

Baubroschüre

Würselen



bauen und wohnen

Fachinformation für Bauwillige
der Stadt _____
Würselen

SEW

Wohnraum zum Wohlfühlen



Wir entwickeln Würselen.



STADT
ENTWICKLUNG
WÜRSELEN

Klosterstraße 33 52146 Würselen Telefon 02405 67-580

www.sew-wuerselen.de

Seit der letzten Ausgabe dieser Baubroschüre im Oktober 2009 ist in Würselen viel gebaut worden. Einige Baugebiete wurden neu erschlossen und innerhalb kurzer Zeit bebaut: Jupp-Derwall-Straße, Alte Gärtnerei, Am Düstergässchen, Heinrich-Böll-Weg, Auf der Wersch und Else-Wirtz-Straße. Zurzeit sind die Gebiete Am Veilchen, Am Alten Bahnhof und Kapellenfeldchen in der Realisierung. Letzteres ist das größte Neubaugebiet, das in Würselen in den letzten 40 Jahren entwickelt worden ist, und auch hier ist die Nachfrage nach Baugrundstücken so groß, dass bereits weitere Gebiete geplant werden, wie an der Ankerstraße, Ringstraße/Drischer Straße und Nordstraße.

Dies zeigt, dass der Wohnstandort Würselen eine hohe Attraktivität besitzt, und so wird unserer Stadt das größte Bevölkerungswachstum in der Städtereion Aachen prognostiziert. Dies ist bundesweit im Zeichen des demografischen Wandels ungewöhnlich: Die Würseler Bevölkerung wird – anders als in den meisten Regionen – nicht weniger, aber auch sie wird im Durchschnitt älter und bunter. Viele ausländische Mitbürger erwerben Eigentum und investieren in die Bausubstanz und für die älter werdende Gesellschaft entstehen neue Gebäude des Betreuten Wohnens und der Pflege, wie an der Kaiserstraße, am Lindenplatz und An der Marienhöhe, Carpe Diem an der Kesselsgracht und Pro8 an der Bardenberger Straße.

Der 2012 beschlossene neue Flächennutzungsplan sieht noch einige weitere Baureserveflächen vor. Es wird in den nächsten Jahren aber darum gehen, die Außenentwicklung zu stoppen, weniger Acker- und Weideflächen zuzubauen, sondern Rest- und Brachflächen in der Stadt umzunutzen. Hier spielt das Singer-Gelände im Stadtzentrum eine wesentliche Rolle. Neben neuen Verkaufsf lächen sollen hier attraktive, zentral gelegene Wohnungen, auch für ältere Menschen, entstehen.

Der Klimawandel fordert uns dazu auf, Vieles auf den Prüfstand zu stellen, was Gewohnheit geworden ist; energiesparendes Bauen, die Verwendung erneuerbarer Energien und die Änderung unseres Mobilitätsverhaltens sind wichtige Bausteine einer ressourcenschonenden Zukunft.

In diesem Sinne will diese Broschüre dazu beitragen, die Vorbereitung und Durchführung Ihres Bauvorhabens zu erleichtern und die Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachbehörden so schnell und reibungslos wie möglich zu gestalten. In der vorliegenden aktualisierten Neuauflage finden Sie dazu wertvolle Hinweise.

Würselen, im Oktober 2013



Arno Nelles
Bürgermeister




Till von Hoegen
Techn. Beigeordneter




Manfred Schmitz-Gehrmann
Fachbereichsleiter



INHALTSVERZEICHNIS



Das Grundstück ab S. 3



Der Bauantrag ab S. 11



Förderung ab S. 16



Adressen ab S. 22

	Seite		Seite
Vorwort	1	7. Das Genehmigungsverfahren	12
1. Das Grundstück Sie suchen ein Grundstück zum Bebauen oder mit vorhandenem Haus?	3	Sie haben einen Bauantrag eingereicht und wollen wissen, wie und wann dieser entschieden wird?	
2. Bebaubarkeit Sie wollen ein Grundstück kaufen oder Sie besitzen bereits eines und wollen wissen, was und wie Sie darauf bauen dürfen?	4	8. Besondere Bauvorlagen Sie haben einen Bauantrag eingereicht und müssen hierfür besondere Unterlagen vorlegen?	14
3. Bebauungsplan Sie wollen wissen, ob und wie in Ihrer Nachbarschaft ein neues Baugebiet, eine neue Straße etc. geplant ist?	6	9. Baugenehmigung, Baubeginn, Baufertigstellung Was müssen Sie beachten, wenn Sie die Baugenehmigung erhalten haben?	16
4. Erschließung Sie wollen wissen, ob Ihr Grundstück erschlossen ist oder wann es erschlossen wird und welche Kosten dabei auf Sie zukommen?	8	10. Öffentliche Förderung Sie interessieren sich für öffentliche Fördermöglichkeiten für Ihr Bauvorhaben?	16
5. Genehmigungsfreie Vorhaben Sie wollen etwas bauen, umbauen oder umnutzen, wissen aber nicht, ob Sie eine Genehmigung hierfür brauchen?	9	11. Energiesparendes und ressourcenschonendes Bauen	18
6. Der Bauantrag Sie wollen etwas bauen, umbauen, abbrennen oder umnutzen, für das Sie eine Baugenehmigung brauchen?	11	12. Erfolgreich modernisieren	20
		Adressen und Ansprechpartner, Internet	22
		Stichwortverzeichnis	25
		Branchenverzeichnis	28
		Impressum	28

1. Das Grundstück

Sie suchen ein Grundstück zum Bauen oder mit vorhandenem Haus?

Die Stadt Würselen verfügt zwar nicht über viele Baugrundstücke, eine Nachfrage kann sich dennoch manchmal lohnen. Die „**Stadtentwicklung Würselen GmbH & Co KG**“ vermarktet im Auftrag der Stadt Grundstücke und Immobilien: Telefon 67-580 oder www.sew-wuerselen.de.

Beim **Katasteramt der Städteregion Aachen** (Telefon 0241 5198-2546 oder katasterauskunft@staedteregion-aachen.de) erhalten Sie Auskünfte aus dem Liegenschaftskataster, z. B. Flur- und Parzellenummer sowie den Eigentümer eines bestimmten Grundstückes.

Dort können Sie auch einen Auszug aus der aktuellen Flurkarte Maßstab 1:1000 („**Katasterauszug**“) oder aus der deutschen Grundkarte Maßstab 1:5000 bestellen. Diesen und Luftbilder können Sie sich auch aus dem Internet herunterladen: [www.staedteregion-aachen.de / Service / Pläne und Karten](http://www.staedteregion-aachen.de/Service/Pläne%20und%20Karten).

Das **Grundbuchamt** beim Amtsgericht Aachen (Telefon 0241 9459-0 oder poststelle@ag-aachen.nrw.de) fertigt bei berechtigtem Interesse Grundbuchauszüge zu dem betreffenden Grundstück an, aus denen die Eigentumsverhältnisse hervorgehen. Im

Internet gibt es dazu ein Online-Verfahren: www.grundbuch.nrw.de.

Der Gutachterausschuss der Städteregion Aachen

(Telefon 0241 5198-2555 oder gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de) gibt aufgrund der Auswertung der in den letzten Jahren abgeschlossenen Kaufverträge Auskunft über die aktuellen Grundstückspreise („**Bodenrichtwerte**“), die Sie auch im Internet einsehen können: www.boris.nrw.de.

Sofern Sie das Grundstück teilen wollen, z. B. weil Sie nur einen Teil kaufen

wollen, müssen Sie bei der Stadt Würselen schriftlich anfragen, ob hierfür eine **Teilungsgenehmigung** erforderlich ist.

In der Regel werden diese Anfragen und die folgende Abwicklung beim Katasteramt von öffentlich bestellten Vermessern durchgeführt (Adressen im Branchentelefonbuch).

Das **Bauordnungsamt** der Stadt (Telefon 67-429) erteilt die Genehmigung oder bescheinigt, dass keine solche erforderlich ist.



■ *Baugebiet Kapellenfeldchen*

2. Bebaubarkeit

Sie wollen ein Grundstück kaufen oder Sie besitzen bereits eines und wollen wissen, was und wie Sie darauf bauen dürfen?

Der Fachbereich 3 der Stadtverwaltung gibt Auskunft während der normalen Sprechzeiten: Zimmer 237, Telefon 67-564. Dort können Sie den **Bebauungsplan** einsehen, falls Ihr Grundstück in einem solchen liegt. Darin ist alles zur Bebaubarkeit geregelt. Ist kein Bebauungsplan vorhanden, muss festgestellt werden, ob das Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (im sog. Innenbereich) liegt oder dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Im **Innenbereich** ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Sogenannte „Innenbereichs-Satzungen“ stellen dar, welche Grundstücke zum Innenbereich gehören.

Der **Außenbereich** soll grundsätzlich nicht bebaut werden mit Ausnahme von „privilegierten Vorhaben“ und angemessenen Erweiterungen vorhandener Gebäude.

Zu den privilegierten Vorhaben gehören z. B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Beim Bauen im Außenbereich müssen immer die öffentlichen Belange geprüft werden. Dazu gehört zunächst der **Flächennutzungsplan** für das ganze Stadtgebiet, der die Bauflä-

chen und die nicht bebaubaren Flächen darstellt. Für die noch nicht bebauten und nicht erschlossenen Bauflächen („**Bauerwartungsland**“) kann die Stadt Bebauungspläne aufstellen. Wo dies beabsichtigt ist, erfahren Sie ebenfalls beim Fachbereich 3 (Zimmer 237, Telefon 67-564).

Weiterhin ist im Außenbereich der **Landschaftsplan** der Städteregion Aachen zu beachten, der vor allem die **Natur- und Landschaftsschutzgebiete** darstellt. Außer beim Fachbereich 3 erhalten Sie hierzu nähere Auskünfte beim Umweltamt der Städteregion (Telefon 0241 5198-2180 oder www.staedteregion-aachen.de / Service / Pläne und Karten / Umwelt). Wenn Sie zu diesen Fragen der Be-



■ Auf der Wersch



aci

Gesellschaft für Projektentwicklung,
Bauplanung und -management mbH

An St. Sebastian 4 · 52146 Würselen
Tel. (0 24 05) 4 89 50 · Fax (0 24 05) 4 89 520
E-Mail: info@aci-plan.de · www.aci-plan.de

Unser kompetentes Team ist Ihr optimaler Partner für eine erfolgreiche Umsetzung Ihres Projektes – ganz gleich, ob es um **Neubau, Umbau, Erweiterung** oder **Sanierung** geht.

Reinklicken und Ihre
Kommune mobil erleben
www.total-lokal.de

 totallokal



Innovativ. Solide. Wirtschaftlich. Von Anfang an.

Ihr Partner für
Planung und Realisierung
seit 30 Jahren

Klett-Ingenieur-GmbH
Außenstelle Würselen:
Kaiserstraße 27 · 52146 Würselen
Fon: 02405 - 41849 - 0
Fax: 02405 - 41849 - 9
E-Mail: info@klett-ingenieur-gmbh.de
www.klett-ingenieur-gmbh.de

 **Klett**

INGENIEUR - GMBH

Techn. Gebäudeausrüstung
Verfahrenstechnik
Kommunikationstechnik
Elektrotechnik
Unternehmensberatung
Projektsteuerung

Ihre Partner für:

- Baugrunduntersuchungen
- Regenwassernutzung
- Niederschlagswasserversickerung
- Erdwärmennutzung
- Altlasten und Bodenverunreinigungen
- Gebäudeschadstoffe

ASG

Dr. Hans Jürgen Schmidt
**Aachener Sachverständige für Geologie,
Grundbau und AltlastenSanierung**

Kleikstraße 64 · 52134 Herzogenrath
Telefon 0 24 06 / 9 25 95 82 · Fax 0 24 06 / 92 30 86
E-Mail Dr.Schmidt@asgg.de · www.asgg.de

baubarkeit eines Grundstückes eine rechtsverbindliche schriftliche Auskunft möchten, dann können Sie eine **Bauvoranfrage** (Antrag auf Vorbescheid) beim Bauordnungsamt der Stadt einreichen. Dazu gehören neben dem Antragsvordruck – erhältlich im Fachhandel, beim Bauordnungsamt (Zimmer 231) oder im Internet (<https://buergerportal.wuersele.de> / Informationen auf Aufträge / Bauen und Wohnen / Bauanträge und Voranfragen) mindestens eine kurze Baubeschreibung und ein Lageplan mit Eintragung des geplanten Vorhabens. Die Aussagekraft des Bescheides ist umso höher, je konkreter Sie Ihr Vorhaben beschreiben, indem Sie z. B. Ansichten, Grundrisse und Schnitte beifügen. Dafür brauchen Sie in der Regel eine/n Archi-

tekten/in. Der Vorbescheid ist zwei Jahre gültig (Verlängerung möglich) und bindet das Bauordnungsamt bei der Entscheidung über den nachfolgenden Bauantrag. Die Gebühren für den Vorbescheid werden teilweise bei der Baugenehmigung angerechnet.

3. Bebauungsplan

Sie wollen wissen, ob und wie in Ihrer Nachbarschaft ein neues Baugebiet, eine neue Straße etc. geplant ist?

Ein Bebauungsplanverfahren wird durch Beschluss des zuständigen Ratsausschusses für Stadtentwicklung eingeleitet. Ob ein solcher Beschluss

besteht und wie der Verfahrensstand ist, erfahren Sie beim Fachbereich 3 (Telefon 67-564). Nachdem erste konkrete Pläne vorliegen, erfolgt die **Beteiligung der Öffentlichkeit** entweder durch Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen bei der Stadtverwaltung oder durch eine Bürgerversammlung. Beides wird im unregelmäßig erscheinenden **Amtsblatt** der Stadt Würselen bekannt gemacht, das in öffentlichen Gebäuden, Arztpraxen etc. ausliegt, im Internet eingesehen (www.wuersele.de / Bürgerportal und Service / Informationen und Aufträge / Allgemein / Amtsblatt) oder auch abonniert werden kann (Telefon 67-318). In der Regel können die Unterlagen zu einem in Aufstellung befindlichen



■ Am Düstergäßchen

Bebauungsplan auch im Internet eingesehen werden: [www.wuerselen.de / Bauen, Wohnen, Umwelt / Beteiligung Bauleitplanung](http://www.wuerselen.de/Bauen,Wohnen,Umwelt/Beteiligung/Bauleitplanung).

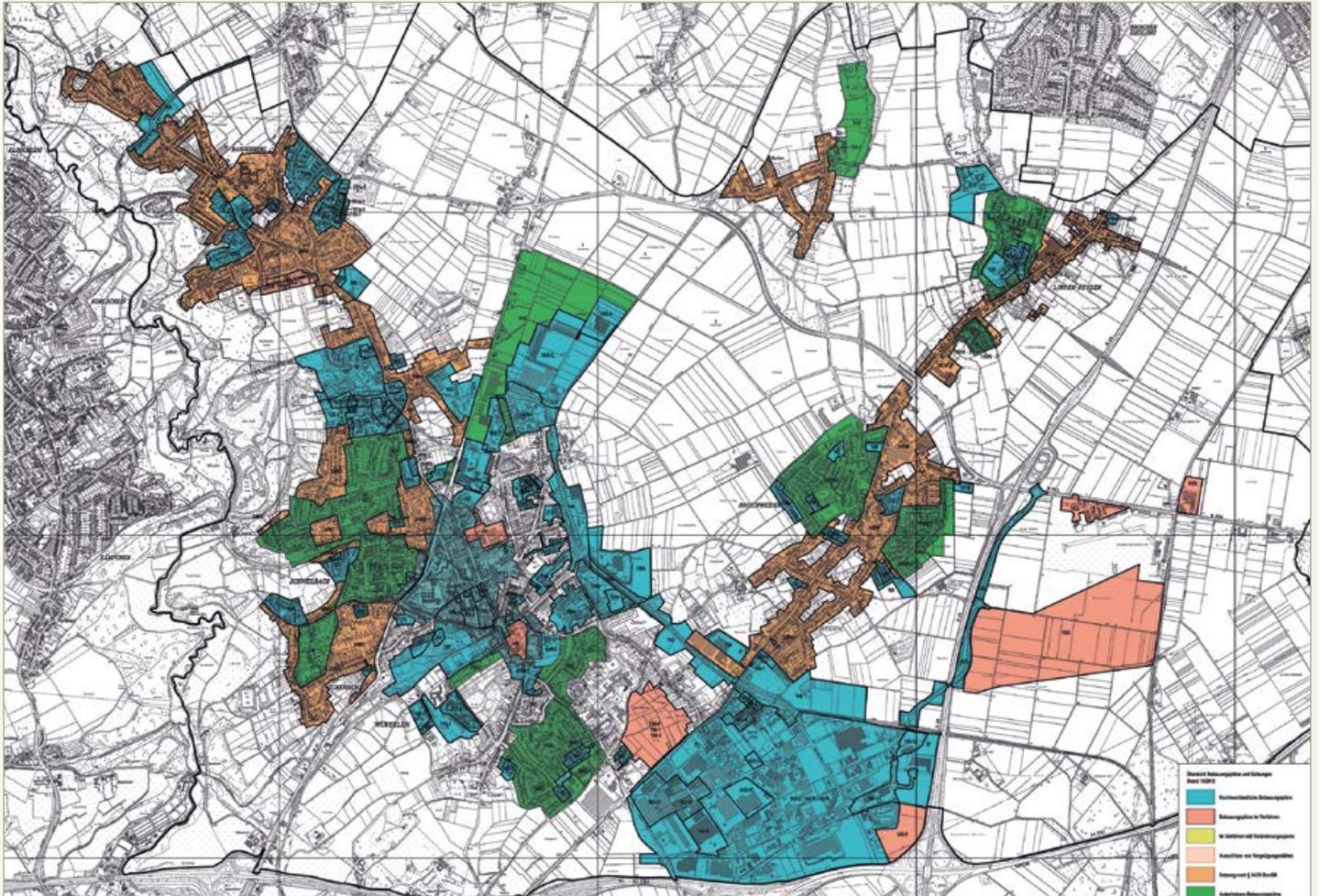
Anschließend wird der endgültige Bebauungsplan ausgearbeitet und

nach Beschluss durch den zuständigen Ratsausschuss und Bekanntmachung im Amtsblatt einen Monat lang **öffentlich im Rathaus ausgelegt**.

Jeder kann während dieser Zeit schriftlich Bedenken und Anregungen zu

dem Plan äußern, die der Ausschuss prüfen muss, bevor der Rat den Bebauungsplan beschließen kann.

Alle Ausschuss- und Ratssitzungen über Bebauungspläne sind öffentlich (Sitzungstermine, Tagesordnungspunkte



■ *Bebauungsplan – Übersicht*



BAUMASCHINENBETRIEB
HANDEL MIT BAUSTOFFEN
UND MASCHINEN
RECYCLING GMBH

Am Weiweg
52146 Würselen
Tel.: 02405 - 4 13 14-0
Fax: 02405 - 4 13 14-9

- ◆ Baumaschinenbetrieb
- ◆ Baustoffhandel
- ◆ Recycling
- ◆ Bodensanierung
- ◆ Spezialabbruch

- Verwertung von Bauschutt aus Ihrem Abbruch
- Entsorgung von Baumischabfällen, Altholz und Asbest, etc.
- Verkauf von Recycling und Naturstein als Schotter, Splitt und Sand, Kies
- Produkte für Ihren Garten oder Ihre Teichanlage!
- Mutterboden, Pflanzsubstrate und Rasenerde

www.BHR-Aachen.de



Entsorgungsfachbetrieb
nach § 56 KrWG
Lagern, Demolieren, Verwerten

und Vorlagen: Telefon 67-318 und im Ratsinformationssystem der Stadt: www.wuerselen.de / Stadtrat und Politik / Ratsinformationssystem). Mit der Schlussbekanntmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

4. Erschließung

Sie wollen wissen, ob Ihr Grundstück erschlossen ist oder wann es erschlossen wird und welche Kosten dabei auf Sie zukommen?

Ein Grundstück ist nur bebaubar, wenn seine Erschließung gesichert ist, d. h.

wenn es an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt und die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen benutzbar sind.

Ob oder wann dies der Fall ist, können Sie bei folgenden Stellen erfahren:

Straßenausbau und Kanal:
Stadt Würselen – Fachbereich 4
Telefon 67-437

Gas:
EWW Energie- und
Wasserversorgung GmbH, Stolberg
Telefon 0800 3981000 (kostenlos)
oder 02402 101-0
www.eww.de

Strom und Wasser:
enwor GmbH,
Herzogenrath-Kohlscheid
Telefon 02407 579-0
www.enwor-vorort.de

Für den Ausbau der Straßen werden unter Umständen **Anliegerbeiträge** erhoben. Dies gilt auch für den evtl. Umbau bestehender Straßen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Fachbereich 4 der Stadt Würselen (Telefon 67-563).

Die Entwässerungskosten werden über die **Kanalbenutzungsgebühren** abgerechnet, wobei eine Aufteilung in Schmutz- und Regenwasser erfolgt. Sie können Ihre Gebühren verringern,

wenn Sie das **Regenwasser** von den Dachflächen nicht dem Kanal zuführen, sondern auf dem Grundstück versickern (Auskunft: Telefon 67-410).

Ein Bodengutachten muss klären, ob der Untergrund hierfür geeignet ist, und Sie brauchen eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen (Telefon 0241 5198-2248).

Weitere Infos zur Stadtentwässerung:

www.wuersele.de / Bürgerportal und Service / Information und Aufträge / Ver- und Entsorgung / Kanal, Abwasser.

5. Genehmigungsfreie Vorhaben

Sie wollen etwas bauen, umbauen oder umnutzen, wissen aber nicht, ob Sie eine Genehmigung hierfür brauchen?

Für die Errichtung oder Änderung bestimmter baulicher Anlagen im Innenbereich brauchen Sie **keine Baugenehmigung**.

Dies betrifft z. B.:

- Gebäude bis zu 30 m³ umbauten Raum ohne Aufenthaltsräume (außer Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsstände),
- nichttragende oder nichtaussteifende Bauteile innerhalb baulicher Anlagen (außer an Rettungswegen),



■ *Else-Wirtz-Straße*

- Einfriedungen bis zu 2 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1 m Höhe über der Geländeoberfläche,
- nicht überdachte Stellplätze für PKW und Motorräder bis zu insgesamt 100 m²,
- überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze bis zu insgesamt 100 m²,
- Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,0 m²,
- Solarenergieanlagen auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen,
- Anstrich, Verputzen, Verfugen,
- Dacheindeckung, Austausch von Fenstern, Türen, Umwehrungen sowie Außenwandbekleidungen und -verblendungen,
- Abbruch von Gebäuden bis zu 300 m³ umbauten Raum,
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von bis zu 30 m² und einer Tiefe von bis zu 3 m.

In diesen Fällen brauchen Sie keinerlei Antragsunterlagen bei der Stadt einzureichen. Sie müssen dennoch alle rechtlichen Vorschriften, z. B. die Festsetzungen eines Bebauungsplanes, des Nachbarrechtsgesetzes und die



bauorganisation
SCHÜLLER
 Tel. 02405/71161

PLANEN - ORGANISIEREN - SCHLÜSSELFERTIGE AUSFÜHRUNG

Bauorganisation H.J. Schüller GmbH & Co KG - Werscher Str. 41 - 52146 Würselen
 Tel.: (02405) 7 11 61 - Fax: (02405) 7 32 63 - Internet: www.bo-schueller.de

**Elektro
 technik**
ell
 Inh.: Thorsten Schmitz



Telefon: (0 24 05) 8 58 13 - 8 70 60
 Telefax: (0 24 05) 8 74 84

Gewerbegebiet Aachener Kreuz
 Karl-Carstens-Straße 13
 52146 Würselen

E-Mail: info@elektrotechnik-ell.de
 Internet: <http://www.elektro-ell.de>

www.mein-profi.de

Deutschlands größte Auswahl an
 Handwerksprofis mit Qualitätsanspruch!



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

Diplom-Ingenieure

Heinz-D. Gehrman



Arne Adomeit

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Klosterstraße 131 · 52146 Würselen

Telefon: 0 24 05/9 19 32

Telefax: 0 24 05/9 33 84

E-Mail: info@gehrmann-vermessung.de

notwendigen Abstandflächen einhalten und unter Umständen brauchen Sie eine Erlaubnis oder Genehmigung einer anderen Behörde, z. B. im Landschaftsschutzgebiet oder an einer Bundes- oder Landesstraße. **Bei Unsicherheiten wenden Sie sich an das Bauordnungsamt (Telefon 67-429).**

Unter bestimmten Voraussetzungen ist auch die **Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden genehmigungsfrei**:

- Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und entspricht dessen Festsetzungen.
- Die Erschließung ist gesichert.

Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, erfahren Sie beim Fachbereich 3 der Stadt: Telefon 67-256.

In diesen Fällen wird die Verantwortung für die Übereinstimmung des Vorhabens mit den rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften ganz auf den Architekten verlagert, da das Bauordnungsamt die Bauvorlagen nicht prüft. Sie müssen sich deswegen eines qualifizierten Architekten bedienen.

Der Architekt reicht die notwendigen Bauvorlagen bei der Stadt ein, die nur prüft, ob die Voraussetzungen für ein genehmigungsfreies Vorhaben erfüllt sind. Wenn die Stadt innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen diese Bescheinigung nicht ausgestellt und auch nicht erklärt hat, dass ein

Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, dürfen Sie mit dem Vorhaben beginnen.

6. Der Bauantrag

Sie wollen etwas bauen, umbauen, abbrechen oder umnutzen, für das Sie eine Baugenehmigung brauchen?

Nachdem Sie oder Ihr/e Architekt/in geklärt haben, dass es sich nicht um ein genehmigungsfreies Vorhaben handelt, müssen Sie einen Bauantrag beim Bauordnungsamt der Stadt Würselen einreichen. Dazu brauchen Sie in aller Regel (außer bei Garagen, Behelfsbauten, untergeordneten Gebäuden und Nutzungsänderungen) eine/n **„bauvorlageberechtigte/n Entwurfsverfasser/ in“**, der/die Mitglied in der Architekten- oder Ingenieurkammer ist. Ein/e „Vorlageberechtigte/r“ ist nicht unbedingt ein/e „gute/r“ Architekt/in oder Ingenieur/in. Sprechen Sie deswegen mit Freunden oder Bekannten über deren Erfahrungen beim Bauen; fragen Sie Besitzer von Häusern, die Ihnen gefallen, nach ihrem Architekten; schauen Sie sich Referenzobjekte von Architekten/innen an und reden Sie mit deren Besitzern. Wenn Sie dann Ihre/n „Entwurfsverfasser/in“ gefunden haben, schließen Sie einen klaren **Architektenvertrag** ab, in dem das Leistungsbild, die Aufgaben und die Grundlagen des Honorars festgelegt sind. Vertragsmuster sind im Fachhandel und im Internet erhältlich.

Der/die Entwurfsverfasser/in fertigt den **Bauantrag** bzw. die Bauanzeige an und reicht ihn bzw. sie bei der Baugenehmigungsbehörde (Bauordnungsamt) ein. Vorher sollte er/sie sich dort erkundigt haben, ob ein Bebauungsplan existiert und was dieser vorschreibt. Häufig passiert es, dass Anträge fehlerhaft oder unvollständig sind.

Dies führt zu Verzögerungen oder sogar zur kostenpflichtigen Zurückweisung des Antrages, die der/die Entwurfsverfasser/in zu verantworten hat.

Bei kleineren Bauvorhaben und Nutzungsänderungen brauchen Sie nicht unbedingt eine/n bauvorlageberechtigte/n Entwurfsverfasser/in. Dies gilt z. B. für Kleingaragen bis 100 m², Wintergärten bis 25 m², eingeschossige Gebäude bis 250 m² ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten, Dachgauben bis 1/3 der Gebäudebreite, Terrassenüberdachungen, Balkone bis zu einer Auskragung von 1,5 m, Aufzugschächte an Außenwänden von Gebäuden geringer Höhe. Der Bauantrag muss jedoch auch in diesen Fällen vollständig und prüfbar sein; dazu sind folgende Unterlagen notwendig:

- das **Antragsformular** und die **Baubeschreibung**, erhältlich im Fachhandel, beim Bauordnungsamt (Zimmer 231) oder zum Download im Internet: <https://buurgerportal.wuerselen.de/> Informationen und Aufträge / Bauen und Wohnen / Bauanträge und Voranfragen,

BAUEN UND WOHNEN IN WÜRSELEN

- der **Katasterauszug** im Maßstab 1:1000, erhältlich beim Katasteramt der Städteregion Aachen oder zum Download im Internet: [www.staedteregion-aachen.de / Service / Pläne, Karten, Geodaten](http://www.staedteregion-aachen.de/Service/Pläne,Karten,Geodaten),
- der **Lageplan** im Maßstab 1:500, der auf der Grundlage des Katasterauszugs die baulichen Veränderungen darstellt (nicht erforderlich bei Nutzungsänderungen),
- die **Bauzeichnungen** im Maßstab 1:100 mit sämtlichen für die Beurteilung des Vorhabens notwendigen Angaben (Grundrisse mit Eintragung der Nutzung und/oder baulichen Veränderungen, Ansichten, Schnitte),
- die **Betriebsbeschreibung** (Formular), erhältlich im Fachhandel oder beim

Bauordnungsamt, nur erforderlich bei beantragten gewerblichen Nutzungen.

Diese Unterlagen reichen Sie komplett ausgefüllt und unterschrieben in doppelter Ausfertigung (bei gewerblichen Bauvorhaben mindestens dreifach) beim Bauordnungsamt der Stadt ein. Der Antragsteller muss nicht auch der Eigentümer sein; die Verfügung über das Grundstück bzw. das Gebäude muss jedoch privatrechtlich geregelt sein (Miet- oder Pachtvertrag etc.).

Normalerweise wird bei solchen Vorhaben das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt. Erkundigen Sie sich aber vorher (Telefon 67-256), ob es sich nicht um ein genehmigungsfreies Vorhaben handelt.

Falls Sie oder Ihr/e Entwurfsverfasser/in für die Erstellung des Bauantrags die Bestandspläne oder früheren Genehmigungen des betreffenden Objektes einsehen wollen, so melden Sie dies beim **Bauaktenarchiv** des Bauordnungsamtes (Zimmer 231, Telefon 67-429) an.

Sie müssen sich allerdings bei der Einsichtnahme als der/die Eigentümer/in oder als von ihm/ihr Bevollmächtigte/r ausweisen. Gegen eine Gebühr können Sie Fotokopien aus den Bauakten erhalten; Sie dürfen die Akten aber nicht entleihen.

7. Das Genehmigungsverfahren

Sie haben einen Bauantrag eingereicht und wollen wissen, wie und wann dieser entschieden wird?

Das Bauordnungsamt prüft zuerst, ob Ihr Antrag vollständig ist und welche anderen Behörden und Dienststellen oder Sachverständigen im Genehmigungsverfahren zu beteiligen sind.

Über das Ergebnis dieser Prüfung erhalten Sie eine Eingangsbestätigung, evtl. mit Anforderung fehlender Unterlagen.

Für bestimmte Vorhaben wird das **vereinfachte Genehmigungsverfahren** durchgeführt. Dies gilt z. B. für Wohngebäude bis zur Hochhaus-



■ *Balbinastraße*

BAUEN UND WOHNEN IN WÜRSELEN

Baugenehmigung vorgelegt werden müssen, und wegen des geringeren Prüfumfanges kann normalerweise über einen Bauantrag innerhalb von 6 Wochen nach dem Eingang entschieden werden, wenn der Antrag komplett und fehlerfrei ist, wenn keine anderen Behörden außerhalb der Stadtverwaltung zu beteiligen sind und wenn keine Besonderheiten auftreten wie die Zulassung einer Befreiung bzw. Abweichung oder die Eintragung einer Baulast (s. Kapitel 8).

Falls Sie oder Ihr/e Architekt/in hierzu noch Unterlagen nachreichen müssen, werden Sie benachrichtigt.

Sie sollten den Baubeginn sowie Ihre Absprachen mit den Bauunternehmern, Handwerkern etc. jedenfalls nicht zu kurzfristig terminieren!

Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Genehmigungsfreistellung noch dem vereinfachten Genehmigungsverfahren, so prüft das Bauordnungsamt die Übereinstimmung mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Dieses **normale Genehmigungsverfahren** dauert in der Regel länger als das vereinfachte; meistens müssen dabei andere Behörden außerhalb der Stadtverwaltung beteiligt werden. Deren Adressen bzw. Telefonnummern entnehmen Sie bitte dem Anhang. Erst nach Eingang aller notwendigen Stellungnahmen kann über den Bauantrag entschieden werden. Vorher müssen auch alle notwendigen bautechnischen Nachweise vorliegen

(Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz).

Die Dauer dieses Genehmigungsverfahrens hängt entscheidend von der Kooperationsbereitschaft und Flexibilität des/der Entwurfsverfassers/in ab, indem er/sie frühzeitige Abstimmungen mit den Fachdienststellen herbeiführt und die Baupläne schnell auf deren Forderungen hin ändert bzw. ergänzt.

Das Bauordnungsamt bietet **dienstags von 8.30 bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 bis 17.30 Uhr eine spezielle Beratung für Bauherren und Architekten (Zimmer 232 - 234)** an. Hier können Sie bereits vor der Antragstellung kompetente Auskünfte erhalten. Ansonsten sollten Sie Ihre Rückfragen bei den zuständigen Sachbearbeitern während des Genehmigungsverfahrens auf ein Minimum beschränken.

8. Besondere Bauvorgaben

Sie haben einen Bauantrag eingereicht und müssen hierfür besondere Unterlagen vorlegen?

Wenn Ihr Vorhaben z. B. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder von anderen baurechtlichen Vorschriften abweicht, können Sie einen **Befreiungsantrag** stellen, über den das Bauordnungsamt im gesetzlichen Rahmen entscheidet. Vordrucke hierfür sind im Bauordnungsamt erhältlich (Zimmer 231).

Unter Umständen ist hierfür auch eine **Beteiligung des oder der Nachbarn** erforderlich, da seine oder ihre Belange gewürdigt werden müssen. Dies geschieht von Amts wegen und kann sich über längere Zeit hinziehen, da die Nachbarn oft Erläuterungsbedarf haben. Die Zustimmung kann der Nachbar abgeben, indem er die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschreibt oder für eine erforderliche Abweichung sein Einverständnis gibt. Es liegt auf der Hand, dass eine frühzeitige Kontaktaufnahme der Bauherren mit dem Nachbarn und die Vorlage der Zustimmung bereits mit dem Bauantrag das Verfahren außerordentlich beschleunigen können.

Durch die Eintragung einer **Baulast** beim Bauordnungsamt kann sich der Grundstückseigentümer zu bestimmten Dingen, die sein Grundstück betreffen, verpflichten, um dadurch die Voraussetzungen für die Genehmigung eines Bauvorhabens zu schaffen, z. B. die Zuwegung über ein Fremdgrundstück, die Übernahme einer Abstandsfläche oder gegenseitige Anbaurechte und -verpflichtungen. Nicht zu verwechseln ist die Baulast mit der **Grunddienstbarkeit**, die im Grundbuch des Amtsgerichtes eingetragen wird und weitergehende Regelungen privatrechtlicher Natur vornehmen kann.

Die Eintragung einer Baulast setzt den Antrag des Grundstückseigentümers, einen unbeglaubigten Grundbuchauszug neuesten Datums sowie einen Lageplan mit Kennzeichnung der einzu-

tragenden Baulast voraus. Dieser Lageplan muss in der Regel vom Katasteramt der Städteregion Aachen oder von einem öffentlich bestellten Vermesser angefertigt werden. Sofern die für ein Bauvorhaben notwendigen Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück selber errichtet werden können, können diese auch durch Eintragung einer Baulast auf einem anderen Grundstück in der näheren Umgebung abgesichert oder durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt abgelöst werden. Die **Stellplatz-Ablösung** ist jedoch nur im Innenstadtbereich von Würselen möglich, da nur hier eine entsprechende Satzung besteht.

Die Ablösesumme beträgt 5.000 Euro pro Stellplatz; hierüber muss ein entsprechender Vertrag abgeschlossen werden. Die Stadt stellt mit diesem Geld öffentliche Parkplätze her, die aber nicht für den ablösenden Bauherrn bzw. sein Bauvorhaben reserviert werden.

Befreiungen, Abweichungen, Baulasteintragungen oder Stellplatz-Ablösung müssen vor Erteilung der Baugenehmigung geregelt sein. Die notwendigen Unterlagen sollten Sie bzw. Ihr/e Architekt/in deswegen möglichst frühzeitig und vollständig einreichen, um Verzögerungen zu vermeiden. Andere Genehmigungen und Erlaubnisse werden unabhängig von der Baugenehmigung ausgesprochen, d. h. ein positiver Bescheid berechtigt Sie noch nicht zum Baubeginn. Dies gilt z. B. für eine Befreiung von den Verboten der **Baumschutzsatzung**. Ge-

schützte Bäume dürfen Sie auch für ein Bauvorhaben nicht entfernen, ohne eine entsprechende Rodungsgenehmigung vorliegen zu haben. Hierunter fallen generell alle Laub- und Obstbäume sowie Eiben mit einem Umfang von mehr als 70 cm, gemessen 1 m über dem Boden, und sonstige Nadelbäume von mehr als 100 cm Umfang. Rodungsanträge richten Sie an den Fachbereich 3 bei der Stadtverwaltung (Zimmer 211, Tel. 67-445).

Zusätzliche Anforderungen werden bei **Baumaßnahmen an Baudenkmalern** gestellt: Die untere Denkmalbehörde der Stadt beteiligt den Landeskon-

servator Rheinland und erteilt eine denkmalrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Auflagen. Ob Ihr Gebäude unter **Denkmalschutz** steht, erfahren Sie bei der unteren Denkmalbehörde (Zimmer 213 oder 214, Tel. 67-244 oder 67-368).

Sofern die Entwässerung Ihres Grundstückes nicht an die städtische Kanalisation angeschlossen werden kann oder darf (z. B. bei Regenwasser-Verickerung) müssen Sie eine **wasserrechtliche Erlaubnis** bei der unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen (Telefon 0241 5198-2284) beantragen.



■ Heinrich-Böll-Weg

BAUEN UND WOHNEN IN WÜRSELEN

Auch wenn eine Bau-, Nutzungsänderungs- oder Abrissgenehmigung erteilt worden ist, benötigen Sie zur Durchführung Ihres Bauvorhabens evtl. die o. a. Genehmigungen oder Erlaubnisse. Erkundigen Sie sich deswegen möglichst frühzeitig bei den zuständigen Stellen.

9. Baugenehmigung Baubeginn Baufertigstellung

Was müssen Sie beachten, wenn Sie die Baugenehmigung erhalten haben?

Vor der **Zustellung** der Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten, einschließlich des Erdaushubs, nicht begonnen werden. Auf Antrag des Bauherrn kann eine **Teilbaugenehmigung** z. B. für die Erdarbeiten, Fundamente oder den Rohbau erteilt werden, wenn die dafür notwendigen Voraussetzungen vorliegen.

Die **Baugenehmigung** ist eine öffentlich-rechtliche Urkunde und sollte daher vom Bauherrn sorgfältig gelesen, aufbewahrt und bei Veräußerung des Grundstückes an den Rechtsnachfolger weitergegeben werden. Sie erlischt nach 3 Jahren, wenn bis dahin nicht mit der Bauausführung begonnen oder die Ausführung 1 Jahr lang unterbrochen wird. Auf schriftlichen Antrag kann – auch rückwirkend und mehrfach – die Geltungsdauer um jeweils 1 Jahr verlängert werden.

Für die Bearbeitung des Bauantrages fallen nach landesrechtlichen Vorschriften Gebühren an, auch wenn ein negativer Bescheid ergeht oder der Antrag vorzeitig zurückgezogen wird. Die Gebührenhöhe ist normalerweise abhängig vom umbauten Raum und der Gebäudeart.

Der **Baubeginn**, die **Fertigstellung des Rohbaus** und die **abschließende Fertigstellung** des Bauvorhabens müssen dem Bauordnungsamt mindestens eine Woche vorher mitgeteilt werden. Im Regelfall überprüft das Amt anlässlich der Fertigstellung des Rohbaus und schließlich des Gesamtvorhabens die Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen. Abweichungen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die ordnungsbehördlich verfolgt wird. Auch eine Nutzungsuntersagung ist in diesem Fall nicht auszuschließen. Daher: Sollten Sie während der Ausführung des Bauvorhabens feststellen, dass Änderungen von Nöten sind, so beantragen Sie diese Änderungen Ihres Bauvorhabens im Rahmen eines **Nachtrags**.

Vor dessen Genehmigung dürfen Sie nicht weiterbauen.

Beachten Sie auch, dass Sie für die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen (Bürgersteig etc.) für **Baustelleneinrichtungen**, Container, Kran etc. weitere Genehmigungen der Stadtverwaltung (Fachbereich 1) benötigen: Telefon 67-451.

Veränderungen im Straßenraum wie **Bordsteinabsenkungen** etc. müssen mit der Tiefbauverwaltung (Fachbereich 4) abgestimmt werden: Telefon 67-428.

Schließlich müssen Sie Ihr fertiggestelltes neues Gebäude **einmessen** lassen, damit das Katasteramt der Städteregion Aachen die amtlichen Flurkarten fortschreiben kann (Telefon 0241 5198-2546 oder -2551).

Sofern für Ihr Gebäude noch keine **Hausnummer** vergeben wurde, beantragen Sie diese bei der Stadtverwaltung (Fachbereich 3, Telefon 67-429).

10. Öffentliche Förderung

Sie interessieren sich für öffentliche Fördermöglichkeiten für Ihr Bauvorhaben?

Die Finanzierung eines Bauvorhabens wird evtl. erst möglich, wenn auf öffentliche Fördermittel zurückgegriffen werden kann. Das Land NRW gewährt in bestimmten Fällen zinsgünstige Darlehen, wenn die Voraussetzungen hierfür hinsichtlich Einkommen, Familienstand, Anzahl der Kinder und Größe des Objektes erfüllt sind. Hinzu kommen die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Informationen zur **Wohnungsbauförderung** erteilt die für die Stadt Würselen zuständige Städteregion Aachen, Amt für Bauaufsicht und Wohnraumför-

derung (Telefon 0241 5198-3402). Auch der „Förderlotse“ der NRW.Bank informiert Sie umfassend über Fördermittel des Landes, des Bundes und der EU: www.nrwbank.de/foerderlotse. Die interessanten Fördermöglichkeiten der staatlichen KfW-Bank finden Sie unter www.kfw.de.

Öffentlich geförderte Mietwohnungen unterliegen einer öffentlichen Kontrolle. Die Stadt verfügt hier zum Teil über Besetzungsrechte, überprüft die zweckgebundene Nutzung und stellt Wohnberechtigungsscheine aus. Auskünfte hierzu bei der Stadtverwaltung

(Fachbereich 3, Zimmer 213, Telefon 67-415). Weitergehende Fördermöglichkeiten gibt es für denkmalgeschützte Objekte. Die öffentlichen Mittel hierfür sind allerdings nicht sehr hoch und konzentrieren sich auf wenige herausragende **Denkmäler** mit besonderem öffentlichen Interesse.

Zur Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen können jedoch steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden. Weitere Informationen bei der unteren Denkmalbehörde (Zimmer 213 oder 212, Telefon 67-244 oder 67-368).

Die Städteregion Aachen bietet zudem verschiedene Förderprogramme für die Installation von **Solaranlagen** an.

Detaillierte Informationen zur Förderung der Solarenergienutzung erhalten Sie unter: Telefon 0241 5198-3659 oder www.staedteregion-aachen.de/Klimaschutz/Solarkataster.

Zusätzliche Informationen – auch zum Thema „Energie/Energiesparen“ – werden Ihnen über das Beratungsangebot der **Verbraucherzentrale** NRW vermittelt (Telefon 02404 93901 oder 0241 44760 bzw. www.vz-nrw.de).



■ *Betreutes Wohnen, Lindenplatz*

Offizieller Ausrüster der Energiewende.

WIR SIND
HANDWERKER
WIR KÖNNEN
DAS

Finden Sie Ihren Innungsfachbetrieb:
www.aachenerhandwerk.de

 Kreishandwerkerschaft
Aachen
VERSTEHEN | BÜNDELN | HANDELN

 VERSORGUNGS
WERK
Eine Selbstverwaltung
des Handwerks

DAS HANDEWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

11. Energiesparendes und ressourcenschonendes Bauen

Wer heute als Bauherr oder beauftragter Fachmann eine neue Immobilie plant und baut, muss die aktuellen gesetzlichen Vorgaben (EnEV 2009) beachten.

Jedoch wird auf parlamentarischer Ebene bereits an einer Novelle der Energieeinsparverordnung gearbeitet, um die Neufassung der EU-Gebäude-Richtlinie von 2010 in nationales Recht umzusetzen. Nach aktuellem Stand kann davon ausgegangen werden, dass die vierte Änderung der EnEV im Jahr 2014 in Kraft treten wird und dass neben den EU-Vorgaben auch Ziele der Bundesregierung zur Energieeinsparung berücksichtigt werden.

Die EnEV 2014 bildet den nächsten Schritt in Richtung des Standards „klimaneutrales Gebäude“, welcher für Neubauten ab 2020 gelten soll, und leistet demnach einen wichtigen Beitrag für die von Deutschland angestrebte Energiewende. Die Obergrenze des Primärenergiebedarfs zum Heizen, Warmwasserbereiten, Lüften und bei Nichtwohnbauten auch zum Beleuchten soll um 12,5 % im Vergleich zur EnEV 2009 sinken, während der maximale Wärmeverlust durch die Gebäudehülle – Außenwände, Fenster und Dächer – um 10 % herabgesetzt werden soll. Für Bestandsgebäude hingegen sind bisher keine Veränderungen

zur EnEV 2009 geplant, so dass bei einer Sanierung oder einem Umbau die gesetzlichen Anforderungen an Außenwände, Dach, Fenster usw. nur erfüllt werden müssen, wenn die Fläche des modernisierten Bauteils eine gewisse Größe überschreitet.

Fragen zum energiesparenden und ressourcenschonenden Bauen beantwortet der gemeinnützige Verein altbau plus in Aachen: 0241 413888-0, info@altbauplus.de, www.altbauplus.de. Adressen von kompetenten Planern und Handwerkern erhalten Sie unter www.effeff.ac.

Wärmedämmung

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile eines Gebäudes hängt vom U-Wert (früher k-Wert) ab. Dieser Wert ist auch als Wärmedurchgangskoeffizient bekannt und wird als die wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes angesehen. In der EnEV 2009 werden dazu für die verschiedenen Außenbauteile eines Gebäudes einzuhaltende U-Werte genannt, welche sich entsprechend reduzieren werden, sobald die novellierte EnEV in Kraft tritt. Für Neubauvorhaben ab dem 01.01.2016 müssen die in der o.a. Tabelle angegebenen Werte mit 0,75 multipliziert werden. Wie die gesetzlich vorgegebenen U-Werte erreicht werden, hängt von den Materialien und deren Qualität ab, so dass keine konkreten Dämmschichtdicken für einzelne Bauteile genannt werden können.

U-Werte in W/m²K für Wohngebäude nach EnEV 2009

Außenwand gegen Außenluft	0,28
Außenwand gegen Erdreich, Kellerdecke	0,35
Dach, oberste Geschossdecke	0,20
Fenster, Fenstertüren	1,30
Dachflächenfenster	1,40
Lichtkuppeln	2,70
Außentüren	1,80

Bei der Dachdämmung muss zudem beachtet werden, dass eine bestimmte Dämmschichtdicke nicht die Einhaltung des U-Wertes garantiert, da dies nur bei einer wärmebrückenfreien Konstruktion und einer sorgfältigen Ausführung der Luftdichtheit der Gebäudehülle garantiert werden kann.

Bauen mit der Sonne

Das „Bauen mit der Sonne“ beruht auf dem schon lange bekannten Prinzip der passiven Sonnenenergienutzung und kann als ein einfacher Weg angesehen werden die Heizkosten eines Hauses zu reduzieren. Dazu muss bereits bei der Planung des Gebäudes auf eine entsprechende Ausrichtung zur Sonne geachtet werden. Während im Sommer ein entsprechender Sonnenschutz von Nöten ist, um eine zu starke Aufheizung der Räume zu verhindern, sollte im Winter die tiefstehende Sonne möglichst verschattungsfrei durch die großen, nach Süden ausgerichteten Fenster in die Räume scheinen. Denn die Fenster nehmen bei der passiven Sonnenenergienutzung die zentrale Rolle ein, da sie nicht nur Wärmeverluste verursa-

chen, sondern auch als Wärmefalle fungieren. Entscheidend ist die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode, die durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Ausrichtung der Fenster und Verschattung beeinflusst wird.

Mit modernen, 3-fach verglasten Fenstern ist es heute sogar möglich, mehr Energie zu gewinnen als zu verlieren. Jedoch sollten die Fenster immer im Zusammenhang mit den restlichen Gebäudekomponenten betrachtet werden, da das Gesamtkonzept eines Gebäudes für ein erfolgreiches „Bauen mit der Sonne“ verantwortlich ist. So muss auch die installierte Heizungsanlage in der Lage sein schnell auf Wärmegewinne durch die Sonneneinstrahlung zu reagieren, da diese kostenlose Wärme nur etwas nützt, wenn dafür weniger Heizenergie verbraucht wird. Auf einem optimal auf die Sonne ausgerichteten Gebäude kann zudem eine **Photovoltaikanlage** zur Stromerzeugung installiert werden, so dass noch ein bisschen mehr aus der Sonne herausgeholt werden kann. Die Solarzellen wandeln dabei das Sonnenlicht direkt in Strom um, der im Gebäude selbst verbraucht werden kann oder als Überschuss in das Stromnetz eingespeist und vergütet wird.

Warmwasserbereitung

Auch bei der Warmwasserbereitung gibt es die Gelegenheit, auf die Kraft der Sonne zurückzugreifen. Denn mit der Installation einer thermischen

Solaranlage auf dem Dach besteht die Möglichkeit, Wärme zu erzeugen, die für die Warmwasserbereitung genutzt werden kann. Das Sonnenlicht wird von den Kollektoren dabei direkt in Wärme umgewandelt, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird. Richtig dimensionierte Solaranlagen können in den Sommermonaten den Warmwasserbedarf eines Gebäudes vollständig abdecken, so dass sich die Heizung in dieser Zeit automatisch abschaltet. Damit lassen sich etwa 60 % der Energiekosten für die Warmwasserbereitung einsparen.

Eine weitere Möglichkeit stellt die Solaranlage mit zusätzlicher Heizungsunterstützung dar. In diesem Fall wird in einem Kombispeicher nicht nur die Warmwasserbereitung, sondern auch die Unterstützung der Heizung vollzogen. Mit einer solchen Anlage können die Kosten des Gesamtwärmebedarfs eines Gebäudes um 15-25 % reduziert werden. Für die konkrete Planung sollte zunächst eine Simulationsrechnung von einem Installateur angefertigt werden, um die Anlage optimal auf ein Gebäude und seine Bewohner zu dimensionieren. Sollte die Anlage erst zu einem späteren Zeitpunkt installiert werden, ist es sinnvoll Platz für die benötigten Leitungen einzuplanen und auf die leichte Nachrüstbarkeit bzw. Austauschbarkeit des Warmwasserspeichers zu achten.

Erdwärme

In den vergangenen Jahren hat auch das Interesse an Erdwärme (Geother-

mie) stark zugenommen, da es sich hierbei um eine regenerative Energiequelle handelt, welche unabhängig von der Tages- und Jahreszeit immer zur Verfügung steht. In Verbindung mit einer Wärmepumpe kann die Erdwärme aus einer Sonde oder einem Flächenkollektor zum Heizen und Kühlen von Gebäuden oder auch zur Warmwasserbereitung genutzt werden. Neben der ständigen Verfügbarkeit punktet die Erdwärme zudem mit ihrer Wirtschaftlichkeit, denn die eigentliche Energie, die Erdwärme, ist kostenlos, so dass letztendlich die Investitions- und Unterhaltskosten die Wirtschaftlichkeit einer Anlage bestimmen.

Außer generellen Informationen zur Geothermie bietet der Geologische Dienst NRW online auch einen kostenlosen Standortcheck an: www.geothermie.nrw.de. Das dort für Würselen abzufragende geothermische Potenzial liegt bei einer betrachteten Tiefe von 100 Meter überwiegend im Bereich einer effizienten Nutzung.

Für eine konkrete Planung können Sie zudem auch eine kostenpflichtige Stellungnahme zum geothermischen Potenzial eines Standortes/Grundstücks beantragen, damit ein entsprechender Fachbetrieb die notwendige Sondenlänge bzw. Kollektorfläche und die Kosten der Anlage berechnen kann.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.geothermie.de oder
www.gd.nrw.de/l_gt.htm

BAUEN UND WOHNEN IN WÜRSELEN

Fragen, die die Nutzung der Erdwärme betreffen, können beim Geologischen Dienst NRW unter geothermie@gd.nrw.de oder telefonisch unter 02151 897-564 gestellt werden.

12. Erfolgreich modernisieren

Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks

Ein feuchtes Mauerwerk ist gerade bei Altbauten, aber auch in Neubauten, ein oft anzutreffendes Phänomen. Zumeist ist der Keller eines Gebäudes betroffen, in den die Feuchte seitlich oder von unten eindringt und im Mauerwerk aufsteigt, da keine ordnungsgemäße Abdichtung vorhanden ist oder diese beschädigt ist. Die Feuchte greift dabei sowohl die Bausubstanz des Gebäudes als auch die Gesundheit der Bewohner an. Ein feuchtes Mauerwerk wird erkennbar durch den typischen modrigen Geruch, Fleckenbildung an der Wand, abplatzendem Putz, welligen Tapeten oder Schimmelbildung.

Bei der dann notwendigen Feuchtesanierung gibt es unterschiedliche Vorgehensweisen. Zum einen kann das Mauerwerk von außen neu abgedichtet werden, was nicht bei jedem Gebäude problemlos möglich ist.

Zum anderen kann auch von innen gearbeitet werden. Für seitlich eindringende Feuchte wird eine Horizontal Sperre, in Form eines Putzes o. ä., aufgebracht, während gegen aufsteigende Feuchte das Mauerwerk mit einem Injektionsverfahren abgedichtet wird.

Umweltbewusst heizen und Geld sparen

Ein wesentlicher Faktor zur Energieeinsparung ist auch die Heizungsanlage im Gebäude. Alte Anlagen sollten in jedem Fall überprüft und in der Regel ausgetauscht werden. Innovative Techniken helfen bei der Energieeinsparung:

Hocheffiziente Heizungspumpe:

Diese wählt automatisch die optimale Einstellung für die Wasserzirkulation

zwischen Heizanlage und Heizkörper. Die Pumpe hat einen Regler, der die Drehzahl vermindert, wenn der Druck steigt. Das Einsparpotenzial liegt im Vergleich zu unregulierten Heizungspumpen bei rund 80 Prozent.

Erdgas:

Eine weitere Möglichkeit bietet zum Beispiel eine Erdgasheizung, die – kombiniert mit einem Brennwertkessel – ausgezeichnete Energiegewinne liefert.

Mit Hilfe einer intelligenten Regelungstechnik wird die Wärmeerzeugung gesteuert, so dass diese Heizanlage sehr effizient und energieschonend betrieben werden kann.

Heizen mit Holz:

Besonders Heizungen, die mit Scheitholz, Pellets sowie Hackschnitzeln betrieben werden, erfreuen sich wachsender Beliebtheit.

In Verbindung mit diesen Anlagen wird ein Pufferspeicher für das Warmwasser installiert, der die Schwan-

Ideen sichtbar machen.

Jaeger Ausbau



*Trockenbau . Akustikbau . Brandschutz
Altbausanierung . Planungsberatung*

Jaeger Ausbau GmbH + Co KG Region Aachen

Schumanstraße 18a . 52146 Würselen

Telefon: (02405) 479253-0 . Fax: (02405) 479253-9

E-Mail: aachen@jaeger-ausbau.de . www.jaeger-ausbau.de

Kompetente
Partner
verwirklichen
Ihre Ideen



kungen von Heizleistung und Wärmeabnahme ausgleicht.

Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW):

Diese Art der Energiegewinnung kann inzwischen in Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern genutzt werden.

Primär produziert ein BHKW Strom, der im Haushalt genutzt oder in das öffent-

liche Stromnetz eingespeist werden kann. Daneben entsteht auch eine Menge Wärme, die für die Beheizung sowie die Warmwassergewinnung verwendet werden kann.

Das System der drahtlosen Einzelraumregelung erkennt geöffnete Fenster und reagiert entsprechend: Durch die Drosselung der Heizkörper können in

einer Etagenwohnung rund 20 Prozent gespart werden.

In allen Fragen der Altbau-Moder-
nisierung berät Sie der

Verein altbau plus:
0241 413888-0,
info@altbauplus.de,
www.altbauplus.de.



■ Pricker Straße

Stadtverwaltung Würselen

Rathaus, Morlaixplatz 1
52146 Würselen

Postanschrift:

Stadtverwaltung
52135 Würselen

Telefon: 02405 67-0

Telefax: 02405 49939400 (Zentrale)

E-Mail: pressestelle@wuerselen.de

Allgemeine Sprechzeiten:

montags bis freitags
8.00 bis 12.00 Uhr
donnerstags
14.00 bis 17.30 Uhr,
bis 18.30 Uhr nach Vereinbarung

Infostand im Rathausfoyer:

montags bis mittwochs
8.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags
14.00 bis 18.30 Uhr
freitags
8.00 bis 12.00 Uhr

Verwaltungsvorstand

Bürgermeister
Arno Nelles
Zimmer 112, Tel. 67-302

Erster Beigeordneter
Werner Birmanns
Zimmer 110, Tel. 67-218

Technischer Beigeordneter
Till von Hoegen
Zimmer 256, Tel. 67-442

Stadtkämmerer
Ludwig Bremen
Zimmer 116 a, Tel. 67-308

Wir machen es Ihnen bequem!



**Strom und Erdgas
jetzt ganz einfach hier bestellen:**

 **enwor-online.de**
energie & wasser vor ort

enwor – energie & wasser vor ort GmbH
Kaiserstraße 86 | 52134 Herzogenrath | Service: 0800 50 80 900



■ Pro8 Altenpflegeheim

Fachbereich 1

(Recht und Ordnung, Gewerbe, Melde- und Personenstandswesen, Verkehrsangelegenheiten, Feuerschutz und Rettungswesen)

Leiter: N.N.
Zimmer 20, Tel. 67-312

Fachbereich 2

(Schule, Soziales, Jugend und Sport)

Leiter: Herr Zierden
Zimmer 141, Tel. 67-227

Fachbereich 3

(Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Wohnungswesen)

Leiter: Herr Schmitz-Gehrmann
Zimmer 252, Tel. 67-434

Fachbereich 4

(Straßen- und Wege, Stadtentwässerung, städtische Gebäude)

Leiter: Herr Hartmann
Zimmer 246, Tel. 67-346

Fachbereich 5

(Stadtkasse, Steuern und Abgaben)

Leiter: Herr Bremen
Zimmer 116a, Tel. 67-308

Fachbereich 6

(Organisation, Ratsangelegenheiten, Personalentwicklung, interne Dienste)

Leiter: Herr Schaffrath
Zimmer 149, Tel. 67-351

Stadtentwicklung Würselen**GmbH & Co KG (SEW)**

(Grundstücksangelegenheiten, Wirtschaftsförderung)

Geschäftsführer: Herr Zitzen,
Klosterstraße 33,
Tel. 02405 67-581
www.sew-wuerselen.de

Kommunale Dienstleistungsbetriebe Würselen (KDW)

(Straßen-, Kanal-, Grünflächen- und Gebäudeunterhaltung, Friedhofswesen, Stadtreinigung)

Werkleiter: Herr Mahr,
In den Pützbenden 1,
Tel. 02405 413 31-0
www.kdw-wuerselen.info



■ *Pflegeheim Kesselsgracht*

Andere Behörden und Dienststellen

Städteregion Aachen

Zollernstraße 10

52070 Aachen

Telefon: 0241 5198-0

Telefax: 0241 533190

www.staedteregion-aachen.de

Amtsgericht Aachen

Grundbuchamt

Adalbertsteinweg 90

52070 Aachen

Telefon: 0241 9459-0

Telefax: 0241 543757

www.grundbuch.nrw.de

Verbraucherzentrale

Aachen-Münchener-Platz 6

52064 Aachen

Telefon: 0241 44760

Bahnhofstraße 36-38

52477 Alsdorf

Telefon: 02404 93901

www.vz-nrw.de

RegioEntsorgung AöR

(Abfallwirtschaft, Müllabfuhr)

Mariadorfer Straße 4

52249 Alsdorf

Kundendienstzentrum:

Telefon: 02403 5550-666

Verwaltung:

Telefon: 02403 5550-600

Telefax: 02403 5550-659

E-Mail: Info@RegioEntsorgung.de

www.regioentsorgung.de

Internet

■ wuerselen.de

alle Infos der Stadt Würselen, Amtsblatt, Ratsinformationssystem etc.

■ sew-wuerselen.de

städtische Grundstücke, Wirtschaftsförderung, Kulturprogramm

■ kdw-wuerselen.info

Straßen-, Grünflächen- und Gebäudeunterhaltung, Friedhofswesen, Stadtreinigung

■ regioentsorgung.de

Abfallwirtschaft, Müllabfuhr

■ staedteregion-aachen.de

seit 21.10.2009 Zusammenschluss von Stadt Aachen und Kreis Aachen

■ boris.nrw.de

Bodenrichtwerte

■ grundbuch.nrw.de

Grundbucheinsicht oder -auszüge

■ vz-nrw.de

Verbraucher- und Energieberatung

■ nrwbank.de / Foerderlotse

Information über aktuelle Förderprogramme

■ kfw.de

Information über aktuelle Förderprogramme

■ geothermie.de oder geothermie.nrw.de

Erdwärmepotenziale

■ zukunft-haus.info

Energieberatung der Deutschen Energie-Agentur

■ ea-nrw.de

EnergieAgentur NRW

■ altbauplus.de

Energieberatung und Förderprogramme

■ effeff.ac

Anschriften von Handwerkern und Planern

Stichwort	Zuständig	Ort/Zimmer-Nr.	Telefon	Seite
Amtsblatt	Fachbereich 6	134	67318	6
Anliegerbeiträge	Fachbereich 4	249	67563	8
Außenbereich	Fachbereich 3	237	67564	4
Bauaktenarchiv	Bauordnungsamt	231	67429	12
Bauantrag	Bauordnungsamt	231	67429	11
Baubeginn	Bauordnungsamt	231	67429	16
Bauerwartungsland	Fachbereich 3	237	67564	4
Baugenehmigung	Bauordnungsamt	231	67429	16
Baulast	Fachbereich 3	211	67445	14
Baumschutzsatzung	Fachbereich 3	211	67445	15
Baustelleneinrichtung	Fachbereich 1	223	67451	16
Bauvoranfrage	Bauordnungsamt	231	67429	6
Bauvorlageberechtigung	Bauordnungsamt	231	67429	11
Bebauungsplan – rechtskräftig	Fachbereich 3	237	67564	8
– in Aufstellung	Fachbereich 3	235	67256	6
Befreiungsantrag	Bauordnungsamt	231	67429	14
Beteiligung der Öffentlichkeit	Fachbereich 3	235	67256	6
Bodenrichtwerte	Städteregion Aachen	Zollernstraße	0241 5198-2555	3
Bordsteinabsenkungen	Fachbereich 4	244	67428	16
Denkmalschutz	Fachbereich 3	213, 214	67244, -368	15
Einmessung	Städteregion Aachen Katasteramt	Zollernstraße	0241 5198-2581	16
Energiesparprogramm	Verbraucherzentrale	Alsdorf	02404 93901	17
Entwurfsverfasser/in	Bauordnungsamt	231	67429	11
Erdwärme	Verbraucherzentrale	Alsdorf	02404 93901	19
Fertigstellung – des Rohbaus	Bauordnungsamt	254	67439	16
– des Bauvorhabens				16
Flächennutzungsplan	Fachbereich 3	237	67564	4, 13
Gasanschluss	EWV GmbH	Stolberg	02402 101-0	8
Gebühren	Bauordnungsamt	231	67429	6, 16
Genehmigungsfreie Vorhaben	Bauordnungsamt	231	67429	9
Genehmigungsfreie Wohngebäude	Fachbereich 3	235	67256	11
Gewerbegrundstücke	Stadtentwicklung Würselen (SEW)	Klosterstraße 33	67580	3
Grundbuchauszug	Amtsgericht Grundbuchamt	Aachen Adalbertsteinweg 90	0241 9459-0	3

STICHWORTVERZEICHNIS

Stichwort	Zuständig	Ort/Zimmer-Nr.	Telefon	Seite
Grunddienstbarkeit	Amtsgericht Grundbuchamt	Aachen Adalbertsteinweg 90	0241 9459-0	14
Hausnummer	Fachbereich 3	231	67429	16
Inanspruchnahme öffentlicher Flächen	Fachbereich 1	223	67451	16
Innenbereich	Fachbereich 3	237	67564	4
Kanalanschluss	Fachbereich 4	240	67437	8
Kanalbenutzungsgebühren	Fachbereich 4	241	67410	8
Katasterauszug	Städteregion Aachen Katasteramt	Zollernstraße	0241 5198-2546	3
Landschaftsplan	Städteregion Aachen Umweltamt	Zollernstraße	0241 5198-2401	4
Landschaftsschutz	Städteregion Aachen Umweltamt	Zollernstraße	0241 5198-2180	4
Liegenschaftskataster	Städteregion Aachen Katasteramt	Zollernstraße	0241 5198-2546	3
Nachbarbeteiligung	Bauordnungsamt	231	67429	14
Naturschutz	Städteregion Aachen Umweltamt	Zollernstraße	0241 5198-2180	3
Neubaugebiete	Fachbereich 3	235	67256	6
Öffentliche Auslegung	Fachbereich 3	235	67256	7
Regenwassergebühr	Fachbereich 4	238	67410	9
Regenwasser-Versickerung	Städteregion Aachen Umweltamt	Zollernstraße	0241 5198-2656	9
Sitzungstermine	Fachbereich 6	134	67318	7
Sonnenenergienutzung	Verbraucherzentrale	Alsdorf	02404 93901	17, 18
Sprechzeiten	Bauordnungsamt	231	67429	14
Stellplatz-Ablösung	Fachbereich 3	212	67226	15
Straßenausbau	Fachbereich 4	240	67437	8
Tagesordnungspunkte	Fachbereich 6 Ausschuss für Stadtentwicklung	134	67318	7
Teilbaugenehmigung	Bauordnungsamt	231	67429	16
Teilungsgenehmigung	Bauordnungsamt	231	67429	3
Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	Bauordnungsamt	231	67429	12

Stichwort	Zuständig	Ort/Zimmer-Nr.	Telefon	Seite
Wasseranschluss	enwor GmbH	Kohlscheid	02407 579-0	8
Wasserrechtliche Erlaubnis	Städteregion Aachen Umweltamt	Zollernstraße	0241 5198-2284	9
Wohnungsbauförderung	Städteregion Aachen Amt für Wohnraumförderung	Zollernstraße	0241 5198-3402	16
Wohnbaugrundstücke	Stadtentwicklung Würselen (SEW)	Klosterstraße 33	67580	3
Wohnberechtigungsschein	Fachbereich 3	213	67534	17



■ *Niederbardenberger Straße, Ärztehaus und Feuerweh*

BRANCHENVERZEICHNIS

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Als wertvolle Einkaufshilfe 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.alles-deutschland.de.

Branche	Seite
Altlasten	5
Architektur	5
Ausbau	20
Banken	U4
Bauorganisation	10
Elektrotechnik	10
Energieversorger	22
Entsorgung	8
Finanzdienstleister	U4
Handwerkskammer	17
Ingenieurbüro	5
Planung	5
Projektentwicklung	U2
Recycling	8
Regenwassernutzung	5
Trockenbau	20
Vermessungsbüro	10
Versorgungsbüro	10
Wasserversorgung	22

U = Umschlagseite

IMPRESSUM

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ MOBILE WEB



mediaprint
infoverlag

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Würselen. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Stadt Würselen entgegen.

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.

Fotos:
Stadt Würselen, Herr Schmitz-Gehrmann

mediaprint infoverlag gmbh

Lechstraße 2 • D-86415 Mering

Tel. +49 (0) 8233 384-0

Fax +49 (0) 8233 384-103

info@mediaprint.info

www.mediaprint.info

www.total-lokal.de



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

52146062 / 4. Auflage / 2013



■ Gewerbegebiet Marshallstraße



Ihr kompetenter Partner für Finanzierungen und Immobilien

Unser
Konzept schlägt
jeden Zins!

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.



VR-Bank eG

Ihre VolksbankRaiffeisenbank in der Region Aachen

Zentrale: 52146 Würselen · Kaiserstraße 75-79 · Telefon 02405 608-0
Würselen-Bardenberg · Dorfstraße 2 · Telefon 02405 4239-0
Würselen-Broichweiden · Hauptstraße 25 · Telefon 02405 4238-0
Würselen-Linden-Neusen · Lindener Straße 190-192 · Telefon 02405 4558-0

Weitere Standorte in Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Langerwehe, Stolberg und Übach-Palenberg

Informationen finden Sie auch im Internet unter www.vrbank-eg.de oder einfach den QR-Code mit Ihrem Smartphone scannen.

