleve auf Dauer nicht das Gesicht verliert. In zahlreichen Städten wird das Stadtbild jedoch dadurch gestört, dass sich Bauherren nicht auf eine einheitliche Gestaltung verständigen. Stattdessen wird versucht, mit individueller Gestaltung und ausgefallenen Gestaltungselementen die Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und persönliche Vorlieben auszuleben. Wie können Städte diesem Problem begegnen und auf eine gemeinsame Positionierung hinwirken, die allen Ansprüchen, auch den individuellen Bedürfnissen und Vorlieben, gerecht wird?

Gestaltungssatzungen sind hierfür ein probates Mittel und ein wichtiges Steuerungsinstrument der Kommunen. Sie bilden, neben den Festsetzungen des Bebauungsplans, die gesetzliche Grundlage für gestalterische Vorgaben. Über Gestaltungssatzungen oder einzelne Gestaltungsvorschriften können die Kommunen auf das Stadtbild und die Gestaltung in den Geschäftsstraßen der Innenstädte, den Gewerbegebieten, den Wohngebieten und den dörflichen Bereichen Einfluss nehmen.

Wenngleich viele Architekten und Bauherren einige Regelungen häufig als zu streng ansehen, während Kommunalvertreter eher strenge Regelungen für geeignet halten, um die Stadt als einen herausragenden Ort zu erhalten und zu entwickeln, können in enger Kooperation zwischen allen Beteiligten (Bauherren, Architekten und Vertretern der Baubehörde) in aller Regel gute gestalterische Lösungen erarbeitet werden, die sowohl das Allgemeinwohl als auch die individuellen Wünsche berücksichtigen.

### 7.3 Die Inhalte der Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve sind individuell für die Stadt und ihre Teilbereiche erstellt worden. Somit gehen die Satzungsinhalte stark auf die Eigenarten und Besonderheiten von Kleve ein. Die Satzungen umfassen ein breites Spektrum von städtebaulichen oder architektonischen Vorgaben. Geregelt werden hier Fragen zu Formen, Farben und Materialien von Dächern, Fassaden, Garagen oder Dachgauben. Aber auch Gebäudehöhen und Werbeanlagen werden angesprochen. Daneben regeln die Satzungen die Gestaltung Ihres Gartenbereichs. Insbesondere Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind wichtige

Regelungsbereiche. Zu den Gestaltungssatzungen hat die Stadt Kleve eine Pflanzenliste erarbeitet, um Ihnen bei der Anpflanzung der Einfriedungen Ihrer Grundstücke eine Hilfestellung zu geben.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Gestaltungssatzungen ist, dass ihre Regelungen gewährleisten, dass im gesamten Stadtgebiet einheitliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung der Gebäude sowie den dazu gehörenden Gartenbereichen angewendet werden, damit es zu keinen Ungleichbehandlungen kommt. Denn was für Sie gilt, soll für Ihren Nachbarn schließlich auch gelten.

Die Gestaltungssatzungen der Stadt Kleve gehören somit zum Werkzeug eines jeden Bauwilligen und müssen grundsätzlich beachtet werden. Ausnahmen und Befreiungen von den Regelungen der Gestaltungssatzungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Sie erhalten die Satzungstexte im Rathaus der Stadt Kleve, Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Bauordnung, oder aber auf den Internetseiten der Stadt Kleve ([www.kleve.de](http://www.kleve.de)). Sofern Sie Fragen zum Themenkomplex Gestaltungssatzung haben, die Mitarbeiter/innen des Fachbereichs Planen und Bauen stehen Ihnen gerne zur Verfügung.



mediaprint  
WEKA info verlag

mediaprint WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2 · 86415 Mering  
Tel.: 08233 384-0 · Fax: 08233 384-103  
E-Mail: [info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de)  
[www.mp-infoverlag.de](http://www.mp-infoverlag.de)  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)



publikationen



kartografie



internet



werbemittel

## 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege



Foto: Karl Kisters

### 8.1 Der Denkmalschutz und seine Bedeutung

Kleve zeichnet sich durch seine ebenso bedeutende wie bewegte Geschichte aus. Im zweiten Weltkrieg stark zerstört, zeugen heute noch viele liebevoll restaurierte Gebäude und vor allem die historischen Gartenanlagen von der großen Bedeutung der Stadt in der Vergangenheit. Diese historische Bausubstanz macht einen Großteil des Charmes des heutigen Kleves aus.

Nachdem der Denkmalschutz über viele Jahrzehnte in der öffentlichen städtebaulichen Diskussion kaum eine Rolle gespielt hat und der Begriff „Denkmal“ eher mit Kirchen, Schlössern und Burgen in Verbindung gebracht wurde, hat sich der Denkmalschutz und die Denkmalpflege heute im öffentlichen Bewusstsein einen

festen Platz gesichert. Und das nicht erst seitdem man festgestellt hat, dass mit der historischen Bausubstanz auch Tourismusmarketing betrieben werden kann.

Zeugen der Geschichte sind heute auch nicht mehr nur Kirchen, Burgen und Schlösser, sondern auch gewachsene Stadtbereiche, geplante Siedlungen, kleinere Wohn-, Wirtschafts- und Geschäftsgebäude unterschiedlicher Zeitstellungen, Friedhöfe und Grünanlagen sowie Gedenksteine, Mahnmale, historische Grenzsteine oder Fabrikanlagen, um nur ein paar Beispiele zu nennen. Mit anderen Worten, was heute ein Denkmal ist, ist für den Laien kaum erkennbar, mitunter kaum nachvollziehbar, doch dienen Denkmäler in erster Linie der Erforschung der Siedlungsgeschichte der Stadt und der Lebensumstände

seiner Bewohner. Alle diese Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung und Erforschung der Stadt und seiner Bewohner.

Diese Dokumente tragen zur Unverwechselbarkeit einer Stadt bei und ermöglichen den Bewohnern, also Ihnen, die Identifizierung mit Ihrer Stadt.

Dieser Prozess hat sich verstärkt, seit im Jahre 1980 das Denkmalschutzgesetz in Kraft getreten ist.

Seit diesem Zeitpunkt gilt ein Gebäude als Denkmal, wenn seine Erhaltung im öffentlichen Interesse steht.

Denkmalschutz und Denkmalpflege sind auch in Kleve heute zu einer wichtigen Aufgabe geworden und spielen stark in die Stadtentwicklung hinein.

### 8.2 Rechte, Pflichten und Zuständigkeiten beim Denkmalschutz

Kleve ist als Untere Denkmalbehörde zuständig für die Belange des Denkmalschutzes und damit erster Ansprechpartner für Sie, wenn Sie Fragen haben rund um das Thema Denkmalschutz. Darüber hinaus ist die Stadt Kleve als Untere Denkmalbehörde nach dem Denkmalschutzgesetz verpflichtet, „Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen“, die nach fachlich fundierter Auffassung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege Denkmaleigenschaften besitzen, in die Denkmalliste einzutragen. Sie als Eigentümer oder Eigentümerin eines Gebäudes mit Denkmaleigenschaften sowie die Nutzungsberechtigten der betreffenden Objekte werden hierzu angehört.

## 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege



Foto: Karl Kisters

Ist ein Gebäude erst einmal als Denkmal eingetragen, ergeben sich nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz für den oder die Eigentümer/in eine Reihe von Pflichten:

- Denkmäler sind im Rahmen der Zumutbarkeit instand zu halten (z. B. Dachrinne regelmäßig reinigen), instand zu setzen (z. B. schadhafte Regenrinnen erneuern), sachgemäß zu behandeln (z. B. keine Verwendung von chemischen Reinigungsmitteln bei Natursteinen) und vor Gefährdungen zu schützen.
- Denkmäler sind so zu nutzen, dass ihr Erhalt auf Dauer gesichert ist, denn ein nicht genutztes Denkmal ist schneller dem Verfall ausgesetzt.
- Veränderungen von Denkmälern bedürfen der Genehmigung bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnis (z. B. Auftra-

gen eines neuen Putzes, neuer Anstrich, Erneuerung der Dacheindeckung, Einbau neuer Fenster oder Türen, das Abhängen von Decken die Beseitigung von Stück oder gar der Abbruch).

- Wird ein Denkmal verkauft, so muss die Stadt Kleve als Untere Denkmalbehörde hierüber informiert werden. Neben dem Denkmalschutz für bestehende Gebäude und sonstige Denkmäler ist auch deren Umgebung zu schützen. Das heißt, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern bauliche Anlagen errichten, verändern oder beseitigen möchte, benötigt hierzu eine Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wenn durch das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. In der Stadt Kleve sind viele Gebäude als Denkmal einge-

tragen. Es empfiehlt sich daher vor allem beim Kauf oder Umbau einer älteren Immobilie eine Anfrage bei der Unteren Denkmalbehörde im Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtplanung, um zu klären, ob es sich bei Ihrem Objekt um ein Baudenkmal handelt. Gleiches gilt, wenn sich in der Umgebung des von Ihnen avisierten Grundstücks oder der Immobilie, die Sie zu erwerben oder umzubauen gedenken, markante Bauwerke befinden, bei denen es sich um ein Denkmal handeln könnte (z. B. Schwanenburg, Marstall, Haus Koekkoek, Museum Kurhaus, Stiftskirche etc.).

Auch in diesem Fall empfiehlt sich eine Rückfrage bei der Unteren Denkmalbehörde, da in diesen Fällen eventuell der Umgebungsschutz zu beachten ist.

Doch wenn Sie jetzt glauben, dass Sie als Eigentümer eines Denkmals nur Nachteile in Kauf nehmen müssen, so irren Sie sich. Neben dem individuellen Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes, mit seiner besonderen Eigenart sowie seiner Geschichte, gibt es finanzielle Hilfen für Eigentümer von Denkmälern in Form von Fördermitteln oder steuerlichen Vergünstigungen.

Auch zu diesem Thema stehen Ihnen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Unteren Denkmalbehörde gerne zur Verfügung.

- **Ein paar wichtige Hinweise:** Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen umfasst die Baugenehmigung auch die denkmalrechtliche Erlaubnis, wenn nicht ausdrücklich eine gesonderte Erlaubnis beantragt wird.



## 9. Baurechtliche Spezialthemen

### 9.1 Das Nachbarrecht

Die Beteiligung der Nachbarn zu einem Bauvorhaben ist in §74 BauO NW geregelt. Per Definition ist ein Nachbarschaftsverhältnis eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung. Diese ist, wie jede menschliche Beziehung, sorgfältig zu pflegen. Nachbarn sind mitunter aufeinander angewiesen, zerstrittene Nachbarn können sich auf vielfältige Art und Weise das Leben schwer machen.

Ärger mit Ihrem Nachbarn kann Ihr Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar Ihre Baugenehmigung anfechten. Zwar ist das Widerspruchsverfahren zwischenzeitlich abgeschafft worden, doch hat der Nachbar natürlich immer noch die Möglichkeit, auf gerichtlichem Wege gegen Ihre Baugenehmigung vorzugehen. Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollten Sie Ihren Nachbar rechtzeitig über Ihre Baupläne informieren.

Wird für die Erteilung Ihrer Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, ist es in der Regel zweckmäßig, vor Einreichung des Bauantrags den Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder dem betroffenen Grundstückseigentümer zur Unterschrift vorzulegen. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die



Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine eventuell erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Baugenehmigungsbehörde kann entfallen.

Ist der Nachbar mit Ihrem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grund keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

### 9.2 Die Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten gestatten dem Berechtigten, die Grundstücke in gewissen Beziehungen zu benutzen. Dienstbarkeiten sind also beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken (bei Nießbrauch auch an Sachen und Rechten), die den

Grundstückseigentümer in der Benutzung seines Grundstücks oder in der Ausübung seiner Rechte beschränken.

Man unterscheidet im Wesentlichen die sogenannte Grunddienstbarkeit, den Nießbrauch, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit, das Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht und die Baulast.

### 9.3 Die Baulast und das Baulastenverzeichnis

Die Erteilung Ihrer Baugenehmigung setzt voraus, dass Ihr Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen werden.

Wesentliches Merkmal einer Baulast ist ihre öffentlich-rechtliche Wirkung im Gegensatz zu den privatrechtlichen Vereinbarungen (Eintragung im Grundbuch beim Amtsgericht). Durch die Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben. Müsste also Ihr Bauantrag eigentlich versagt werden, z. B. wegen fehlender Grenzabstände, fehlender Erschießung oder fehlender Stellplätze, können benachbarte Grundstücke Ihrem Baugrundstück durch die Eintragung von Baulasten „dienstbar“ gemacht werden.

Ein Grundstückseigentümer, in der Regel der Nachbar, verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherren. Durch die Übernahme einer Baulast verpflichten sich die Eigentümerinnen und Eigentümer unwiderruflich, Einschränkungen ihres Grundstücks zu dulden.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung der Übernahme eines Grenzabstands auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast), die Baulast zur Sicherung der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Vereinigungsbaulast) sowie die Sicherung der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandsbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorge-

## 9. Baurechtliche Spezialthemen

schriebenen Abstand zur Nachbargrenze nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstands bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt. Ebenso kann ein Nachbar mittels Zwangsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstücks ermöglichen.

Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung

aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar öffentlich beglaubigt oder von der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstücks eine Anfrage nach bestehenden Baulasten. Denn wer ein öffentliches oder ein direktes privates Interesse darlegt, kann das Baulastenverzeichnis einsehen oder schriftliche Auskunft

über mögliche Belastungen anfordern.

### 9.4 Das Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht ist das nur an Grundstücken zugelassene dingliche Recht, in einen Kaufvertrag einzutreten, der zwischen zwei anderen Personen abgeschlossen ist. Wenn Sie ein Grundstück erwerben, so wird die Stadt Kleve durch den eingeschalteten Notar darüber in Kenntnis gesetzt.

Die Stadt entscheidet dann, ob sie an Ihrer Stelle in den Kaufvertrag eintritt. Sie kann und wird dies aber nur dann tun können, wenn öffentliche Belange Ihrem Grundstückskauf entgegen stehen. Dies könnte z. B. dann der Fall sein, wenn die Kommune oder ein anderer öffentlicher Träger eine öffentliche Nutzung, z. B. eine verkehrliche Nutzung, auf dem

besagten Grundstück beabsichtigt.

### 9.5 Die Reallast

Die Reallast verpflichtet den Grundstückseigentümer zu wiederkehrenden Leistungen (z. B. Verpflichtung zur regelmäßigen Lieferung von Naturalien beim Altenteil).

### 9.6 Die Grundpfandrechte

Die Grundpfandrechte, also Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, sind rechtlich gesehen dingliche Verwertungsrechte. Wegen Geldleistungen, die aus dem Grundstück zu entrichten sind, kann sich der Gläubiger aus dem Wert des Grundstücks im Wege der Zwangsvollstreckung befriedigen. Wirtschaftlich betrachtet sind die Grundpfandrechte Formen des Bodenkredits.





# 10. Erfolgreich sanieren – Einsparpotenziale in Haus und Wohnung

## 10.1 Der Energiepass

Die meisten Häuser in der Bundesrepublik wurden in einer Zeit gebaut, als Energieverbrauch und Umwelt kein Thema waren. Dies gilt natürlich auch für Kleve. Über 75 % aller Gebäude in Kleve sind vor 1982 gebaut worden. Sofern noch keine Wärmeschutzsanierung vorgenommen wurde, lässt sich hier viel Energie einsparen, denn diese älteren und alten Gebäude produzieren oftmals hohe Heizkosten, haben mitunter ein unbehagliches Raumklima und belasten Umwelt und Geldbeutel. Die meisten Hauseigentümer ahnen oft nicht, wie leicht und rentabel sie mit den heutigen

technischen Möglichkeiten das Wohnklima optimieren, Heizkosten sparen und damit ihre Nebenkosten senken könnten. Oft reichen bereits einfache Maßnahmen, um die Energiekosten spürbar zu senken und gleichzeitig auch noch einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

In Zeiten, in denen die Energiekosten eine immer größer werdende finanzielle Belastung darstellen, sollte jede/r Hauseigentümer/in sich Gedanken über diese oft verborgenen Einsparpotenziale machen. Dabei erfahren Käufer oder Mieter oft wenig über den Energiebedarf, wenn sie eine Immobilie beziehen. Ab

Januar 2006 sehen sie nun klarer, denn nun gilt die neue EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden auch in Deutschland. Bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes muss dann ein Zertifikat über den Energiebedarf vorliegen.

Dieser sogenannte Energiepass informiert Verbraucher und Verbraucherinnen komprimiert aber objektiv über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes. Jeder Interessent kann den Energiebedarf von Häusern bundesweit vergleichen. Mieter und Verbraucher können einfach ablesen, ob sie mit eher „hohen“ oder „niedrigen“ Energiekosten zu rechnen haben. Der Energiepass ermöglicht den Vergleich verschiedener Objekte und wird so zunehmend ein entscheidendes Argument bei der Wohnungs- oder Hauswahl. Eigentümer/innen zeigen die in den Energiepass integrierten „Modernisierungstipps“, mit welchen Sanierungsmaßnahmen die beste Energieklasse erreicht werden kann. Wohnungsunternehmen erhalten wertvolle Informationen für das Instandsetzen und Modernisieren sowie den Verkauf von Objekten.

beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Menschen die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise „harmlosen“ Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung erforderlich, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit doch mitunter erheblich. In diesem Fall bietet es sich an, die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes zu kombinieren. Durch die richtige Kombination von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen können Sie Ihre Heizkosten und damit Ihren Energieverbrauch um 60 bis 70 Prozent reduzieren.

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Schiefe Wände, rissige Mauern, durchhängende Decken oder mürbe Fundamente sind die häufigsten Schadensbilder. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzu gezogen werden. Dies gilt umso mehr, wenn Belange des Denkmalschutzes tangiert werden. Dass bei einer aufwendigen Sanierungsmaßnahme neueste energetische und technische Standards ihre Anwendung finden sollten, versteht sich in diesem Zusammenhang von selbst.

Gerade im Hinblick auf das reduzierte Einkommen im Alter wird die Bedeutung der heute notwendigen Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zur späteren Kosten-

## 10.2 Einige Tipps zur Modernisierung und Sanierung

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** 2

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 110,0 kg/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf  
341,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")  
382,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV <sup>2)</sup>**

<b>Primärenergiebedarf</b>		<b>Energetische Qualität der Gebäudehülle</b>	
Gebäude Ist-Wert	382,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Gebäude Ist-Wert H <sub>t</sub>	1,27 W/(m <sup>2</sup> K)
EnEV-Anforderungswert	159,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)	EnEV-Anforderungswert H <sub>t</sub>	0,71 W/(m <sup>2</sup> K)

**Endenergiebedarf**

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>3)</sup>	Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> a)
Heizöl EL	286,4	50,1		336,5
Strom-Mix			4,5	4,5

**Sonstige Angaben**

**Einsetzbarkeit alternativer Energiesorgungssysteme**

nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

**Alternative Energiesorgungssysteme werden genutzt für:**

Heizung  Warmwasser

Lüftung  Kühlung

**Lüftungskonzept**

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung  Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wenn standardisierter Randbedingungen erlauben die angebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe      <sup>2)</sup> ggf. einschließlich Kühlung

<sup>3)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen      <sup>4)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

Gebäude: Passivhaus 21, 2008 Energy



# 10. Erfolgreich sanieren – Einsparpotenziale in Haus und Wohnung

entlastung deutlich. Die beste Geldanlage ist immer noch Ihr Haus. Durch wohlüberlegte Investitionen können erheblich Energiekosten gespart werden. Rechnen Sie doch mal, ob Ihr Geld ins Haus investiert nicht viel mehr Nutzen abwirft als auf der Bank. Warten Sie mit der Modernisierung nicht bis zum Ende der gesetzlichen Fristen. Dann sind die Handwerksbetriebe überfordert und können nur noch in Eile und unter Zeitdruck arbeiten. Nein – machen Sie es gleich! Energiesparmaßnahmen durch die Heizkostenentlastung hat eine eingebaute „Geld-zurück-Garantie“.

Doch bei allen Planungen vergessen Sie eins nicht. Im Vordergrund jeder Maßnahme stehen neben der Kostenminimierung die angenehme Behaglichkeit und ein Wohlfühlklima für alle Bewohner. Denn was nützen niedrigere Kosten, wenn Sie sich hinterher in den eigenen vier Wänden nicht mehr wohl fühlen.

### 10.3 Die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards

Der erste Schritt zu einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards. Richtwert hierfür ist die sogenannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet. Der jährliche Energieverbrauch pro Quadratmeter ist eine ähnliche Vergleichsgröße wie der Benzinverbrauch eines Autos pro 100 km.

Die Energiekennzahl können Sie ganz leicht selbst berechnen. Der Jahresheizenergieverbrauch wird durch die beheiz-

te Wohnfläche dividiert. Ist in dem Energieverbrauch die Warmwasserbereitung mit enthalten, so werden pauschal 1.000 kWh für jede im Haushalt lebende Person vor der Division abgezogen.

Den Energieverbrauch, am besten sind gemittelte Werte über die letzten Jahre, können Sie den Rechnungen Ihres Energieversorgers oder Ihrer Heizkostenabrechnung entnehmen. Bei eigenen Ablesungen am Gaszähler oder an der Messanzeige des Öltanks kann der Verbrauch umgerechnet werden. Hierbei entspricht ein Liter Öl ca. einem Kubikmeter Erdgas, was wiederum ungefähr 10 kWh entspricht.

Vergleichen Sie nun Ihre persönliche Energiekennzahl mit den Werten in der nebenstehenden Tabelle.

### 10.4 Die Schwachstellen der Gebäude

Dach, Fassade und Fenster sind meist die ersten Ansatzpunkte, wenn es um die energetische Sanierung geht. Dabei gibt es je nach Baujahr einer Immobilie notorische Schwachpunkte, die erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch und das Raumklima haben:

#### Gründerzeit (1890-1930er):

An Fenstern und Balkonen rostender Stahl (nicht immer sichtbar), Schallschutz und Wärmedämmung mangelhaft, Schimmelpilz oder Schädlingsbefall (Holzbock, Mauerchwamm), Hohlstellen unter dem Putz (Fassade und innen).

#### 50er-Jahre:

Baumaterialien manchmal minderwertig, Wärme- und Schallschutz schlecht, Schäden an Fassade und Dach.

Energiekennzahl kWh/m <sup>2</sup> a	Bewertung	Gebäudetyp
bis 20	Optimal	Passivhaus
20 - 50	Sehr gut	gutes Niedrigenergiehaus
50 - 80	Gut	Energieeinsparverordnung
80 - 120	Befriedigend	Wärmeschutzverordnung '95
120 - 160	Verbesserungswürdig	Wärmeschutzverordnung '84
160 - 200	Mangelhaft	Sanierungsbedarf
über 200	Ungenügend	dringender Sanierungsbedarf

#### 60er-Jahre:

Wärmeschutz unzureichend und viele Wärmebrücken, Schäden an Balkonen und vorgehängten Fassaden.

#### 70er-Jahre:

Wärmedämmputzfassaden von schlechter Qualität, elastische Fugen spröde.

#### 80/90er-Jahre:

Haus bei Dachausbauten undicht, Unterspannbahnen nicht UV-beständig (Folie zerstört, Feuchtigkeit bildet sich in Dämmwolle), Blasenbildung und Ablösung von Anstrichen. Sie sehen schon, jedes Gebäude hat seine eigene Geschichte. Neben dem Baujahr spielt natürlich auch der allgemeine Erhaltungszustand eines Hauses eine große Rolle, der wiederum eng mit Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in der Vergangenheit zusammen hängt. Als Faustregel für jedes Gebäude gilt, dass alle 5 bis 15 Jahre die Außenanstriche an den Fassaden erneuert werden sollten. Alle 15 bis 30 Jahre erneuerungsbedürftig sind Plattenverkleidungen, außerdem sollten Außenbauteile und Fugenmassen abgedichtet werden.

Nach 30 bis 50 Jahren sind Dacheindeckungen und Dachanschlüsse, Außenwandputz und Außenwandbekleidung zu erneuern.

### 10.5 Einsparpotenziale – die Sanierung des Gebäudes

Eine gute Wärmedämmung sorgt in erster Linie für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, indem im Winter die Kälte draußen bleibt und im Sommer möglichst wenig Hitze durch Dach oder Wand dringt. Nebenbei bewahrt Sie aber auch die Baukonstruktion vor extremen Temperaturschwankungen und Feuchteinwirkungen mit den damit verbundenen Folgeschäden. Dabei funktionieren die heute marktüblichen Dämmungen, allen voran der Spitzenreiter Mineralfaserdämmstoff, nach dem Prinzip einer in hohem Maße wärmedämmenden Struktur, die Platz lässt für Luft oder Gaseinschlüsse.

Es gibt anorganische und organische Dämmstoffe, wobei sich die organischen noch in künstliche wie zum Beispiel Polyurethan-Hartschaum (PUR) und natürliche Stoffe wie Holzwole untergliedern. Dämmstoffe haben ein geringes Gewicht, dadurch aber gleichzeitig auch eine relativ geringe Wärmespeicherfähigkeit.

Zu einem behaglichen Raumklima gehört jedoch neben der Dämmung auch eine gute Wärmespeicherkapazität, um





- Apartments
- Ferienwohnungen
- Galerie

**Zur Kranengasse**  
Appartement Hotel

Kranengasse 1-5 · D-47559 Kranenburg  
Tel.: 02826 999 760 · Fax: 02826 999 76 29  
info@kranengasse.de · www.kranengasse.de



**architektur studio Q**

---

S A U E R L A N D

---

KRANENGASSE 1-5  
D-47559 KRANENBURG

**FON:** 02826. 85 99  
**FAX:** 02826. 59 31  
**EMAIL:** INFO@STUDIO-Q.de  
**WEB:** WWW.STUDIO-Q.de

Studio Q Zur Kranengasse Appartement Hotel GmbH



**REINHARD HANS**

**BAUWEKRSANIERUNG HOCHBAU**  
GmbH

Sackstraße 56 a · 47533 Kleve  
Tel. 0 28 21 - 1 35 69  
Fax 0 28 21 - 7 05 30  
Mobil 0172 - 9708352

**Unsere Leistungen:**

- Altbausanierung
- Außendämmung Vollwärmeschutz
- Balkonsanierung, Betonsanierung
- Bautrocknung
- Energetische Sanierung
- Feuchtigkeit durch fehlende Wärmedämmung
- Fugen und Fassadensanierung
- Kelleraußenwandabdichtung
- Kellerinnenwandabdichtung
- Horizontalsperre
- Hydrophobieren
- Salzspeicherputzen
- Sanierputzsystem
- Schimmelbeseitigung
- Neubau



**Auch hier baut**  
BAUGESCHÄFT  
**D. MERGENS**

- Neubau
- Altbausanierung
- Bau- und Planungsbüro
- Baugeschäft
- Gebäudeenergieberater
- Sachverständiger

**Georg Mergens**  
*Planung · Bauleitung*  
*Schlüsselfertiges Bauen*  
Nassauerallee 166, 47533 Kleve  
Telefon: 02821 40495  
Telefax: 02821 979602  
E-Mail: georg-mergens@online.de

**D.MERGENS**  
Baugeschäft · Meisterbetrieb  
Nassauerallee 166, 47533 Kleve  
Telefon: 02821 40495  
Telefax: 02821 979602  
E-Mail: georg-mergens@online.de



Henkel -  
Dächer und mehr...

Markus Henkel e. K.  
Triftstraße 330 · 47574 Goch  
Telefon: 02823 410077  
Telefax: 02823 419218  
[www.henkel-daecher.de](http://www.henkel-daecher.de)



Meisterbetrieb  
Dachdecker- und Zimmerarbeiten

## 10. Erfolgreich sanieren – Einsparpotenziale in Haus und Wohnung

die tageszeitlich-, witterungs- oder nutzungsbedingten Temperaturschwankungen auszugleichen. Diese Aufgabe erfüllen schwere, dichte Baustoffe wie zum Beispiel Betondecken oder Ziegelwände.

Doch bei allen bauphysikalischen Details darf das Gebäude als Ganzes nicht aus den Augen verloren werden. Neben den tragenden Wänden und dem Dach treten noch weitere Bauteile in Kontakt mit der Außenluft. Dies sind z. B. die Geschossdecken im Bereich von Auflagern und Einschnitten (Loggia), Fenster, Rollladenkästen oder Türen. Der beste Wärmeschutz ist dabei eine konstruktive thermische Trennung, also die Vermeidung von Durchbrüchen durch die Wand. Was bei einem vorgehängten Balkon oder beim außen angebrachten Rollladenkasten kein Problem ist, lässt sich bei anderen Bauteilen gar nicht oder nur mit großem Aufwand und höchster handwerklicher Sorgfalt erreichen.

Selbst Innenbauteile benötigen eine Dämmung, nämlich dann, wenn sie an Räume angrenzen, zu denen ein starkes Temperaturgefälle besteht. Neben Energieverlusten drohen bei der Auskühlung von Bauteilen die gefürchteten Wärmebrücken und in deren Folge Feuchtigkeitsbildung, Stockflecken und Schimmelbefall.

### 10.6 Richtig dämmen – die Außenhülle

Die Außenhülle des Hauses ist dem Wetter gnadenlos ausgesetzt. Klar, dass hier im Laufe der Zeit die Farben verblassen und der Putz spröde und schmutzig wird. Wer denkt,



mit ein paar Eimern Farbe und einigen Säcken Außenputz sei das Problem gelöst, hat auf Jahrzehnte hinaus die Chance einer dauerhaften energiesparenden Lösung verspielt. Sanieren Sie gleich richtig, und verpassen Sie Ihrer alten Fassade eine Wärmedämmung.

Die Energieeinsparverordnung zwingt Sie zudem zum nachträglichen Dämmen, wenn Sie den Außenputz erneuern. Aber auch wenn die Fassadenoberfläche noch ganz passabel aussieht, sollten Sie an der ungedämmten Außenhaut einen Wärmeschutz anbringen. Mit einem Wärmemantel für das Haus senken Sie Ihre jährlichen Heizkosten um sage und schreibe bis zu 60 Prozent. Warm „einpacken“ können Sie Ihr Haus auf verschiedene

Weise. Beim Wärmedämmverbundsystem werden beispielsweise Dämmstoffplatten mit Hilfe eines speziellen Klebemörtels direkt auf den Außenputz geklebt. Darüber wird eine Armierungsschicht fixiert, die Temperaturschwankungen ausgleicht und als Grundlage für den Außenputz dient.

Eine andere nachträgliche Dämmmöglichkeit ist die Vorhangfassade. Durch die konstruktive Trennung der Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz ist sie ein hochwirksames System. Auf eine Vorbehandlung der renovierungsbedürftigen Wand kann meistens verzichtet werden. Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden. Es beginnt mit der sogenannten Bekleidung

(Wetterschale). Es folgt die Hinterlüftung (Luftschicht), dann die Wärmedämmung und zuletzt die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion). Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein 2 bis 4 cm breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen.

Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangfassade begünstigen diesen Effekt. Die VHF hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom „System mit der geringsten Schadenshäufigkeit“. Grundsätzlich eignet sich die vorgehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden. Allerdings ist die VHF teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.

Bei der Wahl des Dämmverfahrens, des Dämmmaterials und der Dicke des Wärmeschutzmantels raten wir einen Stukkateur- oder Malerbetrieb in Ihrer Nähe zu Rate zu ziehen.

Bei denkmalgeschützten Fassaden darf häufig keine Dämmung von außen aufgebracht werden. Als einzige Möglichkeit bleibt damit nur die Dämmung von innen.

Wichtig ist hier das sorgfältige Anbringen einer Dampfsperre, um Feuchteschäden zu vermeiden. Aus diesem Grund sollte die Innendämmung nur von Fachleuten ausgeführt werden.



## 10. Erfolgreich sanieren – Einsparpotenziale in Haus und Wohnung

Foto: [www.dach.de](http://www.dach.de)

### 10.7 Richtig dämmen – das Dach

Neben der Außenwand bietet auch die nachträgliche Dachdämmung erhebliches Energieeinsparpotenzial. Zudem ist in der Energieeinsparverordnung vorgegeben, dass beim Dachauf- oder -umbau und bei einer neuen Dacheindeckung ein U-Wert von  $0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$  einzuhalten ist. Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Wie wir im vorherigen Kapitel zur Dämmung der Außenhülle gelernt haben, wird die Dämmschicht am besten als Außenhaut rund um das Gebäude angebracht. Auf das Dach übersetzt bedeutet dies eine sogenannte Aufsparrendämmung. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Hierfür gibt es spezielle Systeme aus Hartschaum-Platten und Hartschaumformelementen sowie aus Mineralwolle. Bei diesem System werden auf den verschalteten Dachflächen in regelmäßigen Abständen druckfeste Mineralwollstreifen aufge-

nagelt. Die Zwischenräume werden dann mit Mineralwollmatten gefüllt, so dass die gesamte Dachfläche mit einer durchgehenden Dämmschicht abgedeckt ist.

Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung. Beim nachträglichen Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großem Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter, nämlich die Dämmung von innen.

Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll. Die Dämmung zwischen den Sparren ist dabei das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden.

Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern.

Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen, wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur wie beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung, ganz im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

Dämmt man Dachräume auf der Innenseite, entsteht ein Problem. Gelangt warme Luft aus dem Wohnraum in den Bereich hinter der Dämmung, kühlt sie ab und es kommt zur Tauwasserbildung. Die allmähliche Durchfeuchtung des Baukörpers und der Dämmschicht sind die Folge. Diesem Effekt begegnet man durch den Ein-

bau einer Dampfsperre vor der Dämmung.

Ist der Dachraum nicht ausgebaut, aber frei zugänglich, besteht seit Einführung der Energieeinsparverordnung eine Nachrüstverpflichtung. Liegt der U-Wert über  $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ , muss der Dachraum bis spätestens zum 31. Dezember 2006 gedämmt werden. Diese Verpflichtung besteht nicht bei Häusern mit bis zu zwei Wohnungen, sofern eine der Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt wird. In diesem Fall muss nur im Falle eines Eigentümerwechsels nachträglich gedämmt werden.

### 10.8 Richtig dämmen – der Keller

Beheizte Keller müssen wärmedämmend sein. Dies verlangt die neue Energie-Einsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie. Die höheren Oberflächentemperaturen der Wände und Kellersohle sorgen zusätzlich für Behaglichkeit und verhindern Schwitzwasser. Auf die Dämmung der Kelleraußenwände und -böden zu verzichten, kann fatale Folgen haben, denn wie auf einem kalten Glas kann sich auch auf kalten Bauteilen die Luftfeuchtigkeit niederschlagen. Schimmelpilze setzen sich fest, es entsteht der typisch modrige Geruch schimmelsporenbelasteter Raumluft. Als Wärmedämmung genügt bei Kalksandstein- und Betonwänden bereits eine ca. 8 cm bis 10 cm dicke Perimeterdämmung. Das gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine ca. 4 cm dicke Perimeterdämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten.

## 10. Erfolgreich sanieren – Einsparpotenziale in Haus und Wohnung

Ein anderes Problem können schlecht gedämmte Kellerdecken darstellen. Spätestens beim Spielen mit Kleinkindern auf dem Wohnzimmerfußboden fällt in schlecht gedämmten Gebäuden die Fußkälte auf. Weil die Kellerdecke häufig gar nicht oder nur gering gegenüber dem nicht beheizten Keller gedämmt ist, entstehen relativ niedrige Temperaturen an der Fußbodenoberfläche.

Eine Kellerdeckendämmung kann hier Abhilfe schaffen. Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Wenn möglich, sollten 8 bis 12 cm Dämmstoff eingeplant werden. Installationsleitungen (z. B. Wasser, Heizung, Elektro) bedürfen einer besonderen Beachtung. Deckenleuchten müssen eventuell neu befestigt und deren Anschlüsse verlängert werden.

Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausbläsen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an.

Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserab-

weisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.

### 10.9 Richtig dämmen – Fenster und Rollläden

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster. Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. Heute gibt es komfortable und intelligente Lösungen, die Wärmeverluste zu reduzieren. Neben der Qualität des Glases spielen auch die Konstruktion der Rahmen und der Einbau der Fenster eine wichtige Rolle bei der Einsparung von Heizenergie.

Bei der Wärmedämmung ist somit das Gesamtfenster zu betrachten und nicht nur die Verglasung. Die Rahmenkonstruktion hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wärmedämmung. Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken. Besonders gute Dämmeigenschaften werden erzielt, wenn die Wärmedämmung bis zum Glas reicht. Ferner ist auf eine gute Abdichtung der Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk zu achten. Hier ist wesentlich, dass sie von außen luft- und wasserdicht ist. Als Rahmenmaterialien werden Aluminium, Kunststoff und Holz verwendet. Holz zeichnet sich durch gute Wärmedämm-

eigenschaften und eine geringe Wärmedehnung aus.

Zu beachten sind beim Kauf von Fenstern die g- und U-Werte: Der g-Wert misst den Energiedurchlass von außen nach innen in Prozent. Je höher der g-Wert liegt, desto mehr Sonneneinstrahlung wird über die Verglasung als Strahlungswärme nach innen abgegeben. Ein hoher g-Wert bedeutet hohen Wärmegewinn. Für ein ideal strahlungsdurchlässiges Fenster beträgt der g-Wert 1,00 oder 100 %. Bei Normalglas liegen die Werte bei 0,7 bis 0,9.

Mit der Messung des U-Wertes wird der Wärmeverlust von innen nach außen bestimmt, und zwar pro m<sup>2</sup> und pro Stunde bei 1 ° Temperaturunterschied. Leitfähige Werkstoffe (Metalle) haben einen ungünstigeren, d.h. höheren U-Wert als isolierende. Mit anderen Worten:

- Je niedriger der U-Wert, um so geringer der Wärmeverlust.
- Je kleiner der U-Wert, desto besser die Dämmung.
- Je besser die Fenster, desto weniger Geld verheizen Sie.

Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand stellen die Rollladenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden.

### 10.10 Die Modernisierung der Haustechnik

Neben der Sanierung der Gebäudehülle können auch durch die Modernisierung der Haustechnik erhebliche Einspareffekte erzielt werden. Pri-

vate Haushalte verbrauchen knapp 30 Prozent der gesamten Endenergie. Davon entfallen 77 Prozent auf die Raumheizung und etwa 12 Prozent auf die Warmwasserbereitung. Während bei Neubauten der durchschnittliche Heizwärmebedarf heute deutlich unter 10 Liter Heizöl pro m<sup>2</sup> und Jahr liegt, verbraucht der durchschnittliche Altbäudebestand mehr als das Doppelte!

Voraussetzung für die sinnvolle und kostengünstige energetische Sanierung ist ein möglichst breites Wissen über die verfügbaren Einspartechniken und deren spezifische Wirksamkeit und Kosten. Bei der Sanierung sollte noch genauer als beim Neubau jedes Projekt individuell geprüft werden, um ein energetisch und wirtschaftlich optimales Ergebnis zu erreichen.

Die Kosteneffizienz von Haustechnikmaßnahmen hängt sehr stark von der individuellen Einbindung in das Gesamtkonzept ab. Die Sanierung alter Heizungsanlagen führt fast immer zu deutlichen Einsparungen von 10 bis 30 Prozent. Die Verbesserung von Regelungen kann Effekte von fünf bis zehn Prozent (in Einzelfällen bis 20 Prozent) Einsparung bringen, ist aber allein nicht ausreichend für effiziente Verbesserungen. Lüftungsanlagen mit oder ohne Wärmerückgewinnung reduzieren den Energieverbrauch und gewährleisten eine hervorragende Raumlufthygiene. Ebenso entschärfen oder vermeiden sie das Problem der Schimmelbildung.

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind die Nachrüstpflichten für den Hauseigentümer genau geregelt. So schreibt die Energie-



## Verantwortungsvoll Heizen, gute Planung durch einen Meisterbetrieb

### Wir haben etwas gegen hohe Heizkosten!

Sprechen Sie mit Ihrem Heizungsfachmann (Meisterbetrieb) und lassen Sie sich individuell beraten. Er hilft Ihnen bei Ihrer Entscheidung für innovative und kostensparende Heiztechnik. Wenn Sie die Modernisierung Ihres Hauses planen, dann lassen Sie sich in Sachen Heizung bei Ihrem VIESSMANN-Fachpartner kompetent und objektiv beraten. Er ermittelt Ihren individuellen Bedarf und gibt Ihnen eine konkrete Empfehlung, welches Heizsystem für Sie das Richtige ist.

### Unser Tipp:

#### Zuerst den alten Heizkessel tauschen

Eine neue Heizungsanlage hat sich in vergleichsweise kurzer Zeit amortisiert und bietet Ihnen das günstigste Kosten-Nutzen-Verhalten. Eine später vorgenommene Dämmung Ihrer Immobilie oder eine Erneuerung der Fenster wird sich dann zusätzlich positiv auf Ihre Heizkostenrechnung auswirken.

#### Verlässliche Perspektiven mit zukunftssicheren Heizsystemen

Durch die geringe Gesamtinvestition ist Brennwerttechnik in Verbindung mit Solar

die wirtschaftlichste Lösung um Energie und somit Heizkosten zu sparen. Natürlich können Sie auch das breite Spektrum erneuerbarer Energien nutzen, wie z.B. die Wärmepumpe zur Nutzung der Naturwärme oder die Verbrennung von Holz. Ihr Heizungsfachmann berät Sie gerne und hilft Ihnen Durchblick bei den staatlichen Förderungen zu bekommen.

Achten Sie bei der Wahl Ihres Heizungsfachbetriebes unbedingt auf das deutsche Qualitätssiegel „Meisterbetrieb“ (Installateur- und Heizungsbauermeister).



[www.wels-kleve.de](http://www.wels-kleve.de)

# daniel wels

Wir beraten Sie gern, welche Heizungstechnik für Ihren Anspruch und Ihr Gebäude die passende ist.



Brennwerttechnik



Solartechnik



Wärmepumpe

Wir bieten Ihnen verschiedenste Möglichkeiten und Alternativen Ihr Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Bürogebäude, Gewerbebetrieb oder Ihre Praxis usw. zu beheizen.

Zum Beispiel durch:

- Wärmepumpe
- Öl- oder Gasheizkessel
- Gas-Brennwerttechnik
- Pellets-Anlage
- Feststoffkesselanlage
- Solarenergie
- Materiallieferung
- Reparaturen aller Art

## Heizung/Sanitär

Gebäudetrocknung  
Solaranlagen  
Thermografie



**daniel wels**  
Installateur- und  
Heizungsbauermeister

# Meisterbetrieb









Molkereiweg 85 • 47533 Kleve-Rindern • Tel.: 0 28 21 / 97 13 13 • Fax: 0 28 21 / 89 51 61

## 10. Erfolgreich sanieren – Einsparpotenziale in Haus und Wohnung

einsparverordnung vor, dass Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden, bis zum 31. Dezember 2006 außer Betrieb genommen werden müssen. Wurde der Brenner des Heizkessels nach dem 1. Januar 1996 erneuert oder wurde der Kessel anderweitig so ertüchtigt, dass er die geltenden Abgasverlustwerte einhält, verlängert sich die Austauschfrist bis zum 31. Dezember 2008. Werden Ein- und Zweifamilienhäuser vom Eigentümer selbst bewohnt, gelten die Anforderungen nur bei Eigentümerwechsel. In diesem Fall muss spätestens zwei Jahre nach dem Eigentümerwechsel nachgerüstet werden.

### 10.11 Die richtige Wahl – der Energieträger für Ihre Heizung

Im Zuge der Sanierung der Heizungsanlage kann auch ein Wechsel zu einem anderen Energieträger (Heizöl, Erdgas, Sonnenenergie) aus ökologischer und ökonomischer Sicht sinnvoll sein.

#### Heizöl

Gerade in älteren Gebäuden finden sich oft Ölheizungsanlagen. Diese zumeist älteren Anlagen sind oftmals überdimensioniert, arbeiten mit zu hohen Heiztemperaturen und mit einem schlechten Wirkungsgrad in Folge zu hoher Abstrahl- und Stillstandsverluste. Eine Sanierung lohnt sich auf jeden Fall. Durch die verbesserte Verbrennungstechnik gelangen kaum noch Schadstoffe in die Umwelt. Nach dem Einbau eines neuen Heizkessels kann der Wirkungsgrad, je nach Anlagekonzept, um über 20 Prozent erhöht werden. Eine Sanierung umfasst im Normalfall den Ersatz des alten Heizkessels, des Öl-

brenners und eventuell der Warmwassererwärmung. Auch der Kamin ist im Normalfall infolge der Sanierung der Anlage und den dadurch veränderten Betriebsbedingungen anzupassen. Als Ersatz für die alte Brenner- und Kesselanlage stehen moderne, energiesparende Kompaktwärmezentralen in konventioneller Bauart oder mit Kondensationskessel zur Verfügung. Die neue Kesselanlage kann im Sanierungsfall an den bestehenden Tank und meist auch an die vorhandenen Ölleitungen angeschlossen werden.

#### Erdgas

Immer weiter ausgebaut wird derzeit das Erdgasnetz. Viele Anbieter warten hier mit äußerst günstigen Angeboten kombiniert mit Wartungsverträgen auf, die in jedem Fall geprüft werden sollten. Eine Kosten-Nutzen-Analyse im Vergleich zu einer mit Öl betriebenen Anlage hängt sehr stark

von den jeweiligen Anbieterpreisen ab und ist daher für jeden Einzelfall gesondert zu berechnen. Aus ökologischer Sicht ist als wesentlicher Pluspunkt die umweltfreundliche Verbrennung hervorzuheben.

#### Heizen mit Strom

Zwar sind die anfänglichen Investitionskosten bei Nachtstromheizungen niedriger als bei anderen Heizungssystemen. Die hohen Verbrauchskosten heben diesen Kostenvorteil jedoch schnell wieder auf. Hinzu kommt, dass diese Anlagen auch aus ökologischer Sicht nicht empfehlenswert sind und deshalb ausgetauscht werden sollten.

#### Holzpellet-Heizanlage

Eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Alternative stellen Holzpellet-Heizanlagen dar. Eine Pellet-Heizanlage (gepresstes Sägemehl ohne Zusatzstoffe) entspricht einer Holzheizung mit dem Komfort

einer Ölheizung. Den günstigen Betriebskosten stehen derzeit noch die relativ hohen Investitionskosten gegenüber.

#### Photovoltaik

Immer größerer Beliebtheit erfreuen sich Photovoltaikanlagen. Mittels Solarzellen aus Silizium wird Sonnenenergie direkt in elektrische Energie umgewandelt. Den so erzeugten Strom sollten Sie vollständig ins Stromnetz einspeisen, da Sie hierfür von den Stromversorgern eine hohe Einspeisevergütung erhalten.

#### Kachelöfen

Sie liefern ein angenehmes und heimeliges Raumklima wie keine andere Wärmequelle. Kein Wunder, dass sich Kachelöfen großer Beliebtheit erfreuen. Ein Kachelofen schafft genau jenes Umfeld, das ein Mensch braucht, um sich behaglich zu fühlen, haben Wissenschaftler herausgefunden. Das Geheimnis,





**SCHLÜSSELDIENST BEDBURG-HAU  
SICHERHEITSTECHNIK**

**TRIPP**

**SECURITY**

Schlüsseldienst  
Schließanlagen  
Schloßreparaturen  
Beschlüge - Tresore  
Einbruchschutz  
Alarmanlagen

47551 Bedburg-Hau · Klosterplatz 2-4

**Tel. 0 28 21 / 6 67 69**

**Handy 0172 / 299 08 98**

[www.sicherheitstechnik-tripp.de](http://www.sicherheitstechnik-tripp.de)



mediaprint  
WEKA info verlag gmbh

Gute Anzeigen  
hinterlassen Spuren.

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

## Zukunftssicheres Wohnen im Kleverland

Die Wohnungsmarktsituation in Kleve ist nach wie vor insgesamt als entspannt zu bezeichnen. Bezogen auf bestimmte Nachfragesituationen wie Wohnraum für Alleinstehende oder Paare, preislich attraktive Angebote sowie unter energetischen Gesichtspunkten sanierte Gebäude zeigt sich jedoch ein deutliches Angebotsdefizit. Hier gilt es, zukunftsichernde Investitionen in den Wohnungsbestand sowie den Neubau von Mietwohnungen zu tätigen, um in Kleve auch künftighin eine umfassende Wohnraumversorgung zu gewährleisten.

Erster Ansprechpartner bei der Wohnungssuche ist hier sicherlich die GEWOG Kleve als hiesige Wohnungsgesell-

schaft, die mit ihrer mehr als 100-jährigen Geschichte als kompetenter, zuverlässiger und vor allem vertrauensvoller Partner eine sichere Wohnraumversorgung gewährleistet. Von kleinen Singlewohnungen bis hin zu exklusiv ausgestatteten Einfamilienhäusern ist jede Nachfragesituation aus dem rd. 650 Mieteinheiten umfassenden Portfolio bedienbar. Mietsonderformen wie alten- und behindertengerechte Ausstattung, flexible Raumnutzung sowie künftig auch studentisches Wohnen runden das Angebot ab.

**Informationen** erhalten Sie unter [www.gewoge-kleve.de](http://www.gewoge-kleve.de), per Telefon 02821/99791-0 oder direkt in der Geschäftsstelle der GEWOG in Kleve, Schweinemarkt 2.

## 10. Erfolgreich sanieren – Einsparpotenziale in Haus und Wohnung

anders als andere Heizgeräte erwärmt ein Kachelofen nicht in erster Linie die Raumluft, sondern gibt die Wärmeenergie als milde Strahlungswärme ab. Genau das sorgt für das angenehme Klima. Die Strahlungswärme des Kachelofens sorgt dafür, dass die Luftfeuchtigkeit im optimalen Bereich bleibt und dass weniger Staub als bei herkömmlichen Heizkörpern aufgewirbelt wird.

Das Kachelofenangebot hat sich stark vergrößert, das Prinzip ist aber gleich geblieben. Ein echter Kachelofen steht auf einem gemauerten Fundament und ist als Grundofen ausgeführt. Der Feuerraum und die Rauchgaszüge werden mit Schamottsteinen und -platten gesetzt. Über sogenannte Sturz-, Steig- und Liegezüge wird die Wärme durch den Ofen geführt.

Dank moderner Technologie können Kachelöfen heute als Wärmezentralen für ein ganzes Haus eingesetzt werden. Freilich zumeist dient der Kachelofen als zusätzliche Wärmequelle. Es muss auch nicht immer Holz sein, mit dem ein Kachelofen erwärmt wird. Möglich ist auch die Erwärmung durch Warmwasser oder über die Fernheizung. Und es gibt bereits Anlagen, die Vorteile eines Kachelofens mit jenen der Solarenergie verbinden. Vergangenheit und Zukunft geben sich dabei sozusagen die Hand.

### 10.12 Die richtige Wahl – die Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung hat nach der Raumheizung mit acht Prozent den zweitgröß-

ten Anteil am Endenergieverbrauch der privaten Haushalte. Der Warmwasserverbrauch im Haushalt hängt stark von den individuellen Gewohnheiten des Einzelnen ab. So kann der tägliche Verbrauch an 40 °C warmem Wasser pro Person zwischen 10 und 150 Litern betragen.

Damit greifen bei der Warmwasserbereitung Umweltschutz und Energiesparen direkt ineinander. Wer weniger kostbares Trinkwasser zum Duschen, Waschen oder Spülen verbraucht, benötigt auch weniger Energie. Im Durchschnitt werden in Deutschland rund 35 Liter pro Person und Tag verbraucht.

### Zentrale Warmwasserbereitung

Warmwasser kann entweder dezentral in unmittelbarer

Nähe der Zapfstelle (Waschbecken oder Dusche) oder zentral bereiteten werden.

Bei der zentralen Warmwasserbereitung wird das Wasser zunächst in einem zentralen Speicher auf 45 bis 60 °C erwärmt und dann von dort an die Zapfstellen verteilt. Wird warmes Wasser angefordert, steht meist noch ausgekühltes Wasser in der Warmwasserleitung. Bei Bedarf muss daher zunächst solange gezapft werden, bis warmes Wasser vom Speicher an die Zapfstelle nachgeflossen ist und dort zur Verfügung steht. Nach dem Zapfen bleibt warmes Wasser in der Leitung stehen und kühlt aus. Die so entstehenden Wärmeverluste werden als Verteilungsverluste bezeichnet. Um diese Wärmeverluste möglichst gering zu halten, schreibt die Heizungsanlagen-Verordnung auch für





## 10. Erfolgreich sanieren – Einsparpotenziale in Haus und Wohnung

das Warmwassernetz grundsätzlich eine Isolierung der Rohrleitungen vor. Im Keller sind diese Rohrleitungen oft frei zugänglich. Es besteht daher die Möglichkeit, diese nachträglich kostengünstig durch Eigenleistung zu isolieren. Mit einer fachmännischen Isolierung garantiert die zentrale Warmwasserbereitung neben einem hohen Maß an Komfort auch niedrige Verbrauchskosten.

### Dezentrale Warmwasserbereitung

Für selten genutzte, entfernt liegende Zapfstellen (z. B. Gäste-WC) kann es energetisch günstiger sein, diese von der zentralen Versorgung abzukoppeln und mit einem elektrisch beheizten Kleinspeicher (Speichervolumen 5 bis 10 Liter) auszustatten.

Sollen mehrere unmittelbar benachbarte Zapfstellen (z. B. Waschbecken, Dusche und

Spülbecken) versorgt werden, können platzsparende elektrische oder gasbeheizte Durchlauferhitzer und Vorratswasserheizer sowie mit Nachstrom elektrisch beheizte Speicher mit einem Volumen von 80 bis 150 Litern eingebaut werden. Elektrisch beheizte Durchlauferhitzer benötigen allerdings hohe Leistungen. Ihr Anschluss an das Stromnetz muss deshalb vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen genehmigt werden. Voll-elektronische Geräte garantieren dabei gleich bleibende Zapftemperaturen und sind daher auch zum Duschen geeignet.

Alle dezentralen Systeme haben den Vorteil, dass die einzelnen Wärmeerzeuger gezielt zu- beziehungsweise abgeschaltet werden können und dass die Warmwassertemperatur individuell an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden kann.

### Warmwasser-Wärmepumpe

Vorteilhaft ist auch der Einsatz einer Warmwasser-Wärmepumpe. Sie setzt erwärmte Umgebungsluft, z. B. die Abwärme der Heizung, zur Brauchwassererwärmung ein. Dadurch wird Energie eingespart – die Wärmepumpe leistet so einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz.

Der Energieverbrauch von Warmwasser-Wärmepumpen ist gering. Nur rund ein Drittel der zur Wassererwärmung benötigten Energie kommt aus dem elektrischen Netz.

Positive Nebeneffekte der Warmwasser-Wärmepumpe sind die Kellerentfeuchtung und die Raumabkühlung.

Warmwasser-Wärmepumpen sind als Kompaktgeräte für die Innenaufstellung konzipiert. Ein nachträglicher Einbau, beispielsweise im Altbau, ist problemlos möglich.

### Solarkollektoren

Mit Solarkollektoren wird Sonneneinstrahlung in Wärme umgewandelt. Vor allem die Brauchwarmwasserbereitung ist ein sinnvoller Einsatzbereich. Hierzu werden inzwischen von verschiedenen Herstellern ausgereifte Komplettsysteme angeboten.

Die Kollektoren sollten mit Südausrichtung und unter einem Neigungswinkel zwischen 20° und 60° gegen die Horizontale montiert werden. Bei sinnvoller Auslegung (z. B. 6 Quadratmeter Kollektorfläche für einen Vierpersonenhaushalt) decken solche solarthermischen Systeme bis zu 60 Prozent des jährlichen Brauchwarmwasser-Wärmebedarfs. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m<sup>2</sup> Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet werden.



## 10. Erfolgreich sanieren – Einsparpotenziale in Haus und Wohnung

Der Primärenergieverbrauch zur Warmwasserbereitung lässt sich auf etwa die Hälfte reduzieren.

Damit ist die solarthermisch unterstützte Warmwasserbereitung das mit Abstand umweltfreundlichste System.

### 10.13 Fördermittel im Überblick

Wer sich entschließt, zur Tat zu schreiten, wird in seinem Vorhaben, Energie zu sparen, vom Staat unterstützt. Zuschüsse zur Energiesparberatung gibt es auf Bundes- und Landesebene.

Die Kosten für den Hausbesitzer liegen je nach Förderprogramm zwischen 50 und ca. 300 Euro.

Zu den wichtigsten Förderprogrammen auf Bundesebene zählen die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

### 10.14 Förderdatenbank der Deutschen Energie-Agentur

Daneben gibt es noch zahlreiche weitere Förderprogramme

auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene.

Einen umfassenden Überblick können Sie sich mit Hilfe der Förderdatenbank der Deutschen Energie Agentur im Internet verschaffen.

Oder Sie wenden sich direkt an die kostenlose Energie-Hotline der Dena:

**Deutsche Energie Agentur**  
Chausseestraße 128 a  
10115 Berlin

**Info-Telefon**  
08000 736734  
(täglich rund um die Uhr)

### 10.15 Informationsangebote im Internet

**www.thema-energie.de**  
Energie-Spartipps für Haus und Wohnung, Finanzierungsinfos sowie Fakten zur Sonnenenergie und anderen erneuerbaren Energien.

**www.initiative-energieeffizienz.de**  
Tipps und praktische Informationen rund um die effiziente Stromnutzung im Haushalt.

**www.solarwaerme-plus.info**  
Fakten und Ratschläge zur Warmwasserbereitung durch Solarwärme für Hausbesitzer und Handwerker.

## Programme der KfW:

Programm	Geförderte Maßnahme	Förderungsumfang
KfW-Programm zur CO <sub>2</sub> -Minderung	Maßnahmen zur Minderung der Kohlendioxid-Belastung und Energie-Einsparung bei Wohngebäuden (Heizkesselerneuerung, solar-thermische Anlagen, Pelletheizanlagen, Blockheizwerke, Wärmepumpen etc.)	Bis zu 100 % des Investitionsbetrags, langfristige, zinsgünstige Darlehen mit festen Zinssätzen für die ersten 10 Jahre, aktueller Zinssatz unter <a href="http://www.kfw.de">www.kfw.de</a>
KfW-CO <sub>2</sub> -Gebäude-sanierungsprogramm	Förderung von verschiedenen Maßnahmekombinationen zur CO <sub>2</sub> -Minderung und Energieeinsparung. Der Einspareffekt muss i. d. R. mindestens 40 Kilogramm CO <sub>2</sub> pro m <sup>2</sup> Gebäudenutzfläche betragen.	Bis zu 100 % des Investitionsbetrags, zinsgünstige Darlehen mit festen Zinssätzen in den ersten 10 Jahren

Weitere detaillierte Informationen erhalten Sie direkt bei der Info-Hotline der KfW-Förderbank: 01801 335577 oder im Internet unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)

## Programm des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA):

Vor-Ort-Energieberatung (Antrag beim BAFA)	Energieberatung für Wohngebäude, die zu mehr als der Hälfte zu Wohnzwecken genutzt werden und vor dem 01.01.84 (alte Bundesländer) bzw. dem 01.01.89 (neue Bundesländer) errichtet wurden.	Die Höhe des Zuschusses ist abhängig von der Zahl der Wohneinheiten. (Der Antrag muss über den beratenden Ingenieur vor Beratungsbeginn eingereicht werden.)
--	--	---

Eine Liste der vor Ort beratenden Ingenieure erhalten Sie im Internet unter: [www.bafa.de/1/de/aufgaben/energie.htm](http://www.bafa.de/1/de/aufgaben/energie.htm) oder über die Info-Hotline des BAFA

# Immobilien nach Maß



**Dennis Neu**

Telefon: 02821 808-186



**Daniela Gietmann**

Telefon: 02824 40-52



**Björn van Hoorn**

Telefon: 02821 74 38-11

## Finanzierung nach Maß

Unsere Beraterinnen und Berater stehen Ihnen mit hoher Fachkompetenz, besten Ortskenntnissen und persönlichem Engagement bei allen Fragen um Ihre Immobilie zur Seite. Zudem beraten wir Sie zuverlässig rund um die Themen Bausparen, Vorsorgen und Versicherungen.

Drehen sich Ihre Wünsche und Pläne rund um das Thema Immobilien? Wollen Sie für sich und Ihre Familie ein neues Zuhause schaffen? Dann sind Sie bei der Volksbank Kleverland an der richtigen Adresse!

**Wir freuen uns auf Sie!**

**Telefon: 0 28 21/ 80 80**  
**[www.volksbank-kleverland.de](http://www.volksbank-kleverland.de)**

**VolksBank**  
Kleverland