

Wohnbaubroschüre 2011/12

Mülheim an der Ruhr





BAUBETREUUNGS- UND VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Planen, Bauen, Verwalten



Kompetenz aus einer Hand

Mülheimer Wohnungsbau

Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH

Friedrich-Ebert-Straße 2 · 45468 Mülheim an der Ruhr

Kostenlose Service-Telefonnummer: 0800 454 2000 · Telefax: 0208 308 38-79

E-Mail: kontakt@mwbeg.de · www.mwbeg.de

Vorwort



Liebe Leser und Leserinnen,

zum achten Mal möchten wir Ihnen mit unserer städtischen Wohnbaubroschüre einen umfassenden Ratgeber rund um das Thema Bauen und Wohnen an die Hand geben. Wie in den vergangenen Jahren stellen wir Ihnen die aktuellen Mülheimer Baugebiete vor, geben Tipps und Hinweise zum Immobilienerwerb und benennen Ansprechpartner.

Das vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr beschlossene Programm „100 Häuser für Familien“ ist ein Baustein im Konzept der kinder- und familienfreundlichen Stadt. In diesem Jahr startet der dritte und vorerst letzte Projektabschnitt. Informationen zu diesem städtischen Programm finden Sie in dieser Broschüre.

Attraktives Wohnen ist eng verbunden mit einem stimmigen Wohnumfeld. Hierzu zählen neben dem unmittelbaren Wohnquartier auch die kommunalen Rahmenbedingungen. Umfassende Schulsanierungen, die Hochschule Ruhr West und natürlich das Stadtentwicklungsprojekt Ruhrbania sind wichtige Bausteine für eine zukunftsorientierte Entwicklung unserer Stadt. Auf den folgenden Seiten werden Ihnen die aktuellen Projektfortschritte sowie einige konkrete Mülheimer Ansätze zur Stadtentwicklung vorgestellt.

Innerhalb der Stadtentwicklung fällt dem Klimaschutz zunehmende Bedeutung zu. Im vergangenen Jahr hatte sich die Stadt Mülheim an der Ruhr als Modellstadt für "Innovation City Ruhr" beworben. Bei dem Projekt geht es darum, mit Unterstützung des Initiativkreises Ruhr als Pilotregion Energieeffizienz, Energieerzeugung und Mobilität nachhaltig zu verbessern. In der Finalrunde wurde die Stadt Bottrop in einem guten und fairen Wettbewerb als Innovation City ausgewählt. Die Stadt Mülheim an der Ruhr will ebenso wie die anderen Finalisten die zahlreichen Ideen des Wettbewerbs in städteübergreifenden Netzwerken wie auch vor Ort weiterverfolgen.

Neben dem Neubau ist die Bestandsentwicklung von Wohnraum eine besondere Herausforderung. Energetische Sanierung und barrierearmer Umbau von Gebäuden sind seit einigen Jahren wichtige Themen. In diesem Heft werden Fördermöglichkeiten für Neubau und Investitionen im Bestand aufgezeigt, bei denen auch die Aspekte des Denkmalschutzes nicht zu kurz kommen.

Wir danken an dieser Stelle den Inserenten, die es ermöglichen, diese in Eigenregie erstellte Broschüre kostenneutral zu erstellen und hoffen, dass Ihnen diese Broschüre die erforderlichen Informationen und Anregungen zur Verwirklichung Ihres eigenen Wohntraumes bietet.

Mülheim an der Ruhr, im März 2011

Dagmar Mühlenfeld
Oberbürgermeisterin

Helga Sander
Beigeordnete

Inhalt

Stadtentwicklung

Stadtentwicklung – aktueller Einblick 2011	6
Denkmalschutz und Denkmalpflege allgemein	9
Der Gestaltungsbeirat	10
Schulbausanierungen und -modernisierungen	12

Wohnbaupotenziale

Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten	13
Leben und Arbeiten an der Ruhrpromenade	14
„Wohnen im Dichterviertel“	16
Bauvorhaben „Honigsberger Straße / Fünter Weg“	18
Bebauungsplan „Max-Halbach-Straße/Schwarzenbergstraße“	19
Wohnpark Witthausbusch	20
Bebauungsplan „Tilsiter Straße / Haustadtsfeld“	22
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gracht – U20(v)“	23
Saarner Kuppe II / Luxemburger Allee	24
August-Thyssen-Straße / Alpenbach	25
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fängerweg – O 34(v)“	26
Bebauungsplan „Blötter Weg – M 21“	27
Bebauungsplan „Hochfelder Straße – M 17“	28
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Marienhof“	29
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg“	30
Bauvorhaben „Nelkenweg / Veilchenweg“	31
elektronisches Immobilienverzeichnis für Angebote und Gesuche	31
Programm „100 Häuser für Familien“	32
Das Baulückenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr	34
Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen	36
Grundsätzliche Überlegungen zum Erwerb / Bau einer Immobilie	39
Auswahl eines Grundstücks / Bodenschutz	40
Klimaschutz und Bauen	42
Solarkataster	43

Service Bauen

Rund um die Baugenehmigung – umfassende Beratung im ServiceCenterBauen	44
Wohnungsraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen	46
Mietspiegel	48
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	49
Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen	50
SEM bietet ein breites Angebot	51

Allgemeine Informationen

Die Stadt Mülheim an der Ruhr aus der Luft und in Pixeln	52
Mülheim an der Ruhr in Zahlen	54
Sehenswürdigkeiten	56
Wichtige Adressen zum Thema Bauen und Wohnen	58

Herausgegeben

im Auftrag der Oberbürgermeisterin
der Stadt Mülheim an der Ruhr
Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5 • 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 455 61 00 • Fax: 02 08 / 455 61 99
Internet: www.muelheim-ruhr.de

unter Mitwirkung:

- Referat VI „Umwelt, Planen und Bauen“
- Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- ImmobilienService der Stadt Mülheim an der Ruhr
- Amt für Umweltschutz
- Referat V.1 – Stadtforschung und Statistik
- Mülheimer Stadtmarketing und Tourismus GmbH (MST)

Redaktion / Koordination

Ralf Krapoth – Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Druck

Stadtdruckerei Mülheim an der Ruhr
Steineshoffweg 12, 45479 Mülheim an der Ruhr

Auflage: 1.300 Exemplare

© Stadt Mülheim an der Ruhr
Nachdruck (auch auszugsweise) nur mit Quellenangabe

**Der Gesetzgeber fordert:
Dichtheitsprüfung bis
spätestens 31.12.2015**

Noch ganz dicht?



**Sachkundige Dichtheitsprüfung
von privaten Abwasserleitungen**

sem GmbH

Burgstr. 1 · 45476 Mülheim an der Ruhr
Telefon: (0208) 4501-0 · Telefax: (0208) 4501-111

info@sem-mh.de · www.sem-mh.de



Einfach näher dran

Stadtentwicklung Aktueller Einblick 2011

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat in den letzten Jahren eine Vielzahl von innovativen Projekten und Modellvorhaben sowohl angestoßen als auch umgesetzt, um durch eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung ihre Wettbewerbsfähigkeit zu steigern. Sie alle verfolgen das Ziel, Mülheim als lebenswerten Standort zum Wohnen und Arbeiten weiter zu profilieren.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Stadtentwicklung ist die Stärkung der Innenstadt Mülheims im Sinne der Leipzig Charta. Dies bedeutet für die Praxis, eine Stadterneuerung umzusetzen, die städtebauliche, soziale und ökonomische Aspekte mit einander vereint und die Mülheimer (Innen-)stadt in ihrer kompakten gemischten Struktur stärkt. Dies ist kein Mülheim spezifischer Anspruch, vielmehr sind zahlreiche Innenstädte in den letzten Jahren zum wesentlichen Handlungsschwerpunkt der Stadtentwicklung geworden. Die Innenstädte durchleben derzeit einen Funktions- und Strukturwandel, der mit Stagnation und Schrumpfung verbunden ist; hier finden die schwierigen wirtschaftlichen, sozialen und politischen Herausforderungen unserer Zeit ihren Niederschlag.

Vor allem ist die Innenstadt jedoch jener Raum, in dem sich die unterschiedlichen Nutzungen einer Stadt bündeln und ist somit als „Herz einer Stadt“ der Schauplatz des öffentlichen Lebens schlechthin. Um so wichtiger ist es, diese Nutzungsmischung, die eine Stadt erst zu einem lebendigen Raum macht, qualitativ zu bewahren und weiter zu entwickeln. Hierzu gehört ebenso der öffentliche Raum. Er muss so gestaltet sein, dass für alle sozialen Gruppen eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht und somit die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt ermöglicht wird. Das Bild der Innenstadt ist das „Aushängeschild“ der Gesamtstadt, es bestimmt ihr Image und macht sie im Vergleich zu anderen Städten unverwechselbar. Ihr Gesamterscheinungsbild setzt sich maßgeblich zusammen aus der Architektur ihrer Häuser, der Werbung der Geschäfte und der Gestaltung des öffentlichen Raums. Wichtig ist, dass diese Bestandteile sowohl funktional als auch gestalterisch aufeinander abgestimmt sind, damit Flair und Atmosphäre der Innenstadt und damit ihre Attraktivität als Geschäftslage nachhaltig verbessert und gestärkt werden.

Im Sinne eines gestalterischen Gesamtkonzeptes sind in den vergangenen zwei Jahren bereits eine Reihe von aufeinander abgestimmten Maßnahmen durchgeführt worden. Dazu gehören u.a. die Begrünung der Schloßstraße, die Neugestaltung der Tiefgaragenabgänge und die Sanierung des Mülheimer Hauptbahnhofes. Parallel zu solchen Projekten der öffentlichen Hand soll langfristig auch die private Gestaltung in der Fußgängerzone attraktiver sowie die Erscheinung der angrenzenden Hausfassaden und Geschäfte verbessert werden. Zur Umsetzung dieser Ziele hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr für den Bereich



der engeren Innenstadt im Februar 2011 verbindliche Vorgaben in Form einer Gestaltungssatzung sowie eines Gestaltungsleitfadens für Sondernutzungen politisch beschlossen. Die Pflege und Weiterentwicklung des architektonischen Erbes und die Verbesserung der Gestaltqualität der City ist ein wichtiger Beitrag zum Erfolg des „Standorts Innenstadt“.

Das damalige Stadtplanungsamt hat frühzeitig den städtebaulichen Rahmen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung der (Innen-)stadt entwickelt und somit eine belastbare Basis geschaffen, um die Herausforderungen des Strukturwandels erfolgreich zu bewältigen. Bereits im Jahr 1993 ist ein ganzheitliches Entwicklungskonzept für die Mülheimer Innenstadt konzipiert worden mit dem Titel - Innenstadtkonzept Mülheim an der Ruhr „Das Fenster in die Zukunft“. Neben einer umfassenden Bestandsanalyse wurde ein handlungsorientierter Ziel- und Maßnahmenkatalog entwickelt. Er war u.a. ausschlaggebend für die Umgestaltung der Mülheimer Fußgängerzone. Hervorzuheben ist ebenso das „Leitbild für die Gesamtstadt und den Innenstadtbereich“ im Rahmen des Stadtmarketingprojektes aus dem Jahre 1999. Es bildet den Grundstein für darauf folgende Ansätze. Die „Qualitätsoffensive Innenstadt“ 2008 hat wesentliche Aspekte des Leitbildes aufgegriffen und Ziele und Aufgaben konkret formuliert, beispielsweise durch folgende Leitlinien: Wasser als prägendes Element für die Innenstadt nutzbar machen, Attraktivierung des Einzelhandels, Ergänzung von Kultur- und Freizeitangeboten.

Ein stärker projektorientierter Ansatz wurde im Jahr 2003 mit dem Vorhaben „Ruhrbania“ angestoßen. Einen Schwerpunkt dieses Stadterneuerungsprojektes bildet zur Zeit vor allem die Entwicklung der neuen **Ruhrpromenade** am östlichen Ruhrufer. Die Baufelder 1 und 2 sind so weit fortgeschritten, dass sich bereits erste neue Strukturen des Stadtbildes formen.



Aktuell ist die Ansiedlung der **Hochschule Ruhr West** ein weiteres Großprojekt für die Stadt Mülheim an der Ruhr. Auf dem Gelände nördlich der Duisburger Straße, im Bereich des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks Speldorf, wird in den nächsten Jahren der Neubau der Hochschule entstehen. Im Rahmen dessen wurde im Februar 2010 eine städtebaulich-freiraumplanerische Ideenwerkstatt umgesetzt. Der Hochbauwettbewerb fand im November 2010 statt. Mit dem Aufbau des Hochschulstandortes rückt nicht nur die Entwicklung des Stadtteils Broich in den Vordergrund, vielmehr wird die Ansiedlung auch auf gesamtstädtische Planungskonzepte Auswirkung haben.

Diese zukunftsgerichteten Hochbau-Projekte gehen strategisch einher mit der Erhaltung ortstypischer und historischer Gebäudebestände durch die Denkmalpflege einerseits, der Stärkung einer hochwertigen Baukultur – im Bestand und im Neubau – sowie einer zukunftsorientierten Weiterentwicklung des städtebaulichen und architektonischen Bestandes vor dem Hintergrund einer „Integrierten Stadtentwicklung“.

Die Mülheimer Innenstadt befindet sich im Transformationsprozess: Rückläufige Frequentierung, Leerstände, unzureichende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität und die Notwendigkeit, eine bedarfsgerechte Wohnqualität zu sichern sind nur einige Themen, mit denen auch die Mülheimer Innenstadtentwicklung zu kämpfen hat. Um diesen komplexen und mehrdimensionalen Veränderungen auch zukünftig erfolgreich begegnen zu können, müssen die Städte konzeptionelle Wege wählen, die sich von einem rein reaktiven Handeln lösen. Anstelle kurzfristiger Einzel-

maßnahmen muss ein perspektivischer Rahmen geschaffen werden. Mit den genannten Instrumenten hat Mülheim an der Ruhr diesen Weg bereits eingeschlagen. Zukünftig soll diese Aufgabe mit Hilfe eines **Integrierten Innenstadtkonzeptes** fortgesetzt werden. Das Integrierte Innenstadtkonzept soll die Leitlinien der räumlichen Entwicklung für die Stadt Mülheim an der Ruhr für die kommenden 15 Jahre bilden. Es soll die vielfältigen Zielsetzungen der Kommunalpolitik, der einzelnen Fachressorts und die planerischen Grundsätze im Bereich des Bauens und Planens bündeln. Auf diesem Weg dient es als Handlungsgrundlage für die anliegenden fachlichen Entscheidungen. Es bietet einen Ausgangspunkt, um Kommunikations- bzw. Kooperationsprozesse zu ermöglichen und ist unverzichtbare Voraussetzung für städtebauliche Fördermittel des Landes und Bundes.



Ein Status-quo-Bericht wurde verwaltungsintern im Jahr 2010 erarbeitet. Dieser erfüllt den Zweck die verwaltungsinternen Positionen der Stadt, laufende Projekte und Standpunkte für den Innenstadtbereich darzulegen. Es bildet den ersten wesentlichen Schritt bei der Erstellung eines integrierten Konzeptes. Für das Jahr 2011 ist es das Ziel, gemeinsam mit allen Innenstadtakteuren diesen Prozess fortzusetzen und die geschaffene Grundlage gemeinsam weiterzuentwickeln. Nicht zuletzt ist es notwendig, die Ergebnisse in die verschiedenen politischen Gremien zu tragen, um somit auch eine langfristige Planungssicherheit zu schaffen. Denn das Integrierte Innenstadtkonzept Mülheim dient auch als Grundlage für den zielgerichteten Einsatz kommunaler Gelder und Fördermittel.

Interkommunale Zusammenarbeit ist eines der Handlungsfelder, das die Stadt Mülheim an der Ruhr in verschiedenen Bereichen intensiv verfolgt. Durch die Mitgliedschaft im Städtenetzwerk Innenstadt werden Impulse und Anregungen auch für das Mülheimer Innenstadtkonzept gegeben. Ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Thema Wohnen ergibt sich u.a. durch die Beteiligung an der 2005 gegründeten Planungsgemeinschaft zur Erstellung eines Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) für die Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen. Der RFNP, der im Mai 2010 rechtswirksam wurde, umfasst das gesamte Gebiet der Planungsgemeinschaft und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung und Landwirtschaft. Auch durch die Mitarbeit in der Arbeitsgruppe Regionale Wohnungsmarktbeobachtung, die unter anderem vor zwei Jahren den 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht erstellt hat und nun an einer Fortschreibung und Aktualisierung dieses Berichtes arbeitet, werden wichtige Erkenntnisse für die Mülheimer Wohnsituation gewonnen.

Mit ihrer Bewerbung um den Titel der **InnovationCity** machte sich die Stadt Mülheim an der Ruhr im Jahr 2010 auf den Weg, neue ganzheitliche Perspektiven zum Klimaschutz in der Stadt zu entwickeln. Der Initiativkreis Ruhr, ein Verbund der 60 größten Unternehmen im Ruhrgebiet, hat dieses Projekt angestoßen. Durch Konzentration aller Kräfte, Fördermittel, Forschungskapazitäten und Technologien soll in 10 Jahren in einer typischen Ruhrgebietsstadt im Kleinen, mit rund 50.000 Einwohnern und allen üblichen Einrichtungen und Problemen, der CO² Ausstoß um 50% reduziert werden. Im März 2010 startete der Wettbewerb um die Pilotregion, bei der Mülheim an der Ruhr zu den 5 Finalisten zählte. Ein breit angelegtes Team von Beteiligten der Verwaltung und Wirtschaftsunternehmen erarbeitete gemeinsam eine energetische Bilanz für das Pilotgebiet, entwickelte Perspektiven und Ziele zur Einsparung von Energie und CO² und für Anpassungsmaßnahmen an ein verändertes Klima.



Wichtige Erkenntnisse konnten aus der Bewerbung gewonnen und Stärken und Schwächen sowie spezifische Potenziale innerhalb der Stadt erkannt werden.

Im November entschied die Jury, dass ein Pilotgebiet in der Stadt Bottrop InnovationCity werden soll. Mülheim ist zwar nicht die offizielle InnovationCity, wird aber – nun in etwas langsamerem Tempo – die Energiesparziele für das Stadtgebiet verfolgen und in einem kontinuierlichen Prozess gemeinsam mit allen Akteuren Maßnahmen entwickeln.

Kontakt:

*Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Abteilung Städtebau und Stadtgestaltung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr*

*Thorsten Kamp, Telefon: 02 08 / 455 61 16
E-Mail: Thorsten.Kamp@muelheim-ruhr.de*

*Katrin Witzel, Telefon: 0208 / 455 6117
E-Mail: Katrin.Witzel@muelheim-ruhr.de*

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Zukunftsorientiertes Planen und Handeln beinhaltet auch die Bestandspflege vorhandener Strukturen. In der jüngsten Vergangenheit ist die Diskussion um den Beitrag, den die Denkmalpflege zur Bewältigung städtebaulicher Aufgaben erbringen kann, verstärkt geführt worden. In vielen Städten setzt sich die Erkenntnis durch, dass das bauhistorische Erbe im Wettbewerb der Kommunen, um das eigene Profil, die örtliche Unverwechselbarkeit eine wesentliche Rolle spielt und dass darin ein großes Stadtentwicklungspotenzial liegt. Dabei geht es darum, die Vielfalt und Einzigartigkeit der historisch gewachsenen Bausubstanz zu erhalten und gleichzeitig auch die städtebaulichen Voraussetzungen für ihren Fortbestand herzustellen. Mit dem Umbau des früheren Stadtbades zu Wohnzwecken oder der begonnenen Instandsetzung der „Alten Dreherei“ im ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerk Speldorf und Umnutzung zum „Haus der Vereine“ haben wir zwei markante Mülheimer Beispiele für diese Entwicklung.

Für die alltägliche Praxis bedeutet das, neben den herausragenden Baudenkmalern auch die historisch geprägten Stadtquartiere und lokale Ortsbilder innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges zu bewahren und historische Gebäude zu ertüchtigen, ohne ihren Charakter zu verändern. Diese Aufgabe ist oft sehr komplex und daher nicht immer einfach zu lösen.

Mülheim an der Ruhr hat einen umfangreichen und vielfältigen historischen Baubestand. Zur Zeit umfasst die Mülheimer Denkmalliste 890 Baudenkmalern mit rund 1200 Einzelgebäuden, drei Denkmalbereiche, drei Bodendenkmäler und zwei bewegliche Denkmäler. Zuständig ist die Untere Denkmalbehörde. Die Aufstellung und Führung der Denkmalliste ist aber nur eine ihrer Aufgaben. Die Erhaltung denkmalgeschützter Substanz setzt vor allem die ausführliche denkmalpflegerische Beratung der Eigentümer voraus.

Viele Eigentümer von Baudenkmalern befürchten fälschlicherweise, dass für alle Zukunft jegliche Bautätigkeit und Anpassungsmaßnahmen zur zeitgemäßen Nutzung an einem Baudenkmal verboten ist. Richtig ist, dass für alle Baumaßnahmen, also auch für ansonsten genehmigungsfreie Bautätigkeiten, gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NRW bei der Unteren Denkmalbehörde vor Baubeginn eine Erlaubnis einzuholen ist. Sinn und Zweck dieser Regelung ist es, auf diese Weise Zerstörungen oder Beschädigungen von Baudenkmalern zu verhindern und Verunstaltungen oder unsachgemäße Bauarbeiten an schützenswertem Kulturgut zu vermeiden. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung und die Möglichkeiten und Wünsche der Denkmaleigentümer sind in Einklang zu bringen.



Ein Schwerpunktthema in der Gebäudesanierung der letzten Jahre ist die Ertüchtigung der Bausubstanz aus energetischer Sicht. Hier bedarf es nicht nur einer besonders sorgfältigen Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den Anforderungen der Energieeinsparungsgesetze, hier können auch gravierende, auf Dauer die Substanz schädigende Planungs- und Ausführungsfehler gemacht werden, die nicht nur das Baudenkmal gefährden, sondern auch unnötige Kosten für den Eigentümer erzeugen. Aufgegriffen wurde dieses Thema zum Beispiel durch die von der Stadt Mülheim herausgegebene Broschüre „Energieeinsparung und Denkmalschutz“, die die Möglichkeiten der Vereinbarkeit beider Belange für die Siedlung Heimateerde genauer untersucht.

Jedem bauwilligen Denkmaleigentümer ist daher zu empfehlen, schon sehr frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde Kontakt aufzunehmen, um die Planung schon von Anfang an in erfolgreiche Bahnen zu lenken. Aber auch Eigentümer von bislang nicht denkmalgeschützter Altbausubstanz holen sich bei der Unteren Denkmalbehörde gelegentlich Anregungen zur stilgerechten Modernisierung. Die Untere Denkmalbehörde ist auch Ansprechpartner in Fragen, ob Fördermöglichkeiten oder finanzielle Vergünstigungen zur Verfügung stehen, wie sie erlangt werden können oder ob andere Hilfestellungen – z.B. über die Fachberatung des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland - geleistet werden können.

Die ständig fortzuschreibende und öffentliche Denkmalliste ist nachrichtlich über die Internetseite der Stadt Mülheim einsehbar (<http://www.muelheim-ruhr.de/baudenkmal/>).

Kontakt:

Untere Denkmalbehörde der Stadt Mülheim an der Ruhr
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr

Erich Bocklenberg, Telefon: 02 08 / 455 61 09

Ursula van Straalen, Telefon: 02 08 / 455 61 07

Melanie Rimpel, Telefon: 02 08 / 455 61 49

Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat, als unabhängiges Gremium von externen Sachverständigen bestehend aus sechs stimmberechtigten Mitgliedern, soll eine ganzheitliche Baukultur in der Stadt Mülheim an der Ruhr fördern. Ziel ist es, in der Stadtentwicklung und im Städtebau einen hohen baukünstlerischen und gestalterischen Anspruch zu etablieren. Daher hat der Rat der Stadt am 4.12.2003 den Beschluss über die Berufung eines Gestaltungsbeirates zur Beratung und Begleitung von Wettbewerben, Bauleitplanverfahren und baulichen Einzelprojekten gefasst.

Aufgaben des Gestaltungsbeirates

Die Aufgabe des Gestaltungsbeirates besteht in der Erarbeitung von Empfehlungen für die Verwaltung und den Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie seine politischen Gremien zu städtebaulichen und baukünstlerischen Projekten, die für die Erhaltung oder Gestaltung des Mülheimer Stadtbildes von größerem Einfluss sind. Bereits in einem frühen Stadium werden im Gestaltungsbeirat relevante Vorhaben behandelt. Zu diesen Vorhaben zählen sowohl einzelne Bauprojekte, die wegen ihrer Standorte, ihres Umfeldes, ihrer Nutzung, ihrer Größe oder sonstiger Belange von besonderer Bedeutung sind, als auch städtebauliche Planungen von besonderer Relevanz. Zusätzlich wird der Gestaltungsbeirat z.B. bei der Formulierung von Auslobungen beteiligt.

Der Gestaltungsbeirat hat lediglich empfehlenden Charakter und ist kein Beschlussorgan im Sinne der Gemeindeordnung.

Zusammensetzung des Gestaltungsbeirates

Der Gestaltungsbeirat setzt sich aus sechs stimmberechtigten Mitgliedern zusammen, die auf Vorschlag der Verwaltung vom Rat der Stadt berufen werden. Die Mitglieder werden für die Dauer von drei Jahren in den Gestaltungsbeirat berufen. Bei vorzeitigem Ausscheiden eines Mitgliedes wird für die Restzeit ein neues Mitglied nachberufen.

Derzeitige Mitglieder im Gestaltungsbeirat sind:

- Dipl.-Ing. Karl Grohs, Landschaftsarchitekt BDLA, Essen
- Dipl.-Ing. Judith Kusch, Architektin und Stadtplanerin, Köln
- Prof. Dr.-Ing. Franz Pesch, Architekt und Stadtplaner, Herdecke
- Dipl.-Ing. Ute Piroeth, Architektin und Stadtplanerin, Köln
- Prof. Ursula Ringleben, Architektin, Düsseldorf
- Dipl.-Ing. Holger Rübsamen, Architekt, Bochum

Dem Gestaltungsbeirat gehören zudem als nicht stimmberechtigte Mitglieder die Planungsdezernentin Frau Helga Sander und jeweils ein von den Fraktionen benanntes Mitglied an.

Der Gestaltungsbeirat tagt seit März 2004 in regelmäßigen Abständen fünfmal pro Jahr. In den vergangenen sieben Jahren wurden 46 Projekte aus den Bereichen „Stadtentwicklung, Stadtplanung und Stadtgestaltung“, „Städtische Bauvorhaben / ÖPP-Projekte“ und „Private Bauvorhaben“ in jeweils durchschnittlich drei Beratungen behandelt.

Die Beratungstätigkeit des Gestaltungsbeirates beinhaltet dabei Empfehlungen für Verfahrensabläufe (Städtebauliche Wettbewerbe, Architekturwettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen). So wird der Gestaltungsbeirat bei diesem Verfahren mit Vorschlägen für die Formulierung der Auslobung, mit Vorschlägen für zu beteiligende Wettbewerbs-Teilnehmer und möglichst mit einem Jurymitglied aus dem Beirat beratend eingebunden.

Zur Erzielung einer hochwertigen Baukultur in der Stadt Mülheim an der Ruhr werden zudem städtebaulich und architektonisch bedeutende Projekte in den Gestaltungsbeirat eingebracht. Der Gestaltungsbeirat begleitet Bauprojekte beratend, sowohl in einzelnen Planungsphasen, als auch über gesamte Verfahrens-, Planungs- und Ausführungszeiträume.



So wurde die Planung für den Umbau der „Alten Augenklinik“ zum „Haus der Stadtgeschichte“ durch die Mitglieder des Gestaltungsbeirates beraten und in Übereinstimmung mit dem Bauherren eine Überarbeitung empfohlen, aus welcher der Entwurf hervorging, der zurzeit ausgeführt wird.

Ein beispielhaftes Projekt, das im Gestaltungsbeirat vorgestellt wurde, war der Neubau eines Hörsaalgebäudes für das Max-Planck-Institut. Auch wurden die Neugestaltung des Bahnhofsgebäudes (Bauherr Deutsche Bahn AG) und die Neuplanung für den Bahnhofsvorplatz (Planung in Abstimmung mit der Stadt Mülheim an der Ruhr) vom Gestaltungsbeirat begleitet.

Mit der Vergabe des Baufeldes II im Herbst 2010 an die Bietergemeinschaft August Heine Baugesellschaft AG (Oberhausen), Immobilienberatung Heinz-Joachim Hoffmeister und Mülheimer Wohnungsbau mit dem Architekturbüro Rübsamen und Partner (Bochum) ist das Projekt nun in die nächste Entwicklungsphase gegangen.

Herr Rübsamen, als Architekt der Bietergemeinschaft, hat nach der Vergabe sein Amt als stimmberechtigtes Mitglied im Gestaltungsbeirat zur Verfügung gestellt. In Übereinkunft mit den übrigen Mitgliedern wird Herr Rübsamen während der Projektphase sein Amt im Gestaltungsbeirat ruhen lassen, so dass bis zu diesem Zeitpunkt der Gestaltungsbeirat mit fünf stimmberechtigten Mitgliedern tagen wird.



Zudem wurden gestalterische Projekte, wie die Farbgestaltung des Wohngebäudes an der Sandstraße oder der Siedlung „Oberstraße/Paul-Essers-Straße“ im Gestaltungsbeirat vorgestellt und von diesem als positiver Beitrag im Sinne einer hochwertigen Baukultur befürwortet.

Eine weitere zentrale Aufgabe des Gestaltungsbeirates ist die Beratung aller bedeutenden Stadtentwicklungsprojekte. So begleitet der Gestaltungsbeirat das Stadtentwicklungsprojekt „Ruhrbania“ nunmehr von der Wettbewerbsphase über die Planungen für die Promenade und das Hafenbecken bis hin zu den Beratungen der Architekturentwürfe für die einzelnen Baufelder.

Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirates

Die Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirates ist im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung angesiedelt.

Kontakt:

*Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr*

Melanie Rimpel

Telefon: 02 08 / 455 61 49

E-Mail: melanie.rimpel@stadt-mh.de

Schulbausanierungen und -modernisierung

Seit 2001 sind durch den ImmobilienService der Stadt Mülheim an der Ruhr über 100 Mio. € in Schulgebäude investiert worden (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Bauunterhaltung).

Derzeit werden im Rahmen des Konjunkturpakets II Investitionen im Bereich Bildung in Höhe von ca. 10,25 Mio. € getätigt. Dabei liegt der Schwerpunkt vorrangig bei energetischen Sanierungsmaßnahmen.

So wurden z.B. an der Hölterschule (Tilsiter Straße) seit dem Sommer 2010 die gesamten Fenster modernisiert, das Dach und die Kellerdecke gedämmt, die gesamte Heizungsanlage inkl. Rohrnetz erneuert und Teile der Außenfassade mit Wärmedämmplatten isoliert. Alleine für diesen Standort sind Gesamtausgaben von 1.150.000 € veranschlagt worden.



Auch an dem Gebäude der Gemeinschaftshauptschule Speldorf (Frühlingstraße) wurden erhebliche Fördermittel in energetische Verbesserungsmaßnahmen investiert. So wurden für insgesamt 2.461.000 € Maßnahmen an dem Schulgebäude und der Turnhalle umgesetzt (z.B. Fenstermodernisierung, Dach- und Fassadensanierung, Erneuerung der Oberböden).



Ein weiteres Großprojekt für die Stadt Mülheim an der Ruhr ist das ÖPP-Projekt (Öffentlich-Private-Partnerschaft oder auch PPP genannt) an drei Schulen.

Hierbei werden die drei Schulstandorte der Karl-Ziegler-Schule, der Luisenschule und der Willy-Brandt-Schule in den nächsten zwei Jahren umfangreich saniert. Bei diesem ÖPP-Projekt erfolgen Investitionen für Neu- und Umbauten in Höhe von insgesamt rd. 50 Mio. €. Die Sanierungsmaßnahmen erfolgen durch den privaten Partner Strabag / Züblin. Gleichzeitig wird der Betrieb der Schule (Hausmeisterdienste, Reinigung u.a.) für 25 Jahre durch den privaten Partner übernommen, wofür die Stadt Mülheim an der Ruhr ein zusätzliches Entgelt entrichtet.



Auch in den kommenden Jahren wird die Stadt Mülheim an der Ruhr in ihre Schulbauten investieren und so den Bereich der Bildung weiter stärken.

Kontakt:

ImmobilienService der Stadt Mülheim an der Ruhr
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr

Jochen Drosihn

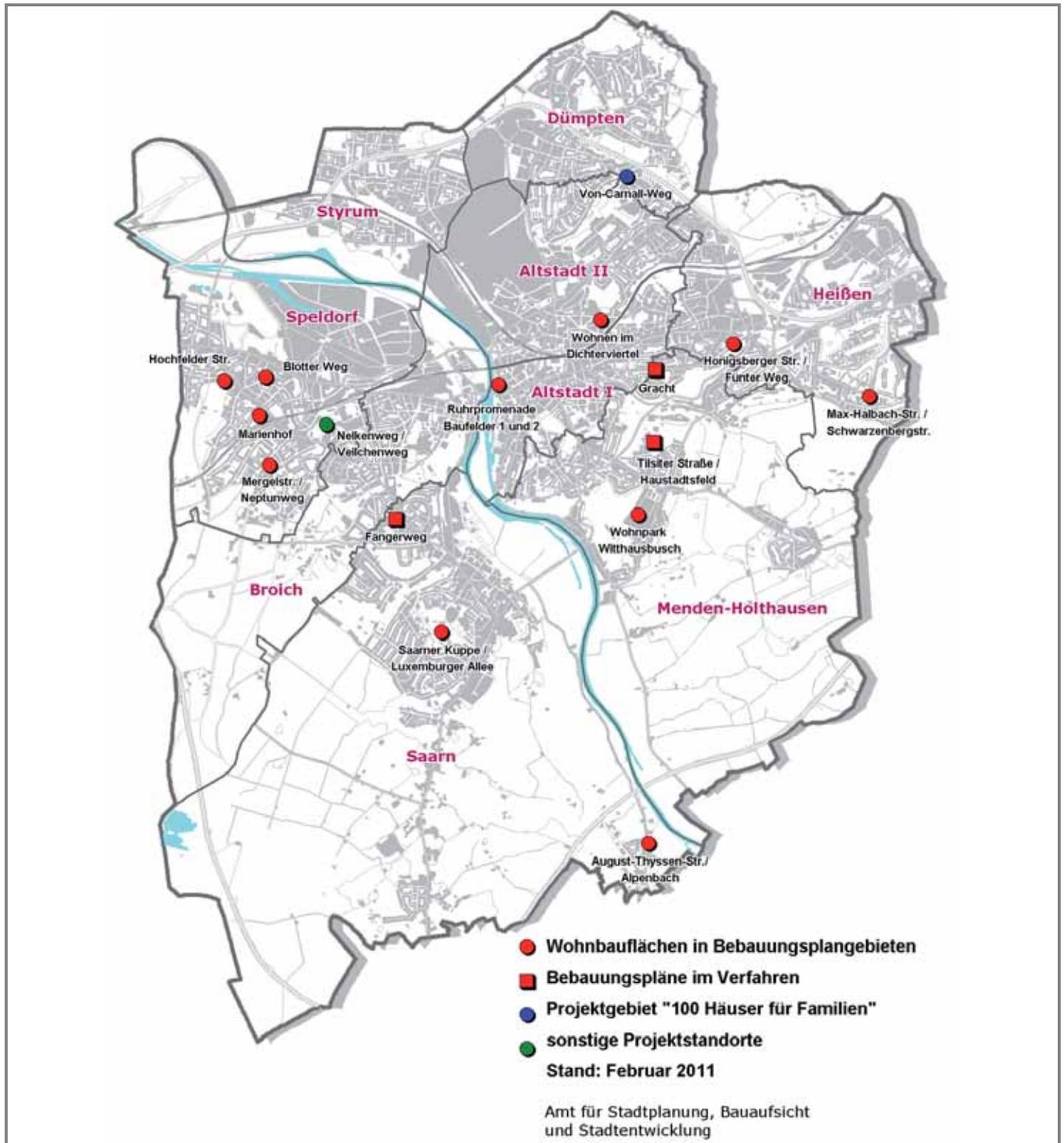
Telefon: 02 08 / 455 23 09

E-Mail: jochen.drosihn@muelheim-ruhr.de

Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten

Der nachstehende Übersichtsplan soll Ihnen einen groben Überblick über die Lage von Bebauungsplangebieten mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen geben, die anschließend näher

beschrieben werden. In der Karte sind zudem die derzeit aktuellen Standorte des Programms „100 Häuser für Familien“ sowie verschiedene Projektgebiete dargestellt.



Wohnen und Arbeiten an der Ruhrpromenade

Mit dem Kernprojekt von „Ruhrbania“, der Ruhrpromenade schärft Mülheim sein Profil als beliebter Wohnstandort im Ruhrgebiet!

Individuelle Grundrisse, deren Schlafräume sich überwiegend in die ruhigen Innenhofbereiche orientieren, sprechen eine große Bandbreite an Miet- und Kaufinteressenten an.



In der einzigen Stadt des Ruhrgebietes, deren Innenstadt an der Lebensader Wasser, der Ruhr liegt, entsteht eine ganz neue Promenade mit einem pittoresken Stadthafen.

Die Lagegunst mit eindeutiger Süd- und Westausrichtung, dem wunderbaren Campanile des Rathauses und der historischen Stadthalle mit ihrem Park auf der gegenüberliegenden Seite der Ruhr werden an dieser Stelle das neue Herz der Stadt entstehen lassen.

Kondor Wessels realisiert direkt am Stadthafen unter dem Namen „ruhrpromenade“ das erste Neubauprojekt mit über 90 Wohnungen und Büroeinheiten zur Miete und zum Kauf. Am Stadthafen entstehen zudem Gastronomieflächen, die der Promenade eine zusätzliche Aufenthaltsqualität verleihen werden. Unter dem gesamten Komplex wird eine Tiefgarage errichtet.

Die Individualität der hochwertig ausgestatteten Wohnungen findet sich auch in den vier unterschiedlichen Architekturstilen wieder. Klare Linien verleihen dem Gesamtprojekt eine klassische zeitlose Eleganz.

Die intelligente, aufwendig geplante Positionierung der Versorgungsschächte und die optimierten Wohnungszuschnitte ermöglichen die Wohnungen den persönlichen Bedürfnissen der Nutzer, vom Single bis hin zur Großfamilie, anzupassen.

Der Clou sind sicherlich die Penthouses zur Ruhr, diese bieten auf zwei Ebenen mit Galeriegeschoss das ganz besondere Lebensgefühl mitten in der Stadt!

Auch der Traum vom Arbeiten und Wohnen lässt sich hervorragend an der Ruhrpromenade realisieren. So können Büroflächen und Wohnungen miteinander kombiniert werden.



Separate Büroflächen mit Ruhrblick werden – insbesondere für Freiberufler – zum Kauf angeboten. Eine einmalige Chance für jene Unternehmer die Ihre Leistungen langfristig an repräsentativer Stelle in den eigenen Räumen anbieten wollen.

Der Bau der Ruhrpromenade hat bereits begonnen. Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2012 geplant.

Kontakt:

*Kondor Wessels Projektentwicklung
Deutscher Ring 71, 42327 Wuppertal
Telefon: 02 02 / 66 93 13 00*



Ruhrbania Ruhrpromenade – Leben am Wasser

Nachdem die Bauarbeiten am Baufeld 1 noch im Jahre 2010 begonnen haben und das Hafenbecken geflutet wurde, steht nun das Baufeld 2 auf der Fläche zwischen Rathausmarkt und Ruhrfer im Fokus. Ein Investor und ein Bebauungsvorschlag wurden im Herbst 2010 vorgestellt. Hier hat eine Bietergemeinschaft den Zuschlag erhalten, die aus bekannten und vor allem auch aus Mülheimer Namen besteht. Das Bauunternehmen Heine, die Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft MWB und die Immobilienberatung Heinz-Joachim-Hoffmeister haben sich zusammengetan und die Architekten Rübsamen und Partner BDA mit dem Entwurf beauftragt.

Wie gewünscht wird hier „Wohnen zum Wasser“ und „Dienstleistungen zur Stadt“ realisiert. Baubeginn wird voraussichtlich 2011 sein. Dann wäre der erste Abschnitt der Ruhrpromenade bis zur Eisenbahnbrücke fertig – mit Platz am Hafen und Gastronomie in der Abendsonne.



Kontakt:

*Referat Umwelt, Planen, Bauen
Technisches Rathaus*

*Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Klaus Beisiegel, Telefon: 02 08 / 455 60 02*

„Wohnen im Dichterviertel“



Angrenzend an das Wohnstift Dichterviertel realisiert die Mülheimer Wohnungsbau auf rund 21.000 m² ihr bislang größtes Bauträgerprojekt: ein modernes und unabhängiges Wohnquartier mit eigener Identität, besonderer Atmosphäre und unverkennbarer Architektur, die sich harmonisch in die charakteristische Bebauung des Dichterviertels einfügt.

Insgesamt sollen hier bis 2013 rund 48 Gebäude in Form von attraktiven Kettenhäusern entstehen. Die gesamte Siedlung wurde als Pkw-freie Zone konzipiert mit vielen Grünflächen, altem Baumbestand und hübsch angelegten Höfen zum Verweilen. Die Autos der neuen Eigentümer parken einfach und bequem in der Tiefgarage, die unterhalb der Siedlung errichtet wird. Zu fast jedem Haus werden zwei Stellplätze mit direktem Zugang zum rund 40 m² großen Keller gehören.

Einige wenige außen liegende Häuser erhalten oberirdische Einzelgaragen oder Stellplätze. Bei der Gestaltung der Häuser dürfen die neuen Eigenheimbesitzer aktiv mitarbeiten, denn kein Haus soll dem anderen gleichen. Demnach kann sich jeder – ganz nach persönlichem Geschmack – etwa zwischen unterschiedlichen Dachformen – entscheiden. Ebenso stehen unterschiedliche Fensterformate oder Fassadenfarben zur Auswahl.



Die Grundrisse hingegen sind zunächst standardisiert, können aber natürlich individuell umgestaltet werden. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 146 m², verteilt auf drei Ebenen, erfüllen sie aber in jedem Fall höchste Wohnansprüche.

Im Erdgeschoss befinden sich eine separat abgetrennte Küche, ein praktischer Abstellraum, ein Gäste-WC sowie ein rund 24 m² großes Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse. Diese könnte aufgrund ihrer Nischenform auf Wunsch auch problemlos zu einem Wintergarten ausgebaut werden. Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer sowie ein geräumiges Bad. Im Dachgeschoss erwartet die zukünftigen Eigentümer ein heller und freundlicher Studioraum mit einer großen und nicht einsehbaren Dachterrasse für gesellige Stunden im Freien. Pflegeleichte Gärten (zwischen 75 und 150 m²) runden das Gesamtkonzept ab.



Kontakt:

*Mülheimer Wohnungsbau e.G.
Friedrich-Ebert-Straße 2, 45468 Mülheim an der Ruhr
Internet: www.mwbeg.de*

Ihre direkten Ansprechpartnerinnen:

*Isabelle Hötte
Telefon: 02 08 / 308 38 73, E-Mail: isabelle.hoette@mwbeg.de
Ricarda Ledwon
Telefon: 02 08 / 308 38 74, E-Mail: ricarda.ledwon@mwbeg.de*



Entspannen Sie sich - und überlassen Sie uns Ihre Hausaufgabe.

Wer seine Immobilie verkaufen möchte, ist bei Engel & Völkers an der besten Adresse – und kann sich entspannt zurücklehnen. Nicht nur, weil unsere Experten Ihr Objekt richtig einzuschätzen wissen. Sondern auch, weil unser internationales Netzwerk uns den Zugang zu einem großen, solventen Kundenkreis ermöglicht. Wir beraten und begleiten Sie von der fundierten Marktpreiseinschätzung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss. Könnte es einen besseren Grund geben, Ihre Hausaufgabe in unsere Hände zu legen?

Büro Mülheim · Saarner Straße 146 · 45479 Mülheim an der Ruhr
Telefon +49-(0)208-884 84 00 · Telefax +49-(0)208-437 64 75
muelheim@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/muelheim · Immobilienmakler



ENGEL & VÖLKERS®

Bauvorhaben „Honigsberger Straße / Fünter Weg“

In 2011 plant die Mülheimer Wohnungsbau den Bau von bis zu 16 Doppelhaushälften an der Honigsberger Straße / Fünter Weg in Mülheim Heißen.

Hier entstehen architektonisch attraktive Häuser in gewohnter MWB-Qualität. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 193 m² und 436 m². Die Wohnfläche beträgt ca. 142 m².

Kontakt:

Mülheimer Wohnungsbau e.G.

Friedrich-Ebert-Straße 2, 45468 Mülheim an der Ruhr

Internet: www.mwbeg.de



Ihre direkten Ansprechpartnerinnen:

Isabelle Hötte

Telefon: 02 08 / 308 38 73, E-Mail: isabelle.hoette@mwbeg.de

Ricarda Ledwon

Telefon: 02 08 / 308 38 74, E-Mail: ricarda.ledwon@mwbeg.de



Keine Wand mehr frei?

Neue 4 Wände zum
"nur mal gucken"
fdl.de

Ihr kompetenter Ansprechpartner
in allen Immobilienfragen!



 Finanzdienstleistungs-GmbH
Mülheim an der Ruhr
Immobilien-Service
Berliner Platz 6
45468 Mülheim an der Ruhr
 0208 / 3005-305

Bebauungsplan „Max-Halbach-Straße / Schwarzenbergstraße“



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Max-Halbach-Straße/Schwarzenbergstraße – F 12b“ umfasst den südwestlichen Randbereich der Siedlung Heimaterde, die nach dem 1. Weltkrieg in mehreren Bauabschnitten entstand. Träger der Siedlung war eine für Betriebsangehörige der Firma Krupp in Essen gegründete Genossenschaft. Die Gesamtanlage der Siedlung kann als mustergültige Arbeitersiedlung bezeichnet werden.

Die Siedlung Heimaterde liegt ca. 1 km südöstlich des Stadtteils Heißen in der Gemarkung Fulerum im Nordosten des Stadtgebietes Mülheim an der Ruhr. Der Kernbereich der Gesamtsiedlung mit Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur, wie z.B. Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Apotheke, Arztpraxen und Grundschule, befindet sich am Sunderplatz. Weitere schulische Einrichtungen und Kindergärten befinden sich im Zentrum Heißen bzw. an der Gneisenaustraße.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2 ha und wird im Norden durch die Straßenrandbebauung Kleiststraße 104-108, im Osten durch die Felackerstraße bzw. die Bebauung Felackerstraße 2 bis 12, im Süden durch die Schwarzenbergstraße sowie im Westen durch die Bebauung Schwarzenbergstraße 46, Max-Halbach-Straße 50- 64 sowie die Max-Halbach-Straße begrenzt.

Für den noch unbebauten Innenblockbereich Max-Halbach-Straße / Felackerstraße / Schwarzenbergstraße sieht die Eigentümerin die Errichtung von barrierefreien Wohnungen vor. Entsprechend werden auch die gesamte Anlage, Einrichtungen und die Wohnungen barrierefrei errichtet. Das Konzept sieht die Errichtung von 56 Wohneinheiten mit jeweils rd. 60 m² Wohnfläche vor.

Der Bebauungsplan wurde im Oktober 2010 vom Rat der Stadt Mülheim als Satzung beschlossen und ist damit rechtskräftig.

Kontakt:

Immeo Wohnen Service GmbH
Essener Straße 66, 46047 Oberhausen
Telefon: 02 08 / 97 06 40

Wohnpark Witthausbusch



Für die Stadt ergab sich Mitte der 90er Jahre die Gelegenheit, über acht Hektar Bauland in einem grünen Umfeld zu schaffen, wo bis Mitte 1994 noch die britische Rheinarmee stationiert war. Mit der treuhänderischen Entwicklung der ehemaligen Wrexham-Barracks wurde die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG NRW) beauftragt.

Das neue Wohnquartier Witthausbusch ist direkt in den Stadtteil Holthausen integriert und liegt hoch über dem Ruhrtal. Das Naherholungsgebiet Witthausbusch und das weiträumige Landschaftsschutzgebiet um die Mendener Höhe liegen direkt vor der Haustür. Rund 400 Wohneinheiten in Miet- und Eigentumswohnungen sowie auch als Einfamilienhäuser, sind hier bisher entstanden. Es wurde auf ein flächensparendes Erschließungssystem Wert gelegt, das die Verkehrsberuhigung in der Siedlung unterstützt. Das parkübergreifende Fuß- und Radwegenetz lädt zum Spazieren und Fahrradfahren ein. Zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde ein System aus Sammelkanälen, Rigolen sowie Versickerungs- und Rückhaltebecken installiert. Eine hochwertige Infrastruktur ist vollständig fertiggestellt.

Die LEG NRW – mittlerweile NRW.URBAN – führte gemeinsam mit der Stadt alle erforderlichen Schritte – von der Grundstücksfreimachung, der Schaffung von Planungsrecht, der Altlastensanierung bis hin zur Erschließung und Vermarktung – durch, um das insgesamt 16 Hektar große Militärgelände seiner Folge-nutzung zuzuführen. Die Baugrundstücke wurden an Bauträger,

Baugesellschaften sowie private Bauherren veräußert. Die Bautätigkeit im Bereich der Reihenhausbebauung im Süden der Fläche ist mittlerweile abgeschlossen.

Auf dem letzten noch freien Baufeld baut Hochtief Construction ein Wohnobjekt mit exklusiven Eigentumswohnungen. Weitere Informationen zu diesem Wohnprojekt finden Sie im Internet unter <http://www.wohncarree-witthausbusch.de>.

Kontakt:

Referat Umwelt, Planen, Bauen, Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Klaus Beisiegel, Telefon: 02 08 / 455 60 02





Unverbindliche Visualisierung

Wohnerlebnis der besonderen Art.



wohncarree
witthausbusch

Attraktive Eigentumswohnungen mit großzügigen Grundrissen von zirka 65 bis zu 200 Quadratmetern auf einer Ebene.

- Ruhige, grüne Lage mit guter Anbindung
- Helle Räume durch großzügige Fensteranlagen
- Massivholzparkett mit geölter Oberfläche
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Bäder
- Modernes Energiekonzept
u.v.m.

Informationen vor Ort:

Sonntags von 14 – 16 Uhr
Liverpoolstraße, Mülheim-Holthausen

Provisionsfrei für den Erwerber!

Kontakt über Maletz & Hoffstedde
Tel.: 0208 58851-0

www.wohncarree-witthausbusch.de



Unverbindliche Visualisierung



Unverbindliche Visualisierung

Bebauungsplan „Tilsiter Straße / Haustadtsfeld“

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Tilsiter Straße / Haustadtsfeld – G 14“ liegt im Osten des Stadtgebietes auf der rechten Ruhrseite und gehört zum Stadtteil Menden-Holthausen. Das Gebiet umfasst eine zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Übergangsbereich zwischen der Tilsiter Straße im Westen und der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Oppspring“ bis zur Hausnummer 71 im Südosten.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 28.300 m², von der ca. 12.720 m² in Wohnbauland entwickelt werden soll.

Die an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraßen Tilsiter Straße und Oppspring sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite durchgängig mit Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger lockerer Bauweise bebaut.

Entlang der Tilsiter Straße befinden sich überwiegend Siedlungshäuser in gehobener Ausstattung, die ca. um 1920 errichtet wurden. Im Übergang zum Oppspring schließt sich Geschosswohnungsbau (zweigeschossig) und ein Gemeindezentrum mit Kindergarten an. Im Norden des Plangebietes befindet sich an der Tilsiter Straße eine renovierte Wohnanlage aus den 1920er Jahren. Der Nordosten des Plangebietes ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Ackerfläche und Wiese genutzt und geht in Waldbestand über.

Die Mülheimer Innenstadt liegt in einer Entfernung von ca. 2 km in westlicher Richtung. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Nahversorgung befinden sich an der Zeppelinstraße und der

Essener Straße. In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich Kinder- und Jugendeinrichtungen, kirchliche Einrichtungen, verschiedene Schulen und Sporteinrichtungen sowie Einrichtungen für ältere Menschen.

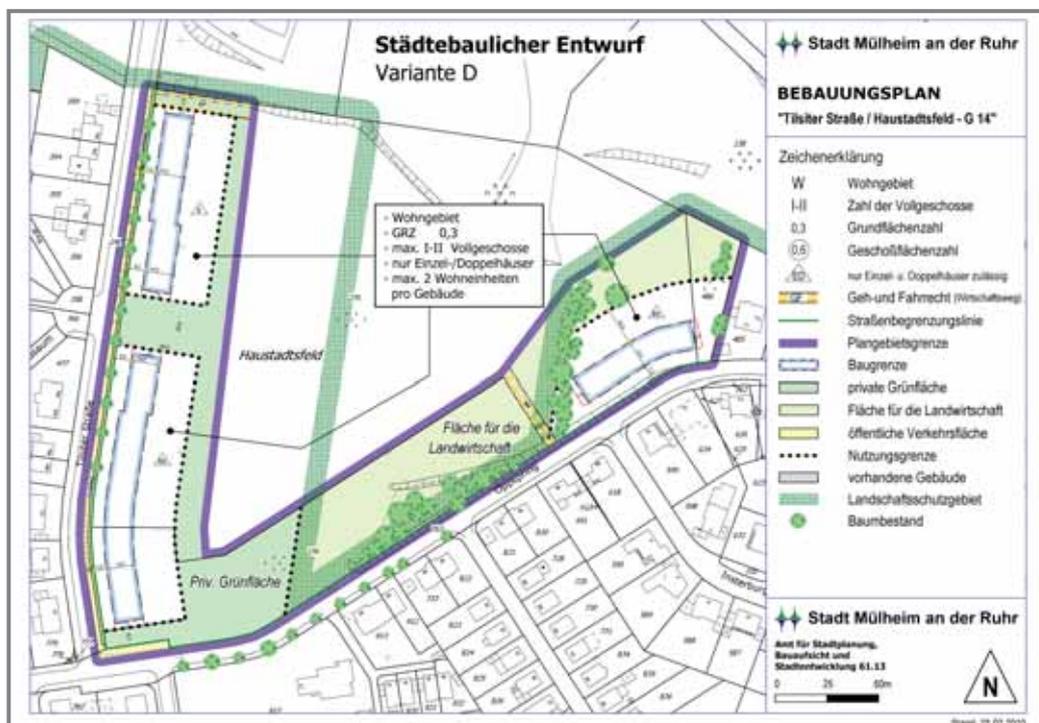
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Tilsiter Straße und den Oppspring direkt an die umliegende Zeppelinstraße (Landesstraße L 442) und die Obere Saarlandstraße (Bundesstraße B1). Über diese Straßen erreicht man das nahegelegene Autobahnnetz der Bundesautobahnen BAB 40 und BAB 52. Das Plangebiet ist durch die Straßenbahnlinien 104, 110 und die Buslinie 753 in fußläufiger Entfernung an den ÖPNV angeschlossen.

Mit der Planung soll neu erschlossenes Wohnbauland für eine individuelle und gehobene Angebotsplanung bereitgestellt werden. Hierzu werden großzügig dimensionierte Grundstücke mit einer lockeren Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Insgesamt sollen durch diese Baumaßnahme ca. 20-25 Wohneinheiten realisiert werden.

Der Bebauungsplan wurde im Juni 2008 eingeleitet; ein Baubeginn wird frühestens 2011/12 möglich sein.

Kontakt:

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 455 61 30



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gracht – U20(v)“

Das Vorhabengebiet befindet sich im Stadtteil Menden-Holt-
hausen auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Nagel
an der Gracht und umfasst rund 5.640 m².

Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. 2 km westlich des Vorhaben-
gebietes. Das nächste erreichbare Nahversorgungsgebiet mit
Lebensmittelmarkt, Bäcker, Apotheke, Sparkasse, etc. befindet
sich ca. 1 km östlich des Vorhabengebietes am Heißener
Marktplatz.

Im Umfeld befinden sich Tageseinrichtungen für Kinder, Grund-
schulen und weiterführende Schulen. Öffentliche Kinderspiel-
plätze sind im Nahbereich vorhanden.

Die Anbindung ist über die vorhandene Straße Gracht sicherge-
stellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist
über die Gracht / Essener Straße (B 1) an die Bundesautobahn
A 40 gegeben. Der öffentliche Nahverkehrs ist über die Bus-
haltestelle Kattowitzer Straße der Linie 132 (Richtung Mülheim
Am Biestenkamp) direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze
erreichbar.

Die Firma Markus-Bau GmbH beabsichtigt, mit diesem vorha-
benbezogenen Bebauungsplan ein vorhandenes Wohngebiet zu
ergänzen. Die Erschließung soll unmittelbar von der nördlich
angrenzenden Straße Gracht in Form einer Stichstraße mit 5
Besucherstellplätzen erfolgen. An ihrem Ende erhält die Straße
einen Wendehammer.

Geplant ist die Bebauung mit sieben Doppelhäusern, insgesamt
also 14 Wohneinheiten. Die Bebauung ist in zweigeschossiger,
offener Bauweise vorgesehen. Jedem Gebäude ist eine Garage
mit davor angeordnetem Stellplatz zugeordnet. Die Wohnhäuser
sollen zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit Flach-
dächern erhalten. Die Wohngebäude sind in herkömmlicher
Bauweise als Mauerwerksbauten im Wärmeverbundsystem gep-
lant. Sie sollen verputzt werden und erhalten als Gestaltungsele-
ment Teilverblendungen. Eine Unterkellerung der Wohngebäude
ist vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Plangebiet
wurde im März 2010 eingeleitet. Der abgebildete Entwurf zeigt
den aktuellen Planungsstand, jedoch können sich im weiteren
Verfahren noch Änderungen ergeben. Ein Baubeginn wird frühe-
stens 2011 möglich sein.

Kontakt:

Markus-Bau GmbH Generalunternehmung
Wittener Straße 130 A, 44789 Bochum



Saarner Kuppe II / Luxemburger Allee



Das Gebiet befindet sich im Süden des Mülheimer Stadtgebietes im Ortsteil Saarn. Ausgehend von den Zielen des Flächennutzungsplanes hat der Bebauungsplan die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zum Inhalt. Die Baugebiete werden durch Grünzüge voneinander getrennt und aufgelockert. Zusammen mit den in der Mitte des Plangebietes liegenden Höfen Gut Unterlehn, Gut Kleinlehn und Gut Oberlehn sowie den Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen bilden diese durchgehende Grünzüge, in denen das Plangebiet auf Fuß- und Radwegen abseits von der Verkehrserschließung durchquert und erlebt werden kann.

Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Sicherung der auf der Saarner Kuppe vorhandenen Hofanlagen wird den Belangen von Natur und Landschaft

sowie auch den siedlungsgeschichtlichen Belangen der Höfe Rechnung getragen.

Mit der Planung wurde die Voraussetzung zum Bau von ca. 1.000 Wohneinheiten (davon 40% Geschosswohnungsbau) geschaffen, von denen bereits ca. 90% umgesetzt wurden. Der Bebauungsplan sieht für den größeren Teil der Wohngebiete Einzel- und Doppelhäuser in lockerer Bauweise sowie für Reihenhäuser eine geschlossene Bebauung in überwiegend zweigeschossiger Bauweise in Anlehnung an die bereits vorhandene Umgebungsbebauung vor. Die Wohngebiete sind durch Wohnwege mit den öffentlichen Grünflächen und den Freiflächen des Ruhrtals im Südosten sowie des Bühlsbachtals im Norden verbunden.

Das Gebiet ist durch drei Buslinien erschlossen, wodurch die Anbindung an das Mülheimer Stadtzentrum sowie an das übergeordnete ÖPNV-Netz gewährleistet ist. Über die Kölner Straße, einem Teil der Bundesstraße B 1, ist der Anschluss an das übergeordnete Individualverkehrsnetz gegeben.

Im Bebauungsplangebiet sind bereits Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf entstanden; das eigentliche Zentrum Saarns ist ca. 800 m entfernt und kann fußläufig erreicht werden.

Kontakt:

*Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 455 61 30*



August-Thyssen-Straße / Alpenbach

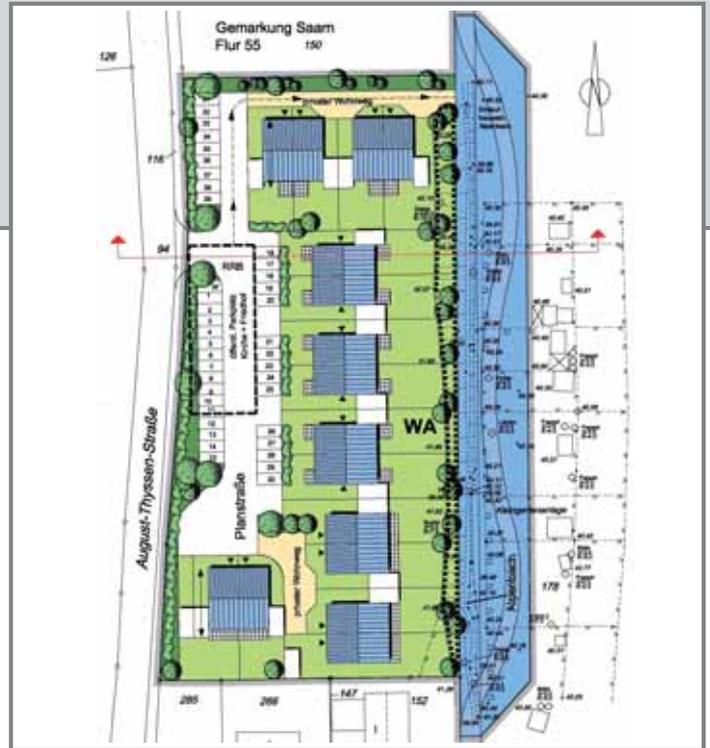
Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Mintard schräg gegenüber der St. Laurentius Kirche an der August-Thyssen-Straße.

Durch die Planung können im Wohngebiet bis zu 16 neue Wohneinheiten – in Abhängigkeit von der Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser – errichtet werden.

Über eine Buslinie ist eine Verbindung zur Mülheimer Innenstadt und zum Teilraumzentrum Saarn gegeben. Dort stehen diverse Einzelhandelsgeschäfte zur Verfügung, so dass die Versorgung mit Gütern des täglichen und z.T. auch des mittelfristigen Bedarfs gewährleistet ist. Darüber hinaus bieten die östlich an das Plangebiet grenzenden Ruhrauen gute Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Das Bebauungsplanverfahren ist seit Dezember 2006 abgeschlossen. Nachdem die Stadt Mülheim in den Jahren 2007 / 2008 ein Regenrückhaltebecken im Plangebiet hergestellt hat, kann nun die Erschließung des Baugebietes erfolgen.

Derzeit wird für das Gebiet ein Bauträger gesucht.



Kontakt:

*Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Technisches Rathaus*

Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr

Telefon: 02 08 / 455 61 30



24/7

24 Stunden für Sie geöffnet –
7 Tage in der Woche.

Unser Trinkwasser. Ihre RWW.

www.rww.de



VORWEG GEHEN

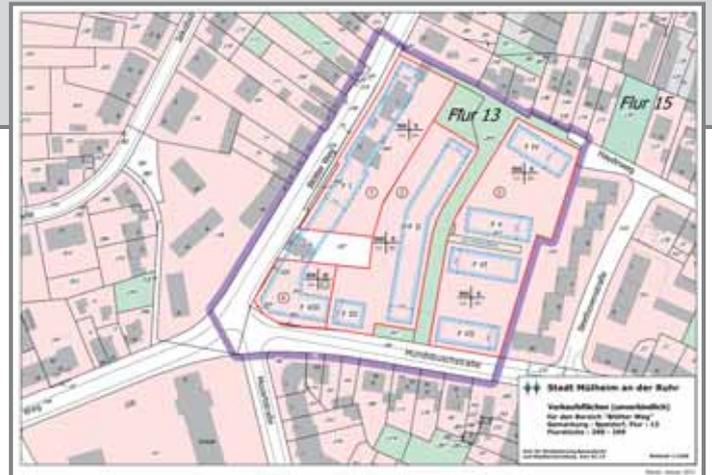
Bebauungsplan „Blötter Weg / Hundsbuschstraße – M 21“

Das Plangebiet liegt an der westlichen Stadtgrenze im Stadtteil Speldorf und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Zur Zeit befinden sich auf der Fläche ein Rasensportplatz mit kleiner Tribüne, Vereinsheim und Gaststätte, kleinere Nebenanlagen, ein Parkplatz im südwestlichen Bereich sowie ein Einfamilienhaus. Im Zuge des Neubaus bzw. der Sanierung von Sportanlagen wurde die Aufgabe der Sportplatznutzung beschlossen. Die frei werdenden Flächenpotenziale sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

In direkter Nachbarschaft befinden sich hauptsächlich Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Nördlich des Plangebiets überwiegt eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Im Umkreis von 500m befinden sich derzeit zwei Grundschulen, zwei Tageseinrichtungen für Kinder, drei Spielplätze sowie eine Schul- und Stadtteilbücherei. Einkaufsmöglichkeiten sind in 300 bis 500m Entfernung an der Duisburger Straße und an der Saarer Straße zu finden. ÖPNV-Anbindungen zur Innenstadt und den Schulzentren in Broich und Saarn sind durch nahegelegene Bus- und Bahnhaltstellen sichergestellt.

Ziel der Planung ist es, Familien in Speldorf zu halten und geeignete Baugrundstücke anzubieten. Hierzu werden entlang des Blötter Wegs Baugrundstücke für zweigeschossige Doppelhäuser und Hausgruppen angeboten, im übrigen Plangebiet ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich. Für das



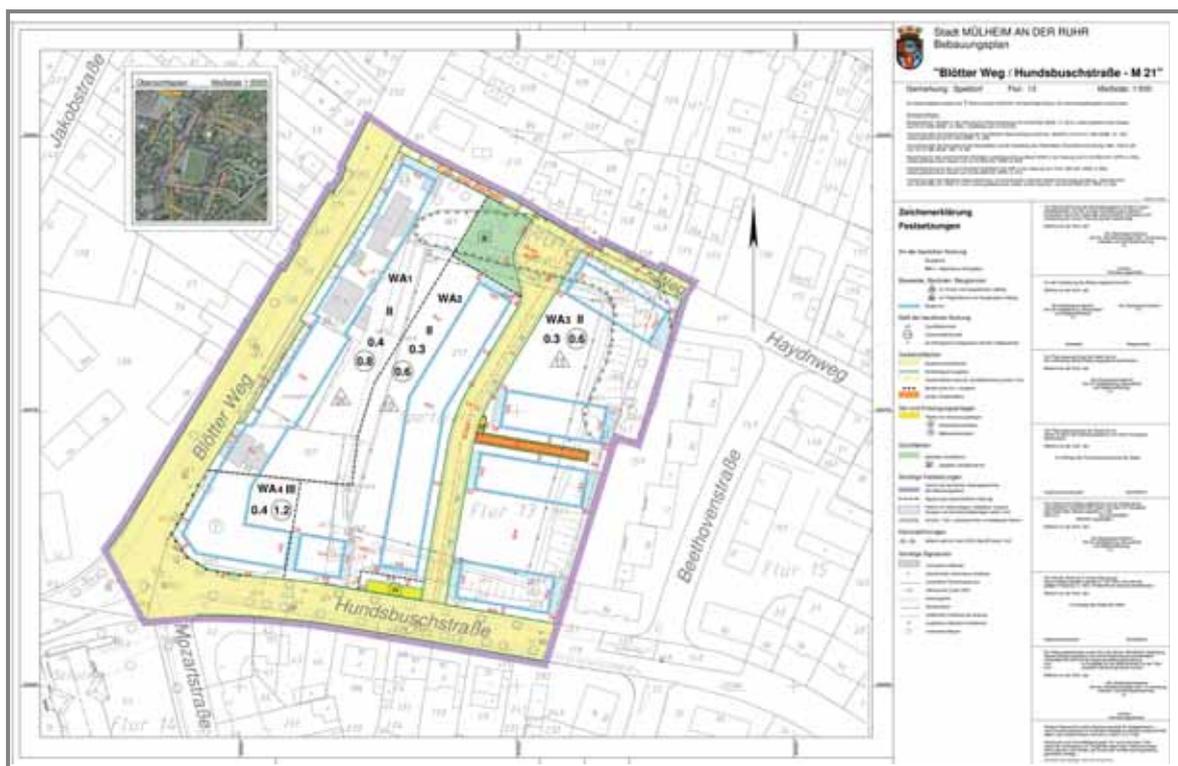
Grundstück Blötter Weg Ecke Hundsbuschstraße ist ein maximal dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Gemeinschaftsgarage in unterer Ebene zulässig. Insgesamt werden bis zu 56 neue Wohneinheiten entstehen.

Zur Sicherung wohnungsnaher Freiflächen ist zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ der Kategorie B für Kinder im schulpflichtigen Alter im Plangebiet vorgesehen.

Das Bebauungsplanverfahren ist seit Sommer 2010 abgeschlossen. Ein Baubeginn wird noch für 2011 angestrebt.

Kontakt:

ImmobilienService der Stadt Mülheim an der Ruhr
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Peter Schaidler, Telefon: 02 08 / 455 23 44
E-Mail: Peter.Schaidler@muelheim-ruhr.de



Bebauungsplan „Hochfelder Straße – M 17“

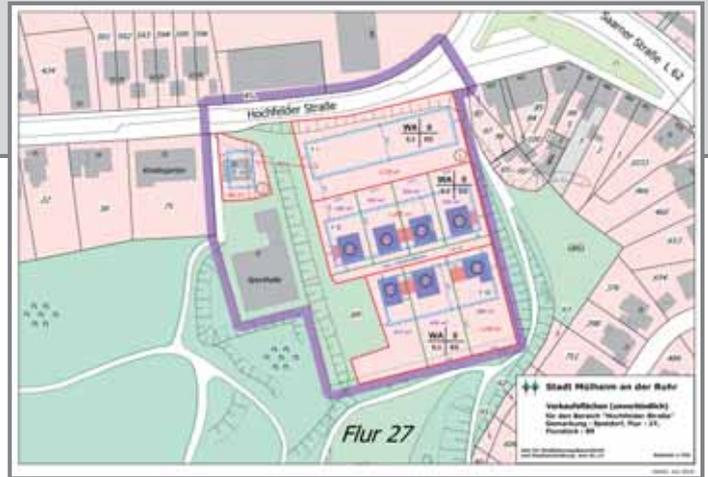
Das Plangebiet liegt an der westlichen Stadtgrenze im Stadtteil Speldorf und umfasst ca. 1,3 ha. Zur Zeit befinden sich auf der Fläche ein Sportplatz, ein kleines Hausmeisterhaus sowie eine Turnhalle. Im Zuge des Neubaus bzw. der Sanierung von Sportanlagen wurde die Aufgabe der Sportplatznutzung beschlossen. Die frei werdenden Flächenpotenziale sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets befinden sich Garagen und ein neungeschossiges Wohngebäude.

In den südlich angrenzenden Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei Spielplätze, die über Fußwegeverbindungen gut erreichbar sind. Weiter südlich beginnt ein Landschaftsschutzgebiet mit Waldflächen. Im Umkreis von 500m gibt es zwei Grundschulen und zwei Kindergärten.

Einkaufsmöglichkeiten werden an der Saarner Straße und an der 500m entfernten Duisburger Straße geboten. Die ÖPNV-Anbindung zur Innenstadt ist über Bus- und Bahnhaltstellen in 150m bzw. 550m Entfernung sichergestellt.

Ziel der Planung ist es, Familien in Speldorf zu halten und geeignete Baugrundstücke anzubieten. Hierzu werden Bau-

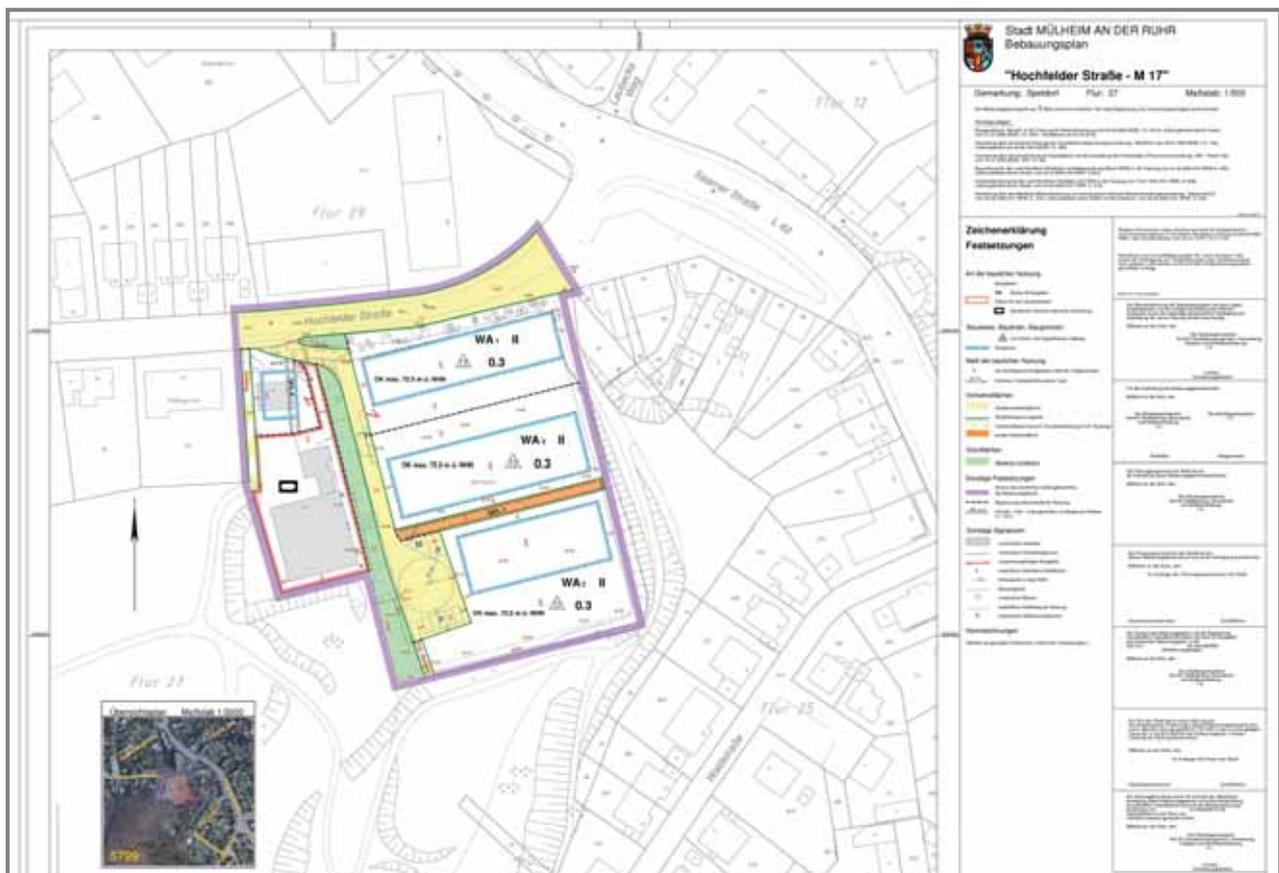


grundstücke für zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser angeboten. Die großzügigen Grundstücke im Süden des Plangebiets grenzen unmittelbar an den Wald. Insgesamt werden bis zu 14 neue Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplanverfahren ist seit Sommer 2010 abgeschlossen. Der Baubeginn wird für 2011 angestrebt. Die Baugrundstücke im hinteren Bereich sind bereits vermarktet; zum Verkauf stehen noch die Grundstücke an der Hochfelder Straße.

Kontakt:

ImmobilienService der Stadt Mülheim an der Ruhr
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Peter Schaidler, Telefon: 02 08 / 455 23 44
E-Mail: Peter.Schaidler@muelheim-ruhr.de



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Marienhof – M 19 (v)“



Das Vorhabengebiet befindet sich im Stadtteil Speldorf, zwischen Karlsruher Straße, Saarer Straße und einer weitgehend stillgelegten Güterbahntrasse und umfasst eine ca. 27.000 m² große Fläche. Die Mülheimer Innenstadt liegt ca. 3,0 km östlich des Vorhabengebietes. Im Bereich der Saarer Straße befindet sich eine Haltestelle für zwei Buslinien. Die an der Duisburger Straße gelegenen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in ca. 1 km Entfernung.

Kirchliche- und soziale, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Schulen sowie Arztpraxen sind im Umfeld vorhanden.

Der Caritasverband für die Stadt Duisburg e.V. betreibt seit vielen Jahren in dem Vorhabengebiet die Seniorenanlage Marienhof. Wegen der teilweise veralterten Baustrukturen und der aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Seniorenbetreuung wurde eine Neubebauung erforderlich. Die vollstationäre Pflegeeinrichtung wurde nach termingerechter Fertigstellung im Februar 2009 durch die 102 Bewohner bezogen.

Das Eckgrundstück Saarer Straße / Karlsruher Straße wurde im Zuge der Gesamtmaßnahme mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es haben sich hier Fachärzte unter-

schiedlicher Fachrichtungen niedergelassen. Ergänzt werden ihre Angebote durch einen Physiotherapeuten und eine Apotheke. Eine Bäckerei mit Café rundet das Angebot ab.

Mittlerweile liegen Baugenehmigungen für zwei Mehrfamilienhäuser vor, die in Eigentumswohnungen aufgeteilt, barrierefrei für die zukünftigen Nutzer erstellt werden. Das Interesse an den Wohnungen ist groß – etliche Kaufverträge konnten schon abgeschlossen werden. Es sind hauptsächlich Mülheimer – und hier insbesondere Speldorfer und Saarer – die sich hier niederlassen möchten. Aber auch aus den Nachbarstädten kommen viele Anfragen, das das Gesamtkonzept der Neubebauung in sich schlüssig ist

Im Verkauf sind auch die Reihen- und Doppelhäuser im südwestlichen Bereich des Grundstücks und entlang des Halbachs.

Kontakt:

*Hitzbleck Immobilien und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Hedwigstraße 1, 47058 Duisburg*

Telefon: 02 03 / 305 17 12

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mergelstraße / Neptunweg“

Das Vorhabengebiet befindet sich im Stadtteil Speldorf und umfasst eine ca. 1,2 ha große Fläche.

In der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengebietes hat sich bereits vor einigen Jahren ein reines Wohngebiet entwickelt, das aufgrund seiner allgemeinen Siedlungsstruktur und seiner unmittelbaren Nähe zum Broich-Speldorfer Wald als besonders hochwertig angesehen werden kann.

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die im direkten Umfeld vorhandenen städtebaulichen Strukturen aufgegriffen und fortgesetzt werden. Entsprechend sind entlang der Friedhofstraße / Mergelstraße Doppelhäuser, im weiteren Verlauf der Mergelstraße und des Neptunweges Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen sowie im Bereich des südlichen Neptunweges Reihenhäuser vorgesehen.

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Spielplätze, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Schulen und eine Altentagesstätte sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen befinden sich im Umfeld. Das Vorhabengebiet ist darüber hinaus an das ÖPNV-Netz angebunden.

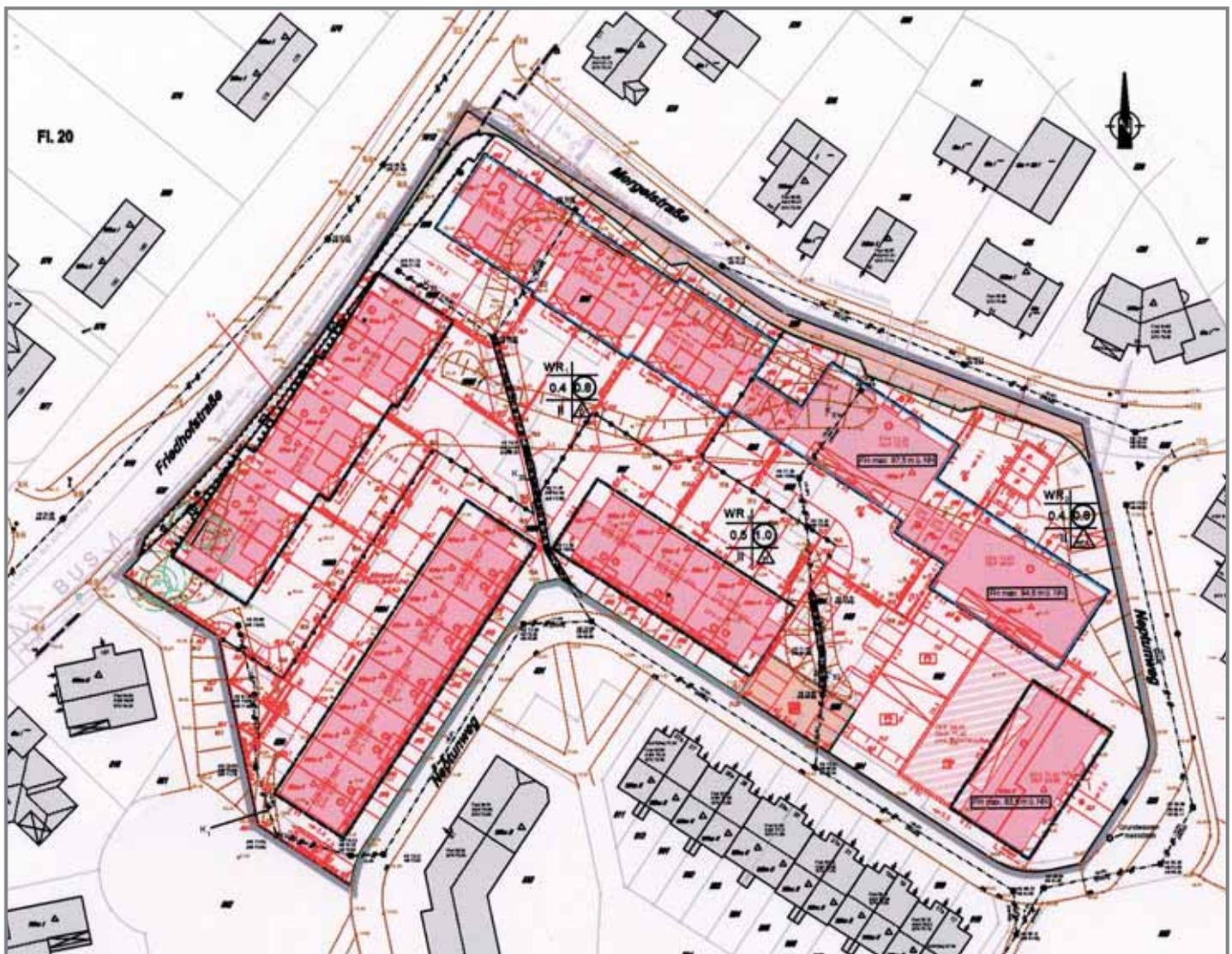
Ein Großteil der insgesamt 50 Wohneinheiten ist bereits fertiggestellt und bezogen.

Kontakt:

Ruhrboden Immobilien GmbH

Fuchsgrube 47, 45478 Mülheim an der Ruhr

Telefon: 02 08 / 5 50 74



Bauvorhaben „Nelkenweg / Veilchenweg“

In 2011 plant die Mülheimer Wohnungsbau den Bau von bis zu 8 Eigenheimen in Form von Reihenhäusern am Nelkenweg / Veilchenweg in Mülheim Speldorf.

Unter Berücksichtigung der Nachfrage können an dieser Stelle auch Doppelhaushälften entstehen.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 169 m² und 394 m².
Die Wohnfläche beträgt ca. 142 m².

Die Häuser entstehen in gewohnter MWB-Qualität.

Kontakt:

Mülheimer Wohnungsbau e.G.

Friedrich-Ebert-Straße 2, 45468 Mülheim an der Ruhr

Internet: www.mwbeg.de

Ihre direkten Ansprechpartnerinnen:

Isabelle Hötte

Telefon: 02 08 / 308 38 73, E-Mail: isabelle.hoette@mwbeg.de

Ricarda Ledwon

Telefon: 02 08 / 308 38 74, E-Mail: ricarda.ledwon@mwbeg.de



Elektronisches Immobilienverzeichnis für Angebote und Gesuche

Wer einen Umzug in einen neuen Ort plant, hat oft keinen Zugang zu den lokalen Immobilienangeboten. Für diesen Bürgerservice einschließlich Marktplatzfunktionen steht seit einigen Jahren ein elektronisches Immobilienverzeichnis zur Verfügung.

Ob Wohnung, Nachmieter, Baugrundstück, Praxisräume, Eigenheim oder Lagerhalle – bei der Suche nach Immobilien zum Kaufen oder Mieten gibt es einen komfortablen Service für den kommunalen Marktplatz.

Das Immobilienverzeichnis bietet nicht nur kommunale Objekte an, sondern ermöglicht auch privaten und gewerblichen Nutzern die Verbreitung von Angeboten und Gesuchen.

Sowohl eine gezielte Suche als auch ein grober Überblick sind möglich: Vorgewählt werden können Stadtteile, Nutzungsarten von der möblierten Wohnung bis zur Ladenfläche, Miete oder Kauf, privat oder gewerblich, Miet- oder Kaufpreis, Größe, Baujahr oder Stellplatz.



Über das städtische Internetangebot können Sie Immobilienangebote und -gesuche kostenlos verbreiten. Die notwendige Systemanmeldung können Sie bei Interesse selbst vornehmen.

Sie finden das Immobilienverzeichnis auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (<http://www.muelheim-ruhr.de/immobilien>)

„100 Häuser für Familien“

Das vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr beschlossene Programm „100 Häuser für Familien“ ist ein Baustein im Konzept der kinder- und familienfreundlichen Stadt.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr stellt in drei Projekten etwa 100 geeignete Baugrundstücke preiswert zur Verfügung, die von Bauträgern zu vorweg definierten Kaufpreisen bebaut werden. Die Häuser, die im Rahmen des Programmes errichtet werden, sollen den Ansprüchen des Flächen und Kosten sparenden Bauens genügen. Gleichzeitig sollen sie gut an die Wohnbedürfnisse von Familien angepasst sein und heutige Energieverbrauchsstandards einhalten. In der Hauptsache werden somit Einfamilienreihenhäuser entstehen. Der Kauf eines Eigenheims soll für die Familien zu einem unter dem sonst üblichen Niveau liegenden Kaufpreis möglich sein.

Die ersten 28 Häuser sind im Stadtteil Saarn an der Hagenauer Straße entstanden und bezogen worden. Die Familien, die in diesem Bauabschnitt zum Zuge kamen, wurden nach Kriterien ausgesucht, die insbesondere Einkommen und Kinderzahl umfassten. So fanden ca. 70 Kinder eine neue Heimat.



Im Rahmen des Programms „100 Häuser für Familien“ errichtet die Mülheimer Wohnungsbau eG 26 Einfamilienreihen- und Doppelhäuser auf dem Grundstück der ehemaligen Grundschule „Auf dem Bruch“. Durch die nahegelegenen Spielmöglichkeiten und die unmittelbare Nachbarschaft zur öffentlichen Grünanlage „Wittkamp“ ist dieser Wohnbereich besonders für Familien geeignet. Auch die Lage in einem verkehrsberuhigten Bereich kommt den Familien entgegen.

Weitere Häuser im Rahmen des Programms sollen in Dümpten, am Von-Carnall-Weg errichtet werden. Hier werden voraussichtlich 2011 etwa 40 Einfamilienhäuser zur Vermarktung kommen. Die besonders familienfreundliche Lage des Baugebietes zeichnet sich dadurch aus, dass zwei Spielplätze, ein Bolzplatz, mehrere Kindertagesstätten, ein Jugendheim, eine Grundschule und eine Gesamtschule in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. fußläufiger Entfernung vorhanden sind. Ein Supermarkt und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr runden das Bild ab.



Der ImmobilienService führt keine Vormerklisten für interessierte Familien. Die Kaufanfragen für das Projekt „Von-Carnall-Weg“ sind zu gegebener Zeit ausschließlich an den dann ausgewählten Bauträger zu richten. Der ImmobilienService empfiehlt, den Fortgang der Projekte auf der Homepage der Stadt Mülheim an der Ruhr, <http://www.muelheim-ruhr.de/>, zu verfolgen.

Kontakt:

ImmobilienService der Stadt Mülheim an der Ruhr
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Peter Schaidler, Telefon: 02 08 / 455 23 44
E-Mail: Peter.Schaidler@muelheim-ruhr.de

Container sind blau!



Container- dienst



99 66 0 500

MEG mbH
Mülheimer Entsorgungsgesellschaft

Pilgerstr. 25 · 45473 Mülheim an der Ruhr
Tel. 0208 / 99 66 0-0 · Fax 0208 / 99 66 0-666
E-Mail: service@mheg.de · Internet: www.mheg.de

Das Baulückenkataster der Stadt Mülheim an der Ruhr

Seit 1990 werden Baulücken durch die Stadt Mülheim an der Ruhr erhoben und seit 2002 als interaktive Datenbank auf der städtischen Internetseite veröffentlicht.

In dem Kataster sind die Baulücken erfasst, die aus städtebaulicher Sicht geschlossen werden sollten. Für alle Flächen gilt, dass die äußere Erschließung und Infrastruktur in ausreichendem oder nur geringfügig zu ergänzendem Umfang vorhanden sind und keine oder nur geringe bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden.

Das Baulückenkataster wird regelmäßig fortgeschrieben. Das Kataster soll Architekten, Maklern, Bauwilligen und Investoren als Information und Entscheidungshilfe dienen. Sie finden das Baulückenkataster im Internet unter

<http://www.muelheim-ruhr.de/Baulueckenkataster>

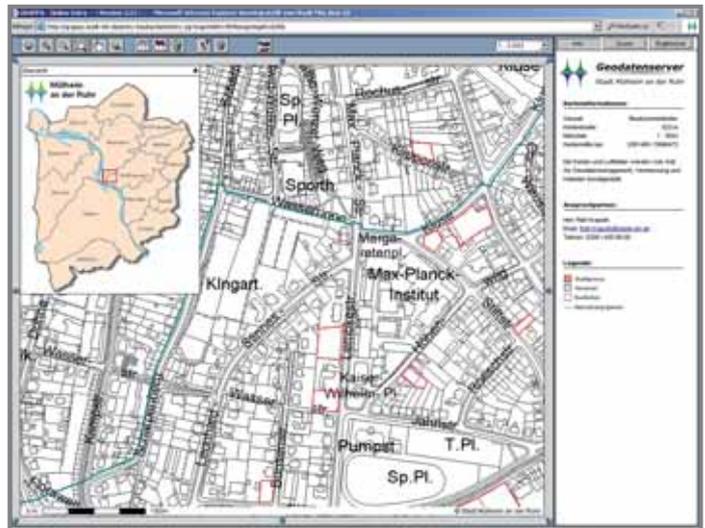
Baulücken bestehen oft sehr lange, weil die Eigentümer vor den Planungs- und Bauprosessanforderungen zurückschrecken. Auch wirtschaftliche, rechtliche oder persönliche Gründe können vorliegen. Die Stadtverwaltung möchte diesen Eigentümern Unterstützung durch fachkundige Beratung anbieten und bei Bedarf erste Kontakte zu Investoren, Bauträgern, anderen Behörden und Beteiligten vermitteln.

Sprechen Sie uns an, wenn

- Sie Eigentümer einer Baulücke oder einer Hinterhof-Brachfläche sind und noch nicht genau wissen, ob und wie Sie die Entwicklung anpacken sollen. Durch erste Gespräche werden neue Ideen entwickelt und gegebenenfalls vorhandene Vorstellungen weiter verfolgt oder ausgebaut.
- Ihr Grundstück in das Baulückenkataster aufgenommen werden soll.
- Sie mit der Darstellung ihres Grundstücks im Baulückenkataster nicht einverstanden sind. Auf Wunsch nehmen wir Ihr Grundstück aus dem Kataster.

Als Bauwilliger sollten Sie bei der Nutzung des Baulückenkatasters unbedingt folgende Hinweise beachten:

- Unbekannt ist bei den meisten der erfassten Baulücken, ob seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer auch Veräußerungsinteresse besteht.
- Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Einzeleigentümer namentlich nicht genannt. Name und Adresse des Grundstückseigentümers können jedoch bei (Kauf-)Interesse gegen Gebühr bei den genannten Ansprechpartnern des ServiceCenterBauen erfragt werden.
- Aus dem Baulückenkataster können keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.



Kontakt:

Erste Anlaufstelle für alle Fragen rund um das Baugenehmigungsverfahren: ServiceCenterBauen, Technisches Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr

Zentrale Rufnummer: 02 08 / 455 6000

Zentrale E-Mail: ServiceCenterBauen@muelheim-ruhr.de

Im ServiceCenterBauen werden auch Eigentümergehäusbesuche erteilt. Ihre direkten Ansprechpartner sind:

Franz-Peter Markhoff, Telefon: 02 08 / 455 60 20

E-Mail: Franz-Peter.Markhoff@muelheim-ruhr.de

Jürgen Schimanski, Telefon: 02 08 / 455 60 22

E-Mail: Juergen.Schimanski@muelheim-ruhr.de

Volker Backes, Telefon: 02 08 / 455 60 24

E-Mail: Volker.Backes@muelheim-ruhr.de

Rolf Binder, Telefon: 02 08 / 455 60 23

E-Mail: Rolf.Binder@muelheim-ruhr.de

Ulrike Schmidtke, Telefon: 02 08 / 455 60 62

E-Mail: Ulrike.Schmidtke@muelheim-ruhr.de

Weitere Auskünfte zur Pflege und Fortschreibung des Baulückenkatasters:

*Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr*

Ralf Krapoth, Telefon: 02 08 / 455 68 08

E-Mail: Ralf.Krapoth@muelheim-ruhr.de



Unter dem inzwischen zum Markenzeichen gewordenen gelben Schmetterling ist die Firma ARGE-HAUS eine der führenden Unternehmen beim Bau exklusiver Ein- und Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise.

Erfahrung und Kompetenz seit 1982



Kompetenz in Fläche und Raum



Ihr innovativer Partner für die Rundumbetreuung Ihrer Immobilie



Immobilien Dr. Jur. Orts GmbH Nachf. (RDM)
Flockenweg 18 . 45478 Mülheim an der Ruhr
Telefon 02 08 / 580 583 . Telefax 02 08 / 592 182
info@immobilien-orts.de . www.immobilien-orts.de



**erfolgreich
seit 1959**



Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen

Bauplanungsrecht

Jedes Grundstück der Stadt liegt entweder im Bereich eines „Bebauungsplans“, eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“, innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ oder im „Außenbereich“. Im Baugesetzbuch (BauGB) sind für jeden der genannten Bereiche die Voraussetzungen dargestellt, unter denen ein Bauvorhaben zulässig ist. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass Städte und Gemeinden das Baugeschehen in ihrem Gebiet vorrangig durch Bauleitpläne regeln. Die Bauleitplanung kennt zwei Stufen:

1. die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und
2. die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr ist zuständig für die Verabschiedung der Bauleitpläne.

Regionaler Flächennutzungsplan – RFNP

Die sechs kreisfreien Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen haben sich 2005 zur "Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr" zusammengeschlossen und bundesweit erstmalig einen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) aufgestellt, der gleichzeitig die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans erfüllt.

Der Planmaßstab des RFNP von 1:50.000 ist gesetzlich vorgegeben. Der außer Kraft getretene kommunale Flächennutzungsplan der Stadt Mülheim an der Ruhr war im Maßstab 1:10.000 wesentlich detailgenauer. Der RFNP muss sich daher auf wesentliche Planaussagen beschränken; grundstücksscharfe Informationen sind ihm nicht zu entnehmen.

Der RFNP führt zwei bisher getrennte Planungsebenen in einem integrierten Plan zusammen: Er ersetzt die sechs kommunalen Flächennutzungspläne und die entsprechenden räumlichen Ausschnitte der Regionalpläne (früher: Gebietsentwicklungspläne) für die Regierungsbezirke Arnsberg, Münster und Düsseldorf.

Über den RFNP ist die Mülheimer Stadtentwicklung in einen stadtreionalen Kontext eingebettet. Mit seinen zeichnerischen Darstellungen führt der RFNP zu einem abgestimmten Konzept der Flächennutzung im Kern des Ruhrgebiets. Die beabsichtigte Entwicklung des gesamten Planungsraums ist aus dem Plan ebenso abzulesen wie die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der beteiligten Städte in ihren Grundzügen.

Der RFNP umfasst das gesamte Gebiet der Planungsgemeinschaft und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung und Landwirtschaft. Aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entsteht jedoch für die Bürger kein unmittelbarer Anspruch auf die dargestellte Nutzung, da es sich um einen Regionalplan und einen vorbereitenden Bauleitplan handelt, aus dem Bebauungspläne für Teilbereiche des Stadtgebiets als verbindliche Bauleitpläne zu entwickeln sind. Die Darstellungen und Ziele des RFNP sind behördenverbindlich, Festsetzungen in Bebauungsplänen dürfen diesen nicht widersprechen.

Die Mülheimer Inhalte des RFNP sind weitgehend abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan (FNP) von 2005. Der für den RFNP vorgegebene Maßstab von 1:50.000 hat allerdings dazu geführt, dass kleinteilige Darstellungen des FNP (Flächen kleiner 5 ha) in der Regel in angrenzende, größere (Bau-)Flächendarstellungen einbezogen werden mussten. Dies betrifft vor allem Gemeinbedarfsstandorte wie Kindergärten, Schulen und kirchliche Einrichtungen sowie Grünflächen (z.B. Spiel- und Sportplätze, Park- und Kleingartenanlagen). Die Sicherung dieser Standorte erfolgt über Bebauungspläne oder informelle Planungen.

Inhalte des RFNP sind unter anderem Wohn-, Gewerbe, Misch- und Sonderbauflächen, Verkehrsanlagen, Flächen für Landwirtschaft und Wald, Erholungsflächen, Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie Ver- und Entsorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen.

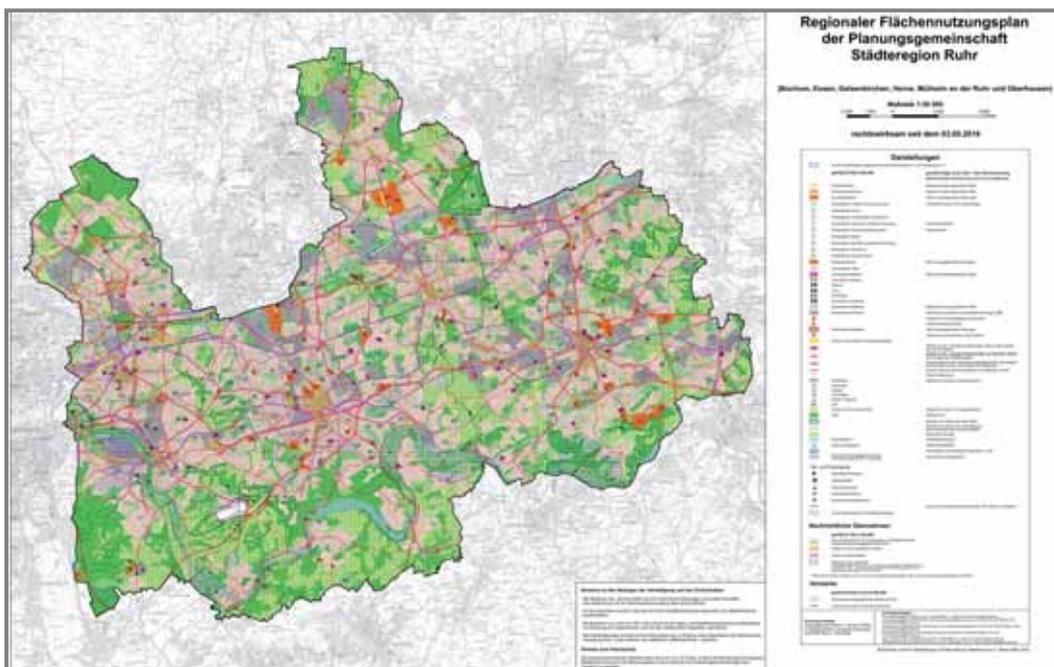
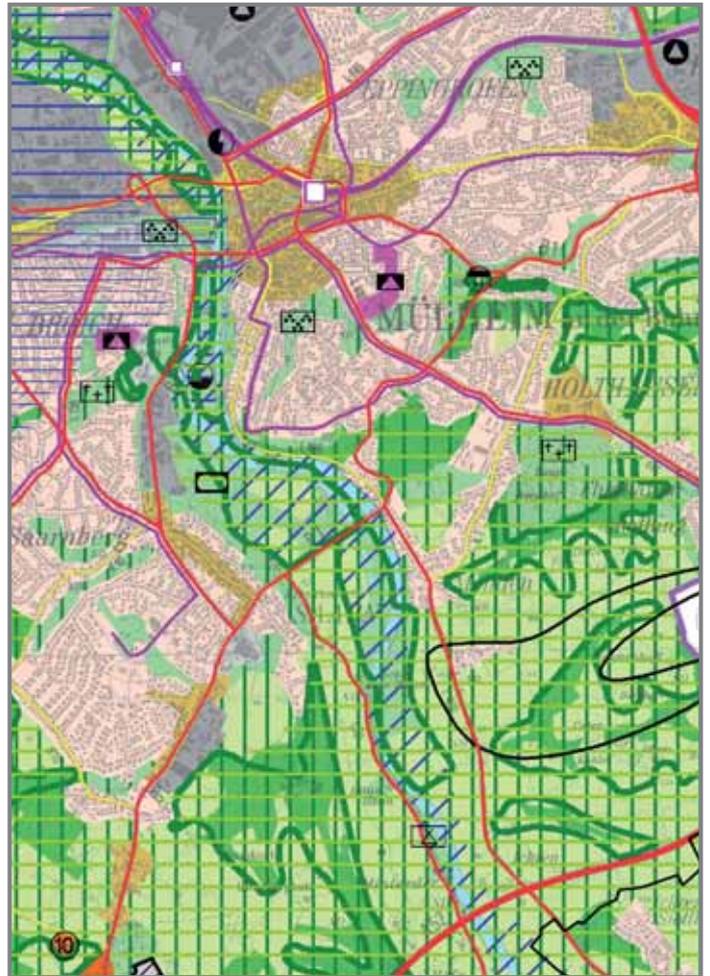
Die Ziele und Grundsätze des RFNP korrespondieren mit den Leitlinien und Zielvorgaben der Mülheimer Stadtentwicklungsplanung. Im Hinblick auf die räumliche Entwicklung sind hier insbesondere hervorzuheben:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Vorhalten eines angemessenen Angebotes an Siedlungsflächen entsprechend dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in freiraumschonender und umweltverträglicher Form (Wohnbauflächen und Wirtschaftsflächen)
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe
- Effektive Nutzung der technischen und sozialen Infrastruktur
- Sicherung der Mobilität; Erhöhung der Anteile des Umweltverbundes; Verkehrsvermeidung, -verlagerung, -reduzierung
- Freihaltung der großen Freiraumbereiche von Siedlungstätigkeit, um die Siedlungsbereiche auf Dauer zu gliedern

- Gliederung der Siedlungsbereiche durch Grünzüge; Schutz und Weiterentwicklung der (zeichnerisch im RFNP nicht dargestellten) kleinräumigen Grünvernetzung; Anbindung der Siedlungsbereiche an den Freiraum
- Aktive Entwicklung der Wohnungsbestände, ggfs. auch unter Anwendung der Förderinstrumente „Stadtumbau West“ und „Soziale Stadt“
- Sicherung und Pflege bestehender Gewerbe- und Industriestandorte; Einräumung von Spielräumen zur Weiterentwicklung
- Schutz, Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener städtischer Zentren; Sicherung der Nahversorgung
- Sicherung der landwirtschaftlichen Kernzonen; Erhalt und Weiterentwicklung des Waldes

Der RFNP wurde im Juni 2009 von den Räten der Städte der Planungsgemeinschaft beschlossen und im November 2009 vom Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (Oberste Landesplanungsbehörde) unter Auflagen genehmigt. Die beteiligten Städte sind diesen Auflagen durch sog. „Beitrittsbeschlüsse“ ihrer Räte nachgekommen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Planwerks in den Städten und Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW wurde der RFNP am 03.05.2010 wirksam.

Ausführliche Informationen zum Regionalen Flächennutzungsplan finden Sie auf der Internetseite der Städteregion Ruhr 2030 (<http://www.staedteregion-ruhr-2030.de>) links in der Auswahlleiste.



Bebauungsplan

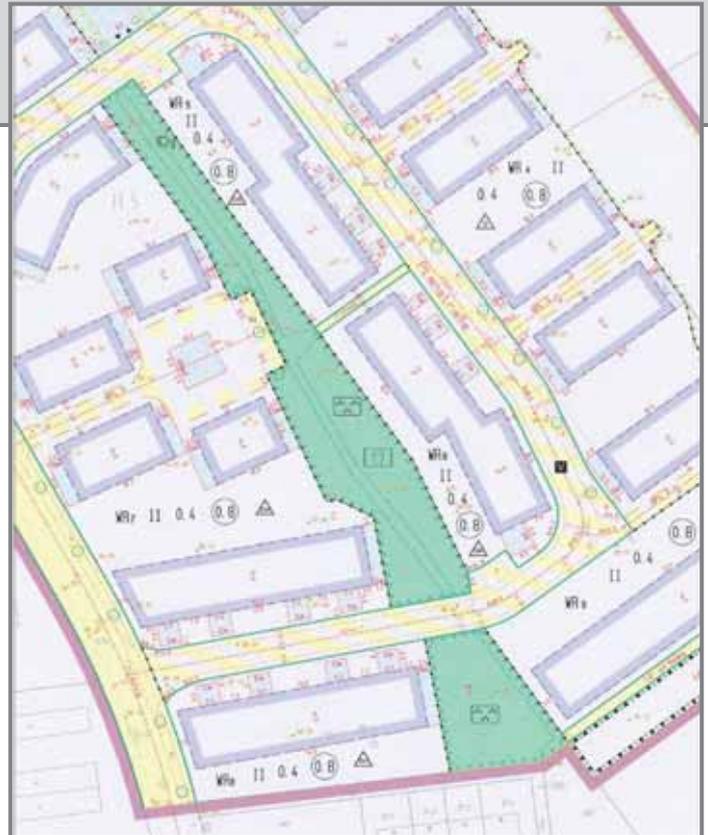
Der Bebauungsplan setzt als verbindliche Ortsatzung in Teilgebieten der Stadt die mögliche Nutzung der Grundstücke exakt fest. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Planungsausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplanentwurf, den das Stadtplanungsamt erstellt, wird einer im Baugesetzbuch festgelegten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung unterzogen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und später dann während der einmonatigen „öffentlichen Auslegung“, die beide vorher ortsüblich, d.h. im Amtsblatt der Stadt Mülheim an der Ruhr und zusätzlich in der Presse bekannt gemacht werden, haben die Bürger Gelegenheit, den Bebauungsplan kennenzulernen und Anregungen zu äußern. Die Prüfung der Abwägung der Anregungen kann dann auch zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes führen. Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr beschließt den Bebauungsplan – nach Prüfung vorgetragener Einwendungen – als Satzung, die dann mit der ortsüblichen Veröffentlichung rechtskräftig wird. Ein Rechtsanspruch auf Bebauungspläne besteht aber nicht. Der sog. „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ ist ein ähnliches Planungsinstrument wie der Bebauungsplan: Er ermöglicht die Schaffung von Baurecht für Bereiche, wo ein konkretes Vorhaben umgesetzt werden soll.

Der unbeplante Innenbereich

Liegt das zur Bebauung vorgesehene Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so regeln sich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Ihr Bauvorhaben nach dem § 34 des Baugesetzbuchs. Danach ist Ihr geplantes Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung muss gesichert sein, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Außenbereich

Als Außenbereich im planungsrechtlichen Sinne werden Bereiche verstanden, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans) noch im unbeplanten Innenbereich liegen. Der Außenbereich soll grundsätzlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Hier können Sie mit einer Baugenehmigung nur in Ausnahmefällen rechnen. Zulässig sind zunächst unter bestimmten Voraussetzungen nur landwirtschaftliche Bauvorhaben und weitere im § 35 des Baugesetzbuchs aufgezählte privilegierte Vorhaben. Sonstige Vorhaben können zugelassen werden, wenn Sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Zu den sogenannten „öffentlichen Belangen“ zählen in besonderem Maße u.a. Natur- und Landschaftsschutz, Gewässerschutz und die Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Bauordnungsrecht

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW, LandesbauO) bildet die Grundlage des Bauordnungsrechts.

Dieses gilt für alle baulichen Anlagen, unabhängig davon, ob diese ausdrücklich genehmigungspflichtig sind.

Neben Anforderungen an Grundstücke und an bauliche Anlagen sind in der Landesbauordnung das Baugenehmigungsverfahren einschließlich der Bauüberwachung sowie die Zuständigkeiten der am Bau Beteiligten (Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in, Unternehmer/in etc.) und der Behörden geregelt.

Baulasten

Manche Fragen, die zur Ablehnung eines Bauantrages führen würden, können in gutnachbarschaftlichem Miteinander geregelt werden.

So ist beispielsweise denkbar, fehlende Grenzabstände einer Nachbarbebauung zu akzeptieren, Zuwegungen zu ermöglichen oder Flächen für PKW-Stellplätze bereitzustellen.

Solche Regelungen sollen dazu dienen, gesetzliche Forderungen zu erfüllen und sind auf Dauer ausgelegt. Daher hat der Gesetzgeber geregelt, dass in solchen Fällen eine privatrechtliche Regelung – Eintragung ins Grundbuch – nicht ausreichend sei, sondern eine Baulasterklärung erforderlich ist. Diese Erklärung wird im Baulastenverzeichnis der Stadt Mülheim an der Ruhr geführt und kann nur mit der Zustimmung der Stadt wieder gelöscht werden!

Damit stellt diese Baulasterklärung eine starke, dauerhafte rechtliche Belastung eines Grundstückes dar.

Grundsätzliche Überlegungen zum Erwerb oder Bau einer Immobilie

Der Wunsch nach Wohnungseigentum ist – gerade bei vielen jungen Familien – ungebrochen; doch oftmals scheinen die finanziellen Verhältnisse die Erfüllung dieses Wunsches scheitern zu lassen. Diese Broschüre soll Ihnen Möglichkeiten vermitteln, wie Sie Ihr Wohnungseigentum vielleicht doch noch im Rahmen Ihrer persönlichen Finanzsituation realisieren können.

Prinzipiell lassen sich zwei Formen von Immobilien unterscheiden: die Eigentumswohnung und das eigene Haus.

Bei **Eigentumswohnungen** handelt es sich meistens um bereits fertiggestellte Objekte, so dass man – abgesehen von aufwändigen Umbauten – kaum noch Einflussmöglichkeiten auf den Grundriss hat. Von vielen wird als Vorteil empfunden, dass die Wohnungen in der Regel keinen Garten haben, um dessen Pflege man sich ansonsten kümmern müsste. Bei der finanziellen Belastung ist zu beachten, dass außer den Finanzierungskosten oftmals hohe monatliche Umlagepauschalen und Nebenkosten (Hausgeld) zu tragen sind, darüber hinaus ist man vom Mehrheitsvotum der Eigentümergemeinschaft abhängig, wenn es beispielsweise um größere Investitionen in das Objekt geht (z.B. der Bau eines Swimmingpools im Keller).

Bei den **Häusern** gibt es die grundlegenden Alternativen, entweder ein gebrauchtes Haus zu erwerben oder ein neues Gebäude in Eigenregie zu errichten bzw. von einem Bauträger bauen zu lassen. Der vermeintlich kostengünstigere Erwerb einer gebrauchten Immobilie stellt sich jedoch häufig als die teurere Variante heraus, da man zum einen meist Umbaumaßnahmen zu finanzieren hat, um das Haus den eigenen Bedürfnissen anzupassen, und zum anderen – gerade bei älteren Gebäuden – oftmals hohe Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungskosten anfallen. Hier lohnt sich mitunter eine Anfrage bei den zuständigen Behörden bezüglich finanzieller Zuschüsse für bestimmte Maßnahmen. Auf jeden Fall sollten Sie sich fachkundigen Rat hinsichtlich möglicher steuerlicher Vergünstigungen und spezieller Finanzierungsmöglichkeiten einholen.

Als Idealfall gilt der Neubau eines Hauses nach eigenen Vorstellungen auf einem selbst ausgesuchten Grundstück. Dieses Vorhaben ist jedoch für „Normalbürger“ in den seltensten Fällen finanzierbar, so dass häufig kostengünstigere Angebote von Bauträgern, die das Haus schlüsselfertig erstellen, wahrgenommen werden. Hierbei besteht meist auch die Gelegenheit, in geringem Umfang Einfluss auf die Gestaltung und Ausstattung des Hauses zu nehmen. Zudem hat man oftmals die Möglichkeit, durch das Einbringen von Eigenleistungen (sog. „Muskelhypotheken“) den Kaufpreis des Hauses zu reduzieren.

Zur weiteren Kostenreduzierung tragen auch besondere – in vielen Fällen zielgruppenorientierte – Bauprogramme einzelner

Kommunen bei. Die Stadt Mülheim an der Ruhr richtet sich mit ihrem zuvor näher beschriebenen Wohnungsbauprogramm „100 Häuser für Familien“ insbesondere an junge Familien, um ihnen die Schaffung von Wohnungseigentum zu ermöglichen. Nähere Auskünfte hierzu erhalten Sie beim ImmobilienService und – bezüglich der Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten – beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung der Stadt Mülheim an der Ruhr sowie beim ServiceCenterBauen.

Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbsteuer (3,5% vom Kaufpreis) und Notariats- und Grundbuchkosten (ca. 1,5% bis 3,0% vom Kaufpreis). Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3,0% bis 6,0% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an.

Art und Umfang dieser Kurzinformation sind wenig geeignet die Problematik der Erschließungsbeiträge darzustellen. Erfragen Sie bitte genauere Informationen zu Ihrem Baugrundstück beim Amt für Verkehrswesen und Tiefbau der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,5% und 3,0% des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden z.Zt. 3,5% der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000,00 € werden demnach 7.000,00 € Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5% Steuern.

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten wie z.B. Vermessungskosten für amtliches Vermessen des Grundstücks und Baugenehmigungskosten.

Checkliste für den Grundstücks- oder Hauskauf

- Geschäfte
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Ärzte
- Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
- Garten
- Grundstücksgröße
- Zentrale Lage
- Freizeitangebot/Spielplätze
- Kindergarten/Schule
- Monatliche Belastung (Checkliste)

Auswahl eines Grundstückes

Die Beschaffung eines geeigneten Baugrundstücks erfolgt normalerweise auf dem freien Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei der Stadt (Wohnbauflächen der Stadt) und gemeinnützigen Institutionen können jedoch ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne im ServiceCenterBauen oder beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr. Darüber hinaus können Sie geeignete Baugrundstücke in dem beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung geführten Baulückenkataster finden; auch hierzu erhalten Sie nähere Informationen beim ServiceCenterBauen. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst beim ServiceCenterBauen oder beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist oder es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr, an Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Zu Fragen der wegemäßigen Erschließung und zur Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) wenden Sie sich bitte an das Amt für Verkehrswesen und Tiefbau im Technischen Rathaus der Stadt Mülheim an der Ruhr.

Zur verbindlichen Klärung, ob ein Grundstück bebaubar ist, empfiehlt es sich, einen Bauvorbescheid beim ServiceCenterBauen im Technischen Rathaus zu beantragen.

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer prüfen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen können. Auskünfte erhalten Sie eventuell bei der Stadtverwaltung, von Bauunternehmen am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie sich die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren entwickeln wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung oder beim ServiceCenterBauen erfahren, welche derzeit absehbaren städtebaulichen Planungen in Vorbereitung oder durch bereits bestehende Bebauungspläne geltendes Recht sind. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z.B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dieses ist ein im Grundbuch gesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

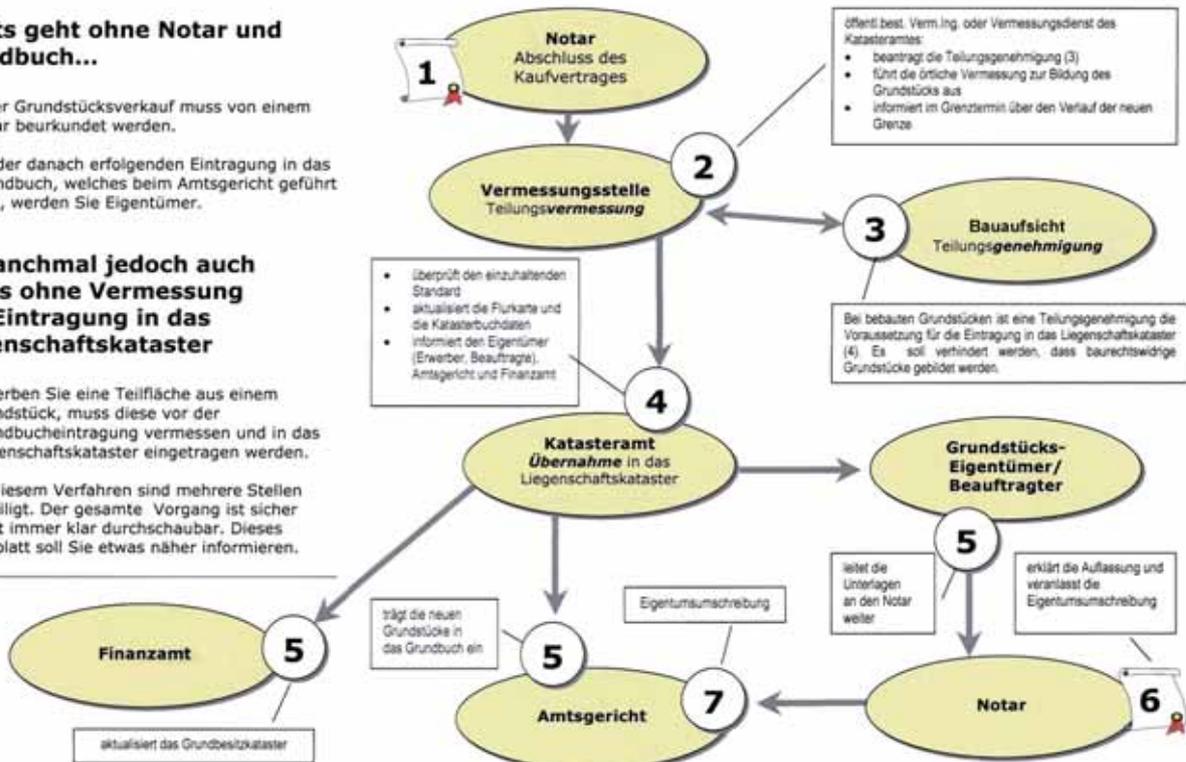
Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. Außer einem Blick in das Grundbuch beim Amtsgericht, aus dem Sie über privatrechtliche Verpflichtungen (z.B. Dienstbarkeiten) informiert werden, die auf dem Grundstück ruhen, ist es ratsam, auch eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen. Dieses wird beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung geführt und informiert Sie über öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die mit dem Grundstück verbunden sind. Hierzu zählen insbesondere Baulasten zur Sicherung einer Abstandsfläche oder einer Zuwegung zugunsten des Nachbarn. Hieraus können sich ggf. Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung Ihres Grundstücks ergeben. Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Mülheim an der Ruhr. Mittels einer Kartenübersicht können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise liefern. Diese Werte stellen Durchschnittswerte der auf dem freien Markt erzielten Kaufpreise dar.

Nichts geht ohne Notar und Grundbuch...

- Jeder Grundstücksverkauf muss von einem Notar beurkundet werden.
- Mit der danach erfolgenden Eintragung in das Grundbuch, welches beim Amtsgericht geführt wird, werden Sie Eigentümer.

... manchmal jedoch auch nichts ohne Vermessung und Eintragung in das Liegenschaftskataster

- Erwerben Sie eine Teilfläche aus einem Grundstück, muss diese vor der Grundbucheintragung vermessen und in das Liegenschaftskataster eingetragen werden.
- An diesem Verfahren sind mehrere Stellen beteiligt. Der gesamte Vorgang ist sicher nicht immer klar durchschaubar. Dieses Faltblatt soll Sie etwas näher informieren.



Boden ist wertvoll und es gibt viele Gründe ihn zu schützen!

...denn Böden sind Lebensraum unzähliger Tiere und Pflanzen

Im Boden leben weit mehr Lebewesen als auf dem Boden. Ihre wichtigste Funktion ist die Zersetzung der jährlich anfallenden Streu, bei der am Ende der Kette wieder Nährstoffe für neu aufwachsende Pflanzen verfügbar werden.

...denn Böden schützen unsere Gewässer

Böden haben die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zu reinigen, so sorgen sie für neues und sauberes Grundwasser und kontinuierlich fließende Flüsse.

...denn Böden sorgen für ein gutes Klima

Böden sorgen für ein gutes Stadtklima, versiegelte Böden haben diese Eigenschaft verloren. In unseren Breiten sorgen feuchte Böden und deren Bewuchs für ausgewogene und angenehme Temperaturen.



Behandeln Sie den Boden auf Ihrem Grundstück nicht wie Dreck!

Bodenschutz beim Bauen lohnt sich

- Gesundes Wohnen ohne Schadstoffanreicherungen im Boden
- Gut durchlüftete Böden, die Niederschlagswasser aufnehmen und versickern
- Gesundes Pflanzenwachstum, pflegeleichte Gärten
- Keine Gebäudeschäden durch Staunässe
- Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen und Verunreinigungen
- Ober- und Unterboden müssen getrennt abgetragen und zwischengelagert werden. Ein Depot mit Oberboden sollte nicht höher als 2m geschüttet werden, Unterboden maximal 4m
- Böden sollten nur in trockenem Zustand befahren und bearbeitet werden
- Baustraßen und Baustelleneinrichtung sollten verbindlich geregelt werden
- Fachgerechte Herstellung der Freiflächen und kein Wiedereinbau nasser Böden
- Verlangen Sie eine Herkunfts- und Qualitätsnachweis für Fremdboden

Viele Tipps zur Planung und Umsetzung von Maßnahmen zum Bodenschutz beim Bauen gibt es unter <http://www.lanuv.nrw.de/bodenschutz-beim-bauen> und besuchen Sie auch die Internetseite zu den Mülheimer Bodenschätzen unter <http://bodenschaeetze.muelheim-ruhr.de>.

Kontakt:

Referat VI (Umwelt, Planen, Bauen), Vorsorgender Bodenschutz
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Ulrike Marx, Telefon: 02 08 / 455 68 15
E-Mail: ulrike.marx@muelheim-ruhr.de

Klimaschutz und Bauen

Der Klimaschutz ist heutzutage in aller Munde. Ein Blick in die Tageszeitung genügt, um über aktuelle Veränderungen der Klimaverhältnisse und die damit verbundene Notwendigkeit, entsprechende Gegenmaßnahmen herbeizuführen, informiert zu sein. Gerade für Neubauten bestehen zahlreiche Möglichkeiten einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Rund 85 % des gesamten Energiebedarfs in privaten Haushalten fallen für Heizung und Warmwasser an. Was in Bestandsgebäuden oder Altbauten noch teuer saniert werden muss, kann bei einem Neubau schon zu Beginn ohne größeren Aufwand installiert werden.

Die gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen für private Bauherren und Gebäudebesitzer werden zurzeit weitestgehend über das Baugesetzbuch (BauGB), die Energieeinsparverordnung (EnEV), und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) geregelt. Dabei gibt die Energiesparverordnung die bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch der Gebäude vor, mit dem Ziel, den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um etwa 30% – u.a. durch eine verbesserte Wärmedämmung – zu senken. Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz schreibt für Neubauten die Nutzungspflicht von erneuerbaren Energien vor, zeigt aber auch Fördermöglichkeiten auf.

Doch auch ohne gesetzliche Regelungen ist die Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen durch den Bauherren – schon im Sinne reduzierter Umweltbelastungen –wünschenswert. Ein paar „einfache“ Dinge können dabei schon in der Planungsphase einen großen Nutzen erzielen:

- Die Ausrichtung des Baukörpers trägt maßgeblich zur Optimierung des Energieverbrauchs und zur Gewinnung solarer Energie bei.
- Die Hauptfassade und Dachflächen sollten dabei gen Süden und auf eine zukünftige Bestückung mit Photovoltaik und / oder Solarthermie ausgerichtet sein, um Sonnenenergie effizient nutzen zu können. Zur Not können hier Flachdächer etwaige Fehlstellungen teilweise kompensieren.
- Ebenfalls spielt die Baudichte und Bepflanzung eine wichtige Rolle. Das Vermeiden von Verschattungen steigert die Energieeffizienz, ebenso wie eine kompakte Bauweise, die durch die Geschossanzahl mitbestimmt wird.

Neben der Gebäudestellung kann und sollte die Energieversorgung optimiert werden. Dazu sind besonders erneuerbare Energien, wie Holzpellettheizungen, Geothermie (Wärmepumpen), Photovoltaikanlagen und Solarthermie hervorragend geeignet, die eine hohe Effizienz aufweisen und gleichzeitig klimaschonend einen geringen CO₂-Ausstoß haben. Dazu zählen auch zentrale Energieversorgungskonzepte, wie z.B. die Fernwärme. Niedrigenergiehäuser (NEH) oder besser noch Passivhäuser sind zur Zeit die ökologisch verträglichste Art neue Wohngebäude zu konzipieren. Die Vorteile durch deutlich geringere Betriebskosten und Nebenkosten bei Mietwohnungen, sowie hoher Wohnkomfort und Werterhalt liegen auf der Hand.



Kontakt:

*Maik Ballmann, freier Mitarbeiter im Amt für Umweltschutz
Telefon: 02 08 / 455 70 94*

Weitere Informationen zum Thema Energieeinsparungen und regenerative Energien sowie zu den rechtlichen Vorgaben durch EnEV und EEWärmeG sind auf folgenden Internetseiten abzurufen:

*Deutsche Energie-Agentur, Telefon: 030 / 72 61 65 – 600
www.dena.de*

*Energie-Agentur NRW, Telefon: 0 18 03 / 19 00 00
www.energieagentur.nrw.de*

*Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Telefon: 030 / 1 83 00 / 30 60
www.bmvbs.de*

Solardachkataster

Nutzung von Solarenergie im Bestand

Rund 70% der privaten Gebäude in Mülheim an der Ruhr eignen sich für die Nutzung von Solarwärme. Die Installation von Solaranlagen zur Stromerzeugung lohnt sich auf rund 35.000 kleinen und großen Dächern.

Mit dem neuen Mülheimer Solardachkataster erfahren Sie einfach und schnell, ob das Dach der von Ihnen betrachteten Immobilie für die Stromerzeugung geeignet ist oder ob Sie Energie mit Hilfe einer Solarwärme-Anlage (Heizungsunterstützung, Brauchwassererwärmung) sparen können. Nach der Veröffentlichung des Katasters im Januar 2010 wurde Anfang 2011 eine Aktualisierung und Weiterentwicklung online gestellt. Das Solardachkataster ist in die städtische Internetpräsenz www.muelheim-ruhr.de eingebunden. Es besteht aus Informationsseiten sowie einer interaktiven Karte, in der Ergebnisse für jedes einzelne Gebäude dargestellt sind. Mit diesem öffentlichen Angebot können Sie sich mit wenigen „Klicks“ informieren über:

- die Eignung einer konkreten Dachfläche zur Stromerzeugung (Photovoltaik),
- den erreichbaren Energieertrag auf dieser Dachfläche,
- die erzielbare CO₂-Einsparung,
- die Investitionskosten sowie
- die Eignung für die Nutzung von Solarwärme.

Die Berechnungen resultieren aus einer Analyse der Fachhochschule Osnabrück (SUN-AREA-Methode), die das Umweltamt in Auftrag gegeben hat. Grundlage der Standortanalyse für Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind hochauflösende Laserscannerdaten. Diese Daten stellen die Geländeoberfläche inklusive aller Elemente wie Gebäude und Bäume dar – Informationen, die es erlauben, ein Dach mit Gauben oder Schornsteinen dreidimensional abzubilden. Für die über 62.000 Gebäude in Mülheim konnten aus diesen Informationen Faktoren wie Dachneigung, Dachexposition, Einstrahlungsenergie, Dachflächengröße und Verschattung durch benachbarte Häuser oder Bäume berechnet werden. Die Verschattung wurde im Rahmen der Eignungsberechnung zusätzlich durch eine Sichtanalyse zur Sonne zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten dokumentiert. Die Ergebnisse für jedes einzelne Gebäude sind über die interaktive Karte abrufbar.

Bei den aus der Solar-Potenzial-Analyse gewonnenen Daten handelt es sich um Modellergebnisse, die einer unverbindlichen Erstinformation dienen und nicht um exakte Messdaten. Vor der Installation sollte in jedem Falle ein fachkundiger Berater für eine detaillierte Eignungsprüfung der Dachfläche und der Anschlussmöglichkeiten im Gebäude hinzugezogen werden.

Der Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung zum Schutz des Klimas und als Ersatz für die endlichen fossilen Ressourcen ist eine wichtige energiepolitische Aufgabe der Zukunft. Neben der Energieeinsparung und der Verbesserung der Energieeffizienz spielt der Einsatz erneuerbarer Energieträger eine zentrale Rolle. Durch die Installation von Solaranlagen und die Nutzung der Sonnenenergie kann jeder Gebäudeeigentümer zu einer umwelt- und klimafreundlichen Energiegewinnung in Mülheim beitragen.

Kontakt:

Gerald Angstmann, freier Mitarbeiter im Amt für Umweltschutz
Telefon: 02 08 / 455 70 96

Weitere Infos: www.muelheim-ruhr.de/solardachkataster



Rund um die Baugenehmigung – umfassende Beratung im ServiceCenterBauen

SERVICE CENTER BAUEN Umwelt-Planen-Boden



Wenn Sie ein Haus bauen, um- oder anbauen wollen, brauchen Sie eine Baugenehmigung, denn die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind baugenehmigungspflichtig.

Von diesem Grundsatz gibt es nur wenige Ausnahmen. Auch vor Durchführung kleiner baulicher Maßnahmen sollten Sie sich beim ServiceCenterBauen oder beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung der Stadt Mülheim an der Ruhr erkundigen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muss, da die Errichtung, Änderung und der Abbruch baulicher Anlagen ohne die erforderliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Hinzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme auf eigene Kosten wieder beseitigt werden muss.

Zur Erstellung des Bauantrages beauftragen Sie einen Architekten oder eine Architektin, der bzw. die „bauvorlageberechtigt“ ist, d.h. beispielsweise Mitglied in der Architektenkammer ist. Sie sollten sich die Bauvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen lassen, ebenso wie den Abschluss einer Haftpflichtversicherung, zu deren Nachweis Ihnen gegenüber der Architekt verpflichtet ist.

Eine Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) empfiehlt sich, um einzelne Fragen zur Zulässigkeit eines Bauvorhabens, beispielsweise die planungsrechtliche Zulässigkeit, vor dem eigentlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Ihr/e Architekt/in oder das ServiceCenterBauen / Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung berät Sie, ob eine Bauvoranfrage sinnvoll ist. Auch die Bauvoranfrage muss von einem / einer bauvorlageberechtigten Architekt/in unterschrieben sein, es sei denn, Sie wollen nur ganz allgemein die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche abklären.

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen (Unterlagen) beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:

- Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000
- Baubeschreibung
- Bauentwurfsskizze

Diese Unterlagen reichen Sie mindestens dreifach beim ServiceCenterBauen oder beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung ein. Als Orientierung gilt: Die Aussagekraft eines Vorbescheides reicht nur so weit, wie die Fragestellung und die Qualität der Bauvorlagen es ermöglichen.

Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor dem Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf.

Der Vorbescheid ist zwei Jahre gültig und bindet die Baugenehmigungsbehörde in ihrer Entscheidung innerhalb dieses Zeitraumes bezüglich der im Vorbescheid geklärten Fragen.

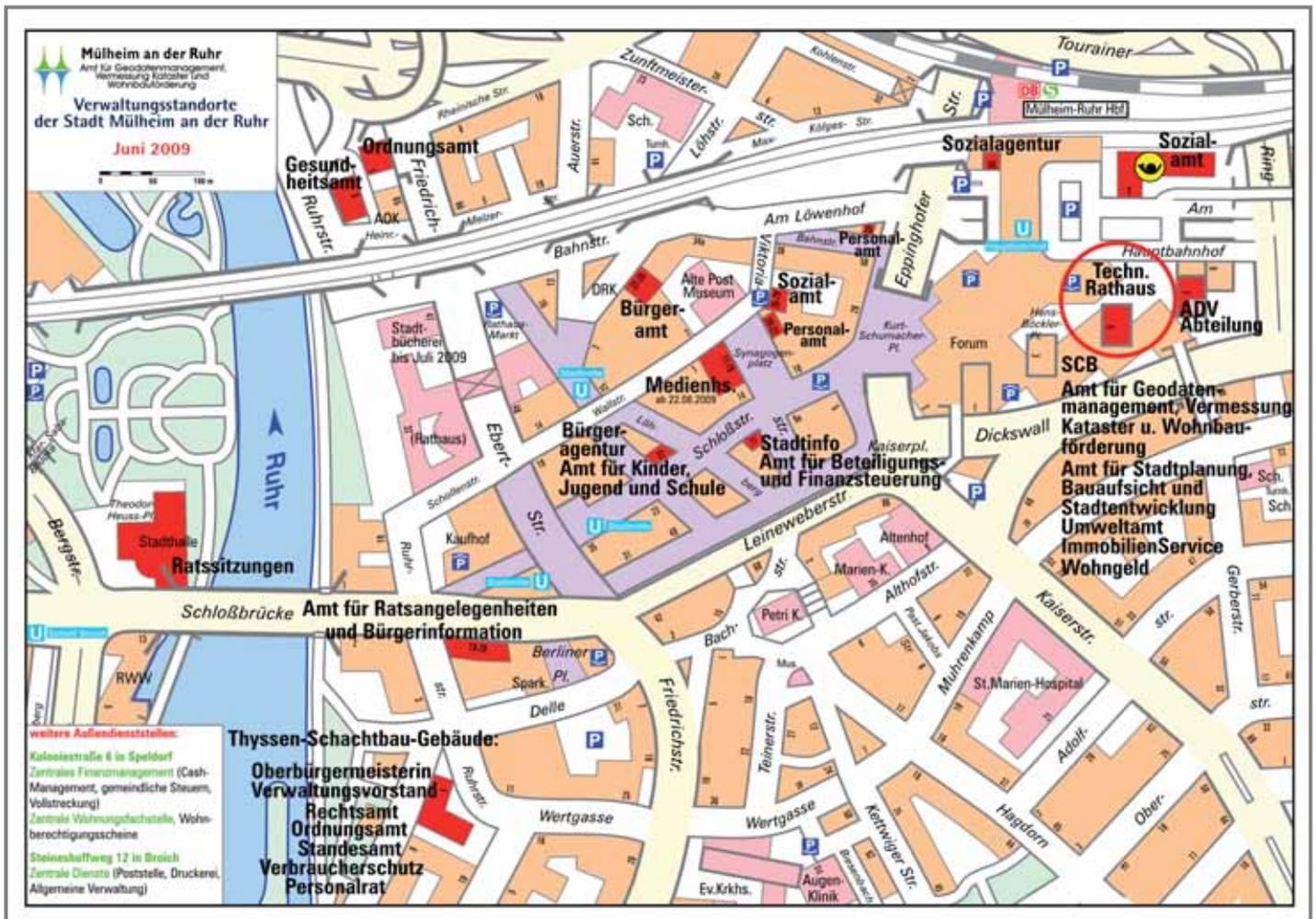
Ihre erste Anlaufstelle für die Bauberatung und für Auskünfte vor der Einreichung von Bauanträgen bzw. Voranfragen ist der Servicebereich des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung im ServiceCenterBauen.

Präzise Informationen, gute Beratung und kurze Wege. Wer baut, umbaut oder saniert, weiß das zu schätzen. Deshalb hat die Stadt Mülheim an der Ruhr seit September 2004 für Sie das ServiceCenterBauen / Umwelt-Planen-Boden eingerichtet: als Anlaufstelle für Architekten, Ingenieure, Bauwillige sowie alle Bürger und Bürgerinnen, die an Katasterdaten, am Planungsgeschehen oder am Thema Umwelt interessiert sind. Neben Münster und Hamm ist diese eigentlich selbstverständliche Dienstleistung in NRW einzigartig, was durch die hohe Akzeptanz mit über 1.500 Bürgerkontakten im Monat bestätigt wird.



Das ServiceCenterBauen vereint die Kompetenz der unterschiedlichen Ämter, die sich mit den Themen Umwelt, Planen und Bauen in Mülheim an der Ruhr befassen. Hier gibt es ämterübergreifend bürgernahe und persönliche Information und

Beratung. Kein Kunde muss die Organisationsstruktur der Fachverwaltung durchschauen. Das beherrschen wir für Sie. Kann ein Anliegen mal nicht im ServiceCenterBauen erledigt werden, finden wir für Sie kompetente Fachleute im Haus.



Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr
 ServiceCenterBauen
 Technisches Rathaus
 Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
 Zentrale Rufnummer: 02 08 / 455 60 00
 Zentrale Faxnummer: 02 08 / 455 60 99
 Zentrale E-Mail: ServiceCenterBauen@muehheim-ruhr.de
www.muehheim-ruhr.de

Zugang: Hans-Böckler-Platz
 Nahverkehrsanbindung: alle Linien bis Mülheim Hauptbahnhof
 Parkplatz: Parkhaus Forum Mülheim (gebührenpflichtig)

Öffnungszeiten:

Montag	8.00 bis	12.30 Uhr
Dienstag	8.00 bis	12.30 Uhr
Mittwoch	8.00 bis	12.30 Uhr
Donnerstag	8.00 bis	12.30 Uhr
	14.00 bis	16.00 Uhr
Freitag	8.00 bis	12.30 Uhr
sowie nach Vereinbarung		

Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen

Das Land fördert mit speziellen Programmen

- selbstgenutztes Wohneigentum
- Neuschaffung von Mietwohnungen
- Investive Maßnahmen im Wohnungsbestand (Abbau von Barrieren und energetischen Anpassung von Sozialwohnungen)
- Generationengerechten Wohnungsbau (Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätze)
- Experimenteller Wohnungsbau (studentisches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen).

Informationen zu allen Förderprogrammen im Internet:
www.mbv.nrw.de/Wohnen/foerderung/index.php

Die Eigentumsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen (Stand: 2011)

Familien mit mindestens einem Kind bzw. einem schwerbehinderten Angehörigen können zinsgünstige Darlehen des Landes NRW erhalten.

Gefördert werden der Neubau, der Ersterwerb und der Erwerb vorhandenen Wohnraums.

Förderobjekte können sowohl Eigentumswohnungen als auch Familienheime sein.

Das Bauvorhaben muss allerdings einige **Voraussetzungen** erfüllen:

- Es dürfen nur solche Maßnahmen gefördert werden, die die Entfaltung eines gesunden Familienlebens aller Haushaltsangehörigen gewährleisten. Dazu gehört insbesondere, dass Wohn- und Schlafräume nicht kleiner als 10 qm sein dürfen.
- Die Gesamtkosten für das jeweilige Bauvorhaben dürfen die Gesamtkosten, die im Bereich der Bewilligungsbehörde als angemessen anzusehen sind, nicht überschreiten.

Der förderfähige Personenkreis erstreckt sich auf Haushalte, deren Einkommen bestimmte **Einkommensgrenzen** nicht übersteigt. So darf bei einer Familie mit zwei Kindern das Bruttoeinkommen nicht mehr als 48.000 € betragen. Die ausgewiesenen Bruttoeinnahmen sind auf typische Fälle abgestimmt. In Einzelfällen können Beträge variieren. In einigen Fällen sind z.B. Freibeträge zulässig, die das anrechenbare Einkommen verringern (bei jungen Familien, bei Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit, bei Vorliegen von Unterhaltsverpflichtungen)

Im **Neubaubereich** erfolgt die Förderung mit Baudarlehen, deren Höhe z.B. bei einer Familie mit zwei Kindern 95.000 € beträgt.

Das Darlehen ist mit 1,0% zu tilgen. Das Baudarlehen ist zinslos. Die Auszahlung erfolgt zu 99,6%.

Zusätzlich wird ein Starterdarlehen in Höhe von 10.000 € gewährt. Das Starterdarlehen ist ebenfalls zinslos und wird mit 5,0% getilgt.

Eine wichtige Voraussetzung für Bauherren ist, dass mit dem Bauvorhaben erst nach Erteilung der Förderzusage begonnen werden darf. Bei schlüsselfertigem Erwerb darf der notarielle Kaufvertrag grundsätzlich erst nach Erteilung der Förderzusage unterschrieben werden.

Der Erwerb **im Bestand** wird nur gefördert, wenn das Förderobjekt nach 1994 gebaut wurde oder der Energiebedarf den Wert von 150 kWh/m² nicht überschreitet. In diesen Fällen kann z.B. einer Familie mit zwei Kindern ein Darlehen in Höhe von 66.500 € gewährt werden. Falls eine bestehende Immobilien diesen energetischen Anforderungen nicht entspricht, kommt eine Förderung nur in Betracht, wenn das Objekt energetisch angepasst wird. In Kombination mit solchen baulichen Maßnahmen beträgt das Förderdarlehen dann für eine 4-köpfige Familie 76.000 €

Die Verzinsung der Baudarlehen entspricht den Bedingungen im Neubaubereich. Die Tilgung beträgt allerdings 2,0%. Die Auszahlung erfolgt ebenfalls zu 99,6%.

Auch hier wird ein Starterdarlehen in Höhe von 10.000 € gewährt. Die Darlehensbedingungen sind mit dem Neubaubereich identisch.

Die **Antragstellung** muss vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages erfolgen. Eine nachträgliche Förderung ist ausgeschlossen.

Die Zinsfestschreibung gilt in allen Fördermodellen fünf Jahre. Danach ist – abhängig von der Höhe der Einkünfte – eine Höherverzinsung (3,5%) möglich. Diese sind alle fünf Jahre erneut nachzuweisen.

Nähere Informationen:

*Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung im Technischen Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 455 64 10 / 12 / 14 / 15 / 17*

Informationen zur Eigentumsförderung im Internet:
<http://www.nrwbank.de/foerderberater/index.htm>

Förderung investiver Maßnahmen im Bestand

Das Land Nordrhein-Westfalen möchte mit dieser Förderung einen wichtigen wohnungspolitischen Beitrag zur Lösung der aktuellen demographischen und siedlungsstrukturellen Probleme und zur Verbesserung des Klimaschutzes leisten.

Förderzweck ist die Anpassung des Wohnraumangebots an die aktuellen Erfordernisse. Der Wohnungsbestand soll zum einen so umgestaltet werden, dass er möglichst barrierefrei von allen Altersgruppen und insbesondere von älteren Menschen mit und ohne Behinderung genutzt werden kann. Zum anderen soll der Wohnungsbestand energetisch saniert werden.



Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand werden zu 50% der förderfähigen Baukosten, maximal 15.000 € pro Wohnung gefördert. Bei einer Kombination mit baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz erhöht sich die Anteilsfinanzierung auf fast 100%. Für Erschließungssysteme und Aufzüge werden zusätzlich Darlehen gewährt. Das Darlehen ist für einen Zeitraum von wahlweise 10 oder 15 Jahren mit 0,5% zu verzinsen. Danach erhöht sich der Zinssatz auf 6,0%. Die Tilgung beträgt 2,0%.

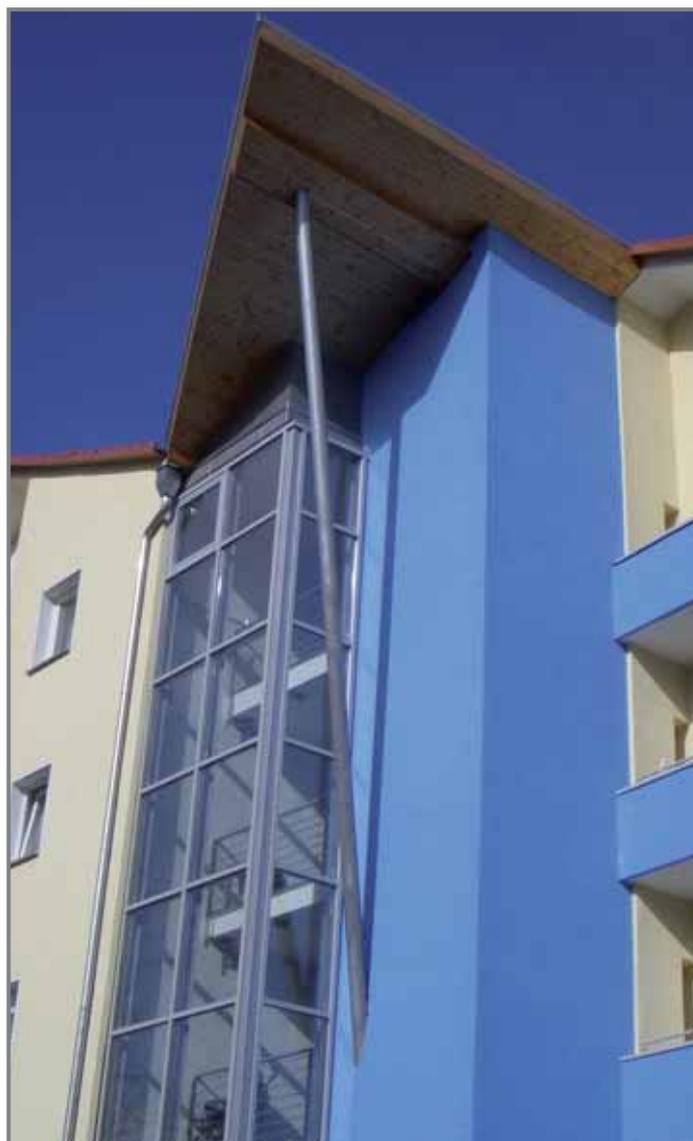
Maßnahmen zur energetischen Sanierung werden sogar zu annähernd 100% der förderfähigen Kosten gefördert. Es wird nur eine Pauschale für Instandsetzung abgezogen und der Höchstbetrag je Wohnung liegt bei 40.000 €. Gefördert werden sogenannte „Maßnahmenpakete“ mit mindestens 3 Baumaßnahmen gemäß EnEV-Standard 2009. Bereits durchgeführte bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz können ggf. angerechnet werden. Die Darlehensbedingungen entsprechen den Konditionen der Förderung der Maßnahmen zum Abbau von Barrieren. Für den Zeitraum der Zinsverbilligung muss der Verfügungsberechtigte jedoch für diese Förderung an Miet-

wohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung einräumen.

Auch die Anpassung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen an heutige Wohn- und Nutzungsqualitäten und die Modernisierung solcher Heime sind Ziele dieses Förderprogramms. Dadurch sollen die Wohn- und Lebensbedingungen der jeweiligen BewohnerInnen dauerhaft verbessert werden.

Nähere Informationen:

*Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung im Technischen Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 455 64 10 / 12 / 14 / 15 / 17*



Mietspiegel für Mülheim

Ob beim freifinanzierten Wohnraum eine Miete korrekt bemessen ist, ob sie überzogen oder zu niedrig angesetzt ist, das kann keine Frage der subjektiven Einschätzung sein. Es braucht vielmehr eine verlässliche, objektive Vergleichsgrundlage – den Mietspiegel.

Der Mietspiegel bietet den Mietparteien eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung die Miethöhe zu vereinbaren. Damit steht Vermietern ein leicht handhabbares Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. zur Begründung einer Mieterhöhung zur Verfügung. Mieter können ihrerseits leicht überprüfen, inwieweit der geforderte Mietzins angemessen bzw. eine Mieterhöhung gerechtfertigt ist.

Seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 1.9.2001 ist gesetzliche Basis für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel der § 558 d BGB. Der qualifizierte Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt.

Der aktuelle Mülheimer Mietspiegel wurde unter Federführung der Stadt (Amt für Wohnungsförderung und Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit dem Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung) erstellt. Die fachliche Unterstützung stellte ein Expertenkreis „Mietspiegel“ sicher, an dem Fachleute aller Seiten, nämlich die örtlichen Mietervereine, die Wohnungsbaugesellschaften MWB und SWB sowie die Interessenvertreter der Vermieter (Haus und Grund), des Rings Deutscher Makler und des Gutachterausschusses der Stadt, beteiligt waren.

Im Vergleich zum alten Mietspiegel von 2004 sind die Mittelwerte der Standardwohnungen um durchschnittlich 6,6% gestiegen. In Mülheim gibt es derzeit rd. 92.000 Wohnungen, davon rund 6.000 Sozialwohnungen.

Der aktuelle Mietspiegel nach dem Stand vom 1.1.2008 galt zunächst für zwei Jahre und wurde ohne Änderungen seiner Richtwerte für die darauffolgenden zwei Jahre fortgeschrieben. Er ist daher noch bis Ende 2011 anwendbar.



Das Mietspiegelheft kann wie bisher gegen eine Gebühr von 3,00 € beim ServiceCenterBauen im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, Erdgeschoss, Telefon 02 08 / 455 60 23 oder in der Touristinfo im MedienHaus, Synagogenplatz 3, Telefon 02 08 / 960 960 bezogen werden.

Die Zusendung durch die Post (gegen eine zusätzliche Gebühr von 1,50 €) erfolgt durch Petra Lenz, Telefon 02 08 / 455 64 11, E-Mail: Petra.Lenz@muelheim-ruhr.de.

Der Mietspiegel steht jedoch auch kostenlos zum Download auf der städtischen Homepage www.muelheim-ruhr.de unter dem Stichwort: Mietspiegel zur Verfügung.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist eine Einrichtung des Landes NRW. Er ist ein selbständiges und unabhängiges Gremium von Sachverständigen für die Immobilienbewertung. Die ehrenamtlichen Mitglieder werden von der Bezirksregierung in Düsseldorf bestellt. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Ausschuss einer Geschäftsstelle, die im Technischen Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, in den Räumen 02.15 – 02.19 untergebracht ist.

Als wesentliche Aufgaben des Gutachterausschusses nach §§ 192 bis 197 Baugesetzbuch sind zu nennen:

- Sammlung aller Kaufverträge über Immobilien in Mülheim (Die Notare sind verpflichtet, eine Vertragsabschrift zu übersenden).
- Die Verträge sind auszuwerten mit dem Ziel, den Immobilienmarkt transparent und öffentlich zu machen. Das heißt, aus den anonymisierten Daten sind Fallzahlen, Umsätze und Durchschnittspreise/-werte für die Teilmärkte zu ermitteln. Ergebnisse sind:
- Die Bodenrichtwertkarte: Auf einer Stadtkarte sind für typische Nutzungen übliche Durchschnittspreise (= Durchschnittswerte) für Wohnbaulandgrundstücke eingetragen.
- Der Grundstücksmarktbericht: Er enthält in schriftlicher Form weitere Daten über andere Grundstücksnutzungen (Gewerbe, Gartenland, Landwirtschaft u.a.), Durchschnittskaufpreise für bebaute Wohngrundstücke und für Wohnungseigentum (nach Ortsteilen und Baualtersklassen gegliedert) sowie für die Wertermittlung erforderliche Daten (Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren u.a.)
- Erstellung von gebührenpflichtigen Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebautem und unbebautem Grundbesitz sowie von Rechten an Grundstücken.
- Als freiwillige Leistung hat der Gutachterausschuss eine Wohnlagenkarte herausgegeben. Alle Wohnstraßen des Stadtgebietes sind in sechs Lageklassen von „bevorzugte“ bis „einfache Wohnlage“ klassifiziert.

Vorgenannte Produkte sind in der Geschäftsstelle während der üblichen Öffnungszeiten einsehbar. In gewissem Umfang sind auch telefonische Auskünfte möglich (Telefon: 02 08 / 4 55 62 05 bis 62 09). Schriftliche Auskünfte und Karten sind gebührenpflichtig. Für Internetnutzer sei auf die Adresse: www.muelheim-ruhr.de/gutachter hingewiesen.

Für Interessenten an Eigentumswohnungen hält der Gutachterausschuss einen kostenlosen Flyer vor, in dem die durchschnittlichen Kaufpreise der Eigentumswohnungen im Stadtgebiet nach Baujahrsgruppen und Wohnlagen gegliedert sind.

Preisinfo

**Kaufpreistabelle
für Wohnungseigentum
in Mülheim an der Ruhr 2010**

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in Mülheim an der Ruhr

NRW.

Internetnutzer finden die wichtigsten Informationen für ganz Nordrhein-Westfalen auch unter der einheitlichen Adresse:
www.borisplus.nrw.de

Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen

Nach den Vorschriften des § 61 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) ist bei der Errichtung oder Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage eine Dichtheitsprüfung durchzuführen.

Bei bestehenden Leitungen muss die Dichtheitsprüfung bis spätestens 31.12.2015 erfolgen, sofern nicht im Rahmen einer städtischen Satzung für einzelne Bereiche spätere Fristen festgelegt werden. Basis hierfür ist das Abwasserbeseitigungskonzept, nach dem für einzelne Teile des Stadtgebietes die Frist abgestuft bis längstens zum 31.12.2023 verlängert werden kann. Eine entsprechende Satzung wird voraussichtlich noch vor der Sommerpause vom Rat der Stadt verabschiedet.

Gleichzeitig schreibt das Gesetz vor, dass für Grundstücke in Wasserschutzzonen in den jeweiligen Entwässerungssatzungen der Kommune kürzere Fristen festzulegen sind. Die Mülheimer Entwässerungssatzung ist entsprechend angepasst worden und schreibt für Grundstücke, von denen häusliches Abwasser vor dem 01.01.1965 eingeleitet wurde bzw. bei Grundstücken, von denen gewerbliches oder industrielles Abwasser vor dem 01.01.1990 in den Kanal eingeleitet wurde, eine Frist bis zum 31.12.2009 vor.

Nach Erlass der o.g. Satzung wird das Amt für Umweltschutz allen Grundstückseigentümern eine Straßenliste zusenden, so dass jeder für sein Grundstück die genaue Frist erkennen kann.

Die Dichtheitsprüfung muss von einem anerkannten Sachkundigen durchgeführt werden, anderenfalls werden entsprechende Bescheinigungen nicht anerkannt. Entsprechende Listen mit zugelassenen Sachkundigen sind vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) auf der Internetseite www.sadipa.it.nrw.de/Sadipa veröffentlicht.

Vor Durchführung einer entsprechenden Überprüfung erfolgt in der Regel durch den Einsatz von Hochdruckspüldüsen eine Reinigung der entsprechenden Leitung. Diese können entweder über Revisionschächte oder entsprechende Zugänge vom Grundstück her durchgeführt werden.

Es bestehen anschließend verschiedene Möglichkeiten, die Prüfung durchzuführen.

Die erste Möglichkeit stellt die optische Inspektion durch eine spezielle Kamera über einen Schacht auf dem Grundstück dar. Das hierbei gewonnene Bilddokument zeigt in der Regel eventuelle Beschädigungen der Leitungen durch Versetzungen, Leitungsbrüche oder z.B. Wurzeleinwüchse.

Weitere Prüfmöglichkeiten bestehen durch Prüfungen mit Wasser bzw. mit Luft. Durch eine Minimierung der Wassersäule bzw. durch Reduzierung des Luftdruckes wird deutlich, dass die Leitungen Undichtheiten aufweisen.



Sollten bei der Durchführung von Dichtheitsprüfungen undichte oder defekte Abwasseranlagen festgestellt werden, so ist eine Sanierung unumgänglich, da ansonsten Schmutzwasser austreten und das Grundwasser in seiner Reinheit gefährden kann.

Es gibt in diesem Zusammenhang verschiedene Sanierungsverfahren. Bei der Erneuerung von defekten Leitungen werden alte Leitungen bzw. alte Schächte durch ein neues Leitungssystem ersetzt. Hierzu bedarf es einer Kontaktaufnahme mit der Stadtentwässerung Mülheim an der Ruhr, da im öffentlichen Straßenbereich nur zugelassene Unternehmer arbeiten dürfen.

Es kann gegebenenfalls, wenn die örtlichen Verhältnisse es zulassen, auch eine grabenlose Sanierung erfolgen. Die Möglichkeiten hier sind durch entsprechende Fachunternehmen festzustellen. Kleinere Reparaturen an den Leitungen werden bei einzelnen punktuellen Schäden möglich sein. Auch diese Schäden können mittels spezieller Robotersysteme gegebenenfalls grabenlos durchgeführt werden.

Eine sehr häufig eingesetzte Sanierungsmöglichkeit stellt das sogenannte Inlinerverfahren dar, bei dem in den vorhandenen beschädigten Kanalabschnitt ein mit Kunstharz getränkter Schlauch aus Polyesterfaser oder Nadelfilz mit Luft- oder Wasserdruck eingestülpt wird. Dieser Schlauchinliner liegt dann an der Rohrwand überall dicht und bei sachgerechtem Einsatz und Einbau weitestgehend faltenfrei an. Hierfür sind in der Regel Aufgrabungen nicht notwendig, da die Arbeiten vom Revisionschacht bzw. in besonderen Fällen auch vom Hauptkanal aus erfolgen können.

Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten ist eine erneute Dichtheitsprüfung notwendig. Wenn diese Dichtheitsprüfung mangelfrei ausfällt, ist die entsprechende Bescheinigung des Sachkundigen der Stadt Mülheim an der Ruhr vorzulegen. Diese Bescheinigung hat eine Gültigkeit von 20 Jahren.

Das Amt für Umweltschutz wird im Frühjahr 2011 eine Informationsbroschüre zum Thema „Dichtheitsprüfung von privaten Abwasserleitungen“ herausgeben. Diese Broschüre wird allen Grundstückseigentümern automatisch übersandt werden.

Kontakt:

Amt für Umweltschutz

Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr

Taylan Alacayir, Telefon: 02 08 / 4 55 70 16

E-Mail: dichtheitspruefung@muelheim-ruhr.de

sem bietet ein breites Angebot

sem ist rund um die Uhr im Einsatz und bietet ein breites Service-Angebot

Die Stadtentwässerung Mülheim an der Ruhr (sem) ist Ihr Ansprechpartner für alle Themen rund um die Abwasserentsorgung in Mülheim und Umgebung. Sowohl Privat- als auch Gewerbetunden bietet sie ein umfangreiches Service- und Leistungsangebot, das vielen Bürgern jedoch noch nicht bekannt ist.

2005 hat sem als Tochtergesellschaft der medl das Betreiben der öffentlichen Abwasseranlagen der Stadt Mülheim übernommen. sem unterhält alle abwassertechnischen Anlagen, entleert und wartet Abwassergruben, Kleinkläranlagen, Leichtflüssigkeits- und Fettabseider, reinigt Kanäle und Straßenabläufe. Und: sem beseitigt Verstopfungen von privaten Haus- und Grundstücksleitungen, inspiziert Abwasserrohre mit Kanal-TV-Kameras und prüft sie optisch auf Dichtheit nach § 61 a des Landeswassergesetzes.

Der Bereitschaftsdienst von sem ist rund um die Uhr im Einsatz, um auch bei Notfällen schnelle Hilfe leisten zu können.

Beseitigung von Verstopfungen

Verstopfte Abflüsse und Rohre sind ein Ärgernis. Zugesetzte Abwasserleitungen können sogar wahre Überschwemmungen zur Folge haben. Die Ursachen hierfür sind oft vielfältig: Von eingewachsenen Baumwurzeln bis hin zu Fettablagerungen in den Leitungen, die das Abfließen von Schmutzwasser verhindern. Mit einer digitalen Kanalkamera untersucht sem und bereinigt anschließend mit Spezialwerkzeugen das Problem. Schnell und zuverlässig.

Ihr Ansprechpartner:

Jochen Gerstmeier, Telefon: 02 08 / 45 01 - 466

Dichtheitsprüfung nach § 61 a des Landeswassergesetzes NRW

Gemäß § 61 a des Landeswassergesetzes müssen Abwasserleitungen bis zum 31. Dezember 2015 auf ihre Dichtheit geprüft werden. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, die vor 1965 gebaut wurden, lief die Frist in Mülheim bereits Ende 2009 ab.

Die Kosten der optischen Dichtheitsprüfung richten sich nach der Größe des Grundstücks und dem Umfang der Grundstücksentwässerungsleitungen. Der Preis liegt in der Regel zwischen 300 und 900 €. Die Abrechnung erfolgt jedoch nach tatsächlichem Aufwand.

Wer darf Dichtheitszertifikate ausstellen?

Nur Sachkundige dürfen die Dichtheitsprüfung durchführen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz veröffentlicht entsprechende Listen im Internet. sem verfügt über den Sachkundenachweis.



Wie wird das Dichtheitszertifikat ausgestellt?

1. Schritt: Sie rufen sem zwecks Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 4501-466 an. Hier, oder auf **www.sem-mh.de**, erfahren Sie auch, ob Ihr Grundstück in einer Trinkwasserschutzzone liegt.
2. Schritt: sem überprüft Ihre Grundstücksentwässerungsleitungen.
3. Schritt: Das Ergebnis der optischen Prüfung dokumentiert sem in einem Bericht, sowie mit einer Inspektions-CD. Werden keine Schäden festgestellt, so gelten die Leitungen als dicht. Ihre Grundstücksentwässerungsleitungen weisen Schäden auf? Dann 4. Schritt: Auf Wunsch erstellt sem Ihnen ein individuelles Sanierungskonzept und bietet Ihnen die Koordinierung der Sanierungsmaßnahmen.
5. Schritt: Sie erhalten Ihr Dichtheitszertifikat, das Sie auf Nachfrage dem Umweltamt vorzeigen können.

Ihr Ansprechpartner:

Jochen Gerstmeier, Telefon: 02 08 / 45 01 - 466

Grundstücksentwässerung von Regen- und Schmutzwasser

Regenwasser gehört nicht in die Kanalisation, sondern sollte kontrolliert dem Grundwasser zugeführt werden. sem berät Hausbesitzer, wie sie Dach- und Wegeflächen, die bislang an den Kanal angeschlossen sind, entsiegeln können, damit das Regenwasser im Erdreich versickert. Dadurch können Abwassergebühren eingespart werden.

Bei Neubauten muss die Möglichkeit der Versickerung bereits zum Zeitpunkt der Planung geprüft werden (§ 51 a Landeswassergesetz).

Ihr Ansprechpartner:

Benjamin Böger, Telefon: 02 08 / 45 01 - 241

Weitere Informationen:

sem GmbH, Burgstraße 1, 45476 Mülheim an der Ruhr

Telefon: 02 08 / 45 01 - 0, Telefax: 02 08 / 45 01 - 111

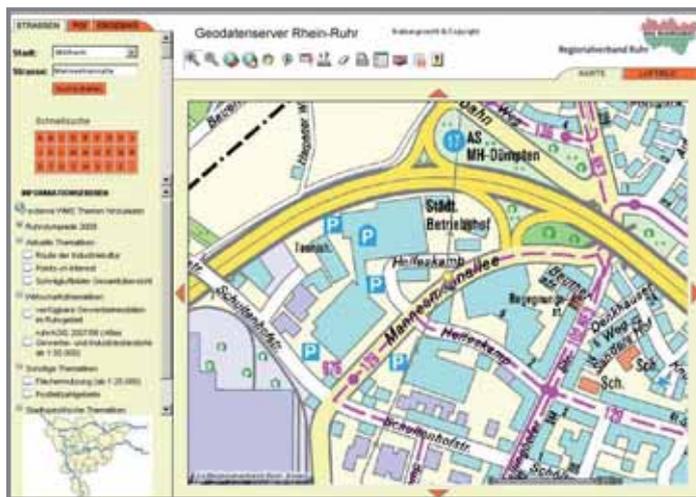
*E-Mail: info@sem-mh.de, **www.sem-mh.de***

Die Stadt Mülheim an der Ruhr aus der Luft und in Pixeln

Wollen Sie sich vom heimischen PC aus informieren? Wo liegt welche Straße in Mülheim? Wie sieht das Umfeld aus der Luft betrachtet aus? Dann geben wir Ihnen drei interessante Internettipps.

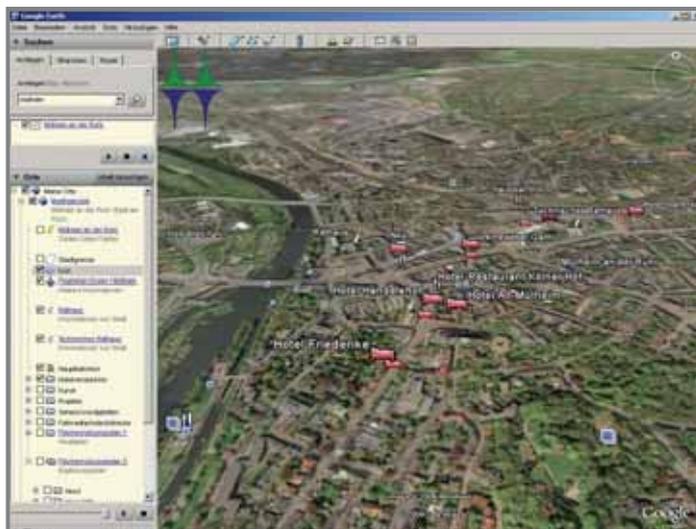
Nutzen Sie über die städtische Internetseite:

1a) den Geodatenserver Rhein-Ruhr



Über www.muelheim-ruhr.de/stadtplan.html werden Sie weitergeleitet auf die Seiten des Regionalverbandes Ruhrgebiet, wo eine komfortable Möglichkeit geschaffen worden ist, auf die Stadtpläne und Luftbilder des gesamten Ruhrgebietes zuzugreifen.

1b) zusätzliche Mülheimdaten in GoogleEarth

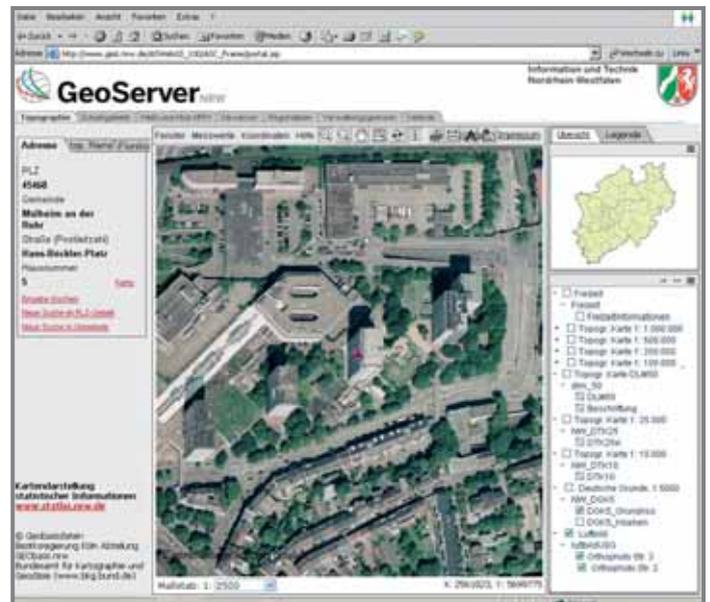


Über das Programm GoogleEarth haben Sie die Möglichkeit, sich Hotels, Sehenswürdigkeiten sowie Kunstobjekte in der Stadt am Fluss interaktiv anzusehen.

Weiterhin wird der aktuelle Flächennutzungsplan und Informationen zu Ruhrbania zur Verfügung gestellt. Die Luftbilder liegen für das Stadtgebiet Mülheim in ausgezeichneter Qualität vor und stammen aus einer Befliegung im Sommer 2006.

Für die Nutzung dieses Angebotes in GoogleEarth benötigen Sie eine schnelle Internetverbindung. Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr (<http://www.muelheim-ruhr.de=>Bürgerservice=>Planen, Bauen und Wohnen=>Mülheim in GoogleEarth>).

2) Oder nutzen Sie den umfangreichen GeoServer NRW



Über www.geoserver.nrw.de können Sie sich ebenfalls vom gesamten Ruhrgebiet Luftbilder aufrufen und diese noch u.a. mit den Informationen der Deutschen Grundkarte 1:5.000 übereinanderlegen.

Sie bekommen damit eine gute Information über die Örtlichkeit durch anschauliche Luftbilder und zusätzlich informative kartografische Informationen.

RWE Deutschland

SPITZENWERTE IN SACHEN SICHERHEIT.

Manches ist von Natur aus sicher. Und wir kümmern uns jeden Tag rund um die Uhr darum, dass Sie sich in Sachen Energieversorgung immer sicher fühlen können. Weil wir jederzeit vorWEg gehen, ist Versorgungssicherheit der Spitzenklasse für Sie selbstverständlich.
www.vorweggehen.com

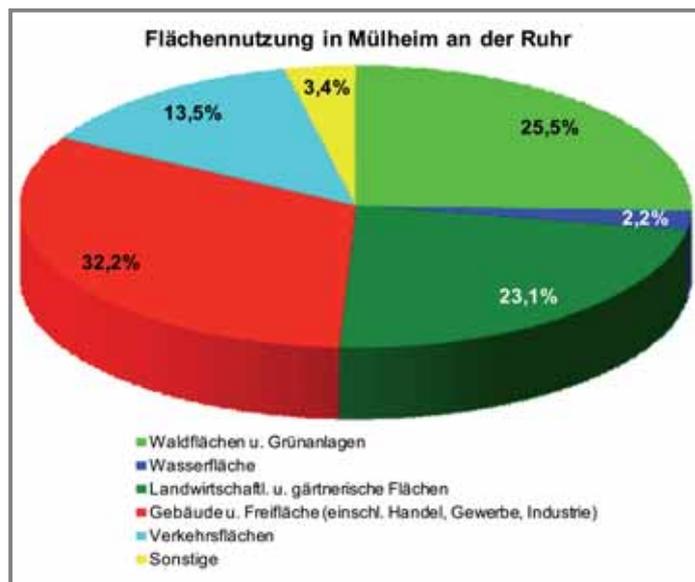
VORWEG GEHEN



Mülheim an der Ruhr in Zahlen

A Stadtgebiet

Niedrigster Punkt	26,00 über NHN
Höchster Punkt	152,70 über NHN
Ruhrlauf	14 km im Stadtgebiet
Länge der Stadtgrenze	49 km
Fläche	9 129 ha
darunter:	
Gebäude- u. Freiflächen	2 941 ha
Verkehrsflächen	1 237 ha
Landwirtschaftsflächen	2 109 ha
Waldflächen u. Grünanlagen	2 329 ha
Wasserflächen	201 ha
Ausdehnung des Stadtgebietes:	
N-S-Richtung	13,4 km
O-W-Richtung	10,7 km



Bevölkerung

Einwohner (30.6.2010)	169 025
davon	
Frauen (52,2 %)	88 205
Männer (47,8 %)	80 820
darunter Ausländer (10,3 %)	17 424
Geburten (2009)	1 249
Sterbefälle (2009)	2 150
Eheschließungen (2009)	821
Zuzüge (2009)	6 604
Fortzüge (2009)	6 255
Altersstruktur:	
unter 6 Jahren (4,6%)	7 828
6 bis unter 10 Jahre (3,3%)	5 596
10 bis unter 18 Jahre (7,4%)	12 565
18 bis unter 45 Jahre (32,0%)	54 047
45 bis unter 65 Jahre (28,9%)	48 889
65 und älter (23,7%)	40 100

Privathaushalte insgesamt	83 819
1-Personen-Haushalte (42,0%)	35 196
2-Personen-Haushalte (31,6%)	26 491
3-Personen-Haushalte (13,4%)	11 270
4- und mehr Personen-Haushalte (13,0%)	10 862
Alleinerziehende Haushalte (3,8%)	3 197

Städtepartnerschaften

Darlington (Großbritannien)	seit 1953
Tours (Frankreich)	seit 1962
Kouvola ehem. Kuusankoski (Finnland)	seit 2009
Opole (Polen)	seit 1989
Kfar Saba (Israel)	seit 1993
Beykoz (Türkei)	seit 2008

Stadtvertretung

Oberbürgermeisterin **Dagmar Mühlenfeld** (SPD), Bürgermeisterin **Renate aus der Beek** (SPD), Bürgermeister **Markus Püll** (CDU)

Rat der Stadt

SPD	20 Sitze
CDU	15 Sitze
MBI	7 Sitze
Bündnis 90/DIE GRÜNEN	6 Sitze
FDP	6 Sitze
WIR – Linke aus Mülheim	3 Sitze
Fraktionslose	1 Sitz

Soziales und Gesundheit

2 Krankenhäuser mit	939 Planbetten
Psychiatrische Tagesklinik mit	30 Planbetten
Ärzte in Krankenhäusern	209
Ärzte	244
Zahnärzte	142
Apotheken	50
16 Altenheime mit	1 724 Plätzen
Altentagesstätten	11
82 Kindergärten mit	4 515 Plätzen
darin	
72 Kindergärten über Mittag mit	1 983 Plätzen
12 Kinderhorte mit	189 Plätzen
58 Einrichtungen für Kinder unter 3 Jahren mit	383 Plätzen
8 Einrichtungen für behinderte Kinder	114 Plätzen

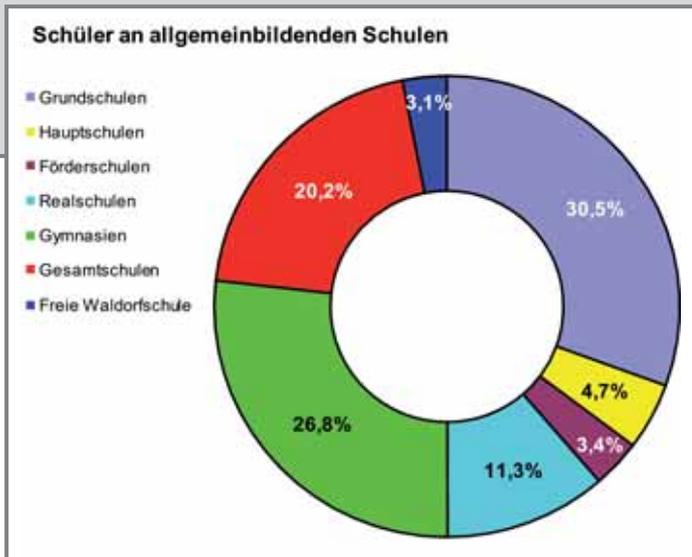
Freizeit, Erholung, Sport

Weißer Flotte:

4 Fahrgast- u. Konferenzschiffe. Sonder-, Charterfahrten, Linienverkehr zw. Wasserbahnhof in Mülheim und Essen-Kettwig

Wanderwege

	ca. 250 km
Jugendheime	34
Autonomes Jugendzentrum	1
Hallenbäder	2
Hallenfreibad, Freibäder	3
Sportfreianlagen	53
Sporthallen	10
Turnhallen	37
Gymnastikräume	20
Tennisplätze	118
Tennishallenplätze	32
Reitsportfreiflächen	19
Reithallen	14



Schießsportanlagen	3
Squashanlagen	1
Bogenschießanlagen	3
Golfplätze	2
Galopp-Rennbahn Raffelberg	1
Hockeyhalle	1
Tanzsportanlagen	3
Kanu-, Rudersportanlage	8
147 Sportvereine in 41 Sportarten und 39 368 Mitgliedern	

Bildung

Allgemeinbildende Schulen (15.10.2009)

Grundschulen	25 / 5 586 Schüler
Hauptschulen	3 / 862 Schüler
Förderschulen	4 / 620 Schüler
Realschulen	3 / 2 066 Schüler
Gymnasien	5 / 4 903 Schüler
Gesamtschulen	3 / 3 686 Schüler
Freie Waldorfschule	1 / 563 Schüler

Berufskollegs (15.10.2009)

davon Allgem. Berufsschulen	2 261 Schüler
Vollzeitschulische Bildungsgänge	1 588 Schüler

Heinrich-Thöne-Volkhochschule

Kurse	870 / 10 052 Teilnehmer
Einzelveranstaltungen	50 / 4 832 Besucher

Musikschule.

57 Lehrer unterrichteten in 1033 Wochenstunden 3116 Schüler; Angebote: Projekt „Jedem Kind ein Instrument“, musikalische Früherziehung, Grundausbildung, Instrumental-, Ergänzungs- u. sonderpädagogischer Unterricht. Zusatzangebot: 183 Kurse / Workshops mit 593 Teilnehmern.

Kultur

Mülheimer Theatertage NRW „Stücke“ mit Vergabe des Dramatikerpreises

Mülheimer Kinder-Theatertage „KinderStücke“

Theater an der Ruhr

Stadthalle mit

Theatersaal	706 / 1 079 Plätze
Festsaal (Ost / West)	700 Plätze
Kammermusiksaal	266 Plätze

Freies Kulturzentrum **Ringlokschuppen**, Kunstmuseum **Alte Post**, **Tersteegenhaus** (heimatkundliche Sammlung), **Büromuseum**, **Stadtgeschichtliches Museum** – Hochschloß Broich –, **Stadtbücherei** (Haupt-, Stadtteilbüchereien und 1 Bücherbus mit 232 977 Medien), **Leder- und Gerbermuseum**, **Aquarius Wassermuseum**, **Haus**

Ruhrnatur, Camera Obscura mit dem Museum zur vorgeschichte des Films, Kloster Museum, Gründer- u. Unternehmensmuseum

Bau- und Wohnungswesen

Baugenehmigungen (Wohnungen)	209
Baufertigstellungen (Wohnungen)	219
Wohngebäude (30.6.2010)	30 201
darunter	
Einfamilienhäuser	12 944
Zweifamilienhäuser	5 993
Wohnungen	92 099
Wohnfläche je Einwohner (m²)	42,9

Arbeitsmarkt

Arbeitslosenquote	8,9%
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Stand: 31.12.2009)	54 548
davon	
Männer	32 605
Frauen	21 943
darunter Ausländer	4 600

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren

Land- und Forstwirtschaft	84
Produzierendes Gewerbe	18 134
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	15 500
Dienstleistungsgewerbe	20 830

Wirtschaft (31.12.2009)

Verarbeitendes Gewerbe	
Betriebe mit mehr als 50 Beschäftigten	38
Beschäftigte	11 683
Gesamtumsatz	3,3 Mrd. €

Wirtschaftliche Grundpfeiler:

Kraftwerksturbinen- und -generatorenbau, Röhrenbau, Handel, unternehmensbezogene Dienstleistungen

Innenstadt

Einkaufsstraßen mit rund 190 Einzelhandelsgeschäften mit über 28.000 m² Verkaufsfläche • in direkter Nähe: 4.000 Parkplätze mit Parkleitsystem

Forum City Mülheim

Kulinarische Vielfalt präsentiert sich neben 90 Geschäften • über 30.000 m² Verkaufsfläche • Großkino mit 8 Sälen und 1.760 Plätzen • 850 Parkplätze

RheinRuhrZentrum

200 Geschäfte, Cafés und Restaurants auf 100.000 m² • Bowling-Center • MultiplexKino mit 11 Sälen und 3.200 Plätzen • Festival Garden • Großdiskothek • 5.000 kostenlose Parkplätze.

Dieser Beitrag wurde vom Referat V.1 – Stadtforschung und Statistik, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr erstellt.

Ansprechpartner – auch für weitere statistische Anfragen:

Klaus Thoyer

Telefon: 02 08 / 455 68 12

E-Mail: Klaus.Thoyer@muelheim-ruhr.de

Sehenswürdigkeiten

Aquarius Wassermuseum

Das „Wassermuseum“, in seiner Art wohl einzigartig in der Welt. Beheimatet in einem über 100 Jahre alten und 50 Meter hohen ehemaligen Wasserturm.

Kunstmuseum in der Alten Post

Seit 1994 hat das Kunstmuseum sein Domizil in dem denkmalgeschützten Gebäude • Mit über 1.200 m² Ausstellungsfläche beherbergt das Museum die Kunst des 20. Jahrhunderts • Zille-Sammlung

Bismarckturm

1909 wurde der Aussichtsturm eingeweiht. 27 Meter hoch, prägt er den Kahlenberg.

Camera Obscura mit dem Museum zur Vorgeschichte des Films

Die „Camera Obscura“ (dunkler Raum) wurde zur Attraktion der MüGa, der Mülheimer Landesgartenschau. Seit September 2006 mit dem einzigartigen Museum zur Vorgeschichte des Films. Die Mülheimer „Camera Obscura“ ist die größte begehbare auf der Welt.

Flughafen Essen/Mülheim

Hier werden u.a. Zeppeline gebaut und in Dienst gestellt (WDL) • ganz-tägig Möglichkeit zu Rundflügen.

Gründer- und Unternehmersmuseum

Erstes Gründer- und Unternehmersmuseum seiner Art in Deutschland • im ehemaligen Stammsitz von August & Joseph Thyssen, dem heutigen HAUS DER WIRTSCHAFT, wird die Erfolgsgeschichte Mülheimer Gründerväter anschaulich gemacht • Mülheim an der Ruhr hat eine bedeutende Tradition als Gründer- und Unternehmerstadt: Mathias Stinnes, August & Joseph Thyssen, die Schmitz-Scholls (Tengelmann) oder die Familie Albrecht (Aldi Süd) haben von hier aus weltweit bekannte Unternehmen aufgebaut. Bis heute ist der „Gründergeist“ in der Stadt am Fluss lebendig.

Haus Ruhrnatur

Ökologischer Stützpunkt und Museum zugleich. Ein attraktives Ziel für alle, die mehr über ihre Umwelt wissen wollen. Viele Informationen über die regionale Flora und Fauna.

Kirchenhügel und Tersteegenhaus

Bergische Fachwerkhäuser, Petrikerche (Chor aus dem 14./15. Jahrhundert), Marienkirche (1928/29) • Heimatmuseum: in ihm hat der pietistische Liederdichter Gerhard Tersteegen gewohnt und gepredigt.

Kloster Saarn

1214 gegründetes Zisterzienserinnenkloster • Klosterkirche aus dem 13. Jahrhundert • Kloster Museum: In den Kellergewölben des Klosters erschließen sich die Geschichte des Klosters Saarn, das Klosterleben im Mittelalter und das Kloster als Wirtschaftsunternehmen.

Leder- und Gerbermuseum

In einer ehemaligen Lederfabrik wird die über 350jährige Industriegeschichte der Mülheimer Lederindustrie wieder lebendig.

Rathaus

1912 bis 1915 errichtet. Im Rathausurm (59,7 m hoch) befindet sich das Büromuseum.

Rennbahn Raffelberg

Eine der schönsten und bestgepflegtesten Rennbahnen der Bundesrepublik Deutschlands. Seit 2000 mit integriertem Golfplatz.

RheinRuhrZentrum

Modernes, überdachtes Einkaufszentrum mit Multiplex-Kino, Festival-Garden und Bowling-Center.

Ruhrtalbrücke

1966 erbaut, ist 65 m hoch, 1.830 m lang und hat 40 Mio. DM gekostet.

Schloß Broich

Spätkarolingische Burg aus den Jahren 883/884, wahrscheinlich errichtet als Bollwerk gegen die Normannen. Hochschloß aus dem 17. Jahrhundert.

Schloß Styrum

Urkundlich erstmals im Jahre 1067 erwähnt. Gehörte lange dem Geschlecht des Grafen Limburg-Styrum, ehe es 1890 von August Thyssen erworben wurde.

St.-Laurentius-Kirche

Eine der ältesten Kirchen des Ruhrtales. Turm aus dem 11. Jahrhundert mit einer 800 Jahre alten Glocke.

Stadthalle

1926 eröffnet. Nach schwerer Beschädigung im 2. Weltkrieg 1957 wiedereröffnet, bildet sie den kulturellen Mittelpunkt der Stadt. 2006 umgebaut zum Kongress- und Kulturzentrum

Tersteegenhaus

Heimatmuseum. Hier hat der pietistische Liederdichter Gerhard Tersteegen gewohnt und gepredigt.

Wasserbahnhof

Hauptanlegestelle der "Weißen Flotte" für Fahrten ins malerische Ruhrtal.



... hier ist viel drin!

Die Touristinfo im MedienHaus

Synagogenplatz 3 • 45468 Mülheim an der Ruhr

Tel.: 02 08 / 960 960 • Fax: 02 08 / 9 60 96 49

E-mail: touristinfo@mst-mh.de • www.muelheim-ruhr.de

Öffnungszeiten:

mo. bis fr. 9.00 bis 18.00 Uhr • sa. 10.00 bis 14.00 Uhr



Unser Service im Überblick

- Touristische Informationen
- Vorverkauf von Eintrittskarten für Veranstaltungen in ganz Deutschland
- Hotelvermittlung
- Wikinger-Touren
- Geführte Stadt- und Ruhrgebietstouren
- Stadtpläne, Rad- und Wanderkarten
- Bücher und Bildbände
- Große Auswahl an Mülheim-Souvenirs
- Verkauf der RuhrTopCard
- Geschenkgutscheine



Mülheimer Stadtmarketing
und Tourismus GmbH



Wichtige Adressen zum Thema Bauen und Wohnen in Mülheim an der Ruhr

Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr

Rathaus, Ruhrstraße
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 455 - 0
Fax: 02 08 / 455 99 99
www.muelheim-ruhr.de

ServiceCenterBauen

Technisches Rathaus, Erd-/Galeriegeschoss
Hans-Böckler-Platz 5
Leiter: Heribert Hömme
Telefon: 02 08 / 455 63 02

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung

Technisches Rathaus, 19. Etage
Hans-Böckler-Platz 5
Leiter: Martin Harter
Telefon: 02 08 / 455 61 00

Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung

Technisches Rathaus, 17. Etage
Hans-Böckler-Platz 5
Leiter: Matthias Lincke
Telefon: 02 08 / 455 62 00

Abteilung Wohnbauförderung

Technisches Rathaus, 15. Etage
Hans-Böckler-Platz 5
Leiter: Hans-Peter Puschke
Telefon: 02 08 / 455 64 01

Amt für Umweltschutz

Technisches Rathaus, 14. Etage
Hans-Böckler-Platz 5
Leiter: Dr. Jürgen Zentgraf
Telefon: 02 08 / 455 70 00

Amt für Verkehrswesen und Tiefbau

Technisches Rathaus, 9. Etage
Hans-Böckler-Platz 5
Leiter: Klaus-Dieter Kerlisch
Telefon: 02 08 / 455 66 00

Untere Denkmalbehörde

Technisches Rathaus, 20. Etage
Hans-Böckler-Platz 5
Leiter: Erich Bocklenberg
Telefon: 02 08 / 455 61 09

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Technisches Rathaus, 2. Etage
Hans-Böckler-Platz 5
Geschäftsführerin: Dorothea Mostert
Telefon: 02 08 / 455 62 05

Bürgeragentur

Schloßstraße 22 / Ecke Löhberg
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 455 16 40 / 16 42 / 16 43

ImmobilienService

Technisches Rathaus, 5. Etage
Hans-Böckler-Platz 5
45478 Mülheim an der Ruhr
Leiter: Frank Peter Buchwald
Telefon: 02 08 / 455 23 00

Touristinfo im MedienHaus

Synagogenplatz 3
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 960 960

medl Mülheimer Energiedienstleistungs GmbH

Burgstraße 1
45476 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 45 01 - 0
Kundenberatung
Schloßstraße 22
45468 Mülheim an der Ruhr

MEG Mülheimer Entsorgungsgesellschaft mbH

Pilgerstraße 25
45475 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 996 60 - 0

SEM Stadtentwässerung

Burgstraße 1
45476 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 45 01 - 0

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Kundenberatung
Synagogenplatz 3
45468 Mülheim an der Ruhr
Kundenhotline: 0180 / 100 12 12
Service-Point Mülheim
Moritzstraße 16-22
45476 Mülheim an der Ruhr
Telefonzentrale und Störungsannahme:
Telefon: 02 08 / 44 33 - 1

RWE Rhein-Ruhr AG

Kundencenter
Synagogenplatz 3
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 457 - 0
Kundenhotline: 0 18 02 / 30 40 50
Störungsannahme: 0 18 02 / 11 22 44

MWB Mülheimer Wohnungsbau e.G.

Friedrich-Ebert-Straße 2
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 308 38 - 0

swb Service-, Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH

Bahnstraße 29
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 02 08 / 450 02 - 0



In Mülheim lässt es sich schön wohnen!

Mit unseren rund 8.600 Wohnungen in Mülheim machen wir Wohnträume wahr: nach viel Raum, grünem Umfeld und günstigen Mieten. Wir haben für jeden das passende Zuhause – ob für Familien oder Singles, junge Leute oder Senioren.

Doch das allein reicht uns nicht! Deshalb bieten wir unseren Mietern besondere Serviceleistungen – von der Seniorenbetreuung bis zum Reparaturdienst. Außerdem kümmern wir uns um die Pflege von rund 700.000 m² Grünflächen, unterstützen innovative Wohnprojekte und sind kompetenter Berater in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft. Und wir denken an die Kleinsten – mit 4 Kindergärten sowie 115 SWB-Spielplätzen. Warum? Weil uns unsere Mieter und unsere Stadt gleichermaßen am Herzen liegen.

Infoline: 0208 45002-0

SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH
Bahnstraße 29 · 45468 Mülheim an der Ruhr
E-Mail: info@swb-mh.de
www.swb-mh.de



Stein auf Stein zum Eigenheim. Sparkassen-Baufinanzierung.

Sparkasse – mehr als eine Bank.

 Sparkasse
Mülheim an der Ruhr

Unser Leistungsangebot ist den Wünschen aller Generationen angepasst – vom ersten Girokonto über die Immobilienfinanzierung bis hin zur Altersvorsorge. Dabei steht die individuelle, auf die jeweiligen Belange zugeschnittene Beratung und Betreuung von Mensch zu Mensch an erster Stelle. Mehr zu unserer Baufinanzierung in unserem ImmobilienCenter am Berliner Platz 1 - Telefon: 0208 30 05 6020.

