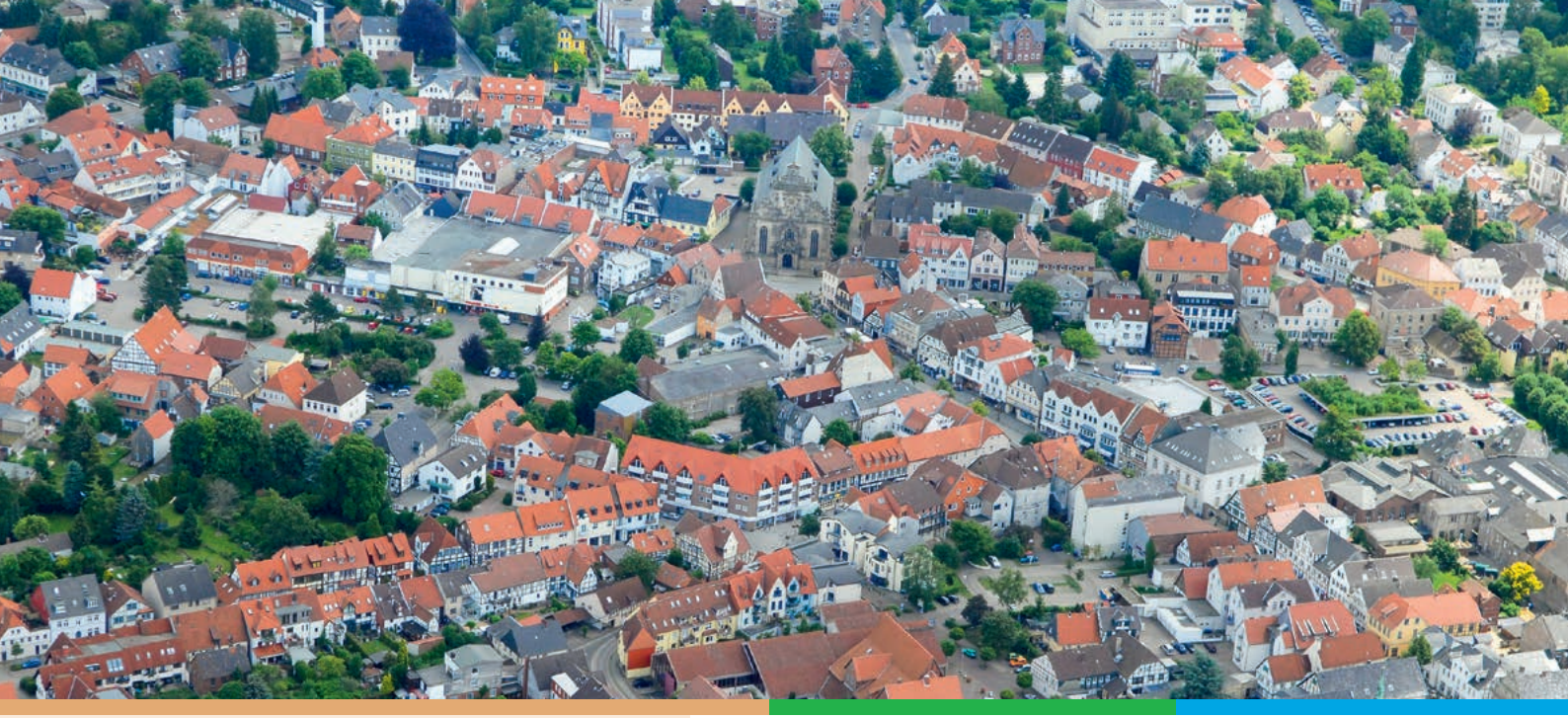


Bückeburg

Informationen für **BAU**INTERESSIERTE

© Getty Images Andrew Rich

Strom, Gas, Wasser, Wärme

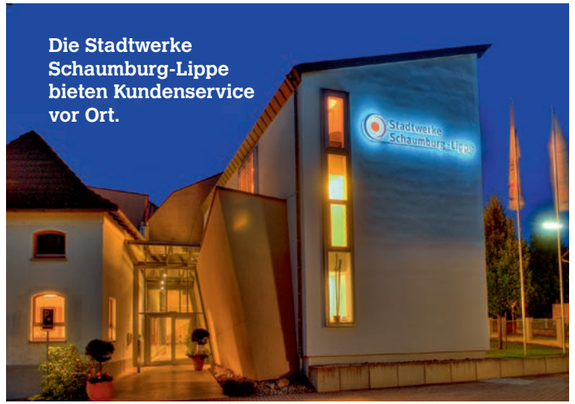
Die Stadtwerke Schaumburg-Lippe bieten Energieversorgung aus einer Hand

Die erste eigene Wohnung, der fertiggestellte Neubau, ein Umzug oder Hauskauf, die Eröffnung eines Gewerbebetriebs: Bei allen Lebensprojekten rund um Wohn- und Arbeitsraum sind die Stadtwerke Schaumburg-Lippe der kompetente Ansprechpartner zum Thema Energie. Neben den klassischen Themen – der Energieversorgung mit Strom, Erdgas, Trinkwasser und Nahwärme – können sich Kunden direkt vor Ort zu Mobilfunktarifen, Internet- und Festnetzanschlüssen beraten lassen.

Ökostrom lieber selbst erzeugen? Mit den Stadtwerken als Servicepartner lässt sich der Wunsch nach einer Photovoltaikanlage ganz leicht erfüllen – zum Beispiel mit einer attraktiven Pachtlösung. Planen Sie eine Wärmepumpe oder Speicherheizung? Die Stadtwerke bieten auch hier in ganz Schaumburg Wärmestrom zu günstigen Konditionen.

Service so individuell
wie die Menschen in Schaumburg
Die Stadtwerke stehen für optimierte Tarife und faire Preise, für Versorgungssicherheit und vor allem für Kundenservice vor Ort. Die Mitarbeiter in den Kundencentern Bückeburg und Stadthagen beraten gerne in allen Fragen zu An- und Abmeldungen, zu aktuellen Verträgen und rund ums Thema Energie.

Für noch mehr Service – auch außerhalb der Geschäftszeiten – steht das Online-Portal zur Verfügung: 24 Stunden am Tag, sieben Tage pro Woche. Dort lassen sich ganz bequem von unterwegs oder zu Hause aus persönliche Daten abfragen, ergänzen und verwalten.



Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH
Hauptgeschäftsstelle und Kundencenter Bückeburg
An der Gasanstalt 6 | 31675 Bückeburg
Telefon: 05722 / 2807-0 bzw. -555 (Kundenservice)
Mo – Do: 8 – 12 Uhr und 13.30 – 16 Uhr
Fr: 8 – 13 Uhr

Kundencenter Stadthagen
Marktstraße 8 | 31655 Stadthagen
Telefon: 05722/ 2807-555
Mo, Di, Mi: 8 – 12 Uhr und 13.30 – 16 Uhr
Do: 8 – 12 Uhr und 13.30 – 17 Uhr
Fr: 8 – 13 Uhr
1. Samstag
im Monat: 9 – 12.30 Uhr

Stadtwerke Schaumburg-Lippe
Die Energie-Meister

– Anzeige –

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, sehr geehrte Bauinteressierte,

Reiner Brombach

Björn Sassenberg

der Rat und die Verwaltung der Stadt Bückeburg grüßen Sie recht herzlich!

Wir freuen uns, dass Sie sich für das Thema Bauen interessieren und vielleicht sogar mit dem Gedanken spielen, sich hier in Bückeburg häuslich niederzulassen.

Von der Idee bis zur Umsetzung eines Bauvorhabens ist es ein langer Weg mit wichtigen Entscheidungen. Mit dieser Informationsbroschüre möchten wir Ihnen bei den vielen Fragen rund um das Bauen in Bückeburg behilflich sein und Ihre Entscheidungen unterstützen.

Die Broschüre liefert Ihnen Informationen, Hinweise und Empfehlungen für die Vorbereitung und Durchführung Ihres Bauvorhabens. Wir wollen Ihnen hiermit Ihren Weg zum Eigenheim erleichtern und Ihnen die Verfahrensabläufe nachvollziehbar machen.

Für Fragen und detaillierte Beratungen stehen wir Ihnen gerne zur Seite. Unter der Rubrik „Was erledige ich wo? Städtische Einrichtungen im Überblick" finden Sie auf Seite 8 hierzu die wichtigsten Kontaktdaten. Also, nutzen Sie die Möglichkeiten in der Stadt Bückeburg und verwirklichen Sie Ihre Träume.

Wir wünschen Ihnen für Ihre Baupläne viel Erfolg!

Mit freundlichen Grüßen

Reiner Brombach
Bürgermeister

Björn Sassenberg
Baurat

INHALT

Bückeburg Allgemeines 6
Städtische Einrichtungen im Überblick 8
Kindergärten im Überblick 10
Schulen im Überblick 12
Einleitung 14
Die eigenen Wünsche klären 15
Die Finanzen klären 20
Aktuelle Förderprogramme der KfW 22
Die Suche starten 28
Partner suchen 34
Die rechtliche Seite prüfen 38
Die Pläne konkretisieren 42
Die Baustelle planen 48
Die ersten Jahre 51
Standortgerechte Bepflanzung 54
Gewerbeflächen 57

© Nuptoon/ Getty Images

Wissen, was in unserer Region läuft.

Immer. Überall.

Schaumburger Nachrichten
SN Heimat erleben

Schaumburgs größte Tageszeitung.
Print und digital.

SN+

Jetzt gratis testen! T 0800 / 1234-021 | www.sn-online.de/abo

WWW.TADGE.DE

BAUMEISTER HAUS

TADGE
nach Wunsch geplant
massiv gebaut

Besonders. Ausgezeichnet.

Nicht nur unsere Bauherren finden unsere individuell geplanten und massiv gebauten Häuser ausgezeichnet. Sie sind es auch. So sind sie bei bundesweiten Wettbewerben auf den vorderen Plätzen zu finden.

Karl Tadge Wohnbau GmbH
Hüttenstraße 2 . 31688 Nienstädt
Telefon: 05721 9711-0

IMPRESSUM
Herausgeber:
Stadt Bückeburg
Marktplatz 2–4
31675 Bückeburg

Konzeption | Redaktion | Anzeigen:
Schaumburger Nachrichten
Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG
Vornhäger Straße 44
31655 Stadthagen

Redaktion: Marc Fügmann (verantwortlich), Holger Buhre, Sebastian Hoff
Layout und Produktion: Vera Elze
Anzeigen: Jann Backer (verantwortlich)
Fotos: Roger Grabowski, Agenturen, privat, istockphoto

Bückeburg hat hohen Erlebnis- und Erholungswert

Reizvolle Kontraste zwischen Tradition und Moderne

Bückeburg zählt mit seinen knapp 20.000 Einwohnern zu den drei größten Städten im Landkreis Schaumburg. Die reizvollen Kontraste zwischen Tradition und Moderne sowie im Umland zwischen Wald und dem Naturschutzgebiet Bückeburger Niederung steigern den Erlebnis- und Erholungswert von Stadt und Land.

Die malerische Kleinstadt liegt im Norden des Naturparks Weserbergland, an einem Ausläufer des deutschen Mittelgebirges. Der bewaldete Höhenzug „Harrl" bildet die Kulisse für das Prunkstück Bückeburgs: das Weserrenaissance-Schloss des ehemaligen Fürstenhauses. Alte Villenviertel, Fachwerkhäuser und moderne Einfamilienhaus-Siedlungen bilden den Übergang zu verstreut liegenden Bauernhöfen.

Vom höchsten Punkt, dem Ida-Turm (212 Meter über NN), können Einheimische und Besucher den Blick über die Norddeutsche Tiefebene schweifen lassen. Die Bückeburger Niederung und der Schaumburger Wald schließen sich landschaftlich reizvoll an. Gerade diese Mischung aus alter und neuer Kultur in der Stadt und die im wahrsten Sinne des Wortes „fließenden Übergänge" zwischen Feld und Wald machen den Reiz der ehemaligen Residenzstadt Bückeburg aus.

Eine Stadt mit acht Ortsteilen

Jede Gemeinde hat ihren eigenen Charakter

Bei der Gebietsreform 1974 wurden einige der umliegenden – und bis dahin selbstständigen – Gemeinden der Stadt Bückeburg zugeordnet. Heute hat die Stadt acht Ortsteile: Achum, Bergdorf, Cammer, Evesen, Meinsen-Warber, Müsingen, Rusbend und Scheie. Alle Ortsteile verfügen über ein lebendiges Vereinsleben und einen eigenen Charakter. So sprechen zum Beispiel die „Cammeruner" ein anders gefärbtes Plattdeutsch als die „Warberaner".

Einige Ortsteile verfügen über ein Dorfgemeinschaftshaus, das auch für private Feiern angemietet werden kann. In den Ortsteilen wird die Verwaltung durch die Ortsräte mit Ortsbürgermeistern repräsentiert, in den kleineren Ortsteilen durch die Ortsvorsteher. Diese sind Ansprechpartner für die Bürger und Bindeglied zur Stadtverwaltung.

Die grünen Lungen der Stadt

Bückeburg ist die Stadt der Bäume

Hätten Sie's gewusst? In Bückeburg stehen rund 6000 Bäume allein auf städtischen Flächen. Um diese „grüne Lunge" fachlich zu betreuen, wurde eigens ein Baumkataster angelegt, das umfassend Auskunft zu fast jedem Einzelexemplar gibt. Und die unzähligen Bäume auf Privatgrundstücken sind hier noch gar nicht mitgerechnet.

Besondere Schätze sind das Fließgewässer der Aue, die Wiedervernässung der angrenzenden Wiesen sowie die Projekte in und um diesen Bereich. Das Naturschutzgebiet der Bückeburger Niederung grenzt im Süden an die Aue und ist mit dem Fahrrad von Bückeburg aus in wenigen Minuten zu erreichen. Es handelt sich um sehr feuchte Wiesenstandorte, die seit jeher im Frühjahr und Herbst unter Wasser stehen und Zugvögeln Rastmöglichkeiten bieten. Insbesondere im Herbst lassen sich hier Dutzende Störche beobachten, die auch mit mehreren Brutpaaren in Bückeburg beheimatet sind.

Was erledige ich wo?
Städtische Einrichtungen im Überblick

Stadt Bückeburg
Marktplatz 2-4

- **Rathaus:** Marktplatz 2
- **Stadthaus:** Marktplatz 3
- **Hofapotheke:** Marktplatz 4

31675 Bückeburg

Telefon: 0 57 22 / 206-0
Telefax: 0 57 22 / 206-200

E-Mail: rathaus@bueckeburg.de
www.bueckeburg.de

Abwasserbetrieb
Lange Straße 45
Telefon: 0 57 22 / 206-712

Bauen und Wohnen (Stadthaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-160
bauamt@bueckeburg.de

Bauordnung (Stadthaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-163, -165, -173

Bauverwaltung (Stadthaus)
Baulasten
Telefon: 0 57 22 / 206-162

Bürgerbüro (Stadthaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-144 bis -147

Gleichstellungsbeauftragte
(Stadthaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-156
Sprechzeiten:
dienstags von 16 bis 18 Uhr

Jugendpflege (Stadthaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-152

Kataster, Bodenrichtwerte
(Stadthaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-171, -172, -175

Kindertagesstätten (Hofapotheke)
Telefon: 0 57 22 / 206-153

Personalfragen/Ausbildung
(Rathaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-120

Schiedsmann
Termine nach Vereinbarung
Telefon: 0172 / 1450888

Seniorenarbeit
Begegnungsstätte Herderstraße
Telefon: 0 57 22 / 901914

Sport (Hofapotheke)
Telefon: 0 57 22 / 206-158

Stadtplanung
(Bebauungspläne,
Flächennutzungsplan)
(Stadthaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-170, -177

Standesamt (Stadthaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-148 und -149

Steuern und Abgaben
(Rathaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-133

Straßenbau, Straßenbeleuchtung
(Stadthaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-166, -168

Umwelt (Stadthaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-169, -179

Wirtschaftsförderung (Rathaus)
Telefon: 0 57 22 / 206-131

WEITERE EINRICHTUNGEN

Kfz-Anmeldungen
Landkreis Schaumburg
Jahnstraße 20
31655 Stadthagen
Telefon: 05721 / 7030

Begegnungsstätte
Herderstraße 35
Telefon: 0 57 22 / 901914

Jugendfreizeitstätte
Jetenburger Straße 34
Telefon: 0 57 22 / 890875

Stadtbücherei
Schulstraße 6
Telefon: 0 57 22 / 914530

Tourist-Information
Lange Straße 45
Telefon: 0 57 22 / 206-180

SONSTIGES

Abfallbeseitigung
Abfallwirtschaftsgesellschaft
Landkreis Schaumburg mbH
Obere Wallstraße 3
31655 Stadthagen
Telefon: 0 57 21 / 9705-0
www.aws-schaumburg.de

Energieversorgung
Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH
An der Gasanstalt 6
Telefon: 0 57 22 / 2807-0
www.stadtwerke-schaumburg-lippe.de

Energieversorgung
Westfalen Weser Netz GmbH
Tegelweg 25
33102 Paderborn
Telefon: 0 52 51 / 2 02 03 03
www.ww-netz.com

© Getty Images/iStockphoto / FamVeld

Kinderbetreuung im Überblick

Bückeburg erfüllt den gesetzlichen Anspruch auf einen Kindergartenplatz

KINDERGÄRTEN IM ÜBERBLICK

In einem bundesweiten Wettbewerb wurde Bückeburg als „kinder- und familienfreundliche Stadt“ ausgezeichnet. Unter anderem gibt es 12 Kindergärten und Krippen mit mehr als 750 Betreuungsplätzen. Für Kinder und Jugendliche gibt es ein breit gefächertes Angebot in der Jugendfreizeitstätte sowie zahlreiche Spiel- und Bolzplätze.

Die Betreuung von Unter-Dreijährigen hat in den vergangenen Jahren mehr und mehr an Bedeutung gewonnen.

Tagesmütter bieten Tagespflege in der eigenen Wohnung oder in der Familie an. Derzeit können bis zu 75 Kinder in der Tagespflege individuell betreut werden.

Dem gesetzlichen Anspruch auf einen Kindergarten- und Krippenplatz wird die Stadt Bückeburg gerecht. Alle weiteren Infos gibt es direkt bei den Leiterinnen und Leitern jedes einzelnen Kindergartens oder bei der Stadt unter der Rufnummer 05722/206-153 oder 206-155.

- **Evangelisch-Lutherischer Kindergarten Meinsen**
  Am Weidenhof 5
  Stadtteil: Meinsen-Warber
  Telefon: 0 57 22 / 2 33 77

- **Evangelisch-Lutherischer Kindergarten Petzen**
  Pastor-Mensching-Weg 8
  Stadtteil: Evesen
  Telefon: 0 57 22 / 16 62

- **Evangelische Kindertagesstätte Arche Noah**
  Bergdorfer Straße 52
  Stadtteil: Bergdorf
  Telefon: 0 57 22 / 35 40

- **Evangelischer Kindergarten Bodelschwingh-Haus**
  Bodelschwinghstraße 7, Innenstadt
  Telefon: 0 57 22 / 89 23 53

- **Immanuel-Kindergarten**
  Hermannstraße 7
  Innenstadt
  Telefon: 05722 / 8 92 99 94

- **Katholischer Kindergarten St. Marien**
  Oberwallweg 5
  Innenstadt
  Telefon: 0 57 22 / 12 88

- **Kindertagesstätte Pusteblume**
  Südring 4
  Stadtteil: Evesen
  Telefon: 0 57 22 / 89 38 40

- **Städtische Julianen-KiTa Hannoversche Straße**
  Hannoversche Straße 10
  Innenstadt
  Telefon: 0 57 22 / 8 90 35 79

- **Städtische Julianen-Kita Krippe Hinüberstraße**
  Hinüberstraße 12,
  Innenstadt
  Telefon: 0 57 22 / 8 90 86 75

- **Städtische Kindertagesstätte Unterwallweg**
  Unterwallweg 5c
  Innenstadt
  Telefon: 0 57 22 / 90 98 10

- **Städtische Kindertagesstätte Straußweg**
  Straußweg 15
  Innenstadt
  Telefon: 0 57 22 / 8 90 86 86

- **Waldorfkindergarten**
  Obertorstraße 18
  Innenstadt
  Telefon: 0 57 22 / 63 76

Von der Grundschule bis zum Gymnasium

In Bückeburg stehen alle gängigen Schulformen zur Verfügung.

In Bückeburg sind alle Schulformen von der Grundschule bis zum Gymnasium vertreten. Eine integrierte Gesamtschule befindet sich in privater Trägerschaft. Die Kreisvolkshochschule Schaumburg mit einer Nebenstelle in Bückeburg sowie einige private Bildungseinrichtungen runden das Angebot ab.

- **Grundschule Am Harrl**
  Ulmenallee 3, Innenstadt
  Telefon: 0 57 22 / 48 44
  www.gs-am-harrl.de
  Schulart:
  Offene Ganztagsschule
  mit Förderschulzweig

- **Grundschule Evesen**
  Eveser Straße 61
  Stadtteil: Evesen
  Telefon: 0 57 22 / 42 19
  www.gs-evesen.de
  Schulart:
  Offene Ganztagsschule

- **Grundschule Im Petzer Feld**
  Petzer Straße 43, Innenstadt
  Telefon: 0 57 22 / 91 40 45
  www.gs-im-petzer-feld.de
  Schulart:
  Offene Ganztagsschule

- **Grundschule Meinsen**
  Am Weidenhof 5
  Stadtteil: Meinsen-Warber
  Telefon: 0 57 22 / 36 24
  www.gs-meinsen.de
  Schulart:
  Offene Ganztagsschule

- **Immanuel-Schule**
  Hermannstraße 7
  Innenstadt
  Telefon: 0 57 22 / 90 16 35
  www.immanuel-schule-schaumburg.de
  Schulart:
  Private Christliche Grundschule und Integrierte Gesamtschule (IGS) in freier Trägerschaft

- **Oberschule Bückeburg**
  Unterwallweg 5
  Telefon: 0 57 22 / 8 92 95-0
  www.oberschule-bueckeburg.de
  Schulart:
  Oberschule

- **Gymnasium Adolfinum**
  Lulu-von-Strauß-und-Torney-Straße 30
  Telefon: 0 57 22 / 90 56 20
  www.adolfinum-schaumburg.de
  Schulart:
  Gymnasium mit offenem Ganztagsangebot

© Getty Images/iStockphoto / gpointstudio

SCHULEN IM ÜBERBLICK

© Getty Images/iStockphoto / Ridofranz

Vom Traum zum Haus

Für viele ist es ein großer Traum, in die eigenen vier Wände einzuziehen. Das Schöne daran: Dieser Wunsch ist erfüllbar. Das Schwierige: Oft ist damit ein finanzieller Kraftakt verbunden und müssen sehr viel Zeit und Energie aufgebracht werden. Den meisten Menschen geht es dabei vermutlich so wie Ihnen: Sie besitzen keinerlei Erfahrung. Denn in der Regel wird nur einmal im Leben ein Haus gebaut oder eine Immobilie erworben.

Grunderwerbsteuer, Bauantrag oder Energieeinsparverordnung (EnEV): Das sind alles Begriffe, mit denen Bauherren und Immobilienkäufer früher oder später zu tun haben. In der Regel sind das für sie böhmische Dörfer. Doch keine Sorge: Es gibt Experten, die Sie ausführlich beraten, Ihnen viele Aufgaben abnehmen und Sie im gesamten Prozess begleiten. Eine Hilfe ist Ihnen hoffentlich auch unser Leitfaden: Wir erläutern Ihnen, welche Fragen geklärt werden müssen, worauf es ankommt und wo Sie Unterstützung erhalten. Dann also nichts wie los – erfüllen Sie sich Ihren Traum! ■

Die eigenen Wünsche klären: Was möchte ich eigentlich?

Ein Haus soll es sein, klar, aber was für eins? Soll es frei stehen oder ein Reihenhaus sein? Soll es in einem Neubaugebiet oder in einem gewachsenen Stadtviertel liegen? Bekommt es ein Sattel- oder ein Flachdach? Womit wird es beheizt? Oder soll es sich selbst mit Energie versorgen? Entspricht eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus nicht viel eher den eigenen Wünschen? Fragen über Fragen.

Haben Sie bereits konkrete Vorstellungen? Schön, dann können Sie dieses Kapitel überspringen. Falls nicht: Nehmen Sie sich Zeit, Ihre Wünsche zu konkretisieren. Schauen Sie sich verschiedene Häuser an – zum Beispiel am Tag der Architektur, der jedes Jahr am letzten Juni-Sonntag veranstaltet wird. Wälzen Sie Kataloge und besichtigen Sie Musterhaussiedlungen. Sprechen Sie mit Freunden und besuchen Sie Seminare, die beispielsweise von der Architektenkammer angeboten werden. Das kostet wenig und hilft Ihnen bei der Entscheidungsfindung. Möglicherweise bleibt Ihnen sogar der ein oder andere kostspielige Fehler erspart.

Folgende Aspekte sollten Sie bedenken:

Neubau oder gebrauchte Immobilie?

Der Vorteil eines Neubaus: Sie haben viel Gestaltungsspielraum bei der Planung. Berücksichtigt werden aktuelle Baustandards – so ist zum Beispiel der Energieverbrauch meist sehr gering. Die Kosten sind in der Regel genau zu kalkulieren. In Neubaugebieten ziehen zeitgleich viele Nachbarn ein, und es kann eine gute Gemeinschaft entstehen. Andererseits herrscht dort manchmal noch lange Baustellen-

seit 1978
Ihr verlässlicher Partner rund um die Immobilie

sebening & sohn hausverwaltungen gmbh & co. kg

Hausverwaltung
Immobilienverkauf
Wohnungsvermietung
Grundstücksgutachten

Ostertorstraße 16
31737 Rinteln

tel 05751 9630960
fax 05751 963099

info@sebening.de
www.sebening.de

© Getty Images/iStockphoto

betrieb. Pflanzen brauchen Zeit, um zu wachsen. Mitunter sind Kindergärten, Ärzte oder Geschäfte relativ weit entfernt oder siedeln sich erst Jahre später an. Und nicht immer können Sie dort all ihre Wünsche verwirklichen, weil kommunale Vorgaben bestehen, die Sie beachten müssen.

Die Argumente für eine gebrauchte Immobilie: Die Häuser liegen oft in gewachsenen Vierteln mit guter Infrastruktur. Die Grundstücke sind häufig vergleichsweise groß. Es besteht die Chance, sich vorab einen Eindruck von der Nachbarschaft zu verschaffen. Das Gebäude muss nicht komplett neu erdacht, kann aber in der Regel den eigenen Wünschen gemäß umgebaut werden. Die Kosten für die Modernisierung lassen sich allerdings nur schätzen, solange das Haus nicht eingehend von Fachleuten untersucht wurde. Meist ist ein großer Aufwand erforderlich, um einen hohen energetischen Standard zu erreichen.

Die Lage

Möchten Sie ruhig im Grünen oder lieber „mitten im Leben“ wohnen? Was sollte sich in Ihrem unmittelbaren Umfeld befinden? Wie sind die Wege zur Arbeit, zum Kindergarten, zur Schule, zum Einkaufen, zu den Ärzten, zu den Freizeitangeboten? Immobilienexperten werten die Lage als den wichtigsten Aspekt bei der Wahl eines Grundstücks oder eines Hauses. Sie beeinflusst nicht nur den gesamten Alltag der Bewohner, sondern auch maßgeblich die Kosten: Je zentraler und besser die Infrastruktur, desto teurer und höher der Wiederverkaufswert. Andererseits lässt sich meist langfristig viel Geld und Zeit sparen, wenn die Wege kürzer sind und möglicherweise kein oder ein Auto weniger gebraucht wird.

Grundriss und Zimmeranzahl

Derzeit sind offene Grundrisse en vogue: Küche, Essbereich und Wohnzimmer verschmelzen oft zu einer Einheit. Der Vorteil: Sie kommen mit weniger Fläche aus. Andererseits könnte es Sie stören, wenn sich überall Gerüche und Geräusche ausbreiten. Dann ist es gut, wenn Sie Räume abtrennen können. Wie viele Zimmer Sie benötigen, hängt stark von der Anzahl der Bewohner ab. Planen Sie noch Familienzuwachs? Oder benötigen Sie zusätzliche Räume: zum Beispiel für ein Home-Office oder Hobbys? Das alles lässt sich bereits im Grundriss berücksichtigen. Ein Haus muss nicht „in Stein gemeißelt“ sein, sondern kann sich bei geschickter Planung den Bedürfnissen und Lebensumständen der Bewohner anpassen.

Welcher Haustyp soll es sein?

Auf dem Immobilienmarkt ist eine große Zahl von Anbietern aktiv. Jeder hat mehrere Haustypen im Portfolio. Da fällt die Entscheidung schwer. Schauen Sie sich unterschiedliche Produkte an, und lassen Sie sich beraten.

Mit Abstand am meisten werden Massivhäuser gebaut. Sie zeichnen sich in der Regel durch eine solide Bauweise und besonders hohe Lebensdauer aus. Außerdem besitzen sie gute Dämmeigenschaften. Brand- und Schallschutz entsprechen dem aktuellen Standard.

Fertighäuser erobern immer größere Marktanteile. Sie sind meist ebenfalls individuell planbar und in der Regel energetisch hochwertig. Ihre großen Vorteile sind die kurze Bauzeit und die gute Kontrolle der Kosten. Fertighäuser sind vergleichsweise günstig.

Eine Alternative dazu können Modulhäuser sein. Diese werden im Werk komplett vorgefertigt und meist innerhalb eines Tages aufgestellt. Der Haustyp eignet sich vor allem dann, wenn später angebaut oder sogar das gesamte Haus versetzt werden soll.

Es muss ja nicht unbedingt ein eigenes Haus sein. Vor allem in städtischen Lagen sind Eigentumswohnungen eine attraktive Alternative. Kosten unter anderem fürs Grundstück, für Anschlüsse oder die Haustechnik werden auf die Eigentümer aufgeteilt. Die Heizkosten sind in Neubauten in der Regel vergleichsweise gering, außerdem sind die Wohnungen dort oft über einen Aufzug barrierefrei zugänglich. Meist kümmert sich ein Hausverwalter um Reparaturen, die Instandhaltung und die Reinigung der Außenanlagen. Zu bedenken ist aber, dass in Wohneigentumsgemeinschaften Entscheidungen mehrheitlich getroffen werden – unter Umständen auch gegen den Willen einzelner Eigentümer. Jeder Eigentümer ist nicht nur für sein Sondereigentum, sondern auch für das Gemeinschaftseigentum verantwortlich. Das heißt: Wenn zum Beispiel eine Sanierung der Fassade ansteht, müssen die Kosten gemeinsam getragen werden.

Schlüsselfertig oder mit Architekten?

Für viele Bauherren hat es etwas Verlockendes, in ein schlüsselfertiges Haus

Mews Elektrotechnik GmbH

e-masters

• Planung und Ausführung sämtlicher Elektroinstallationen • Beleuchtungstechnik
• Datennetzwerktechnik • Rauch-, Wärme, Abzugsanlagen
• Haus- und Videoüberwachungssysteme
• Gebäudesystemtechnik • Lichtrufanlagen

Kreuzbreite 41, 31675 Bückeburg
Tel.: 05722 / 3603

Loccumer Str. 5, 31655 Stadthagen
Tel.: 05721 / 9959396

zu ziehen. Man schließt mit dem Bauträger oder Generalunternehmer einen Vertrag ab und muss sich bis zum Einzug um kaum etwas kümmern. Es gibt nur einen Ansprechpartner, weil alles aus einer Hand kommt. In einem gewissen Rahmen lassen sich in der Regel auch individuelle Wünsche realisieren – unter anderem beim Grundriss oder bei der Ausstattung. Oft wird ein Festpreis garantiert. Aber Vorsicht: Bauherren sollten genau schauen, welche Leistungen im Vertrag enthalten sind. Manchmal fallen noch Erschließungskosten oder Ausgaben für den Keller an. Sonderwünsche müssen meist extra bezahlt werden.

Wer ganz eigene Vorstellungen verwirklichen möchte, ein schwieriges Baugrundstück – zum Beispiel in Hanglage – erworben hat oder durch Eigenleistungen Kosten sparen will, sollte sich an einen Architekten wenden. Der findet oft Lösungen, auf die Bauherren von selbst nicht gekommen wären. Während der Bauphase kümmert er sich um den ordnungsgemäßen Ablauf der Arbeiten, kontrolliert deren korrekte Ausführung und nimmt zum Schluss gemeinsam mit dem Bauherren das Gebäude ab. Im Gegensatz zu Architekten, die bei Baufirmen angestellt sind, arbeitet der freie Architekt unabhängig und vertritt allein die Interessen des Bauherren.

Mit einem Architekten zu bauen, muss nicht unbedingt teurer sein als ein Haus „von der Stange“ zu kaufen. Bezahlt wird nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), die feste Sätze vorsieht. Architekten können für unterschiedliche Leistungsphasen engagiert werden. Sie haben die Baukosten fest im Blick, wählen die besten Angebote aus und achten auf korrekte Abrechnungen. Dadurch kann mitunter viel Geld gespart werden. ■

Vorausschauend denken

Werfen Sie ruhig einmal zu einem frühen Zeitpunkt einen Blick in die Zukunft: Wenn die Kinder klein sind, mögen sie vielleicht vor allem im Garten oder im angrenzenden Wald spielen. Wenn sie älter werden, ändern sich aber die Bedürfnisse: Kommen sie dann selbstständig mit dem Rad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Schule? Können sie Freunde besuchen oder zum Sport gehen?

Und Sie selbst? Irgendwann fällt es Ihnen vielleicht schwer, täglich lange Wege zurückzulegen. Dann sind Sie womöglich froh, wenn Sie alle wichtigen Ziele zu Fuß erreichen. Solche Überlegungen sollten Einfluss auf die Standortwahl haben.

Vor dem Hausbau oder Immobilienkauf in die Zukunft zu schauen, hat auch Auswirkungen auf die Planung des Gebäudes: Wenn die Kinder später ausziehen, können Sie vielleicht eine Einliegerwohnung abtrennen und vermieten. Wird barrierefrei gebaut oder modernisiert, stören später keine Schwellen, Treppen oder enge Türen – und Sie können das Haus bis ins hohe Alter hinein bewohnen.

DIE EIGENEN **WÜNSCHE KLÄREN**

Nachhaltig planen

Beim Bauen werden viele Ressourcen verbraucht. Für die Herstellung der Materialien ist ein großer Energieaufwand nötig. Das Wohnen verursacht außerdem einen großen Anteil des CO_2-Ausstoßes. Nachhaltiges Bauen findet deshalb immer größere Beachtung. So können nachwachsende Rohstoffe (wie Holz) oder recyclingfähige Materialien (wie Stahl) verwendet werden. Häuser sollten nicht nur für eine Generation, sondern möglichst für mehrere geplant werden. Je qualitätsvoller gebaut wird, desto höher ist der Wiederverkaufswert. Und wenn ein Gebäude eines Tages doch abgerissen werden muss, sollten seine Bestandteile möglichst gut zu trennen sein.

Gut gedämmte Gebäude verbrauchen weniger Energie. Diese kann auch regenerativ erzeugt werden: beispielsweise durch Solarmodule oder geothermische Anlagen. Eine gute Klimabilanz weisen auch Holzpellets-Heizungen sowie Anlagen mit Kraftwärme-Kopplung (KWK) auf. Letztere erzeugen zugleich Strom und Wärme.

Denken Sie darüber nach, sich ein Elektroauto anzuschaffen? Dann sind eine eigene Ladebox und eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher empfehlenswert. Wird Regenwasser in einem unterirdischen Speicher aufgefangen, kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert werden. Außerdem wird bei starken Regenfällen die Kanalisation entlastet. LED-Leuchten im Haus spenden nicht nur behagliches Licht, sondern verbrauchen vergleichsweise wenig Strom.

Wärme aus der Erde-
Wir wissen wie!
seit 1966 Klenke
BOHRUNTERNEHMEN GMBH
Kantstr. 8
32469 Petershagen
Tel.: 0 57 02 - 13 69 · Fax: 46 80
info@klenke-bohrungen.de
www.klenke-bohrungen.de

Die Finanzen klären: Welche Belastungen kommen auf mich zu?

Vermutlich gehören Sie nicht zu den Glücklichen, die ein Haus aus der Portokasse bezahlen können. Wer eine Immobilie erwirbt oder neu baut, ist in der Regel auf ein Bankdarlehen angewiesen und muss sich verschulden. Finanzexperten raten dazu, dass mindestens 20 Prozent – besser bis zu 30 Prozent – der Finanzierung aus eigenen Mitteln stammen, zum Beispiel aus Ersparnissen oder einem zuteilungsreifen Bausparvertrag. Zur Unterstützung können auch verschiedene Fördermittel beantragt werden. Eine Übersicht finden Sie auf den Seiten 23 und 24.

Das Darlehen sollte so gewählt werden, dass die monatlichen Belastungen nicht zu hoch werden. Als Faustformel gilt: Die Rate sollte nicht mehr als 40 Prozent des zur Verfügung stehenden monatlichen Einkommens betragen. Berücksichtigt werden sollten weitere regelmäßige finanzielle Belastungen wie Grundsteuer, Straßenreinigungsgebühren, Kosten für den Schornsteinfeger sowie Beiträge für notwendige Versicherungen. Außerdem sollten Rücklagen gebildet werden für Reparaturen, die in den kommenden Jahren anfallen können. Legen Sie dafür besser monatlich ein paar Euro zur Seite. Bedenken Sie: Als Eigentümer kommt man für alle Kosten allein auf, die sich Mieter in Mehrfamilienhäusern teilen.

Beim Immobilien- und Grundstückskauf fallen darüber hinaus einige Kosten einmalig an: Die Grunderwerbsteuer beträgt in Niedersachsen fünf Prozent des Kaufpreises. Die Notarkosten richten sich ebenfalls nach der Höhe des Kaufpreises und belaufen sich meist auf mehrere tausend Euro. Beim Neubau müssen oft auch Erschließungskosten beziehungsweise Ausgaben für die Anschlüsse an die öffentlichen Netze unter anderem für Strom, Abwasser, Gas und Kabelfernsehen einkalkuliert werden. Die Höhe der Kosten hängt von verschiedenen Faktoren ab: zum Beispiel von der Entfernung des Hauses zu den Hauptanschlussstellen. In der Regel werden einige tausend Euro fällig.

Sicherheitshalber sollte in der Finanzierung zudem ein finanzieller Puffer für unvorhergesehene Kosten beim Bauen oder für Ausgaben nach dem Einzug eingeplant werden – beispielsweise für die Gartenbegrünung oder die Anschaffung von Einrichtungsgegenständen.

Die monatlich zu zahlende Rate, mit der das Darlehen abbezahlt wird, wird durch den Zinssatz und die Tilgung bestimmt. Der Zinssatz ist in der Regel nur bedingt beeinflussbar: über die Länge der Laufzeit und die Höhe des Eigenkapitals. Die Tilgung kann hingegen meist flexibel gewählt werden. Dabei gilt: Je höher die Tilgung (bei gleichem Zinssatz), desto größer ist die monatliche Belastung – desto schneller ist aber auch der Kredit abbezahlt. In Zeiten niedriger Darlehenszinsen ist ein hoher Tilgungssatz empfehlenswert. Wer die monatliche Belastung möglichst gering halten möchte, tilgt weniger, zahlt das Darlehen aber auch länger ab. Viele Darlehensverträge sehen Sondertilgungen vor: Dann kann innerhalb der jeweiligen Jahre ein zusätzlicher Betrag bis zu einer bestimmten Höhe getilgt werden.

Wer Planungssicherheit wünscht, sollte mit der Bank für das Darlehen eine möglichst lange Laufzeit von zehn oder mehr Jahren vereinbaren. In Hochzinsphasen kann eine geringere Laufzeit ratsam sein, weil möglicherweise im Anschluss ein Darlehen mit niedrigeren Zinsen erhältlich ist. Umgekehrt besteht die Gefahr, dass in Zeiten niedriger Zinsen ein Darlehensvertrag abgeschlossen wird, der für die Kreditnehmer eine finanzielle Belastungsgrenze darstellt. Sind nach Ablauf des Vertrages die Zinsen deutlich gestiegen, kann das bei einer nötigen Anschlussfinanzierung zu einer finanziellen Überforderung führen.

Grundsätzlich ist es ratsam, erst die eigenen finanziellen Möglichkeiten realistisch zu prüfen und anschließend nach einem passenden Objekt zu schauen. Ansonsten kann es leicht passieren, dass man sich in ein Haus verliebt und sich finanziell überhebt. Also besser keine Luftschlösser bauen... ■

Das können Sie sich (vorerst) sparen

Nicht alle Wünsche können immer in Erfüllung gehen – zumindest nicht sofort. Beim Hausbau lassen sich Abstriche machen, die die Kosten senken, aber keinen oder kaum negativen Einfluss auf die Wohnqualität haben. Vor- und Rücksprünge der Fassade etwa sind teuer. Je einfacher die Konstruktion des Gebäudes, desto günstiger. Statt einer Garage genügt zunächst vielleicht ein Carport. Anstelle eines sehr teuren Kellers lassen sich auch Nebenflächen im Haus einplanen: Die Heizungstechnik kann zum Beispiel auch auf dem Dachboden untergebracht werden.

Bei der Ausstattung kann ebenfalls gespart werden: Es muss nicht die teuerste Designer-Badarmatur sein. Im Wohnzimmer kann vielleicht erst noch die alte Couchgarnitur Platz finden. Statt eines Marmorbodens genügen möglicherweise schlichte Fliesen. Ein Wintergarten ist zwar schön, aber zunächst kann auch eine sonnige, geschützte Terrasse genügen.

Sollte irgendwann wieder Geld zur Verfügung stehen, können Verbesserungen oder Erweiterungen vorgenommen werden: So ist es möglich, Rollläden später anzubringen. Ein Fahrstuhlschacht kann gebaut, aber der Fahrstuhl später installiert werden. Und der Dachboden kann als Ausbaureserve dienen für den Zeitpunkt, wenn die Kinder größer sind und mehr Platz benötigen. Wichtig ist allerdings, dass alle erforderlichen Anschlüsse bereits gelegt sind.

Aktuelle Förderprogramme der KfW

Hier gibt's Zuschüsse und günstige Kredite
für private Immobilien

© Getty Images/iStockphoto

FÜR NEUBAUTEN

- **Kredit „KfW-Wohneigentumsprogramm" (124)**
  Zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum
  · bis zu 50.000 Euro Kredit pro Vorhaben
  · für den Kauf oder Bau eines Eigenheims
  · flexibel kombinierbar mit anderen KfW-Förderprodukten

- **Kredit „KfW-Wohneigentumsprogramm – Genossenschaftsanteile" (134)**
  Zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen zum Wohnen
  · bis zu 50.000 Euro Kredit pro Vorhaben
  · für Privatpersonen, die Genossenschaftsanteile für selbstgenutzten Wohnraum kaufen
  · kostenfreie außerplanmäßige Tilgung möglich

- **Zuschuss „Energieeffizient Bauen und Sanieren – Brennstoffzelle" (433)**
  Für den Einbau von Brennstoffzellensystemen
  · bis zu 28.200 Euro Zuschuss je Brennstoffzelle
  · für alle, die ein Brennstoffzellensystem in neue oder bestehende Gebäude einbauen

- **Zuschuss „Baukindergeld" (424)**
  Mit Zuschuss vom Staat ins eigene Zuhause
  · 12.000 Euro Zuschuss pro Kind (10 Jahre lang je 1.200 Euro)
  · für den Bau oder Kauf der eigenen vier Wände
  · für Familien mit Kindern und Alleinerziehende
  · maximales Haushaltseinkommen von 90.000 Euro pro Jahr bei einem Kind plus 15.000 Euro für jedes weitere Kind

- **Kredit „Energieeffizient Bauen" (153)**
  Für den Bau oder Kauf eines neuen KfW-Effizienzhauses
  · bis zu 100.000 Euro Kredit für jede Wohnung
  · zusätzlich Geld sparen und weniger zurückzahlen: bis zu 15.000 Euro mit dem Tilgungszuschuss
  · für alle, die ein neues KfW-Effizienzhaus (oder eine entsprechende Eigentumswohnung) bauen oder kaufen
  · kombinierbar mit Zuschuss „Energieeffizient Bauen und Sanieren – Baubegleitung" (431)

- **Kredit „Erneuerbare Energien – Standard" (270)**
  Klimafreundlich Strom und Wärme erzeugen
  · Kann in Anspruch genommen werden für folgende Anlagen: Photovoltaik, Batteriespeicher, Stromerzeugung aus Wasserkraft (bis 20 MW) und Windkraft, Strom- und Wärmeerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) auf der Basis von fester Biomasse, Biogas oder Erdwärme

- **Zuschuss „Energieeffizient Bauen und Sanieren – Baubegleitung" (431)**
  Für die Planung und Baubegleitung durch einen Experten für Energieeffizienz
  · Übernahme von 50 Prozent der Kosten (maximal 4000 Euro Zuschuss pro Vorhaben)
  · für alle, die Wohnraum energetisch sanieren oder neu bauen (auch geeignet, um Zertifikate für nachhaltiges Bauen zu erstellen)
  · kann nur in Kombination mit den Produkten 151, 153 oder 430 genutzt werden

FÜR BESTEHENDE IMMOBILIEN

- **Kredit „Energieeffizient Sanieren“ (151)**
  Für die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder einzelne energetische Maßnahmen
  - zusätzlich kann man bis zu 27.500 Euro Zuschuss zur Kredittilgung erhalten
  - bis zu 100.000 Euro für jede Wohnung bei Sanierung zum KfW-Effizienzhaus (beziehungsweise 50.000 Euro bei Einzelmaßnahmen oder Maßnahmenpaketen)
  - der beauftragte Energieeffizienz-Experte bereitet den Förderantrag vor und begleitet das Bauvorhaben (gefördert mit bis zu 4000 Euro Zuschuss)

- **Ergänzungskredit „Energieeffizient Sanieren“ (167)**
  Für die Umstellung der Heizungsanlage in Wohngebäuden auf erneuerbare Energien
  - bis zu 50.000 Euro Kredit je Wohnung
  - bis zu 10 Jahre Kreditlaufzeit bei festem Zinssatz

- **Zuschuss „Energieeffizient Sanieren“ (430)**
  Für die Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder einzelne energetische Maßnahmen
  - bis zu 30.000 Euro Zuschuss je Wohnung
  - für private Eigentümer, die sanieren oder energetisch sanierten Wohnraum kaufen
  - flexibel kombinierbar mit anderen Fördermitteln

SONSTIGES

- **Kredit „Altersgerecht Umbauen“ (159)**
  Für mehr Wohnkomfort u. Einbruchschutz
  - bis zu 50.000 Euro Kredit je Wohnung (unabhängig vom Alter)
  - für alle, die barrierereduzierend und einbruchsichernd umbauen oder umgebauten Wohnraum kaufen
  - ideale Ergänzung zum Kredit „Energieeffizient Sanieren“ (151/153) oder zum Zuschuss „Energieeffizient Sanieren“ (430)
  - Privatpersonen können alternativ einen Zuschuss beantragen: für Barrierereduzierung (455-B) oder für Einbruchschutz (455-E)

- **Zuschuss „Barrierereduzierung“ (455-B)**
  Bis zu 6250 Euro Zuschuss je Wohnung für Maßnahmen zur Barrierereduzierung
  - für alle, die Ihr Eigenheim umbauen oder umgebauten Wohnraum kaufen

- **Zuschuss „Einbruchschutz“ (455-E)**
  Bis zu 1600 Euro Zuschuss für Maßnahmen zum Einbruchschutz in Bestandsgebäuden
  - für alle, die ihr Eigenheim vor Einbruch schützen wollen

DIE GEBÄUDEKÖNNER Ihr Spezialist für Haustechnik

- **Wärmeerzeugerkonzepte** Brennwert, Festbrennstoff, Solar, Wärmepumpe im Alt- und Neubau
- **Wärmeverteilungskonzepte** Heizkörper, Fußbodenheizung
- **Lüftungskonzepte** kontrollierte Wohnraumlüftung

WIEDEMANN GmbH & Co. KG
31675 Bückeburg
Telefon 05722 9572-19
bueckeburg@bad-comfort.de
www.wiedemann.de
www.bad-comfort.de

ÖFFNUNGSZEITEN
MO–FR 9–18 Uhr | SA 9–13 Uhr

SCHAUTAG
jeden 1. Sonntag im Monat von 11–17 Uhr (keine Beratung, kein Verkauf)
Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin, damit wir ausreichend Zeit für Sie haben.

WIEDEMANN

- moderne Badausstellung
- Konzeption und Planung von Komplettbäder
- Wohnraumkonzepte
- 3D-Badplanung
- individuelle Beratung vor Ort

Die Bückeburger Fußgängerzone reicht im Osten der Innenstadt bis zur Stadtkirche.

© Getty Images/iStockphoto / ashumskiy

Die Suche beginnt: So gehen Sie am besten vor!

Sie haben Ihre Wünsche und die Finanzen geklärt? Schön, dann kann es jetzt mit der konkreten Suche losgehen. Dafür benötigen Sie in der Regel Geduld. Sondieren Sie erst einmal in Ruhe den Markt, bevor Sie sich entscheiden. Wenn Sie einige Grundstücke und Häuser gesehen und Preise eingeholt haben, fällt es Ihnen leichter einzuschätzen, ob das Preis-Leistungs-Verhältnis bei dem jeweiligen Objekt stimmt und wie viele Kompromisse Sie eventuell eingehen müssen.

Bei der Suche können Sie sich unterstützen lassen: Immobilienmakler und Kreditinstitute haben entweder eigene Angebote oder suchen für Sie gezielt nach dem passenden Grundstück oder einer geeigneten Immobilie. Die Vermittlungskosten in Form einer Courtage müssen in der Regel die Käufer bezahlen. Die Courtage ist frei verhandelbar, beläuft sich aber in der Regel auf bis zu sieben Prozent der Kaufpreissumme. In manchen Fällen trägt auch der Verkäufer die Kosten oder zumindest einen Teil davon.

Der Immobilienmarkt hat sich mittlerweile teilweise ins Internet verlagert. Einige Online-Portale führen Häuser und Wohnungen auf, die zum Verkauf stehen. Viele Anzeigen finden sich aber nach wie vor auf den Immobilienseiten oder in Beilagen der Tageszeitungen. Hier werden auch neue Baugebiete bekannt gemacht. In der Regel müssen sich Interessenten dafür an einen Bauträger wenden. In fast allen Städten gibt es freie Baugrundstücke in gewachsenen Quartieren. Wer daran Interesse hat, sollte einen Blick ins Baulückenkataster der Kommune werfen. In Bückeburg können Sie sich an das städtische Bauamt (Marktplatz 3) wenden: Telefon 05722 / 206-170 (E-Mail: bauamt@bueckeburg.de).

Eine weitere Möglichkeit ist es, auf Zwangsversteigerungen zu gehen. Die Häuser kommen oft zu einem vergleichsweise günstigen Einstiegspreis unter den Hammer. Allerdings sollte man sich bei einem Bieterwettbewerb nicht mitreißen lassen, ansonsten beträgt der Kaufpreis am Ende womöglich mehr, als das Objekt dem aktuellen Marktwert entspricht. Besser also, man setzt sich von vornherein ein finanzielles Limit. Geklärt werden sollte, ob die Bewohner ein lebenslanges Wohnrecht genießen. Außerdem sollte ein Bausachverständiger die Immobilie vorher in Augenschein nehmen. Allerdings können zu versteigernde Immobilien in der Regel im Vorfeld nur dann von innen besichtigt werden, wenn die Eigentümer dies zulassen.

Um eine realistische Einschätzung davon zu erhalten, wie viel ein Grundstück oder ein Gebäude tatsächlich wert ist, ist es ratsam, einen Experten hinzuzuziehen. Das kann zum Beispiel ein Architekt oder ein Bausachverständiger sein. Mit ihnen sollte eine Begehung stattfinden. Die Fachleute können auch einschätzen, wie hoch Kosten für eine Sanierung oder Modernisierung sind und welche Veränderungen an einer bestehenden Immobilie vorgenommen werden dürfen. Bei zu verkaufenden Grundstücken können sie klären, ob dort überhaupt eine Bebauung möglich ist – und wenn ja, in welcher Form.

Was ein Grundstück ungefähr wert ist, können Interessenten den Bodenrichtwerten entnehmen, die Gutachterausschüsse in Niedersachsen jedes Jahr für eine Mehrheit von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen ermitteln. Der Durchschnittswert wird pro Quadratmeter berechnet. In die Bewertung fließen Faktoren wie die spezielle Lage, der Erschließungszustand, die Bodenbeschaffenheit sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung ein. Aber Vorsicht: Der Marktwert einzelner Grundstücke kann deutlich von den Bodenrichtwerten abweichen. Informationen erteilen die Gutachterausschüsse. Die Kontaktdaten finden sich unter www.gag.niedersachsen.de. Auch das Katasteramt in Rinteln und das Bauamt der Stadt Bückeburg geben Auskunft unter der Telefonnummer 206-175 (E-Mail: geoservice@bueckeburg.de). ■

Tiefe Einblicke

Nicht jedes Grundstück ist einfach zu bebauen. Manchmal finden sich dort unterschiedlich feste beziehungsweise tragfähige Schichten. Probleme kann es auch mit hoch stehendem Wasser geben – oder mit Böden, die viel Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben. Wenn das bei der Gründung des Hauses nicht beachtet wird, können Risse entstehen oder das Gebäude kann sogar absacken. Vor allem auf ehemaligen Gewerbe- und Ackerflächen können sich giftige Altlasten finden.

Um Sicherheit zu erlangen, sollte deshalb unbedingt ein Baugrundgutachten angefertigt werden. Das kostet – je nach Aufwand – zwischen mehreren hundert und wenigen tausend Euro. Veranlassen muss das Gutachten der Bauherr, selbst wenn er mit einem Bauträger baut. Im Vertrag kann aber vereinbart werden, dass dieser die Kosten übernimmt.

Erhalt für die Nachwelt

Häuser, die zum Verkauf stehen, können denkmalgeschützt sein. Das ist nicht nur bei historischen Gebäuden wie Fachwerkhäusern oder herrschaftlichen Villen der Fall. Auch moderne Gebäude können von der zuständigen Denkmalschutzbehörde so eingestuft werden, dass ihr Erhalt im öffentlichen Interesse liegt. Allein in Bückeburg und den Ortsteilen gibt es etwa 350 Baudenkmale. Dafür verantwortlich sind die Eigentümer. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) verpflichtet sie dazu, die Gebäude zu erhalten und zu pflegen.

Ein Abriss eines denkmalgeschützten Gebäudes ist quasi unmöglich. Modernisierungen und Umbauten sind aber grundsätzlich erlaubt – falls sie mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden. Für größere Eingriffe wie Anbauten oder Umnutzungen müssen ohnehin Baugenehmigungen beantragt werden. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist aber selbst dann erforderlich, wenn etwa Fenster ausgetauscht oder das Dach neu eingedeckt werden soll. Dafür müssen alle geplanten Maßnahmen schriftlich skizziert und dem Bauamt der Stadt Bückeburg vor dem Start der Arbeiten zugestellt werden.

Die städtischen Mitarbeiter vereinbaren dann einen Ortstermin und stimmen mit Bauherren und Architekten das weitere Vorgehen ab. Anschließend stellt das Bauamt eine denkmalrechtliche Genehmigung aus. Die Denkmalschützer arbeiten konstruktiv mit den Bauherren zusammen, sodass in der Regel sowohl die Interessen der Eigentümer als auch des Denkmalschutzes gewahrt werden. Auch Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Umgebungsschutz). Dieses trifft also ebenfalls für Neubauten zu.

Der Denkmalschutz hat großes Interesse daran, dass Baudenkmäler gepflegt und genutzt werden. Damit der Aufwand für die Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist, können denkmalrelevante Ausgaben steuerlich abgeschrieben werden. Dafür muss dem Finanzamt eine Bescheinigung der Denkmalschutzbehörde der Stadt Bückeburg vorgelegt werden. Die wird erteilt, wenn für die Arbeiten eine schriftliche Genehmigung sowie Originalrechnungen vorliegen. Direkte finanzielle Förderungen können Eigentümer zum Beispiel beim Land Niedersachsen, beim Landkreis Schaumburg oder bei Stiftungen beantragen. Anträge können über die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Bückeburg gestellt werden.

Auch im Boden kann sich Erhaltenswertes für die Nachwelt finden. Sollten bei Erdarbeiten etwa frühgeschichtliche Werkzeuge, Tongefäße oder Feuerstellen auftauchen, muss das sofort der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der zuständigen Kommunalarchäologie gemeldet werden. Die Telefonnummer dafür lautet: 05722 9566-15. Eine E-Mail kann an archaeologie@schaumburgerlandschaft.de geschickt werden.

Heuke GmbH
Der Profi-Raumausstatter
Alles für Ihr schönes Zuhause

Bahnhofstr. 7a
31675 Bückeburg
Tel. (0 57 22) 50 91
Fax (0 57 22) 2 68 46
info@heuke-gmbh.de
www.teppichcenter-heuke.de

Bei uns bekommen Sie:

- Farben und Lacke
- Tapeten
- Bodenbeläge
- Teppichböden
- Laminat
- Kork
- Parkett
- CV Designbeläge
- Markisen
- Sonnenschutz

Das erledigen wir für Sie:

- Fußbodenfachverlegung
- Malerarbeiten
- Montagen
- Lieferservice

Jetzt wird es bunt

mit unserem
Farbmischsystem

Ihren Ausweis bitte!

Verkäufer von Immobilien sind verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen – und zwar spätestens dann, wenn es zu einem Vertragsabschluss kommt. Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: den Verbrauchs- und den Bedarfsausweis. Während der Verbrauchsausweis lediglich aufzeigt, wie viel Energie die bisherigen Bewohner verbraucht haben, lässt der Bedarfsausweis Rückschlüsse auf den energetischen Zustand des Hauses zu. So ist beispielsweise ersichtlich, womit geheizt wird, und wie gut das Gebäude gedämmt ist. Außerdem kann aus den Informationen abgeleitet werden, wie groß der Modernisierungsaufwand ist. Verkäufer können grundsätzlich frei wählen, welchen Energieausweis sie anfertigen lassen. Ein Bedarfsausweis ist allerdings dann Pflicht, wenn aus den vergangenen Jahren keine Verbrauchswerte vorliegen. Das trifft vor allem auf Neubauten zu.

Bauen ohne eigenes Grundstück

In manchen Fällen ist es möglich, ein Haus auf ein Grundstück zu bauen, das einem nicht gehört. So schließen beispielsweise Kommunen und Landeskirchen mit Bauherren im Rahmen des Erbbaurechts entsprechende Verträge ab. Üblicherweise wird dieses für 99 Jahre erteilt. Das Erbbaurecht wird ins Grundbuch eingetragen und kann veräußert oder vererbt werden. Eine notarielle Beurkundung ist erforderlich. Vorteil für die Bauherren: Sie sparen sich den Kaufpreis für das Grundstück und entrichten meist einen geringen Erbbauzins. Sobald das Erbbaurecht abgelaufen ist, gehören allerdings Grundstück und Gebäude dem Grundstücksbesitzer. Dieser muss für das Haus eine angemessene Entschädigung zahlen. Das Erbbaurecht kann allerdings auch verlängert werden.

DIE SUCHE STARTEN

Den passenden Partner finden: Mit wem will ich mein Vorhaben umsetzen?

Das Grundstück oder die Immobilie sind gefunden – jetzt heißt es, Nägel mit Köpfen zu machen: Entweder schließen Sie mit einem Bauträger einen Vertrag ab oder Sie unterschreiben einen Kaufvertrag für ein Grundstück oder eine Immobilie. Alle Verträge müssen in der Regel von einem Notar beurkundet werden. Außerdem muss beim zuständigen Amtsgericht ein kostenpflichtiger Eintrag ins Grundbuch erfolgen, der die Rechts- und Besitzverhältnisse an einem Grundstück klärt. Sollten Sie einen Bauunternehmer oder einen Architekten beauftragen, werden möglichst auch mit diesem Partner Verträge abgeschlossen.

Wer Grundstück und schlüsselfertiges Haus von einem Bauträger erwerben möchte, sollte darauf achten, dass alle Details im Vertrag geregelt sind. Dafür gibt es eine Bau- und Leistungsbeschreibung, die vorgelegt werden muss. Was darin enthalten sein sollte, findet sich zum Beispiel in einer Checkliste von der Initiative „kostengünstig qualitätsbewusst bauen“, die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) herausgegeben wird. Bauträger und Bauunternehmer müssen Verbraucherrechte berücksichtigen und verbindliche Angaben beispielsweise zur Bauzeit machen. Da die Vertragsinhalte für den Laien schwer verständlich sind, empfiehlt es sich unbedingt, einen Bausachverständigen hinzuzuziehen.

Für die Dauer der Bauzeit ist der Bauträger Grundstückeigentümer und eigentlicher Bauherr. Erst nach Fertigstellung gehen Grundstück und Gebäude auf den tatsächlichen Eigentümer über. Die Bezahlung erfolgt in der Regel nicht auf einmal, sondern nach einem festgelegten Zahlungsplan in Raten, abhängig vom Baufortschritt. Erst bei Übergabe wird die Restsumme fällig.

Sie können auch einen Generalunternehmer oder Architekten mit dem Hausbau beauftragen. Das bietet sich vor allem dann an, wenn Sie bereits ein Grundstück besitzen. Als Bauherr sind sie nun von Beginn an für alles verantwortlich. Das bedeutet zum Beispiel, dass sie die Baustelle ausreichend sichern müssen. Dafür genügt es nicht, ein Warnschild aufzustellen. Bauzäune sind in der Regel ebenfalls erforderlich. Außerdem sollten Sie einige Versicherungen für die Bauzeit abschließen. Informationen dazu finden Sie auf den Seiten 43 und 49.

Von ihrem Baupartner lassen Sie entweder ein schlüsselfertiges Haus bauen oder sie planen individuell – das gilt vor allem, wenn Sie einen Architekten beauftragt haben. In diesem Fall haben Sie großen Einfluss auf die Gestaltung Ihres neuen Zuhauses und können am ehesten Eigenleistungen einbringen. In der Regel wird Sie der Architekt an allen Schritten und Entscheidungen beteiligen. ■

© Getty Images/iStockphoto / ashumskiy

Grün und gesund bauen

Wer auf Ökologie Wert legt, kann Dach oder Fassaden seines Hauses begrünen lassen. „Grüne“ Häuser bieten Tieren wie Vögeln und Insekten eine Heimat und haben einen wohltuenden Effekt aufs Mikroklima: Im Sommer heizen sich Wand und Dach nicht so schnell auf, und Verdunstung sorgt für Kühle. Die Umgebungsluft wird gefiltert und mit Sauerstoff angereichert. Werden ökologische und unbehandelte Baustoffe wie Holz, Lehmputze, Hanf, Schafwolle oder Linoleum verwendet, treten im Vergleich zu konventionellen Baustoffen weniger Schadstoffe aus. Das kann insbesondere für Allergiker hilfreich sein. Spezielle Lüftungsanlagen filtern Pollen heraus, Flächenheizungen wirbeln kaum Staub auf. Wird das Gebäude Richtung Süden ausgerichtet, gut gedämmt und kompakt gebaut, ist vergleichsweise wenig Energie zum Heizen erforderlich.

Kautscha Gerüstbau e.K.
Meisterbetrieb

Wir haben für jede Anforderung
das passende Gerüst.

Altes Feld 21 | 31749 Auetal
Tel.: 0171 3141949 | info@kautscha-geruestbau.de
www.kautscha-geruestbau.de

Brandt Schweißfachbetrieb
METALLBAU
Der Metallbaubetrieb in Ihrer Nähe
Brandt **Metallbau**
Schweißfachbetrieb
Bachstraße 12 b · 31638 Obernkirchen
Tel. 05724/970349
www.Brandt-Metallbau.com

Diese ungewöhnliche Silhouette der Stadt befindet sich direkt am Marktplatz.

© Getty Images/iStockphoto / cnythzl

DIE RECHTLICHE SEITE PRÜFEN

Die rechtliche Seite prüfen: Was ist überhaupt erlaubt?

Nicht jeder Bauherrenwunsch kann überall erfüllt werden. Viele Kommunen legen in Bebauungsplänen, kurz B-Plänen, fest, wie Grundstücke bebaut werden dürfen. So regeln die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) beispielsweise, welcher Anteil des Grundstücks maximal baulich genutzt werden darf. Baugrenzen und Baulinien hingegen bestimmen, wo auf dem Grundstück gebaut werden kann. Oft wird zum Beispiel festgelegt, dass die Häuser zur Straße hin eine einheitliche Flucht bilden. Eine offene Bebauung schreibt vor, dass Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten werden muss, eine geschlossene bestimmt, dass direkt an die Grenze gebaut werden muss.

Festgelegt wird etwa auch, wie viele Geschosse erlaubt sind. Gelegentlich wird zudem die absolute Höhe des Gebäudes vorgeschrieben. Auch die Art der Nutzung wird festgelegt. So kann Gewerbe oder Großtierhaltung untersagt sein. In integrierten oder ergänzenden Gestaltungssatzungen können Details bestimmt werden, etwa die Form des Daches, die Wahl des Fassadenmaterials oder die Art der Einfriedung des Grundstücks zum Beispiel mit Zäunen oder Hecken. B-Pläne und Gestaltungssatzungen können Sie im Internet unter www.schaumburggis.de/bueckeburg/start_bplan.html und beim Bauamt der Stadt Bückeburg einsehen. Dort werden Ihnen die Pläne auch erläutert. Auskünfte und Beratungen erhalten Sie im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Bückeburg (Marktplatz 3, Telefon 206-170, -177).

B-Pläne sind für alle Bauherren rechtlich verbindlich. Befreiungen sind nur in Einzelfällen und für besonders begründete Ausnahmen möglich. Zwar schränken die Festsetzungen die Freiheit der Bauherren ein. Auf der anderen Seite wahren sie die Interessen der Allgemeinheit. So verfolgt Stadtplanung beispielsweise das Ziel, Quartiere zu schaffen, die in sich homogen wirken und sich ins Ortsbild einfügen. Außerdem berücksichtigt Bauleitplanung Belange des Naturschutzes. Sie soll darüber hinaus nachhaltig sein und eine sozialgerechte Nutzung von Flächen gewährleisten. Für die Bauherren haben B-Pläne oft den Vorteil, dass in der Nachbarschaft nichts entstehen kann, was den Charakter der Siedlung empfindlich stört und negativen Einfluss auf das eigene Wohnen hat – etwa ein mehrgeschossiges Wohnhaus, das den eigenen Garten verschattet.

Wer wissen möchte, was in der näheren Umgebung des Grundstücks längerfristig geplant ist, kann einen Blick in den Flächennutzungsplan der Kommune werfen.

Liegt ein Grundstück nicht im Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, dann wird seine Bebaubarkeit entweder nach § 34 oder § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) beurteilt. Für Grundstücke in-

nerhalb eines bebauten Ortsteils gilt § 34, für Grundstücke im Außenbereich § 35. Bebauungen im Außenbereich sind nur unter sehr eingeschränkten Bedingungen möglich. § 34 bestimmt, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einzufügen haben. Was genau gebaut werden darf, ist im Einzelfall bei der Stadt Bückeburg zu klären. Auskünfte und Beratungen erhalten Sie im Bauordnungsamt der Stadt Bückeburg (Marktplatz 2-4, Telefon 206-163, -165, -173, E-Mail: bauordnung@bueckeburg.de).

Unabhängig von der Zuordnung zum Innen- und Außenbereich dürfen grundsätzlich nur Grundstücke bebaut werden, die erschlossen sind oder erschlossen werden können. Das heißt unter anderem, dass die Feuerwehr zum Grundstück gelangen können muss und das Anschlüsse ans Strom- und Wassernetz möglich sein müssen.

Ganz gleich welches Baurecht herrscht: Um Sicherheit zu erlangen, kann schon vor dem Grundstückskauf eine gebührenpflichtige Bauvoranfrage bei der zuständigen Bauordnungsbehörde gestellt werden. Die erteilt nach einigen Wochen einen Bauvorbescheid, der drei Jahre lang gültig ist. Innerhalb dieser Zeit muss dann der Bauantrag eingereicht werden. Die Bauvoranfrage klärt allerdings nur einzelne, konkret gestellte Fragen, die die geplante Bebauung betreffen. Ein positiver Bauvorbescheid ersetzt keinen Bauantrag, der zusätzlich notwendig ist. Auskünfte und Beratungen erhalten Sie im Bauordnungsamt der Stadt Bückeburg (Marktplatz 2-4, Telefon 206-163, -165, -173, E-Mail: bauordnung@bueckeburg.de). ■

Baulasten regeln Ansprüche

Beim Kauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien können Baulasten eine Rolle spielen, die im Bauordnungsrecht der Länder geregelt sind. Baulasten ermöglichen es oftmals, dass Grundstücke bebaubar werden. In Baulastverzeichnissen sind öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstücks eingetragen. Sie sind für die Eigentümer bindend und beinhalten Aussagen darüber, was er zu tun, unterlassen oder dulden hat.

So müssen Grundstückeigentümer möglicherweise einem Nachbarn gestatten, dass dieser Wege auf dem Grundstück nutzen darf. Das kann zum Beispiel bei einem sogenannten Hinterliegergrundstück der Fall sein, das anders nicht zu erreichen ist. Wer ein solches Grundstück erwirbt, sollte darauf achten, dass eine entsprechende Baulast vereinbart wird.

Ein weiteres Beispiel ist eine Abstandsflächenbaulast: Sie regelt, dass bestimmte Teile des Grundstücks nicht bebaut werden dürfen, damit Gebäude auf dem Nachbargrundstück die nötigen Grenzabstände einhalten können. Baulasten können außerdem beispielsweise Versorgern gewähren, dass sie Gas- und Wasserleitungen auf dem Grundstück verlegen dürfen.

Sollte der Anspruchsberechtigte an der Baulast kein Interesse mehr haben, kann der Grundstückseigentümer bei der Bauaufsichtsbehörde beantragen, dass die Baulast gelöscht wird. Baulastenverzeichnisse können gegen Gebühr eingesehen werden, wenn ein berechtigtes Interesse nachgewiesen wird. Weitere Auskünfte und Beratungen erhalten Sie im Bauordnungsamt der Stadt Bückeburg (Marktplatz 2-4, Telefon 206-163, -165, -173, E-Mail: bauordnung@bueckeburg.de).

Alles was Recht ist

Jedes Bauvorhaben unterliegt dem öffentlichen Baurecht. Das gliedert sich in das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht ist im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verankert und regelt bundesweit Art und Maß der baulichen Nutzung. Es ist in erster Linie ein stadtplanerisches Instrument und ermöglicht der Kommune, Bauleitpläne aufzustellen, die politisch beschlossen werden müssen.

Dagegen ist das Bauordnungsrecht Ländersache und dient vor allem der Gefahrenabwehr, das heißt der Wahrung von Sicherheit, Ordnung und Bauqualität. In der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wird unter anderem der Brandschutz geregelt. So können Mindestanforderungen an Materialien, Brandschutztüren und Fluchtwege definiert sein. Die Bauordnung trifft außerdem Festlegungen zum Beispiel zum Schallschutz, zum Wärmeschutz, zu Grenzabständen und zur Standsicherheit. Damit ist gemeint, dass die Gründung des Hauses zur Beschaffenheit des Baugrundes passen muss.

Bauvorhaben müssen mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmen. Ansonsten kann keine Genehmigung erfolgen. Privates Baurecht betrifft vor allem das Nachbarrecht. Regelungen dazu finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Ohne Genehmigung geht (fast) nichts

Wer baut, benötigt eine Genehmigung. Das trifft nicht nur für das eigentliche Haus zu, sondern auch für Nebenanlagen wie Carports, Saunen oder Gartenhäuschen. Für kleine und unbedeutende bauliche Anlagen bestehen allerdings Ausnahmen, die von den Bundesländern festgelegt werden. Wer auf der sicheren Seite sein möchte, erkundigt sich vor dem Bau einer Nebenanlage bei der zuständigen Behörde. Denn wird eine genehmigungspflichtige Nebenanlage ohne Genehmigung errichtet, drohen ein Bußgeld und der Abriss.

HÜHN & WIEGGREBE
Dipl. Ing. Harald Schmalkoch
BAUUNTERNEHMEN
Hauptstraße 2
31675 Bückeburg/Scheie
Telefon: 05722/22293
www.huehn-wieggrebe.de

Liebelt & Kollegen
LIEBELT-MÜSING-BERNDT-GROSSKELWING-JAKOBSOHN-DITTMER
NOTAR - RECHTSANWÄLTE - FACHANWÄLTE
www.kanzlei-liebelt.de
Hans-Dieter Liebelt
Notar und Rechtsanwalt
Fachanwalt für Strafrecht
Lange Str. 77/78 · 31675 Bückeburg · Tel. 05722/4110
mail@kanzlei-liebelt.de

© Getty Images

Die Pläne konkretisieren: Wie soll mein Zuhause aussehen?

Was bisher nur als vage Vorstellung existierte, nimmt nun konkrete Gestalt an - zumindest auf dem Papier. Denn als Bauherr wählen Sie einen bestimmten Haustyp aus oder lassen ihr künftiges Zuhause individuell von einem Architekten entwerfen. Außerdem müssen einige Entscheidungen getroffen werden: Soll ein Keller gebaut werden? Ist eine Garage oder ein Carport geplant? Sollen erneuerbare Energien wie Photovoltaikanlagen oder Wärmepumpen eingesetzt werden? Wie wird das Haus an die Netze für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation angeschlossen? Welchen energetischen Standard soll das Haus besitzen? Spätestens jetzt muss die Finanzierung stehen. Sondieren Sie noch einmal alle Fördermöglichkeiten, die sich häufig ändern. Wichtig: Förderanträge müssen in der Regel bewilligt sein, bevor mit dem Bau begonnen wird.

Viele Anbieter haben Kataloge und Internetseiten mit Musterhäusern, die teilweise besichtigt werden können. Wer sich dafür entscheidet, kauft gewissermaßen ein Haus von der Stange, kann aber in der Regel noch kleine Änderungen absprechen. Der Architekt plant nach den Wünschen des Bauherren, muss allerdings ebenfalls die Begebenheiten vor Ort, etwa den Zuschnitt des Grundstücks, sowie baurechtliche Vorgaben berücksichtigen (siehe vorheriges Kapitel).

Ganz gleich, ob man mit Bauträger oder Architekt baut: Eingehalten werden müssen auf jeden Fall auch energetische Anforderungen. Die sind in der

Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegt und betreffen unter anderem die Art der Heizung sowie die Dämmung und Luftdichtigkeit des Gebäudes. Das Land Niedersachsen schreibt zudem vor, dass Gebäude mit mehr als vier Wohnungen barrierefrei gebaut werden müssen.

Wurde der Haustyp ausgewählt beziehungsweise liegen die fertigen Entwürfe vom Architekten vor, muss anschließend ein Bauantrag bei der zuständigen Behörde eingereicht werden. Das dürfen in Niedersachsen grundsätzlich nur Personen machen, die bauvorlagenberechtigt sind. Die sogenannten Entwurfsverfasser sind Ingenieure der Fachrichtung Architektur oder Bauingenieurswesen. Bauherren müssen sich mit den rechtlichen Formalitäten nicht beschäftigen.

Für einen Bauantrag vorzulegen sind im Wesentlichen Bauzeichnungen wie Grundrisse, Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:100, ein amtlicher Lageplan, Berechnungen zum Beispiel zur Wohnfläche und zu den benötigten Stellplätzen für Pkw sowie eine Baubeschreibung, die unter anderem Angaben zur Nutzung des Gebäudes, zu Materialien, zur Gebäudeklasse, zur Statik, zum Wärmeschutz, zur Grundstücksentwässerung und zum Brandschutz enthält.

Ist der Bauantrag eingegangen, prüft die zuständige Behörde, ob das geplante Vorhaben mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar ist. Das sogenannte Vollverfahren der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wird im Wohnungsbau in der Regel nur für Hochhäuser angewendet. Im Normalfall greift automatisch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Dabei wird geprüft, ob die eingereichten Unterlagen den planungsrechtlichen Vorgaben entsprechen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung beschränkt sich im Wesentlichen darauf, dass die Grenzabstände eingehalten und genügend Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden. Die Einhaltung weiterer bauordnungsrechtlicher Vorgaben müssen Architekt und Bauherr gewährleisten.

Eine Baugenehmigung erfolgt in der Regel einige Wochen nach Eingang des Antrags. Müssen weitere Unterlagen eingereicht oder Gutachten und Stellungnahmen eingeholt werden, kann sich der Bearbeitungszeitraum verlängern. Bauherren erhalten einen schriftlichen Bescheid, der drei Jahre lang gültig ist. Vor Ablauf der Frist kann ein Antrag auf Verlängerung gestellt werden.

Auch Teilbaugenehmigungen sind möglich. Haben Bauherren diese schriftlich beantragt und hat die Behörde grünes Licht gegeben, können einzelne Bauarbeiten, zum Beispiel der Aushub der Baugrube, starten, bevor der eigentliche Bauantrag bewilligt wurde.

Auf Antrag des Bauherren kann das Bauanzeigeverfahren zur Anwendung kommen, das den Bearbeitungszeitraum in der Regel verkürzt. Allerdings sind daran mehrere Bedingungen geknüpft: So muss dort, wo gebaut werden soll, ein Bebauungsplan vorhanden sein, der ein Wohngebiet festsetzt. Außerdem darf das geplante Gebäude höchstens sieben Meter hoch sein. Selbstverständlich müssen alle Vorgaben des B-Plans eingehalten werden.

Die Gemeinde bescheinigt im Anzeigeverfahren lediglich, dass die Erschließung gesichert ist. Außerdem kann sie von ihrer Möglichkeit Gebrauch machen, das Baugesuch zurückzustellen. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn für ein Baugebiet gerade ein neuer Bebauungsplan erstellt wird. Dieses verkürzte Verfahren hat für den Bauherren zwar einige Vorteile. So müssen zum Beispiel keine bautechnischen Unterlangen eingereicht werden. Andererseits verzichtet der Antragsteller auf die Sicherheit, die ihm ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren bieten würde. ■

Das Zuhause wird immer schlauer

Automatisch herunterfahrende Jalousien, Heizungssteuerungen, die sich der Witterung anpassen, und ferngesteuerte Garagentore: Das ist heute bei Neubauten längst Standard. Doch das sogenannte Smart Home kann noch viel mehr: Immer stärker werden Geräte miteinander vernetzt. Die Bewohner können Einstellungen nach ihren individuellen Wünschen vornehmen. Dann springt die Kaffeemaschine automatisch an, wenn man unter der Dusche steht, reinigt der Saugroboter regelmäßig die Böden und werden bei Abwesenheit Lichtstimmungen erzeugt, die das Haus bewohnt erscheinen lassen. Auch Vernetzungen außerhalb des Hauses sind möglich: zum Beispiel mit dem Sanitärbetrieb, der automatisch eine Meldung erhält, wenn die Heizung eine Störung hat. Mittels einer App kann das Smart Home von den Bewohnern auch aus der Ferne gesteuert und überwacht werden.

Diese technischen Vorrichtungen haben aber einen Haken: Sie sind anfällig für Zugriffe Dritter. Das gilt vor allem für vernetzte, offene und cloudbasierte Systeme. Anwender sollten deshalb nur Angebote mit hohen Sicherheitsstandards wählen. Dafür steht beispielsweise das Zeichen „VDE Informationssicherheit geprüft“. Außerdem sollten sichere Passwörter verwendet und eine Antiviren-Software installiert werden. Ratsam ist es zudem, sich danach zu erkundigen, wo die Daten gespeichert werden.

Daten können im Smart Home via Kabel oder per Funk übertragen werden. Außerdem werden Hybride angeboten, also drahtgebundene Systeme in Verbindung mit Funkkomponenten. Funktechnologie lässt sich jederzeit installieren. Aufwändiger, aber weniger störanfällig, sind Kabellösungen: Solche Bus-Systeme finden besonders häufig in Neubauten Anwendung.

Ingenieurbüro für Bau- und Tragwerksplanung
**DIPL.-ING.
DIRK BRINKMANN**
Im Felde 1, 31711 Luhden
Telefon (05722) 9584 - 0
Telefax (05722) 9584 – 73
Mobil: 0171 – 140 55 92
E-Mail: info@db-ing.de
www.db-ing.de

Sonnige Aussichten
mit einer Photovoltaik - Anlage von
AHRENS SOLARTECHNIK®
die Sonne macht's ...
Kreuzbreite 55
31675 Bückeburg
05722 - 89 292 20
ahrens-solar.de
...denn der Sonnenstrom ist kostenlos!

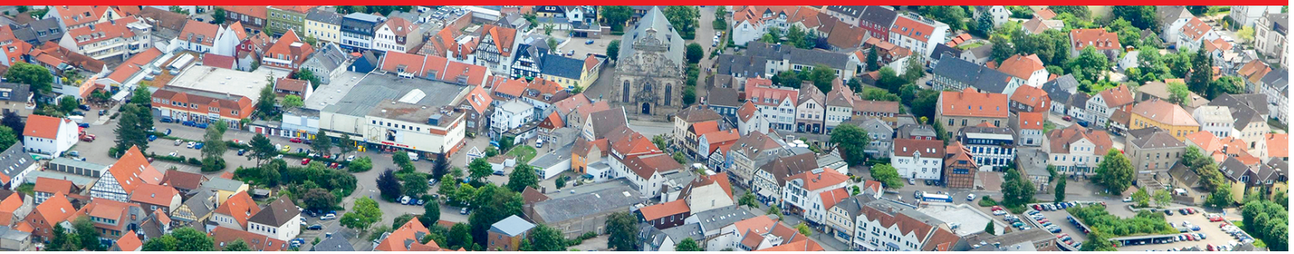
Weniger ist mehr

Gebäude lassen sich Energieeffizienzklassen zuordnen, die sich nach Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) richten und fortwährend angepasst werden. Dabei gilt: Je niedriger der Wert, desto besser der energetische Zustand des Hauses. Ein Effizienzhaus 100 entspricht im Energieverbrauch den Werten, die die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) bei Neubauten maximal zulässt. Ein Effizienzhaus 40 kommt mit 40 Prozent dieser Energiemenge aus.

Gute energetische Werte werden unter anderem durch massive Bauweise und Dämmungen erreicht. Auch erneuerbare Energien wirken sich positiv aus. Vorteilhaft ist es zudem, wenn das Haus möglichst wenig Außenflächen im Verhältnis zur Wohnfläche besitzt. Von der KfW gefördert werden mittlerweile nur noch Häuser, die den Effizienzhaus-Standard 40 Plus, 40 oder 55 erreichen.

Für die energetische Qualität eines Gebäudes werden auch andere Begriffe verwendet: Ein sogenanntes Nullenergiehaus und ein Passivhaus produzieren so viel Energie, wie sie selbst verbrauchen. Das Plusenergiehaus weist sogar eine positive Energiebilanz auf. Der gewonnene Strom kann dann teilweise ins Netz eingespeist werden.

Schöner Wohnen im Schaumburger Land.



Unsere Ansprechpartner für Ihre Immobilie in Bückeburg und Umgebung.

Zögern Sie nicht uns anzusprechen! Wir beraten Sie gern.

Petra Brandt
Immobilien-Vermittlung
Tel. 05751 / 402-290
petra.brandt@
spk-schaumburg.de

Rüdiger Fischer
Immobilien-Vermittlung
Tel. 05751 / 402-254
ruediger.fischer@
spk-schaumburg.de

Lukas Zechel
Immobilien-Vermittlung
Tel. 05751 / 402-221
lukas.zechel@
spk-schaumburg.de

Verstehen ist einfach. Wenn man einen Finanzpartner an der Seite hat, der die Region und ihre Menschen kennt.

Sie haben sich für ein Eigenheim entschieden? Wir bieten Ihnen eine maßgeschneiderte Finanzierungslösung an und beraten Sie gerne, gut, persönlich und direkt.

Antje Wegner
Baufinanzierungsberaterin
Tel. 05751 / 402-228
antje.wegner@
spk-schaumburg.de

Maximilian Kölling
Baufinanzierungsberater
Tel. 05751 / 402-227
maximilian.koelling@
spk-schaumburg.de

IMMOBILIEN-SERVICE
Sparkasse Schaumburg

hagebaucentrum ALTENBURG
hagebau

Georg Altenburg GmbH & Co. KG
FLORALAND

Auf 10.000 m² mehr als 40.000 Artikel / Baustoffe im Bereich:
Rohbau - Hochbau - Dach/Fassade - Galabau - Fliesen - Bauelemente inkl. Montage

Dülwaldstraße 4 • Stadthagen
Baustoffhandel 05721/704300
hagebaumarkt 05721/704100

Kreuzbreite 20 • Bückeburg
Niederlassung Bückeburg
Telefon 05722/95800

www.hagebau-stadthagen.de

Die Baustelle planen: So vermeiden Sie Stress und Ärger!

Jetzt geht's los: Zunächst muss der Start der Bauarbeiten der zuständigen Behörde angezeigt werden. Anschließend wird die Baustelle eingerichtet. Architekt oder Bauunternehmer machen die Ausschreibungen für die Gewerke und sichten die Angebote. Kommen lokale Handwerksbetriebe zum Zuge, wird die Wirtschaft vor Ort gestärkt. Die Mitarbeiter haben keine weite Anreise, und es ist vergleichsweise leicht, Kontakt zu ihnen zu halten. Da die Betriebe ihren guten Ruf wahren wollen, ist von ihnen qualitativ hochwertige Arbeit zu erwarten. Meist ist es möglich, Referenzobjekte in der Nähe zu besichtigen.

Parallel werden die verschiedenen Arbeiten in einen Zeitplan eingefügt. Eine gute Planung ist nötig, damit der Bau zügig vorangeht und wenig Fehler passieren. Trotzdem kann es auf der Baustelle zu Verzögerungen und Pannen kommen. Dann ist Krisenmanagement gefordert. Bauherren haben damit meist nur indirekt zu tun, weil sich die Bauunternehmen oder Architekten mit den Problemen befassen.

Wichtig ist es, dass die Bauarbeiten regelmäßig kontrolliert werden. Fallen Mängel auf, sollten diese umgehend behoben werden. Denn wurden zum Beispiel die Leitungen im Bad falsch verlegt, wäre es fatal, wenn der Fliesenleger bereits Wände und Boden gefliest hat. Bauabnahmen sollte der Bauherr gemeinsam mit dem Architekten oder einem unabhängigen Bausachverständigen durchführen. Das empfiehlt sich auch, wenn schlüsselfertig gebaut wird. Wurden die Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt, können Teilzahlungen erfolgen. Um die korrekte Abrechnung kümmert sich ebenfalls der Architekt oder Generalunternehmer.

Einige Bauherren planen Eigenleistungen ein. Damit können Baukosten gespart werden. Außerdem macht es manchen Menschen einfach Spaß, ihr eigenes Zuhause mitzugestalten. Mit etwas handwerklichem Geschick können Arbeiten wie Tapezieren, Streichen oder das Abschleifen von Dielen übernommen werden. Für viele andere Aufgaben ist allerdings eine handwerkliche Ausbildung erforderlich, um das gewünschte Ergebnis zu erzielen. Außerdem ist zu beachten, dass es für Eigenleistungen keine Gewährleistung gibt: Wenn etwas schiefgeht, muss der Bauherr dafür aufkommen – auch wenn davon Arbeiten anderer Gewerke betroffen sind.

© Getty Images / OJO Images RF

Viele Bauherren überschätzen ihre Möglichkeiten: Denn nach der Arbeit oder am Wochenende auf die Baustelle zu gehen, erfordert viel Kraft und Energie. Zeit zur Erholung bleibt dann selten. Problematisch wird es, wenn der Zeitplan auf der Baustelle nicht eingehalten werden kann, weil die Bauherren mit ihren Arbeiten nicht rechtzeitig fertig werden. Dadurch können Verzögerungen und schließlich höhere Kosten beim Bau entstehen, die den erhofften Einspareffekt zunichtemachen.

Auch während des Baus sind vom Bauherren in der Regel viele Entscheidungen zu treffen, die vor allem Ausstattungsdetails wie die Wahl der Fliesen oder der Bodenbeläge betreffen. Gegen Ende der Bauphase muss meist der Umzug geplant werden. Dafür sollte rechtzeitig mit Umzugsunternehmen Kontakt aufgenommen werden. Hilfreich ist es, eine Auflistung der Dinge anzufertigen, die transportiert werden sollen, und verschiedene Angebote einzuholen. Pläne helfen dem Umzugsunternehmen dabei, Möbel und Kisten in die richtigen Räume zu stellen. Soll der Umzug in Eigenregie mit befreundeten Helfern vorgenommen werden, muss rechtzeitig ein passendes Fahrzeug bestellt und der Termin bekannt gegeben werden. Kleine Leckereien und Getränke halten die Helfer bei Laune.

Bedacht werden sollten auch Kündigungsfristen: Die vorherige Wohnung sollte nicht zu früh gekündigt werden, falls es zu Verzögerungen beim Hausbau kommt. Andererseits ist es schlecht, wenn die Bauherren noch lange durch Mietzahlungen belastet werden. Kurz vor dem Umzug können

bereits Um-, An- und Abmeldungen beim Einwohnermeldeamt, beim Energieversorger und beim Telefonanbieter vorgenommen werden. Bei der Post sollte rechtzeitig ein Nachsendeantrag gestellt werden.

Irgendwann ist es dann soweit: Die Arbeiten sind abgeschlossen. Nun kann eine gründliche Schlussabnahme erfolgen – ebenfalls mit dem Architekten oder einem Bausachverständigen. Bauherren sollten einen letzten kritischen Blick werfen. Liegen Mängel vor, sollten die Gewerke zur sofortigen Behebung aufgefordert werden – auch wenn sich dadurch unter Umständen der Einzugstermin verzögert. Ist alles in Ordnung, können die Schlussabrechnungen erfolgen. ■

Tagebuch führen

Ein Hausbau ist ein äußerst komplexes Unterfangen. Schnell können Absprachen oder festgestellte handwerkliche Mängel in Vergessenheit geraten. Deshalb empfehlen Experten, ein Bautagebuch zu führen. Darin sollte unter anderem notiert werden, was mit dem Architekten oder Bauleiter besprochen wurde. Außerdem sollten in einem Ordner Rechnungen, Zeichnungen und Fotos von der Baustelle aufbewahrt werden. Kommt es später zu Auseinandersetzungen, können diese Dokumente sehr hilfreich sein – zum Beispiel, um Gewährleistungsansprüche durchzusetzen.

Eine Nummer für sich

Wer neu baut, erhält eine Hausnummer zugeteilt. Jetzt haben die Eigentümer eine eigene, unverwechselbare Anschrift. Hausnummern sollten so angebracht werden, dass sie von der Straße aus gut lesbar sind. Das ist zum Beispiel für Rettungsdienste wichtig – denn manchmal geht es um Sekunden. Viele Kommunen legen fest, wie die Nummern auszusehen haben und wo und wie sie anzubringen sind. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollte bei der zuständigen Behörde nachgefragt werden.

Gut abgesichert

Bauherren sind verantwortlich für die Baustelle – auch wenn Bauteile gestohlen werden, in der Nachbarschaft Schäden durch herumfliegende Teile entstehen oder ein freiwilliger Helfer sich verletzt. Für solche Schäden kommt eine normale Haftpflichtversicherung nicht auf. Deshalb ist es sinnvoll, zusätzlich eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschließen. Der Abschluss einer Feuer-Rohbau-Versicherung wird von vielen Kreditgebern verlangt. Für unvorhersehbare Schäden durch Unwetter oder Vandalismus kommt eine Bauleistungsversicherung auf.

Helfen Freunde und Verwandte auf der Baustelle aus, sollte für sie eine Bauhelfer-Unfallversicherung abgeschlossen werden. Außerdem müssen die Bauhelfer spätestens eine Woche nach Baubeginn bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau) gemeldet werden. Ausnahme: Es handelt sich um Gefälligkeiten, die nur wenige Stunden in Anspruch nehmen.

Die ersten Jahre: Worauf sollte ich achten?

Endlich sind Sie eingezogen und können Ihr neues Zuhause genießen! Doch seien Sie nicht enttäuscht, wenn noch nicht alles perfekt ist. Es ist eher die Regel als die Ausnahme, dass noch kleine Restarbeiten zu erledigen sind: Leuchten müssen angebracht, Fußleisten angeschraubt und Teppichböden verlegt werden. Denken Sie unbedingt daran, Rauchwarnmelder anzubringen: Diese sind mittlerweile gesetzlich vorgeschrieben. Auch die Außenanlagen sind selten mit dem Einzug fertig. Möglicherweise soll noch eine Terrasse gebaut oder müssen Wege zum Haus gepflastert werden. Diese Arbeiten können nun aber ganz in Ruhe angegangen werden.

Schauen Sie auch Jahre später genau hin, ob mit Ihrem Haus alles in Ordnung ist. Denn manch ein Baumangel fällt erst nach einiger Zeit auf: So können Feuchteschäden oder Risse im Estrich auftreten. Möglicherweise bemerken Sie auch Wärmebrücken, weil an manchen Stellen nicht richtig gedämmt wurde. Doch keine Sorge: Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre, wenn Verträge nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) abgeschlossen wurden. Vier Jahre sind es nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB). Spätestens kurz vor Ablauf der Fristen sollte das Haus mit einem Bausachverständigen inspiziert werden.

Häuser sind äußerlichen Einflüssen wie Starkregen oder Orkanböen ausgesetzt. Das kann zu Schäden führen. Einige Bauteile und technische Geräte verschleißen mit der Zeit. Deshalb sollte das Gebäude in bestimmten Abständen unter die Lupe genommen werden. Wartungen und kleinere Reparaturen fallen regelmäßig an, aufwendige Instandhaltungsmaßnahmen sind allerdings meist erst nach zehn bis 15 Jahren notwendig.

Wasserleitungen können im Laufe der Jahrzehnte korrodieren und undicht werden. Eine Überprüfung ist ungefähr alle ein bis zwei Jahre zu empfehlen. Warnzeichen sind unerklärbare Flecken an Wänden, Decken und auf Böden: Dann kann über eine längere Zeit Wasser unbemerkt ausgetreten sein. Hat sich bereits Schimmel gebildet, sollte sofort ein Handwerker oder Bausachverständiger bestellt werden.

Die Heizungsanlage sollte einmal im Jahr vom Fachmann in Augenschein genommen werden. Wird der Brenner regelmäßig gereinigt, arbeitet er deutlich effektiver. Nach 15 bis 20 Jahren ist es oftmals ratsam, den Brenner auszutauschen, weil wichtige Teile verschlissen sind und er technisch nicht mehr auf dem neuesten Stand ist. Der Schornsteinfeger stattet Eigentümern regelmäßig einen Besuch ab. Er untersucht nicht nur die Heizungsanlage, sondern wirft auch einen prüfenden Blick auf den Schornsteinkopf.

Offene Holzkonstruktionen sollten jährlich überprüft werden, Außenputze alle fünf Jahre. Fenster und Türen aus Holz müssen eventuell nach einigen Jahren mit einem neuen Schutzanstrich versehen werden. Regenrinnen und Fallrohre sollten jeden Herbst gereinigt werden. Verstopfungen können zu Wasserschäden an der Fassade führen. Flachdächer sollten ungefähr alle zwei Jahre vom Dachdecker in Augenschein genommen werden. Mit Ziegeln eingedeckte Satteldächer sollten nach starken Stürmen kontrolliert werden. Gegebenenfalls müssen einzelne Dachziegel ausgetauscht oder zurechtgerückt werden.

Lebensretter im Haus

Falls es nicht schon beim Hausbau oder bei der Sanierung geschehen ist: Denken Sie unbedingt daran, Rauchmelder zu installieren! Die sind in allen Bundesländern Pflicht und retten nicht selten Leben. Denn bei einem Brand sind oftmals nicht die Flammen die größte Gefahr, sondern der giftige Rauch, der sich rasch ausbreiten kann. Vor allem wenn wir schlafen, nehmen wir diesen erst spät oder gar nicht wahr.

Für die Montage, die Betriebsbereitschaft und die Wartung von Rauchmeldern sind grundsätzlich die Eigentümer verantwortlich. Empfohlen wird, die Geräte mindestens einmal im Jahr fachgerecht überprüfen zu lassen. Beim Kauf sollte auf gute Qualität geachtet werden. Dafür steht das unabhängige Qualitätszeichen „Q". Rauchmelder müssen in Niedersachsen in allen Schlafräumen und Kinderzimmern sowie in Fluren installiert werden, die als Fluchtweg oder Aufenthaltsraum dienen. Darüber hinaus werden sie für alle Räume empfohlen, in denen sich Menschen länger aufhalten, also etwa für Wohnzimmer, Arbeitszimmer und Spielzimmer. In der Küche oder im Bad sind Rauchmelder hingegen ungeeignet, weil sie schnell Fehlalarm auslösen können, wenn zum Beispiel viel Wasserdampf entsteht. Die Geräte sollten immer an der Decke und möglichst mittig im Raum angebracht werden.

Guter Rat ist nicht teuer

Wenn nach einigen Jahren oder Jahrzehnten größere Arbeiten am Haus erforderlich sind, können zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll sein. Investitionen in die Wärmedämmung oder in erneuerbare Energien machen sich in der Regel nach einiger Zeit bezahlt. Wenn das Dach neu gedeckt werden muss: Warum nicht gleich eine Solaranlage darauf installieren? Wenn die Fenster ausgetauscht werden müssen: Warum nicht eine effektive Dämmung an die Fassaden bringen? Wenn die Heizungsanlage defekt ist: Warum nicht auf Erdwärme umstellen? Wichtig: Alle Maßnahmen müssen aufeinander abgestimmt sein, damit zum Beispiel keine neuen Wärmebrücken entstehen. Welche Veränderungen nötig oder sinnvoll sind, erläutern Energieberater. Die Kosten für die Analyse und Beratung werden teilweise vom Bundesamt für Ausfuhrkontrolle (BAFA) übernommen, wenn entsprechende Anträge gestellt wurden.

Gut versichert

Wasserrohrbrüche, Feuer und Stürme können große Schäden am Haus verursachen und es sogar unbewohnbar machen. Um dann nicht finanziell in Bedrängnis zu geraten, sollten Hausbesitzer eine Wohngebäudeversicherung abschließen. Diese schützt allerdings nicht gegen Schäden durch Hochwasser, Starkregen, Lawinen oder Erdbeben. Dafür ist eine Elementarschadenversicherung nötig. Eine Hausratversicherung kommt auf, wenn Einrichtungsgegenstände oder technische Geräte beschädigt werden. Für den Fall, dass beispielsweise durch einen umgestürzten Baum auf dem eigenen Grundstück oder durch herumfliegende Dachziegel Nachbarn oder Passanten geschädigt werden, ist es sinnvoll, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Was passt hierher? Tipps für die Pflanzenauswahl

Grünflächen in städtischen Räumen dienen der Erholung sowie für Sport und Freizeit. Auch in anderer Hinsicht wirken sie sich positiv auf Lebensqualität aus: Die Luft wird gefiltert und gekühlt, Regenwasser kann versickern und sich in Wasserläufen sammeln. Wo gebaut wird, gehen allerdings Grünflächen verloren. Aufgabe der Kommune ist es, Ausgleich zu schaffen. Deshalb werden etwa vormals bebaute Flächen renaturiert, Äcker in Obstwiesen verwandelt und Naherholungsgebiete angelegt.

Aber auch jeder Eigentümer kann etwas tun, um das Mikroklima und die Umweltbedingungen für Mensch und Flora und Fauna zu verbessern. So bieten begrünte Vorgärten vielen Insektenarten Nahrung und Unterschlupf. Stein- oder Kiesgärten sind hingegen im wahrsten Sinne des Wortes leblos. Wer die Rasenfläche im Garten um Bäume, Büsche, Hecken, Blumen und Kräuter ergänzt, schafft Lebensraum für heimische Tierarten wie Igel, Vögel und Fledermäuse.

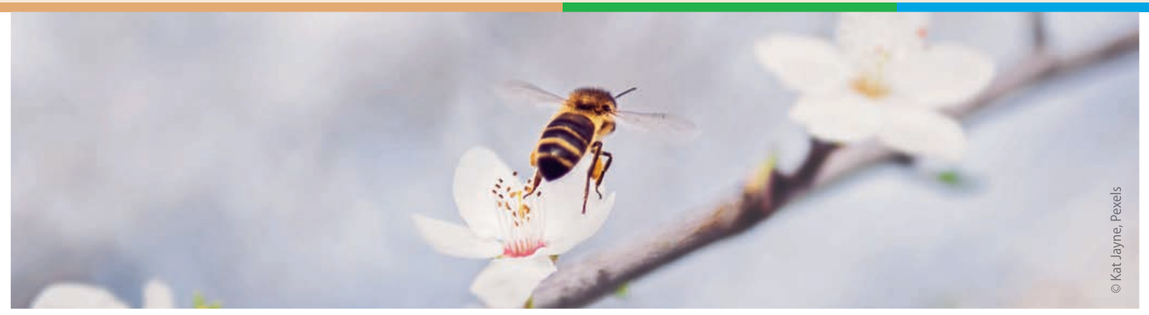
Wichtig ist die Wahl der Bepflanzung: Exotische Pflanzen wie Forsythie, Rhododendron und Kirschlorbeer sehen zwar schön aus. Aber sie sind für die heimische Tierwelt wertlos. Vögel etwa fressen lieber die Beeren einheimischer Sträucher. Wildbienen und Raupen vieler Schmetterlingsarten sind zum Überleben auf bestimmte Pflanzen angewiesen. So bietet zum Beispiel die heimische Stieleiche rund 300 Insekten- und 28 Vogelarten Nahrung und Lebensraum. Geeignete heimische Pflanzen sind unter anderem auch die Vogelkirsche, die Hainbuche, der Schwarze Holunder und die Schlehe. Von Obstbäumen mit regional typischer Verbreitung lassen sich schmackhafte Früchte ernten.

Standortgerechte Pflanzen besitzen noch weitere Vorteile: Sie sind weniger anfällig für Krankheiten und müssen seltener gedüngt werden, weil sie an die hiesigen Klima- und Bodenbedingungen angepasst sind. Für unterschiedliche Böden gibt es passende heimische Arten, die darauf gut gedeihen. Auf Pestizide sollte weitgehend verzichtet werden. Denn die Chemikalien merzen nicht nur unerwünschte Wildkräuter und Schädlinge aus, sondern sind auch giftig für Bienen, Vögel oder Frösche. Versickern sie ins Grundwasser, können sie dem Menschen gefährlich werden.

Begrünt werden können auch Dächer und Fassaden. Das sieht schön aus und hat eine positive Wirkung fürs Mikroklima: Das Gebäude wärmt sich im Sommer nicht so stark auf, verdunstendes Wasser wirkt kühlend. Geeignet für die Fassadenbegrünung sind etwa die Waldrebe, Wilder Wein oder Kletterrosen. Südwände sollten mit blattwerfendem, sommergrünen Pflanzen, West- und Nordwände mit immergrünen Pflanzen berankt werden. Für ungeschützte Ostwände eignen sich immergrüne Pflanzen. Um Wärme und Einstrahlung zu gewinnen, sind sommergrüne Pflanzen sinnvoll.

Je weniger Fläche versiegelt wird, desto besser kann Wasser versickern. Das senkt auch die Gefahr von Gebäudeschäden bei Starkregen. Vorteilhaft ist es also, wasserdurchlässige Wegematerialien zu verwenden und auf Pflasterungen oder Betonflächen soweit wie möglich zu verzichten. In Regenrückhaltebecken versickert das Wasser langsam und entlastet die Kanalisation. Regenwasser kann auch in Regentonnen aufgefangen und zum Gießen der Gartenpflanzen genutzt werden. Gartenteiche haben nicht nur einen wasserregulierenden Effekt, sondern sind auch ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

STANDORTGERECHTE **BEPFLANZUNG**



© Kat Jayne, Pexels

Standortheimische (Obst-)Gehölze für den Garten

Großkronige Bäume (> 15 m Höhe)
Stieleiche, Silberweide, Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Vogelkirsche, Traubeneiche

Mittelkronige Bäume
Hainbuche, Eberesche, Feldulme, Feldahorn, Schwarzerle, Sandbirke

Großsträucher und Bäume 5–10 m Höhe
Liguster, Schwarzer Holunder, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn

Sträucher < 5 m Höhe
Ilex, Stechpalme, Schlehe, Hundsrose, Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Eibe, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball

Äpfelbäume
Klarapfel, Bohnapfel, Goldparmäne, Nordhäuser Ontario, Winterambour, Boskoop, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel

Birnen
Köstliche von Charneux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue Poiteau, Gute Luise

Süßkirschen
Kassins Frühe Juglans regia Walnuss, Büttners Rote Knorpel, Schneiders späte Knorpelkirsche

Steingarten: Ja oder nein?

Für Neubaugebiete besteht in Niedersachsen aus Gründen des Insektenschutzes und zum Erhalt der Artenvielfalt quasi ein Verbot für Steingärten: Deren Anlage wird durch die Niedersächsische Bauordnung ausgeschlossen. In neueren Bebauungsplänen werden in der Regel bereits Bestimmungen dazu getroffen. Der Fokus sollte eindeutig auf der Anlage von Grünflächen liegen. Denn nur dann finden Schmetterlinge, Hummeln, Libellen und andere Insekten noch attraktive Rückzugsräume – nicht jedoch in einem vegetationslosen Steingarten mit Schotterbeeten und Kieselsteinen, der zudem noch mit Vlies oder Folie unter der Steinschicht angelegt wurde.

Gute Geschäfte machen: Bückeburg ist für Unternehmen attraktiv!

Bückeburg ist ein hervorragender Wirtschaftstandort. Weit über 100 Unternehmen haben hier ihren Sitz - einige bereits seit Jahrzehnten, andere haben sich kürzlich niedergelassen. Der Branchenmix reicht von „A" wie „Autohaus" bis „Z" wie „Zahnlabor". Verschiedene Betriebsgrößen sind vertreten.

Die attraktive City mit ihrer Fußgänger-zone und den vielen Geschäften lockt Kundschaft aus dem Umland an. Bückeburg ist eine Stadt der kurzen Wege: Parkplätze sind innenstadtnah reichlich vorhanden, vom Bahnhof sind es zu Fuß nur wenige Minuten ins Zentrum. In Gewerbegebieten wie „Die Kreuzbreite" profitieren viele Betriebe davon, dass Bau- und Einkaufsmärkte sowie ein beliebter Schnellimbiss Kundenmagneten sind.

Ein wesentlicher Grund für die Attraktivität Bückeburgs als Wirtschaftsstandort ist zudem die gute Verkehrsanbindung: Über die B 65, die B 83 und B 482 gelangt man in wenigen Minuten zur Autobahn 2. Der nahe gelegene Hafen Berenbusch bindet die Stadt an die Binnenschifffahrt an.

Auch viele weiche Standortfaktoren machen die Stadt für Unternehmen attraktiv: Bückeburg besitzt eine hohe Lebensqualität für Mitarbeiter und Familienmitglieder. Das beweist nicht zuletzt die Auszeichnung als kinder- und familienfreundliche Stadt. Es gibt zehn Kindergärten unterschiedlicher Träger. Von der Grundschule über die Oberschule und das Gymnasium bis zur Gesamtschule befinden sich alle Schultypen vor Ort. Die Gesamtschule vor Ort befindet sich in kirchlicher Trägerschaft. Die staatliche Gesamtschule ist mit dem ÖPNV zu erreichen. Kinder und Jugendliche freuen sich über ein vielfältiges Freizeitangebot. Dafür stehen eine Jugendfreizeitstätte, ein Hallenbad, ein Freibad sowie zahlreiche Sport- und Freizeitvereine. Ein attraktives Kulturprogramm sowie große Veranstaltungen in der City und auf dem Schlossgelände runden das Angebot ab.

Gewerbeflächen in Bückeburg sind stark nachgefragt. Aktuelle Informationen erteilt Ihnen gerne Annika Tadge vom Fachbereich Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kultur. Ihre Adresse lautet: Stadt Bückeburg, Marktplatz 2, 31675 Bückeburg. Telefonisch ist sie unter 05722 206-131 und per E-Mail unter wirtschaft@bueckeburg.de zu erreichen. ■

Mit Kompetenz und Erfahrung

Ingenieurbüro Wehmeyer und Wehmeyer WohnBau GmbH unter einem Dach

Das Ingenieurbüro wurde 1988 von Bauingenieur Volker Wehmeyer gegründet. Es hat seinen Sitz in der denkmalgeschützten Hofanlage von 1868 in der Meinser Straße 13 im Ortsteil Warber

Seit 2002 sind der Bauingenieur Erik Meier aus Bückeburg und der Architekt Dirk Böhning aus Rinteln als Teilhaber im Ingenieurbüro Wehmeyer tätig. Der Mitarbeiterstab ist dabei mittlerweile auf annähernd 20 angewachsen, darunter Bauingenieure, Architekten, Bauzeichner und Bürokräfte.

Das Büro verfügt über jahrelange Erfahrung in allen Bauplanungsleistungen, sowie Ingenieurleistungen im Bereich Tragwerksplanung und Bauphysik. Alle Bauherren, dazu zählen private Haushalte, gewerbliche Betriebe und öffentliche Auftraggeber, werden hier von kompetenten Mitarbeitern betreut und beraten.

Neben der Planung von Neubauten, Umbauten und Umnutzungen werden Sanierungen und Modernisierungen gleichermaßen begleitet. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der Denkmalpflege.

Zahlreiche Objekte im Schaumburger Land, aber auch in anderen Regionen Deutschlands, sind ein Beleg dafür, dass die Leidenschaft des Teams bei der Planung und Realisierung dafür sorgt, neue Werte zu schaffen und Traditionen zu bewahren. Neben Kreativität und Sorgfalt ist es vor allem die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Bauherren, Handwerkern und anderen Wegbegleitern, die die Tätigkeit des Ingenieurbüros prägen.

Die Wehmeyer WohnBau GmbH wurde 1993 gegründet. Zu den Aufgaben des Unternehmens gehört derzeit vornehmlich die Miet- und WEG-Verwaltung von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Ein weiteres Tätigkeitsfeld ist die schlüsselfertige Erstellung von Baumaßnahmen. Diese erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro.

Ingenieurbüro Wehmeyer PartGmbB
Beratende Ingenieure und Architekt
Meinser Straße 13
31675 Bückeburg
Telefon: 05722/95900
www.bauing-wehmeyer.de

Das Team des Ingenieurbüros Wehmeyer arbeitet in dieser denkmalgeschützten Hofanlage in Warber.

– Anzeige –

www.vb-is.de

Volksbank in Schaumburg

Ihre Nummer eins, wenn es um Immobilien geht!

Sprechen Sie uns an.

Immobilienbüro Bückeburg
Marktplatz 1

05722 204-3123