

BAUEN | SANIEREN | EINRICHTEN



GRATIS RATGEBER

MÄRKISCHER KREIS 2023/24





Echtes Energiebündel

Wissen & Beratung für Ihr Zuhause



Eingetragen beim Deutschen Patent- und
Markenamt unter der Registernummer 302023228399.

Das unschlagbare Energiebündel für Ihr Eigenheim:

Nutzen Sie unser Wohnfühlwissen online oder lassen
Sie sich persönlich bei Ihrem Wohnfühlberater zu
effizienten Energielösungen beraten. Sichern Sie sich
einen Termin für Ihre innovative Wohnfühlberatung.
wohnen-in-suedwestfalen.de/energie



**Volksbank
in Südwestfalen eG**

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

vielleicht gehören Sie auch zu den Menschen, die davon träumen endlich in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Die Entscheidung hierfür wird nicht über Nacht getroffen und bedarf einer guten Planung, vor allem in Abwägung der zu erwartenden Kosten. Ein Traum, der häufig zum größten Projekt des Lebens wird.

In der 3. Ausgabe unserer Baubroschüre für den Märkischen Kreis erhalten Sie Informationen und Tipps, die Ihnen bei der Umsetzung Ihres Bauvorhabens wertvolle Unterstützung bieten. Das Thema Nachhaltigkeit spielt in dieser Zeit eine wichtige Rolle, sodass bei der Auswahl der Materialien oft auf umweltfreundliche Produkte zurückgegriffen wird. Wenn es um energetische Sanierung geht, sind kosteneffektive und klimaschonende Heizsysteme gefragt, wie zum Beispiel eine Wärmepumpe oder eine Solaranlage. Hierzu bietet der Staat gute Fördermöglichkeiten, die Sie in Anspruch nehmen können.

Fachliche Unterstützung zu Ihren Fragen und Anliegen bieten die regionalen Dienstleister an, die sich in diesem Ratgeber präsentieren. Sie stehen Ihnen kompetent mit Rat und Tat zur Seite und setzen gerne Ihre individuellen Vorstellungen um.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg und gutes Gelingen!

Ihr HEGGEMANNMEDIEN-Team

Bauantrag, Baugenehmigung und Bauberatung

Bauantrag	Seite 06 - 07
Baugenehmigung	Seite 08 - 09
Leistungsbeschreibung	Seite 10
Beratung, Unterstützung und Vermessung durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	Seite 11
Neues aus der Landesbauordnung in NRW	Seite 12 - 13

peters
Fenster | Türen | Treppen

6000 m²
Produktions-
& Ausstellungs-
fläche

Fenster
Haus-/Zimmertüren
Terrassendächer

Treppen
Innenausbau
Markisen

„Sauerlandqualität. Die überzeugt!“

Zum Imberg 15
58809 Neuenrade-Affeln

Telefon 0 23 94 / 91 91 0
info@peters-fenster.de

www.peters-fenster.de

Hausbau

Clever bauen mit Einliegerwohnung	Seite 14 - 15
Grüne Energie frisch vom Dach	Seite 16
Fensterplanung im Eigenheim	Seite 17

Sicherheit im Haus

Bei der Sicherheit nichts dem Zufall überlassen	Seite 18
Worauf Bauherren beim Brandschutz achten sollten	Seite 19

Sanierung

Energieausweis	Seite 20
Energetische Sanierung	Seite 20-21
Bausparen	Seite 21-23
Erst dämmen, dann Wärmepumpe einbauen	Seite 24-25

Garten & Terrasse

Welches Dach passt zu meiner Terrasse?	Seite 26-27
--	-------------

Einrichten

Die Kochinsel braucht einen Dunstabzug	Seite 28
Für den Loft-Style braucht man keine Fabriketage	Seite 30

IMPRESSUM:

Herausgeber + Verleger: HEGGEMANNMEDIEN GmbH
Burgstraße 2, 33175 Bad Lippspringe
Tel.: 0 52 52 / 96 53-0
Fax: 0 52 52 / 96 53-19
info@heggemannmedien.de
www.heggemannmedien.eu
Geschäftsführender Gesellschafter: Heinz Georg Heggemann
Sitz der Gesellschaft: Bad Lippspringe
Registergericht: AG Paderborn, HRB 14064

Druck: Media Grafik + Druck
Burgstraße 2 | 33175 Bad Lippspringe
Monika Heggemann
Janine Rogalla, Silvia Rüsing
Mohamed Hayek
© HEGGEMANNMEDIEN GmbH 2023

Die Verwertung des Textes und der Fotos, auch auszugsweise, bedarf der Genehmigung des Verlages. Dies gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und für die Verarbeitung mit elektronischen Systemen. Die Gesamtherstellung der Druckauflage erfolgte gründlich und nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Für eventuelle Fehler oder Differenzen wird keine Haftung übernommen.

Anton Peters GmbH & CO. KG
 Dipl.-Ing. Jens Boden - Öffentlich
 bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing Nanja und Reiner
 Lockemann GbR Vermessungsbüro
 F. Severin GmbH Heizungsbau
 Fuhrmann + Brauckmann Beratende
 Ingenieur- und Umweltgeologen
 Koch Gartendesign GmbH
 Konzept mit Lerke
 Lange Gas

Seite 4, 17, 27
 Seite 11
 Seite 16
 Seite 21
 Seite 7
 Seite 27
 Seite 29
 Seite 22

LBS Immobilien- und
 Finanzierungcenter
 Mark-E Aktiengesellschaft
 MGH Misterek u. Gliese GmbH
 OTT BAU GmbH
 raumideen
 Röhrtaler Wertstoff GmbH
 Sachverständigenbüro Walter
 Solarczyk & Preisler
 Stuck & Natur Schröder – Lahme GbR
 Tatay Containerdienst
 Vermessungsbüro Stangier
 Volksbank in Südwestfalen eG

Seite 23
 Seite 9
 Seite 5
 Seite 7
 Seite 31
 Seite 14
 Seite 25
 Seite 12, 29
 Seite 15
 Seite 14
 Seite 11
 Seite 2



*Liebe macht aus einem
 Haus ein Zuhause!*

Ihr schnelles und zuverlässiges Entsorgungsunternehmen in Halver und Umgebung.



Misterek Gliese Halver
 Schrott- und Metallhandel
 Container-Service

Kruppstr. 29 · 58553 Halver
 Tel.: +49 2353 / 9196 0 · Fax: +49 2353 / 9196 20
 info@mgm-container.de · www.mgm-container.de

- ☐ Containerservice
- ☐ Entsorgung
- ☐ Schrott- und Metallhandel
- ☐ Nichteisenmetalle
- ☐ Recycling
- ☐ Service

BAUANTRAG, BAUGENEHMIGUNG UND BAUBERATUNG

Das Amt für Bauen und Wohnen ist als untere Bauaufsichtsbehörde für das Kreisgebiet - mit Ausnahme des Gebietes der Städte Paderborn und Delbrück - zuständig. Neben der Erteilung von Baugenehmigungen gehört die brandschutztechnische Beurteilung von Wohn- und Gewerbeobjekten sowie die laufende Bauüberwachung zu den Aufgabenschwerpunkten des Amtes. Ein weiteres wichtiges Tätigkeitsfeld ist die Beratung der Bürger in allen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Fragen. Als obere Bauaufsichtsbehörde ist das Amt für die Städte Paderborn und Delbrück als Fachaufsicht zuständig.

Bauantrag

Der Bauantrag ist der Antrag des Bauherrn auf eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben. Er ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde gemeinsam mit allen dafür erforderlichen Unterlagen einzureichen. Dies können in der Regel nur Personen, die eine Bauvorlageberechtigung haben, darunter fallen Architekten und Bauingenieure. Diese Dinge werden benötigt, um einen vollständigen Bauantrag einreichen zu können:

• Lageplan

Darunter versteht man einen Lageplan mit Ortsvergleich und einen Auszug aus dem Liegenschaftsbuch. Er wird beim Katasteramt erstellt.

• Auszug aus dem Liegenschaftsbuch

Im Liegenschaftsbuch sind alle Informationen zu aktuellen oder historischen Grundstücken zu bekommen, die nicht in der Liegenschaftskarte dargestellt werden. Dazu gehören beispielsweise die Flächengrößen, die Nutzung, die Lagebezeichnung (Adresse) und die Klassifizierung (Bodenschätzungsmerkmale, Ertragsmesszahl). Darüber hinaus werden dort auch die Eigentümer und Eigentumsverhältnisse dargestellt. Da die Informationen allerdings Datenschutzbestimmungen unterliegen, bekommen nur Eigentümer, Erbbauberechtigte, Nachbarn und Notare Einblick.

• Freiflächenplan

Der Freiflächenplan gibt einen Überblick über die Gestaltung der Außenanlagen des zu bebauenden Grundstückes. Außerdem werden die Stellplätze dargestellt.

• Abstandsflächenplan

Anhand der Außenwandhöhe wird der mindestens erforderliche Grenzabstand berechnet und eingezeichnet.

• Straßenplan

Dieser Plan ist erforderlich, wenn ein Abbruch erfolgen oder aber eine Baulücke geschlossen werden soll.

• Nachweis eines Spielplatzes

Sollen mehr als drei Wohnungen gebaut werden, muss ein Spielplatz errichtet oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück vorhanden sein.

• Berechnung der Baumasse

Die Größe des geplanten Gebäudes und sonstige überbaute Flächen sowie die Bruttogrundfläche der Vollgeschosse werden ins Verhältnis zur Grundstücksgröße gesetzt. Beide Werte sind zumeist im Bebauungsplan vorgegeben.

• Bauzeichnungen

Bauzeichnungen müssen alle notwendigen Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Maßangaben, Raumbezeichnungen und Eintragung der vorhandenen Geländehöhen darstellen. Bei Umbauten müssen die bestehenden, abzubrechenden und neuen Bauteile gekennzeichnet werden.

• Baubeschreibungen

Neben der allgemeinen Baubeschreibung ist dieser Punkt besonders wichtig, wenn Feuerungsanlagen gebaut werden oder Räume künftig der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen dienen sollen.

• Entwässerungspläne mit Beschreibung:

Diese Pläne sind eine Lageskizze, in welcher der Straßenkanal, dessen Lage und Höhe sowie die Gebäude- und Sockelhöhe mit Berechnung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers eingezeichnet werden.



Dazu kommen noch:

- Antrag auf Ausnahme und Befreiung mit Begründung
- Unterschriften des Bauherrn und Architekten auf dem Bauantragsformular, Berechnungen, Bauzeichnungen, Flurkarten usw.
- Nachweis der Planvorlageberechtigung des Entwurfsverfassers
- Versicherungsnachweis des Entwurfsverfassers
- Name und Anschrift von Bauherr, Architekt und Bauleiter
- Anlageverzeichnis
- Abgangs-, bzw. Erhebungsbogen des Statistischen Bundesamtes
- Sollte ein zu geringer Grenzabstand bzw. eine Grenzbebauung vorliegen, ist zumeist eine Stellungnahme der Nachbarschaft nötig
- Statische Berechnung mit Positionsplänen
- Schall- und Wärmeschutzberechnung

Von Grund auf sicher planen und bauen



**Fuhrmann &
Brauckmann** GbR
Beratende Ingenieur- und Umweltgeologen

- ▶ Niederschlagsversickerung nach DWAA 138
- ▶ Hydrogeologische Gutachten
- ▶ Baugrunduntersuchung - Gründungsgutachten
- ▶ Verdichtungsprüfung - Tiefbaubegleitung
- ▶ Altlastenuntersuchung - Gefährdungsabschätzung
- ▶ Sanierungsuntersuchung - Sanierungsbegleitung

Am Hohlen Stein 21
58802 Balve

Tel 0 23 75 / 91 37 13
Fax 0 23 75 / 91 37 14

info@fb-geologie.de

www.fb-geologie.de



Bautenheide 1 | 58675 Hemer

Tel. 02372 862897 | Mail: info@ottbau.com

www.ottbau.com

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung ist ein zentrales Element des Baurechts. In Deutschland hat ein Bauherr grundsätzlich das Recht sein Grundstück zu bebauen, zu verändern und zu nutzen. Um nun allerdings wildes Bebauen und Abreißen zu verhindern, hat der Gesetzgeber dieser so genannten Baufreiheit dadurch einen Riegel vorgeschoben, dass er dem geplanten Bau bzw. dem Abriss erst zustimmen muss. Allerdings ist diese Baugenehmigung nicht gleichbedeutend mit einer Erlaubnis, das Bauvorhaben auch direkt umsetzen zu können. Durch die Erteilung der Baugenehmigung wurde letztendlich nur festgestellt, dass das bauliche Vorhaben bestimmten öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Es kann durchaus noch sein, dass der Bauherr in Eigenverantwortung weitere Genehmigungen, zum Beispiel wasserrechtliche oder immissionsschutzrechtliche, einholen muss.

Es ist ratsam, bereits vor dem Bauantrag eine so genannte Bauvoranfrage zu stellen. Wird daraufhin ein Bauvorbescheid erlassen, ist die Baubehörde an diesen gebunden.

Wird nach einer bestimmten Zeit nicht mit dem Bau begonnen, kann eine Baugenehmigung ungültig werden. Darüber hinaus braucht eine Abweichung von genehmigten Plänen eine erneute Zustimmung durch die Behörde.

Sollte eine Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung, nach Auffassung des Bauherren, zu Unrecht nicht erteilt haben, kann der Bauherr vor dem Verwaltungsgericht klagen. Dazu muss er auch bei der Behörde innerhalb kürzester Zeit (zumeist nach vier Wochen) Widerspruch eingelegt haben.

Widerspruch von Nachbarn

Im Normalfall erhält der Bauherr durch eine Unterschrift der Nachbarn das Einverständnis zum Bauvorhaben. Sollte ein Nachbar nicht unterschreiben, so erhält er ein Exemplar der Baugenehmigung und kann dagegen bei der Baubehörde Widerspruch einlegen. Dieser Widerspruch hat allerdings keine aufschiebende Wirkung. Der Bauherr kann also mit den Bauarbeiten beginnen, sobald er alle Genehmigungen erhalten hat. Das Bauvorhaben kann erst dann aufgeschoben werden, wenn der Nachbar vor dem zuständigen Verwaltungsgericht einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung stellt.

Bauabnahme

Ist ein Bauwerk fertig gestellt, muss eine Bauabnahme vorgenommen werden. Bei größeren Bauten wird der Rohbau auch während der Bauphase geprüft. Erst wenn alles in Ordnung ist, wird die Benutzungs- bzw. Wohnbewilligung erteilt.

Generelle Baugesetze des Bundes und der Länder:

Das Baugesetzbuch (BauGB)

Dort geht es ausschließlich darum, was die Gemeinden hinsichtlich Bauleitplanung, Städteplanung, Naturschutz usw. zu beachten haben.

Die Landesbauordnungen der Bundesländer

Wie groß ein Grenzabstand sein muss, kann von Bundesland zu Bundesland verschieden sein. Alle Informationen dazu gibt es in den jeweiligen Landesbauordnungen.

Die Landesbauordnung des Landes NRW
gibt es hier: <https://recht.nrw.de/>

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In diesem Gesetz werden die möglichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche geregelt.

Honorarordnung für Architekten (HOAI)

Die Honorarordnung für Architekten und (Bau-)Ingenieure legt fest, was der Architekt für seine Leistungen abrechnen darf.

Leistungsbeschreibung

Der Bau eines Hauses sollte finanziell auf einem sicheren Fundament stehen. Dies heißt besonders, dass die Kosten feststehen sollten. Eine Bau- und Leistungsbeschreibung hält fest, was die den geplanten Bau ausführende Firma alles leisten muss - und dies so genau und bis ins Detail wie möglich. Auf den Zusatz „oder ähnlich“ sollte gänzlich verzichtet werden.

Folgende Angaben zum Haus sollten bei der Leistungsbeschreibung nicht fehlen:

- **Planungsunterlagen** (Entwurf, Bauantrag, Bauleitung)
- **Erdarbeiten** (ohne/mit Keller, Bodengutachten)
- **Maurerarbeiten** (Baustelleneinrichtung, Fundament, Keller, Außenwände, Innenwände (tragend und nicht tragend), Kellerdecke, Erdgeschossdecke, Schornstein)
- **Zimmerarbeiten** (Art u. Ausführung des Dachstuhls)
- **Dachdeckerarbeiten** (Ziegel, Dachentwässerung, belüftet oder unbelüftet)
- **Elektroinstallation** (Lampenauslass, Schalter, Steckdosen)
- **Sanitäranlagen** (Material, Wasserleitungen und Abflussrohre, Badausstattung, Küche, Heizungs- und Waschkeller, Rohre zum ausbaufähigen Dachgeschoß, Außenzapfstelle)
- **Heizungsanlage** (Wärmebedarf, Heizkörper, Wärmeerzeuger)
- **Putzarbeiten** (Innenputz, Außenputz)
- **Estricharbeiten** (Art des Estrichs in Keller und in Erd- und Dachgeschoß)
- **Fliesenarbeiten** (Fußböden, Wände, Wert der Fliesen)
- **Schlosserarbeiten**
- **Fensterbänke** (innen und außen)
- **Treppen** (Hauseingang, Innentreppen, Treppe zum Dachgeschoss, Kelleraußentreppe)
- **Tischlerarbeiten** (Fenster, Hauseingangstür, Innentüren, Dachflächenfenster etc.)
- **Dachgeschossausbau**
- **Malerarbeiten** (Tapete, Farbe)
- **Fußboden** (Aufbau, Beläge)
- **Rollläden** (Farbe, Material, Bedienung)
- **Garagen** (Torautomatik, Art des Tores, Eindeckung)



Exklusiv für Mark-E Kunden: ab 399 €*, Lieferung frei Haus.

GRÜNER STROM VOM BALKON.

So bequem haben Sie noch nie etwas für die Umwelt und Ihren Geldbeutel getan. Einfach unsere Stecker-Solaranlage auf Balkon, Terrasse, Garagendach oder Garten aufstellen, Stecker in die Steckdose – Strom sparen. Mehr erfahren unter: www.mark-e.de/stecker-solaranlage/

* Nur für Kunden in einem der förderfähigen Tarife KlimaFair und Digital Strom. Diese erhalten nach dem Kauf 200 Euro aus dem Energiesparprogramm zurück. Regulärer Preis ohne Förderung 599 €.

Jetzt folgen auf:

mark E
Energie, die bewegt.

Inhalt - Leistungsbeschreibung

Allgemeines

In der Leistungsbeschreibung steht, wie das künftige Gebäude aussehen und ausgestattet sein soll. Aufgelistet sein sollten sämtliche Leistungen des Bauunternehmens bzw. des Fertighausherstellers sowie die im und am Haus verwendeten Materialien. Die Standardbeschreibung durch den Bauunternehmer reicht als Vertragsgrundlage nicht aus. Alle Sonderleistungen und persönlichen Vorstellungen müssen vor dem Vertragsabschluss verhandelt und schriftlich festgelegt werden. Auch der Punkt Finanzen muss genau aufgelistet werden. Wichtige Punkte sind unter anderem, welche Leistungen im Grundpreis enthalten sind, für welche Leistungen welche Kosten entstehen und welche Leistungen nicht im Angebot sind.

Planung

Ebenfalls angegeben werden sollte, ob Ingenieur- und Architektenleistungen zum Leistungsumfang zählen. Diese machen rund 10 % der Gesamtkosten eines Hauses aus. Wichtig ist zudem, dass die Bauleitung gemäß Landesbauordnung in den Bauleistungen enthalten und namentlich bekannt ist. Viele spätere Baumängel werden nämlich durch eine mangelhafte Bauleitung verursacht. Auch eine Zusicherung über schallschutztechnische und wärmeschutzmäßige Nachweise sollte in der Leistungsbeschreibung enthalten sein. Vertragsgrundlage sollten die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die speziellen technischen Vorschriften wie verschiedene DIN-Normen und die VOB sein. Sämtliche technischen Planungsunterlagen müssen dem Bauherrn zur Verfügung gestellt werden.

Voruntersuchungen und Erdarbeiten

In der Leistungsbeschreibung wird häufig vorausgesetzt, dass das Gelände ebenerdig und der Boden einfach abzutragen ist. Ist das nicht der Fall, liegen die Mehrkosten beim Bauherrn. Um ungeplanten Kosten vorzubeugen, sollte daher vor Vertragsabschluss ein Bodengutachten erstellt und in den Vertrag aufgenommen werden. Das Gutachten muss Angaben über Abtragen und Transport des Erdreichs enthalten. Ebenso sollten eine eventuelle Lagerung des Mutterbodens auf dem Gelände, die Verfüllung der Arbeitsräume, Angaben zur Herrichtung nach Fertigstellung und das Schachten von Versorgungs- und Entwässerungsleitungen in der Leistungsbeschreibung schriftlich fixiert sein.

Beschreibung der einzelnen Gewerke

Besonders detailliert müssen die einzelnen Gewerke und die Baukonstruktion des Hauses beschrieben werden. Bei einem Ausbauhaus muss darüber hinaus geklärt werden, wer für welche Ausbaustufen verantwortlich ist und wer die Kosten trägt. Je genauer und ausführlicher eine Baubeschreibung ausfällt, desto eindeutiger ist in einem Streitfall die Rechtslage.

Schutz

Es ist das Horrorszenario für jeden Bauherrn. Die Baufirma ist plötzlich pleite, Leistungen für bereits gezahlte Gelder werden nicht mehr erbracht bzw. Mängel am Bau werden nach der Fertigstellung nicht mehr behoben. Hält man sich an gewisse Grundsätze, kann man das Risiko minimieren.

Raten nach Baufortschritt zahlen

Ratsam ist es, die jeweils anfallenden Raten nach Baufortschritt zu bezahlen. Von einem Vertrag, der eine Vorabzahlung von einem Viertel oder gar der Hälfte der Kosten verlangt, sollte der Bauherr Abstand nehmen. Im Falle einer Pleite der Baufirma wäre das Geld verloren. Sollte es zu unerklärlichen Zeitverzögerungen kommen, ist ebenfalls Vorsicht geboten. Sie können ein Zeichen für eine drohende Insolvenz sein.

Vorab erkundigen

Vor einer Vertragsunterschrift sollte der Bauherr ausreichend Erkundigungen über die Baufirma eingeholt haben. Die Hausbank kann beispielsweise bei der Schufa Auskunft über die finanziellen Verhältnisse der Baufirma einholen. Weiterhin sollte der Bauherr auf eine Erfüllungsbürgschaft bestehen. Dies ist eine Bestätigung der Bank der Baufirma, dass sie das Geld an den Bauherrn auszahlt, wenn die Baufirma in der Bauphase pleite macht. Bei gesunden Baufirmen stellt die Erfüllungsbürgschaft kein Problem dar.

Exakter Bauvertrag

Der Bauvertrag sollte - ebenso wie die Leistungsbeschreibung - exakt und bis ins Detail ausformuliert sein. Aussagen wie „oder ähnlich“ sind zu vermeiden und können zu Konflikten bzw. hohen Zusatzkosten führen. Daher sollte vor der Vertragsunterzeichnung unbedingt ein unabhängiger Anwalt, Architekt oder die Verbraucherzentrale zur Prüfung des Vertragswerks mit eingebunden werden.



BERATUNG, UNTERSTÜTZUNG UND VERMESSUNG DURCH ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE

Bereits bei der Bauplanung sind Rat und Tat gefragt: Das Vermessungsbüro eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs ist vom Staat befugt, alle notwendigen Vermessungen durchzuführen und zum Beispiel einen amtlichen Lageplan für den Bauantrag zu erstellen.

Neben dem geplanten Gebäude und dem Baugrundstück bildet der amtliche Lageplan mit Hilfe der Vermessung auch die angrenzenden Grundstücke und deren Bebauung ab. So können Bauherr, Vermessungsbüro und Bauamt die Baumaßnahme beurteilen. Vor Beginn der Baumaßnahme steckt der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur mit seinem Vermessungsbüro das Gebäude für den korrekten Aushub der Baugrube ab. Während der Realisierung eines Ingenieurbauvorhabens wird dieses betreut und vermessungstechnisch bauüberwacht. Mit der vom Vermessungsbüro durchgeführten Gebäudeeinmessung zur Fortführung der Liegenschaftskarte wird das Bauvorhaben in der Regel abgeschlossen.

Ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur ist autorisiert, alle Unterlagen zu erstellen oder zu liefern, die seitens der Vermessung für Ihr Bauvorhaben benötigt werden.

VERMESSUNGSBÜRO

BODEN

ÖFFENTLICH BESTELLT

Baubegleitende Vermessungen
von der Vorplanung bis zur
Gebäudeschlusseinmessung

Dipl.-Ing. Jens Boden
Römerweg 25 | 58513 Lüdenscheid
Tel.: 02351 964896
E-Mail: info@vermessung-boden.de
www.vermessung-boden.de

Grundstücksteilungen

Planungsgrundlagen

Amtliche Lagepläne

Gebäudeeinmessungen

3-D Geländemodelle

Grenzanzeigen

Absteckungen

VERMESSUNGSBÜRO STANGIER
Dipl.-Ing. Johannes Stangier

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hochstraße 12 · 59425 Unna
Tel.: 02303 25074-0 · Fax: 02303 25074-30
info@stangier.de · www.stangier.de

SOLARCZYK +PREISLER

Umzüge • Haushaltsauflösungen
Entsorgung



Wir packen das
seit 70 Jahren!



Noltestr. 10 • 58511 Lüdenscheid

Tel 02351. 420 50

info@umzugspartner-luedenscheid.de

NEUES AUS DER LANDESBAUORDNUNG IN NRW



Baugenehmigungen sollen beschleunigt werden

Das Baurechtsmodernisierungsgesetz stellt erstmals klar, dass das Schriftformerfordernis, beispielsweise bei **Bauantrag und Bauvorlagen** sowie bei der **Baugenehmigung durch eine elektronische Form** gemäß Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land NRW ersetzt werden kann.

Mit dem neuen Gesetz wird die **Durchführung einer Vollständigkeitsprüfung** von eingereichten Bauvorlagen durch die Bauaufsichtsbehörde **binnen zwei Wochen** verankert. Sind die Unterlagen unvollständig oder mit Mängeln behaftet, hat die Bauaufsichtsbehörde unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Nachbesserung aufzufordern.



Erleichterungen bei Dachausbau und Aufstockung

Der Ausbau von Dachgeschossen und Dachaufbauten ist künftig laut NRW-Landesbauordnung verfahrensfrei möglich, wenn sie statisch unbedenklich sind. So soll die Schaffung von Wohnraum erleichtert werden.



Ausbau von Obergeschossen soll einfacher werden

Der Ausbau von Obergeschossen soll in Gebäuden, die vor dem 1.1.2019 errichtet worden sind, erleichtert werden, wenn er der Entstehung neuen Wohnraums dient. In diesem Fall könne beispielsweise auf die ansonsten ab dem vierten Geschoss geltende Aufzugspflicht verzichtet werden.



Energetische Dämmung von Außenwänden

Vereinfacht werden soll auch die nachträgliche energetische Dämmung von Außenwänden – hier bis zu 30 Zentimeter – und Dächern. Das soll auch dann gelten, wenn die Nachbargebäude sehr dicht stehen.



Wohnungen fürs Leben.

Die Gewährleistung sozialer Mindeststandards in Bezug auf die Anforderungen an die **Barrierefreiheit**, insbesondere von Gebäuden mit Wohnungen und öffentlich zugänglichen Bauten, wurde neu gefasst:

- Künftig sind Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklasse drei und höher barrierefrei und eingeschränkt für Rollstuhlfahrer nutzbar zu bauen.

In dem Zusammenhang sind in Nordrhein-Westfalen die DIN-Normen 18040-1 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude) und 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) eingeführt worden, um einheitliche Anforderungen an die Umsetzung der Barrierefreiheit zu gewährleisten.



Leerstand: Wird der Abriss verordnet?

Die Kommunen sollen das Recht erhalten, Eigentümer von Gebäuden, die lange leer stehen, zum Abriss zu zwingen.



Innovationsklausel für Innenstädte

Für die Innenstädte wurde eine sogenannte Innovationsklausel eingeführt, die Nutzungsänderungen für einen Zeitraum von zwölf Monaten erleichtert. Damit soll verhindert werden, dass Geschäfte, die in der Coronakrise aufgeben mussten, lange leer stehen.



Stellplätze

Die Landesregierung wird ermächtigt, über eine Rechtsverordnung die Zahl der notwendigen Stellplätze (Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze) im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zu regeln. Diese Vorschrift berücksichtigt, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik



Neue Maßnahmen gegen Schottergärten

In der Bauordnungsnovelle sind zudem neue Maßnahmen gegen Schottergärten vorgesehen. Vorschrift ist überbaute Flächen zu begrünen und wasseraufnahmefähig zu gestalten. Verstöße wurden häufig nicht geahndet, das wird sich ändern. Künftig soll die Prüfung, wie die Vorschriften regelgerecht umgesetzt werden, schon im Baugenehmigungsverfahren verankert werden.



5G-Ausbau

Die Novelle erleichtert auch den Aufbau höherer Antennen zum Ausbau des schnellen 5G-Mobilfunknetzes.

Die Bauordnung des Landes NRW gibt es hier:

www.bauordnungen.de

Hausbau

Modernes Familienhaus mit ebenerdiger Einliegerwohnung im Anbau. Fotos: djd/DAN-WOOD House

CLEVER BAUEN MIT EINLIEGERWOHNUNG

ZWEI FLIEGEN MIT EINER KLASPE:
GUTE NACHBARSCHAFT UND KLUGE HAUSFINANZIERUNG



Arnsberg – Herdringen
Wiebelsheide
02932 9416600

Sundern Zum Dümpel
02933 9228200

Wir verkaufen:
Zertifizierte Gartenerde
& Schotter/Splitt
aus RECYCLING-Material

www.roehrtaler-wertstoff.de

WERTSTOFFBRINGHOF
CONTAINERDIENST
ENTSORGUNGSFACHBETRIEB



KOSTENLOSER
ANHÄNGER-
VERLEIH

MISCHABFALL, BAUSCHUTT,
HOLZ, PAPIER, SCHROTT



Nottebohmstraße 6
58511 Lüdenscheid
Telefon 02351 - 44 80

Öffnungszeiten
Montag - Donnerstag
07:00 - 16:00 Uhr
Freitag
07:00 - 15:00 Uhr

www.tatay-entsorgung.de



Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern mit einer Einliegerwohnung hat in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen. Dementsprechend größer wird auch die Vielfalt der Hausanbieter in diesem Segment. Was eine Einliegerwohnung kennzeichnet, ist rechtlich klar definiert: Entscheidend ist, dass die Wohneinheit samt Bad und Küche komplett in sich geschlossen ist. Die Bewohner müssen somit alle Bedingungen vorfinden, um selbstständig ihren Haushalt zu führen.

Nicht nur finanzielle Vorteile

Für den Trend zum Eigenheim mit Einliegerwohnung sprechen gleich mehrere Gründe. So ist Bauen in den vergangenen Jahren spürbar teurer geworden. Daher hilft es, eine Miete in die Finanzierung einzubeziehen und zusätzlich steuerlich von Abschreibungen zu profitieren. Auch neuere Förderungen für klimafreundliche Wohngebäude können für beide Wohneinheiten in Anspruch genommen werden. Der finanzielle Vorteil ist ein wichtiger, aber eben nur ein Aspekt. Vielen wünschen sich darüber hinaus, einen Teil der Familie unter dem eigenen Dach, aber in einer separaten Wohnung aufzunehmen. Der Fertighaushersteller Danwood etwa hat sein Angebot an Häusern mit Einliegerwohnung unter der Serie „Privat“ vergrößert. Die zusätzliche Wohneinheit ist in der Regel auf ein bis zwei Personen ausgelegt, befindet sich im Erdgeschoss der ein- oder zweigeschossigen Häuser, unter dem Dach eines Bungalows oder ist als Anbau am Haupthaus konzipiert. In jedem Fall haben die 30 bis 80 Quadratmeter großen Einliegerwohnungen einen separaten Eingang von außen.

Förderung beider Wohneinheiten möglich

Durch den Energieeffizienzstandard 40 oder optional 40 Plus und das auf Wunsch mögliche QNG-Nachhaltigkeitszertifikat ist die Förderung des Bauvorhabens möglich, solange die entsprechenden Fördertöpfe noch verfügbar sind. Für Bauwillige, die sich ein Haus mit Verwandten oder auch mit fremden Mietern vorstellen können, ist dies eine finanziell lohnende Überlegung. (a/d).



farbige Lehmputze • natürliche Baustoffe
Restaurierungen

**WIR
GESTALTEN
NATÜRLICHE
BAUSTOFFE
ZU EDLEN
OBERFLÄCHEN**



- Lehmputz
- Gefachebau
- Stakendecken
- Lehmputze
- Kalkputze
- Rabetarbeiten
- Innendämmung
- WDVS



Stuck & Natur Schröder-Lahme GbR

Kastanienallee 13 • 58638 Iserlohn

Tel.: 02371 959152 • Fax: 02371 959195

E-Mail: stucknatur@gmx.de • www.stuckundnatur.de

GRÜNE ENERGIE FRISCH VOM DACH

EIGENER SOLARSTROM VON DER TERRASSE, DEM CARPORT ODER ZAUN MACHT UNABHÄNGIG

Regenerative Energiequellen wie Solar und Wind gewinnen weiter an Bedeutung. So steuerte Photovoltaik im Jahr 2022 laut Statista bereits 10,9 Prozent zur gesamten Stromerzeugung in Deutschland bei. Neben gängigen Photovoltaik-Varianten für das Dach des Eigenheims bieten sich noch zahlreiche weitere Installationsorte an. Vom Dach des Carports, unter dem das E-Auto aufgeladen wird, über die Terrassenbedachung bis zu Zaunsystemen und Balkonverkleidungen lassen sich die Systeme etwa der Solarterrassen & Carportwerk GmbH vielfältig nutzen. Die Eigenerzeugung spart bares Geld und

macht gleichzeitig unabhängiger von der externen Versorgung sowie der zukünftigen Preisentwicklung. Unter www.solarcarporte.de etwa gibt es mehr Details sowie einen 3D-Kalkulator für die eigene Planung. (djd).



Die Sonne sorgt für gute Laune - erst recht, wenn selbst erzeugter Solarstrom bares Geld spart und unabhängiger vom öffentlichen Netz macht. Fotos: djd/www.solarcarporte.de



Lockemann

VERMESSUNGSBÜRO

Ingenieur- und Katastervermessungen • Teilungsvermessungen
Grenzanzeigen, Grenzerstellung • Absteckungen
amtliche Lagepläne, Lagepläne • Gebäudeeininmessungen
Planungsgrundlagen • Laserscanning • 3D Geländemodelle
Vermessung aus der Luft – Drohnenbefliegung
freie Stelle als Vermessungsingenieur/-techniker

Dipl.-Ing. NANJA und REINER LOCKEMANN
Öffentl. best. Vermessungsingenieure

Breslauer Straße 9 • 58791 Werdohl • Telefon: 02392 1638
Fax: 02392 2449 • E-Mail: post@Lockemann.net
www.Lockemann.net



FENSTERPLANUNG IM EIGENHEIM

Foto: Veka/bxn

Nachhaltig zu bauen, wird für kommende Generationen selbstverständlich werden. Doch schon heute ist es den meisten privaten Baufamilien wichtig, dass ihr Eigenheim ökologisch, energieeffizient und wohngesund ist. Darüber entscheiden auch die verwendeten Baumaterialien. Doch worauf kommt es an und was sollten Bauherren beachten?

„Das Interesse an umweltfreundlich und klimaschonend produzierten Baumaterialien nimmt deutlich zu“, weiß Georg J. Kolbe vom Baustoffhersteller Saint-Gobain Weber. Verbraucher können die umweltschonenden Produkte an den Umweltzeichen erkennen. Der bekannte „Blaue Engel“ steht auch im Baubereich für hohe Standards zum Schutz von Umwelt und Gesundheit. Ebenfalls wichtig ist das Emicode-Siegel: Es kennzeichnet besonders emissionsarme Baustoffe für wohngesunde Innenräume.

Wichtig für die Ökobilanz ist auch die Kreislauffähigkeit der im Baubereich verwendeten Materialien. Als Beispiel: Bei einem recycelbaren Wärmedämm-Verbundsystem können alle Bestandteile am Ende der Nutzungsdauer sortenrein getrennt und einer Wiederverwertung zugeführt werden. Ebenso wichtig: Konsequenterweise Schadstoffe vermeiden. „Für die Fassadengestaltung sollten Bauherren deswegen unbedingt auf Putze und Farben ohne auswaschbare Biozide zurückgreifen“, so Kolbe. Die sogenannte AquaBalance-Technologie nutzt dafür ein natürliches Wirkprinzip, das Fassadenflächen sicher vor Algen- und Pilzbewuchs schützt. Auf giftige Zusätze kann dann verzichtet werden.

Wer sich im Detail über nachhaltiges Bauen informieren möchte, findet Informationen unter de.weber und auf der Website des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter www.bmwsb.bund.de. Dort sind die Richtlinien für das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ umfassend erläutert. *bxn*.

„Sauerlandqualität. Die überzeugt!“



Das Beste für Ihr Heim seit 1865
Zuverlässige Arbeit – schnell und flexibel

Türen · Fenster · Haustüren · Innentüren
Wintergärten · Markisen



Zum Imberg 15
58809 Neuenrade-Affeln

Telefon 0 23 94 / 91 91 0
info@peters-fenster.de

www.peters-fenster.de



Schützen Sie Ihr Haus durch mechanische und elektronische Systeme. So bleiben Ganoven draußen.

BEI DER SICHERHEIT NICHTS DEM ZUFALL ÜBERLASSEN

KOMBINATION MECHANISCHER UND ELEKTRONISCHER SYSTEME FÜR HOHEN EINBRUCHSCHUTZ

Die eigenen vier Wände sollen Sicherheit und Geborgenheit vermitteln. Umso dramatischer ist es, wenn dieses Gefühl etwa in Folge eines Einbruchs gestört wird. Die Opfer leiden oft über Monate unter den psychischen Folgen, wenn sich eine fremde Person Zutritt zu den privaten Räumen verschafft hat. Bei rund 140.000 Wohnungseinbrüchen und Versuchen pro Jahr ist Vorsorge daher unerlässlich. Die gute Nachricht: Weit über ein Drittel aller Einbrüche scheitert bereits an einer guten Sicherung von Häusern und Wohnungen. Experten der Polizei etwa empfehlen eine Kombination von mechanischer und elektronischer Sicherung.

Neuralgische Punkte an Türen und Fenstern absichern

Das Ziel eines guten Einbruchschutzes lautet, die Täter gar nicht

erst in die Wohnung oder ins Haus gelangen zu lassen. Wenn die Ganoven sich nicht in wenigen Augenblicken Zutritt verschaffen können oder es zu einem Alarm kommt, suchen sie erfahrungsgemäß rasch das Weite. Im ersten Schritt empfiehlt sich daher eine gute mechanische Sicherung für besonders empfindliche Punkte wie leicht zugängliche Fenster, die Haustür sowie Balkon- und Terrassentüren. Hersteller wie ABUS bieten neben hochwertigem mechanischen Einbruchschutz ergänzend verschiedene elektronische Alarmsysteme an. Sie lösen im Falle eines Einbruchs oder eines Einbruchversuchs aus. Akustische Alarmsysteme schlagen die Diebe lautstark in die Flucht. Optische Systeme wie eine Kameraüberwachung an der Fassade in Kombination mit akustischen Alarmsirenen mit LED-Blitzlicht wirken abschreckend und nehmen

Einbrechern den Vorteil, unentdeckt zu bleiben. Eine Besonderheit stellen mechatronische Alarmmelder dar, sie setzen dem Eindringling zum Beispiel am Fenster eine Tonne mechanischen Druckwiderstand entgegen und schlagen bereits bei einem Einbruchversuch lautstark Alarm.

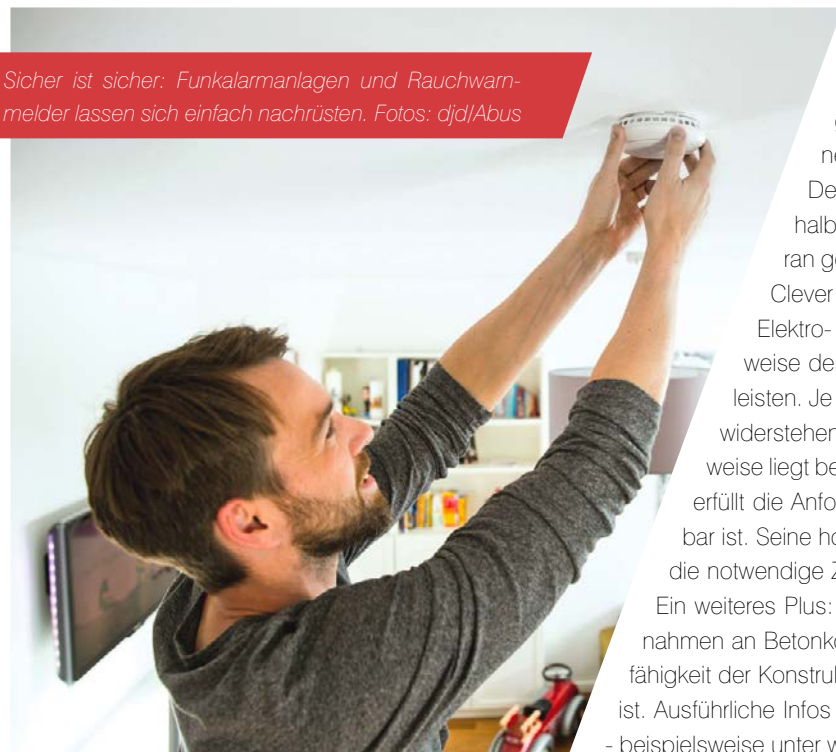
Per Kamera auch von unterwegs alles im Blick

Praktisch für die Nachrüstung sind Alarmsysteme, die dank Funktechnik ohne Kabel zu installieren und später erweiterbar sind. Das private Sicherheitssystem kann bis zu einem Wassermelder

reichen, der sofort signalisiert, wenn die Waschmaschine den Hauswirtschaftsraum oder das Bad unter Wasser setzt. Ein weiteres Beispiel für kabellose Sicherheit ist etwa eine Akkukamera, die per WLAN ins Hausnetz eingebunden wird. Bei Modellen mit eingebautem Mikrofon sowie Lautsprechern sehen Nutzer nicht nur, was vor der Linse passiert, sondern können gegensprechen. Unter www.abus.com gibt es weitere nützliche Tipps und Einblicke in die Technik. Einsteigersysteme lassen sich eigenhändig in Betrieb nehmen, bei komplexeren Anforderungen ist die Unterstützung durch den örtlichen Fachhandel sinnvoll. (djd).

WORAUF BAUHERREN BEIM BRANDSCHUTZ ACHTEN SOLLTEN

Sicher ist sicher: Funkalarmanlagen und Rauchwarnmelder lassen sich einfach nachrüsten. Fotos: djd/Abus



Wirksamer Brandschutz in Gebäuden bleibt ein aktuelles Thema. Schätzungen gehen von jährlich rund 200.000 Hausbränden aus. Ursache ist ein kleines Missgeschick im Haushalt - wenn beispielsweise eine brennende Kerze allein gelassen wird. Aber auch technische Defekte wie ein Kabelbrand sind keineswegs selten. Deshalb sollte bei der Planung der eigenen vier Wände alles daran gesetzt werden, für ausreichenden Brandschutz zu sorgen. Clever sind Bauherren, wenn sie - neben einer fachgerechten Elektro- sowie Rauchmelderinstallation - bereits durch die Bauweise des Eigenheims einen effektiven Beitrag zu mehr Sicherheit leisten. Je besser und länger ein Baustoff im Brandfall den Flammen widerstehen kann, umso sicherer wird es im Haus. Beton beispielsweise liegt beim Brandschutz ganz weit vorn. Der mineralische Baustoff erfüllt die Anforderungen der höchsten Klasse A 1, weil er nicht brennbar ist. Seine hohe Beständigkeit gegenüber Flammen verschafft zudem die notwendige Zeit zur Flucht sowie für den Einsatz von Rettungskräften. Ein weiteres Plus: Nach einem Brand sind die Kosten für Sanierungsmaßnahmen an Betonkonstruktionen meist vergleichsweise niedrig, da die Tragfähigkeit der Konstruktion in der Regel auch nach dem Brand weiter gegeben ist. Ausführliche Infos zum Thema Brandschutz durch Bauweise gibt es online - beispielsweise unter www.beton.org. *txn*.



Sanierung

ENERGIEAUSWEIS

Maßnahmen zur Einsparung von Energie entlasten langfristig die Haushaltskasse. Zudem gibt es diverse interessante Förderprogramme und Zuschüsse. Einen Überblick über technisch und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen bietet der Energieausweis.

2007 trat die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) in Kraft. Später folgte die Einführung von Energieausweisen für bestehende Gebäude, wodurch alle Gebäude in Deutschland nach energetischen Gesichtspunkten bewertet werden. Durch diese Verordnung wird Europäisches Recht umgesetzt.

Der Ausweis dient als Nachweis der Energieeffizienz von Wohngebäuden. Ziel ist es, einen Anreiz zur Erhöhung der Energieeffizienz zu geben und damit den Ausstoß von CO₂ (Kohlendioxid) zu verringern.

Energieverbrauchsausweis und Energiebedarfsausweis:

Beim **Energieverbrauchsausweis** werden die Verbrauchsdaten von Wasser, Strom und Heizenergie (Öl, Gas, etc.) der letzten drei Kalenderjahre erfasst und witterungsbereinigt. Das Ergebnis ist ein Verbrauchskennwert, der das Nutzerverhältnis widerspiegelt. Der Ausweis ist kostengünstig und hat nur eine geringe Aussagekraft über das Gebäude.

Beim **Energiebedarfsausweis** werden die Bauphysik (Wand-, Fen-

sterflächen, etc.) und die Anlagentechnik (Heizung, Beleuchtung, Trinkwarmwasser, Lüftung, Kühlung, etc.) aufgenommen und in Verbindung mit normierten Nutzungsprofilen energetisch bewertet. Das Ergebnis ist ein Bedarfskennwert der nun mit anderen, gleichartigen Gebäuden verglichen werden kann. Dieser Ausweis ist aufwendig. Doch mit Hilfe des Energiebedarfsausweises können umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erarbeitet und der Energieverbrauch gezielt verringert werden.

Beide Energieausweise sind im Normalfall 10 Jahre lang gültig.

Eine Vielzahl von Berufsgruppen ist berechtigt, einen Energieausweis auszustellen. Dazu gehören unter anderen Architekten, Ingenieure aus den Bereichen Bauphysik, Energieberatung, Maschinenbau oder Elektrotechnik, Handwerksmeister und Gebäudetechniker. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Berufserfahrung von mindestens drei Jahren.

ENERGETISCHE SANIERUNG

Hauptziel der energetischen Sanierung ist natürlich die Reduzierung des Energiebedarfs. Das Dach, die Außenwände und die Kellerdecke werden mit Dämmstoffen verstärkt, alte Fenster werden gegen neue mit Wärmeschutzverglasung ausgetauscht.

Diese Methoden sorgen dafür, dass das Haus rundum abgedichtet ist und kostbare Heizenergie nicht nach außen weicht. Eine moderne Lüftungsanlage sorgt für frische Luft und verhindert die Schimmelbildung. Für ein derart runderneueres Haus ist auch nur noch eine vergleichsweise kleine Heizungsanlage nötig.

- Zentralheizungsbau
- Öl- und Gasfeuerungen
- Rohrleitungsbau
- Sanitäre Anlagen
- Klima- und Lüftungstechnik
- Elektro- und Steuerungstechnik



F. Severin GmbH

Langenscheid 45 • 58553 Halver • Telefon (0 23 53) 37 45

Optimal ist natürlich eine komplette energieeffiziente Sanierung, nach der das Haus die Energiebilanz eines vergleichbaren Neubaus aufweist. Aber auch Teilsanierungen sind möglich, die weniger Geld kosten. Darunter fallen beispielsweise die Dämmung einzelner Gebäudeteile, die Heizungserneuerung oder neue Wärmeschutzfenster. Auch in diesem Fall ist es ratsam, von Beginn an einen Fachmann einzubeziehen.

Übrigens: Auch kleinere Arbeiten, wie das Abdichten der Fenster und Türen oder aber das Anbringen von Thermostatventilen an Heizkörpern - diese Arbeiten können selbst erledigt werden - sind sinnvoll.

Vor-Ort-Energieberatung

Vor der Durchführung von Einzelmaßnahmen oder einer Komplett-sanierung macht die Energieberatung Sinn. Sie wird von dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Dort gibt es auch Verzeichnisse von Energieberatern mit entsprechender Qualifikation.

www.bafa.de

BAUSPAREN

Das Bausparen läuft in der Regel in mehreren Phasen ab. In der Abschlussphase wird der Bausparvertrag abgeschlossen. Es folgt die Ansparphase. Dort werden die Beträge eingezahlt, die als Grundlage für das Bauspardarlehen herangezogen werden. Ob dieses Darlehen überhaupt benötigt wird, entscheidet sich in der Zuteilungsphase. Ein Bausparvertrag kann bei jeder Bank bzw. Bausparkasse abgeschlossen werden.

Die Abschlussphase

Vor dem Abschluss des Bausparvertrags werden stets die Bausparsumme und die Sparrate beschlossen. Diese setzt sich aus einem Guthaben und einem Bauspardarlehen zusammen. Der Bausparer muss einen hohen Prozentsatz der Bausparsumme ansparen, um von der Bausparkasse das Darlehen über den Rest der Sparsumme zu bekommen.

Abschlussgebühren

Im Normalfall sollte die Gebühr der Bausparkasse nicht über einem Prozent der Bausparsumme liegen. Sonst werden die Kosten des Bausparvertrages unnötig in die Höhe getrieben und beeinflussen das Ansparguthaben negativ. Falls nicht klar ist, ob das Bauspardarlehen wirklich benötigt wird, sollte die Bausparkasse bei einem realen Verzicht die Abschlussgebühren erstatten.

Höhe der Bausparsumme

Wichtig ist ein gesunder finanzieller Weg. Die monatliche Rate sollte die monatliche Belastbarkeit nicht übersteigen, nur um damit die Frist zur Zuteilungsphase zu verkürzen. Die monatliche Belastung für die Finanzierung sollte 30 bis 40 Prozent vom Nettoeinkommen nicht übersteigen.

Förderung

In der Abschlussphase sollten auch immer mögliche Fördermittel im Auge behalten werden. Das Geld kann zusätzlich mit eingebracht werden.

Die Sparphase

Die Sparphase bezeichnet den Zeitraum, in dem das Bausparguthaben durch monatliche Ratenzahlungen wächst. Das Mindestansparguthaben beträgt zwischen 40 und 50 Prozent der im Bausparvertrag vereinbarten Bausparsumme. Sonderzahlungen bzw. Einmalzahlungen sind ebenfalls möglich. Dadurch kann eine Beschleunigung der Darlehenszuteilung erreicht werden.

Die Guthabenzinsen

Die Bausparkassen zahlen auf das eingezahlte Bausparguthaben einen für die Vertragsdauer tariflich festgelegten Zinssatz.

Je nach der gewählten Variante kann dieser unterschiedlich hoch sein. In einer Hochzinsphase mag dies im Vergleich zu anderen Anlageformen wenig sein, aber dafür gibt es später einen niedrig verzinsten Kredit.

Die Darlehenszinsen

Nicht nur die Guthabenverzinsung, auch die Darlehenszinsen sind wichtig. Angebote mit hohen Guthabenzinsen sehen in der Darlehensphase oft höhere Schuldzinsen vor.

Bausparsumme

Wer die vereinbarte Bausparsumme in der Sparphase vollständig erreicht, erhält ein zinsgünstiges Darlehen. Je höher die Bausparsumme gewählt wird, umso höher ist die monatliche Sparrate und desto länger ist häufig die Rückzahlungsphase.

Die Zuteilungsphase

Um das Bauspardarlehen zu erhalten, ist es erforderlich, das nötige Bausparguthaben angespart zu haben. Das heißt aber noch nicht, dass die Zuteilung des Darlehens dann auch direkt erfolgt.

Der Zeitpunkt der Auszahlung steht bei Abschluss des Bausparvertrags noch nicht fest und hängt davon ab, wie viel Guthaben die Bausparkasse zu den jeweiligen Zuteilungsterminen zur Verfügung hat. Verschiebungen um mehrere Monate sind durchaus im Rahmen.

**Lange
Gas**
Mit Energie für Sie da!

Lange & Co. GmbH • Ünninghauser Str. 70
59556 Lippstadt • info@lange-gas.de
Tel. 0 29 45 / 8 08-0 • Fax 0 29 45 / 8 08-92
www.lange-gas.de

*Die Alternative:
Flüssiggas*

- wirtschaftlich
- sichere Versorgung
- geringe Anschaffungskosten



Die Darlehensphase

Das Bauspardarlehen folgt auf die Bausparphase. Es ist letztendlich die Differenz zwischen der vereinbarten Bausparsumme und des Bausparguthabens. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt normalerweise vollständig, da die Abschlussgebühr bereits bei Vertragsabschluss gezahlt worden ist.

Absicherung des Bauspardarlehens

Ein Bauspardarlehen muss abgesichert werden. Dafür kann eine Grundschuld in Höhe des Kredits ins Grundbuch eingetragen werden. Da in der Regel ein Darlehen zur Finanzierung nicht ausreicht, muss oft zusätzlich ein Hypothekenkredit abgeschlossen werden. Dann können zwei Grundschulden in das Grundbuch eingetragen werden.

Sofortfinanzierung

Eine Sofortfinanzierung ermöglicht die Vorfinanzierung eines neu abgeschlossenen Bausparvertrags bis zu seiner Zuteilung durch ein tilgungsfreies Darlehen. Der Bausparer hat das Geld sofort zur Verfügung und kann somit sofort mit seinem Bauvorhaben oder dem Immobilienkauf beginnen. Wird der Bausparvertrag dann ausgezahlt, kann damit das Vorabdarlehen abgelöst werden.

Restschuldversicherung

Mit in die Finanzierung einfließen muss auch die so genannte Restschuldversicherung. Das ist eine Prämie, welche die Bausparkassen für ihre Darlehensnehmer abschließen.

Die Förderbank KfW

Bauherren wenden sich in Sachen Baufinanzierung zumeist an ihre Hausbank. Dadurch kommt dann früher oder später die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ins Spiel. Durch besonders günstige Darlehen kann sie mögliche Finanzierungslücken schließen. Sie vergibt ihre Kredite über die Hausbank. Die Zuschüsse fließen direkt auf das Konto der Bauherren.

Weiterführender Link: www.kfw.de



**Bis zu 50.000 €*
Klima&Zuhause-
Kredit ohne
Grundbuchein-
tragung!**

LBS
Bausparkasse der Sparkassen

**Jetzt modernisieren – für ein
warmes und nachhaltiges Zuhause.**

Kriegst du hin. Mit uns.

Gebietsleiter Mirko Wenzel & Team

Wermingser Straße 54 · 58636 Iserlohn · Tel. 02371 20026
Corneliusstraße 40 · 58511 Lüdenscheid · Tel. 02351 433150
Hauptstraße 22 · 58706 Menden · Tel. 02373 15051
info58636@lbs-iserlohn.de



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.  **Finanzgruppe**

* Möglichkeit eines Kreditbetrages von bis zu 50.000 € unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Situation.

ERST DÄMMEN, DANN WÄRMEPUMPE EINBAUEN

ENERGETISCHE HAUSSANIERUNG VORAUSSCHAUEND PLANEN

Die Bundesregierung strebt einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 an. Bis zur Erreichung dieses Ziels gibt es noch eine Menge zu tun. Denn laut Umweltbundesamt ist dafür eine Sanierung in rund zwei Dritteln der Häuser in Deutschland erforderlich. Eine energetische Modernisierung senkt langfristig die Energiekosten, sie ist aber auch eine wichtige Investition in den Immobilienwert. Viele Hauseigentümer möchten so schnell wie möglich die Gas- oder Ölheizung oder veraltete Nachtspeicher-Elektroöfen aus dem Haus verbannen und



auf moderne Wärmepumpen umsteigen. Dies sollte aber nicht vorschnell umgesetzt werden. Denn in vielen Fällen ist eine Dämmung des Hauses der erste und wichtigste Schritt, um das Klima zu schonen und dauerhaft Energie einzusparen.

Ein gut gedämmtes Haus kann mit niedrigeren Temperaturen beheizt werden

Wärmeverluste über die Außenwände, das Dach sowie Fenster und Türen treiben den Energieverbrauch nach oben. Zugleich machen sie höhere Vorlauftemperaturen im Heizsystem erforderlich. Für den effizienten Betrieb einer Wärmepumpe sind aber niedrigere Vorlauftemperaturen essenziell. "Daher lohnt es sich, zunächst den Zustand der Gebäudehülle untersuchen zu lassen, zum Beispiel im Rahmen einer unabhängigen Energieberatung", rät Maximilian Ernst, Energieexperte beim Dämmstoffhersteller puren. Ein Sachverständiger kann die Schwachstellen am Haus gut beurteilen. Bei vielen älteren Gebäuden sind die Außenmauern und das Dach nicht oder nur unzureichend gedämmt. Optimal sind in der Regel flächige Außendämmungen, die das Haus rundum gut einpa-



cken. Besonders leicht zu verarbeiten sind feste Plattenmaterialien zum Beispiel aus Polyurethan (PU), unter www.puren.de beispielsweise gibt es dazu weitere Infos und einen umfangreichen Dämmratgeber zum kostenlosen Download.

Schlanke Hochleistungsdämmungen erhalten den architektonischen Charakter

Hochleistungsdämmstoffe aus PU haben zudem weitere Vorteile in der Sanierung und Modernisierung. Aufgrund einer sehr hohen Dämmleistung können sie schlanker verarbeitet werden als andere Wärmeschutzmaterialien. So verändert sich die Optik des Hauses weniger stark. An den Fenstern wird der "Schießcharteneffekt" vermieden, bei dem die Fensteröffnungen durch dicke Dämmpakete sehr tief in der Fassade sitzen. Das Dach wird durch die leichtgewichtigen Dämmungen statisch nur gering belastet - ein Vorteil, wenn es zum Beispiel zusätzlich eine Photovoltaikanlage oder Solarthermieelemente tragen soll. (djd).

JETZT SANIEREN!



Sachverständigenbüro Walter

Unsere Sachverständigenleistungen sind u.a.:

- einfache **Handlungsempfehlungen** und bis hin zur **Erstellung komplexer Gutachten**
- auch zur **Beweissicherung** und Vorbereitung rechtlicher Auseinandersetzungen
- Unterstützung im Rahmen von **Kauf- oder Baubegleitungen** im Rahmen unserer Sachverständigengebiete
- Erstellung von **Sanierungskonzepten und Ausschreibungen**, inkl. deren Kontrolle.
- **Mediatoren** im Streitfall und bei drohenden rechtlichen Auseinandersetzungen

Bauwerksdiagnostik von Gebäuden und -teilen u. a. in den Bereichen:

- **Klima in Innenbereichen** (u. a. Behaglichkeitsmessungen nach DIN, auch am Arbeitsplatz -PMV/PPD-Messungen-)
- **Feuchten** (u. a. zerstörungsfreie Messungen in Breite und Tiefe, mittels modernster Mess- und Analysetechnik)
- **Wärme** (u. a. energetische Bewertungen und Messungen nach DIN, inkl. Thermographie und Wärmebrückensimulation)
- **Gebäudedichte** (u. a. Bewertungen und Messungen der Luftdichtigkeit nach DIN, z. B. mittels BlowerDoor-Messungen)
- **Lüftung** (u. a. Bewertung und Berechnung der freien und ventilatorgestützten Lüftung nach DIN, inkl. Ermittlung von Luftwechselraten)

Wir liefern Antworten, mit dem hierfür erforderlichen Sachverstand.

Sachverständigenbüro Walter
Wiesenstr. 1 • 58769 Nachrodt-Wiblingwerde • Tel.: 02352 3449123
E-Mail: kontakt@svb-walter.de • Internet: www.svb-walter.de

TÜV-zert.
Bauwerksdiagnostiker und Sachverständige
für das

- Beraten • Erkennen • Bewerten • Sanieren von Wasser-, Feuchte- und Schimmelpilzschäden • inkl. Gebäudedichte • Wärme • Lüftung

Sprechen Sie uns einfach an, wir freuen uns auf Sie!



Garten & Terrasse

WELCHES DACH PASST ZU MEINER TERRASSE?

SONNEN- UND REGENSCHUTZ FÜR DEN HEIMISCHEN OUTDOORBEREICH RICHTIG PLANEN

Wer seine Terrassenfreizeit unabhängiger von den Kapiolen der Witterung genießen möchte, kann den Outdoorbereich mit einer Überdachung ausstatten. Doch welche Systeme gibt es hier, und welche Vorteile haben die unterschiedlichen Dächer? Grundsätzlich unterscheiden lassen sich Dachsysteme aus Stoff, aus festen Materialien oder Glas. "Den besten Wetterschutz und die größte Windfestigkeit bieten feste Dachkonstruktionen, dafür lassen sich die textilen Varianten komplett öffnen", erklärt Sonnen- und Wetterschutzexperte Stefan Brüggemann von Weinor. Er stellt verschiedene Dachtypen und ihre Eigenschaften im Detail vor.

Pergolamarkisen: Guter Sonnenschutz mit bedingter Wetterfestigkeit

Denselben guten Sonnenschutz wie klassische Gelenkarmmarkisen

bieten Pergolamarkisen. Sie besitzen Stützprofile am vorderen Ende des Tuchs und gewinnen damit an Standfestigkeit bei Wind. Bei Modellen mit Teleskop-Pfosten lässt sich der Neigungswinkel des Tuchs verstellen. So kann Regenwasser besser vom Tuch ablaufen. Diese Technik bietet Schutz bei leichtem Regen.

Cabrio-Faltdächer: Mehr Regenschutz und Flexibilität

Pergolamarkisen, bei denen der Behang nicht aufgerollt, sondern in Falten zusammengefahren wird, halten auch kräftigen Regen ab und sind nochmals windfester. Mit integrierter Wasserableitung und LED-Spots sind sie perfekt für Terrassenaufenthalte bei verschiedenen Wetterlagen und in der Nacht. Sie lassen sich wie andere Markisen auf Wunsch auch komplett einfahren, um die Sonne zu genießen.

Lamellendächer: Wetterfest mit schönen Schattenspielen

Mit einem festen Dach aus drehbaren Alu-Lamellen kann jeder ein perfektes Bioklima auf der Terrasse herstellen. In geschlossenem Zustand bilden Modelle wie Artares von Weinor einen zuverlässigen Regenschutz auch bei stärkerem Regen. Geöffnet lässt sich die Position der Lamellen stufenlos verstellen, sodass Lichteinfall, Schattenspiele und Belüftung individuell regelbar sind. Unter www.weinor.de/terrassendaecher gibt es dazu mehr Infos und Auswahlhilfen. Wettersensoren und eine intelligente Elektronik können die perfekte Einstellung je nach Wetter auch automatisch vornehmen.

Glasdächer: Auf dem Weg zur Ganzjahresterrasse

Für jedes Wetter gerüstet ist die Terrasse mit einem fest installierten Glasdach. Es bietet zuverlässigen Regenschutz und ist in verschiedenen Designstilen erhältlich. Glasdachsysteme lassen sich wie das Lamellendach mit seitlichen Verglasungen zu einem komplett geschlossenen Kaltwintergarten erweitern sowie mit Senkrecht- und Wintergartenmarkisen ergänzen. Sie mildern die Wärmeentwicklung unter dem Dach ab und sorgen mit ihrem textilen Flair auch für eine wohnliche Atmosphäre. (djd).



peters
Fenster Türen Treppen

„Sauerlandqualität.
Die überzeugt!“

6000 m²
Produktions-
& Ausstellungs-
fläche

Zum Imberg 15
58809 Neuenrade-Affeln

Telefon 0 23 94 / 91 91 0
info@peters-fenster.de

www.peters-fenster.de



...im Garten zuhause.

KOCH
GARTENDESIGN

Akeleiweg 3 | 58638 Iserlohn | Tel.: 02371 - 97 29 135 | www.koch-gartendesign.de

Einrichten

Oft grenzt eine Kücheninsel den Kochbereich vom Wohnraum ab. Hier ist ein leistungsfähiger Dunstabzug wichtig. Besonders geeignet sind spezielle Inselhauben. Pfiffig: Bei diesem Umluftsystem lassen sich Breite und Höhe sowie die Farbe der Regalbretter individuell wählen und an das Küchenambiente anpassen. Fotos: txn/Novy

DIE KOCHINSEL BRAUCHT EINEN DUNSTABZUG

KÜCHENTECHNIK INDIVIDUALISIEREN

Wenn heute ein Eigenheim geplant wird, gehen Wohnbereich und Küche oft nahtlos ineinander über. Um die einzelnen Funktionsbereiche voneinander zu trennen, wird eine Kücheninsel integriert. Hier ist in der Regel genug Platz, um Speisen vorzubereiten und zu kochen. Damit der Wohnbereich von Küchengerüchen verschont bleibt, ist ein leistungsfähiger Dunstabzug wichtig. Besonders effizient und leise arbeiten sogenannte Inselhauben, die aufsteigende Kochdünste sicher auffangen und filtern. Aber nicht immer passen die modernen Hochleistungsgeräte zur Kücheneinrichtung, viele Eigenheimbesitzer gehen deswegen Kompromisse ein. Dass es auch anders geht, zeigt die Novy Pureline Frame. Die neuartige Inselhaube lässt sich individuell auf jede Küche anpassen. Im Prinzip handelt es sich um ein edles Regalsystem mit integriertem Dunstabzug, das über der Kochinsel montiert wird. Dabei können bis zur vier Rahmen in Breite

und Höhe angepasst werden. Die Zahl der integrierten LED-Leuchten ist variabel und auch die Ablageflächen lassen sich in Farbe und Material frei wählen. So entsteht eine individuelle Inselhaube, die optimal auf die eigene Küche abgestimmt ist. Aber es geht nicht nur um die optische Wirkung, sondern natürlich auch um die Funktion. Deswegen arbeitet der Dunstabzug mit der superleisen, aber sehr effizienten Randabsaugung - eine Abluftleitung nach draußen ist überflüssig. Für den Aktivkohlefilter des Umluftsystems sind auch Fisch oder Zwiebelgeruch kein Problem. Gesteuert wird per Fernbedienung, über eine App oder direkt über das Kochfeld.

Informationen zu hochwertigen Dunstabzügen gibt es im Küchenfachhandel. Kontaktadressen vor Ort finden sich online unter novy.com/de-de. *txn*.

SOLARCZYK +PREISLER

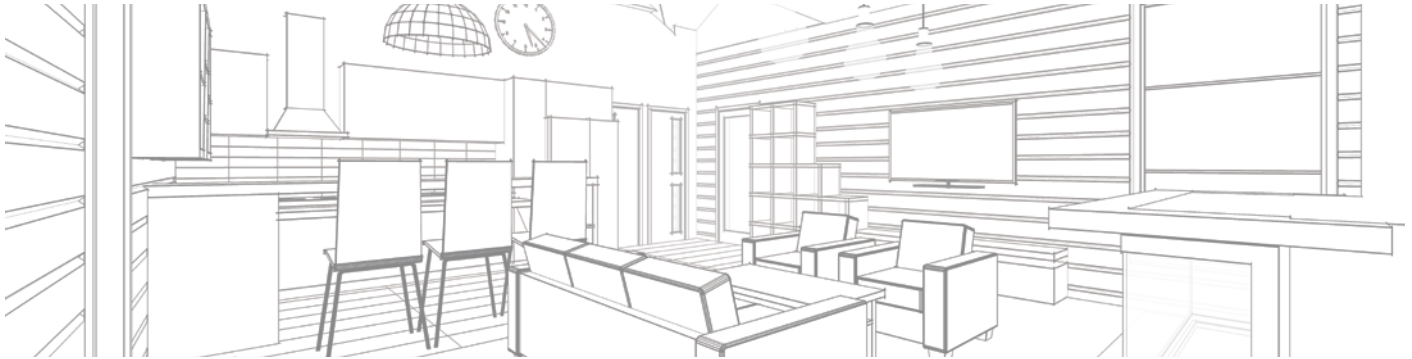
Umzüge · Haushaltsauflösungen
Entsorgung – **Seit 1970**



Wir packen das!



Noltestr. 10 • 58511 Lüdenscheid • Tel 02351. 420 50 • info@umzugspartner-luedenscheid.de



Wir lassen
Ihre Träume
Wirklichkeit
werden!



UNSERE LEISTUNGEN:

- Spanndecken
- Steinteppich-Belag
- Epoxidharz-Beschichtung
- Trockenbauarbeiten
- 3D Visualisierung
- Beleuchtungsplanung



Konzept mit Lerke

Qualität ist kein Zufall



Lütgenheide 28
58553 Halver
Tel.: 01577 0412605
Mail: info@konzeptmitl.de



Fotos: djd/Deutsche-Fliese.de/Villeroy & Boch Fliesen

FÜR DEN LOFT-STYLE BRAUCHT MAN KEINE FABRIKETAGE

SO LASSEN SICH URBANE WOHNKONZEPTE UND INDUSTRIAL LOOK ZUHAUSE UMSETZEN

Der sogenannte Loft-Style ist top aktuell - dabei sind seine Wurzeln schon rund 80 Jahre alt. Denn bereits in den 40er-Jahren des letzten Jahrhunderts begannen vorwiegend Künstler und Freiberufler in New York oder London den Charme alter Fabriketagen und Industriegebäude zu entdecken. Ursprünglich waren sie vor allem auf der Suche nach großzügigen und preiswerten Räumen, die mit einfachen Mitteln zum Wohnen und Leben umgebaut wurden. Heute sind solche Wohnungen in den Metropolen gesucht - und teuer. Doch auch wer kein echtes Loft sein Eigen nennt, kann den "Industrial Chic" in den eigenen vier Wänden umsetzen.

Texturen, Materialien und Fliesen im Estrichlook

Der Loft-Style zeichnet sich durch raue Materialien wie offene, unverputzte Ziegelwände, ungestrichenen Rauputz und industrielle Elemente aus unbehandeltem Stahl, Metall oder Holz aus. Besonders stimmig wirken Böden, die im Look von Beton oder Estrich gestaltet sind. Ein originaler Estrich- oder Zementfußboden ist allerdings nicht jedermanns Sache, denn er ist nicht gerade leicht sauber zu halten. Eine attraktive Alternative sind großformatige Feinsteinzeugfliesen, die den Look von Betonoberflächen oder Estrichböden authentisch nachbilden können. Zugleich ist die dicht gebrannte, von Haus aus fleckunempfindliche keramische Oberfläche

komfortabel zu nutzen und zu reinigen. Optisch besonders überzeugend gelingt der Loft-Boden mit großformatigen XXL-Fliesen, die sich mit rektifizierten Kanten mit schmalen Fugen verlegen lassen.

Bodengestaltung aus einem Guss

Fließende, schwellenlose Übergänge zwischen den einzelnen Räumen sind typisches Merkmal urbaner Wohnkonzepte. Architektonisch besonders überzeugend sind dabei durchgängige Bodenflächen. Auch hier punktet Keramik, die sich funktional wie kaum ein anderes Bodenbelagsmaterial für alle Wohnbereiche eignet. Unter www.deutsche-fliese.de gibt es dazu viele Ideen und Anregungen.

Vintage-Elemente und edle Einzelstücke

Weitere typische Gestaltungselemente des Loft-Wohnens sind große Fensterflächen, Vintage- und Retro-Elemente wie alte Truhen oder Lampen im Industrial-Style sowie Tische mit dicker, unbehandelter Holzplatte. Statt geschlossener Schränke unterstreichen offene Regale den urbanen Charme. Sparsam eingesetzt, bringen glatte, polierte Oberflächen wie Glas, Edelstahl oder Designer-Hochglanzmöbel einen modernen Touch ein und setzen bewusst Kontraste. (djd).

BERATUNG — PLANUNG — UMSETZUNG



Umzug? Renovierung? Lust auf Neues? Wir haben die passenden Möbel für Sie. Von internationalen Markenherstellern oder aus unseren eigenen Werkstätten. Und wenn Sie möchten, das komplette raumideen-Paket: professionelle Interior-Beratung, sorgfältige Projektplanung sowie die gesamte Umsetzung inklusive Koordinierung aller benötigten Gewerke. Denn wir verstehen unser Handwerk.

Theodor-Heuss-Ring 2, Iserlohn
Di – Fr: 9:30 – 18:30 Uhr, Sa: 9:30 – 16:00 Uhr
02371 – 8254 – 0, www.raumideen.net

raumideen

Ohne Website fehlt Dir was!

**24 | 7 | 365
geöffnet!**

**Denn Schweigen ist ein
Argument, dass kaum zu
widerlegen ist!!**

HEGGEMANNMEDIEN GmbH

www.heggemannmedien.de