

# Planen und Bauen in der Stadt Baesweiler



# Baufinanzierung und Immobilien



## Mit uns in die eigenen vier Wände

Sie möchten bauen, eine Immobilie erwerben oder Ihr Haus oder Ihre Wohnung auf den neuesten Stand bringen?

Wir unterstützen Sie bei der Verwirklichung – unbürokratisch, schnell und mit guten Konditionen. Damit Sie **Ihre Wünsche erfüllen** können, bieten wir Ihnen Kredite und Lösungen, die zu Ihnen passen. Wir informieren über staatliche Zuschüsse und haben garantiert das richtige **Finanzierungskonzept**. Mit einer ganzheitlichen Beratung begleiten wir Sie als verlässlicher Partner an Ihrer Seite.

Erst auf einem soliden Fundament sind Träume keine Luftschlöser mehr: **Unsere Spezialisten für Baufinanzierungen und Immobilien unterstützen Sie!** Ob Kauf, Verkauf, Vermittlung, Finanzierung und Versicherung – bei uns erhalten Sie alles aus einer Hand.

In fast jeder Immobilie steckt Einsparpotenzial. Machen Sie mit uns Ihre Immobilie fit für die Zukunft. Mit geeigneten Maßnahmen bei der **Renovierung** können Sie nicht nur **Energie** und damit bares Geld sparen, Sie sorgen auch für den **Werterhalt** Ihrer Immobilie.

Die KfW fördert Ihre Maßnahmen, wenn Sie energieeffizient sanieren. Neben zinsgünstigen Krediten gibt es Investitionszuschüsse, von denen Sie profitieren können. Wir prüfen für Sie, welche **Fördermöglichkeiten** Sie ausschöpfen können.

Planen Sie Ihre Renovierung **nachhaltig** und denken Sie möglichst schon jetzt an die Zukunft, denn im Alter ändern sich vielleicht Ihre Bedürfnisse. Die Lebensumstände ändern sich, wenn die Kinder aus dem Haus sind oder die Großeltern mit einziehen sollen. Wenn Sie Ihre Immobilie früh **altersgerecht umbauen**, können Sie zudem die gewohnte Lebensqualität und den Wohnkomfort lange genießen.

Setzen Sie sich gerne für einen Termin zu einem **persönlichen Gespräch mit unseren Spezialisten** mit uns in Verbindung:

Kunden-Service-Team: 02405 608-0  
E-Mail: kundenservice@vrbank-eg.de



Kaiserstraße 75-79 · 52146 Würselen · Telefon: 02405 608-0  
E-Mail: info@vrbank-eg.de · Internet: www.vrbank-eg.de

Morgen  
kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

## Unsere Leistungen:

- ✓ Baufinanzierung
- ✓ Forwarddarlehen
- ✓ Zinszahlungsdarlehen
- ✓ Annuitätendarlehen
- ✓ Bausparvertrag
- ✓ KfW-Förderung
- ✓ Versicherungen
- ✓ Immobilie kaufen/verkaufen



# Grußwort des Bürgermeisters für die Baubroschüre „Planen und Bauen in der Stadt Baesweiler“

Liebe Leserinnen und Leser,  
der Kauf oder Bau eines Hauses zählt zu den  
größten und aufregendsten Ereignissen im  
Leben und ist mit viel Freude verbunden.

Doch auf dem Weg zum Traumhaus gibt es zahl-  
reiche Fragen, die beantwortet werden wollen.  
Was muss bei der Bauplanung beachtet werden?  
Wo beantragt man Baukindergeld? Und wie kann  
man auch beim Bau oder einer Sanierung auf den  
Klimaschutz achten?

Die Broschüre „Planen und Bauen in der Stadt  
Baesweiler“ soll Ihnen eine Hilfestellung bei  
Ihrem Vorhaben sein und Ihnen Antworten  
auf zahlreiche Fragen bieten. Hier finden Sie  
unter anderem Informationen zu den Themen  
barrierefreies Wohnen, Bauvorschriften, Förder-  
möglichkeiten und moderne Haustechnik. Auch  
Checklisten und eine Liste von Ansprechpartnern  
sind in dem Ratgeber für Sie aufgeführt.

Neben der Broschüre stehen Ihnen die  
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt  
Baesweiler natürlich jederzeit für ein persönliches  
Beratungsgespräch zur Verfügung.

An dieser Stelle möchte auch ich den Inserenten  
der Broschüre danken, ohne deren Werbe-  
anzeigen die Neuauflage nicht möglich gewesen  
wäre. Vielleicht finden Sie, liebe Leserinnen und  
Leser, in diesem Ratgeber ja auch den einen  
oder anderen Betrieb, der Sie bei Ihrem Vorhaben  
unterstützen kann.



*Dr. Willi Linkens*

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Durchlesen  
und hoffe, dass Sie Ihr Haus bald beziehen  
können und sich in unserer lebenswerten Stadt  
wohlfühlen.

Freundlich grüßt Sie aus dem Rathaus  
Ihr

Dr. Willi Linkens  
Bürgermeister



# Grußwort der Kreishandwerkerschaft Aachen



Herbert May



Ludwig Voß

## Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Land ist gerade dabei, eine Energiewende umzusetzen. Damit gewinnt die Energieeffizienz von Gebäuden mehr und mehr an Bedeutung. Es geht darum, das eigene Heim umzugestalten, die technischen Standards zu verbessern und vor allem auch darum, Energie einzusparen. Eine Investition in vorhandenes Eigentum ist somit auch eine Investition in die Zukunft. Die Immobilie bleibt wertbeständig, die Substanz bleibt erhalten und Komfort kann hinzugewonnen werden.

In der Städtereion Aachen sind alleine über drei Viertel der Häuser älter als 25 Jahre. Der Sanierungsbedarf wird auf ca. 80.000 Gebäude und 200.000 Wohnungen geschätzt.

„Stille Wohnraumreserven“ können aufgespürt und durch Aus-, Um- oder Anbau und Aufstockung erschlossen werden – einschließlich moderner Wärmedämmung und Haus- und Heizungstechnik. Innungsfachbetriebe stehen bereit, mit neuen Technologien ihren Beitrag dazu zu leisten.

Das Handwerk ist damit der zentrale Umsetzer, da es mit seinem geschulten Personal über die notwendigen Kompetenzen verfügt, Sanierungswillige zu beraten und letztlich auch Energieeffizienzmaßnahmen zu realisieren.

Für energetisch wirksame Modernisierungsmaßnahmen stehen Fördergelder zur Verfügung, zum Beispiel staatliche oder solche von Energieversorgungsunternehmen. Darüber hinaus können oft steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden.

Setzen auch Sie auf kompetente Profihandwerker in der Aachener Wirtschaftsregion – die Innungsfachbetriebe.

Kreishandwerkerschaft Aachen

Herbert May  
Kreishandwerksmeister

Ludwig Voß  
Geschäftsführer

 Kreishandwerkerschaft Aachen  
VERSTEHEN | BÜNDELN | HANDELN

Die Kreishandwerkerschaft Aachen empfiehlt:

## Die Plattform für das professionelle Handwerk!

Auf das regionale Handwerk können Sie vertrauen. Innungsfachbetriebe sind Ihre Ansprechpartner bei den Themen Ausbildung, Arbeitgeber und Auftragsvergabe.

**Was können Sie von unseren Innungsfachbetrieben erwarten?**  
Sie sind vom Fach, wissen wovon sie reden und was für ihre Kunden möglich ist. Es sind starke Betriebe, die die Vorteile der Innungsmitgliedschaft an Sie weitergeben. Die Profihandwerker in der Region finden Sie auf [www.DasHandwerk.de](http://www.DasHandwerk.de).

Sie stehen für

- Qualität
- Kompetenz
- Service

 **DasHandwerk.de**  
Die Profis in Ihrer Nähe



# Inhaltsverzeichnis

<u>Grußwort des Bürgermeisters</u>	<u>1</u>
<u>Grußwort der Kreishandwerkerschaft Aachen</u>	<u>2</u>
<u>Die Grundlagen</u>	<u>5</u>
› Das Grundstück	5
› Die Baufinanzierung	6
› Die Baugenehmigung	7
› Die Genehmigungsfreistellung	9
› Genehmigungsfreie Vorhaben	10
› Der Bauvorbescheid	10
› Checkliste Bauantrag	11
› Planung und Durchführung des Bauvorhabens	12
<u>Bauvorschriften kompakt</u>	<u>14</u>
› Allgemeines	14
› Das Bauplanungsrecht	14
› Das Bauordnungsrecht	14
- Gebäudeklassen	14
- Änderungen der Abstandsflächenregelungen nach BauO NRW 2018	16
- Baulasten	16
› Ortsrecht	16



<u>Aktuelle Themen rund um den Hausbau</u>	<u>19</u>
› Barrierefreies Bauen	19
› Allgemeine Förderprogramme	21
› Baukindergeld	24
› Wohnraumförderung der StädteRegion Aachen	25
› altbau plus	28
› Bauen mit Holz	28
› Klimaschutz beim Bauen	29
› Moderne Haustechnik	30
<u>Anlaufstellen, Adressen und Telefonnummern für Bauherren</u>	<u>32</u>
<u>Branchenverzeichnis</u>	<u>36</u>

**Professioneller IMMOBILIENVERKAUF mit...**



**Koch**  
IMMOBILIEN

**BÜRO AACHEN:**  
Jakobstraße 24 | 52064 Aachen  
Mobil: 0178-60 71 620

**BÜRO BAESWEILER:**  
Löffelstraße 13 | 52499 Baesweiler  
Tel.: 02401-60 71 61

IMMOBILIENMAKLER  
Alexander Koch

[info@immokoch.com](mailto:info@immokoch.com) | [www.immokoch.com](http://www.immokoch.com)



**1**  
Günstige Zinsen sind wichtig. Kompetente Beratung ist es auch!

Christiane und Roger Z. – Allianz Kunden seit 2003

Sie möchten mit günstigen Zinsen bauen, kaufen, modernisieren oder Ihr Immobiliendarlehen umfinanzieren? Nutzen Sie die Vorteile der Allianz Baufinanzierung! Lassen Sie sich jetzt kompetent beraten.

**Uwe Kretzschmar**  
Allianz Hauptvertreter  
Valenciennr Str. 84, 52355 Düren  
uwe.kretzschmar@allianz.de  
<http://www.allianz-uwe-kretzschmar.de>  
Tel. 0 24 21.7 80 10 30  
Fax 0 24 21.7 80 10 31

Homeoffice:  
Roskaul 62, 52499 Baesweiler  
Mobil 0172.3 0510 03



# KOMPETENTE PARTNER

Dipl.-Ing.

## Klaus Frenken

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Aldenhovener Straße 7b  
52499 Baesweiler

Tel.: 02401/6063-0, Fax: 6063-22  
info@landvermesser-frenken.de  
www.landvermesser-frenken.de



## Vermessungs- und Ingenieurbüro Riemer

Vermessung · Bewertung · Beratung

Dipl.-Ing. Jürgen Riemer

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Otto-Brenner-Straße 5 · 52477 Alsdorf  
Telefon: 024 04/677 20 · Telefax: 024 04/677 222  
vermessung-riemer@gmx.de · www.aachen-vermessung.de



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vermessungsbüro

## Dipl.-Ing. Harald Cebulla

An der Vogelstange 28, 52511 Geilenkirchen  
Fon: (024 51) 95 97 97, Fax: (024 51) 95 97 98,  
E-Mail: info@vb-cebulla.de

- Amtliche Lagepläne
- Grob- und Feinabsteckungen
- Grundstücksteilungen
- Sockelabnahme
- Gebäudeeinmessungen
- Grenzvermessungen



Adomeit  
Vermessung

## Dipl.-Ing. Arne Adomeit

Klosterstraße 131, 52146 Würselen

Tel.: 02405 – 28901-00, Fax: -50

Mail: info@adomeit-vermessung.de

**Wir bilden aus!**

### Hoheitliche Vermessungen

- Amtlicher Lageplan
  - zum Bauantrag
  - zum Teilungsantrag
  - zur Baulasteintragung
- Teilungsvermessung
- Gebäudeeinmessung
- Amtliche Grenzanzeige
- Bodenordnung / Umliegung
- Grenzvermessung
- Straßenschlussvermessung

### Gutachten und Bescheinigungen

- Bescheinigungen nach § 81 BauO NRW
- Mietflächenaufmaß / -berechnung
- Grenzattest
- Grundstückswertermittlung

### Ingenieurvermessungen

- Absteckungsarbeiten
  - Grobabsteckung
  - Feinabsteckung
  - Achsabsteckungen (Straßenbau)
- Deformations- und Setzungsmessungen
- Massenermittlung
- Digitale Geländemodelle
- Nivellement

### CAD

- Bestandspläne jeglicher Art
- Digitale Geländemodelle
- Bebauungsplan
- Lage- und Höhenpläne
- Massenermittlungen und -berechnungen
- Mietflächenermittlung
- Profilzeichnungen



# Die Grundlagen

## Das Grundstück

Die Wahl des Grundstücks ist der erste wichtige Schritt zum Eigenheim. Einige wichtige Faktoren sind hierbei zu beachten, um das Projekt Hausbau zu beginnen:

### Auswahl der späteren Heimat

Zunächst sollte man überlegen, welches Land, welche Region oder welche Stadt bevorzugt wird und dazu geeignet ist, Ihren späteren Lebensmittelpunkt zu bilden.

### Was ist Ihnen hierbei wichtig?

- › Stadt oder Land?
- › Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten & Ärzte vorhanden beziehungsweise nah erreichbar?
- › ruhige, abgeschiedene Lage oder schneller Zugang zum Zentrum?
- › Verkehrslärm
- › Sport- und Freizeitangebote wichtig und in der näheren Umgebung vorhanden?
- › Ist die Ausrichtung des Grundstücks für mein Vorhaben richtig?

## Bebauung des Grundstücks

Der Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan liefern erste Regelungen zur Bebauung. Diese können Sie jederzeit bei dem Bauordnungsamt der Stadt Baesweiler erfragen. Oft muss man sich auch an der vorhandenen Bebauung orientieren. Auch die Bauordnung für das Land NRW in Verbindung mit diversen Nebenrechten regelt die Bebauung auf dem Grundstück. Ein wichtiger Punkt bei der Bebauung des Grundstücks ist die Überprüfung der Bodenbeschaffenheit. Sollte diese unklar sein, so sollte im Zweifelsfall immer ein Bodengutachter zu Rate gezogen werden. Auch Informationen über Grundstücksbelastungen wie Baulasten, Grunddienstbarkeiten oder Altlasten sind vor der Bebauung des Grundstücks einzuholen. Ebenso ist ein Grundstück nur bebaubar, wenn die Erschließung zur öffentlichen Verkehrsfläche gesichert ist.

## Der Grundstückskaufvertrag

Wenn man sich dann für ein Grundstück entschieden hat, ist der erste Gang, der zum Notar, der mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags beauftragt wird. Die Kosten für den Notar tragen in der Regel die Käufer.

Neben dem reinen Kaufpreis für das Grundstück und den Notarkosten fallen zudem weitere Nebenkosten an wie Grundbucheintragung (0,5 Prozent des Kaufpreises) und die Grunderwerbssteuer (3,5 Prozent des Gesamtkaufpreises).

Nach erfolgter Zahlung des Kaufpreises durch den Käufer veranlasst der Notar die Eintragung ins Grundbuch, wodurch der Käufer zum rechtmäßigen Eigentümer des Grundstücks wird.



## › TIPP

Bauakten können von den jeweils berechtigten Eigentümern oder deren Bevollmächtigten nach vorheriger Terminabsprache unter 02401 800-348 eingesehen werden. Auf Wunsch werden Ihnen (gebührenpflichtige) Kopien von der Bauaufsichtsbehörde angefertigt.

## Die Baufinanzierung

### Realistischer Kostenansatz:

Bei der Planung des Bauvorhabens sollte man von Anfang an die Kosten bis zum Ende stets im Blick haben, um im späteren Verlauf unangenehmen Situationen zu entgehen.

Beispielsweise sollte nicht nur bei der monatlichen Belastung, die ein Haus mit sich bringt, sondern auch bei jeder Kostenstelle im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens ein Puffer eingeplant werden.

Der erste Schritt ist die Gegenüberstellung Ihrer persönlichen Finanzen mit allen Einnahmen und allen Ausgaben. Unregelmäßige Leistungen zu Ihren Gunsten, wie zum Beispiel das Urlaubsgeld, sollten Sie in der Planung außen vor lassen, da diese sehr gut als Reserven dienen können. Auch hier ist ein Pauschalbetrag für unvorhergesehene Situationen, die auftreten können, hilfreich.

Aus den o. a. Berechnungsansätzen lässt sich Ihre monatlich tragbare Belastung ableiten.

Architekten und Finanzplaner können Sie zudem bei der Finanzplanung unterstützen.

## Fremdfinanzierung ja oder nein?

Im folgenden Verlauf sollte man überlegen, ob man das Bauvorhaben nur mit Eigenkapital oder zusätzlich zu diesem mit Fremdmitteln umsetzen kann und möchte. Oft ist es sogar möglich, eine Finanzierung nur aus Fremdmitteln zu realisieren, was sich in der Regel jedoch nicht empfiehlt. Pauschal sollte etwa 30 Prozent des Gesamtbedarfs durch Eigenkapital gedeckt sein.

Im Folgenden eine kleine Auswahl an Möglichkeiten zur Fremdfinanzierung:

- 1) Annuitätendarlehen
- 2) endfälliges Darlehen
- 3) Kombi-Angebote aus Darlehen und Bausparverträgen und/oder Wohn-Riester-Verträgen

**Entscheidend bei der Auswahl sind zudem auch die Laufzeit von Zinsbindungen, die Möglichkeit von Sondertilgungen und die entstehende Gesamtschuldensumme.**

Um das für Sie passende Modell zu finden, sollten Sie Kontakt zu Banken beziehungsweise Sparkassen und Bausparkassen sowie Finanzierungsberatern aufbauen.







## Attraktive Finanzierungsmöglichkeiten

Das Bausparen stellt nach wie vor eine interessante Möglichkeit dar, Ihr Bauvorhaben zu realisieren: Es bietet eine sichere und rentable Variante für die Finanzierung, bei der Sie durch günstige Zinsen und mögliche Prämien von staatlicher Seite profitieren.

Der nötige Finanzbedarf wird hierbei zu etwa der Hälfte in der ersten Phase verzinst angespart, danach das so erworbene Darlehen ebenfalls in monatlichen Zahlungen zurückbezahlt.

„Wohn-Riester“ ist eine weitere Möglichkeit der Baufinanzierung:

Das Kapital, das Sie innerhalb eines Riester-Vertrags für Ihre Altersvorsorge ansparen, kann – laut dem Eigenheimrentengesetz – für die Finanzierung des Eigenheims verwendet werden und wird dann bis zum Rentenalter aus den Mietersparnissen wieder einbezahlt. Außerdem wird mit so genannten „Riester-Zulagen“ vom Staat die Rückzahlung eines laufenden Darlehens unterstützt.

## Die Baugenehmigung

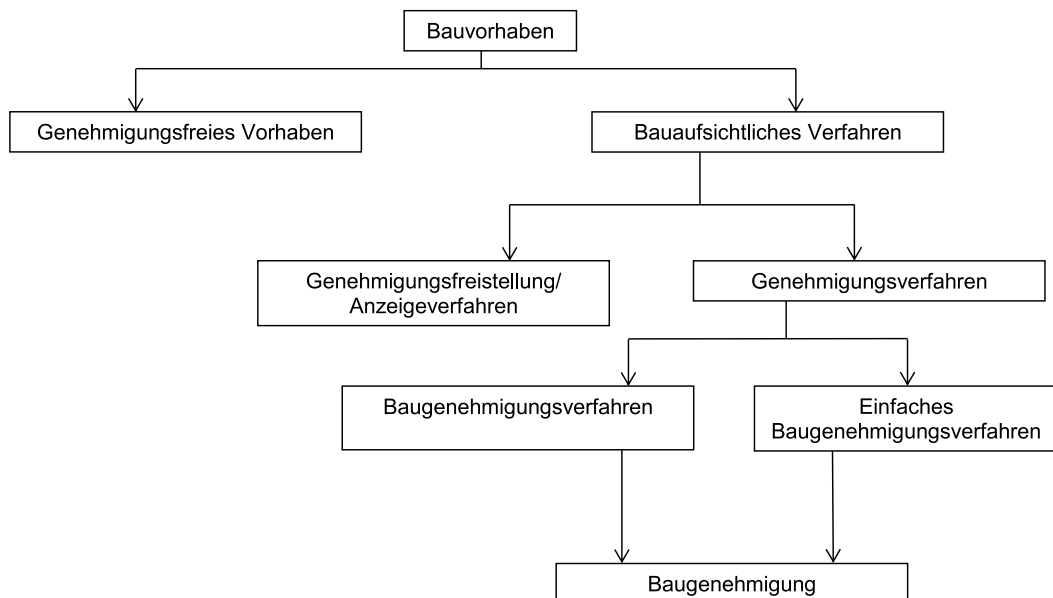
Grundsätzlich bedürfen alle Vorhaben nach § 60 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, BauO NRW 2018, einer Baugenehmigung. Dies gilt in der Regel für die Errichtung und die bauliche Änderung eines Gebäudes, aber auch für die Änderung einer Nutzung!

Dies gilt lediglich dann nicht, wenn sie in den §§ 62 bis 63 BauO NRW 2018 ausdrücklich als genehmigungsfrei aufgeführt sind bzw. der Genehmigungsfreistellung unterliegen.

Das einfache Baugenehmigungsverfahren gem. § 64 BauO NRW 2018 gilt für alle Bauvorhaben, die genehmigungspflichtig sind, jedoch keinen Sonderbau im Sinne des § 50 BauO NRW 2018 darstellen. Mögliche Bauvorhaben sind z. B. Ein- und Mehrfamilienhäuser, kleine Sonderbauten, genehmigungspflichtige Kleinbauvorhaben wie Wintergärten, Kleingaragen etc. und Nutzungsänderungen.

Das Baugenehmigungsverfahren gemäß § 65 BauO NRW 2018 wird angewendet für große Sonderbauten gemäß § 50 BauO NRW 2018.

Neu in der Bauordnung ist jetzt die in § 66 BauO NRW 2018 aufgeführte Typengenehmigung. Diese soll den Bauherren ermöglichen, dass baugleiche Gebäude, die an mehreren Stellen errichtet werden sollen, eine Typengenehmigung bekommen können. Die Typengenehmigung wird immer befristet erteilt. Eine Verlängerung ist jedoch möglich. Genehmigt wird ein solches Bauvorhaben von der Obersten Bauaufsichtsbehörde. Bei einem baugleichen Gebäude (Bezugsgebäude) kann eine sogenannte referentielle Baugenehmigung erteilt werden, wenn bereits ein Referenzgebäude im Geltungsbereich desselben Bebauungsplanes besteht und für das bereits bautechnische Nachweise vorliegen.



## TIPP

Bedenken Sie, dass sich Nebenkosten, wie beispielsweise Strom-, Wasser- und Gaskosten mit der Größe der Nutzfläche Ihres Hauses ändern können. Auch eine Versicherung (Wohngebäudeversicherung) gehört nach dem Hausbau oder dem Kauf einer Immobilie dazu. Gegen Feuerschäden können Sie sich mit einer Feuerrohbaubversicherung schon ab Baubeginn absichern.

## INFO

Änderungen der Nutzung eines Gebäudes (zum Beispiel von Wohnraum in Gewerbe) bedürfen in der Regel einer vorherigen Baugenehmigung. Dies gilt auch dann, wenn die bauliche Situation nicht verändert werden soll. In manchen einfachen Fällen reicht auch eine Erklärung über ein Handelsvertretergewerbe. Bitte informieren Sie sich rechtzeitig über das für Sie richtige Verfahren bei Ihrer Bauaufsichtsbehörde.

# KOSCHADE IMMOBILIEN BEWERTUNG

Ringstraße 42 52499 Baesweiler

☎ 0 24 01 - 693 72 90

📱 0 171 - 780 36 24

✉ immobilienbewertung@koschade.de

🌐 www.koschade.de

Verkehrswert-/  
Marktwertgutachten  
Beleihungswertgutachten

für Wohnimmobilien, Gewerbe- und Spezialimmobilien

- Bei An- und Verkauf
- In Erbschafts- und Trennungsangelegenheiten
- Zur Vorlage bei Finanzamt, Pflege- und Betreuungsverbänden
- Für Portfoliobewertung, Firmenübertragung, Projektentwicklung



**Dipl.-Ing. Architektin Stephanie Koschade**

Von der Architektenkammer NRW öffentlich bestellte  
und vereidigte Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

## allkauf baut das Haus zum Leben.



Dank unseres einzigartigen  
Ausbaukonzepts rückt der finan-  
zierbare Wunsch vom Eigenheim  
näher. Unsere Musterhäuser vor  
Ort informieren über exklusives  
und nachhaltiges Wohnen.

Kostenlose Infos unter **0800 411 4 411**  
oder bequem auf **www.allkauf.de**

**allkauf**   
DAS HAUS ZUM LEBEN.



## Die Genehmigungsfreistellung

Freigestellt gemäß § 63 BauO NRW 2018 sind solche Vorhaben, welche im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden sollen, wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Hier übernimmt Ihr Architekt, beziehungsweise der Bauherr selbst die Verantwortung für die Richtigkeit seines Entwurfes, da die Unterlagen im Freistellungsverfahren nicht von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden. Sie sind zunächst lediglich in einfacher Ausfertigung bei der Stadt/Gemeinde einzureichen. Die Behörde hat keinerlei Prüf- und Beratungsverpflichtung. Innerhalb eines durchgeführten Freistellungsverfahrens können daher auch keine Unterlagen mehr nachgereicht oder ausgetauscht werden.

Die Stadt kann jedoch die Einleitung eines Genehmigungsverfahrens erklären, beziehungsweise Ihnen die eingereichten Unterlagen zurückschicken. In diesem Fall sollten Sie sich umgehend mit den zuständigen Sachbearbeitern und Ihrem Architekten in Verbindung setzen.

Es ist aber auch bei genehmigungsfreien und freigestellten Vorhaben zu beachten, dass diese in vollem Umfang den materiellen baurechtlichen Bestimmungen unterliegen. Auch die erforderlichen bautechnischen Nachweise (Schallschutz-, Wärmeschutznachweis, Statik) sind genauso erforderlich und vorzuhalten. Im Zweifelsfall ist es ratsam, sich beim Architekten oder den Mitarbeitern der Bauaufsichtsbehörde über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu informieren.

Darüber hinaus hat der Bauherr auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes die Möglichkeit, seinerseits ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren zu beantragen. Dies ist in der Regel bei atypischen Grundstücken beziehungsweise bei kritischeren, abstimmungsbedürftigen Planungen sinnvoll. Diese werden in der Regel ohnehin zur Einleitung eines Genehmigungsverfahrens durch die Behörde führen.

### ► TIPP

Rauchmelder sind in NRW gesetzlich vorgeschrieben. Die Anbringung ist in jedem Fall sinnvoll, kostet nicht viel und kann im Brandfall Leben retten.

### ► TIPP

In Bereichen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, kann der Bauantrag für die Errichtung oder den Umbau eines Wohngebäudes im Freistellungsverfahren nach § 63 BauO NRW eingereicht werden. Die Verantwortung für die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften liegt jedoch alleine beim Bauherrn beziehungsweise dessen Architekten. Die Bauaufsichtsbehörde hat in diesem Verfahren keine Prüfpflicht.



## Genehmigungsfreie Vorhaben

Die genehmigungsfreien Bauvorhaben sind in § 62 BauO NRW 2018 geregelt.

Genehmigungsfrei sind z. B. Änderungen der äußeren Gestalt eines Gebäudes durch Anstrich, Putz oder Dämmmaßnahmen, Verblendungen, Dacheindeckung, Anbringung von Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen und das Auswechseln von Fenstern und Türen, sofern eine Gestaltungssatzung oder das Denkmalschutzgesetz nicht zum Tragen kommen. Auch die Errichtung oder Änderung haustechnischer Anlagen wie z. B. Warmwasserheizungsanlagen, Feuerungsanlagen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sind genehmigungsfrei.

Folgende weitere Bauvorhaben sind genehmigungsfrei:

- › Gebäude bis 75 m<sup>3</sup> ohne Aufenthaltsräume, Feuerstätten, Ställe und Toiletten
- › Garagen bzw. überdachte Stellplätze mit einer Bruttogrundfläche von bis zu 30 m<sup>2</sup> (zum Beispiel Grenzgaragen lxb 6,00 x 3,00 m oder 9,00 x 3,00 m) und einer mittleren Höhe von höchstens 3,00 m (gilt nicht im Außenbereich)
- › Terrassenüberdachungen bis zu 30 m<sup>2</sup> und 4,50 m Tiefe
- › Wintergärten bis 30 m<sup>2</sup>, bei den Gebäudeklassen 1 – 3 mindestens 3,00 m Abstand bis zur Nachbargrenze
- › Solaranlagen bis zu 3,00 m Höhe und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9,00 m
- › Mauern einschl. Stützmauern und Einfriedungen bis 2 m Höhe
- › Schwimmbecken bis 100 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen
- › Werbeanlagen bis 1 m<sup>2</sup>

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung der Einhaltung der Anforderungen aufgrund der Landesbauordnung beziehungsweise anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Insbesondere bei Dämmmaßnahmen ist meist dennoch ein Nachweis gemäß Energieeinsparverordnung in Auftrag zu geben. Dieser Nachweis bildet dann die Grundlage für die auszuführenden Arbeiten.

Die Beseitigung von Anlagen ist für alle in § 62 aufgeführten genehmigungsfreien Bauvorhaben ebenfalls genehmigungsfrei, darüber hinaus sogar für freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 und sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Alle anderen zu beseitigenden Vorhaben sind mit dem Vordruck „Anzeige der Beseitigung von Anlagen“ einen Monat vor der Beseitigungsmaßnahme schriftlich bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Baesweiler anzuzeigen. Sofern das zu beseitigende Gebäude an ein anderes Gebäude angebaut ist, wird zusätzlich zur Anzeige eine Bestätigung eines qualifizierten Tragwerksplaners benötigt, der die Maßnahme ggf. begleiten muss.

## Der Bauvorbescheid

Das Stellen einer Bauvoranfrage ist oftmals ein guter Weg, um einzelne, nicht eindeutig geregelte oder komplizierte Fragestellungen planungs- oder bauordnungsrechtlicher Natur vor Stellung eines Bauantrags rechtsicher klären zu können. Hierzu setzt der Antragsteller auf dem Formular „einfaches Baugenehmigungsverfahren“ oder „Baugenehmigungsverfahren“ ein Kreuz bei „Antrag auf Vorbescheid“ und „planungsrechtliche Zulässigkeit“ und/oder „bauordnungsrechtliche Zulässigkeit“ und fügt eine Fragestellung im dafür vorgesehenen Feld bei. Zudem müssen die für die Fragestellung erforderlichen Bauvorlagen beigefügt werden. Bei positiver Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde erhält der Antragsteller den Bauvorbescheid, der wie eine Baugenehmigung drei Jahre gültig ist. Sollte sich die Planung des Bauvorhabens bei Stellung des Bauantrags nicht verändert haben, so kann die Gebühr für den Vorbescheid in Teilen auf die Genehmigungsgebühr für die Baugenehmigung angerechnet werden.

## Die Beseitigung von baulichen Anlagen

Nach der alten Bauordnung NRW 2000 musste für den Abbruch oder die Beseitigung eines Gebäudes über 300 m<sup>3</sup> ein Bauantrag gestellt werden. Genehmigungsfreie Anlagen, ortsfeste Behälter, luftgetragene Überdachungen, Mauern und Einfriedungen, Schwimmbecken, Regale, Stellplätze, Lage- und Abstellplätze, Camping- und Wochenendplätze sowie Werbeanlage konnten ohne Genehmigung abgebrochen werden.

Nach der Bauordnung NRW 2018 ist es so, dass eine Beseitigung eines Gebäude oder einer baulichen Anlagen gleichermaßen der Bauaufsichtsbehörde einen Monat vor der Maßnahme



nur noch angezeigt werden muss. Dabei ist die Größe und die Art der zu beseitigenden Anlage unerheblich. Der Anzeige ist bei nicht freistehenden Gebäuden lediglich eine Bestätigung eines qualifizierten Tragwerksplaners über die Standsicherheit des Gebäudes beizufügen, um zu verhindern, dass das zu erhaltende, angebaute Gebäude durch die Beseitigung in Mitleidenschaft gezogen wird.

Den Vordruck zur Anzeige einer Beseitigung steht Ihnen auf der Homepage der Stadt Baesweiler ([www.baesweiler.de](http://www.baesweiler.de) ↘ Rathaus ↘ [Formulare online](#) ↘ Bauwesen) zum Download zur Verfügung.

## Checkliste Bauantrag

Die nachstehenden Unterlagen sind bei einem Antrag im einfachen Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Je nach Einzelfall können höhere oder geringere Anforderungen gestellt werden.

Für große Sonderbauten ist das Antragsformular „Baugenehmigungsverfahren“ zu verwenden.

Die Bauvorlagen sind jeweils mindestens zweifach einzureichen. Bei Gewerbeobjekten und Nutzungsänderungen können bis zu sieben Exemplaren erforderlich sein. Um Zeit zu sparen fragen Sie bestenfalls vorab bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Baesweiler nach.

### 1. Schriftliche Angaben:

- › Antragsformular „einfaches Baugenehmigungsverfahren“ oder „Baugenehmigungsverfahren“
- › Nachweis der Bauvorlageberechtigung
- › Erhebungsvordruck (Baustatistik für das Land NRW)
- › Baubeschreibung
- › Betriebsbeschreibung (bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Objekten)
- › Berechnung des umbauten Raumes
- › Angabe der Rohbau- bzw. Herstellungssumme
- › Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- › Berechnung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit
- › Berechnung der Abstandsflächen
- › rechnerischer Stellplatznachweis
- › ggf. Gutachten
- › ggf. begründeter Befreiungsantrag

- › begründeter Abweichungsantrag unter Darstellung von Kompensationsmaßnahmen
- › ggf. Barrierefrei-Konzept
- › ggf. Brandschutzkonzept (bei Sonderbauten)

Sofern es für die Bearbeitung des Antrages hilfreich sein kann, können die Formulare zur Bau- und Betriebsbeschreibung formlos ergänzt werden.

### 2. Pläne:

- › aktuelle Katasterkarte Maßstab 1 : 1000
- › Lageplan im Maßstab 1 : 500
- › Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten, mit Maßen
- › Maschinenaufstellungsplan bei gewerblichen Objekten
- › gegebenenfalls Möbliierungsplan, zum Beispiel Bestuhlungspläne.

### 3. Bautechnische Nachweise:

- › bautechnische Nachweise je nach Objekt: Standsicherheitsnachweis, Schall- und Wärmeschutznachweis, Brandschutzkonzept beziehungsweise Sachverständigenbescheinigung
- › im einfachen Verfahren müssen bautechnische Nachweise erst zu Baubeginn vorgelegt werden!

Zunächst bekommen Sie als Bauherren die **Eingangsbestätigung**. Je vollständiger und aussagekräftiger, aber auch lesbarer die Bauvorlagen sind, desto schneller können Fachbehörden beteiligt, Fehler erkannt und Prüfungen abgeschlossen werden. Nach Abschluss der Vorprüfung (spätestens zwei Wochen nach Eingang) bekommen Sie bei unvollständigen Bauvorlagen ein Vorprüf-ergebnis zur Nachbesserung der Unterlagen. Ihnen wird im Vorprüf-ergebnis eine Frist genannt, die zwingend eingehalten werden muss, da der Antrag andernfalls als zurück genommen gilt. Sofern der Antrag vollständig ist, wird dieser abschließend geprüft. Sollten keine Beanstandungen bestehen, so wird Ihnen schnellstmöglich die Baugenehmigung erteilt. Die erforderlichen Formularvordrucke stehen Ihnen auf der Homepage der Stadt Baesweiler ([www.baesweiler.de](http://www.baesweiler.de) ↘ Rathaus ↘ [Formulare online](#) ↘ Bauwesen) zum Download zur Verfügung.

## Planung und Durchführung des Bauvorhabens

Der richtige Ansprechpartner zur Planung Ihres Bauvorhabens

Architekten und ausgebildete Bauingenieure sind die ersten Ansprechpartner, wenn die Idee des Bauvorhabens konkreter wird.

Um beispielsweise einen Bauantrag für ein Einfamilienhaus für Sie zu stellen, muss der Entwurfsverfasser über eine Bauvorlageberechtigung durch eine Architektenkammer verfügen. Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen bietet hierzu einen nützlichen Service an: Möchten Sie einen qualifizierten Architekten in NRW finden, der Ihr Bauvorhaben umsetzt, so können Sie hierfür die Architektenliste unter dem unten stehenden Link nutzen:

<https://www.aknw.de/menu-oben-jobboerse-architektenliste/architektenliste/>

## Ausführung des Bauvorhabens

Je nachdem, wie viel Zeit und Leistung der Bauherr investieren kann oder wie viel Verantwortung er persönlich übernehmen möchte, gibt es verschiedene Möglichkeiten, sich einen Partner für die konkrete Bauausführung zu suchen. Folgende sind die am häufigsten gewählten Varianten:

1. Ein Architekt plant das Vorhaben und übernimmt auch die Ausschreibung, Auftragsvergabe, Bauüberwachung, Betreuung, Abrechnung und ggf. Mängelbeseitigung.
2. Ein Generalübernehmer organisiert das komplette Bauvorhaben und vergibt die einzelnen Bauleistungen an Subunternehmer oder aber erbringt selbst sämtliche Leistungen.
3. Ein Bauträger sorgt für Entlastung, da er sämtliche Bauleistungen in Auftrag gibt. Im Gegensatz zum Bauunternehmer handelt es sich dabei um ein Unternehmen, das bis zur Fertigstellung selbst Besitzer des Objektes ist und das Haus inklusive Grundstück an den Auftraggeber verkauft.
4. Ein Fertighaushersteller kann beauftragt werden, der mittlerweile neben fertigen Produkten im Rahmen seiner technischen und ihrer finanziellen Möglichkeiten auch auf individuelle Wünsche flexibel reagieren kann.

## Katasterauszug

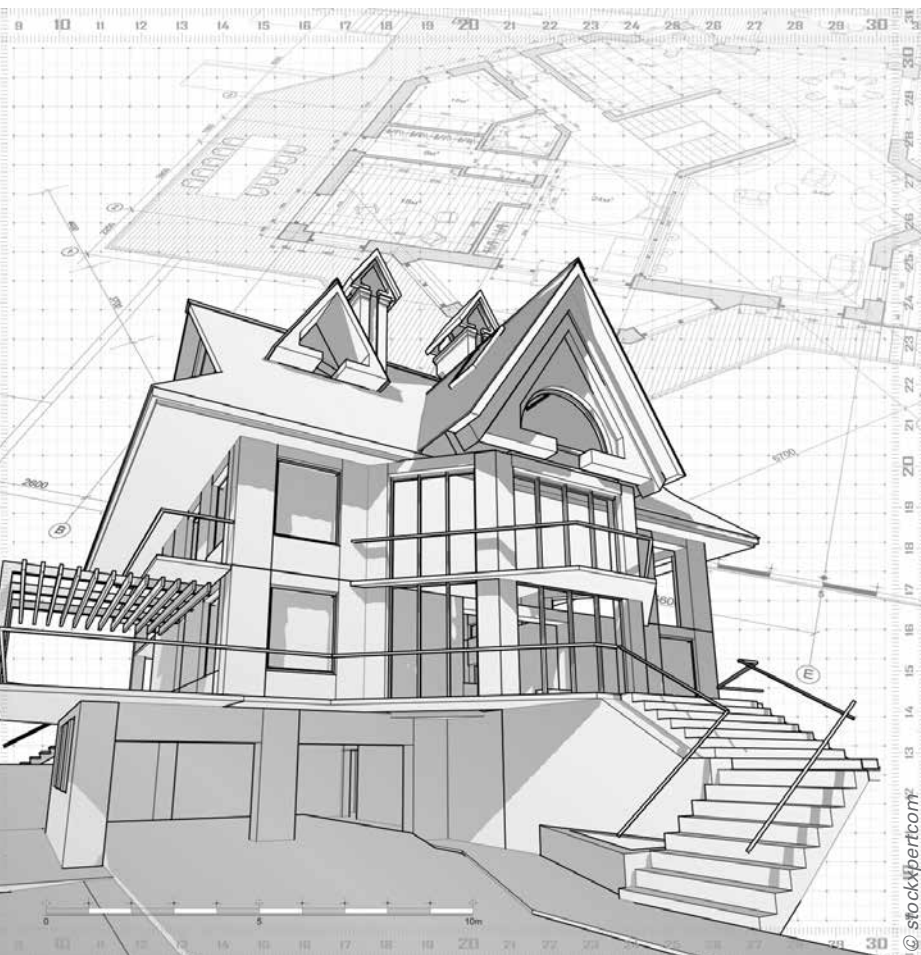
Die Planung für einen Neubau sollte auf gesicherten Datenbeständen basieren. Der Katasterauszug steht immer noch im Mittelpunkt der Planungsgrundlage.

Die Daten liegen oft schon digital vor.

Den Katasterauszug für Ihr Grundstück in Baesweiler erhalten Sie über das InkaPortal Aachen unter <http://inkasweb.regioit.de/inkasportal/>

## Kurze Anleitung zur Bedienung:

Starseite ↘ Basiskarten und Luftbilder ↘ Anzeigen ↘ auf die Lupe klicken und nacheinander Gemeinde, Straße und Hausnummer eingeben ↘ Blattausschnitt wählen ↘ PDF-Datei erstellen





## Vermessung des Grundstückes

Auch Vermesser sind wichtige Ansprechpartner in der Planungs- und Bauphase Ihres Gebäudes.

Die Höhenlage und -entwicklung Ihres Grundstückes und seine höhenmäßige Anbindung an die Straße ist bereits vor Einreichung des Bauantrages örtlich zu ermitteln und in die Planung einzubeziehen. Gegebenenfalls gewünschte Geländeänderungen auf dem Grundstück sind teilweise sogar baugenehmigungspflichtig. Entlang der Nachbargrenze ist eine Geländeänderung an den Nachbarn anzugleichen, unverändert zu belassen oder eben abzustimmen.

Eine exakte Datenbasis liefert ein Vermesser. Für viele Anträge, z. B. bei neu zu vermessen den Grenzen oder wenn Baulasten erforderlich sind, ist ein sogenannter „ÖBVI“; ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, gesetzlich vorgeschrieben. Dieser erstellt auf der Grundlage der amtlichen Grundstücksdaten einen Bestandsplan, der neben der exakten örtlichen Lage- und Höhensituation auch den genauen Grenzverlauf Ihres Grundstückes zeigt.

Um Kosten zu sparen, kann es sinnvoll sein, im Vorfeld Ihrer Maßnahme bereits einen Komplettpreis für die Grundlagenermittlung, die Grob- und Feinabsteckung Ihres Hauses und die später zwingend erforderliche Gebäudeeinmessung zu vereinbaren.

## Gebäudeeinmessungspflicht

Gebäude, die der Einmessungspflicht unterliegen, sind Bauwerke mit Wohn-, Aufenthalts-, Schutz-, oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind. Alle Einrichtungen, die unter diese Definition fallen, sind grundsätzlich einmessungspflichtig. Ebenfalls unterliegen Grundrissveränderungen eines bestehenden Gebäudes der Einmessungspflicht.

Die Gebäudeeinmessung führt in der Regel ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur durch. Der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude auf seine Kosten einmessen zu lassen. Er hat dies von sich aus zu veranlassen, da die Verpflichtung kraft Gesetzes nach Fertigstellung der Baumaßnahme automatisch entsteht, und es daher keiner speziellen Aufforderung des Fachbereiches Vermessung und Kataster bedarf.

Die Gebäudeeinmessung ist vom Bauherrn zu veranlassen, andernfalls kann das Katasteramt zur kurzfristigen Einmessung auffordern.



**Architekt**  
Dipl.-Ing. Siegfried Schaffrath

Architekturbüro  
**SCHAFFRATH**

Auguste-Renoir-Straße 2 • 52499 Baesweiler  
Telefon: 02401/89057  
[www.doppelzirkel.de](http://www.doppelzirkel.de)

## Anwaltssozietät Brandt & Kollegen

Ihr Ansprechpartner  
**PETER CAPELLMANN**  
Rechtsanwalt

Tätigkeitsschwerpunkte:  
Bau-, Vertrags- und Mietrecht

LUISENSTRASSE 41 · 52477 ALSDORF  
TELEFON: (0 24 04) 5 57 80 · TELEFAX: (0 24 04) 72 55  
e-mail@anwaltskanzlei-brandt.de  
[www.anwaltskanzlei-brandt.de](http://www.anwaltskanzlei-brandt.de)

# Bauvorschriften kompakt

## INFO

Die Erschließung eines Grundstücks muss zwingend gegeben sein, wenn es bebaut werden soll. Sollte dies nicht ohne weiteres auf dem eigenen Grundstück ohne Mitnutzung einer Nachbarparzelle, zum Beispiel bei schmalen, vorgelagerten Flurstücken, möglich sein, so ist es möglich, beispielsweise wenn das Grundstück keine Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche ausweist, die Erschließung öffentlich-rechtlich mit einer Baulast zu sichern (siehe Bauordnungsrecht / Baulasten).

## Allgemeines

Beim Baurecht unterscheidet man folgende zwei Bereiche: Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht wird durch den Bund, das Bauordnungsrecht wird auf Landesebene geregelt. Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird durch beide Bereiche des Baurechts bestimmt. Das Vorhaben muss sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich konform sein. Grundsätzlich gilt: **Bauplanungsrecht kommt vor Bauordnungsrecht!**

## Das Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht ist im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Hier gibt es die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Stadtgebiet dar und benennt die Zweckbestimmung jeglicher Flächen zum Beispiel Wohnen, Verkehr, Gewerbe, Landwirtschaft oder auch Sonderbestimmungen wie Erholungsflächen, Friedhöfe, Spielplätze etc.)

Ein Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan regelt spätere Festsetzung der Bauflächen im Bebauungsplan.

Ein Bebauungsplan wird aufgestellt, wenn ein Baugebiet weiterführend geplant wird. Bevor der Bebauungsplan rechtskräftig wird, muss er ein Beteiligungsverfahren von Fachbehörden und Bürgern durchlaufen, ehe er nach der öffentlichen Auslegung vom Rat rechtskräftig beschlossen werden kann. Der Bebauungsplan regelt die Vorschriften für jedes einzelne Grundstück, zum Beispiel die Zweckbestimmung (Wohnen, Gewerbe etc.) und die Anforderungen an den Baukörper (Baufenster, Höhe, etc.)

Besteht kein Bebauungsplan in einem Gebiet, so handelt es sich entweder um einen unbeplanten Innenbereich oder um Außenbereich. Im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich in die

1. Festsetzungen einer Ortssatzung einfügt,

2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und
4. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist eine Bebauung grundsätzlich unzulässig. Nur in Ausnahmefällen kann hier ein Vorhaben realisiert werden, beispielsweise wenn es sich um ein landwirtschaftliches Vorhaben handelt.

## Das Bauordnungsrecht

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) bildet die Grundlage des Bauordnungsrechtes. Es bildet auch die Basis für weitere Rechtsvorschriften (BauPrüfVO, kommunalen Satzungen, SonderbauVO, PrüfVO, TA-Lärm, BImSchG etc.).

Die Bauordnung regelt ihren Anwendungsbereich, Anforderungen an Bauvorhaben, Grundstücksanforderungen, Ablauf von Genehmigungsverfahren, unzulässig errichtete bauliche Anlagen, Zuständigkeiten der am Bau Beteiligten etc.

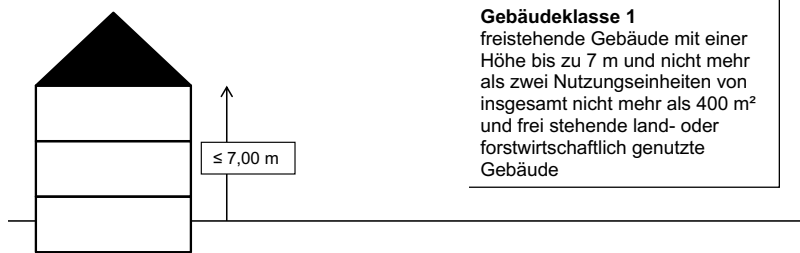
Am 21.07.2018 ist die neue Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kraft getreten.

Parallel gibt es eine vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung zur Verfügung gestellte Handlungsempfehlung zur BauO NRW 2018, die die Umsetzung der neuen Bauordnung weitergehend thematisiert. Diese finden Sie auf der Homepage des Ministeriums unter [www.mhkgb.nrw/themen/bau/baurecht/bauordnung](http://www.mhkgb.nrw/themen/bau/baurecht/bauordnung)

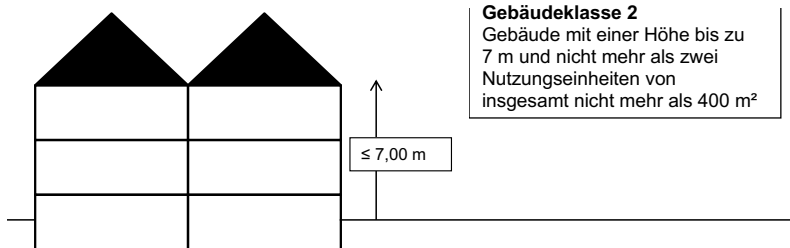
### 1) Gebäudeklassen:

Mit den Gebäudeklassen werden Gebäude in fünf unterschiedliche Kategorien eingeteilt. Mit der alten Bauordnung kannte man die Begriffe „Gebäude geringer Höhe“, „Gebäude mittlerer Höhe“ und „Hochhäuser“. Diese werden nun durch die Gebäudeklassen 1 – 5 abgelöst (siehe Schema 1).

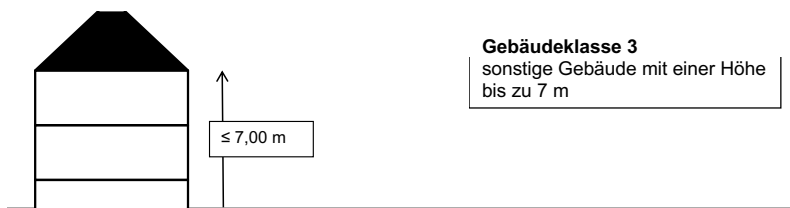




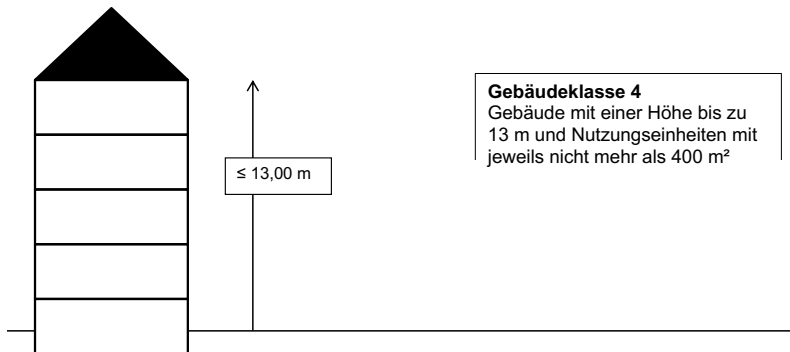
**Gebäudeklasse 1**  
 freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> und frei stehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude



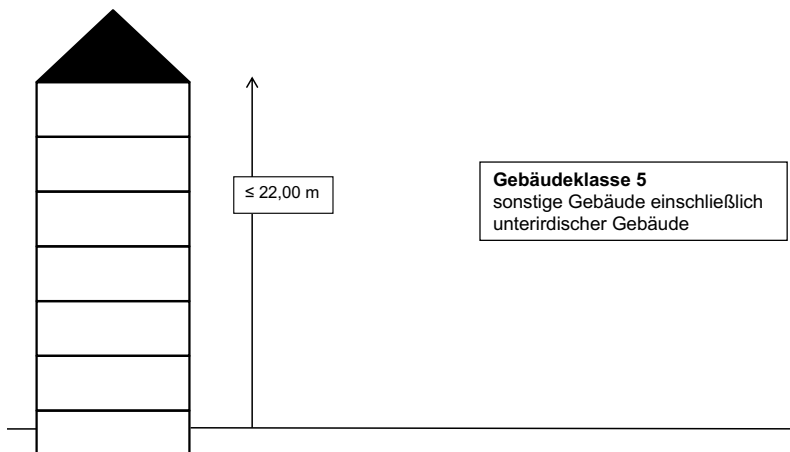
**Gebäudeklasse 2**  
 Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>



**Gebäudeklasse 3**  
 sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m



**Gebäudeklasse 4**  
 Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>



**Gebäudeklasse 5**  
 sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude

Schema 1

**INFO**

Oftmals ist die zulässige Anzahl an Vollgeschossen z. B. in einem Bebauungsplan festgesetzt: Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mind. 2,30 m über mehr als ¾ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.

**INFO**

Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Sie müssen eine lichte Raumhöhe von mind. 2,40 m haben, in Dachgeschossen und Kellern mind. 2,20 m. Zudem müssen sie ausreichend mit Tageslicht belichtet und belüftet sein.

Beispielsweise ist ein Bad kein Aufenthaltsraum gem. §2 Abs. 7 BauO NRW 2018 i.V.m. §46 BauO NRW 2018, da dieser nicht über die vorgenannten Eigenschaften verfügt. Demnach ist dieser Raum nicht für einen dauerhaften Aufenthalt vorgesehen.

## 2) Änderungen der Abstandsflächenregelungen nach BauO NRW 2018:

Im Bereich der Abstandsflächenregelung findet eine Vereinfachung statt: Das sogenannte „Schmalseitenprivileg“, welches dazu berechtigte, die einzuhaltende Tiefe der Abstandsfläche an einer Seite auf die Hälfte (auf einer Länge von nicht mehr als 16 m, mind. jedoch auf 3,00 m) zu reduzieren, wurde abgeschafft.

Anstatt des im Wohngebiet einzuhaltenden Faktors 0,8 wurde dieser jetzt allgemein auf den Faktor 0,4 verringert, so dass eine Anwendung des Schmalseitenprivilegs nicht mehr erforderlich ist (siehe Schema 2).

Baugebiete	Faktor Abstandsfläche	
	BauO NRW 2018	BauO NRW 2000
WS bis MU	0,4	0,8
MK	0,4	0,5
GE und GI	0,2	0,25

Schema 2

## 3) Baulasten

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, müsste im Regelfall dem Bauherrn dann die Baugenehmigung versagt werden. Um diese oft unerwünschte und im Einzelfall harte Rechtsfolge zu vermeiden, sieht die Landesbauordnung bei bestimmten baurechtlichen Anforderungen die Möglichkeit vor, mit Hilfe einer Baulast einen ordnungsgemäßen Zustand herzustellen. Hierbei kann ein Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigter durch

Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem sein und ggfs. ein anderes Grundstück betreffenden Sachverhalt übernehmen. Die Baulasten werden mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Baulastübernehmers. Die Übernahme einer Baulast ist oft die einzige, rechtlich zulässige Möglichkeit, um Hindernisse auszuräumen, die der Bebauung des eigenen oder, wie in den meisten Fällen, eines benachbarten Grundstücks entgegenstehen. Häufige Anwendungsbereiche der Baulasten sind zum Beispiel das Ermöglichen der Verlegung von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken, die Sicherung der Stellplatzverpflichtung auf einem anderen als dem Baugrundstück, die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken und die Sicherung einer Anbauverpflichtung oder gemeinsamer Bauteile. Da eine Baulast auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Baulastübernehmers wirkt, ist der Erwerber eines Grundstücks gut beraten, wenn er vor dem Erwerb Einsicht in das Baulastenverzeichnis nimmt.

## Ortsrecht

Die Stadt Baesweiler hat in Bezug auf zum Beispiel die Errichtung von notwendigen Stellplätzen im Zuge eines Bauvorhabens, der Anlegung einer Kinderspielfläche, der Gestaltung der Kapellensiedlung, zum Schutz des Baumbestandes, zu Erschließungskosten und zur Entwässerung eigene Satzungen erlassen.

Diese Satzungen sind bei der Planung eines Bauvorhabens neben den bereits aufgeführten Gesetzesgrundlagen bei Planungen ebenfalls zu beachten.

Einsehen können Sie die Satzungen auf der Homepage der Stadt Baesweiler unter [www.baesweiler.de](http://www.baesweiler.de) **➤ Rathaus** **➤ Ortsrecht** **➤ Bau- und Wohnungswesen**





*Individuell geplant – zum Festpreis gebaut!*

**AIM Hausbau GmbH**

**Bahnhofstraße 89 - 52499 Baesweiler [www.aim-hausbau.de](http://www.aim-hausbau.de) ☎ 02401 - 6028180**

**Wir sind das i-Tüpfelchen  
für Ihre Immobilie.**

**Immobilienbetreuung und -verwaltung.**

**Werte schaffen und erhalten.**

**Recht bekommen.**



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Aachen

Aachen, Boxgraben 36a  
tel. 0241 - 47 47 610 | fax. 0241 - 47 47 640

Alsdorf, Hubertusstraße 23, 4. OG  
tel. 02404 - 95 535 15 | fax. 02404 - 95 535 18

[www.HausundGrund-Aachen.de](http://www.HausundGrund-Aachen.de)



**Groteclaes**  
Licht- und Elektrotechnik GmbH

**Holger Langendörfer**

Elektromeister

Grüner Weg 28  
52070 Aachen

Tel.: 02 41 - 99 00 42 00

Mobil: 01 51 - 14 10 04 74

Fax: 02 41 - 99 00 42 24

E-Mail: [info@groteclaes-elektro.de](mailto:info@groteclaes-elektro.de)

Internet: [www.groteclaes-elektro.de](http://www.groteclaes-elektro.de)



### Unsere Leistungen:

#### Elektroinstallationen

Unsere Kernkompetenz liegt in den Bereichen der Installation von Neubauten und Industrieanlagen sowie Wartung und Kundendienst.

#### Konzeption

Von Planungsbeginn bis zur Fertigstellung stehen wir sowohl dem Privatkunden, dem Architekten und Planungsbüro kompetent und professionell in allen Belangen zur Seite.

#### Designerleuchten

Gerne beraten wir Sie rund um das Thema Designerleuchten. Hierzu bieten wir Ihnen eine große Auswahl exklusiver Leuchtenkataloge.

*Traditionsunternehmen  
seit 1928 in Aachen.*

**Brennwertheizungen:**

Ob Öl- oder Gasheizung, wir helfen Ihnen bewusster zu heizen und so Kosten zu senken!

Gerne informieren wir Sie auch hinsichtlich staatlicher Förderungen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**BISCHOFF & VIELHAUER**  
Energie mit Sympathie

**Kontakt**  
Tel.: (0241) 559380-0  
Fax: (0241) 165313  
[beratung@bv-energie.de](mailto:beratung@bv-energie.de)  
[www.bv-energie.de](http://www.bv-energie.de)

KRAFTSTOFFE DIESEL ERDGAS STROM  
ADBLUE® TANKSTELLEN HEIZÖL ECOVITA

€ € €

**Heizkosten einsparen!**

© DOC RABE Media / Fotolia



# Aktuelle Themen rund um den Hausbau

## Barrierefreies Bauen

Menschen mit Behinderungen stoßen im Alltag auf viele Hürden, das gewohnte Umfeld wird zu einem Hindernisparcours, in dem eine Stufe ohne Hilfe nicht zu bezwingen ist, jede Tür zu eng wird und Lichtschalter und Armaturen unerreichbar sind.

Barrierefreiheit ist ein wichtiges Thema, was uns alle angeht und daher sind Anforderungen an Gebäude bereits gesetzlich verankert.

Neben diversen technischen Baubestimmungen, dem Behindertengleichstellungsgesetz NRW, zahlreichen Richtlinien und Verordnungen wird das barrierefreie Bauen vor allem in § 49 der Bauordnung NRW 2018 in Verbindung mit der VVTB NRW und der Handlungsempfehlung zur BauO NRW geregelt.

Gem. § 49 BauO NRW 2018 müssen alle Gebäude ab Gebäudeklasse 3 (Gebäudeklassen 3 – 5) barrierefrei und auch eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

Nach BauO NRW 2000 mussten nur die Wohnungen eines Geschosses innerhalb eines Mehrfamilienhauses barrierefrei erreichbar sein. Damals musste in einem Gebäude mit mehr als acht Wohnungen mind. eine Wohnung rollstuhlgerecht ausgebildet sein. Die damalige R-Quote ist nun mit der neuen Bauordnung gänzlich abgeschafft worden.

Die BauO NRW 2000 forderte ab sechs Geschossen einen Aufzug.

Aufzüge müssen nun schon bei Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen errichtet werden (§39 Abs. 4 BauO NRW 2018).

Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, wenn und soweit sie nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht werden können. Wohngebäude sind nicht öffentlich zugänglich.



## › TIPP

Bei Fragen bezüglich der Barrierefreiheit beraten Sie gerne und kompetent neben den Architekten und Fachplanern:

Hartmut Buchbinder,  
Behindertenbeauftragter der  
Städteregion  
Telefon:  
0241 51982222  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Verbraucherzentrale  
Alsdorf (Beratungs-  
stelle, Bahnhofstraße  
36 – 38,  
52477 Alsdorf)  
Telefon: 02404 93901  
Mo: 09.00 – 13.00 und  
14.00 – 16.00 Uhr  
Mi: 10.00 – 15.00 Uhr  
Do: 09.00 – 13.00 und  
14.00 – 18.00 Uhr  
Fr: 09.00 – 13.00 Uhr



*Barrierefreier Zugang,  
Staatliches Bauamt  
Bayreuth  
Quelle: stmi.bayern.de*

Die in § 49 BauO NRW 2018 aufgeführten Vorschriften gelten nicht, wenn die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

Dieser unverhältnismäßige Mehraufwand muss immer einzelfallbezogen nachgewiesen werden. Hierbei müssen neben dem Mehraufwand selbst auch der Benutzerkreis wie auch der Nutzungszweck berücksichtigt werden.

In Absatz 2 der Handlungsempfehlung zu §49 BauO NRW 2018 wird diese Vorschrift nochmals unterstrichen, indem hier auf die einzelfallbezogene Prüfung abgestellt wird: Es soll ein angemessenes Verhältnis zwischen den Gesamt- und den Mehrkosten für Barrierefreiheit entstehen. Immer sind auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Adressaten und die durch die Maßnahme erlangten Vorteile zu berücksichtigen.

Als Faustformel gilt bei der Berechnung des Mehraufwandes eine Grenze ab 20 Prozent: Zusatzinvestitionen im Sinne der Barrierefreiheit müssen 20 Prozent der Gesamtinvestitionskosten übersteigen, um unzumutbar zu sein, so dass die o.g. Vorschrift zum Tragen kommt.

Die Festlegung der 20 Prozent-Regelung ergibt sich aus der Rechtsprechung: Das Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt hat am 16.12.2010 mit dem Urteil 2 L 246/09 entschieden, dass Mehrkosten für Barrierefreiheit bis 20 Prozent durchaus zumutbar sind.

Die Barrierefreiheit bezieht sich, was Auffindbarkeit, Zugang und vor allem Nutzung angeht, auf den Zweck der baulichen Anlage.

Dies bedeutet, dass zum Beispiel Räume, die ausschließlich von bestimmten Personen aufgesucht werden sollen, wie Heizungskeller und Technikräume, nicht barrierefrei sein müssen. Die Formulierung, wonach barrierefreie bauliche Anlagen in der allgemein üblichen Weise nutzbar sein sollen, bedeutet, dass es bei der Nutzung der jeweiligen baulichen Anlagen keine Unterschiede zwischen verschiedenen Personengruppen geben darf. Die Nutzung soll grundsätzlich ohne fremde Hilfe erfolgen. Dies bedeutet, dass die baulichen Anlagen nicht auf Personen ausgerichtet werden müssen, die aufgrund ihrer Gesundheit oder Alters ohnehin auf Hilfe angewiesen sind. Die Auffindbarkeit bezieht sich auf Maßnahmen an der baulichen Anlage wie zum Beispiel kontrastreiche Gestaltung des Zu- beziehungsweise Eingangs, nicht gemeint sind Leitsysteme im öffentlichen Verkehrsraum.



## Anforderungen an das Badezimmer

Gerade das Badezimmer ist ein Raum, in dem jeder Mensch seine Privatsphäre haben und ohne fremde Hilfe auskommen möchte. Bewegungsflächen und der Zugang zum Badezimmer, der eine lichte Breite von 90 cm und bei dem die Tür nach außen aufgehen muss, sind hierbei sehr wichtig.

Die Grundfläche für einen barrierefreien Sanitärraum muss als Wendefläche mindestens 120 x 120 cm vor allen Sanitärobjekten betragen (für Rollstuhlfahrer 150 x 150 cm). Dabei ist der Bodenbelag rutschsicher auszuführen.

Auch die Ausstattung und Anordnung von Sanitärkeramik, Bedienungsvorrichtungen und Hilfsmitteln sind zu beachten. Diese Regelungen findet man in den technischen Baubestimmungen, beispielsweise DIN 18040-2.

Die Toilette ist mit einer Sitzhöhe von 48 bis 55 Zentimetern auszuführen und muss etwa 70 cm tief sein, damit ein bequemes seitliches Umsteigen möglich ist.

Beim Waschtisch ist auf ausreichende Abstellflächen, die Möglichkeit der seitlichen Nutzung, sowie eine körpergerechte Form zu achten. Ebenso sollte unter dem Waschbecken so viel Beinfreiheit gegeben sein, dass man

sich auch im Sitzen waschen kann, eventuell höhenverstellbar.

Die Dusche ist sinnvollerweise bodengleich auszubilden. Die Mindestabmessungen der Dusche entsprechen denen der im Bad erforderlichen Wendefläche: 120 x 120 cm bzw. für Rollstuhlfahrer 150 x 150 cm.

## Allgemeine Förderprogramme

Die einzelnen Förderprogramme und Zuständigkeiten ändern sich jedoch gelegentlich. Deshalb informieren Sie sich sinnvollerweise unmittelbar vor geplanten Maßnahmen über die jeweils aktuellen Möglichkeiten.

Ausführliche Informationen und Beratung über Förderprogramme im Bereich Energieeffizientes Sanieren, Heizungstechnik, Solarthermie, Photovoltaik u. ä. erhalten sie überwiegend bei

- › ausgebildeten Energieberatern
- › Architekten und Fachingenieuren
- › Haustechnikern
- › Fachunternehmern
- › Energieversorgern

Zu Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau beraten auch die ortsansässigen Banken, über welche die Darlehen auch beantragt werden können.



**lemco keramik**

**Exclusive  
Fliesen  
zu fairen  
Preisen**



**Kloshaus 17 (an B 57) · D-52499 Baesweiler  
Fon + 49 24 01 80 94 0 · Fax + 49 24 01 80 94 94  
[www.lemcokeramik.de](http://www.lemcokeramik.de)**

### **Aktuellste Informationen gibt es hier:**

**Bundesamt für  
Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)**  
Referat 424  
Frankfurter Straße 29 – 35  
65760 Eschborn  
Internet: [www.bafa.de](http://www.bafa.de)  
(Informationen zu Energiesparberatern,  
erneuerbaren Energien wie Solarthermie und  
Wärmepumpen, Kraft-Wärmekopplung)

**Bundesministerium für  
Wirtschaft und Technologie (BMWi)**  
Postfach 30 02 65  
53182 Bonn  
Telefax: 0228 4223462  
Internet: [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de)

**Ansprechpartner zum Förderprogramm  
„Vor-Ort-Beratung“**  
Telefon: 06196 908-880  
Telefon: 06196 908-211  
(nur für fachtechnische Fragestellungen)  
Telefax: 06196 908-800

**Energie- und Wasser-Versorgung GmbH**  
Willy-Brandt-Platz 2  
52222 Stolberg  
Telefonzentrale: 02402 101-0  
Telefax: 02402 101-1015  
Internet: [www.ewv.de](http://www.ewv.de)  
(Privatkunden/ Förderungen)

Störmeldestelle: 0800 3980110 (gebührenfrei)  
Kundenservice:  
regionhotline 0800 3981000 (gebührenfrei)

**Energieagentur NRW**  
c/o Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und  
Energie des Landes Nordrhein-Westfalen  
Haroldstraße 4  
40213 Düsseldorf  
Telefon: 0211 866 42-0  
Telefax: 0211 866 42-22  
Internet: [www.ea-nrw.de](http://www.ea-nrw.de)

**KfW Bankengruppe  
(Kreditanstalt für Wiederaufbau)**  
(Förderprogramme zu Sanierungen  
und altersgerechtem Wohnen)  
Palmengartenstraße 5 – 9  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 7431-0  
Internet: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

**NRW-Bank (Förderbank des Landes NRW)**  
Örtliche Ansprechpartner bei der  
StädteRegion Aachen  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen  
Internet: [www.nrw-bank.de](http://www.nrw-bank.de) (Wohnraumportal)

Mietwohnraum:  
Horst Roderburg, Telefon: 0241 5198-3402

selbstgenutztes Eigentum:  
Thomas Arns, Telefon: 0241 5198-3436





## Die EWW macht die Region fit für die Zukunft

Das Engagement der EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH aus Stolberg und der EWW Baesweiler geht weit über die klassischen Versorgungsleistungen mit Erdgas, Strom und Wasser hinaus. Im Unternehmen, das in der ganzen Region – von der Eifel im Süden bis nach Wassenberg im Norden – aktiv ist, werden auch die Weichen für die Zukunft der Energieversorgung gestellt. Beteiligungen am größten Solarpark in NRW, an Windparks, das stetig wachsende Netz an Ladesäulen für E-Fahrzeuge und das eigene Energieeffizienznetzwerk mit mehr als 20 kommunalen Partnern zeigen bei der EWW den Weg in eine energiereiche Zukunft auf. Auch in der Fläche, wo insgesamt rund 180.000 Privat- und Geschäftskunden auf

die Versorgungsleistungen der EWW vertrauen, werden erneuerbare Energien vorangebracht. Energiesparen wird von der EWW belohnt, das eigene Beraterteam ist regelmäßig in den Rathäusern der Region zu Gast. Smarte Lösungen sorgen auch in Zukunft dafür, dass die Menschen in der Region ihre Energie vom Versorger vor Ort erhalten. Zusätzlich ist die EWW jährlich bei rund 350 Vereinen, sozialen Einrichtungen und gemeinnützigen Projekten aktiv. „Wir freuen uns, die Menschen in der Region in ihrem Engagement zu unterstützen“, so EWW-Geschäftsführer Manfred Schröder.

**EWW. Deine Energie. Deine Region.**

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

**EWW**

DEINE ENERGIE. DEINE REGION.

## Die Zukunft im Griff

Wir fördern erneuerbare  
Energien vor Ort. Ihre EWW.

## Baukindergeld

Das Baukindergeld ist ein staatlicher Zuschuss für Alleinerziehende und Familien mit Kind beziehungsweise Kindern, der den ersten eigenen Immobilienerwerb oder -bau erleichtern soll. Dabei ist es unbeachtlich, ob es sich um den Kauf, den Bau, ein Haus oder um eine Eigentumswohnung handelt und wie groß die erworbene oder gekaufte Immobilie ist.

Bei dem Baukindergeld handelt es sich um eine staatliche Bezuschussung, welche nicht zurückgezahlt werden muss und die zudem steuerfrei ist. Es wurde durch die große Koalition am 18.09.2018 eingeführt. Das Baukindergeld wird über einen Zeitraum von zehn Jahren bezahlt und beträgt jährlich 1.200 Euro pro Kind, d. h. eine Familie mit beispielsweise einem Kind erhält einen Zuschuss von insgesamt 12.000 Euro innerhalb dieser zehn Jahre, eine Familie mit zwei Kindern insgesamt 24.000 Euro. Bis dato gibt es keine maximale Anzahl an Kindern, die bei einem Baukindergeldantrag angerechnet werden.

### Anspruch auf Baukindergeld

Um Baukindergeld beantragen zu können, sind bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen. Einen Anspruch auf Baukindergeld haben Familien und Alleinziehende mit mindestens einem Kind. Voraussetzung ist, dass das Kind bei der Beantragung des Kinderbaugeldes das 18. Lebensjahr noch nicht erreicht hat und zudem kindergeldberechtigt ist. Außerdem muss es im selben Haushalt wohnen. Ungeborene Kinder können nur berücksichtigt werden, sofern sie spätestens drei Monate nach Einzug geboren worden sind.

Der Anspruch kann rückwirkend bis zum 01.01.2018 gestellt werden. Es werden folglich

beim Erwerb einer Immobilie nur solche berücksichtigt, die seit dem 01.01.2018 gekauft worden sind. Bei Neubauten ist die Baugenehmigung ab dem 01.01.2018 zu berücksichtigen.

Baukindergeld kann nur für die erste eigene Immobilie beantragt werden, d. h. besitzt man schon eine eigene Immobilie, so entfällt der Anspruch auf den Zuschuss. Das Gleiche gilt, wenn man eine Immobilie geschenkt oder vererbt bekommt.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Immobilie mindestens zehn Jahre ununterbrochen selbst von den Antragstellern genutzt wird.

Beide Elternteile dürfen zusammen ein Gesamteinkommen von maximal 75.000 Euro nicht überschreiten. Pro Kind wird die Gesamteinkommensgrenze um 15.000 Euro erhöht, d.h. bei einer Familie mit einem Kind liegt somit die Gesamteinkommensgrenze bei 90.000 Euro. Zu beachten ist, dass für die Ermittlung des Gesamteinkommens der Durchschnitt der Einkommen des zweiten und dritten Jahres vor der Antragsstellung gebildet wird.

Wichtig ist, dass kein Rechtsanspruch besteht. Die Bezuschussung kann nur solange ausgezahlt werden wie dem Staat auch Mittel zur Verfügung stehen.

### Beantragung

Erfüllt man nun die Voraussetzungen für das Baukindergeld, so muss dieses beantragt werden. Baukindergeldanträge werden über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in dem KfW Programm 424 gestellt. Die Antragsstellung auf Baukindergeld kann ausschließlich online im Zuschussportal der KfW erfolgen. Sie kann seit dem 18.09.2018 und bis zum 31.12.2023 durchgeführt werden.

Bei der Beantragung ist zu beachten, dass der Kaufabschluss bzw. die Baugenehmigung bis spätestens Ende 2020 erfolgt bzw. erteilt worden sein muss. Der Antrag muss spätestens sechs Monate nach Einzug (amtliche Meldebestätigung) bei der KfW vorliegen, damit dieser bewilligt wird.

Die Internetseite der KfW stellt alle Informationen rund um das Thema Baukindergeld unter [www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Baukindergeld-\(424\)/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Baukindergeld-(424)/) zur Verfügung. Dort ist auch der Button „Baukindergeld beantragen“ zu finden.



© Diana Drubig/Fotolia



## Wohnraumförderung der StädteRegion Aachen

**Öffentliche („Soziale“) Wohnraumförderung – Rekordergebnis 2018: StädteRegion Aachen berät Investoren, Vermieter und Eigentümer! Auch „Normalverdiener“ können finanziell profitieren!**

Der Preis für Wohneigentum ist hoch und steigt stetig. Wohnungssuchende finden zudem immer seltener preisgünstige Mietwohnungen. Hinzu kommt, dass der Bestand an preisgebundenen Wohnungen abnimmt. Das Land NRW will deshalb mehr bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten schaffen und stellt dafür bis 2022 jährlichen insgesamt 1,1 Mrd. Euro zur Verfügung. Die StädteRegion Aachen berät kostenlos Investoren, Vermieter und Eigentümer, ob und inwieweit sie Fördermittel in Anspruch nehmen können!

Ein Schwerpunkt in der Wohnraumförderung bleiben die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie Wohnraum in Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen. Außerdem spielen Maßnahmen der Quartiersentwicklung und Projekte auf Grundlage kommunaler Handlungskonzepte eine wichtige Rolle. Ein weiterer Aspekt bleibt auch die Förderung von Wohnraum für Studierende. Kräftig ausgebaut wird die Eigentumsförderung als Beitrag zur Erfüllung der Wünsche vieler Familien sowie zur Bekämpfung der Altersarmut. Auch Modernisierungsmaßnahmen im Bestand mit dem Schwerpunkt auf Reduzierung von baulichen Barrieren, Verbesserungen der Energieeffizienz, des Einbruchschutzes und der Digitalisierung sowie des Wohnumfelds sind förderfähig. Ein besonderes Merkmal einiger Förderbausteine sind Tilgungsnachlässe von bis zu 25 Prozent, die auf Antrag gewährt werden können.

Bauherren und Vermieter verpflichten sich bei der Inanspruchnahme öffentlicher Fördergelder zum Bau oder zur Modernisierung von Wohnungen, diese nur an Mieter zu vergeben, die über eine Wohnberechtigung für sogenannte „Sozialwohnungen“ verfügen. Mit einem Wohnberechtigungsschein, abgekürzt WBS, kann ein Mieter nachweisen, dass er berechtigt ist, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung zu beziehen. Die Erteilung des WBS ist maßgeblich von der Höhe des Einkommens abhängig.

Jedoch umfassen die geltenden Einkommensgrenzen auch Gering- und Normalverdiener; Singles dürfen beispielsweise über ein Haushaltseinkommen von bis zu 1.612 Euro netto pro Monat verfügen, bei einer Person mit Kind sind es schon 2.000 Euro.

Das Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung der StädteRegion Aachen berät Interessierte, ob auch sie von den Fördermitteln profitieren können. Weitere Details und den zuständigen Ansprechpartner findet man unter:

<https://www.staedtereion-aachen.de/de/navigation/aemter/amt-fuer-bauaufsicht-und-wohnraumfoerderung-a-63/dienstleistungen/wohnraumfoerderung/>

## Sie möchten Informationen zum Grundstückskauf?



illriedobesstock.com

Soziale Region

BildungsRegion

Nachhaltige Region

Aktive Region

Infos zu allen Aufgaben des Kataster- und Vermessungsamtes (A 62) finden Sie unter [www.staedtereion-aachen.de/katasteramt](http://www.staedtereion-aachen.de/katasteramt)

Dort können Sie amtliche, aktuelle und detaillierte Daten zu Grundstücken online abrufen.



Einen ersten Check ermöglicht auch der Chancenprüfer der NRW Bank:

<https://www.nrwbank.de/de/foerderprodukte/hilfen-und-anwendungen/chancenpruefer/index.html>

*Städteregionsrat Dr. Tim Grüttemeier (li.) hat jetzt zusammen mit dem zuständigen Dezernenten Stefan Jücker (2. v. li.) sowie dem Amtsleiter für Bauaufsicht und Wohnraumförderung, Norbert Langohr und der Expertin für die Wohnraumförderung, Ursula Bauer, die Schwerpunkte der öffentlichen Wohnraumförderung vorgestellt.*

*Foto: Detlef Funken/StädteRegion*

### **StädteRegion Aachen erzielte 2018 ein Rekordergebnis!**

Die Wohnraumförderung der StädteRegion Aachen konnte 2018 mit Fördermitteln in Höhe von rund 45,8 Millionen Euro ihr Rekordergebnis des Jahres 2016 übertreffen! Insgesamt wurden 421 Wohneinheiten gefördert. Darunter 140 Wohneinheiten zur Vermietung an Studierende und elf Eigentums-Wohneinheiten zur Selbstnutzung. Mit einem Plus von 8,7 Prozent liegt die StädteRegion damit deutlich über der landesweiten Steigerungsrate von 5,5 Prozent.

### **Kontakt:**

Ursula Bauer  
 StädteRegion Aachen  
 A 63.2 Amt für Bauaufsicht und  
 Wohnraumförderung  
 Wohnraumförderung Raum A 1011  
 Zollernstraße 10  
 52070 Aachen  
 Telefon: 0241 51982623  
 E-Mail: Ursula.Bauer@staedteregion-aachen.de

# Nie mehr feuchte Wände

Welcher Hausbesitzer kennt nicht das Problem zunehmend feuchter Wände mit den unangenehmen Begleiterscheinungen wie Muff, Schimmel und Ausblühungen vor allem in den Häusern, die schon 30 Jahre und älter sind? Unter dem Motto „Garantiert trockene Wände“ beschäftigt sich in Köln und Umgebung, d.h. Aachen, Düren, Euskirchen etc. – exklusiv vertretend die BKM Mannesmann AG - die VPB GmbH & Co KG.

Hierbei kommen nur die europaweit bewährten und von der staatlichen Materialprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen sowie der Gesellschaft für Materialforschung- und Prüfungsanstalt für das Bauwesen zertifizierten Abdichtungsprodukte der BKM. MANNESMANN AG aus Kamen zum Einsatz. Auf deren Wirkung gibt der Hersteller eine Garantie von 25 Jahren. „Die Folgeschäden von Feuchtigkeit im Mauerwerk



sind oft erheblich, neben Ausblühungen und Salpeter sind massiver Schimmelbefall leider nicht selten. Feuchtigkeit beeinflusst nicht nur das Wohnklima, auch die Bausubstanz kann nachhaltig geschädigt werden. Wertminderung der Eigenheime ist nicht selten die Folge. Hier bieten wir allen Hauseigentümern einen kompletten Rundumservice von

der kostenlosen Schadenanalyse, der dauerhaften Beseitigung aller Feuchteschäden im Mauerwerk bis zur professionellen Schimmelbeseitigung“, so einer der Geschäftsführer Ralf Schönmeier.

## Kein Aufgraben notwendig

Interessant vor allem für Gartenbesitzer ist hierbei, dass alle

Arbeiten von innen ausgeführt werden können oder müssen, ausschachten und aufgraben ist bei den Systemen der BKM. MANNESMANN AG nicht notwendig. „Wir lassen die Außenanlagen und alle Pflanzen unberührt“, wie Herr Schönmeier unserer Redaktion erklärte.

## Keine versteckten Kosten

„Wichtig ist uns, dass wir bei unseren Angeboten Festpreise anbieten. Weder zusätzliche Personalkosten noch An- Abfahrtskosten oder horrenden Stromkosten bedingt durch vorherige Wandtrocknung anderer Technologien fallen an.“ versicherte Herr Schönmeier.

Eines flüsterte uns Herr Schönmeier nach unserem Gespräch noch zu: „Wir sind nun auch auf Mallorca erfolgreich aktiv“, schmunzelte er uns zu.



**BKM. MANNESMANN**  
ABDICHTUNGSSYSTEME  
*...garantiert trockene Wände*

**NASSE WÄNDE?**

**FEUCHTE KELLER?**

**INNOVATION REIN**

**FEUCHTIGKEIT RAUS**

**WIR SANIEREN FEUCHTE WÄNDE IM KELLER ODER WOHNBEREICH OHNE AUSSCHACHTEN - MIT 25 JAHREN GARANTIE**

Durch Feuchtigkeit in den Wänden entstehen Schimmel, Ausblühungen, Salpeter und Abplatzungen, die Bausubstanz wird angegriffen. Besteht das Problem schon länger und bleibt unbehandelt, wird die Wohnqualität eingeschränkt. Der Wert der Immobilie wird dadurch nachhaltig gemindert.



Vorher



Nacher

Wir sind Ihr Fachbetrieb vor Ort:

VPB GmbH & Co KG, Düren  
Kontakt Köln: Eburonenstraße 17, 50678 Köln  
Web: [www.bkm-rheinland.de](http://www.bkm-rheinland.de)  
Mail: [info@vpb-mbh.de](mailto:info@vpb-mbh.de)



**UNSER KOSTENFREIES ANGEBOT**

- ✓ Schadensanalyse
- ✓ Sanierungskonzept
- ✓ Unverbindliches Angebot



**25 JAHRE**  
GARANTIERTE WIRKUNG

**JETZT KOSTENLOSE SCHADENSANALYSE ANFORDERN!**

**RALF SCHÖNMEIER: 0 176 - 64472969**

## altbau plus

altbau plus ist ein in Aachen ansässiger gemeinnütziger Verein, der rund um die Sanierung berät und informiert. Es werden sowohl Beratungen für Haus- und Wohneigentümer als auch für Mieter aus Aachen und der Städteregion Aachen angeboten. Der Verein berät kostenlos und unabhängig. Er hilft bei der Planung von Sanierungsmaßnahmen und hat sich zum Ziel gesetzt, den Klimaschutz aktiv zu fördern. Altbau Plus berät zu allen Energiesparmaßnahmen am Gebäude (wie beispielsweise zur Dämmung von Dach, Decken, Außenwänden und Fensteraustausch) sowie zu Heizungs- und Haustechnik, erneuerbaren Energien und barrierefreiem (Um-)Bauen. Der Verein berät über eine passende aktuelle Finanzierung von den oben beschriebenen Maßnahmen und bietet eine Fördermittelberatung an.

Des Weiteren hilft altbau plus dabei, das Nutzungsverhalten rund um die Themen richtiges Heizen und Lüften etc. zu optimieren und zu verbessern.

Einmal im Monat bietet altbau plus einen Sanierungstreff an. Dabei handelt es sich um einen Infoabend mit Fachvorträgen und anschließender Gesprächsrunde, bei der sich ausgetauscht werden kann und bei welcher die Referenten Fragen beantworten. Die Vorträge sind auch für Laien geeignet.

Öffnungszeiten:

Mo, Mi, Fr: 10.00 – 13.00 Uhr  
Di, Do: 14.00 – 17.00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

## altbau plus

AachenMünchener-Platz 5  
52064 Aachen  
Telefon: 0241 413888-20  
Telefax: 0241 413888-99  
E-Mail: [info@altbauplus.de](mailto:info@altbauplus.de)

## Bauen mit Holz nach der neuen Bauordnung NRW 2018

Ökologische und klimapolitische Bedeutung kommt dem Bau- und Werkstoff Holz zugute. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, der somit einen wegweisenden Beitrag zur ressourcenschonenden und nachhaltigen Entwicklung des Bauwesens leistet und somit ein interessanter Baustoff für das Bauwesen ist.

Das nachhaltige Bauen soll gem. der Kommission „Bauen mit Holz“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen im Vordergrund stehen, da der Werkstoff Holz unter anderem auch als Kohlendioxidspeicher fungiert und damit einen weiteren, wichtigen Beitrag zum umweltbewussten Bauen beitragen kann. Auch die guten Dämmstoffeigenschaften von Holz und dessen gute und unkomplizierte Verarbeitung stellen den Werkstoff Holz in Konkurrenz mit herkömmlichen Bauweisen.

Gemäß § 26 Abs. 3 BauO NRW 2018 wird der als „brennbar“ einzustufende Baustoff Holz neuerdings auch zur Verwendung als tragende, aussteifende und raumabschließende Bauteile zugelassen, wo bisher nur hochfeuerhemmende





oder feuerbeständige Baustoffe zulässig waren. Zudem können nach der neuen Bauordnung Gebäude der Gebäudeklassen 1 – 4, somit bis zu fünf Geschosse, in Holzbauweise errichtet werden.

Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die geforderte Feuerwiderstandsdauer nachgewiesen wird und der Einbau von Bauteilen so erfolgt, dass kein Rauch und Feuer über Rauch- und Brandabschnitte hinaus übertragen werden können.

Auch eine Brandschuttbekleidung der Bauteile wie beispielsweise mit sogenannten „fireboards“ ist bei Einhaltung der Feuerwiderstandsklasse nicht mehr erforderlich.

Das Aufstocken von Bestandsgebäuden bis zu einer Höhe von 13,00 m über Gelände kann in Holzbauweise errichtet werden.

Da Holz ein sehr leichtes und leistungsfähiges Baumaterial ist, erschließt sich hiermit die Möglichkeit neuen Wohnraum zu erschaffen, ohne neuen Baugrund zu beanspruchen.

## Klimaschutz beim Bauen

Seit einigen Jahren ist zu beobachten, dass lang andauernde Hitzewellen, schwere Überschwemmungen in Folge von Starkregenereignissen und andere Wetterextreme auch in unseren Breiten verstärkt auftreten. Da zu erwarten ist, dass Extremwetterereignisse auch zukünftig weiter zunehmen, werden dem Klimaschutz sowie der Klimafolgenanpassung eine besondere Bedeutung zugeschrieben.

Energie- und ressourcensparende Maßnahmen wie die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Lampen, die Nutzung klimafreundlichen Stroms aus der eigenen Photovoltaikanlage, die Einsparung des Energie- und Wärmeverbrauchs durch die Dämmung alter Gebäude u. ä. tragen entscheidend zum Schutz des Klimas bei.

Beim Bau neuer Gebäude sollten die Aspekte Klimaschutz und Klimafolgenanpassung bereits frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden. So kann die Wahl eines geeigneten Gebäudestandortes zum einen zur Entstehung oder Erhaltung sogenannter „Frischluftschneisen“ beitragen, die für Abkühlung in den heißen Sommermonaten sorgen. Dem übermäßig starken Aufheizen eines Gebäudes kann auch die Wahl der Oberflächenfarbe entgegenwirken. Während helle Farben die Sonneneinstrahlung reflektieren, absorbieren dunkle Fassaden und Dächer die Wärme und geben diese an das Gebäude und die Umgebungsluft ab. Zum anderen spielt die Ausrichtung der Dachflächen und die Vermeidung von Verschattung des eigenen oder eines anderen Gebäudes für die Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage eine bedeutende Rolle.

Das Prinzip der ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft, welches vielen vor allem im Zusammenhang mit der Abfallwirtschaft bekannt ist, wird vermehrt auch in Bauprojekten (z. B. Venloer Rathaus) angewendet. Hierbei wird angestrebt, für den Bau neuer Gebäude von recycelten Baumaterialien (Recycling-Holz, -Beton u. a.) Gebrauch zu machen. Darüber hinaus wird darauf geachtet, dass die beim Bau genutzten



Materialien weitestgehend in einem Zustand belassen werden, in dem sie später ohne größeren Aufwand wieder recycelt werden können.

Die Gestaltung der (Vor-)Gärten, Garagen, Carports aber auch Dach- und Fassadenflächen kann sich ebenfalls nachhaltig auf das Klima und die eigene Verwundbarkeit gegenüber Extremwetterereignissen auswirken. Während versiegelte Flächen und „Steingärten“ sich im Sommer besonders stark aufheizen und Regenwasser nur schwer versickern lassen, können Grünflächen die Umgebung abkühlen und viel Niederschlagswasser aufnehmen, wodurch das Überschwemmungsrisiko bei Starkregen verringert wird. Pflanzenwurzeln wirken sich zudem stabilisierend auf unversiegelte Flächen aus und vermindern das Ausschwemmen von Böden.

Es bieten sich demnach – gerade beim Neubau eines Gebäudes – vielfältige Möglichkeiten, das eigene Zuhause auf zukünftige klimatische Veränderungen vorzubereiten und einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Die Klimaschutzmanagerin der Stadt Baesweiler berät Sie hierzu gerne  
Telefon: 02401 800-375  
E-Mail: [karina.vonhoegen@stadt.baesweiler.de](mailto:karina.vonhoegen@stadt.baesweiler.de)



## Moderne Haustechnik

### Smart Home – kurz und knapp erklärt:

Das Smarthome ist vergleichbar mit dem Smartphone, welches unzählige Funktionen neben dem Ursprungszweck des Telefonierens innerhalb eines Mobiltelefons miteinander kombiniert.

So ist es beim Smarthome so, dass verschiedene technische Verfahren und Systeme für unterschiedliche Lebensaspekte wie Sicherheit, die Flexibilität der Wohnqualität innerhalb des Gebäudes oder die sinnvolle Ausnutzung von Energien innerhalb des Smarthomes miteinander verknüpft sind. Man nennt es auch das System für ein „Intelligentes Zuhause“. Zum einen lässt sich die allgemeine Haustechnik wie Licht, Rolläden und Heizung kabellos und automatisiert steuern. Es ist mit Smart Home beispielsweise möglich, das Licht und die Rolläden im Urlaub automatisch zu steuern und somit zu suggerieren, dass sich jemand im Haus befindet. Dies kann ein großer Vorteil im Bereich Einbruchschutz sein, da es Einbrecher abschreckt.

Auch diverse technische Geräte, die im Haushalt vorhanden sind wie Waschmaschine oder Trockner, Spülmaschine oder Kühlschrank lassen sich per Smartphone, Tablet oder PC von einem unabhängigen Standort steuern. Auch die Steuerung von Unterhaltungselektronik kann dem System angeschlossen werden.

Man kann erkennen, dass ein Smarthome ein vielfältiges Angebot bietet, welches auf die eigenen Wünsche zurechtgeschnitten werden kann.

Die Schaffung von besserer Wohnqualität durch eine stets angenehme Temperatur kann über ein Smarthome-System leichter erfolgen. Möchte man sich vor Wärme durch Sonneneinstrahlung schützen, so kann man ganz bequem per automatisierter oder manueller Steuerung die Rolläden herunterlassen oder beispielsweise das Dachfenster schließen, wenn sich Regen ankündigt. Tatsächlich haben Studien gezeigt, dass bis zu 30 Prozent an Energien durch ein Smarthome-System eingespart werden können.

Man kann die Bereiche Lüftung, Heizung und Warmwasserbereitung so ins Verhältnis zueinander setzen, dass man eine perfekte Ausnutzung erreicht.





## Der Unterschied zwischen kabelgebundener und kabelloser Steuerung

Eine kabelgebundene Variante des Smarthomes bietet sich nur an, wenn man entweder neu baut oder das Gebäude soweit saniert, dass alte Leitungen ersetzt werden. Ansonsten wäre der Aufwand sehr hoch, da jeder Stelle, die mit dem Smart Home verbunden werden soll, eine eigene Leitung zur Verfügung stehen muss. Vorteile des kabelgebundenen Systems sind allerdings, dass das System wie beim kabelgebundenen Internet deutlich schneller und dass die Störanfälligkeit im Gegensatz zu kabellosen Systemen relativ gering ist.

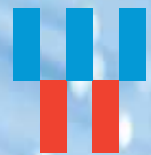
Kabelfreie Systeme, die über Funksignal funktionieren, sind hingegen schneller zu installieren. Die Störungsrate ist im Vergleich zum kabelgebundenem System hier jedoch relativ hoch.

Man kann auch beide Systeme miteinander verbinden, um die Vorteile beider Systeme

auszuschöpfen. Hierbei gibt es jedoch diverse Systeme und erfordert meistens die richtige Beratung. Sprechen Sie Ihren Elektro-Fachmann oder ein erfahrenes Hautechnik-Büro darauf an. Hier kann man Sie umfassend beraten und Ihnen das für Sie passende System empfehlen.



# Wer im GLASHaus sitzt ... bekommt von uns die passende FASER dazu!



**NetAachen**

Wer ein Holz- oder Steinhaus baut, auch.  
Mit NetAachen zum superschnellen Glasfaser-  
Anschluss für Internet, Telefon und TV.



netaachen.de/bauherren  
0241 91852 522

# Anlaufstellen, Adressen und Telefonnummern für Bauherren

## Stadtverwaltung

Rathaus Baesweiler  
Mariastraße 2, 52499 Baesweiler  
Rathaus Setterich  
An der Burg 3, 52499 Baesweiler  
Telefon: 02401 800-0  
Telefax: 02401 800-117  
Internet: [www.baesweiler.de](http://www.baesweiler.de)  
E-Mail: [info@stadt.baesweiler.de](mailto:info@stadt.baesweiler.de)  
DE-Mail: [rathaus@baesweiler.de-mail.de](mailto:rathaus@baesweiler.de-mail.de)

### Sprechzeiten:

Allgemeine Sprechzeiten in beiden Rathäusern –  
(außerhalb des Bürgerbüros)

montags bis freitags: 08.30 – 12.00 Uhr  
dienstags zusätzlich: 14.00 – 17.30 Uhr  
donnerstags zusätzlich: 14.00 – 16.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Das Sozialamt hat abweichende Öffnungszeiten!  
Es bleibt z. B. mittwochs ganztägig geschlossen.  
Die Wohngeldstelle bleibt mittwochs ganztägig  
und donnerstags nachmittags geschlossen.  
Das Bauordnungsamt bleibt mittwochs ganztägig  
geschlossen.

Öffnungszeiten des Bürgerbüros:

montags: 07.30 – 06.30 Uhr  
dienstags: 07.30 – 17.30 Uhr  
mittwochs: 07.30 – 12.30 Uhr  
donnerstags: 07.30 – 16.30 Uhr  
freitags: 07.30 – 12.30 Uhr  
samstags: 10.00 – 12.00 Uhr

Die Infothek ist zusätzlich mittwochs  
bis 16.30 Uhr besetzt.

### Sprechstunden des Bezirksdienstes der Polizei in Baesweiler:

dienstags: 09.00 – 11.00 Uhr  
donnerstags: 16.00 – 18.00 Uhr  
Telefon: 02401 2081

### Sprechstunde des Bürgermeisters:

jeden Dienstag von 15.30 – 17.30 Uhr  
(Anmeldung ist nicht erforderlich)

### Bürgermeister:

Prof. Dr. Willi Linkens  
Rathaus Baesweiler  
Anmeldung Zimmer 204  
Telefon: 02401 800-204, -205

### Technische Dezernentin:

Iris Tomczak-Pestel,  
Rathaus Baesweiler  
Anmeldung Zimmer 311  
Telefon: 02401/800-310, -311

### 1. Beigeordneter:

Frank Brunner  
Rathaus Setterich, Anmeldung Zimmer 28  
Telefon: 02401 800-528, -529

### Klimaschutzbeauftragte:

Karina Vonhögen, Rathaus Baesweiler  
Zimmer 302  
Telefon: 02401 800-375

### Bauordnungsamt

(Rathaus Baesweiler, Zimmer 348, 349, 350,  
351, 358)

Frau Neugebauer (Amtsleitung)  
Frau Bender (zurzeit Amtsleitung in Vertretung)  
Frau Jansen  
Frau Roosen  
Frau Azzaoui  
Frau Handels  
Frau Schmitz  
Frau Fuchs  
Frau Tautz

Informationen zu den bestehenden Bebauungs-  
plänen sowie bauplanungsrechtlichen Vorschriften,  
Vollständigkeitsprüfung

Frau Jansen, Telefon: 02401 800-358  
Frau Schmitz, Telefon: 02401 800-376

Bauordnungs- und Bauplanungsrechtliche  
Auskünfte, Abweichungen, Befreiungen, Bau-  
beratung, Baugenehmigungen, einfaches  
Verfahren, Nutzungsänderungen  
Frau Bender, Telefon: 02401 800-349  
Frau Handels, Telefon: 02401 800-377  
Frau Tautz, Telefon: 02401 800-357

Genehmigungsverfahren (Sonderbauten)  
Frau Neugebauer, Telefon: 02401 800-349  
Frau Bender, Telefon: 02401 800-349

Grundstücksteilungen, Abgeschlossenheits-  
bescheinigungen, Baulasten, Werbeanlagen,  
denkmalrechtliche Erlaubnis  
Frau Roosen, Telefon: 02401 800-350



Ausgabe von Antragsvordrucken, Registratur, Statistiken  
Akteneinsicht (in der Regel nur dienstags),  
Frau Azzaoui, Telefon: 02401 800-348  
Frau Fuchs, Telefon: 02401 800-348

Untere Denkmalbehörde, Denkmalschutz,  
denkmalrechtliche Genehmigungen,  
Fördermöglichkeiten und Amtsleitung  
Frau Neugebauer  
Telefon: 02401 800-349

### **Stadtentwicklungsamt**

(Rathaus Baesweiler, Zimmer, 302, 304)  
Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen,  
Informationen im Aufstellungsverfahren (Ent-  
gegennahme von Anregungen und Bedenken),  
Einsicht in den Landschaftsplan  
Telefon: 02401 800-302, 370  
Herr Schmidt (Amtsleitung), Telefon: 02401 800-304

### **Tiefbauamt**

(Rathaus Baesweiler, Zimmer 305, 306, 307, 308)

Informationen zum Kanalanschluss und zur  
Grundstücksentwässerung; Auskunft über Förder-  
mittel für Regenwassernutzung, Entsiegelung  
und Versickerung, Kanalisation, Straßenbau  
Telefon: 02401 800-305, -306, -307, -308, -371

**Bürgerbüro** (Rathaus Baesweiler, Foyer)  
An-, Ab- und Ummeldungen  
Telefon: 02401 800-130, -131, -133, -134

Nutzen Sie auch unseren Online-Formularservice  
([www.baesweiler.de/Rat und Verwaltung/  
Formulare online](http://www.baesweiler.de/Rat_und_Verwaltung/Formulare_online))  
Standesamt (Rathaus Baesweiler, Zimmer 108)  
Telefon: 02401 800-108

**Steuerabteilung** (Rathaus Setterich, Zimmer 23)

Informationen zur Grundsteuer, Gewerbesteuer  
sowie zu Gebühren (u. a. Kanalbenutzung und  
Straßenreinigung), Anmeldung der grauen Rest-  
mülltonnen sowie der grünen Biotonnen und der  
blauen Papiertonne  
Telefon: 02401 800-523

## **Abfallentsorgung**

### **Abfallberatung**

**AWA Abfallberatung**  
Telefon: 01802 607070 (6 Cent pro Anruf aus  
dem Festnetz, max 42 Cent pro Minute bei  
Anrufen aus Mobilfunknetzen) 02403 8766353

### **Anmeldung von Abfallbehältern**

Restmülltonne (grau), Biotonne (grün),  
Papiertonne (blau) sowie Entsorgung von  
Elektroaltgeräten  
Regio Entsorgung, Telefon: 02403 550666  
Internet: [www.regioentsorgung.de](http://www.regioentsorgung.de)

### **Gelbe Tonne**

Fa. Schönackers Umweltdienste  
Telefon: 0800 8884373  
E-Mail: [DSD-KreisAachen@schoenackers.de](mailto:DSD-KreisAachen@schoenackers.de)

### **Beitrags- und Umweltabteilung**

(Rathaus Baesweiler, Zimmer 106, 136)  
Informationen zu Erschließungs- und Aus-  
baubeiträgen sowie Kostenerstattungsbeiträgen  
Telefon: 02401 800-301

Wilder Müll, Informationen zur gelben Tonne  
Telefon: 02401 800-378

### **Abteilung für Liegenschaften**

(Rathaus Baesweiler, Zimmer 302)

Grundstücksangelegenheiten  
Telefon: 02401 800-302

**Hochbauamt** (Rathaus Baesweiler, Zimmer 354)

Informationen über Fördermöglichkeiten für  
Energiesparmaßnahmen  
Telefon: 02401 800-373, -374

### **Abteilung für allgemeine Ordnungsangelegenheiten**

(Rathaus Baesweiler, Zimmer 101, 102, 107, 110)  
Straßensperrung, Aufstellung von Containern,  
Lagerung von Materialien, Gerüst / Bauzaun  
(Telefon: 02401 800-170), Feuerwehrwesen  
(Telefon: 02401 800-102), Kampfmittelräumung,  
Gewerbeangelegenheiten  
(Telefon: 02401 800-110, -111)

### **Sozialamt**

(Rathaus Setterich, Zimmer 12, 14, 15, 16)  
Informationen zu Wohnberechtigungsscheinen,  
Fördermöglichkeiten; Wohngeld, Lasten-  
zuschüsse, Ausgleichszahlung  
Telefon: 02401 800-512, -514, -515, -516

### **Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf**

Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf  
Absuchung von Grundstücken nach Kampfmitteln  
ggfs. Räumung  
Telefon: 0211 475-0

**Umweltamt der StädteRegion Aachen,  
Abteilung Altlasten**

Auskunft aus dem Altlastenkataster  
Zollernstraße 10, 52070 Aachen  
Telefon: 0241 5198-2287  
E-Mail: [umweltamt@staedteregion-aachen.de](mailto:umweltamt@staedteregion-aachen.de)

**Kataster- und Vermessungsamt der  
StädteRegion Aachen**

Erhalt von Flur- und Liegenschaftskarten, Informationen zur Einmessung von Grundstücken und Gebäuden, allgemeine Grundstücksinformationen  
Zollernstraße 10, 52070 Aachen  
Telefon: 0241 5198-2546  
E-Mail: [katasterauskunft@staedteregion-aachen.de](mailto:katasterauskunft@staedteregion-aachen.de) (Geo-Service)  
[katasteramt@staedteregion-aachen.de](mailto:katasteramt@staedteregion-aachen.de) (Amtsleitung)

**Grundbuchamt**

Erhalt von Grundbuchauszügen – Gemarkung Baesweiler, Oidtweiler, Setterich, Puffendorf Adalbertsteinweg  
Telefon: 0241 9425-0

Bitte Grundbuchblatt-Nummer, mindestens aber Gemarkung, Flur, Flurstück bereithalten.

**EWV**

Informationen zur Strom- und Gasversorgung  
Willy-Brandt-Platz 2, 52222 Stolberg  
Telefon: 02402 101-0

**enwor – energie & wasser vor ort gmbh**

Informationen zur Wasserversorgung  
Kaiserstraße 100  
52134 Herzogenrath  
Telefon: 0800 5070900 (Kundenbetreuung)  
02407 579-1000 (Wasserneuan schlüsse)  
E-Mail: [info@enwor.de](mailto:info@enwor.de)

**Bergschadensabteilung des Eschweiler  
Bergwerks-Vereins**

Myhler Straße 83  
41836 Hückelhoven  
Telefon: 02433 444040

**Bezirksschornsteinfeger**

Herr Kouchen  
Telefon: 02406 65762  
E-Mail: [f.kouchen@gmx.info](mailto:f.kouchen@gmx.info)  
Herr Hennes  
Telefon: 02404 8384  
E-Mail: [joachimhennes@arcor.de](mailto:joachimhennes@arcor.de)  
Herr Gottschalk  
Telefon: 02451 9070593

**Schiedsmänner**

**Baesweiler:**  
Herr Willibert Mänz, Übacher Weg 12  
Telefon: 02401 89023  
Vertreter: Herr Hans-Reinhard Jahn  
Goethestraße 53  
Telefon: 02401 6937572

**Setterich:**

Herr Stefan Naegler, August-Peters-Straße 18  
Telefon: 02401 896651  
Vertreter: Herr Peter Krüger, Ostring 10  
Telefon: 02401 6477

**Oidtweiler:**

Herr Bernd Wirtz, In den Füllen 5  
Telefon: 02401 801855  
Vertreter: Herr Peter Josef Offermanns  
Julius-Leber-Straße 21

**Puffendorf:**

Herr Herbert Lange, Fließstraße 16  
Telefon: 0177 2356206  
Vertreter: Herr Stefan Huuk, Settericher Weg 56

**Deutsche Telekom AG**

Bauherrenberatungsbüro  
Telefon: 0241 9195555  
Informationen zu Telefonanschlüssen bzw. Störungsstelle (Telefon: 0800 33 01000)  
Informationen zu Kabelanschlüssen (Telefon: 01805 663100 Fa.Unitymedia)

**Recyclinghof Beggendorf**

Öffnungszeiten:  
dienstags bis donnerstags: 08.30 – 12.30 Uhr  
und 13.00 – 16.30 Uhr  
freitags: 08.30 – 12.30 Uhr  
und 13.00 – 17.00 Uhr  
samstags: 08.00 – 13.00 Uhr  
montags: geschlossen  
Auskünfte zu Entsorgungsmöglichkeiten und Annahmebedingungen: Umweltbüro (Telefon: 02401 800-136)  
Beachten Sie bitte die Hinweise auf der Homepage.

**Internationales Technologie- und Service-  
Center (its) mit Wirtschaftsförderung**

Arnold-Sommerfeld-Ring 2  
Telefon: 02401 805-0  
Telefax: 02401 805-199  
Homepage its: [www.its-center.de](http://www.its-center.de)  
Homepage für Wirtschaftsförderung: [www.wirtschaft.baesweiler.de](http://www.wirtschaft.baesweiler.de)  
E-Mail: [info@its-center.de](mailto:info@its-center.de)



Geschäftsführer: Prof. Dr. Willi Linkens  
 Telefon: 02401 800-204/5  
 E-Mail: W.Linkens@its-center.de  
 Dirk Pfeifferling  
 Telefon: 02401 805-402  
 E-Mail: D.Pfeifferling@its-center.de

**Wichtige Telefonnummern:**

Polizei 110  
 Polizeiwache Baesweiler, Aachener Straße 02401 2081  
 Feuerwehr 112

Stadtbrandmeister Dieter Kettenhofen,  
 E-Mail: feuerwehr@baesweiler.de

Energie- und Wasserversorgung,  
 Störmeldestelle für Gas und Strom 0800 3980110

enwor – energie & wasser vor ort gmbh  
 Störmeldestelle für Wasser 02407 579-3236

Giftnotrufzentrale 0228 19240

Rettungswachen: DRK, Grabenstraße 11 02401 91880

Johanniter, Emil-Mayrisch-Straße 48 02401 5030

**Notfallpraxis** der KV Nordrhein am  
 Medizinischen Zentrum Kreis Aachen  
 Betriebsteil Bardenberg,  
 Dr. Hans-Böckler-Platz 1, 52146 Würselen 02405 499099

Öffnungszeiten:  
 montags, dienstags und donnerstags: 18.00 – 07.30 Uhr  
 mittwochs: 13.00 – 07.30 Uhr  
 freitags: 13.00 – 08.00 Uhr  
 samstags: 08.00 – 08.00 Uhr  
 sonntags: 08.00 – 07.30 Uhr



## Ihr schneller Weg zum Hausanschluss

Einfacher denn je haben Sie die Möglichkeit, Ihren Hausanschluss bei uns in Auftrag zu geben. Mit wenigen Mausklicks können Sie Ihren Hausanschluss bei uns über das neue Netzanschlussportal unserer Webseite bestellen: **regionetz.de**

Auch für das Anmelden einer Ladeinfrastruktur für Ihr E-Auto sind Sie bei uns richtig. Einfach das Formular „Anmeldung Elektroladeinfrastruktur“ ausfüllen und an uns senden. Das Formular und weitere Informationen finden Sie ebenfalls auf **regionetz.de**.

**Haben Sie Fragen oder Anregungen?**

Wir sind Mo – Fr von 8 – 16 Uhr für Sie da  
 0241 41368-6350  
 netzanschluss@regionetz.de

**Wir bilden aus:**

**regionetz.de/ausbildung**

**Regionetz**

Ein Unternehmen von **STAWAG EWV**



# Branchenverzeichnis

Liebe Leser! Als wertvolle Orientierungshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche.

Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter **www.total-lokal.de**

Architektin	8	Hausverwaltung	17
Architekturbüro	13	Heizöl	18
Ausbauhäuser	8	Immobilienmakler	3
Baufinanzierung	U2, 3	Internet	31
Bauleitung	13	Kataster- und Vermessungsamt	25
Baurecht	13	Kreishandwerkerschaft	2
Bauwerksabdichtungen	27	Lichttechnik	18
Betonpflaster	36	Massivhaus	17
Elektroinstallationen	18	Mauerabdichtungen	27
Energie	23	Netzbetreiber	35
Energieausweis	U4	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	4
Energieberatung	U4	Rechtsanwälte	13
Energieversorgung	35	Schlüsselfertiger Hausbau	17
Fertighaushersteller	8	Telefon	31
Finanzierung	U2	Terrassenplatten	36
Fliesen	21	Vermessungen	4
Fliesenhandel	21	Versicherungen	3
Gas	18	Wasser-Versorgung	22
Grundstück	25	Wertermittlung	3
Grundstückswertermittlung	4	Wertgutachten	8
Handwerk	2		
Haus- und Grundbesitzerverein	17		

U = Umschlagseite

**KNORR**  
**Betonwaren**  
[www.knorr-betonwaren.de](http://www.knorr-betonwaren.de)

- Gestaltungspflaster
- Terrassenplatten
- Antikpflaster
- Gestocktes Pflaster
- Verbundpflaster

**Edmund Knorr & Co. GmbH**  
 Oberbrucher Str. 1 • 41836 Hückelhoven  
 Fon: 02433 – 5007 • Fax: 02433 – 5623  
 E-Mail: [info@knorr-betonwaren.de](mailto:info@knorr-betonwaren.de)



mediaprint infoverlag gmbh  
www.total-lokal.de

KOMPETENTE  
PARTNER  
VERWIRKLICHEN  
IHRE IDEEN

IMPRESSUM



**Herausgeber:**  
mediaprint infoverlag gmbh  
Lechstr. 2, 86415 Mering  
Registergericht Augsburg, HRB 27606  
USt-IdNr.: DE 118515205  
**Geschäftsführung:**  
Ulf Stornebel  
Tel.: 08233 384-0  
Fax: 08233 384-247  
info@mediaprint.info



**in Zusammenarbeit mit:**  
Stadt Baesweiler  
Bauordnungsamt  
Mariastraße 2, 52499 Baesweiler

**Redaktion:**  
Verantwortlich für den amtlichen Inhalt: Dinah Lesmeister  
Verantwortlich für den sonstigen redaktionellen Inhalt: Britta Glötzl, mediaprint infoverlag gmbh  
Verantwortlich für den Anzeigenteil: Goran Petrusevic, mediaprint infoverlag gmbh

**Angaben nach Art. 8 Abs. 3 BayPrG:** Alleine Gesellschafterin der mediaprint infoverlag gmbh ist die Media-Print Group GmbH, Paderborn

**Quellennachweis für Fotos / Abbildungen:**  
Stadt Baesweiler  
Weitere Quellenangaben sind an den jeweiligen Fotos vermerkt.

52499037 / 2. Auflage / 2020

**Druck:**  
Wicher Druck  
Otto-Dix-Straße 1  
07548 Gera

**Papier:**  
Umschlag: 250 g Bilderdruck, dispersionslackiert  
Inhalt: 115 g, weiß, matt, chlor- und säurefrei

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

# Bei Ihnen zieht's?



Foto: Anette Berns

Wir beraten kostenlos und neutral bei Fragen zur energiesparenden Altbausanierung und geben Tipps zum Abbau von Barrieren.

Infos unter [www.altbauplus.de](http://www.altbauplus.de)

**altbau plus** – Infoservice  
energiesparendes Sanieren  
AachenMünchener-Platz 5  
52064 Aachen

Öffnungszeiten  
Mo, Mi, Fr: 10 bis 13 Uhr  
Di, Do: 14 bis 17 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

Tel.: 0241/413 888-0  
Fax: 0241/413 888-99  
[info@altbauplus.de](mailto:info@altbauplus.de)  
[www.altbauplus.de](http://www.altbauplus.de)

 **altbau**plus  
Infoservice energiesparendes Sanieren